

COMMUNE DE

NEEWILER-PRES-LAUTERBOURG

Elaboration 26/04/2006
Modification simplifiée n°1 23/12/2013
Modification simplifiée n°2 26/02/2019

NOTE DE PRESENTATION A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification simplifiée n°3 MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 08/04/2024

A NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG

LA MAIRE



SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	5
3.1.	Choix de la procédure de modification simplifiée	5
3.2.	Déroulement de la procédure.....	5
4.	POINT n°1 : Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale	7
4.1.	Objet et motivation	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	7
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	7
4.4.	Articulation avec le PADD	8
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	8
5.	POINT n°2 : Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée en Secteur UBc	9
5.1.	Objet et motivation	9
5.2.	Pièces du PLU modifiées	9
5.2.1.	Règlement écrit	9
5.2.2.	Plans de règlement.....	15
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	15
5.4.	Articulation avec le PADD	16
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	16
6.	Point n°3 : Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies.....	17
6.1.	Objet et motivation	17
6.2.	Pièces du PLU modifiées	17
6.2.1.	Règlement écrit	17
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	19
6.4.	Articulation avec le PADD	19
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	19
7.	POINT n°4 : Modification du règlement relatif aux toitures.....	20
7.1.	Objet et motivation	20
7.2.	Pièces du PLU modifiées	20
7.2.1.	Règlement écrit	20
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	22
7.4.	Articulation avec le PADD	22
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	22
8.	POINT n°5 : Suppression de la référence obsolète au COS	23
8.1.	Objet et motivation	23
8.2.	Pièces du PLU modifiées	23
8.2.1.	Règlement écrit	23
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	24
8.4.	Articulation avec le PADD	24
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	24
9.	POINT n°6 : Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales.....	25
9.1.	Objet et motivation	25
9.2.	Pièces du PLU modifiées	25
9.2.1.	Règlement écrit	25
9.3.	Incidences sur l'environnement.....	26
9.4.	Articulation avec le PADD	26
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	26
10.	POINT n°7 : Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB	28
10.1.	Objet et motivation	28

10.2.	Pièces du PLU modifiées	28
10.2.1.	Règlement écrit	28
10.3.	Incidences sur l'environnement	28
10.4.	Articulation avec le PADD	29
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	29
11.	POINT n°8 : Préciser la règle relative aux constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
11.1.	Objet et motivation	30
11.2.	Pièces du PLU modifiées	30
11.2.1.	Règlement écrit	30
11.3.	Incidences sur l'environnement	31
11.4.	Articulation avec le PADD	31
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	31
12.	POINT n°9 : Mise en place d'une protection au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone naturelle	32
12.1.	Objet et motivation	32
12.2.	Pièces du PLU modifiées	33
12.2.1.	Règlement écrit	33
12.2.2.	Plans de règlement.....	34
12.3.	Incidences sur l'environnement	35
12.4.	Articulation avec le PADD	35
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	35
13.	TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	36

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG
2, place Saint-Sulpice-les-Feuilles
67630
NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG
contact@newiller.fr

2. INTRODUCTION

La commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG est située au Nord-Est du Bas-Rhin, à proximité du Rhin, de la Lauter et de l'Allemagne. Elle fait partie de la Communauté de communes de la Plaine du Rhin (CCPR) qui compte 19 communes.



*Carte de localisation de la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG au sein de la CCPR
(source : site internet de la CCPR)*

Le PLU de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG a été approuvé en conseil municipal le 26 avril 2006. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées ; la première a été approuvée le 23 décembre 2013 et la seconde le 26 février 2019.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°3 est de faire évoluer le règlement en zone urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et de protéger les espaces naturels à proximité du village.

Les neuf points de modification sont les suivants :

- 1. Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale**
- 2. Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée au Nord en secteur UBc**
- 3. Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies**
- 4. Modification du règlement écrit relatif aux toitures**
- 5. Suppression de la référence obsolète au COS**
- 6. Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales**
- 7. Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB**
- 8. Modification de la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- 9. Mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone N**

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°3 du PLU de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter 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 (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), 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'établissement public de coopération intercommunale 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.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « *l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions* ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, **il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée**, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal qui approuve ensuite la modification simplifiée au PLU.

4. POINT N°1 : MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AUX CLOTURES POUR EN AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE

4.1. Objet et motivation

La commune souhaite modifier les règles de hauteur de clôtures afin de répondre à la demande des habitants (gestion du voisinage notamment) de pouvoir en édifier des plus hautes. Cet ajustement à la hausse doit rester limité afin de ne pas remettre en cause la politique communale en matière de clôture. La hauteur maximale des murs bahuts va également être augmentée à 0,80 mètre puisque la plupart d'entre eux ont déjà cette hauteur.

