



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Soultz-les-Bains

Notice de présentation

Dossier d'enquête publique

Dossier de Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 avril 2018

Dossier modification n°1 approuvé le

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Le Maire, Guy SCHMITT :





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	3
CONTEXTE LOCAL	6
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	6
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	6
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	7
 POINT 1 : MODIFICATION DE LA LOCALISATION DU SECTEUR DEDIE AUX JARDINS FAMILIAUX ET PROTECTION DES VERGERS SUR L'ANCIEN SITE	8
OBJECTIF.....	8
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	10
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	11
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	11
 POINT 2 : MODIFICATION DE LA ZONE 1AUB A L'ENTREE EST DU VILLAGE	12
OBJECTIF.....	12
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	14
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	16
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	18
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	18
 POINT 3 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA DESSERTE DE LA ZONE 1AUB A L'ENTREE NORD DU VILLAGE	19
OBJECTIF.....	19
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	20
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	21
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	21
 POINT 4 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE DE 10 METRES DE LARGE LE LONG DE LA RD275	22
OBJECTIF.....	22
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	24
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	25
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	25
 POINT 5 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE EN ZONE Ne.....	26
OBJECTIF.....	26



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	27
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	28
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	28
POINT 6 : EXTENSION DE LA ZONE Ne POUR INTEGRER L'ABRIS DE PECHE EXISTANT	29
OBJECTIF	29
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	31
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	32
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	32
POINT 7 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N° 8 ET 9	33
OBJECTIF	33
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	34
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	36
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	36
POINT 8 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE POUR REINTEGRER 2 HABITATIONS EN ZONE U	37
OBJECTIF	37
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	40
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	41
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	41
POINT 9 : MODIFICATION DU REGLEMENT EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES HABITATIONS	42
OBJECTIF	42
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	43
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	45
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	45
POINT 10 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE Ue	46
OBJECTIF	46
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	47
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	48
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	48
POINT 11 : INTEGRATION DES PERIMETRES DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) AUX ANNEXES DU PLU	49
OBJECTIF	49



MODIFICATION DES ANNEXES	50
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	51
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	51
 POINT 12 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE A BIBLENHEIM.....	52
OBJECTIF.....	52
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	54
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	55
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE ROGRAMMATION.....	56
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	58
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	58
 POINT 13 : MODIFICATION DE L'OAP N°1.....	59
OBJECTIF.....	59
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE ROGRAMMATION.....	60
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	61
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	61
 POINT 14 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION ENTRE LA RUE DE LA CROIX ET L'ENTREE D'AGGLOMERATION	62
OBJECTIF.....	62
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	63
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	64
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	65
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	65



CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

CONTEXTE LOCAL

Commune de près de 1000 habitants (961 au 1^{er} janvier 2019), Soultz-les-Bains se situe dans le département du Bas-Rhin, à 25 km au sud-ouest de Strasbourg.

Elle fait partie de la communauté de communes de la Région de Molsheim-Mutzig qui regroupe 18 communes et plus de 40 000 habitants.

Le territoire communal s'étend sur 3,55 km². Située au pied des collines sous-vosgiennes, la commune offre un cadre de vie exceptionnel bénéficiant notamment de la présence du vignoble et de la Mossig.

Le vignoble est implanté sur des coteaux aux terrains argilo-calcaires et produit différents cépages d'Alsace. Située sur la Route des vins, la commune voit son activité touristique renforcée. Cette dernière est basée sur sa production vinicole et son patrimoine historique.

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière, notamment grâce à la RD 422 qui traverse le village et relie Molsheim et Marlenheim. La commune occupe une position centrale entre le pôle Molsheim-Mutzig et le pôle Wasselonne-Marlenheim.

Depuis 1556, la commune est réunie avec le village de Biblenheim, qui constitue désormais un hameau.

SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Soultz-les-Bains est couvert par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 13 avril 2018.

Il s'agit de la première modification de droit commun du document.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectif :

- La modification de la localisation du secteur dédié aux jardins familiaux et protection des vergers sur l'ancien site.
- La modification de la zone 1AUb à l'entrée est du village.
- La création d'un emplacement réservé pour la desserte de la zone 1AUb à l'entrée nord du village.
- La création d'un emplacement réservé de 10 mètres de large le long de la RD275 pour des espaces verts tampon contre les coulées d'eau boueuse.
- La création d'un emplacement réservé en zone Ne pour l'aménagement de la zone et la création d'un poulailler associatif.
- L'extension de la zone Ne pour intégrer l'abris de pêche existant.
- La suppression des emplacements réservés n°8 et 9.
- La correction d'une erreur matérielle pour réintégrer 2 habitations en zone U.
- La modification du règlement en matière de stationnement pour les habitations.
- La modification des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ue.
- L'intégration des périmètres de programmes d'aménagement d'ensemble (PAE) aux annexes du PLU.
- La modification du règlement graphique à Biblenheim.
- La modification de l'OAP n°1.



- La modification des règles d'implantation entre la rue de la croix et l'entrée d'agglomération.

ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le règlement graphique et écrit du PLU.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Les annexes.

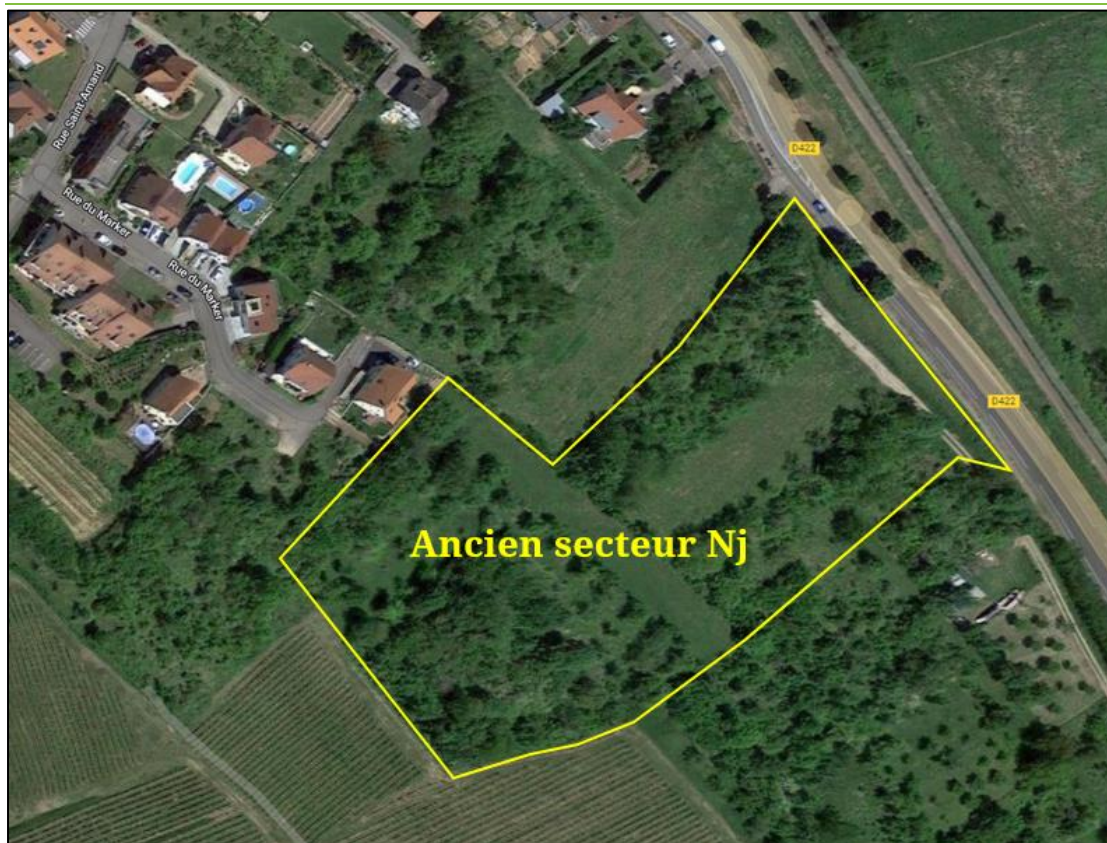
POINT 1 : MODIFICATION DE LA LOCALISATION DU SECTEUR DEDIE AUX JARDINS FAMILIAUX ET PROTECTION DES VERGERS SUR L'ANCIEN SITE

OBJECTIF

La commune avait affiché dans son PADD sa volonté de créer des jardins familiaux. Elle avait opté pour une localisation au sud du village. Néanmoins divers blocages n'ont pas permis de réaliser les acquisitions et aménagements prévus. Elle souhaite donc déplacer ce secteur et en réduire la taille pour limiter l'impact agricole.



