

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

BUSCHWILLER



1. Note de présentation

Valant complément au rapport de présentation du PLU

Projet de Modification :

Le Maire



JUIN 2018

Sommaire

1.	Contexte et objet de la modification	2
2.	Rappel du contexte urbain villageois	3
3.	Les éléments morphologiques	7
4	Le contenu de la modification	9
	La modification du règlement en zone UA	9
	La modification du règlement de l'article UA6	9
	La modification du règlement de l'article UA7	11
	La modification du règlement de l'article UA10	14
	La modification du règlement de l'article UA11	16
	Précision concernant l'article UA12	17
	La modification du règlement en zone UB	18
	La modification du règlement de l'article UB6	18
	La modification du règlement de l'article UB7	19
	La modification du règlement de l'article UB9	20
	La modification du règlement de l'article UB10	21
	La modification du règlement de l'article UB11	22
	Précision concernant l'article UB12	22
	La modification du règlement en zone AU	23
	La modification du règlement de l'article IAU7	23
	La modification du règlement de l'article IAU10	23
	La modification du règlement de l'article IAU11	23
	La suppression de deux emplacements réservés	24
	La rectification d'une erreur matérielle en zone UB et IAU	25
	La modification du règlement de l'article I pour les affouillements et exhaussements du sol	25
	Une précision aux dispositions générales du règlement relative aux lotissements	25
	L'ajout d'une annexe relative à l'isolation thermique par l'extérieur	26
5.	Respect des objectifs du PLU	28
6.	Compatibilité par rapport aux normes supra-communales	29
7.	Procédure adoptée	30

1. Contexte et objet de la modification

Chronologie

Par délibération du 9 mars 2015, le Conseil Municipal de Buschwiller a approuvé le Plan Local d'Urbanisme de la commune.

Dans le cadre de ce PLU ont été définis les grands axes du développement futur du village et des orientations d'aménagement et d'urbanisme intégrées dans le projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.(PADD).

Ces orientations ont été traduites dans un dispositif réglementaire graphique et écrit qui s'applique depuis plusieurs années, ce qui permet d'en vérifier l'efficacité et les limites.

Par délibération du 11 décembre 2017, le Conseil Municipal de Buschwiller a décidé de mettre à jour certains points du règlement du PLU, notamment dans le but d'en simplifier la compréhension et l'application.

La présente note constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé de Buschwiller. Elle précise et justifie certaines modifications du dispositif réglementaire mis en place dans le PLU.

2. Rappel du contexte urbain villageois

Le village de Buschwiller comprend un noyau rural ancien, qui a été complété en deux temps par des extensions linéaires et des nouveaux quartiers plus ou moins connectés à la structure d'origine.

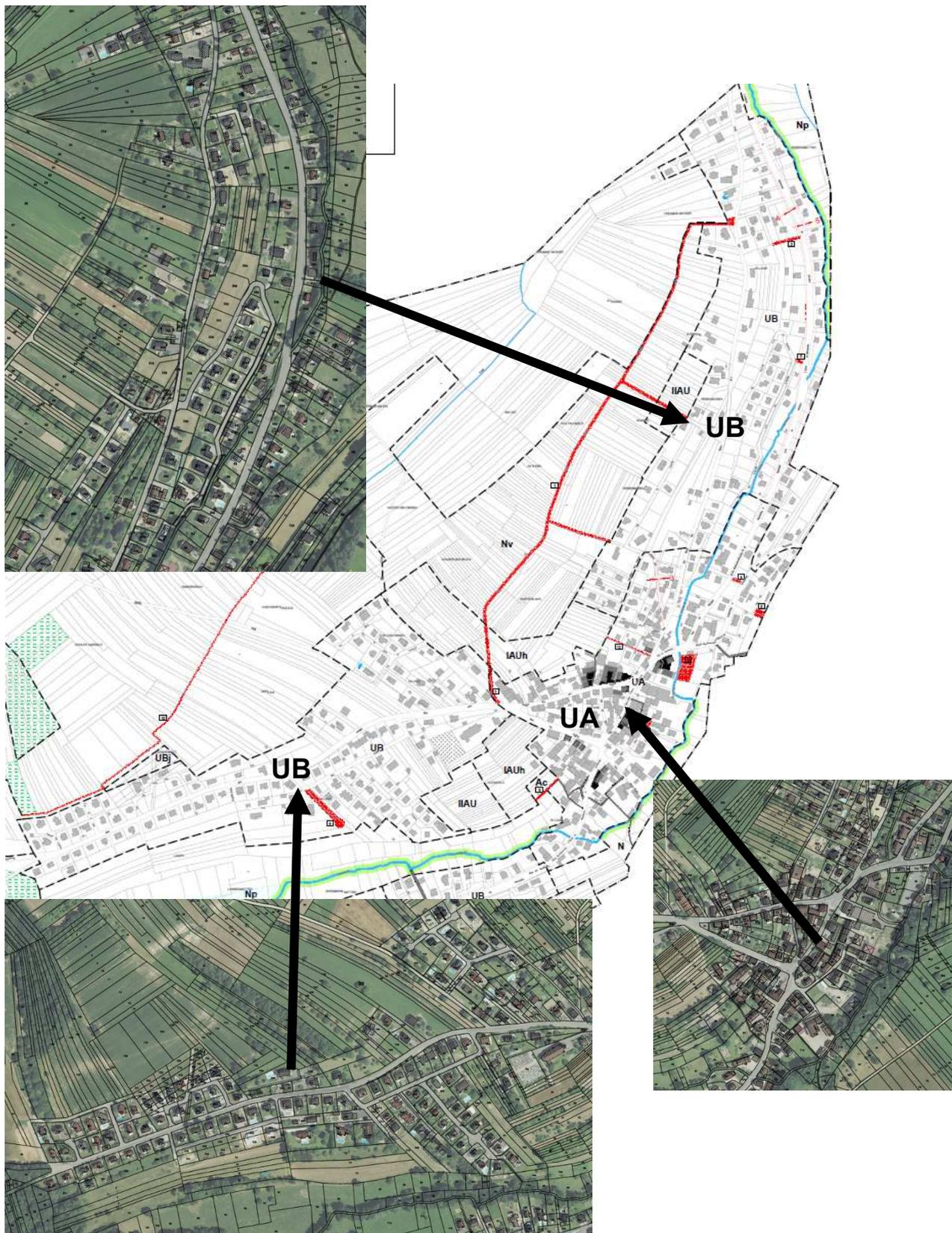


Deux types de formes urbaines sont perceptibles : le centre est dense avec une majorité des bâtiments côté rue, la périphérie présente plus généralement des constructions en milieu de parcelle sur un cadastre remanié.