La hauteur maximale des clôtures va donc être augmentée en zones UA et UB, qu'elles soient édifiées le long du domaine public ou des limites séparatives.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles 11 des zones UA et UB du règlement écrit sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>3. Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Sur Rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i>• <u>Sur limites séparatives :</u> <i>La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètres.</i>	<p>3. Clôtures :</p> <ul style="list-style-type: none">• <u>Sur Rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i>• <u>Sur limites séparatives :</u> <i>La hauteur des murs pleins est limitée à 2 mètres</i>

4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

5. POINT N°2 : TRANSFORMATION DE LA ZONE IAU1 DEJA URBANISEE EN SECTEUR UBC

5.1. Objet et motivation

La zone IAU1, située au Nord de la commune, a été aménagée il y a plus de dix ans. Son classement en zone « à urbaniser » n'est donc plus justifié. Il s'agit alors de la transformer en zone urbaine UB, correspondant au tissu urbain pavillonnaire du village. Afin de tenir compte des dispositions réglementaires spécifiques sur cette partie du village figurant actuellement dans le règlement de la zone IAU (recul des constructions, plantations), un nouveau secteur UBc sera créé intégrant ces mêmes dispositions. Le règlement de la zone IAU est par ailleurs toiletté pour en ôter les dispositions qui n'ont plus lieu d'être pour la zone IAU restante (IAU2 au sud du village).

Il faut également noter que les droits à construire restent les mêmes dans la zone après passage de la zone IAU1 à la zone UBc.



Zone IAU1 (en rouge) en 2021
(sources : IGN, Intragéo ATIP)



Zone IAU1 (en rouge) en 2007
(sources : IGN, Intragéo ATIP)

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

L'article 3 des dispositions générales, les articles 3, 6, 11 et 13 de la zone IAU ainsi que les articles 3, 6, 7, 10, 11 et 13 de la zone UB sont **modifiés** comme suit :

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.</p> <p>1. Les zones urbaines</p> <p>Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, - la zone UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBs. <p>2. Les zones à urbaniser</p> <p>Elles sont repérées sur le documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU : elle comprend les secteurs IAU1 et IAU2, <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</p> <p>Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.</p> <p>1. Les zones urbaines</p> <p>Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par un sigle commençant par la lettre « U » ; ces zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone UA, - la zone UB : elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBs. <p>2. Les zones à urbaniser</p> <p>Elles sont repérées sur le documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres AU. Ces zones auxquelles s'appliquent les différents chapitres du titre III du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la zone IAU2 :-elle comprend les secteurs IAU1 et IAU2, <p>[...]</p>
<p>UB Caractère de la zone : [...] Elle comprend les secteurs UBa, UBb et UBs ; ce dernier secteur est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>IAU Caractère de la zone : La zone IAU correspond à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.</p>	<p>UB Caractère de la zone : [...] Elle comprend les secteurs UBa, UBb, UBc et UBs ; ce dernier secteur est destiné aux équipements sportifs et de loisirs.</p> <p>IAU Caractère de la zone : La zone IAU correspond à des un secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation ainsi que les constructions, les équipements collectifs et les activités qui en sont le complément normal.</p>

<p>La zone IAU est divisé en deux secteurs IAU1 et IAU2 : les numéros attribués a chacun de ces secteurs permettent de les localiser. [...]</p>	<p>La zone IAU est divisé en deux secteurs IAU1 et IAU2 : les numéros attribués à chacun de ces secteurs permettent de les localiser. [...]</p>
<p>IAU – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur IAU1 :</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD 468 n’est autorisé. L’accès à la zone doit être réalisé par un accès unique sur la RD 468 qui doit être conçu dans le cadre de l’aménagement d’un carrefour d’entrée d’agglomération.</p> <p>2. Voirie</p> <p>2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.</p>	<p>IAU – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur IAU1 :</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD 468 n’est autorisé. L’accès à la zone doit être réalisé par un accès unique sur la RD 468 qui doit être conçu dans le cadre de l’aménagement d’un carrefour d’entrée d’agglomération.</p> <p>2. Voirie</p> <p>2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent et aux opérations qu’elles doivent desservir.</p>
<p>UB – Article 3</p> <p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p>	<p>1.4. Tout accès desservant une opération comportant plus de 2 logements devra avoir une largeur au moins égale à 4 mètres.</p> <p>Dans le secteur UBc</p> <p>1.5. Aucun accès individuel direct sur la RD468 n’est autorisé.</p>
<p>IAU – Article 6</p> <p>ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons,</p>	<p>ARTICLE 6 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou</p>

<p><i>des chemins ruraux ou d'exploitation.</i></p> <p>2. <i>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</i></p>	<p><i>d'exploitation.</i></p> <p>2. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</p>
<p>UB – Article 6 Dans le secteur UBb :</p> <p>2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m², • l'aménagement et l'extension des constructions existantes, • les piscines non couvertes. 	<p>Dans le secteur UBb :</p> <p>2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :</p> <ul style="list-style-type: none"> • les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m², • l'aménagement et l'extension des constructions existantes, • les piscines non couvertes. <p>Dans le secteur UBc :</p> <p>4. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.</p> <p>5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.</p>
<p>UB – Article 7 ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. <i>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i></p>	<p>ARTICLE 7 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES</p> <hr/> <p>Dispositions générales</p> <p>1. <i>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</i></p>

