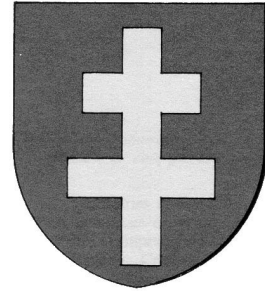


**Commune de Lièpvre**



# **Plan Local d'Urbanisme**

**Modification n° I**

**Approuvée**

**Note de présentation**

**Modification du P.L.U. approuvée  
par Délibération du Conseil  
Municipal du 12 AOUT 2004**

**Le Maire**



**Juillet 2004**



## 1. Contexte de la procédure

La commune de Lièpvre est dotée d'un P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 septembre 2003.

La commune a décidé d'engager une procédure de modification du P.L.U. en raison de problèmes d'application du règlement soulevés lors de l'instruction de certaines demandes de permis de construire.

## 2. Contenu de la modification

### 2.1. Rendre plus compréhensible l'application de certains articles

1. Le P.L.U. actuel de Lièpvre comprend aux articles UB 7 et UC 7 des règles d'implantation précises dans une première profondeur de terrain de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.  
Au-delà de 15 mètres de profondeur, le P.L.U. autorise exceptionnellement la construction sur limite séparative dans des conditions limitativement fixées, sans que la règle générale d'implantation (qui devrait être la même que dans les 15 premiers mètres), à savoir le recul par rapport aux limites séparatives, soit expressément écrite.  
Pour lever toute ambiguïté dans l'application du règlement lors de l'instruction de demandes individuelles de construction, la règle générale d'implantation devant s'appliquer au-delà d'une profondeur de 15 mètres doit être expressément écrite.
2. L'article UE 1.2. est rédigé dans le cadre de la présente modification de façon plus explicite afin d'éviter toute ambiguïté d'interprétation entre l'article UE 1.2 et l'article UE 2.1.  
L'article UE 1.2. stipulera désormais que sont interdites les constructions à usage exclusif d'habitation non liées à une activité admise.
3. L'article AU 2.2. spécifie que dans la zone AU 1 les occupations et utilisations du sol admises sont identiques à celle de la « zone UCa ».  
Les articles 1 et 2 du secteur UCa et de la zone UC étant semblables, l'article AU 2.2. stipule désormais que, dans la zone AU 1, les occupations et utilisations du sol admises sont identiques à celle de la zone UC.  
Précisons que les articles 3 à 14 du règlement du secteur UCa continuent à s'appliquer sur la zone AU 1.
4. Les articles AU 2.1. et A 2.1. admettent des occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières sur la totalité des zones concernées. Afin d'éliminer toute erreur d'interprétation, il est désormais précisé que ces articles sont applicables « dans l'ensemble de la zone, secteurs compris : ».

Ces rectifications entraînent la modification des pages 7, 14, 18, 25 et 28 du règlement.

## 2.2. Modifier des erreurs rédactionnelles

1. L'article UE 11.1. fait référence aux toitures des pentes qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le secteur. Le terme inexact « toitures des pentes » est remplacé par « pentes de toitures ».
2. Les articles A 4 et N 4 désignent un système d'assainissement non collectif. Le terme inexact « système d'assainissement non collectif » est remplacé par « système d'assainissement collectif ».

Ces rectifications entraînent la modification des pages 23, 30 et 35 du règlement.

## 2.3. Etendre les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement architectural

Le règlement du P.L.U. approuvé contraint, sur certaines rues ou sections de rues, matérialisées au plan de zonage sous la légende " Règle architecturale particulière", l'édification des constructions selon l'alignement architectural des façades défini par les immeubles avoisinants.

Afin de favoriser un ordonnancement architectural sur la totalité du centre, cette disposition est désormais applicable dans l'ensemble de la zone UB. En l'absence d'un tel alignement architectural, une distance minimale de 4 mètres est imposée entre la construction et l'alignement du domaine public.