Localisation générale de la zone NJ



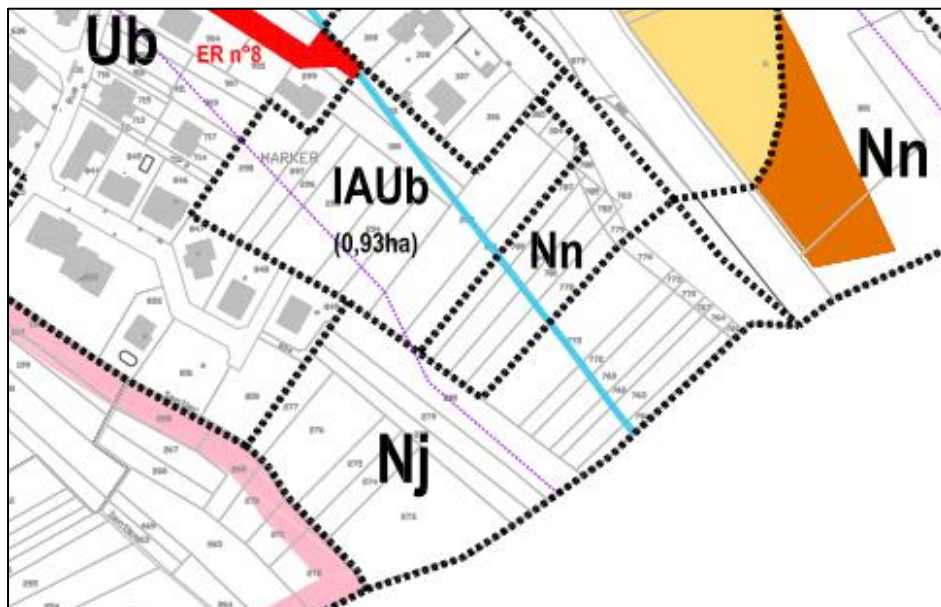
Occupation du sol de la zone Nj

L'ancienne zone Nj est actuellement occupée par une forte densité d'arbres, notamment d'anciens fruitiers. Ils constituent une remarquable coupure verte entre Soultz-les-Bains et Avolsheim. Ils contribuent à l'intégration paysagère des constructions existantes mais aussi du futur lotissement « Marker 2 ».

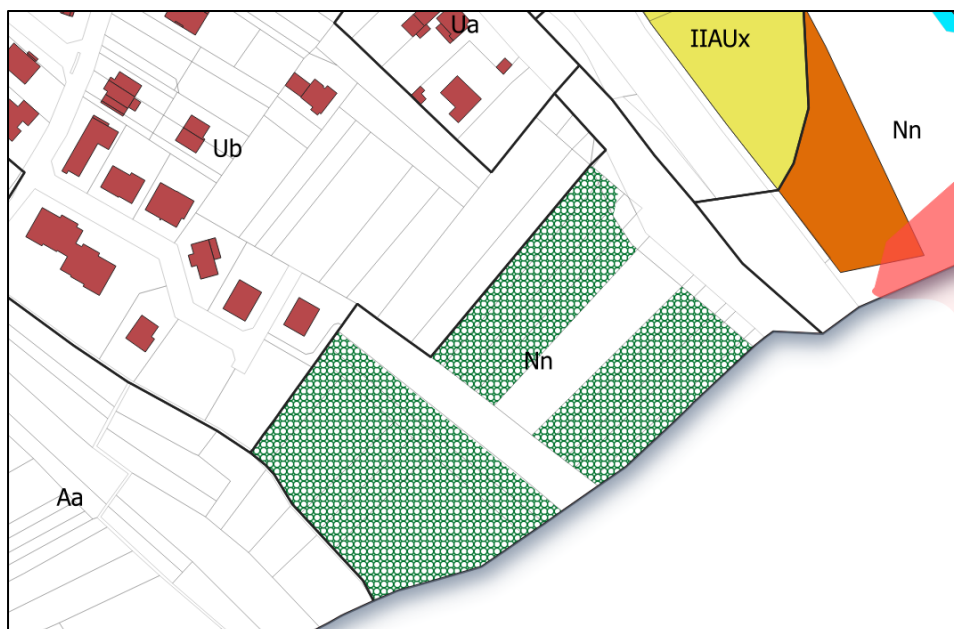
C'est pour ces différentes raisons que la commune souhaite protéger ces arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extraits du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Le PADD fixe comme orientation :

- 8) **Créer un espace de jardins familiaux** en entrée de village Sud et éviter la conurbation potentielle avec la commune d'Avolsheim

La présente modification ne remet pas en cause cette orientation puisque l'ancienne zone Nj reste inconstructible (N) et évite donc la conurbation avec Avolsheim et la zone Nj est simplement déplacée.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

La surface de la zone Nj passe de 1,47 hectare à 0,63 hectare. Les surfaces naturelles prélevées par ce STECAL sont donc réduites.

Graves risques de nuisance :

Sans objet.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution aura une incidence positive sur l'environnement puisqu'au final, les surfaces prélevées par ce STECAL sont réduites. Les terres agricoles potentiellement prélevées sont situées en dehors de l'aire AOC, ce qui a contribué au choix de localisation.

Par ailleurs, le site est accessible par un chemin rural et sa nouvelle localisation le rapproche du cœur de village.

Enfin, la mise en place d'une protection des boisements au niveau de l'ancienne zone Nj va garantir leur maintien dans le temps.

POINT 2 : MODIFICATION DE LA ZONE 1AUB A L'ENTREE EST DU VILLAGE

OBJECTIF

Un permis d'aménager a été délivré sur cette zone. Les travaux ont été lancés et seront bien avancés d'ici l'approbation de la modification du PLU. La commune en profite donc pour reclasser cet espace qui aura désormais les caractéristiques d'une zone urbaine.



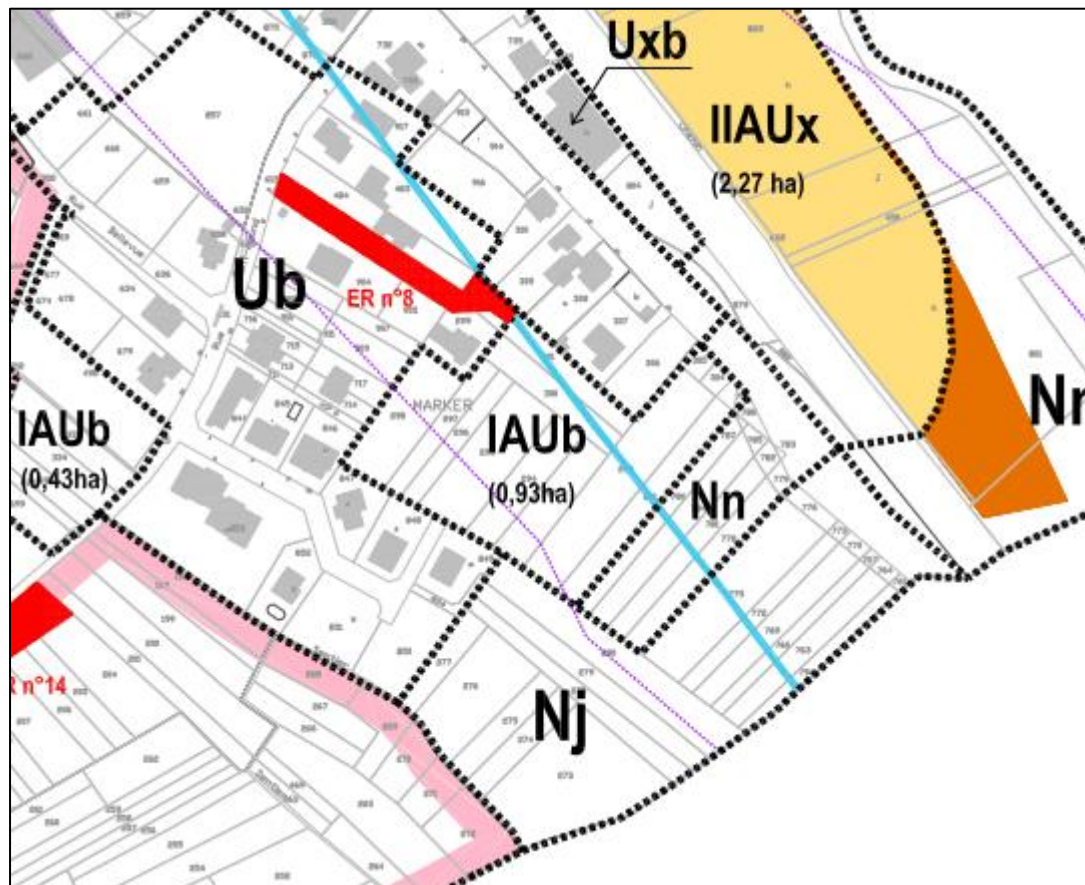
Localisation générale de la zone 1Aub



Extrait du permis d'aménager « Marker 2 »