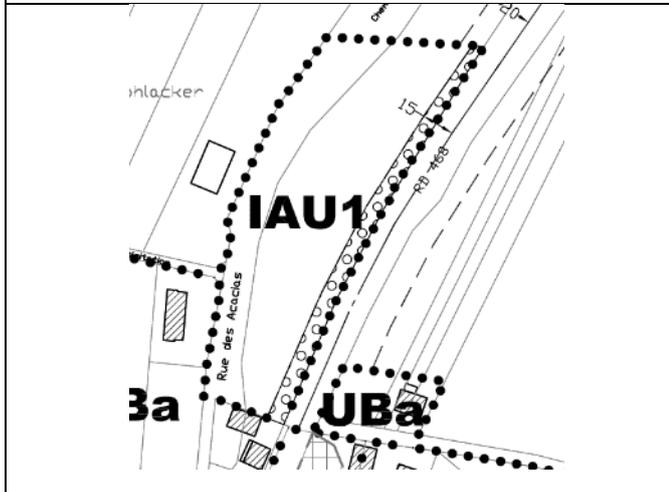
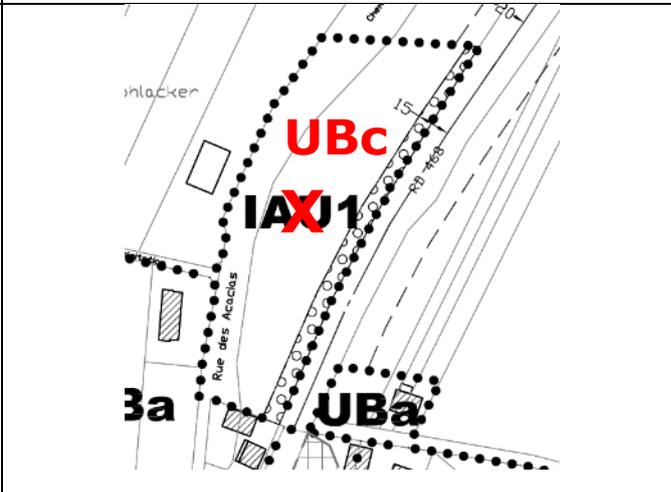
<p><i>Les constructions peuvent également être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.</i></p> <p>2. <i>Les constructions annexes ne pourront être implantées sur limites séparatives qu'à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 2,50 mètres.</i> <i>Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.</i> <i>De plus, si le bâtiment comporte une toiture, la pente de cette dernière ne pourra excéder 45°.</i></p> <p><i>La longueur du ou des bâtiments annexes implantés sur limites ne pourra excéder 10 mètres par limite.</i></p>	<p><i>Hors secteur UBc, les constructions peuvent également être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives (0,50 m maximum) pour permettre le débord de toiture.</i></p> <p>2. <i>Hors secteur UBc, les constructions annexes ne pourront être implantées sur limites séparatives qu'à condition que leur hauteur, au droit de la limite, n'excède pas 2,50 mètres.</i> <i>Cette hauteur maximale peut être portée à 5 mètres, en cas de constructions simultanées de part et d'autre de la limite séparative.</i> <i>De plus, si le bâtiment comporte une toiture, la pente de cette dernière ne pourra excéder 45°.</i></p> <p><i>La longueur du ou des bâtiments annexes implantés sur limites ne pourra excéder 10 mètres par limite.</i></p>
<p>UB – Article 10 Dans les secteurs UBa et UBb :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,</i> • <i>le nombre maximum de niveaux est fixé à R+l.</i> <p>Au-delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère : <i>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.</i></p>	<p>Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>la hauteur maximale est fixée à 6 mètres,</i> • <i>le nombre maximum de niveaux est fixé à R+l.</i> <p>Au-delà de l'égout principal ou de la base de l'acrotère : <i>La hauteur maximale est fixée à 12 mètres.</i></p>
<p>IAU – Article 11</p> <p>3. Clôtures : <u>Sur rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i></p> <p><i>Les clôtures jouxtant la RD 468 seront obligatoirement des clôtures végétales, à l'exclusion</i></p>	<p>3. Clôtures : <u>Sur rue :</u> <i>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de mur de soutènement nécessité par la configuration du terrain.</i></p> <p><i>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètres. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</i></p> <p><i>Les clôtures jouxtant la RD 468 seront obligatoirement des clôtures végétales, à l'exclusion</i></p>

des conifères.	des conifères.
<p>UB – Article 11</p> <p>1. Clôtures :</p> <p><u>Sur rue :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,50 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</p>	<p>UB – Article 11</p> <p>1. Clôtures :</p> <p><u>Sur rue :</u></p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,80 mètres, sauf s'il s'agit de murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>Elles doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne saurait excéder 0,80 mètre. Cette hauteur pourra toutefois être dépassée si cet ouvrage joue le rôle de mur de soutènement.</p> <p><i>Dans le secteur UBc, les clôtures jouxtant la RD468 seront obligatoirement des clôtures végétales à l'exclusion des conifères.</i></p>
<p>IAU – Article 13</p> <p>ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40% de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. Le long de la RD 468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</p>	<p>ARTICLE 13 IAU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40% de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. Le long de la RD 468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</p>
<p>UB – Article 13</p> <p>ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement</p>	<p>ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES</p> <hr/> <p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement</p>

<p>doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsque'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p>	<p>doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsque'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>3. <i>Dans le secteur UBc, le long de la RD468, une bande de plantations devra être réalisée. Elle est inscrite au plan par la trame « plantations à réaliser ». Elle devra être constituée d'arbres d'essences locales, formant un ensemble relativement dense, présentant un aspect naturel. Aucune construction ne peut être érigée dans cette bande de plantations.</i></p>

