

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

OSTHEIM



1. Note de présentation-

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

Modification simplifiée

Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 6 février 2026

Le Maire



Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

2026

SOMMAIRE

1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs	3
1.1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU	3
1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée	3
1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée	4
2 Objet de la modification simplifiée et justifications	6
2.1 Mise à jour des dispositions générales.....	6
2.2 Adaptation des articles 2 concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions des zones UA, 1AU, 2AU et A	6
2.3 Adaptation des articles 4 concernant la desserte par les réseaux (traitement des eaux pluviales) des zones UA, UB, UX, 2AU et A	8
2.4 Adaptation des articles 6 concernant l'implantation constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A	9
2.5 Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A : dispositions générales au-delà des 15 premiers mètres et dispositions particulières	11
2.6 Adaptation des articles 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB, 1AU, 2AU et A :	12
2.7 Adaptation des articles 9 concernant l'emprise dans la zone A	12
2.8 Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB	13
2.8 Adaptation des articles 11 concernant l'aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A	13
2.9 Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU	15
2.10 Adaptation des articles 13 relative aux espaces libres et plantations dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.....	16
2.11 Adaptation de l'article 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N.....	17
2.12 Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.....	18
3 Incidences prévisibles du projet de modification simplifié sur le site l'environnement et le paysage	19
3.1 Règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques dans le sous-secteur UEc 3. . Erreur ! Signet non défini.	
4 Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	26
4.1 Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried	26
4.2 Les différentes servitudes d'utilité publique.....	27
5 Contenu du dossier.....	27

1 Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée et exposé des motifs

1.1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du PLU

La commune de Ostheim dispose d'un PLU approuvé le 24 janvier 2020 ayant fait l'objet :

- d'une modification simplifiée approuvée le 8 novembre 2021

Il apparaît nécessaire de procéder à des ajustements du règlement écrit car celui-ci est compliqué, trop détaillé parfois, et souvent source d'interprétations diverses.

1.2. Choix de la procédure de modification simplifiée

Il ressort de l'application combinée des dispositions des articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme que le PLU fait l'objet d'une modification lorsque l'établissement de coopération intercommunal, compétent en matière de PLU, ou **la commune** décide de modifier le règlement ou les orientations d'aménagement et de programmation et que les évolutions projetées n'entrent pas dans le champ d'application de la procédure de révision.

En l'espèce, **les évolutions proposées ne relèvent pas du champ d'application de la procédure de révision** car elles ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- réduire un Espace Boisé Classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'EPCI compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Elles relèvent donc de la procédure de modification de droit commun qui sera conduite selon la forme simplifiée conformément aux dispositions des articles L153-45 à L153-19 du Code de l'urbanisme dans la mesure où ces évolutions n'ont pas pour effet de :

- **majorer de plus de 20% les possibilités** de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- **diminuer ces possibilités de construire**,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

1.3. Déroulement de la procédure de modification simplifiée

1.3.1. Engagement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du plan local d'urbanisme est engagée à l'initiative du Maire qui établit le projet de modification.

Pour notre cas le projet de modification se composera

- De la note de présentation
- Du règlement

Il devra faire l'objet d'un examen au cas pour vérifier s'il doit être soumis à une évaluation environnementale. Pour cela un dossier spécifique (l'examen au cas/cas ad 'hoc) comportant fiche d'évaluation, note de présentation spécifique et annexes cartographiques devra être rédigé et transmis à l'autorité environnementale, la MRAE qui dispose d'un délai de 2 mois pour émettre son avis. L'Autorité environnementale rend son avis sur le projet de la décision de la personne publique de ne pas réaliser une évaluation environnementale dans un délai de deux mois. Il s'agit d'un avis conforme : il s'impose donc à la personne publique responsable (délai incompressible de 2 mois). A l'expiration de ce délai, la commune est liée par cet avis et doit prendre la décision par Délibération de Conseil Municipal :

- soit de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en cas d'avis favorable exprès ou tacite
- soit d'en réaliser une, s'il s'agit d'un avis défavorable.

Une fois le projet de modification établi, le maire notifie le projet de modification au préfet et aux personnes publiques associée (PPA) mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme.

1.3.2. Mise à disposition du public

Le projet de modification simplifiée, l'exposé des motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 doivent être mis à la disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Aussi et conformément aux dispositions de l'article L153-47 du Code de l'urbanisme les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée du PLU de Ostheim ont été fixées par délibération et se déclinent comme suit :

- mise en ligne des pièces du dossier sur le site internet de Ostheim ;
- mise à disposition du projet de modification simplifiée, de l'exposé des motifs et, le cas échéant, des avis émis par les personnes mentionnées aux articles L132-7 et L132-9, ainsi que d'un registre permettant au public de formuler ses observations, pendant un mois, à la Mairie de Ostheim aux jours et heures d'ouverture habituels au public sauf les jours de fermetures exceptionnelles et fériés.

Ces modalités de mise à disposition seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition par :

- la publication, en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département, d'un avis précisant l'objet de la procédure de modification simplifiée ;
- l'affichage du même avis à la mairie de Ostheim ainsi que sa mise en ligne sur le site

.....

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

OSTHEIM

1.3.3. Bilan et approbation

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présentera le bilan devant le Conseil Municipal qui en délibèrera et adoptera le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis et des observations du public par délibération motivée.

La délibération approuvant le projet de modification simplifiée sera transmise au préfet, sera affichée pendant un mois à la Mairie de Ostheim conformément aux dispositions des articles R153-20 et R153-21 du Code de l'urbanisme. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Elle sera par ailleurs publiée sur le portail national de l'urbanisme conformément aux dispositions des articles L153-23 et R153-22 du Code de l'urbanisme.

2 Objet de la modification simplifiée et justifications

2.1 Mise à jour des dispositions générales

Dans le paragraphe sur la Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols, il s'agit d'ajouter l'article R 111-25 qui est également d'ordre public.

Version **modification simplifiée** : UA 1

→ *L'article R 111-25 qui prévoit que « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.*

2.2 Adaptation des articles 2 concernant les occupations et utilisations du sol admises sous conditions des zones UA, 1AU, 2AU et A

La reconstruction de bâtiments démolis en premier rang par rapport aux rues en secteurs de zone UA1 et UA2 est admise désormais avec une reconstruction d'une *volumétrie comparable et non plus seulement identique -avec la même implantation de la façade sur rue-*, afin de faciliter cette reconstruction. En effet des blocages avaient pu avoir lieu du fait de la difficulté d'interprétation et de l'application du PPRI. En effet les maisons reconstruites après-guerre l'ont été de façon moins élevée qu'aujourd'hui ailleurs, et l'application du PPRI faisait que la contrainte entre le premier plancher et la hauteur identique bloquait certains projets. Aussi pour favoriser la constructibilité des terrains, la volumétrie pourra être adaptée à l'article UA 10.