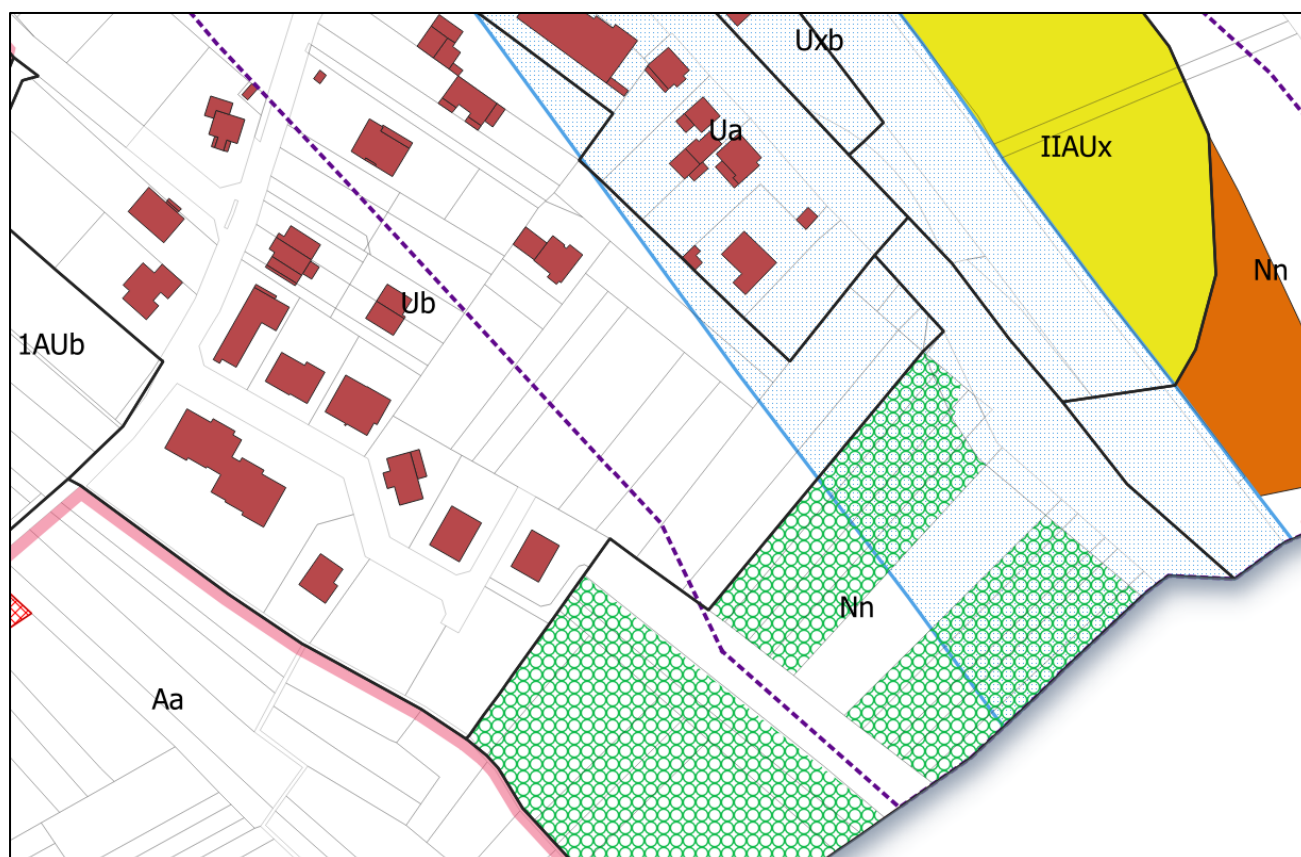
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :





Extrait du règlement graphique modifié :



MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles : les pages ci-dessous sont supprimées

12

OAP n°4 : Rue Saint-Amand est

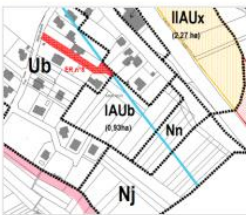
SITUATION

Localisation
Le site faisant l'objet de l'OAP concerne la frange sud du bourg, entre la rue Saint-Amand et la RD 422.

Contraintes et risques
Néant.

Zonage du PLU
Le site de l'OAP correspond à une zone IAUb d'une superficie de 0,93 ha.
Les zones limitrophes sont les suivantes : Ua (centre ancien), Ub (extensions urbaines à vocation dominante d'habitat), Nj (jardins) et Nn (espaces naturels).

Objectifs
La zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat.

PLU de SOULTZ-LES-BAINS – OAP





une société

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

La construction de sous-sol sous la cote de référence est interdite sur l'extrémité Est de la zone.

Favoriser les constructions économes en énergie.

Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

Mobilité

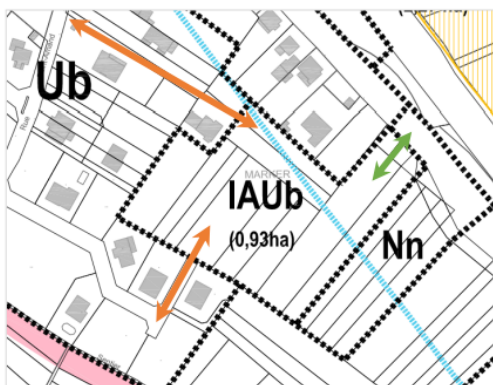
Créer un bouclage routier avec la rue Saint-Amand et avec la rue du Marker

Réaliser une liaison douce vers la RD 422.

Environnement et paysage

Maintenir/créer des espaces verts au sein de la zone.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



Principe de desserte routière

Principe de liaison douce

Bande de 100 mètres à partir de la limite du PPRI : construction de sous-sols interdite sous la cote de référence

Limite de l'aire AOC



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement le règlement graphique des zones urbaines et à urbaniser. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Cet espace est en cours d'aménagement.

POINT 3 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR LA DESSERTE DE LA ZONE 1AUB A L'ENTREE NORD DU VILLAGE

OBJECTIF

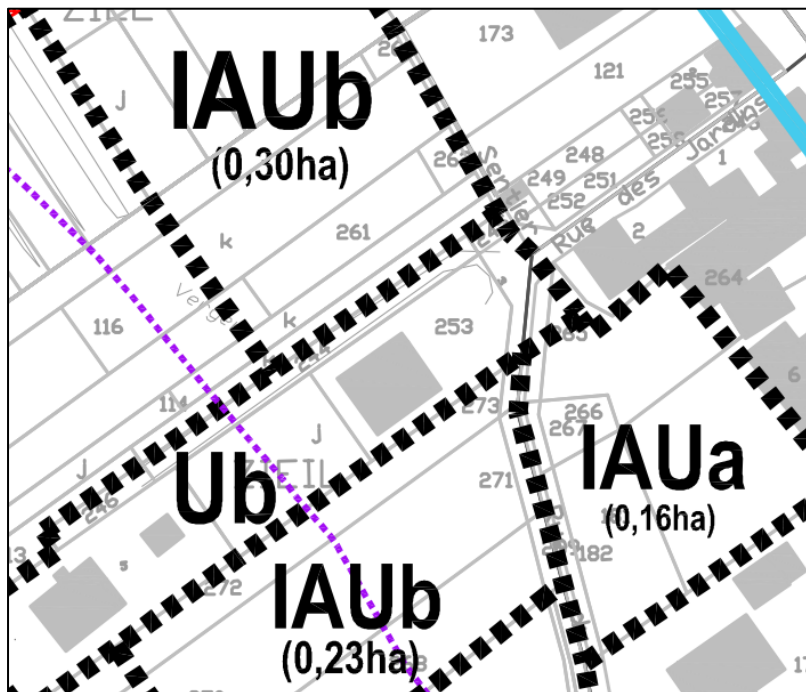
Afin de permettre la bonne desserte et donc l'aménagement de la zone 1AUb à l'entrée nord du village, il convient de récupérer la parcelle 245, d'une surface de 20m² et ainsi prolonger la rue des Sœurs.