Une vue aérienne d'ensemble de Buschwiller, autour de son noyau ancien



Le PLU a distingué deux types de zones et leur a assigné des règles d'implantation différentes en fonction des caractéristiques des deux tissus :



Pour la zone UA :

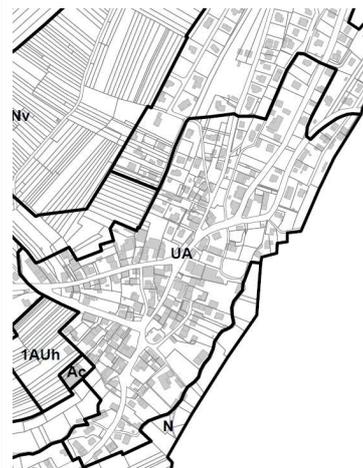
Caractéristiques et délimitation de la zone :

La zone UA recouvre la zone urbanisée de Buschwiller regroupant principalement le tissu urbain le plus dense (au moins en terme de constructions), les bâtiments les plus anciens et notamment les fermes alsaciennes à colombages du village.

Il s'agit d'une zone à vocation mixte puisqu'elle concentre de l'habitat et une partie des équipements publics. Toutes les occupations ou utilisations du sol qu'elle accueille doivent demeurer compatibles avec le voisinage immédiat d'habitations.

Méthodologie de zonage

La zone UA comprend le centre ancien de Buschwiller (principalement encré sur les rues des Vosges, de l'Église et le Nord de la rue de Wentzwiller, ...) et les premières extensions du village (rues de Hesinde et Hegenheim au Nord-Est et la rue de Wentzwiller, vers le Sud-Ouest). Ces deux ensembles sont reconnus comme présentant, entre autre, un intérêt patrimonial. Des dispositions spécifiques sont mises en œuvre afin de pérenniser la morphologie urbaine et l'architecture caractéristiques de ces quartiers.



Pour la zone UB :

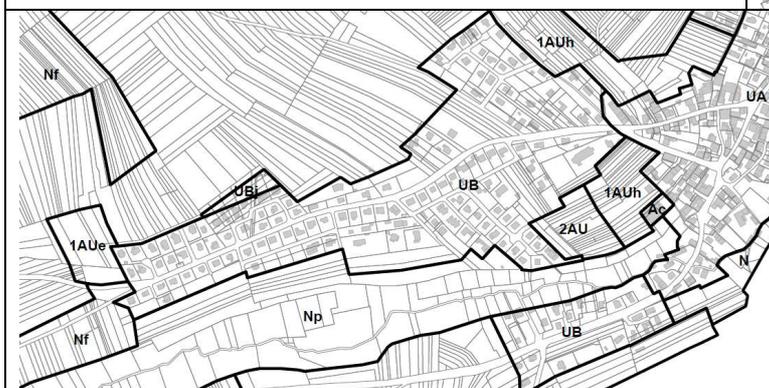
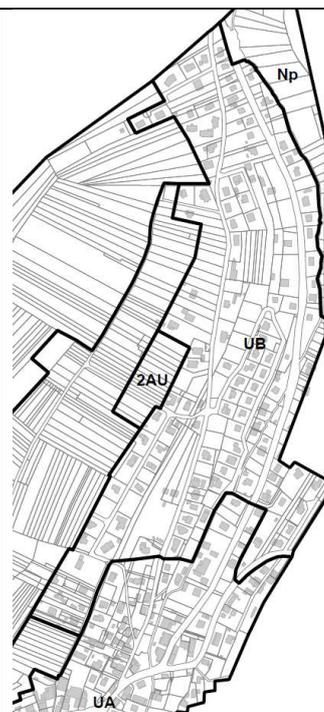
Caractéristiques et délimitation de la zone :

Les zones UB correspondent principalement aux secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, à dominante d'habitat pavillonnaire plus ou moins anciens de la commune.

Elles sont destinées à accueillir principalement des constructions à usage d'habitat ainsi que les constructions et installations, les équipements collectifs et les commerces et activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

On distingue 3 zones UB dans la commune de Buschwiller :

- la première se trouve le long de la rue des Vosges à l'Ouest du croisement entre cette rue et celle de l'Église;
- la seconde zone UB se trouve dans la partie Sud de la rue Wentzwiller. Elle est entourée de zones agricoles ou naturelles et se raccroche à la zone UA
- la troisième zone correspond à l'ensemble de l'espace urbanisé du Nord de la commune. Elle prolonge la zone UA vers le Nord en longeant les limites du ban communal. L'Est de cette zone est composée de champs ou d'espaces naturels.



Le PLU définit les objectifs suivants :

Pour la zone UA :

- Favoriser et encadrer l'évolution de l'existant,
- Exploiter au mieux les espaces disponibles,
- Maintenir un cadre de vie de qualité,
- Ouvrir à l'innovation en libérant l'architecture,
- Préserver les espaces remarquables.

Pour la zone UB, il s'agit de permettre une optimisation du foncier et une diversité de l'habitat.

Ces objectifs annoncés par le PADD ont été transcrits dans un certain nombre de règles du PLU écrit, en particulier les articles 6, 7 et 10 relatifs aux prospects et volumes, ainsi que dans l'article 11 relatif à l'aspect extérieur et aux particularités architecturales du bâti villageois.

Plusieurs points de ce règlement méritent d'être réétudiés afin de les clarifier, les simplifier et de les compléter éventuellement. En effet, à l'usage il s'avère que l'instruction de certains permis de construire sur la base de ces rédactions n'est pas aisée, voire peut susciter des interprétations. C'est donc l'occasion de reprendre les termes posant problème et d'affiner certains choix.