Version **antérieure** : UA 2.2

La démolition de bâtiments en premier rang par rapport aux rues en secteurs de zone UA1 et UA2 sous réserve d'une reconstruction de même volumétrie et avec la même implantation de la façade de rue.

Version **modification simplifiée** : UA 2.2

*La démolition de bâtiments en premier rang par rapport aux rues en secteurs de zone UA1 et UA2 sous réserve d'une reconstruction d'une volumétrie **comparable** et avec la même implantation de la façade sur rue. **La volumétrie pourra être adaptée conformément à l'article UA 10.***

En ce qui concerne l'article 1 AU 2.2 :

Version **antérieure** : 1 AU 2.2

Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher ou plus de 6 logements, il sera exigé un minimum de 20 % de logements aidés (PLS ou PSLA), dont au moins un logement à partir de 500 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Version **modification simplifiée** : 1AU 2.2

Pour toute opération de logement représentant plus de 500 m² de surface de plancher ou plus de 6 logements, il sera exigé un minimum de 20 % de logements aidés (~~PLS ou PSLA~~), dont au moins un logement à partir de 500 m² de surface de plancher.

Il s'agit ici d'ôter les précisions des parenthèses sur le type de logements sociaux admis car ces précisions sont trop restrictives, pas justifiées et difficilement justifiables.

Par ailleurs il y a actuellement 3 maisons anciennes incluses dans le périmètre de la zone 2AU : afin de permettre aux propriétaires d'entretenir leurs biens un alinéa serait rajouter.

Version **modification simplifiée** : 1AU 2.2 ajout avant dernier tiret :

Les travaux d'entretien et de rénovation extérieure des maisons d'habitations sans modification de la volumétrie globale et des clôtures existantes

En ce qui concerne les annexes :

Version **antérieure** : A 2.2

Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière ou par parcelle dans le cas des jardins familiaux de l'emplacement réservé n°7 et à une surface de 9 m² maximum d'emprise au sol.

Version **modification simplifiée** : A 2.2

Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière ou par parcelle dans le cas des jardins familiaux de l'emplacement réservé n°7 et à une surface de **12 m²** maximum d'emprise au sol.

Il s'agit d'augmenter légèrement la surface admise des abris à 12 m², ce qui permet une petite marge supplémentaire, tout en restant des abris de petites tailles n'obérant pas les surfaces agricoles.

Article 2 : Remarque générale en ce qui concerne les stockages de matériels divers: ils ne sont pas en tant que tels des constructions au titre du code de l'urbanisme. Cependant si leur installations nécessitent un aménagement particulier relevant du code de l'urbanisme, une autorisation doit être obtenue à ce titre : c'est notamment le cas si un affouillement ou un exhaussement du sol est requis. Selon les caractéristiques des dépôts, ils peuvent par ailleurs relever du Règlement Sanitaire Départemental ou de la réglementation des ICPE (installations classées pour l'environnement).

En ce qui concerne l'article A2.2, ajouts également des mentions :

- ➔ les dépôts et stockages de type bois, matériel de jardinage, compost, à condition qu'ils soient dans des constructions ou sur des espaces clos aménagés à cet effet,
- ➔ Les abris d'irrigations et les cribs à maïs utiles à l'activité agricole, dans le respect des sites et de l'environnement.

Les dépôts et stockages sont admis sous conditions dans des constructions admises ou dans des espaces clos pour des raisons d'insertion paysagère, de sécurité et salubrité.

Par ailleurs la mention de l'admission des abris d'irrigations et des cribs utiles à l'activité agricoles est ajoutée pour prendre en compte une remarque de la Chambre d'Agriculture d'Alsace qui avait été faite en 2019 lors de l'approbation du PLU.

2.3 Adaptation des articles 4 concernant la desserte par les réseaux (traitement des eaux pluviales) des zones UA, UB, UX, 1 AU 2AU et A

Afin de limiter l'arrivée d'eaux pluviales dans les réseaux collectifs d'eaux usées ou pluviales, il est envisagé de ne pas imposer le raccordement des eaux pluviales - les réseaux collecteurs d'eaux pluviales de la commune ne sont que très localisés (ex zone d'activités...)- pour choisir un principe de traitement de ces eaux pluviales sur la parcelle même d'implantation afin de limiter en aval ces eaux.

Version **antérieure** : UA 4, UB 4, UX 4,

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales après stockage intermédiaire, par branchement au réseau public séparatif, de collecte des eaux pluviales, si celui-ci existe.

Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou toute création de surface imperméabilisée de plus de 100m², si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante : rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau spécifique de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un ou plusieurs puits perdu (s).

Pour 2 AU :

Tout aménagement de réseau ou autre infrastructure devra être compatible avec les principes de bouclage présentés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur correspondant si celle-ci existe.

Pour A :

- ➔ *Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété et infiltrée sur place.*
- ➔ *En cas de rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel en surface (fossé, cours d'eau) :*
 - *toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou de surface imperméabilisée devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.*
 - *toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 5 000m² devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.*

Version modification simplifiée : UA 4, UB 4, UX 4,

~~*Pour toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou toute création de surface imperméabilisée de plus de 100m², si le raccordement au réseau séparatif est possible, le stockage sera dimensionné de la façon suivante : rétention de 1,5 m³/are imperméabilisé avec un rejet maximum de 5l/s dans le réseau public.*~~

~~*En l'absence d'un réseau spécifique de collecte des eaux pluviales ou en cas d'insuffisance de celui-ci, le pétitionnaire devra assurer l'infiltration des eaux pluviales supplémentaires collectées dans un ou plusieurs puits perdu (s).*~~

~~*Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisé...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.*~~

Pour 1 AU :

~~*Tout bâtiment, toute installation, toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou de surface imperméabilisée devra intégrer l'infiltration des eaux pluviales collectées dans un puits*~~

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

~~perdu. L'installation proposée devra être validée par le gestionnaire d'exploitation préalablement à son installation.~~

~~Toute création de surface imperméabilisée de plus de 1 000m² devra intégrer la filtration et la rétention des eaux pluviales collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha dans le milieu naturel environnant (rejet dans un cours d'eau ou infiltration).~~

~~Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisée...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.~~

Pour 2 AU :

~~Tout aménagement de réseau ou autre infrastructure devra être compatible avec les principes de bouclage présentés dans l'Orientatation d'Aménagement et de Programmation du secteur correspondant si celle-ci existe.~~

~~Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisée...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains~~

Pour la zone A :

- ~~→ Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux pluviales par branchement au réseau public, après stockage intermédiaire. Si aucun branchement d'eaux pluviales n'est présent, l'eau doit être retenue sur la propriété et infiltrée sur place.~~
- ~~→ En cas de rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel en surface (fossé, cours d'eau) :~~
 - ~~• toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie ou de surface imperméabilisée devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage minimum de 1400l/are imperméabilisé avec un débit de rejet maximum de 5l/s.~~
 - ~~• toute construction, reconstruction ou extension de surface bâtie, ou création de surface imperméabilisée de plus de 5 000m² devra intégrer la rétention des eaux pluviales supplémentaires collectées à raison d'un volume de stockage permettant d'assurer un débit de rejet maximum de 5l/s/ha.~~
- ~~→ Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisée...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains.~~

2.4 Adaptation des articles 6 concernant l'implantation constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A

Version antérieure : UA 6

- La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, lorsque celui-ci existe.
- Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.
- En l'absence d'un alignement sur la rue des constructions existantes, toute nouvelle construction devra observer un recul maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.