Localisation générale de la zone 1AUb nord

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique et écrit ne va pas à l'encontre du PADD. Au contraire, elle va faciliter l'aménagement de la zone et donc la réalisation des objectifs de développement de la commune.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Sans objet.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Le prolongement d'une voie existante sur 3,5m n'est pas de nature à constituer une nuisance grave. De même, le trafic induit par l'aménagement de la zone 1AUb sera limité compte-tenu de sa faible surface, permettant la réalisation de moins de 8 logements.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 4 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE DE 10 METRES DE LARGE LE LONG DE LA RD275

OBJECTIF

Ce point de modification va permettre la création d'un emplacement réservé de 10 mètres de large le long de la RD275 afin de réaliser des plantations qui auront à la fois une vocation paysagère et qui serviront de zone tampon contre les coulées d'eau boueuse. Sa surface totale est d'environ 23 ares.

Cet emplacement réservé a été discuté et défini en concertation avec le monde agricole et la chambre d'agriculture (cf. plan d'action ci-dessous).



PROPOSITION DE PLAN D'ACTION - LUTTE CONTRE LES COULEES D'EAU BOUEUSE SOULTZ LES BAINS - 28/02/2022 - DOCUMENT DE TRAVAIL



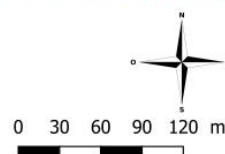
Légende
Proposition d'action
proposition d'aménagements

- Haie dense
- Bande enherbée
- Assolement concerté
- Travaux sur fossé

Sens d'écoulement de l'eau
relevé terrain
→ diffus

Éléments paysagers
RPG 2019

- Prairie permanente
- Verger



page 1/2

Source : Fond IGN - BD ORTHO 2018, RPG2019 - IGN
Réalisation : Chambre d'agriculture Alsace - RAPP Olivier, février 2022

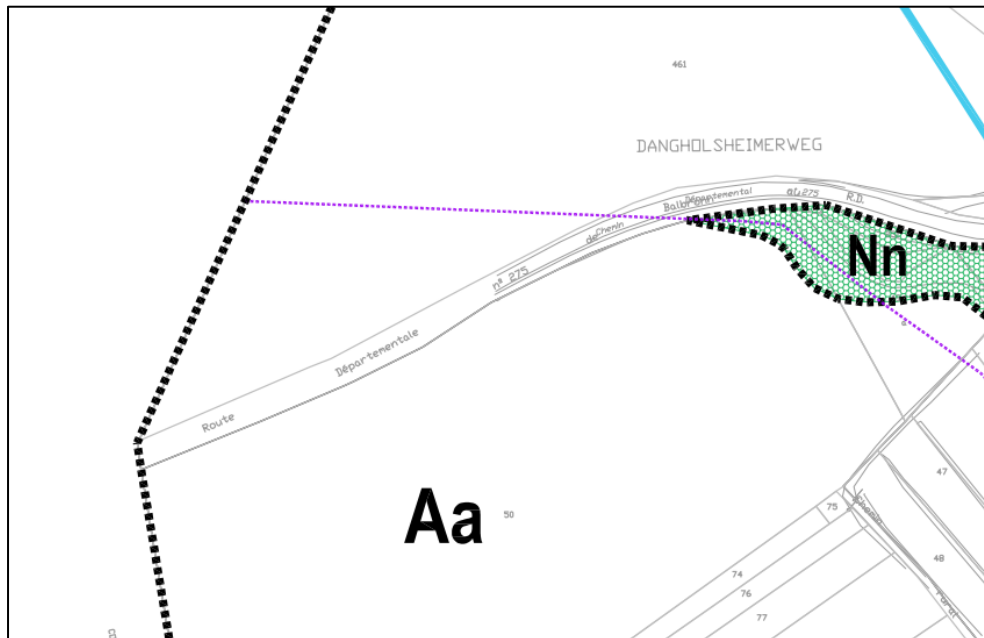
N° aménagement	Type	COM_AHD	Zone cultivée	Linéaire approx. (m)	Surface (ha)
1	Bande enherbée	largeur 5m	OUI	60	0.031
2	Bande enherbée	largeur 10m	OUI	160	0.152
3	Haie dense	au bord du talus, largeur 1,5m	OUI	30	0.005
4	Travaux sur fossé	création de redents dans le fossé routier	NON		
5	Travaux sur fossé	création de redents dans le fossé routier	NON		
6	Travaux sur fossé	création de redents dans le fossé routier	NON		
7	Travaux sur fossé	création de redents dans le fossé routier	NON		
8	Assolement concerté		OUI		3.463



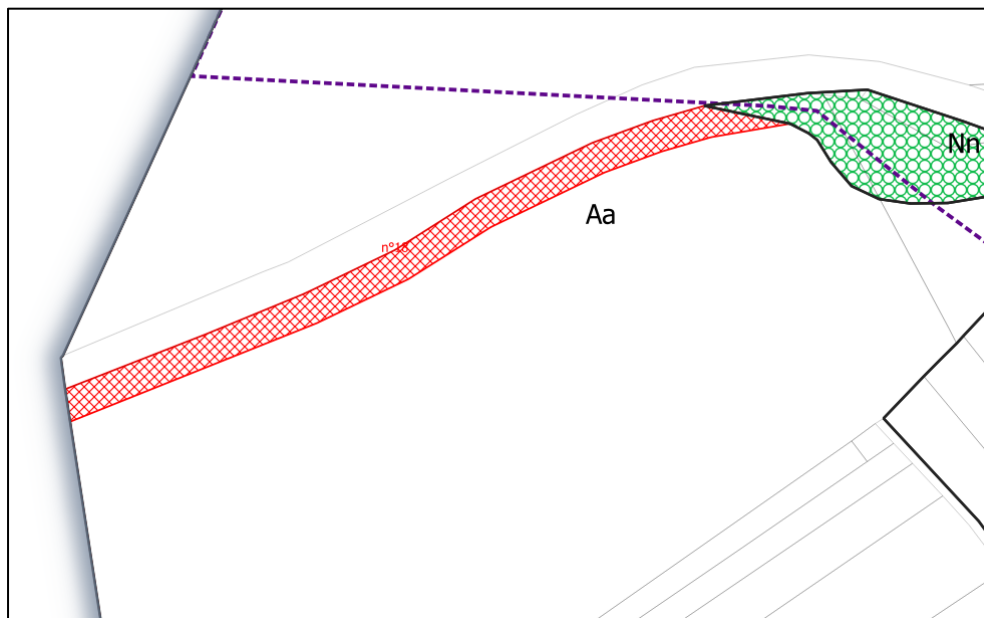
Localisation générale de l'emplacement réservé

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD. En effet, le PADD comporte l'orientation suivante :

- 7) Tenir compte du risque d'inondation et de coulées de boues dans les choix d'aménagement, en favorisant notamment l'infiltration des eaux pluviales

Cet emplacement réservé constitue un aménagement visant à limiter le risque de coulée de boue dans la commune.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement la création d'un emplacement réservé pour réaliser un aménagement autorisé en zone A et N.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire, elle vise à réduire un risque existant.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution va prélever 23 ares de terres agricoles en dehors de l'aire AOC. Elle constitue néanmoins une incidence positive sur l'environnement par le développement de plantations linéaires formant un corridor écologique et par la réduction du risque de coulées de boue.