5.2.2.Plans de règlement

Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est **modifié** comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
 <p>Diagramme d'un plan de règlement en vigueur. Il montre une parcelle principale délimitée par une ligne pointillée, divisée en zones IAU1 (en haut) et UBa (en bas). À l'ouest, une zone 3a est visible. Des rues sont nommées : 'Rue des Acacias' et 'RD 468'. Des dimensions (15, 20) et des symboles (inlacker) sont également indiqués.</p>	 <p>Diagramme d'un plan de règlement après modification. La parcelle principale est maintenant désignée par les zones UBc (en haut) et IAX1 (en bas). La zone 3a reste à l'ouest. Les rues 'Rue des Acacias' et 'RD 468' sont toujours présentes. Les dimensions (15, 20) et les symboles (inlacker) sont conservés.</p>

5.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ne concernent que le changement de dénomination de la zone et n'ont aucune incidence sur l'environnement. Les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations ont été conservées.

5.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal ; le secteur est déjà urbanisé et a répondu à l'objectif n°1 concernant le développement du village par une urbanisation maîtrisée, organisée et adaptée, en cohérence avec les zones bâties existantes. En outre, les dispositions réglementaires relatives aux espaces libres et plantations ont été conservées, dans l'esprit de l'orientation n°3 de l'objectif précité sur le traitement des franges urbaines.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

6. POINT N°3 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT POUR AUTORISER LES CARPORTS A L'ALIGNEMENT DES VOIES

6.1. Objet et motivation

La commune souhaite autoriser les carports à l'alignement des voies et emprises publiques dans les zones, UBa, UBb (zone à dominante habitat) et la nouvelle zone UBc (voir plus haut) tout en imposant une limite maximale de hauteur de 4 mètres. Le règlement actuel impose un retrait par rapport aux voies, ce qui n'est pas pratique pour protéger les véhicules des habitants du village stationnés devant la maison d'habitation. L'allègement de cette règle permettra donc de répondre aux besoins des habitants sans remettre en cause la qualité urbaine et architecturale du village, vu le caractère « léger » des constructions ainsi autorisées. Les règles restent inchangées dans le centre ancien. Une définition de la notion de carport est également apportée dans le PLU.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

L'article 6 des dispositions générales est créé et l'article 6 de la zone UB du règlement écrit est **modifié** comme suit :

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
	ARTICLE 6 - LEXIQUE <i>CARPORTS : abri ouvert pour véhicule, composé de poteaux portant un toit plein ou à claire-voie</i>
UB – Articles 6 Dispositions générales Dans les secteurs UBa et UBs : 1. <i>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ainsi que des chemins piétons,</i>	Dispositions générales Dans les secteurs UBa et UBs : 1. <i>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 3 mètres de la limite d'emprise des voies et places existantes, à modifier ou</i>

des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dans le secteur UBb :

2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :
 - les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m²,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les piscines non couvertes.

Dans le secteur UBc :

4. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

à créer, ainsi que des chemins piétons, des chemins ruraux ou d'exploitation.

Dans le secteur UBb :

2. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer.
3. Sont autorisées, au-delà des 40 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies :
 - les abris de jardins d'une surface maximale de 20 m²,
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes,
 - les piscines non couvertes.

Dans le secteur UBc :

4. Sauf disposition contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée à une distance comprise entre 3 et 40 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer
5. Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres de l'axe de la RD 468.

Dispositions particulières

Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions ou installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à 1,00 mètre de l'alignement des voies.

En zone UBa, UBb et UBc, les carports peuvent s'implanter en limite du domaine public à condition de respecter une hauteur maximale de 4 mètres.

6.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement. Les carports demeurent des abris légers et ouverts sur les côtés.

6.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et ne contrevient pas à l'orientation 2 de l'objectif 2 relative à la préservation de la forme urbaine et du patrimoine traditionnel bâti.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

7. POINT N°4 : MODIFICATION DU REGLEMENT RELATIF AUX TOITURES

7.1. Objet et motivation

La réglementation des toitures en zone UB est plus contraignante que celle du centre-ancien, qui relève pourtant d'un intérêt patrimonial plus important. De plus, la commune relève de plus en plus de demandes pour des constructions à toits plats. La commune de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG souhaite donc :

- homogénéiser les règles concernant la couleur des toitures dans les zones UA, UB et IAU (couleurs terre cuite ou gris anthracite).
- autoriser les toitures plates en seconde ligne dans les mêmes zones.