Version modification simplifiée : UA 6.1

- ~~→ La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, lorsque celui-ci existe.~~
- ~~→ Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.~~

- ➔ ~~En l'absence d'un alignement sur la rue des constructions existantes, toute nouvelle construction devra observer un recul maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.~~
La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiée soit :
- ➔ A l'alignement de la voie publique qui dessert la parcelle, lorsque celui-ci existe. Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade.
- ➔ avec un recul maximum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.
Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situées en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur la voirie (dit terrains en casserole).

La rédaction est clarifiée : Il s'agit soit de se mettre sur l'alignement (au moins 60% du linéaire), soit avec un recul maximal de 2 mètres par rapport à l'emprise publique. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de constructions en retrait (second rang) ou terrains situés à l'arrière (terrains en casserole) ; les autres règles s'appliqueront notamment les règles d'implantation sur limites séparatives et des constructions les unes par rapport aux autres.

Plus loin pour les zones UA6.1 et UB 6.1, UX 6.1 et 1 AU 6.1(porte de garage) :

- ➔ *Les saillies sur façade et les débords de toiture, surplombant les voiries publiques, sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limités à 50 cm de débord. Toutefois les marquises et auvents pourront être autorisés sur le domaine public avec une hauteur inférieure à 4.50 mètres si le débord n'excède pas 50 cm. ...*
- ➔ ~~Dans le cas où une construction principale est déjà établie en 1er ou en 2ème rang, une nouvelle construction en 2^{ème} ou 1^{er} rang peut être édifiée dans le respect des règles d'implantation qui suivent :~~
 - ~~La zone d'implantation du nouveau bâtiment est délimitée par l'emprise sur la rue du bâtiment existant.~~
 - ~~La nouvelle construction devra s'aligner avec la construction existante~~
 - ~~Il sera toléré des dépassements latéraux allant jusqu'à 50 % de la largeur sur rue de la construction existante.~~
 -
- ➔ Portes de garage : la ligne d'implantation ~~de la façade avant de toute construction destinée à abriter des véhicules~~ de toute nouvelle porte de garage devra être implantée avec un recul minimum de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Il s'agit ici de préciser une règle pour les marquises et auvents, de supprimer l'alinéa suivant qui par trop de complexité rendait inapplicable la règle.

Pour le dernier alinéa relatif aux portes de garages, il s'agit d'imposer le recul de la porte de garage et non de l'implantation (tel qu'un carport, abri) **afin de permettre l'implantation de carports qui n'était pas possible avec la rédaction antérieure.**

Version antérieure 1 AU 6

1 AU 6.1

Les façades sur rue des constructions d'habitations devront s'implanter avec un retrait de 3 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle, sauf pour les parcelles desservies par le Sud, pour lesquelles les façades sur rue des constructions devront observer un recul supérieur ou égal à 3 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle,

Version modification simplifiée 1 AU 6

1 AU 6.1

Les façades sur rue des constructions d'habitations devront s'implanter avec un retrait **minimal** de 3 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle, ~~sauf pour les parcelles desservies par le Sud, pour lesquelles les façades sur rue des constructions devront observer un recul supérieur ou égal à 3 m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle,~~

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Il s'agit ici de clarifier une situation : le retrait de 3 mètres est un retrait minimal. L'application de la règle par le service instructeur a toujours été faite dans ce sens et il s'agit de supprimer la suite de la mention difficilement applicable, complexe et qui n'avait pas de justification.

Version **antérieure** : UA 6.2, UB 6.2

Les règles énoncées ci-dessus ne s'appliquent pas :

- ➔ aux transformations ...,
- ➔ aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique,
- ➔ aux constructions et installations venant s'intercaler entre deux constructions en premier rang présentant un retrait par rapport à l'emprise publique ; dans ce cas, la nouvelle construction devra s'implanter dans une zone comprise entre les lignes d'appui des constructions voisines,
- ➔ aux démolitions-reconstructions, qui devront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial et retrouver une volumétrie originelle du bâtiment.

Version **modification simplifiée** : UA 6.2

- ➔ aux transformations ...,
- ➔ aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique,
- ~~➔ aux constructions et installations venant s'intercaler entre deux constructions en premier rang présentant un retrait par rapport à l'emprise publique ; dans ce cas, la nouvelle construction devra s'implanter dans une zone comprise entre les lignes d'appui des constructions voisines,~~
- ➔ aux démolitions-reconstructions, qui devront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial et retrouver une volumétrie **originelle** du bâtiment **comparable à celle avant démolition, la volumétrie pourra être adaptée conformément à l'article 10.**
- ➔ ...

Il s'agit ici de supprimer une règle qui n'a plus lieu d'être du fait de la suppression du 3^{ème} tiret du UA 6.1 et qui par ailleurs complexifiait le document inutilement.

Il s'agit aussi de faciliter les démolitions-reconstructions qui pouvaient être concernées par le PPRI et qui du fait de l'exigence d'un plancher au-dessus de la côte définie par le PPRI ne pouvait plus être admises en respectant strictement la volumétrie identique : il s'agit avec cette souplesse rédactionnelle de favoriser la possibilité de ces reconstructions après démolitions.

Version **antérieure** : 1 AU 6.2,

- ➔ aux parcelles dont la construction principale ne sera pas en alignement avec la rue desservant l'accès de la parcelle, dans ce cas, le recul de la construction devra être supérieur à 3 m.

Version **modification simplifiée** : 1 AU 6.2

- ~~➔ aux parcelles dont la construction principale ne sera pas en alignement avec la rue desservant l'accès de la parcelle, dans ce cas, le recul de la construction devra être supérieur à 3 m.~~

Il s'agit ici de supprimer une règle qui n'est pas appliquée par le service instructeur par manque de compréhension.