3. Les éléments morphologiques

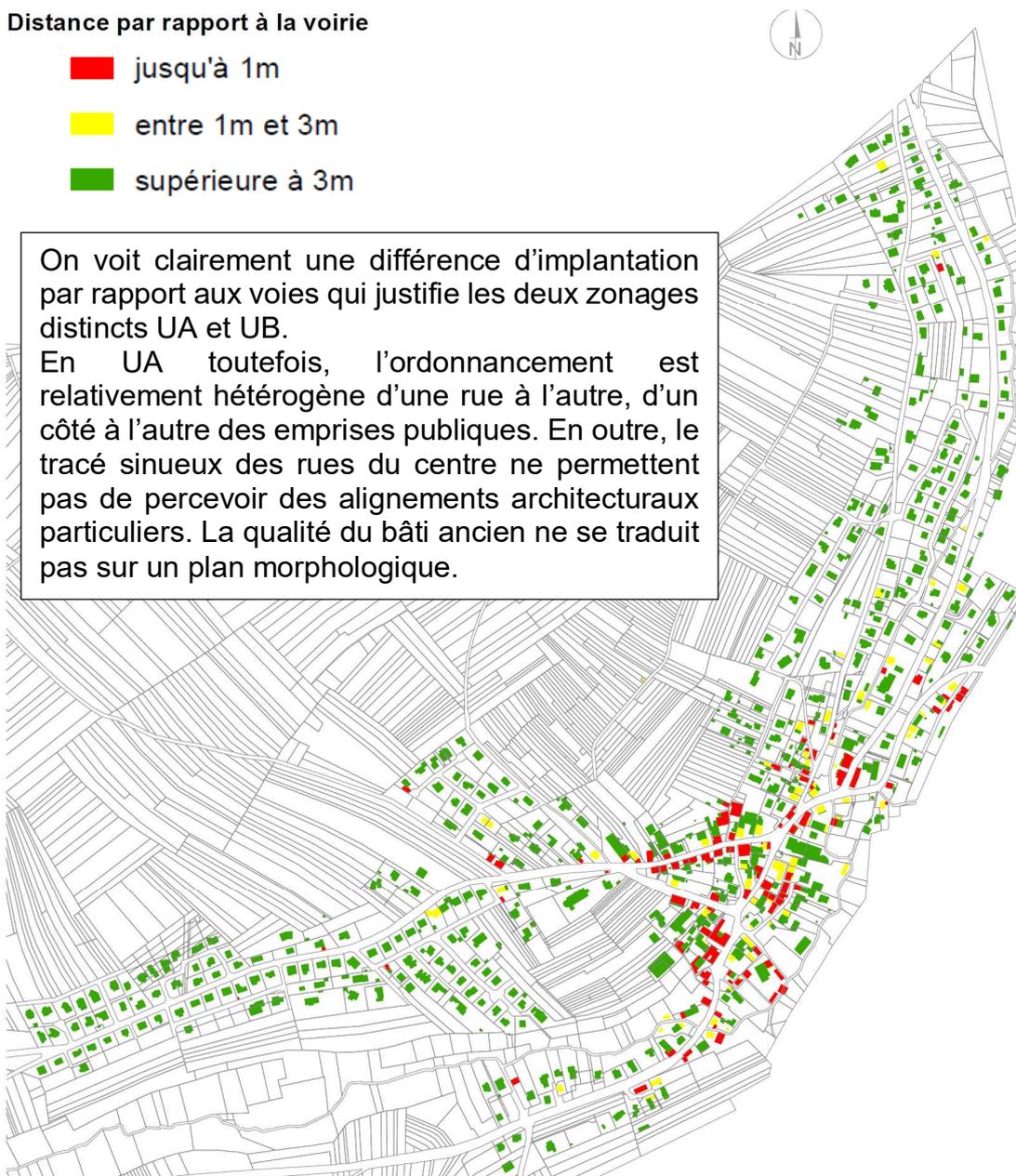
Avant de procéder aux modifications des règles susceptibles d'impacter les autorisations de construire dans le village, il convient de bien analyser et comprendre la situation locale et les spécificités morphologiques de chaque quartier. Une bonne connaissance de l'implantation initiale des constructions et de leur volumétrie globale permet de vérifier si les objectifs poursuivis à travers le PLU sont respectés par les nouvelles règles proposées.

Distance par rapport à la voirie

- jusqu'à 1m
- entre 1m et 3m
- supérieure à 3m

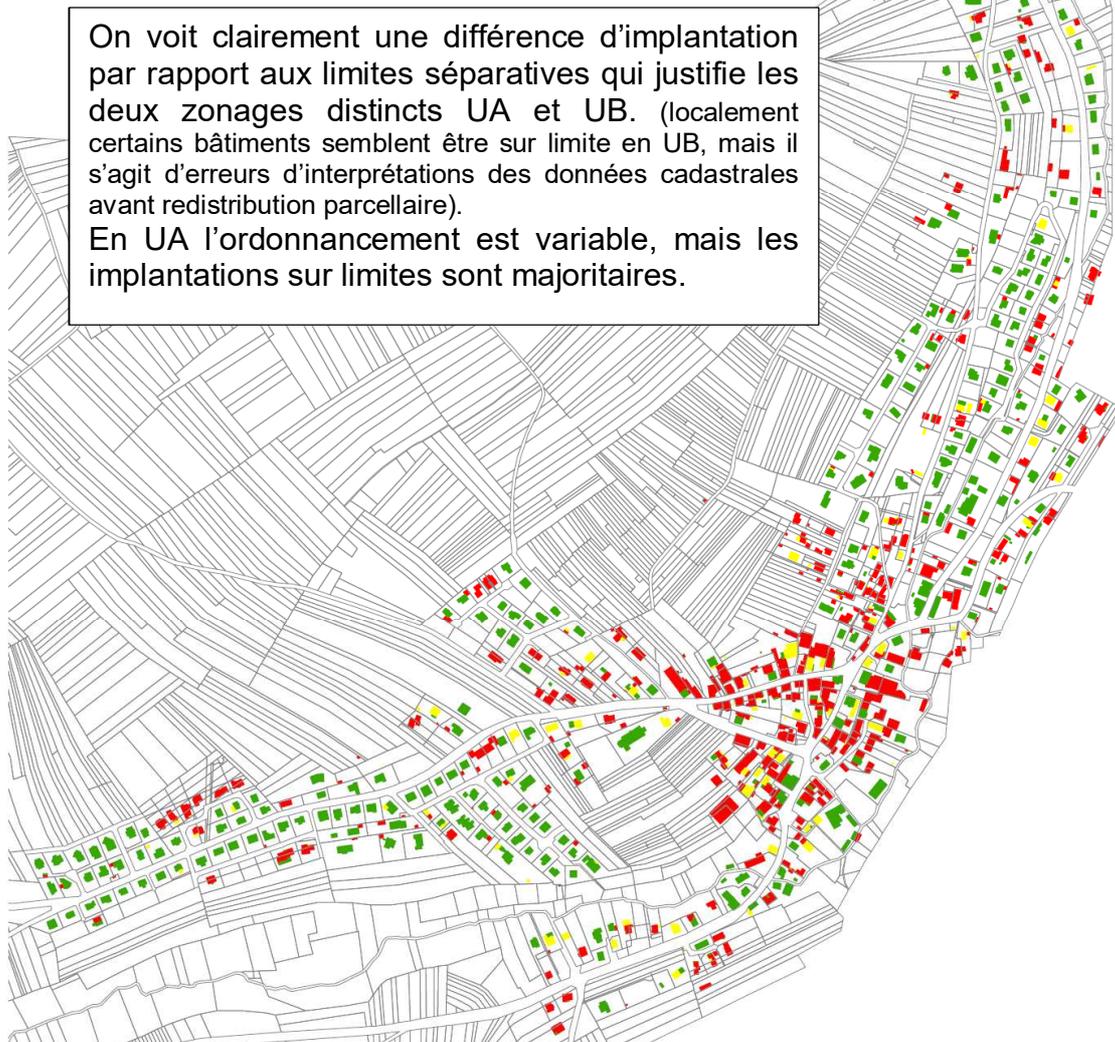
On voit clairement une différence d'implantation par rapport aux voies qui justifie les deux zonages distincts UA et UB.