L'objectif est de favoriser le développement de projets d'urbanisme dans le village et de trouver un équilibre avec la préservation du patrimoine bâti.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'article 11 des zones UA, UB et IAU du règlement écrit est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>UA ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. <i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><u>Constructions dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage agricole ou d'activité :</u></p>	<p>ARTICLE 11 UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p> <p>1. <i>Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><u>Constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage agricole ou d'activité :</u></p>

<p><i>Les volumes principaux des toitures seront à deux pans, de longueurs et de pentes égales. Elles peuvent aussi présenter deux pentes inégales avec pans coupés, conformément à la tradition locale. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p>	<p><i>Les volumes principaux des toitures seront à deux pans, de longueurs et de pentes égales. Elles peuvent aussi présenter deux pentes inégales avec pans coupés, conformément à la tradition locale. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p> <p><i>Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.</i></p>
<p>UB et IAU ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p>	<p>ARTICLE 11 UB - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS</p>
<p><i>1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions à usage d'habitation :</i></p> <p><i>2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.</i></p> <p><i>2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p> <p><i>2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite, sauf dans le cas des vérandas.</i></p>	<p><i>1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i></p> <p>2. Toitures :</p> <p><i>Les dispositions suivantes ne s'appliquent qu'aux constructions situées en première ligne et dont l'emprise au sol est supérieure à 30 m², à l'exception des constructions à usage d'activité :</i></p> <p><i>2.1. Le volume principal des constructions nouvelles devra comporter une toiture à deux pentes ou à deux pentes avec pans coupés conformément à la tradition locale.</i></p> <p><i>2.2. Cette toiture devra présenter un angle compris entre 40° et 52°. Une pente de toiture plus faible sera tolérée pour les vérandas.</i></p> <p><i>2.3. Les couvertures seront réalisées en tuiles ou en matériaux dont l'aspect et la coloration rappelleront la tuile en terre cuite ou le gris anthracite, sauf dans le cas des vérandas.</i></p>

7.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ne concernent que l'aspect extérieur des constructions et n'ont aucune incidence sur l'environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et ne contrevient pas à l'orientation 2 de l'objectif 2 relative à la préservation de la forme urbaine et du patrimoine traditionnel bâti.

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

8. POINT N°5 : SUPPRESSION DE LA REFERENCE OBSOLETE AU COS

8.1. Objet et motivation

Depuis la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, le coefficient d'occupation du sol (COS) ne s'applique plus. Il s'agit donc d'opérer un toilettage du règlement écrit afin de supprimer les références obsolètes du COS qui peuvent induire en erreur les pétitionnaires.

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

Les articles 13 des zones UA, UB et IAU sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p><i>Exemple zone UA :</i> ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <hr/> <p><i>Dispositions générales :</i></p> <p>Le COS maximum est fixé à 1.</p> <p><i>Dispositions particulières :</i></p> <ol style="list-style-type: none">Reconstruction après sinistre : Le COS autorisé est dans ce cas identique au COS préexistant, pour les constructions à volume identique.Equipements scolaires, sanitaires et hospitaliers : Il n'est pas fixé de COS.Pour les bâtiments à usage d'équipement collectif d'intérêt public : Le COS maximum est fixé à 1,5.	<p>ARTICLE 14 UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS</p> <hr/> <p><i>Sans objet</i></p>

Il est procédé de même pour les zones UB et IAU.

8.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, n'ont aucune incidence sur l'environnement. Au contraire, elles permettent de supprimer des dispositions obsolètes qui agissaient en défaveur de la densification aujourd'hui recherchée et qui n'étaient déjà plus applicables.

8.4. Articulation avec le PADD

Sans objet ; le COS ne s'applique plus depuis 2014.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet ; le COS ne s'applique plus depuis 2014.

9. POINT N°6 : AJUSTEMENT DES REGLES POUR FAVORISER LA GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

9.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU communal fixe des dispositions concernant la gestion des eaux de pluie (article 4). Celles-ci exigent que les aménagements sur le terrain garantissent l'écoulement des eaux dans le réseau collecteur. Ces règles ne sont plus compatibles avec les modes et pratiques actuelles qui visent à limiter le « tout réseau » et favoriser la gestion des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de l'opération par des moyens techniques adaptés.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

Les articles 4 des zones UA, UB, IAU, A et N du règlement écrit sont **modifiés** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p><i>Exemple zone UA :</i> ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1. Eau potable : <i>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</i></p> <p>2. Assainissement :</p> <p>2.1. <u>Eaux usées domestiques :</u> <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</i></p> <p>2.2. <u>Eaux usées non domestiques :</u> <i>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.</i></p>	<p>ARTICLE 4 UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX</p> <p>1. Eau potable : <i>Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable doit l'être par branchement au réseau public.</i></p> <p>2. Assainissement :</p> <p>2.1. <u>Eaux usées domestiques :</u> <i>Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées.</i></p> <p>2.2. <u>Eaux usées non domestiques :</u> <i>Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément à la réglementation en vigueur.</i></p>

<p>2.3. <u>Eaux pluviales</u> :</p> <p><i>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.</i></p> <p><i>En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.</i></p>	<p>2.3. <u>Eaux pluviales</u> :</p> <p><i>Les dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau d'assainissement public, sont obligatoires (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavés ou dalles non jointes, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).</i></p>
--	--

Il est procédé de même pour les autres zones du PLU précitées.

9.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement. Elles limitent le recours au « tout réseau » et contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols par la gestion intégrée des eaux de pluie. Celle-ci permet également de :

- Gérer l'eau au plus près de son point de chute ;
- Limiter le ruissellement de l'eau, sachant que le ruissellement représente près de 85% de la pollution de la goutte d'eau selon l'Agence de l'eau Rhin-Meuse ;
- Lutter contre les îlots de chaleur en offrant des espaces de respiration végétalisés.