2.5 Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A : dispositions générales au-delà des 15 premiers mètres et dispositions particulières

Version **antérieure** : UA 7.2, UB 7.2,

- ➔ soit à l'alignement du schluß existant,
- ➔ soit sur la limite séparative :
- ➔ si la construction ne dépasse pas 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture, qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale (fig. ci-dessous), et qu'elle ne dépasse pas 9 m de longueur sur limite ou 14 mètres linéaires de longueur cumulée sur deux limites, par unité foncière,

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Version **modification simplifiée** : UA 7.2, UB 7.2,

- ➔ soit à l'alignement du schlupf existant,
- ➔ soit sur la limite séparative :
- ➔ si la construction ne dépasse pas 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture, qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale (fig. ci-dessous), et **que la nouvelle construction ne dépasse pas 9 mètres de longueur sur limite ou 14 mètres linéaires de longueur cumulée sur deux limites, par unité foncière.**

UA 7.3

- ➔ **Il sera observé une distance de 1.5 mètre minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative**

Il s'agit d'admettre un espacement minimal des constructions qui ne freine pas la constructibilité et de préciser que la limitation de la longueur sur limite s'applique bien aux nouvelles constructions, indépendamment des autres constructions en place sur limites et de l'unité foncière.

2.6 Adaptation des articles 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB:

Version **antérieure** : UA, UB 8.2

*Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.
Ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'un des deux bâtiments est une annexe non accolée.
Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.*

Version **modification simplifiée** : UA 8.2

~~Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé. Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à 5m.~~ **Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 bâtiments non contigus.**
Sauf pour des raisons de sécurité, ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'**au moins un** des deux bâtiments est une annexe non accolée.
~~Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative.~~

Il s'agit d'amener de la souplesse dans la constructibilité sur une même propriété : une distance de 5 mètres entre deux bâtiments étant relativement importante et pouvant être bloquante, elle est réduite à 3 mètres. Lorsqu'elle concerne une ou des annexes elle pourra être réduite à 1.50 mètre sauf si des raisons de sécurité notamment la sécurité incendie exigent une plus grande distance.

2.7 Adaptation des articles 9 concernant l'emprise dans la zone A

Version **antérieure** : A 9

En secteur de zone Aj, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 9m² par unité foncière ou par parcelle hormis les constructions directement liées à une exploitation agricole existant à proximité immédiate

Version **modification simplifiée** : A 9

En secteur de zone Aj, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 12 m² par unité foncière ou par parcelle hormis les constructions directement liées à une exploitation agricole existant à proximité immédiate

La superficie admise ayant été modifiée en article 2, elle est par cohérence modifiée à l'article A 9.

2.8 Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB

Version **antérieure** : UA 10, UB 10

-
- ➔ Les garde-corps en second œuvre pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser 1,05m de hauteur par rapport au niveau fini de la toiture terrasse
 - ...
 - ➔ La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes ne pourra dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction support.
 - ➔ La hauteur hors-tout des **constructions annexes non accolées** est fixée par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette à 4,50m
 - ➔ La dalle haute du rez de chaussée de toute construction de plus d'un niveau devra être à au moins 3.50 m de hauteur par rapport à la dalle basse.

Version **modification simplifiée** : UA 10, UB 10

-
- ➔ Les garde-corps ~~en second œuvre~~ pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser 1,05m de hauteur par rapport au niveau fini de la toiture terrasse
 - ...
 - ➔ La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes ne pourra dépasser de plus d'un mètre **et 50 centimètres (1.50 m)** la hauteur de la construction support. **Toutefois pour des antennes à vocation d'équipements publics ou à intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée.**
 - ➔ La hauteur hors-tout des **constructions annexes non accolées** est fixée par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette à 4,50m.
 - ➔ **La hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur.**

La notion de « second œuvre » pour les garde-corps semblant faire référence à des gardes corps rapportés, non maçonnés, peut être supprimée afin que l'exception de dépassement puisse s'appliquer à tous garde-corps.

En ce qui concerne la hauteur des antennes, la hauteur limite est augmentée et une exception pour la hauteur limite est admise pour des raisons d'intérêt général ou collectif afin de faciliter la constructibilité dans des limites restant raisonnables.

La mention de « La hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur » se substitue à celle de la « dalle haute du rez de chaussée de toute construction de plus d'un niveau devra être à au moins 3.50 m de hauteur par rapport à la dalle basse » : en effet cette mention d'ailleurs indiquée dans le rapport de présentation est plus compréhensible et concerne toute nouvelle construction et toute extension de construction existante qui devront prendre en compte le PPRI en vigueur, l'ensemble du village étant concerné par des risques d'inondation.

2.8 Adaptation des articles 11 concernant l'aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A

Version **antérieure** : UA 11 architecture

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation

Version modification simplifiée : UA 11 architecture

- Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 15 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation, ~~sans être inférieure à 15% par logement.~~

La dernière mention de la règle étant difficilement applicable et vérifiable pour le service instructeur, elle est supprimée. Par ailleurs afin d'apporter de la souplesse au dispositif et favoriser l'application de la règle, il est exigé un seuil minimal de 15 % et non 20 %.

Cette même règle est supprimée en UB car un taux d'imperméabilisation maximal de 70 % est prévu en UB 13.

Version antérieure : UA 11, UB 11 Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées exclusivement pour :
 - les constructions annexes,
 - les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 30 % de la surface projetée de la construction principale (le calcul est établi à partir du bâtiment fini),
 - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures pentées à 45° (pour 1 AU)
- Elles devront être protégées par un dallage si elles sont pour les parties accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.
- Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.
- Les toitures des constructions situées en 1er rang doivent être réalisées en tuiles de terre cuite plates traditionnelles à écailles, rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, hormis pour les toitures terrasses.
- Les toitures de constructions en second rang pourront également utiliser des tuiles à emboîtement à raison de 12,5 unités au m² minimum pour les tuiles mécaniques à relief et à raison de 22 unités au m² pour des tuiles à pureau plat en utilisant les mêmes teintes que pour les toitures en premier rang.

Version modification simplifiée : UA 11, UB, UX 11, 1 AU, A 11 : Toitures

- Les toitures terrasses sont autorisées exclusivement pour :
 - les constructions annexes,
 - les extensions ~~ou les nouveaux bâtiments,~~ dans la limite de 30 % de ~~la surface projetée de l'emprise de~~ la construction principale ~~(le calcul est établi à partir du bâtiment fini),~~
 - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures pentées à 45° ~~sauf pour les abris de jardins pour lesquels les toitures ne sont pas réglementées (pour 1 AU)~~
- ~~Elles devront être protégées par un dallage si elles sont pour les parties accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.~~
- ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- Les toitures des constructions ~~situées en 1er rang~~ doivent être réalisées en tuiles de terre cuite plates traditionnelles à écailles, rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, hormis pour les toitures terrasses ~~sauf en cas de rénovation d'un bâtiment existant et si la pente de la toiture ne le permet pas. Dans ce cas, les matériaux de la toiture devront s'harmoniser avec les teintes et les matériaux des constructions environnantes~~
- ~~Les toitures de constructions en second rang pourront également utiliser des tuiles à emboîtement à raison de 12,5 unités au m² minimum pour les tuiles mécaniques à relief et à raison de 22 unités au m² pour des tuiles à pureau plat en utilisant les mêmes teintes que pour les toitures en premier rang.~~

Dans la lignée de cette modification le choix est fait de simplifier, clarifier la lisibilité du règlement et son application pour le service instructeur : le mot « emprise de la construction »

Modèle de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

est préférée à « surface projetée », les mentions jugées évidentes supprimées, en UA : la notion de construction de premier rang et deuxième peu applicable, sujette à interprétation est supprimée.