En UA toutefois, l'ordonnancement est relativement hétérogène d'une rue à l'autre, d'un côté à l'autre des emprises publiques. En outre, le tracé sinueux des rues du centre ne permettent pas de percevoir des alignements architecturaux particuliers. La qualité du bâti ancien ne se traduit pas sur un plan morphologique.



Distance par rapport à la limite séparative

- jusqu'à 1m
- entre 1m et 3m
- supérieure à 3m



4 Le contenu de la modification

La modification du règlement en zone UA

La modification du règlement de l'article UA6

L'article 6 régit la position des constructions par rapport aux voies et emprise publiques.

Le premier alinéa de cet article est rédigé comme suit dans le PLU approuvé :

6.1 Implantation des constructions

- Les constructions principales situées en première ligne (*cf Glossaire Annexe 2*) doivent s'implanter à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait maximal de **5** mètres de celles-ci.
- A l'exception des clôtures et des garages, toute construction doit être implantée en arrière de la *Ligne de retrait* indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Cette rédaction pose problème car elle est incomplète, dans la mesure où seules les constructions « principales » et en « première ligne » sont réglementées. Le dispositif n'est donc pas complet alors que cette règle est obligatoire : il devrait également traiter le cas des autres constructions (deuxième profondeur...).

D'autre part, il n'existe aucune justification explicite de l'intérêt de cette règle, le tissu urbain généré étant assez hétérogène, les constructions pouvant être implantées à l'alignement de la voie, en retrait faible ou important, jusqu'à 5 mètres. De ce fait la notion de « première ligne » ne génère pas d'alignement architectural.

Le second alinéa permet des exceptions pour les garages, et des implantations encore différentes pour les carports, dans certaines conditions :

- 6.2 les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1 :
- avec un recul minimal de **2** mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic;
 - avec une hauteur maximale de **3** mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

On le voit, à l'application de ce règlement, les volumes bâtis côté rue pourront être très variés, selon qu'il s'agit de constructions principales, accessoires, ou annexes. En outre, on ne comprend pas pourquoi les volumes des garages et abris sont limités alors qu'un volume plus grand (une habitation par exemple) serait admis jusqu'à l'alignement.

La modification proposée vise à simplifier la rédaction du texte, et à compléter les éléments manquants. Une clarification des possibilités de construire doit permettre de mieux comprendre comment implanter les bâtiments et à lever les incohérences internes du texte, tout en respectant le principe d'un tissu dense en cœur de village.

Voici le texte proposé :

6.1 Les constructions devront s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci.

Lorsqu'une Ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction à l'exception des garages devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Dans tous les cas les garages ne pourront être édifiés à l'alignement des voies si des raisons de sécurité d'accès direct au domaine public justifient un retrait.

INCIDENCE de la modification de la règle

L'implantation par rapport au domaine public est simplifiée et assouplie. La nouvelle rédaction n'a pas d'impact sensible sur la perception visuelle des alignements architecturaux existant localement dans ce tissu, du fait notamment de la sinuosité du réseau des voies en zone UA.

La modification du règlement de l'article UA7

L'article 7 de la zone UA, qui régit les implantations par rapport aux limites séparatives fait la distinction entre les constructions à implanter à l'avant des parcelles (20 premiers mètres par rapport à la rue) et à l'arrière (au-delà de 20m).

A l'avant :

7.1 Sur une profondeur maximale de **20** mètres: à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au **tiers** de la différence d'altitude entre ces deux points (**$h/3$**), sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Par souci de commodité, la marge de recul définie par un retrait de 3 mètres par rapport à l'ensemble des limites séparatives du terrain est désignée par le terme de *marge d'éloignement*.

Pour la partie arrière, il faut considérer que dans le cas général, un recul de 3 mètres est demandé, mais que des constructions ou parties de construction peuvent être implantées plus près des limites séparatives. La densité bâtie et les volumes admis dans cette marge sont liés à l'emprise au sol :

7.2 Au-delà de **20** mètres de profondeur: des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette *marge d'éloignement*, aux conditions suivantes :

- que leur hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres, mesurés par rapport à la limite séparative;
- que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas **20 %** de la surface totale de ladite *marge d'éloignement* évaluée sur l'ensemble du terrain.

Cette rédaction difficile à comprendre, est sujette à interprétation : les 20% doivent-ils être calculés par rapport à l'unité foncière entière ? ou seulement par rapport à la partie de l'unité foncière située au-delà de 20 mètres ? Peut-on construire à 1 mètre de la limite séparative par exemple ? Comment mesurer la hauteur par rapport à la limite alors que l'on en est éloigné ? Cela mérite d'être clarifié. En outre, le renvoi à une proportion d'emprise au sol n'est pas équitable, puisque les 20% d'emprise constructibles dans la marge de recul n'impactent pas nécessairement tous les voisins de la même manière.

En même temps et après examen de différents projets de construction proposés dans ce tissu, il apparaît qu'une réglementation différente en première et en seconde profondeur n'est pas adaptée à ce tissu UA très groupé. Ce type de

rédaction est davantage adapté à un tissu villageois présentant des cœurs d'îlots à préserver, ce qui n'est pas le cas de Buschwiller.

Au final, il faut se rappeler l'objectif principal de la règle de cet article 7 en UA, qui est de perpétuer un tissu dense côté rue et de permettre une utilisation rationnelle des terrains dans le respect du voisinage.

La modification consiste donc, tout en respectant ces deux principes, de trouver une rédaction consensuelle et simplifiée de l'article 7, qui permet de compléter le tissu dense UA sans conséquences dommageables pour les propriétés voisines.