POINT 5 : CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE EN ZONE Ne

OBJECTIF

La zone Ne, qui comprend l'étang de pêche du village a été aménagée en zone de loisir « naturelle » comprenant des aménagements favorisant la biodiversité. La commune souhaite récupérer la maîtrise foncière des 2 derniers terrains privés de la zone pour finaliser son aménagement et poursuivre l'amélioration de la qualité du site en matière de biodiversité en créant une nouvelle mare.

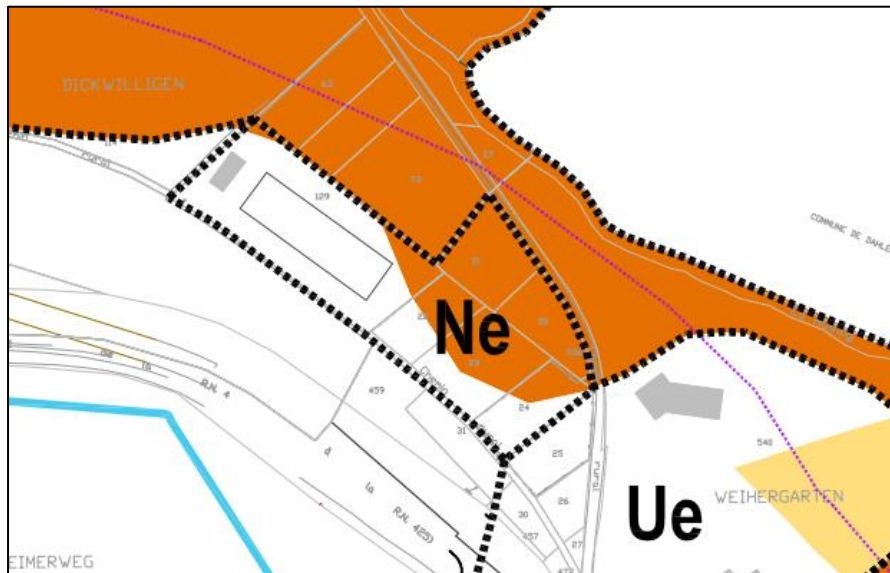
La surface de l'emplacement réservé représente 14 ares.



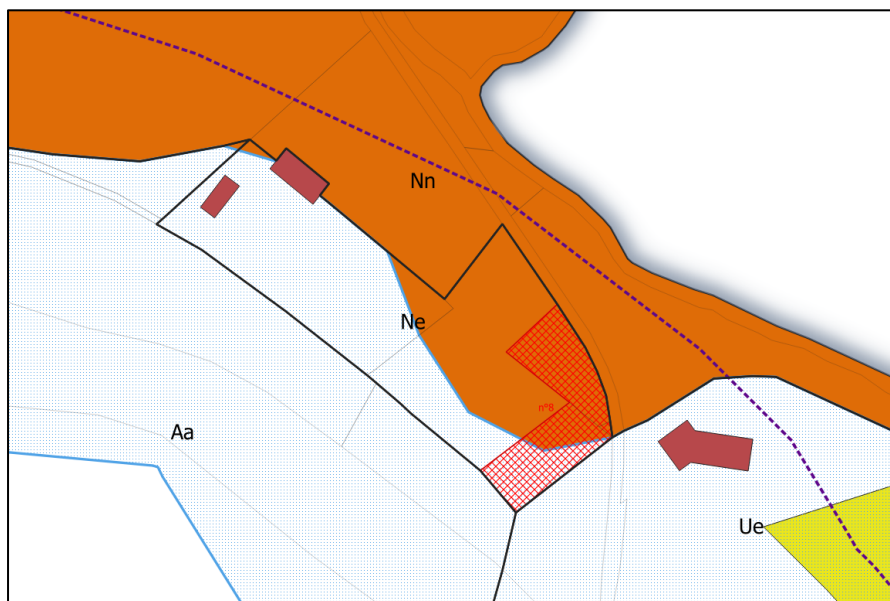
Localisation générale de l'emplacement réservé à créer en zone Ne

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

L'orientation du PADD ci-dessous confirme la volonté de la commune d'aménager cette zone Ne :

- 2) Aménager une zone de loisirs naturelle à proximité de l'étang de pêche et de la salle polyvalente

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement la création d'un emplacement réservé pour réaliser un aménagement autorisé en zone Ne.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Elle vise uniquement à finaliser l'aménagement de la zone et dont les incidences ont été évaluées dans le cadre de l'élaboration du PLU.

POINT 6 : EXTENSION DE LA ZONE Ne POUR INTEGRER L'ABRIS DE PECHE EXISTANT

OBJECTIF

Cette modification vise à rectifier une erreur matérielle. En effet, lors de l'élaboration du PLU, le fond de plan cadastral ayant servi de base à l'élaboration du document ne faisait pas apparaître l'abor de pêche existant. Or cette zone a en partie été créée pour pérenniser et éventuellement développer les activités en lien avec l'étang de pêche.

Il s'agit donc de réintégrer le bâtiment au sein de la zone Ne pour faciliter son éventuelle évolution. La surface de la zone Ne est augmentée de 99m².



Localisation générale de la zone Ne



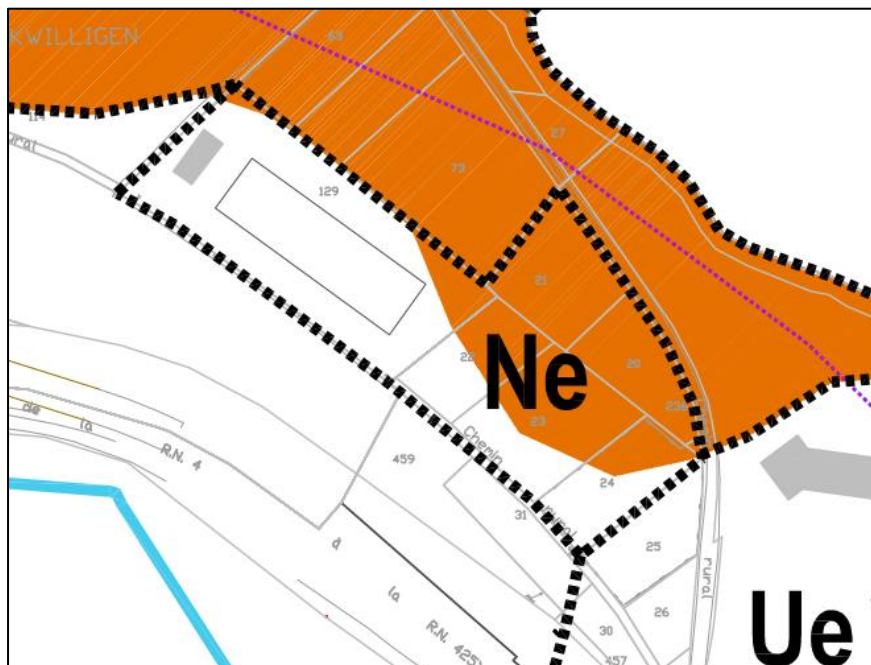
Tracé du PLU actuel sur photo aérienne



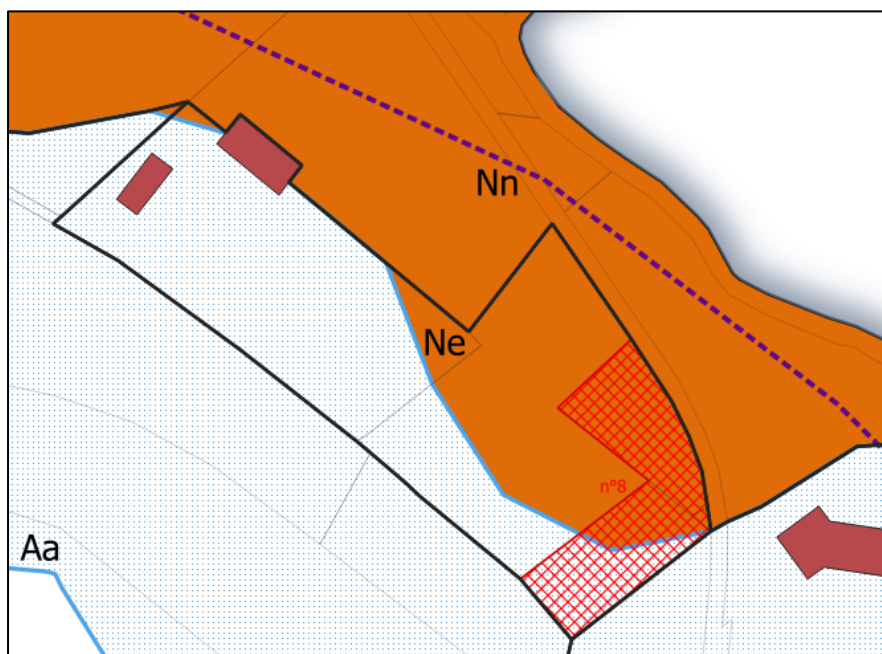
Tracé du PLU modifié sur photo aérienne

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

L'orientation du PADD ci-dessous confirme la volonté de la commune d'aménager cette zone Ne :

2) Aménager une zone de loisirs naturelle à proximité de l'étang de pêche et de la salle polyvalente

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne que les zones N.