Les pentes ne sont pas réglementées pour les abris de jardins dans la zone 1 AU qui sera ouverte à l'urbanisation afin de faciliter la construction dans cette zone nouvelle.

Version **antérieure** : UA 11 Clôtures

11.4.1 Clôtures sur emprise publique

- ➔ Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- ➔ Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie disposés sur un mur bahut d'une hauteur de 20 cm à 70 cm de hauteur.
- ➔ **En 1AU** : Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein ou à claire-voie.
- ➔
- ➔
- ➔
- ➔ La hauteur maximum des clôtures sur domaine public est limitée à 1,60m sauf dans les cas prolongation ou de réfection de clôture existante de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle

Version modification simplifiée : UA 11 UB 11 Clôtures, 1 AU 11

- ➔ Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- ~~➔ Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie disposés sur un mur bahut d'une hauteur de 20 cm à 70 cm de hauteur. Les lames d'occultation ou claustras ne sont pas permises.~~
- ➔ **En 1AU** : Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein **ou des éléments** à claire-voie
- ~~➔ La hauteur maximum des clôtures y compris les éléments rapportés d'occultation accolés aux clôtures, sur domaine public est limitée à 1,60m sauf dans les cas de prolongation ou de réfection de clôture existante de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle~~

La notion de dispositif à claire-voie est précisée dans le sens d'un assouplissement : les lames d'occultation ou claustras pourront être admises.

La mention sur la hauteur maximale est « remontée » dans le paragraphe.

A noter que pour la préservation environnementale (continuités végétales/ passage de la petite faune), les murs pleins sont limités dans leur longueur pour préserver des continuités végétales entre jardins dans les cœurs d'îlots.

2.9 Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU :

Version **antérieure** : UA 12, UB 12, 1 AU

- ➔ Pour les constructions nouvelles, les extensions de constructions existantes, les changements de destination et les rénovations de bâtiments avec création de logements :
 - 2 emplacements par logement,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.
 - ➔ Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m.
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

- ➔ Dans le cadre de divisions de constructions existantes permettant la création de logements supplémentaires :
 - 2 emplacements par logement créé,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.

En 1AU

12.2 Mutualisation du stationnement des véhicules

Version **modification simplifiée** : UA 12, UB 12,

- ➔ Il sera exigé :
 - 2 emplacements par logement,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.
 pour toute création de logement notamment par :
 - constructions nouvelles,
 - extensions de constructions existantes,
 - changements de destination
 - rénovations de bâtiments
 - division de construction existante ~~permettant la création de logements supplémentaires~~
- ➔ Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher. **Pour toute création de logement de moins de 25 m², il ne sera exigé qu'une place.**
- ~~➔ Dans le cadre de divisions de constructions existantes permettant la création de logements supplémentaires :

 - 2 emplacements par logement créé,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.~~

En 1AU

12.2 Mutualisation du stationnement des véhicules **applicable aux immeubles collectifs**

Ici, la norme ne change pas mais la règle relative au stationnement est réécrite avec plus de clarté. Pour la zone 1 AU, il est précisé que la mutualisation demandée ne s'applique qu'aux immeubles collectifs à vocation d'habitat.

En 1 AU, les places de parking créées pour les habitants des logements doivent pouvoir permettre d'être utilisées pour d'autres usages pour mutualiser leur occupation et réduire l'étendue de l'imperméabilisation des espaces.

2.10 Adaptation des articles 13 relative aux espaces libres et plantations dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N

Version **antérieure** : UA, UB, UJ, UE, UX, 1 AU et N 13

- ➔ Les surfaces libres de constructions, et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- ➔ Il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement en surface et non couvertes.
- ➔ Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra aménager un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieur à 50m².
- ➔ La hauteur maximum autorisée des haies est de :
 - 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),
 - 3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.
- ➔ Les haies ne pourront être composées que des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Version **modification simplifiée** : UA, UB, UJ, UE, UX, 1 AU et N 13

- ➔ Les surfaces ~~libres de non affectées aux~~ constructions, ~~accès~~ et ~~d'~~aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.
- ➔ ~~Au droit des places~~, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface et~~ non couvertes.
- ➔ Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra aménager un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieur à 50m².
- ~~➔ La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~
 - ~~2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative),~~
 - ~~3m si la haie est implantée à plus de 2 m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.~~
- ➔ Les haies ~~seront composées prioritairement~~ des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

Au premier tiret, une précision est apportée afin que les voies d'accès ne soient pas soumises à l'obligation de verdir.

Également en ce qui concerne le verdissement des aires de stationnement, pour la bonne compréhension du service instructeur, il est précisé que la plantation d'arbres se fera au droit de celles-ci ou à proximité immédiate, ce qui semble assez logique : le but étant la recherche globale d'un verdissement de ces espaces de stationnement afin d'éviter une imperméabilisation totale.

Le troisième tiret concerne le règlement de la hauteur : le code civil et en particulier son article 671 règlementant déjà ce point : la mention sera donc supprimée.

Enfin pour être en cohérence avec les Annexes et « la liste des végétaux à utiliser prioritairement », la même rédaction est adoptée à l'article 13.

2.11 Adaptation de l'article 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques dans la zone 1AU :

Version **antérieure** : 1 AU

Les constructions d'habitation en zone 1AU devront être élaborées et réalisées afin de ne pas dépasser une consommation énergétique annuelle tous usages de 65 KWh EP/m²/an.

Si le projet atteint des consommations inférieures à la consommation unitaire de référence, il pourra augmenter sa surface totale dans le respect de l'enveloppe énergétique autorisée.

Version **modification simplifiée** : 1 AU

Les constructions d'habitation en zone 1AU devront être élaborées et réalisées afin de ~~ne pas dépasser une consommation énergétique annuelle tous usages de 65 KWh EP/m²/an.~~ répondre aux exigences de performances énergétiques et environnementales en vigueur.

~~Si le projet atteint des consommations inférieures à la consommation unitaire de référence, il pourra augmenter sa surface totale dans le respect de l'enveloppe énergétique autorisée.~~

Le service instructeur n'appliquant pas ce point et n'étant pas en capacité de le vérifier, il est préférable et proposé d'y substituer l'application de la réglementation en vigueur, actuellement la RE 2020 (en exigeant les documents attestant de la prise en compte des exigences de performance énergétique et environnementale (nouvel article R. 122-24-1 du code de la construction et de l'habitation : décret du 30 novembre 2021 R 122-24-1 du CHH).

2.12 Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques dans les zones UA, UB, UX, 1AU

Version **antérieure** : articles 16

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.