Voici la rédaction proposée :

7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit au moins être égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points (h/3) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, des constructions ou parties de construction peuvent être implantées sur les limites séparatives ou dans la marge de recul jusqu'à 3 mètres, à condition :

- que la longueur totale d'adossement à la limite séparative ne dépasse pas 12 mètres,**
- que la hauteur totale sur les limites séparatives ou dans la marge de recul ne dépasse pas 3 mètres mesurés par rapport au terrain naturel.**

De cette manière, il est permis de construire tout en préservant des reculs admissibles pour le voisinage, et en limitant le linéaire et la hauteur des constructions sur limites ou à proximité. Le recul systématique des grands bâtiments reste donc la généralité. Cette réglementation préserve également les vues et l'ensoleillement des fonds de parcelles et des marges latérales. La règle est équitable pour tous les voisins, aussi bien à l'avant qu'à l'arrière des fonds et quelle que soit la taille ou la configuration du parcellaire.

Les autres possibilités de construire définies par le règlement approuvé du PLU - projet architectural commun ou adossement à un bâtiment existant sur le fonds voisin - sont maintenues.

INCIDENCE de la modification de la règle

La nouvelle rédaction élargit un peu les possibilités de construire sur la limite séparative en faisant abstraction de la notion de « profondeur de 20 mètres » qui n'est pas adaptée à la morphologie villageoise de Buschwiller. La nouvelle règle ne se préoccupe plus de la densité à bâtir (variable en fonction de la taille de chaque terrain), mais uniquement de la hauteur à proximité de la limite séparative et du linéaire total construit sur cette limite. Elle ouvre de nouvelles possibilités de construire qui peuvent bénéficier aux parcelles étroites (pour lesquelles un

recul mini de 3 mètres pouvait être pénalisant), tout en respectant les vues et l'ensoleillement des propriétés limitrophes. Elle permet plus de souplesse dans l'organisation des différentes constructions sur un terrain (habitation, garages, abris, piscines, annexes....) en fonction des hauteurs à bâtir, en particulier pour les constructions de faible hauteur qui pourront être établies dans la marge de recul.

La modification du règlement de l'article UA10

L'article 10 règlemente la hauteur maximale des constructions. Dans le PLU de Buschwiller, cette hauteur est exprimée en niveaux droits et en mètres, avec une définition du « couronnement », la partie du volume située au-dessus des niveaux droits.

Voici la rédaction :

10.1 La hauteur des bâtiments est limitée à DEUX niveaux droits.

Des espaces habitables supplémentaires peuvent être aménagés dans le cadre d'UN volume de couronnement, sous forme de combles ou d'attique, à condition que les attiques soient réalisés avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport au nu extérieur de la façade sur les voies et emprises publiques.

10.2 Tout bâtiment doit s'inscrire dans les gabarits suivants, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction :

7 m.	à la base du volume de couronnement lorsqu'il existe
11 m.	au sommet de l'acrotère, dans le cas de constructions ou parties de constructions revêtues d'une toiture-terrasse
13 m.	au faîtage, dans le cas de constructions ou parties de constructions recouvertes d'une toiture en pente

Cette rédaction pose la question de la définition et de la pertinence de la notion de niveau droit, alors qu'il s'agit de limiter la hauteur totale des constructions. La réglementation des niveaux s'avère redondante si toutes les parties de la construction sont déjà encadrées par des hauteurs en mètres.

En outre, le point de référence (niveau moyen du TN sous l'emprise à bâtir) n'est pas satisfaisant pour les terrains en pente.

La simplification proposée est la suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**

- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

INCIDENCE de la modification de la règle

Le calcul de la hauteur en mètre et non en niveaux permet de diversifier les formes architecturales tout en ménageant le voisinage des immeubles existants. Il facilite l'aménagement intérieur des volumes et simplifie l'instruction des permis de construire.

Sur les pentes, le nouveau point de référence harmonise la règle et évite les interprétations au cas par cas.

La modification du règlement de l'article UAI I

L'article 11 relatif à l'aspect extérieur et aux aménagements des abords comporte un volet spécifique pour le clôtures. L'article 11.3 de la zone UA à Buschwiller précise dans le troisième alinéa l'aspect et la hauteur des clôtures de la manière suivante :

- En limite de l'espace public, ou sur limite séparative, les clôtures peuvent être constituées :
 - soit par des grilles, grillages ou tous dispositifs à claire-voie de conception simple et d'aspect discret, d'une hauteur maximale de **2** mètres, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra excéder **1,20** mètre,
 - soit par des murs maçonnés, d'une hauteur maximale de **1,20** mètre, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces,
 - soit par des haies champêtres, d'une hauteur maximale de **2** mètres.
- Dans le cas où la limite séparative coïncide avec un mur de soutènement et où la clôture est édifiée sur celui-ci :
 - la hauteur maximale autorisée pour la partie maçonnée de la clôture s'obtient en déduisant de **1,20** mètre la hauteur du mur de soutènement supportant celle-ci et situé à l'aplomb,
 - la hauteur maximale autorisée pour la clôture s'obtient en déduisant de **2** mètres la hauteur du mur de soutènement situé à l'aplomb,
 - peut être autorisée, nonobstant ces règles, une clôture d'une hauteur maximale de **1** mètre, comportant ou non un socle de base ou une longrine dont la hauteur maximale hors sol ne pourra pas excéder **0,20** mètre.

Certaines notions dans cette rédaction sont imprécises (conception simple, aspect discret, les murs de soutènement ne sont pas réglementés), insuffisantes (murs maçonnés) ou inappropriées (les haies champêtres ne sont pas des clôtures), et l'ensemble de la rédaction mérite d'être simplifiée.

Voici la nouvelle rédaction proposée :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

Il est également rappelé que les toits plats sont autorisés.

INCIDENCE de la modification de la règle

Par une rédaction simplifiée et réduite à l'essentiel, on réduit les interprétations subjectives, notamment des notions de « conception simple », d' « aspect discret » ou de « finition soignée ».

On fait la part des choses également avec les points qui sont du ressort du code civil (plantation de haies).

Précision concernant l'article UA12

Cet article concerne les obligations relatives aux aires de stationnement. L'article UA12.5 est complété pour préciser qu'en l'absence de création de logement lors de travaux sur l'existant, il n'est pas nécessaire de se mettre en conformité avec les normes de stationnement.

La modification du règlement en zone UB

La modification du règlement de l'article UB6

Comme dans la zone UA, les notions de « construction principale » et de « première ligne » ne suffisent pas à balayer l'ensemble des cas à traiter dans l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Voici cette rédaction du PLU approuvé :

- 6.1 Les constructions principales situées en première ligne doivent être implantées :
- à une distance minimale de **4** mètres et maximale de **10** mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
 - en arrière de la Ligne de retrait indiquée au plan de règlement, lorsque celle-ci existe.

Si l'on comprend bien dans le tissu résidentiel que circonscrit cette zone, la nécessité d'imposer un recul minimal des constructions principales de 4 m par rapport aux voies, le recul maxi de 10 mètres semble en revanche peu justifié et mal rédigé.