9.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et s'inscrit dans l'objectif n°2 concernant la préservation et la prise en compte des caractéristiques paysagères et environnementales.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La prise en compte de la gestion intégrée des eaux de pluie dans le règlement du PLU s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Dans les orientations fondamentales de celui-ci pour la période 2022-2027, on peut notamment citer :

- L'orientation T2 – 03.3 : Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature). Ces zones doivent pouvoir être entretenues sans l'usage de produits phytosanitaires.

- L'orientation T2 – 03.3.1 : Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en déconnectant des réseaux urbains les apports d'eau pluviale de bassins versants extérieurs aux agglomérations.

On peut également mettre en avant le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territoriale de la Bande Rhénane Nord (SCoT BRN) approuvé en 2013 qui promeut la protection des ressources en eau et la limitation de l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux de pluie (P.62 du DOO).

10. POINT N°7 : MODIFICATION DES REGLES RELATIVES AU POURCENTAGE D'ESPACES VERTS EN ZONE UB

10.1. Objet et motivation

Le règlement de la zone UB prévoit que les parcelles accueillant plus de 2 logements doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts (hors stationnement) sur 40% de leur superficie. Cette disposition n'est pas favorable pour les opérations de renouvellement urbain ou de densification. Il s'agit alors d'abaisser ce seuil de 20%, pour conserver un équilibre entre espaces verts et urbanisation. Le nouveau seuil de référence sera donc de 32% ($0.4 \times 0,8 = 0,32$).

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

L'article 13 du règlement écrit de la zone UB est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES	ARTICLE 13 UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES
<p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, 40 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>[...]</p>	<p>1. Les espaces non bâtis, situés entre l'alignement et les constructions, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés ou aménagés.</p> <p>2. Lorsqu'une parcelle accueille plus de 2 logements, au moins 32 % de sa superficie devra être traitée en espaces verts ; les aires de stationnement ne peuvent en aucun cas être comptabilisées dans cette surface.</p> <p>[...]</p>

10.3. Incidences sur l'environnement

La modification des dispositions du PLU, telle qu'exposée ci-dessus, n'a aucune incidence sur l'environnement. Au contraire, elle encourage la densification et le pourcentage d'espaces verts encore exigés (32%) ne contrevient pas aux objectifs de végétalisation du village.

10.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal et s'inscrit dans les deux premiers objectifs, à savoir la maîtrise de l'urbanisation et la préservation et la prise en compte des caractéristiques paysagères et environnementales du village de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Pour les raisons déjà évoquées, ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

11. POINT N°8 : MODIFICATION DE LA REGLE RELATIVE À L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

11.1. Objet et motivation

Les articles 8 du règlement des zones UA, UB, IAU et IIAU imposent une distance minimale de 3 mètres entre les constructions à usage d'habitation. Sur des parcelles de taille réduite, cela peut contraindre inutilement l'implantation des annexes.

Le projet de modification prévoit donc de préciser que la règle s'applique uniquement aux constructions principales, afin d'autoriser les petites constructions avec plus de marge de manœuvre, ceci dans un souci d'optimisation foncière.

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

L'article 8 des zones UA, UB, IAU et IIAU du règlement est **modifié** comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p>ARTICLE 8 UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none">• 3 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation, <p>[...]</p>
<p>ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées</p>	<p>ARTICLE 8 UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</p> <p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées</p>

<p>de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p>de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux constructions <i>principales</i> à usage d'habitation <p>[...]</p>
<p>ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>	<p>ARTICLE 8 IAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>
<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation, <p>[...]</p>	<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments <i>principaux</i> à usage d'habitation, <p>[...]</p>
<p>ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>	<p>ARTICLE 8 IIAU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ</p>
<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation <p>[...]</p>	<p>1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre elles soit au moins égale à :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres entre deux bâtiments <i>principaux</i> à usage d'habitation <p>[...]</p>

11.3. Incidences sur l'environnement

La modification des dispositions du PLU, telle qu'exposée ci-dessus, ne nuit pas au paysage urbain tout en encourageant l'optimisation foncière.

11.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'a pas d'incidence sur le PADD du PLU communal.

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

12. POINT N°9 : MISE EN PLACE D'UNE PROTECTION AU TITRE DU L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME POUR DES BOISEMENTS ET TALUS EN ZONE NATURELLE

12.1. Objet et motivation

L'objectif est de préserver les qualités paysagères de NEEWILLER en protégeant des espaces boisés autour du village et de préserver celui-ci des inondations par la protection du talus identifié sur les photos ci-dessous. Il s'agit également de maintenir une frange paysagère de qualité entre le village et les espaces agricoles extérieurs. Pour cela, les boisements seront classés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Celui-ci précise en effet que « *le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Il est important de préciser que la protection éditée sur ces espaces n'interdit pas les occupations et utilisations du sol autorisées par le règlement du PLU. Cependant, les travaux ayant pour effet de modifier l'état de ces espaces, y compris les coupes et abattages d'arbres, seront soumis *a minima* à déclaration préalable en mairie de NEEWILLER-PRES-LAUTERBOURG, au titre de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.