Exemple pour un logement de 100 m² de surface de plancher :

Consommation effective kWh/m ² /an tous usages	Enveloppe énergétique annuelle kWh/an	Surface constructible autorisée en m ²
65	5 000	100
57,5	5 000	125
50	5 000	166

Cette surface pourra être prise sur l'emprise autorisée au sol dans l'article 13-1AU.

Version **modification simplifiée** :

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.~~

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.)

~~*Exemple pour un logement de 100 m² de surface de plancher :*~~

Consommation effective kWh/m²/an tous usages	Enveloppe énergétique annuelle kWh/an	Surface constructible autorisée en m²
65	5 000	100
57,5	5 000	125
50	5 000	166

~~Cette surface pourra être prise sur l'emprise autorisée au sol dans l'article 13-1AU.~~

En ce qui concerne la desserte en communication électronique, l'intégration des éléments techniques de réception des communications électroniques sera demandée pour les opérations d'ensemble d'habitat ou d'activités.

Enfin dans les annexes Trois modifications marginales sont effectuées :

La référence au COS est supprimée.

Page 70 :

le mot piscine est ajouté dans la définition de la construction annexe

*La construction annexe n'est affectée ni à l'habitation, ni à aucune activité économique. Il s'agit de **garages**, **d'abris de jardin**, **d'abris à bois**, **d'abris à vélo**, **piscines** ...*

La référence à la ligne d'appui des constructions (en lien avec les modifications effectuées) est supprimée.

3 Incidences prévisibles du projet de modification simplifié sur le site l'environnement et le paysage

D'une manière générale, les dispositions sont soit sans effet sur la situation de l'environnement dans la commune soit améliorent la prise en compte de l'environnement par le document d'urbanisme soit ont peu d'impact environnemental.

Nature des modifications réglementaires	Incidences environnementales
2.1 Mise à jour des dispositions générales 2.2 ...Adaptation des articles 2 concernant les zones UA, 1AU, 2AU et A UA2 d'une volumétrie comparable 1 AU 2.2 : il sera exigé un minimum de 20 % de logements aidés (PLS ou PSLA), A2 : Les constructions d'annexes limitées à une seule par unité foncière ou par parcelle dans le cas des jardins familiaux de l'emplacement réservé n°7 et à une surface de 12 m² maximum d'emprise au sol 2.3 Adaptation des articles 4 concernant concernant la desserte par les réseaux des zones UA, UB, UX, 1AU, A Le traitement des eaux pluviales se fera prioritairement sur la parcelle même d'implantation, par tout procédé assurant un traitement des eaux pluviales respectueux de l'environnement tels que par infiltration, stockage (puits perdu, noue végétalisée, bassin d'infiltration végétalisée...) de façon compatible avec la géologie du terrain, la configuration des terrains. 2.4 Adaptation des articles 6 concernant concernant l'implantation constructions par rapport aux emprises publiques et voies publiques des zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A UA 6.1 dispositions générales En l'absence d'un alignement sur la rue des constructions existantes, toute nouvelle construction devra observer un recul maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle. Cette règle ne s'applique pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voirie. Les saillies sur façade et les débords de toiture, surplombant les voiries publiques,	Un article d'ordre public est ajouté : Aucune incidence Incidence à la marge sur la volumétrie en UA. Suppression de la mention PLS ou PSLA : aucune incidence environnementale Admission d'abris qui passent de 9 m² à 12m² : augmentation très limitée (demande initiale du service instructeur de passage à 20 m²) soit une augmentation de 33 % par rapport à l'admission du PLU. Cette mesure aura peu d'impact sur l'environnement dans la mesure ou les autres paramètres n'évoluent pas (une seule implantation par unité foncière etc...) La nouvelle mention qui impose le traitement des eaux pluviales à la parcelle sur de vastes zones du PLU aura une incidence positive notable et globale sur la commune par la diminution de risques d'écoulement. En encourageant l'infiltration de ces eaux dans le sol, ou à défaut, en recourant à leur stockage et restitution à débit maîtrisé vers le milieu naturel de surface, l'évaluation de cette mesure est positive pour l'environnement. Cette mesure facilitera la constructibilité de terrains, voire sa densification évitant la consommation de terrains ailleurs pour la constructibilité. L'incidence environnementale est positive par la moindre consommation d'espaces agricoles ou naturels qu'elle induit, la préservation par conséquence de ceux-ci. L'incidence pourrait être plus négative sur la perception de densification sur la parcelle. Pas d'incidence environnementale

Accusé de réception en préfecture
 068-216802520-20260224-modif_plu-DE
 Date de télétransmission : 24/02/2026
 Date de réception préfecture : 24/02/2026

sont autorisées au-dessus d'une hauteur de 4,50 m par rapport au niveau de la voie et limitées à 50 cm de débord. Toutefois les marquises et auvents pourront être autorisés sur le domaine public avec une hauteur inférieure à 4.50 mètres si le débord n'excède pas 50cm ...

~~1. Dans le cas où une construction principale est déjà établie en 1er ou en 2ème rang, une nouvelle construction en 2^{ème} ou 1^{er} rang peut être édifée dans le respect des règles d'implantation qui suivent:~~

~~1.1. La zone d'implantation du nouveau bâtiment est délimitée par l'emprise sur la rue du bâtiment existant.~~

~~1.2. La nouvelle construction devra s'aligner avec la construction existante~~

~~1.3. Il sera toléré des dépassements latéraux allant jusqu'à 50 % de la largeur sur rue de la construction existante.~~

UA 6.2 dispositions particulières

~~La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, lorsque celui-ci existe.~~

~~Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.~~

~~En l'absence d'un alignement sur la rue des constructions existantes, toute nouvelle construction devra observer un recul maximum de 2m par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.~~

~~La façade sur rue des constructions en premier rang doit être édifée soit :~~

~~A l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, lorsque celui-ci existe. Cette règle devra être respectée par au moins 60 % du linéaire de la façade, le restant ne pouvant qu'être en retrait par rapport à cette ligne.~~

~~avec un recul maximum de 2 mètres par rapport à la limite d'emprise publique de la voie qui dessert la parcelle.~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment d'un existant ou aux terrains situées en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur la voirie (dit terrains en casserole).~~

6.2 :

~~aux transformations et aménagements de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles si ces interventions n'aggravent pas la non-conformité de la construction par rapport aux règles définies ci-dessus,~~

~~aux bâtiments existants ayant subi un sinistre qui pourront être reconstruits à l'identique,~~

~~aux constructions et installations venant s'intercaler entre deux constructions en premier rang présentant un retrait~~

Norme supprimée car difficilement compréhensible : suppression sans incidence environnementale

Norme peu compréhensible : suppression sans incidence environnementale

Norme réécrite pour une meilleure compréhension : suppression sans incidence environnementale

Incidence modérée sur la perception visuelle du village (la limite étant celle existante de l'article 10 qui n'est pas modifiée.)