Graves risques de nuisance :

Bien qu'étant en zone inondable, l'espace concerné n'entraînera aucun risque de nuisance grave puisque le bâtiment est existant et que les prescriptions du PPRI de la Mossig restent applicables.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement. En effet la surface réintégrée est entièrement bâtie.

POINT 7 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES N°8 ET 9

OBJECTIF

L'emplacement réservé n°8 constituait la voie d'accès à une zone 1AUb. La zone sera aménagée prochainement et le foncier a été acquis (cf. point n°2). Il peut donc être supprimé.

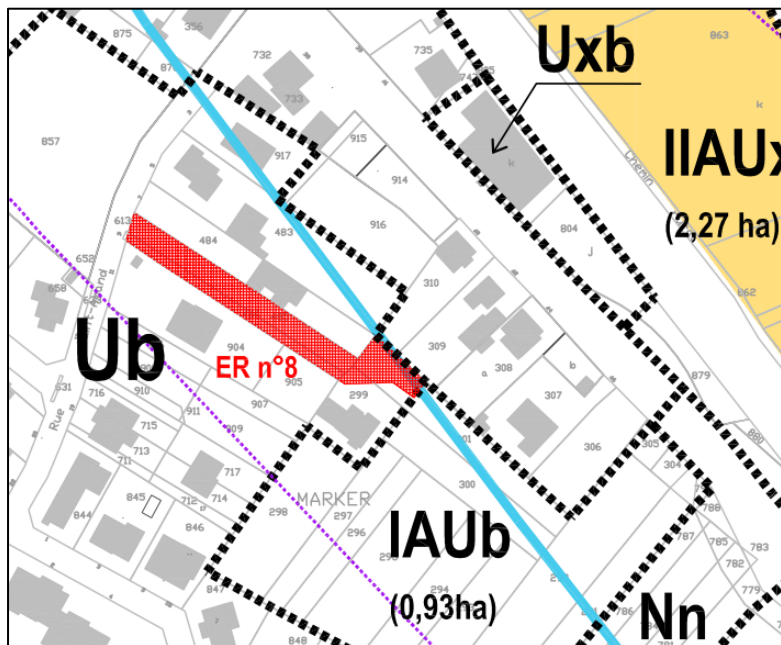
L'emplacement réservé n°9 constituait un accès à une zone 1AUb. Le foncier a été acquis. Il peut donc être supprimé.



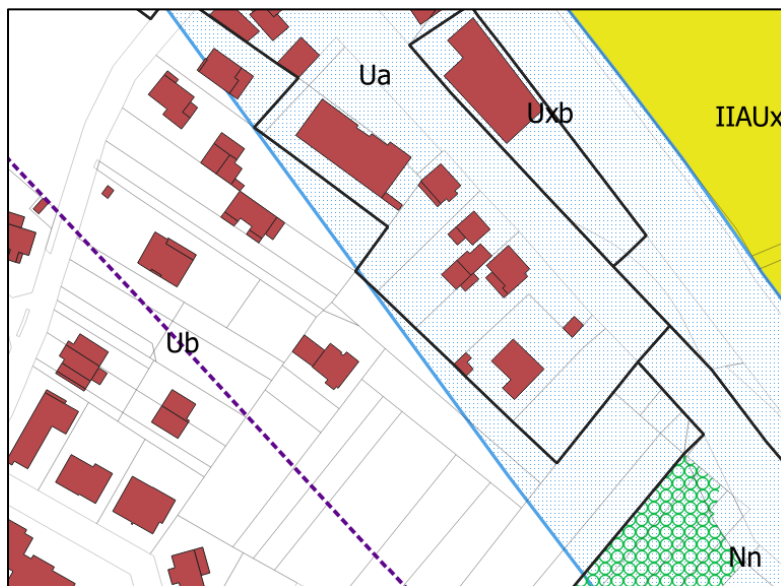
Localisation générale des emplacements réservés n°8 et 9

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

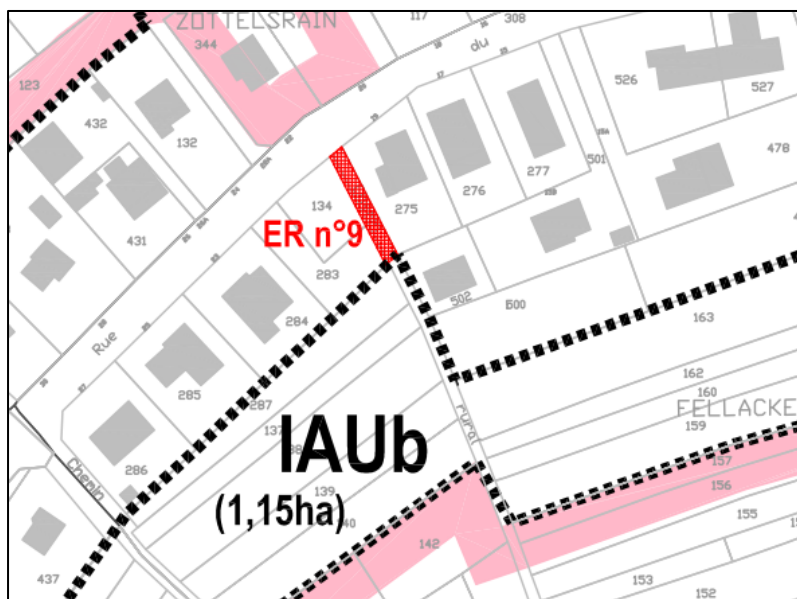
Extrait du règlement graphique actuel :



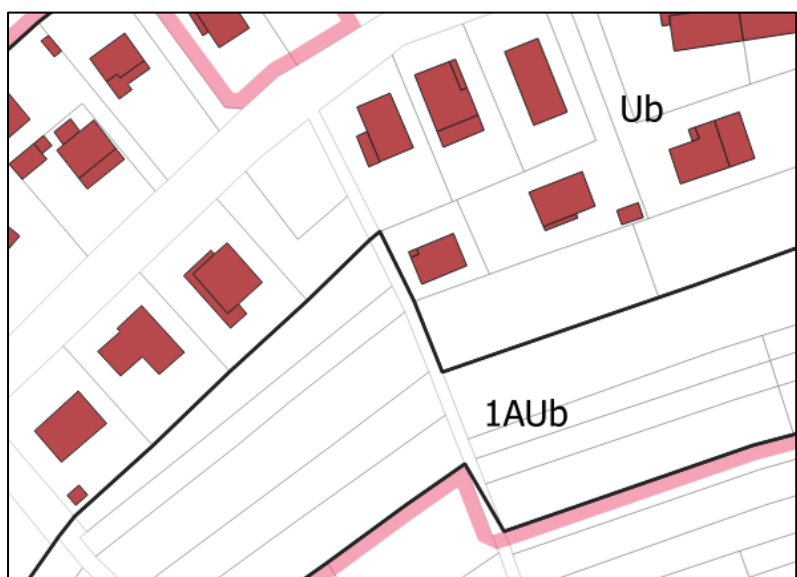
Extrait du règlement graphique modifié :



Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne d'espace boisé classé, de zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 8 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE POUR REINTEGRER 2 HABITATIONS EN ZONE U