Comme pour la zone UA, les marges de recul admettent de nombreux édicules (garages, carports), avec des implantations variables :

- 6.3 les garages pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 6.1 :
- avec un recul minimal de **2** mètres par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des abris couverts, type "carport", qui pourront s'implanter à l'alignement, sauf si des raisons techniques d'accès à la parcelle, ou de sécurité d'accès à la voie publique, justifient un retrait des constructions par rapport à l'alignement. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic
 - avec une hauteur maximale de **3** mètres, mesurés par rapport au niveau moyen du terrain naturel sous l'emprise de la construction.

L'ensemble de ce dispositif facilite la dispersion des volumes bâtis sur les parcelles et mérite d'être simplifié. Voici la rédaction proposée, qui fait la part des choses et liste ce qu'il est possible de construire dans les marges de recul :

6.1 Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'une Ligne de retrait est indiquée au plan de règlement (zonage) toute construction devra être implantée à l'arrière de cette ligne.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- ***aux bâtiments (annexes, garages à vélo, carports,) s'ils ont une hauteur inférieure à 3 mètres et une superficie inférieure à 20 mètres carrés ;***
 - ***aux transformateurs électriques, aux autres ouvrages de transport d'énergie et leurs annexes***
 - ***aux aires de présentation des déchets en attente de collecte***
- Dans ces différents cas l'implantation par rapport aux voies est admise en retrait ou à l'alignement, sauf si des raisons de sécurité d'accès au domaine public s'y opposent.***

La modification du règlement de l'article UB7

Comme dans la zone UA, en UB la densité bâtie et les volumes admis dans les marge de recul par rapport aux voisins sont liés à l'emprise au sol, et la rédaction de l'article peut poser des problèmes d'application :

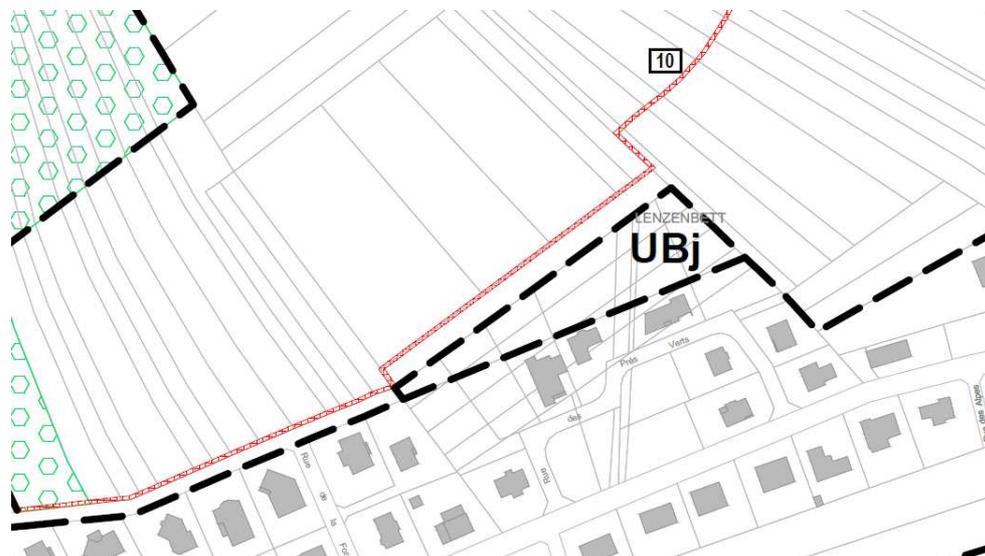
- 7.2 Des constructions ou parties de construction peuvent néanmoins être implantées dans cette *marge d'éloignement*, aux conditions suivantes :
- que leur hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres, mesurés par rapport au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sur le terrain d'opération,
 - que leur emprise au sol cumulée n'excède en aucun cas **20 %** de la surface totale de ladite *marge d'éloignement* évaluée sur l'ensemble du terrain.

Nouvelle rédaction qui supprime le cumul d'emprise au sol :

7.2 Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

La modification du règlement de l'article UB9

La zone UB comprend un petit secteur UBj (j comme jardins) situé dans le prolongement des quartiers résidentiels de Buschwiller.



L'emprise au sol dans ce secteur est ainsi réglementée :

UB.9 : Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **35 %** de la superficie dudit terrain, incluse dans la zone UB (cf *Glossaire, Annexe 2*).
- 9.2 Dans le secteur de zone **UBj** l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions d'un terrain ne peut excéder **10 m²** de superficie.

Dans ce secteur le PLU approuvé admet des piscines et des abris de jardin, la raison d'être de ce secteur étant de créer une transition faiblement urbanisée entre les habitations et les champs.

Or, en limitant à 10 mètres carrés l'emprise totale des constructions, il n'est pas possible de construire une piscine, il y a donc contradiction avec l'objectif poursuivi.

Il est proposé de supprimer l'article UB9.2, sachant que seuls les abris de jardin et les piscines y sont admis. L'article UB9.1 est maintenu, ce qui permet de contenir globalement la densité.

La modification du règlement de l'article UB10

Cette modification est la même que pour la zone UA, la rédaction étant identique dans les deux zones pour les articles 10.1 et 10.2.

La rédaction proposée, qui remplace les article 10.1 et 10.2 est la suivante :

La hauteur des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux.

Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faîtage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**
- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

La modification du règlement de l'article UB11

Cet article traite de l'aspect extérieur des constructions. Il impose pour les abris de jardin un revêtement en bois naturel.

11.1 Aspect extérieur

- Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.
- Les façades des abris de jardins devront être majoritairement revêtues d'un bardage de bois naturel, qui ne sera ni teinté ni vernis, ni traité de manière à empêcher le vieillissement naturel des teintes du bois.

La réglementation des matériaux n'étant pas du ressort du PLU, il est proposé de supprimer le second alinéa relatif aux matériaux. La qualité de l'aspect extérieur des abris reste soumise aux dispositions de l'article R111-21 du Code de l'urbanisme dont les principes ont été transcrits au premier alinéa l'article UB11.1 de la zone.

Pour les clôtures, la simplification rédactionnelle proposée pour la zone UB est la même que pour la zone UA :

Voici la nouvelle rédaction du troisième alinéa de l'article UB11.3 :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

Il est également rappelé que les toits plats sont autorisés.

Précision concernant l'article UB12

Cet article concerne les obligations relatives aux aires de stationnement. L'article UB12.3 est complété pour préciser qu'en l'absence de création de logement lors de travaux sur l'existant, il n'est pas nécessaire de se mettre en conformité avec les normes de stationnement.