La précision de limitation de la longueur sur limite s'applique aux nouvelles constructions, indépendamment

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

~~par rapport à l'emprise publique ; dans ce cas, la nouvelle construction devra s'implanter dans une zone comprise entre les lignes d'appui des constructions voisines,~~

aux démolitions-reconstructions, qui devront s'implanter dans l'emprise du bâtiment initial et retrouver une volumétrie ~~originelle~~ du bâtiment comparable à celle avant démolition ; la volumétrie pourra être adaptée conformément à l'article 10.

2.5 Adaptation des articles 7 concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones des zones UA, UB, 1AU, 2AU et A : dispositions générales au-delà des 15 premiers mètres et dispositions particulières

1. si la construction ne dépasse pas 3,50 m de hauteur à l'égout de toiture, qu'elle entre dans un gabarit calculé par rapport à un angle de 45° maximum par rapport à l'horizontale (fig. ci-dessous), et que la ~~nouvelle construction~~ ne dépasse pas 9 mètres de longueur sur limite ou 14 mètres linéaires de longueur cumulée sur deux limites, ~~par unité foncière,~~

Il sera observé une distance de 1.5 mètre minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative

2.6 Adaptation des articles 8 concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété dans les zones UA, UB, 1AU, 2AU et A :

Un recul entre deux constructions d'une même unité foncière sera demandé. ~~Il devra être égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut sans pouvoir être inférieur à~~ Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre 2 bâtiments non contigus.

Ce recul pourra être réduit à 1,50m lorsqu'~~au moins un~~ des deux bâtiments est une annexe non accolée.

~~Il sera observé une distance de 5m minimum entre deux annexes implantées sur une même limite séparative~~

2.7 Adaptation des articles 9 concernant l'emprise dans la zone A

En secteur de zone Aj, l'emprise au sol des constructions autorisées est limitée à 12 m² par unité foncière ou par parcelle hormis les

des autres constructions en place sur limites et de l'unité foncière.

Facilitera la constructibilité des terrains : densification possible. L'incidence environnementale est positive par la moindre consommation d'espaces agricoles ou naturels qu'elle induit, la préservation par conséquence de ceux-ci. Incidence visuelle.

Incidence visuelle amenant de l'espacement au bâti

Facilite la constructibilité des parcelles

Moindre consommation d'espaces ailleurs : en ce sens L'incidence environnementale est positive par la moindre consommation d'espaces agricoles ou naturels qu'elle induit, la préservation par conséquence de ceux-ci. Incidence visuelle.

Voir à l'article A2 : limitation de l'augmentation de surface admise : moindre impact ou peu d'impact

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

constructions directement liées à une exploitation agricole existant à proximité immédiate

2.8 ..Adaptation des articles 10 concernant la hauteur des constructions dans les zones UA, UB

- Les garde-corps ~~en second œuvre~~ pourront dépasser de la hauteur de l'acrotère sans dépasser 1,05m de hauteur par rapport au niveau fini de la toiture terrasse
- ...
- La hauteur d'ouvrages tels qu'antennes ne pourra dépasser de plus d'un mètre la hauteur de la construction support. **Toutefois pour des antennes à vocation d'équipements publics ou à intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée.**
- La hauteur hors-tout des constructions annexes non accolées est fixée par rapport au niveau moyen de son terrain naturel d'assiette à 4,50m.
- **La hauteur de la dalle inférieure de toute construction devra être conforme à la réglementation du PPRI en vigueur.**

2.9 Adaptation des articles 11 concernant l'aspect extérieur dans les zones UA, UB, UX, 1AU, 2AU et A

11.1

Les nouvelles constructions à destination d'habitation créant plus de 200 m² de surface de plancher devront proposer au minimum 20 % de la surface de plancher totale, en terrasse extérieure ou en jardin attenant à l'habitation, ~~sans être inférieure à 15% par logement.~~

11.3

- Les toitures terrasses sont autorisées exclusivement pour :
 - les constructions annexes,
 - les extensions ou les nouveaux bâtiments, dans la limite de 30 % de ~~la surface projetée de l'emprise de la construction principale (le calcul est établi à partir du bâtiment fini),~~
 - les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif.
- Les toitures seront soit des toitures terrasses soit des toitures pentées à 45° sauf pour les abris de jardins pour lesquels les toitures ne sont pas réglementées (pour 1 AU)
- ~~Elles devront être protégées par un dallage si elles sont pour les parties~~

incidence environnementale limitée à une augmentation de 30 % (à l'origine, les élus souhaitaient une augmentation correspondant au triple de la surface admise : 27 m3)

Incidence de perception visuelle

Incidence environnementale positive : référence claire au PPRI et respect de celui-ci.

incidence environnementale limitée

Globalement sans incidence environnementale

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

~~accessibles. Elles devront être végétalisées dans le cas contraire.~~

- ~~Dans tous les cas, les toitures devront être conçues afin de ne provoquer aucune stagnation d'eau pérenne.~~
- Les toitures des constructions situées ~~en~~ **1^{er} rang** doivent être réalisées en tuiles de terre cuite plates traditionnelles à écailles, rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, hormis pour les toitures terrasses.
- ~~Les toitures de constructions en second rang pourront également utiliser des tuiles à emboîtement à raison de 12,5 unités au m² minimum pour les tuiles mécaniques à relief et à raison de 22 unités au m² pour des tuiles à pureau plat en utilisant les mêmes teintes que pour les toitures en premier rang.~~

La perception visuelle du village en matière d'exigence de tuiles spécifiques n'est pas modifiée mais la rédaction de l'article de règlement est simplifiée.

11.4 clôtures

- Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales, présenter une unité d'aspect avec les clôtures des propriétés avoisinantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site dans lesquelles elles s'implantent.
- Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des murs pleins, soit par des éléments à claire-voie disposés sur un mur bahut d'une hauteur de 20 cm à 70 cm de hauteur. ~~Les lames d'occultation ou claustras ne sont pas permises~~
- La hauteur maximum des clôtures sur domaine public est limitée à 1,60m sauf dans les cas prolongation ou de réfection de clôture existante de hauteur supérieure. La hauteur est calculée par rapport au niveau fini de l'emprise publique qui dessert la parcelle
- **En 1AU :** Les clôtures doivent être constituées soit par des murs pleins en pierre apparente ou crépis, soit par des éléments présentant un barreaudage vertical plein **ou des éléments** à claire-voie.

Transparence des clôtures, espaces plus ouverts et moins fermés : incidence positive de la mesure sur l'environnement perçu.