OBJECTIF

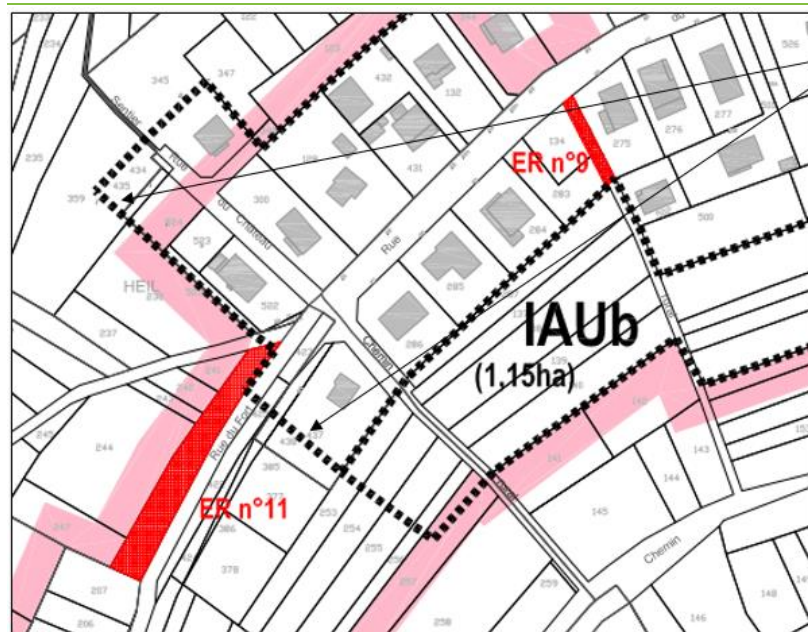
Il s'agit de corriger 2 erreurs de tracé de la zone U. En effet 2 constructions étaient absentes du plan cadastral ayant servi à l'élaboration du PLU. En effet, ces dernières ont été réalisées durant l'élaboration du PLU.

Ce n'est qu'après l'approbation du PLU que la commune a constaté que ces constructions et leurs annexes n'étaient pas ou partiellement intégrées à la zone urbaine.

Il s'agit donc de rectifier une erreur matérielle.



Localisation générale parcelles concernées

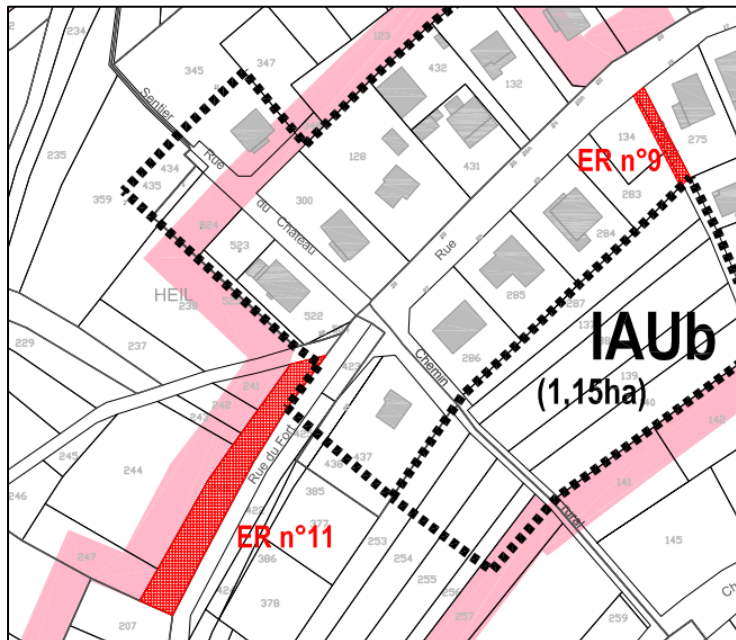




Tracé du PLU actuel et modifié sur photo aérienne (seuls les espaces réellement urbanisés ont été intégrés)

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

S'agissant d'une erreur matérielle, elle entre dans le champ de la modification simplifiée et donc de fait de la modification de droit commun.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.



POINT 9 : MODIFICATION DU REGLEMENT EN MATIERE DE STATIONNEMENT POUR LES HABITATIONS

OBJECTIF

Cette modification concerne les règles en matière de stationnement pour la destination « habitation ». En effet, la commune, qui souhaite promouvoir le développement des résidences sénior, ne souhaite pas imposer un nombre de place trop important par logement compte-tenu des besoins moindres de cette catégorie de population.

Il s'agit donc de modifier le règlement pour ne pas exiger de places supplémentaires pour les résidences sénior et pour l'ensemble de la sous-destination hébergement.

Pour mémoire, une **résidence sénior** est une maison de retraite qui accueille des personnes autonomes qui peuvent effectuer seules toutes les tâches du quotidien. Les résidences séniors proposent des activités au sein de la résidence mais également à l'extérieur. Divers services supplémentaires (payants) peuvent être proposés par l'établissement aux résidents. Une résidence sénior n'emploie pas de personnel médical contrairement à un EHPAD qui accueille des personnes âgées dépendantes.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel Ua :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par habitation
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher de l'habitation est supérieure à 50 m²

Extrait du règlement graphique modifié Ua :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m². Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement

Extrait du règlement écrit actuel Ub :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par habitation
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher de l'habitation est supérieure à 50 m²

Extrait du règlement graphique modifié Ub :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m². Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement



Extrait du règlement écrit actuel Uc :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par habitation
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher de l'habitation est supérieure à 50 m²

Extrait du règlement graphique modifié Uc :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- 1 place par **logement**
- 1 place supplémentaire si la surface de plancher du **logement** est supérieure à 50 m². **Cette disposition n'est pas applicable aux résidences seniors ainsi qu'à la sous-destination hébergement**

Extrait du règlement écrit actuel IAU :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place
- 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert
- Par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher : 1 place visiteur supplémentaire

Extrait du règlement graphique modifié IAU :

Article 12 - IAU : obligations en matière de stationnement des véhicules

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Habitation (résidents et visiteurs) :

- Par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher : 1 place
- 50% de ces emplacements doivent être aménagés en couvert
- Par tranche entamée de 300 m² de surface de plancher : 1 place visiteur supplémentaire
- **Disposition spécifique aux résidences seniors ainsi que pour la sous-destination hébergement : 1 place par logement**



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

L'orientation du PADD ci-dessous confirme la volonté de la commune de traiter la problématique du stationnement :

3) Anticiper les besoins de stationnement pour les véhicules motorisés afin de limiter le stationnement inadapté au sein du village

et elle s'inscrit totalement dans la volonté affichée de favoriser le développement de logements adaptés aux personnes âgées :

2) Développer une offre de logements à destination des personnes âgées dans le centre du village

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne que le règlement des zones U et AU.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. En effet, la modification des règles de stationnement pour une sous-destination aura un impact très faible et donc difficilement quantifiable. Cela limitera dans tous les cas la consommation foncière destinée au stationnement, pour une catégorie de population qui est en moyenne moins mobile et donc moins équipée en matière de véhicule automobile.

Pour mémoire :

-80,6% des ménages de 60 ans et plus ont une voiture contre 88,9% des 40-59 ans (INSEE 2018).

-26,8% des ménages de 60 ans et plus ont 2 voitures ou plus contre 45,9% des 40-59 ans (INSEE 2018).

POINT 10 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES EN ZONE Ue

OBJECTIF

La zone Ue regroupe un ensemble d'équipements publics communaux (salle des fêtes, hall des sports, cimetière...). La commune souhaite profiter de la procédure de modification en cours pour assouplir les conditions d'implantations des constructions par rapport aux limites séparatives. En effet, la règle actuelle impose de s'implanter soit sur limite, soit avec un recul important d'au moins 3 mètres. Dans un cas la contrainte pour le voisinage est élevée, dans un autre cas on peut arriver à un gaspillage important de foncier.



Localisation générale de la zone Ue



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel Ue :

Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.

Extrait du règlement graphique modifié Ue :

Article 7 - Ue : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, **doit être au moins égale à 1 mètre.**

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux ~~constructions et~~ installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, coffrets...), qui devront s'implanter sur limite ou au-delà de 1 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 15 mètres des berges des cours d'eau et fossés. Cette disposition ne s'applique pas aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

1) Maintenir l'offre existante en équipements publics

Le maintien d'un certain niveau d'équipement nécessite potentiellement des aménagements ou de nouvelles constructions. Ce point de modification les facilite.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne que le règlement d'une zone U.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence notable sur l'environnement. Elle permet de réduire le gaspillage de foncier par la suppression de recul trop importants.