La modification du règlement en zone AU

La modification du règlement de l'article IAU7

Suivant le même principe que pour la zone UB, la nouvelle rédaction supprime le cumul d'emprise au sol de 20% dans la marge de recul :

Les constructions pourront être implantées sur les limites séparatives à condition que la longueur totale d'adossement ne dépasse pas 12 mètres et que la hauteur sur limite ne dépasse pas 3 mètres. A partir de cette hauteur de 3 mètres la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction jusqu'à la limite séparative doit être au moins égale à sa hauteur (Aucune construction ne doit être édifiée au-dessus d'un angle de 45 degrés).

La modification du règlement de l'article IAU10

Comme pour les zones urbaines, et pour prolonger de manière homogène la volumétrie des constructions, la notion de niveaux est supprimée dans les zones d'urbanisation future.

La rédaction proposée, qui remplace les articles 10.1 et 10.2 est la suivante :

La hauteur totale des constructions est mesurée au point le plus bas de l'emprise de la construction à édifier par rapport au terrain naturel préexistant avant travaux. Elle ne pourra dépasser :

- **7 mètres à la gouttière et 13 mètres au faitage dans le cas d'une construction présentant une toiture classique à pans,**
- **9 mètres à l'acrotère pour les constructions à toit plat**
- **11 mètres à l'acrotère du niveau supérieur en cas d'attique. On entend par attique un niveau supérieur réalisé en retrait d'au moins 2 mètres par rapport au nu extérieur des façades donnant sur les voies et emprises publiques.**

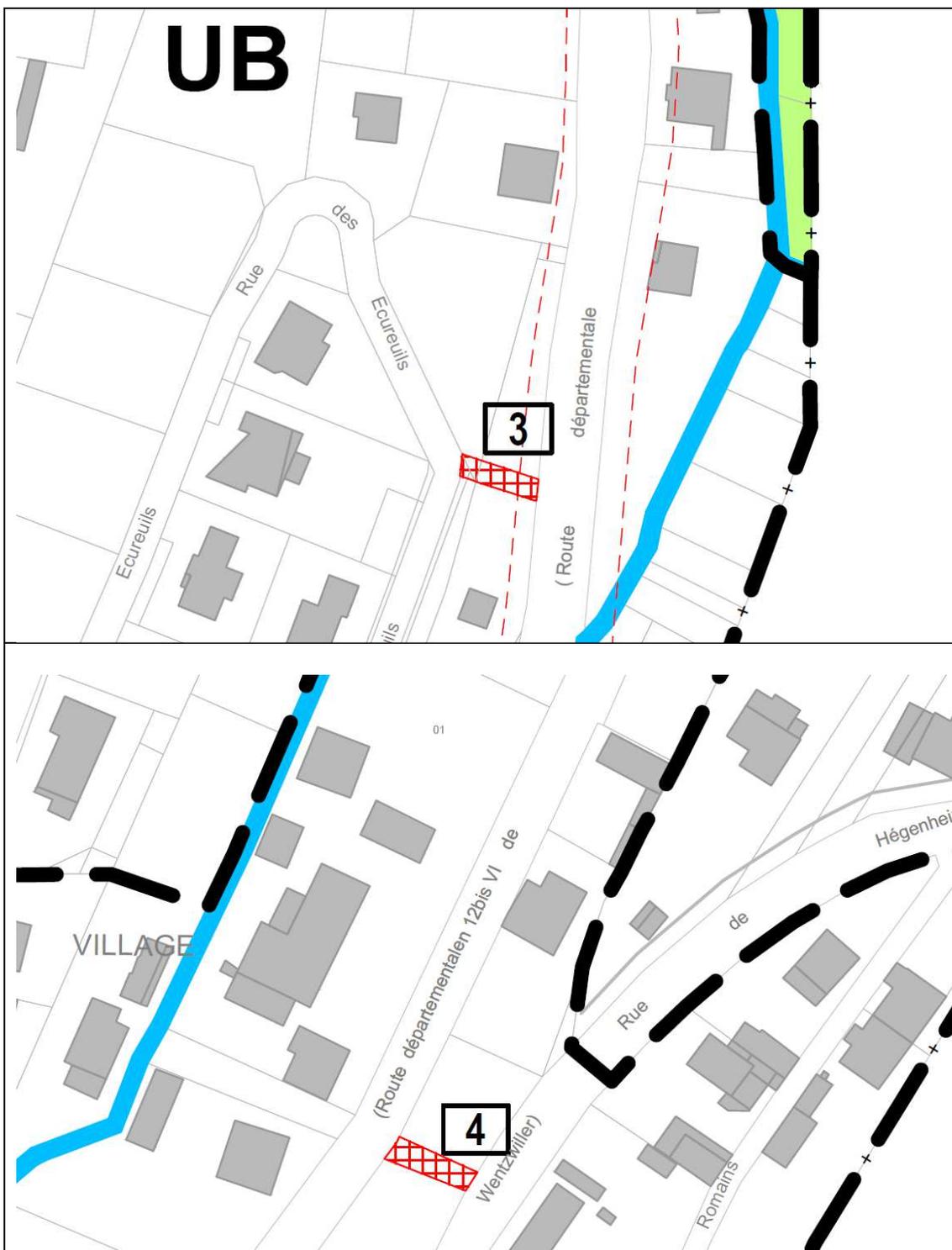
La modification du règlement de l'article IAU11

La simplification rédactionnelle de cet article est identique à celle proposée pour les zones urbaines (UA et UB), pour une cohérence globale de la règle sur l'ensemble du territoire. Elle touche les matériaux des abris de jardin et les clôtures du secteur 1-AUh (habitat) :

Le long des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur totale. Les murs pleins ou autres dispositifs entièrement opaques ne pourront dépasser 1m20 de hauteur.

La suppression de deux emplacements réservés

Les emplacements réservés N°3 et N°4 ont été mis en place afin de compléter le maillage des circulations douces dans le village. Le N°3 a été acquis par la commune, le N°4 se situe sur un terrain peu propice à un aménagement entre les deux voies principales, en raison de la déclivité. Ils sont supprimés.



La rectification d'une erreur matérielle en zone UB et IAU

L'article 13 des zones UB et 1AU comporte une erreur rédactionnelle.

35 % au moins de la superficie de chaque terrain doivent être consacrés à des plantations de pleine terre, étant considérée uniquement la partie du terrain incluse dans la zone UA.

Il convient de remplacer le terme UA par UB en UB , et par 1AU eu 1AU.

Dans toutes les zones

La modification du règlement de l'article I pour les affouillements et exhaussements du sol

Les modes particuliers d'utilisation du sol des zones précisent que sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.