Identification des secteurs boisés à enjeu de préservation (en vert) avec prise de vue
(Source : IGN 2021 – Intragéo ATIP)



1 – Vue vers les boisements en talus
(photo ATIP – Octobre 2023)



2 – Vue depuis le talus, boisements de part et d'autre de la voie
(photo ATIP – Octobre 2023)



3 – Vue depuis la rue de Niederlauterbach vers les boisements en contre-haut
(photo ATIP – Octobre 2023)



4 – Vue depuis la rue de la Haute-Vienne vers les boisements en contre-haut
(Google Map – Octobre 2021)

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

L'article 13 de la zone N est **modifié** comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	ARTICLE 13 N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

- ESPACES BOISES CLASSES

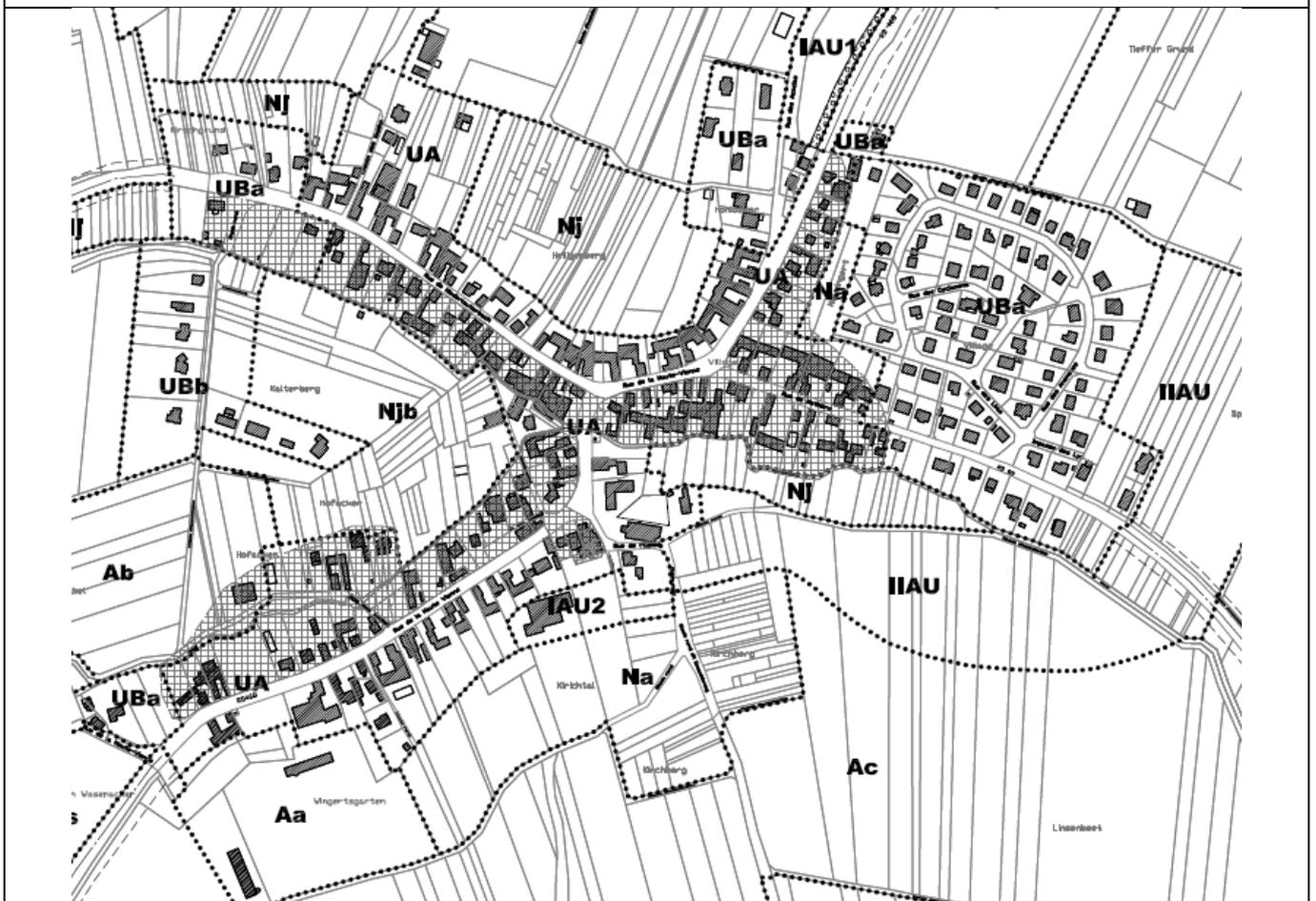
Dans les secteurs concernés par une protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les coupes et les défrichements sont autorisés uniquement dans les cas suivants :

- *S'ils sont liés à l'entretien courant et/ou s'ils favorisent la régénération des éléments végétaux ;*
- *Dans le cadre de travaux de gestion ou de renaturation écologique ou hydraulique ;*
- *S'ils sont opérés sur des espèces invasives ou exotiques compromettant la pérennité des espèces indigènes ou locales ;*
- *Pour des motifs de sécurité si l'état phytosanitaire de l'arbre le justifie ;*
- *Si une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone le nécessite ; dans cette éventualité, tout arbre abattu devra être remplacé sur la même unité foncière par un arbre d'espèce indigène ou locale.*

