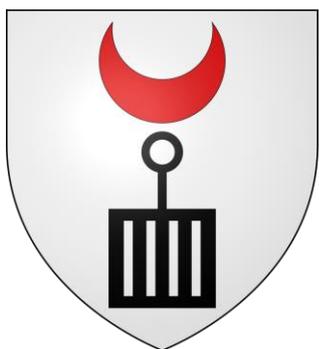


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification

SAUSHEIM



3. REGLEMENT (extraits)

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil d'Agglomération du 28 mars 2022

Le Vice-Président Rémy Neumann



Mars 2022

Sommaire

1.	Extrait relatif aux OUS admises en zone UA	2
2.	Extrait relatif aux OUS admises en zone UB	4
3.	Extrait relatif aux conditions de l'urbanisation en zone 1-AU	6
4.	Extrait relatif aux carports	8
5.	Extrait relatif aux normes de stationnement	11
6.	Information relative au risque de retrait-gonflement des argiles	13

Les modifications du texte figurent en rouge et caractères gras dans le présent document

1. Extrait relatif aux OUS admises en zone UA

AVANT MODIFICATION :

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone
2. Les constructions et installations et extension à usage de :
 - industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²
 - bureau
 - commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²
 - hébergement hôtelierà condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes. Dans le cas des bâtiments d'élevage ne seront autorisés que les travaux permettant une mise aux normes nécessaires permettant de réduire les nuisances.
4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

APRES MODIFICATION :

ARTICLE 2 UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone

2. Les constructions et installations et extension à usage de :

- industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²

- bureau

- commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²

- hébergement hôtelier

à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.

3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes. Dans le cas des bâtiments d'élevage ne seront autorisés que les travaux permettant une mise aux normes nécessaires permettant de réduire les nuisances.

4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.

7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

8. En secteur de mixité sociale, tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

2. Extrait relatif aux OUS admises en zone UB

AVANT MODIFICATION :

ARTICLE 2 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone
2. Les constructions et installations et extension à usage de :
 - industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²
 - bureau
 - commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²
 - hébergement hôtelierà condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes. Dans le cas des bâtiments d'élevage ne seront autorisés que les travaux permettant une mise aux normes nécessaires permettant de réduire les nuisances.
4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

APRES MODIFICATION :

ARTICLE 2 UB – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitation et/ou prescriptions particulières liées au risque inondation (se référer au Plan de Prévention du Risque Inondation- PPRI)

1. L'aménagement et la réfection de toute construction ou installation existante non admise dans la zone à condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone
2. Les constructions et installations et extension à usage de :
 - industrie et artisanat à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m²
 - bureau
 - commerce à condition que leur surface de vente ne dépasse pas 150 m²
 - hébergement hôtelierà condition qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, les rendant incompatibles avec la vocation principale de la zone.
3. Les constructions, installations et extensions (sauf élevage) liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes. Dans le cas des bâtiments d'élevage ne seront autorisés que les travaux permettant une mise aux normes nécessaires permettant de réduire les nuisances.
4. Les constructions à usage d'entrepôts et les garages collectifs de caravanes à condition qu'ils se situent dans des volumes déjà existants à l'approbation du présent PLU et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.
6. Les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasions) à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale ou de service et qu'ils n'entraînent pas de dangers, de nuisances, ou de problèmes de sécurité pour le voisinage.
7. Les constructions et utilisations à usage de services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat) et qu'elles n'entraînent pas de nuisances, de problèmes de sécurité pour le voisinage, de problème d'accès et de circulation.

8. En secteur de mixité sociale, tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

3. Extrait relatif aux conditions de l'urbanisation en zone 1-AU

AVANT MODIFICATION :

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération et son urbanisation doivent porter sur l'ensemble de la zone, après éventuelle restructuration du parcellaire ;
 - la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains ;
 - l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - l'opération devra être contiguë à des équipements publics existants (voirie, réseaux,...)
 - les équipements propres à l'opération seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur et notamment :
 - . la desserte et la voirie propre à l'opération
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante prenant en compte la protection incendie correcte de la zone
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire. Celui –ci devra prendre en compte le classement de la zone en zone de compensation du ruissellement.
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 - . Le réseau gaz
 -
- réalisés selon les normes en vigueur

APRES MODIFICATION :

II – CONDITIONS DE L'URBANISATION

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- l'opération et son urbanisation doivent porter sur l'ensemble de la zone, après éventuelle restructuration du parcellaire ;
 - la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés de terrains ;
 - l'opération devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
 - l'opération devra être contiguë à des équipements publics existants (voirie, réseaux,...)
 - les équipements propres à l'opération seront réalisés par l'aménageur ou le constructeur et notamment :
 - . la desserte et la voirie propre à l'opération
 - . le réseau d'eau de caractéristique suffisante prenant en compte la protection incendie correcte de la zone
 - . le réseau d'assainissement
 - . le réseau d'eau pluviale si nécessaire. Celui –ci devra prendre en compte le classement de la zone en zone de compensation du ruissellement.
 - . le réseau d'électricité
 - . le réseau d'éclairage public
 - . les autres réseaux câblés (téléphone, ...),
 - . Le réseau gaz
 -
- réalisés selon les normes en vigueur

En secteur de mixité sociale tout programme ou opération d'ensemble d'au moins 6 logements devra comporter au moins 50% de logements locatifs sociaux (nombre arrondi à l'entier supérieur) au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation, dont au moins 30% de logements financés en PLAi et assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente) et au plus 30% de logements financés en PLS ou assimilés (ou nouvelle dénomination équivalente).