2.10 Adaptation des articles 12 concernant le stationnement dans les zones UA, UB, 1AU :

- Il sera exigé :
 - 2 emplacements par logement,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.
- pour toute création de logement par :
 - constructions nouvelles,
 - extensions de constructions existantes,

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

- Une place de stationnement (à ciel ouvert ou couverte) doit faire au minimum 2,50x5,00m.
- Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'extension, de transformation ou de rénovation, s'il n'en résulte pas la création de plus de 25 m² de surface de plancher.
- ~~Dans le cadre de divisions de constructions existantes permettant la création de logements supplémentaires :~~
 - 2 emplacements par logement créé,
 - 1 emplacement visiteur par tranche de 2 logements.

12.2 Mutualisation du stationnement des véhicules applicable aux immeubles collectifs

- Les surfaces ~~libres de non affectées~~ aux constructions, accès et d'aires de stationnement doivent être plantées, engazonnées ou cultivées en jardins.

- Au droit des places, il sera planté au moins un arbre pour 4 places de stationnement ~~en surface et~~ non couvertes, au droit.

- Toute opération groupée de logements de plus de 300 m² de surface de plancher devra aménager un espace végétalisé collectif représentant à minima 5% de la surface de l'unité foncière sans être inférieure à 50m².

- ~~→ La hauteur maximum autorisée des haies est de :~~

- ~~○ 2m si la haie est mitoyenne ou si son axe est implanté entre la limite séparative et 2m (haie mitoyenne ou privative);~~

- 3m si la haie est implantée à plus de 2m de la limite séparative et à moins de 4m de celle-ci.

- Les haies **seront composées prioritairement** des essences prescrites sur la liste en annexe du présent règlement.

2.12 Adaptation de l' article 15 relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de

Incidence sur l'environnement positive en 1 AU :
recherche de mutualisation d'espace induisant une
moindre consommation, une économie d'espace
ailleurs.

Pas de modification de norme mais réécriture pour plus de clarté : sans incidence sur l'environnement

OSTHEIM
ADAUHR -ATD 2026

communications électroniques dans les zones UA, UB, UJ, UE, UX, 1AU et N

Les constructions d'habitation en zone 1AU devront être élaborées et réalisées afin ~~de ne pas dépasser une consommation énergétique annuelle tous usages de 65 kWh EP/m²/an~~ répondre aux exigences de performances énergétiques et environnementales en vigueur.

~~Si le projet atteint des consommations inférieures à la consommation unitaire de référence, il pourra augmenter sa surface totale dans le respect de l'enveloppe énergétique autorisée.~~

2.13 Adaptation des articles 16 relative aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.

~~Toute construction, installation nouvelle ou aménagement pour la rénovation ou le changement de destination d'une construction existante devra donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, ...) adaptées au raccordement aux réseaux existants ou à venir, de desserte de communication électroniques haut et très haut débit.~~

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.)

~~Exemple pour un logement de 100 m² de surface de plancher :~~

Consommation effective kWh/m²/an tous usages	Enveloppe énergétique annuelle kWh/an	Surface constructible autorisée en m²
65	5 000	100
57,5	5 000	125
50	5 000	166

~~Cette surface pourra être prise sur l'emprise autorisée au sol dans l'article 13-1AU.~~

Cette règle n'était pas appliquée par le service instructeur : réécriture de la règle pour faire appliquer les exigences de performances énergétiques environnementales (une attestation est normalement exigée) : cette mesure devrait avoir une incidence positive sur la qualité environnementale et énergétique des constructions autorisées dans la commune.

Réécriture de la norme : pas d'incidence sur l'environnement (mais sur les communications électroniques)

➡ Les dispositions de ces mesures du règlement modifié se soldent par un bilan globalement positif du point de vue de l'environnement, des sites et du paysage.



Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Cette modification aura pour incidences :

- Le déblocage ou la facilitation de l'obtention des autorisations d'urbanisme pour des projets dans le respect du cadre légal, l'optimisation et la densification possible de parcelles d'implantation des projets bâtis.
- Une approche visuelle du village pouvant évoluer à la marge.

➡ **La procédure de modification du P.L.U. porte sur des points de modification du règlement, sans toucher ni au PADD, ni au zonage, ni à des OAP :**

En conclusion : au vu de l'analyse des incidences de ces dispositions modificatives sont sans conséquence notable sur l'environnement, cette procédure se solde par un bilan global positif en ce qui concerne l'environnement.

4 Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur caractère mineur, les modifications projetées ne remettent pas en cause les différents documents supra-communaux majeurs applicables au territoire de la commune de OSTHEIM à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried approuvé le 6 mars 2019.
- les différentes servitudes d'utilité publique.

4.1 Schéma de Cohérence Territoriale Montagne Vignoble Ried

Il est rappelé que le territoire du SCoT couvre 24 communes (composé des Communautés de communes de la Vallée de Kaysersberg et du Pays de Ribeauvillé. Il s'impose au P.L.U. dans un rapport de compatibilité, chaque commune devant décliner, dans son document d'urbanisme, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du SCoT repose sur 3 grands objectifs transversaux :

➡ Axe 1	La préservation des grands équilibres
➡ Axe 2	accueil de la population et qualité du cadre de vie
➡ Axe 3	le développement de l'emploi et des activités

Accusé de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026

Le DOO a pour objet :

- de déterminer les prescriptions permettant la mise en œuvre du PADD du SCoT ;
- de définir dans le prolongement de la stratégie exprimée par le PADD :
 - ✓ « les grands équilibres spatiaux et notamment « les orientations générales de l'organisation de l'espace et les grands équilibres entre les différents types d'espaces » ;
 - ✓ les objectifs des politiques publiques d'aménagement au sens du même article ».

4.2 Les différentes servitudes d'utilité publique.

Le territoire de la commune de Ostheim est couvert par les servitudes d'utilité publique suivantes :

- Servitudes relatives à la conservation du patrimoine et ressources :
 - A4 Protection au titre des terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
 - A5 Canalisations publiques d'eau et d'assainissement
 - AC1 Protection au titre des monuments historiques ;
 - AC2 sites inscrits ou classés monuments naturels ;
 -
 - AS1 Protection des eaux potables ou minérales ;
- Servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements :
 - I 4 Lignes électriques ;
 - I 6 concessions minières ;
 - PM1-risques naturels prévisibles (PPRN)
 - PT 3 Câbles téléphoniques ;
 - T1 Zone ferroviaire ou peuvent s'appliquer les servitudes relatives au chemin de fer ;
 - T 5 : Dégagement aéronautique
 - T 7 Aérodrome : Installations particulières, zone de dégagement aéronautique (concerne l'ensemble du Département).

Par ailleurs, le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Thur approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 Décembre 2006, et modifié par arrêté préfectoral du 10 septembre 2019 a valeur de servitude d'utilité publique.

Aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions de la modification simplifiée du P.L.U.

5 Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. La présente note de présentation
3. Règlement écrit modifié



Accuse de réception en préfecture
068-216802520-20260224-modif_plu-DE
Date de télétransmission : 24/02/2026
Date de réception préfecture : 24/02/2026