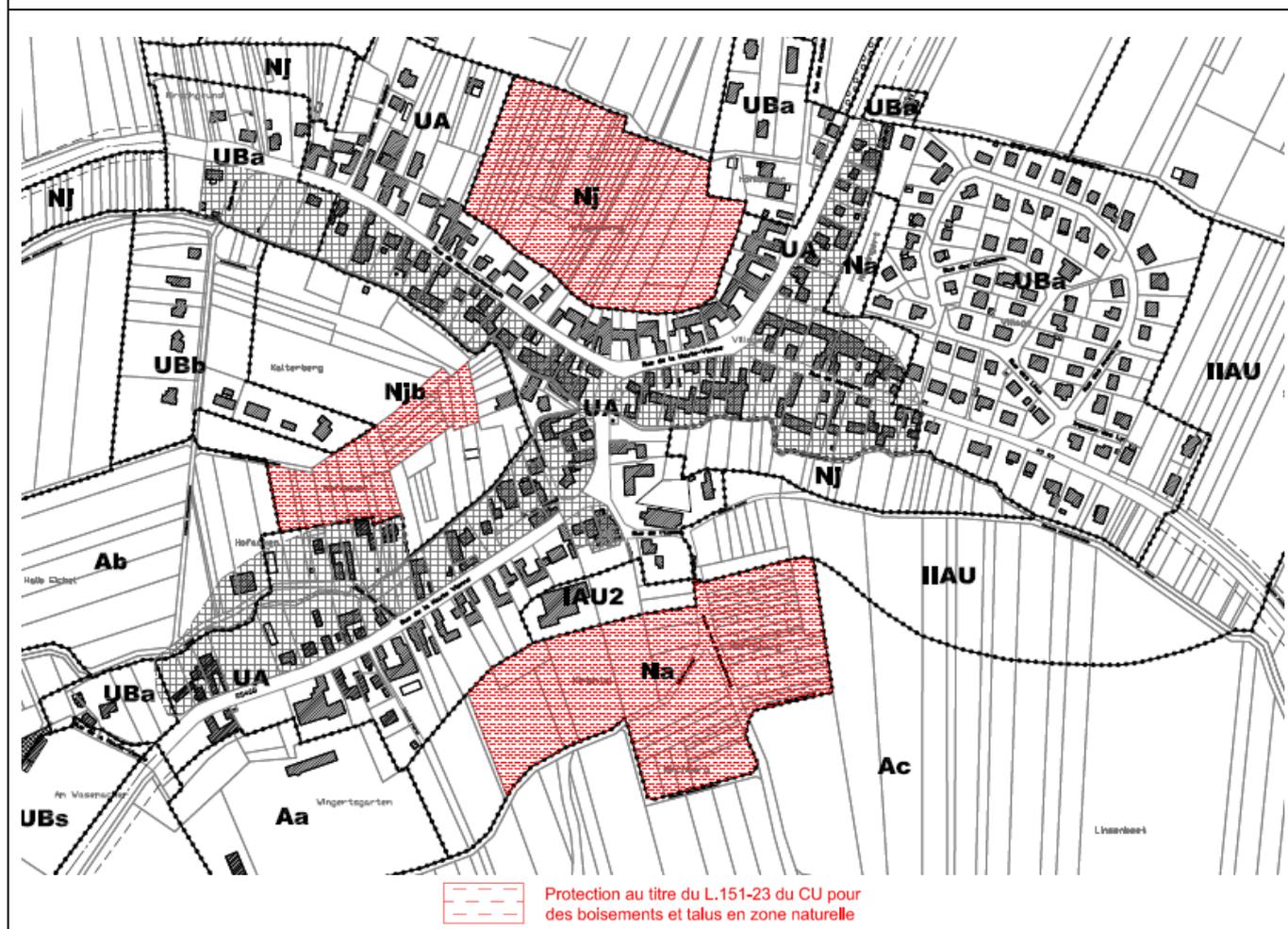
12.2.2. Plans de règlement

Le plan de règlement au 1/2000^{ème} est **modifié** comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après **modification** du PLU



12.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement et le paysage par la protection qu'elles édictent sur ces milieux sensibles.

12.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire s'inscrit dans l'objectif n°5 du PADD qui vise la protection du milieu naturel et des équilibres écologiques.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun document de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible

13. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification simplifiée, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit (en rouge les évolutions) :

	Zones	Surfaces des zones en ha avant MS3	Surfaces des zones en ha après MS3
ZONES URBAINES	UA	16,4	16,4
dont	UB	16,7	17,7
	UBa	12,4	12,4
	UBb	2,7	2,7
	Ubc	1	1
	Ubs	1,6	1,6
TOTAL ZONES URBAINES	U	33,1	34,1
ZONES D'URBANISATION FUTURE	IAU	1,6	0,6
dont	IAU2	0,6	0,6
	IIAU	9,2	9,2
TOTAL ZONES D'URBANISATION FUTURES	IAU et IIAU	11,4	10,4
ZONES AGRICOLES	A	646,4	646,4
dont	Aa	123,3	123,3
	Ab	24,4	24,4
	Ac	498,7	498,7
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	N	33,9	33,9
dont	Na	7,2	7,2
	Nb	2,5	2,5
	Nj	8,6	8,6
	Njb	4,5	4,5
	Nh	11,1	11,1
SUPERFICIE TOTALE		724,8	724,8