4. Extrait relatif aux carports

ARTICLE 7 UA IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction AVANT modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise {transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.
- au carport {stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert des quatre côtés.

Rédaction APRES modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise {transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.
- au carport {stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante.**

ARTICLE 7 UB IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction AVANT modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise {transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.
- au carport {stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert des quatre côtés.

Rédaction APRES modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante.**

ARTICLE 6 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Rédaction AVANT modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si leur hauteur est inférieure à 2,3m et leur superficie au sol inférieure à 6m² ;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert des quatre côtés.
- aux installations nécessaires au branchement des constructions aux réseaux.
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique

Rédaction APRES modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si leur hauteur est inférieure à 2.3m et leur superficie au sol inférieure à 6m² ;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante,**
- aux installations nécessaires au branchement des constructions aux réseaux.
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique

ARTICLE 7 1AU IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Rédaction AVANT modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert des quatre côtés.
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

Rédaction APRES modification

Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- à une seule construction ou installation de faible emprise (transformateurs et autres installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, les garages à vélos, les locaux poubelles et locaux de tri) si elle a une hauteur inférieure à 2.3m et une superficie au sol inférieure à 6m²;
- au carport (stationnement non clos) à condition qu'il soit ouvert **sur quatre côtés, ou trois côtés au moins s'il s'appuie sur le mur d'une construction existante,**
- aux ouvrages de transport d'énergie électrique.

5. Extrait relatif aux normes de stationnement

AVANT MODIFICATION :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES
--

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	Jusqu'à 150 m ² de surface de plancher : 2 places Puis 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher entamée
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif	
* Culture et loisir	1 place / 10 personnes
*Enseignement	1 place/70 m ² de surface de plancher
*Santé et action sociale	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
*Equipeement sportif et de loisirs	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 40 m ²
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Entrepôts, ateliers, stockage....	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 150 m ² de surface de plancher;- restaurants	1 place par tranche de 30 m ² de plancher
Commerces et restaurant de plus de 150 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher

NB : conformément au code de l'urbanisme, une seule place par logement locatif social est imposée (sans tenir compte de la superficie de plancher)

APRES MODIFICATION :

NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations envisagées, il est exigé :

Nature de la construction	Nombre de places requises PLU
Habitation	2 places minimum par logement. Les immeubles collectifs ou ensembles de logements de plus de 5 unités devront comporter un supplément d'une place banalisée par logement.
Constructions à usage de bureaux et services	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Service public ou d'intérêt collectif	
* Culture et loisir	1 place / 10 personnes
* Enseignement	1 place/70 m ² de surface de plancher
* Santé et action sociale	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
* Equipement sportif et de loisirs	1 place par tranche de 30 m ² de surface de plancher
Hébergement hôtelier	1 place pour 40 m ²
Activités	
Artisanat	1 place par tranche de 150 m ² de surface de plancher
Entrepôts, ateliers, stockage....	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher
Commerces de moins de 150 m ² de surface de plancher;- restaurants	1 place par tranche de 30 m ² de plancher
Commerces et restaurant de plus de 150 m ² de surface de plancher	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Industrie	1 place par tranche de 350 m ² de surface de plancher

NB : conformément au code de l'urbanisme, une seule place par logement locatif social est imposée (sans tenir compte de la superficie de plancher)

6. Information relative au risque de retrait-gonflement des argiles

La loi ELAN du 23 novembre 2018 prévoit un dispositif spécifique à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux.

Le retrait par assèchement des sols argileux lors d'une sécheresse prononcée et/ou durable produit des déformations de la surface des sols (tassements différentiels). Il peut être suivi de phénomènes de gonflement au fur et à mesure du rétablissement des conditions hydrogéologiques initiales ou plus rarement de phénomènes de fluage avec ramollissement. Les dégâts occasionnés en cas de risque fort ou moyen peuvent être importants et générer des surcoûts en cas de sinistre sur les édifices. **Les zones concernées, même soumises à un aléa considéré comme élevé, restent pourtant constructibles.**

Dans les zones exposées à ce risque, cette loi rend obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2020 l'établissement dans certains cas d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des aléas forts ou moyens afin de sécuriser les constructions. Depuis cette date, une nouvelle cartographie du risque sert de référence.

A Sausheim, le risque est moyen sur la partie ouest du ban, là où se trouvent les secteurs habités.