La notion de nécessité n'est pas explicitée et peut présenter des justifications subjectives au cas par cas. C'est pourquoi il est proposé de supprimer dans toutes les zones du PLU. La nouvelle rédaction de cet alinéa est la suivante :

- **Les affouillements et exhaussements du sol, en-dehors de ceux liés à des occupations et utilisations du sol admises dans la zone.**

Une précision aux dispositions générales du règlement relative aux lotissements

Il est précisé que les règles édictées par le présent PLU sont applicables, dans le cas de lotissements, à chaque lot individuel et non pas sur l'unité foncière initiale constituant l'assiette du lotissement.

L'ajout d'une annexe relative à l'isolation thermique par l'extérieur

Depuis le 1er janvier 2013, tous les bâtiments neufs (ou parties neuves de bâtiments) doivent répondre aux exigences de la RT 2012. La RT 2012, calée sur les exigences du label BBC-effinergie, remplace désormais la RT 2005. Elle vise l'objectif de limiter la consommation d'énergie primaire des logements à 50kWh/m².an en moyenne grâce à une conception bioclimatique et un bâti énergétiquement performant. Elle s'inscrit ainsi parfaitement dans la logique gouvernementale de réduire les consommations d'énergie du secteur du Bâtiment, 1er poste de consommation d'énergie et de production de gaz à effet de serre en France.

Afin de répondre aux objectifs d'économie d'énergie et de préservation de l'Environnement issus du Grenelle de l'Environnement, tout bâtiment neuf ou partie nouvelle de bâtiment existant doit répondre aux exigences du label RT 2012 basé sur la basse consommation d'énergie (BBC RT 2012) : énergétiquement performant et économe en énergie.

Concernant l'isolation par l'extérieur (ITE), qui permet de traiter plus facilement les ponts thermiques et d'éviter une perte de surface habitable à l'intérieur des logements, certains problèmes de non-conformité aux plans locaux d'urbanisme (PLU) auraient pu survenir. Afin d'y répondre, le gouvernement a publié le 17 juin 2016, le décret n° 2016-802 "facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire".

Par ce décret il est possible désormais de déroger au plan local d'urbanisme en termes d'aspect extérieur ou de hauteur d'implantation, afin de mettre en œuvre une isolation thermique par l'extérieur ou une protection contre le rayonnement solaire. Ceci afin de répondre à l'obligation d'embarquer des travaux d'isolation en cas d'intervention lourde sur la façade et/ou la toiture.

Les dépassements autorisés au-delà des limites du PLU, pourront atteindre 30 centimètres au maximum. Il est précisé que "l'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions (...) pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme". Le texte fait également mention, pour ces surépaisseurs et surélévations, d'une adaptation au mode constructif "et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture", afin de ne "pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant".

Extraits du Code de l'Urbanisme :

Art. R. 152-6.-La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades ou d'un dispositif de protection contre le rayonnement solaire, en application des 1° et 3° de l'article L. 152-5, est autorisée sur les façades dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du plan local d'urbanisme en vigueur. L'emprise au sol de la construction résultant d'un dépassement par rapport aux règles d'implantation des constructions effectué dans les conditions du précédent alinéa pourra être supérieure à l'emprise au sol autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-7.-La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes, en application du 2° de l'article L. 152-5, est autorisée dans la limite d'un dépassement de 30 centimètres au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-8.-La mise en œuvre cumulée des dérogations prévues aux articles R. 152-6 et R. 152-7 ne peut aboutir à un dépassement de plus de 30 centimètres des règles de hauteur ou d'implantation fixées par le plan local d'urbanisme.

Art. R. 152-9.-La surépaisseur ou la surélévation doit être adaptée au mode constructif et aux caractéristiques techniques et architecturales de la façade ou de la toiture et ne doit pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment et à son insertion dans le cadre bâti environnant. »

5. Respect des objectifs du PLU

La modification du PLU ne touche pas les limites des zones du règlement graphique ; la délimitation des zones UA, UB et AU reste identique.

Les changements qui touchent le règlement écrit ne sont pas de nature à déstructurer les tissus décrits.

Dans la zone UA, les disponibilités foncières sont faibles et les éléments remarquables du patrimoine sont protégés au cas par cas : aires inconstructibles, façades patrimoniales, volumes à préserver. La structure du parcellaire et le tracé sinueux des voies ne génèrent pas de continuités urbaines ou d'alignements architecturaux remarquables qui nécessiteraient une réglementation d'urbanisme plus stricte que celle proposée.

Dans la zone UB, la densification et le remplissage des dents creuses se sont réalisés progressivement. Aujourd'hui il s'agit par la modification à la marge des règles de prospect et d'aspect, d'harmoniser les rédactions avec celles de la zone UA, tout en conservant les différences de fond pour l'implantation des constructions et pour la densité bâtie sur chaque unité foncière.

6. Compatibilité par rapport aux normes supra-communales

Les servitudes d'utilité publique

Les modifications du règlement du PLU ne comporte aucune disposition contraire au respect des servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire communal, qui continuent de s'appliquer et s'imposent à lui.

Le Schéma de Cohérence Territorial

Les modifications apportées au PLU sont compatibles avec le SCoT des cantons de Huningue et de Sierentz approuvé le 20 juin 2013, qui classe Buschwiller en pôle relais de l'agglomération.

Le développement de l'économie résidentielle, le regroupement des constructions dans les secteurs desservis, la diversification de l'habitat, sont autant d'objectifs du SCoT que Buschwiller peut respecter à travers son PLU, et les modifications ponctuelles proposées ne remettent pas en question la poursuite du développement du village dans le respect des objectifs du SCoT.

Les prescriptions nationales et particulières

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme, issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 et précisé par la loi du 17 mai 2011, a posé clairement les principes d'équilibre à mettre en œuvre dans les documents d'urbanisme.

Cet article a été modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR), qui renforce ces trois principes que doivent respecter les documents d'urbanisme, et a été recodifié au 1^{er} janvier 2016 sous l'article L101-2 du nouveau Code de l'Urbanisme :

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Cette modification du PLU propose une réécriture de certaines dispositions du règlement, pour une bonne utilisation des terrains urbanisés ou voués à l'urbanisation et aussi pour en faciliter lecture.

Les changements ne remettent pas en cause les principes d'équilibre, ni la qualité ou la diversité urbaine. Ils vont dans le sens d'une économie d'espace tout en assurant entre voisins une cohabitation soutenable.

7. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés, respectent les conditions de recours à une procédure de modification telle qu'elle est prévue par le Code de l'Urbanisme dans la mesure où

- ils ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ils ne réduisent pas 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.