Cette disposition entraîne la modification de la page 6 du règlement, de la page 65 du rapport de présentation, ainsi que du plan de zonage.

## 2.4. Inclure un dispositif pour les pentes de toits des marquises et auvents

En secteurs UB et UC, la pente minimale des toits des constructions à usage d'habitation est de 30°. Certaines dérogations existent à cette contrainte, notamment pour les vérandas.

La municipalité souhaite étendre cette exception aux éléments architecturaux proches des vérandas que sont les auvents et les marquises.

Pour ce faire, les pages 9 et 15 du règlement sont modifiées.

## 2.5. Permettre la réalisation de murs bahuts pour les clôtures

L'article UE 11.3. précise que les clôtures doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies, excluant la réalisation de murs-bahuts. Or ces derniers, même d'une hauteur très faible stoppent le passage de la petite faune.

Les murs-bahuts sont désormais autorisés pour les clôtures, à condition de se limiter à une hauteur de 20 cm.

Ce changement induit la modification de la page 23 du règlement.

## **2.6. Restreindre le champ des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N**

La rédaction actuelle des articles 1 et 2 de la zone N ouvre considérablement le champ des occupations et utilisation du sol admises contrairement à ce qui était souhaité par la commune. Compte tenu du caractère naturel de cette zone, les constructions autres que celles définies à l'article 2 seront désormais interdites. Pour ce faire, l'article 1.1 stipule dorénavant que sont interdits « les constructions, installations et travaux autres que ceux visées à l'article 2 ».

Cette restriction entraîne la modification de la page 33 du règlement.

## **2.7. Autoriser les extensions des constructions existantes et la construction de piscines en zones A et N**

Le règlement n'autorise pas, dans les zones A et N, l'extension des constructions existantes. Une telle disposition, très restrictive, ne se justifie pas du point de vue de l'intérêt général.

La présente modification vise donc à rendre possibles les extensions des constructions existantes, à condition toutefois qu'elles demeurent mesurées.

Par ailleurs, la construction de piscines, également interdite de façon générale dans les zones A et N dans le règlement actuel du P.L.U. sera désormais autorisée, à condition que ces piscines ne soient pas couvertes, qu'elles soient **liées à une construction d'habitation existante** et situées à proximité immédiate de cette dernière.

Ces deux changements induisent la modification des pages 28 et 33 du règlement.

## **2.8. Reclassement partiel d'une zone AU en zone UB**

Trois parcelles situées à proximité de la contournante au lieudit Hoimbach ont été incorporées à une vaste zone AU. Leur reclassement en zone UB est envisagé pour deux raisons :

### **1. la capacité suffisante des réseaux publics**

La capacité des réseaux est suffisante pour classer ces parcelles en zone urbaine, conformément au P.O.S. précédent (parcelles classées en zone UB dans le P.O.S. approuvé de Lièpvre Ouest). Un certificat d'urbanisme positif a par ailleurs été délivré en août 2002 pour une parcelle située dans ce secteur.

Cette capacité de desserte des réseaux se limite cependant aux parcelles desservies par le chemin rural dit du Hoimbach, le reste de la zone AU ne pouvant être considéré comme desservi par les réseaux.

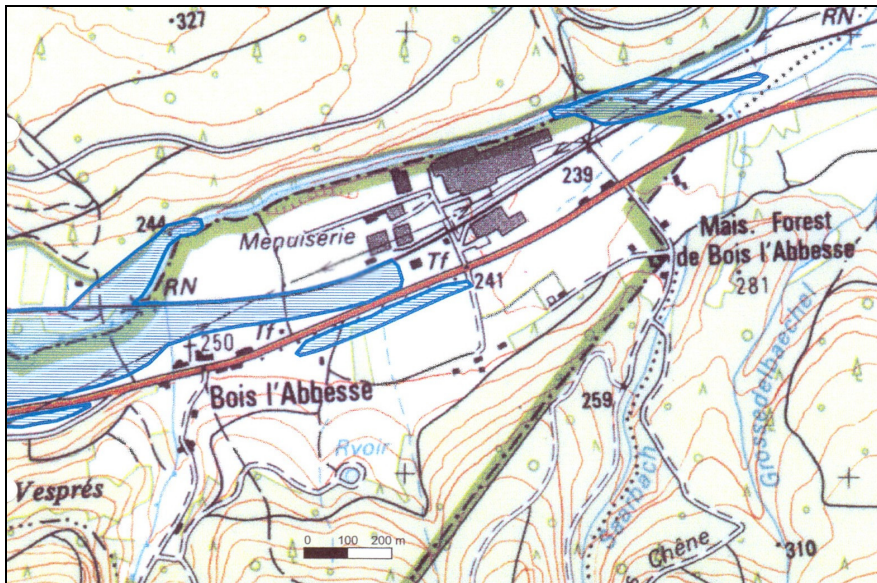
### **2. la présence d'un mur anti-bruit le long de la contournante**


La proximité de la contournante de Lièpvre ne procure pas de nuisances incompatibles avec la présence de l'habitat dans ce secteur compte tenu de l'existence d'un mur anti-bruit.

Cette modification entraîne celle du plan de zonage et du tableau des superficies des zones en page 75 du rapport de présentation.

## 2.9. Mise à jour de la délimitation de la zone inondable

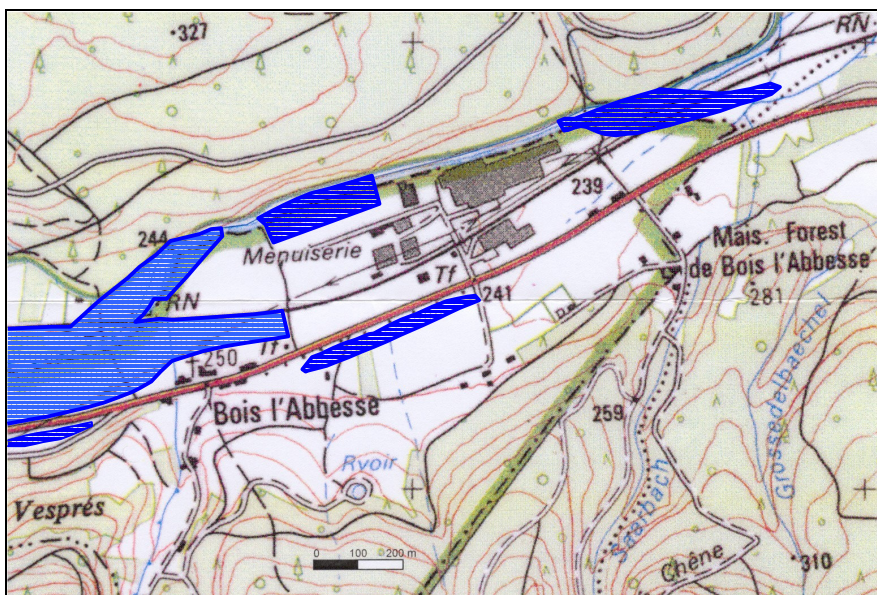
Le plan de zonage du P.L.U. comporte une délimitation de la zone inondable de la Lièpvrette afin d'identifier clairement les parties du territoire communal soumises au risque naturel prévisible d'inondation. Cette délimitation a été établie sur la base de l'Atlas des zones inondables réalisé par la Mission Inter Services de l'Eau du Haut-Rhin (DDAAF - DDASS- DRIRE - SNS).




 zone inondable

Extrait de l'Atlas des Zones Inondables – version novembre 2001 / Source : MISE

Une étude hydraulique réalisée par le cabinet BEREST, validée par la MISE à la demande de la commune, a abouti à une modification de la délimitation de la zone inondable à hauteur de la zone industrielle de Bois l'Abbesse.



 zone inondable

Extrait de l'Atlas des Zones Inondables – version mars 2004 / Source : MISE

La prise en compte du risque d'inondation constitue l'une des orientations du P.L.U. et il apparaît judicieux de profiter de la modification pour faire figurer sur le plan de zonage la délimitation validée par les services compétents.

La délimitation de la zone inondable à hauteur de la zone industrielle de Bois l'Abbesse est modifiée sur la base de la mise à jour de l'Atlas des zones inondables de mars 2004.

### **3. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur**

#### **Rendre plus compréhensible l'application de certains articles et modifier des erreurs rédactionnelles**

Les nouvelles rédactions proposées ne font que préciser l'interprétation de certains articles, elles n'ont donc aucune incidence sur le site et l'environnement.

Il en va de même des modifications introduites afin de rectifier des erreurs rédactionnelles.

#### **Etendre les règles d'implantation des constructions par rapport à l'alignement architectural**

Cette modification étend à la totalité de la zone UB un dispositif de protection du cadre urbain jusqu'alors uniquement applicable sur une partie du centre. Elle a donc comme conséquence de permettre la préservation du cadre urbain.

#### **Inclure un dispositif pour les pentes de toits de marquises et auvents**

Cette disposition a une incidence très modérée sur le paysage urbain, compte tenu du faible volume des éléments permis et compte tenu du fait que le règlement stipule que les marquises et auvents devront s'insérer harmonieusement aux bâtiments.

#### **Permettre la réalisation de murs-bahuts pour les clôtures**

La réalisation de murs-bahuts pour les clôtures en zone UE a un impact négligeable sur le site et l'environnement compte tenu de la limitation de leur hauteur à 20 cm.

#### **Restreindre le champ des occupations et utilisations du sol autorisées en zone N**

Cette restriction est apportée afin de préserver le site et l'environnement. Il s'agit donc d'une mesure de préservation des espaces naturels.

### **Autoriser les extensions mesurées des constructions existantes et la construction de piscines attenantes aux constructions d'habitation dans les zones A et N**

Ces dispositions auront, de façon très localisée, une incidence sur le site et l'environnement. Toutefois l'impact sur le site reste limité par :

- le nombre réduit des constructions concernées,
- l'obligation que les extensions demeurent mesurées,
- l'interdiction des piscines couvertes,
- l'obligation que les piscines soient liées à une construction d'habitation existante et qu'elles soient situées à moins de 8 mètres de celle-ci.

### **Reclassement partiel d'une zone AU en zone UB**

Ce reclassement a des conséquences limitées sur le site et l'environnement, compte tenu de la superficie limitée qui est concernée. Par ailleurs, ce secteur était destiné dès l'origine à une urbanisation future. De plus, la présence d'un mur anti-bruit le long de la contournante offre un barrage acoustique et visuel qui permet de réduire considérablement les nuisances.

### **Mise à jour de la délimitation de la zone inondable**

Cette mise à jour a une incidence sur la constructibilité des terrains riverains de la Lièpvrette à Bois l'Abbesse. L'application de l'article R. 111-2 sur les parties du territoire communal dont la caractère inondable est reconnu induit leur inconstructibilité.

Il est utile de préciser qu'il ne s'agit que la transcription, à titre d'information, de mesures de protection qui s'appliquent indépendamment du P.L.U..

## **4. Procédure adoptée**

***Les changements ainsi apportés au P.L.U. approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, peuvent faire l'objet d'une modification telle qu'elle est prévue à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme.***

***En effet, ces changements :***

- ***ne portent pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;***
- ***ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;***
- ***ne comportent pas de graves risques de nuisance.***

## **COMPOSITION DU DOSSIER DE MODIFICATION**

### **Note de présentation**

- I - RAPPORT DE PRESENTATION - Extraits**
- 3.a.1 - PLAN DE ZONAGE - Extrait Hoimbach**
- 3.a.2 - PLAN DE ZONAGE - Extrait Bois l'Abbesse**
- 3.b - REGLEMENT – Extraits**