POINT 11 : INTEGRATION DES PERIMETRES DE PROGRAMMES D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE (PAE) AUX ANNEXES DU PLU

OBJECTIF

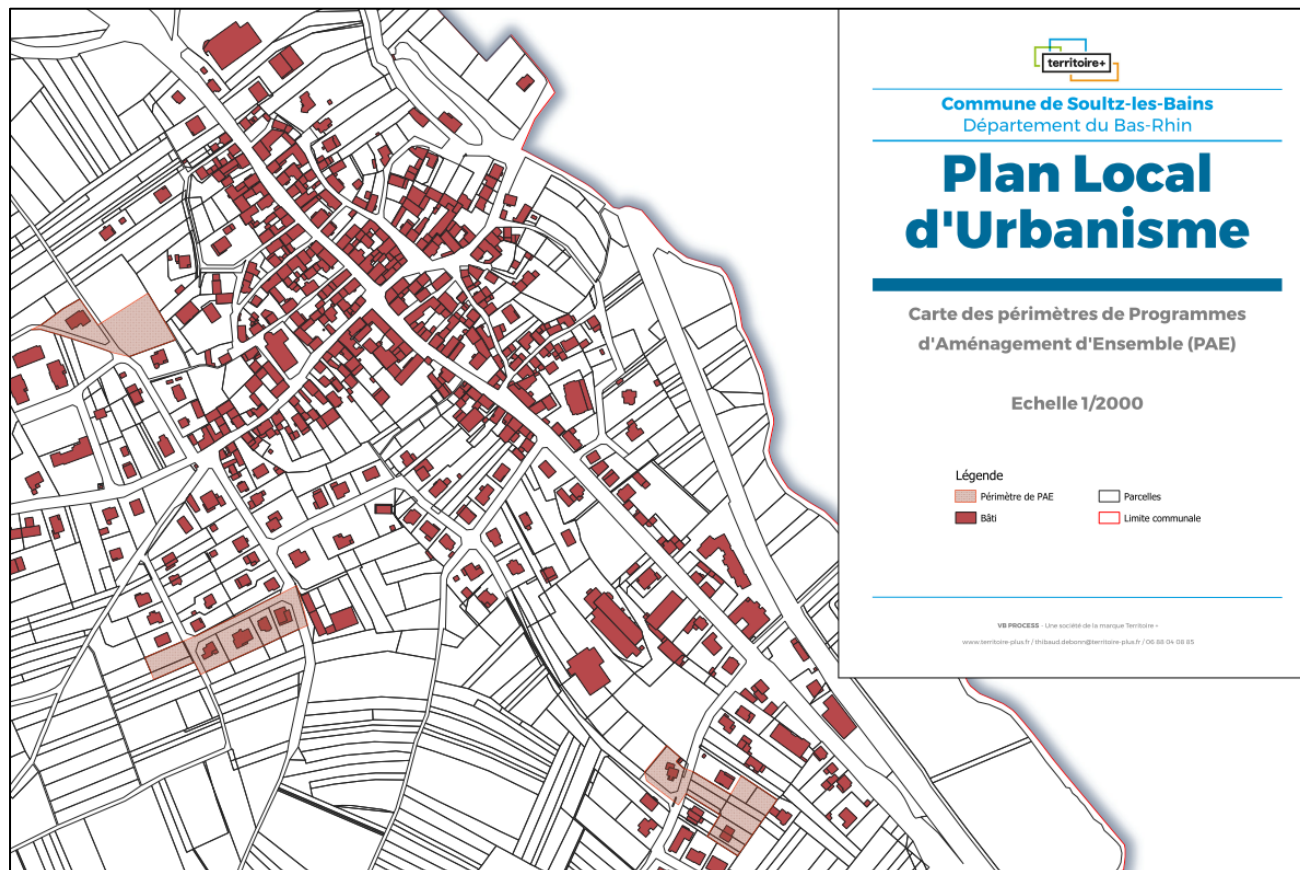
Le contenu des annexes est fixé aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme. Conformément à ce que prévoit le code de l'urbanisme, les périmètres des PAE doivent être intégrés en annexe du PLU.

Ce point de modification consiste donc à mettre à jour les annexes du PLU pour reporter les PAE existants.



MODIFICATION DES ANNEXES

Les annexes sont complétées par la carte suivante :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Sans objet.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Sans objet.

Graves risques de nuisance :

Sans objet.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Sans objet.

POINT 12 : MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE A BIBLENHEIM

OBJECTIF

La commune souhaite faire évoluer le règlement graphique au niveau du hameau de Biblenheim.

En effet, la fin de l'activité hôtelière et la réalisation du lotissement sur la zone 1AUh nécessitent des ajustements :

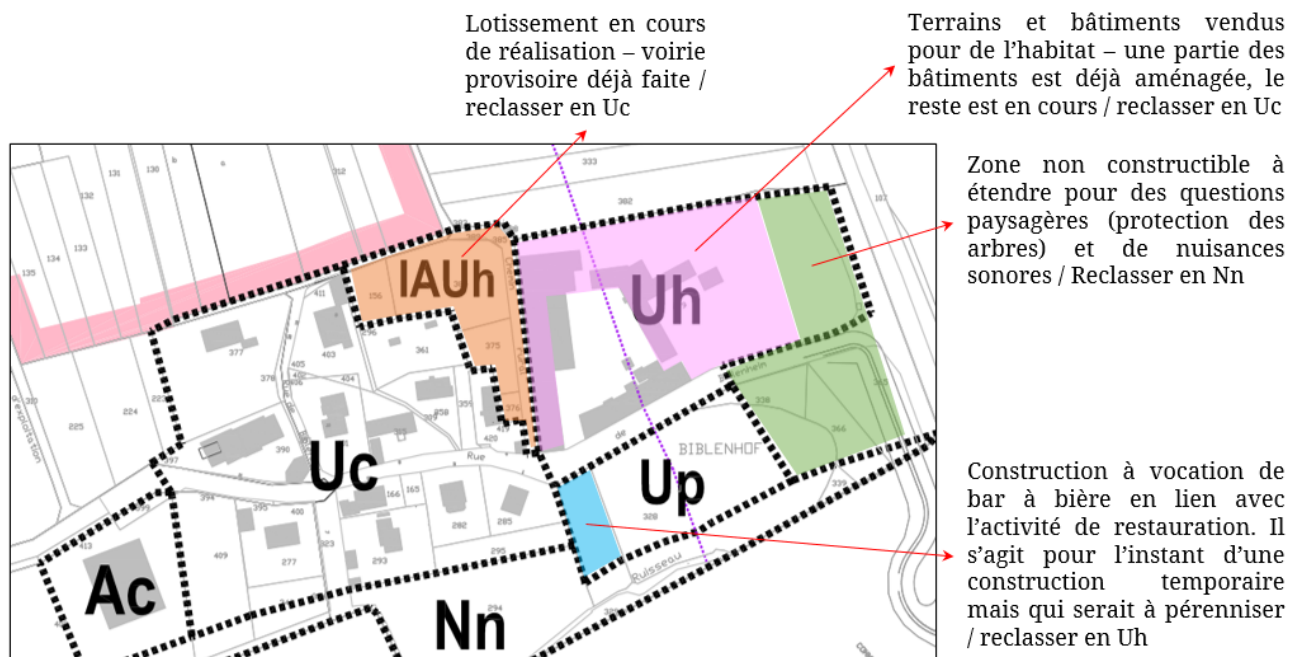
- le reclassement en Uc de la zone 1AUh puisque l'opération est lancée et qu'elle sera terminée le temps d'approuver la présente modification.

- le reclassement en Uc des parties de l'hôtel qui sont désormais dédiées à l'habitat. Il s'agit essentiellement de réhabilitation des logements existants, sans consommation d'espace supplémentaire à ce jour. Ce reclassement s'accompagne de l'élargissement de la bande verte inconstructible inscrite dans les OAP pour éviter que des habitations nouvelles ne soient réalisées trop près de la RD.422.

- le reclassement d'une partie de la zone Up en zone Uh. En effet, avec la fin de l'activité hôtelière, les besoins en stationnement sont sensiblement moins importants sur le site. Un bar éphémère a été mis en place en zone Up. Il est en lien avec le restaurant et à vocation à être pérennisé, d'où la nécessité de reclasser une partie du site en Uh.



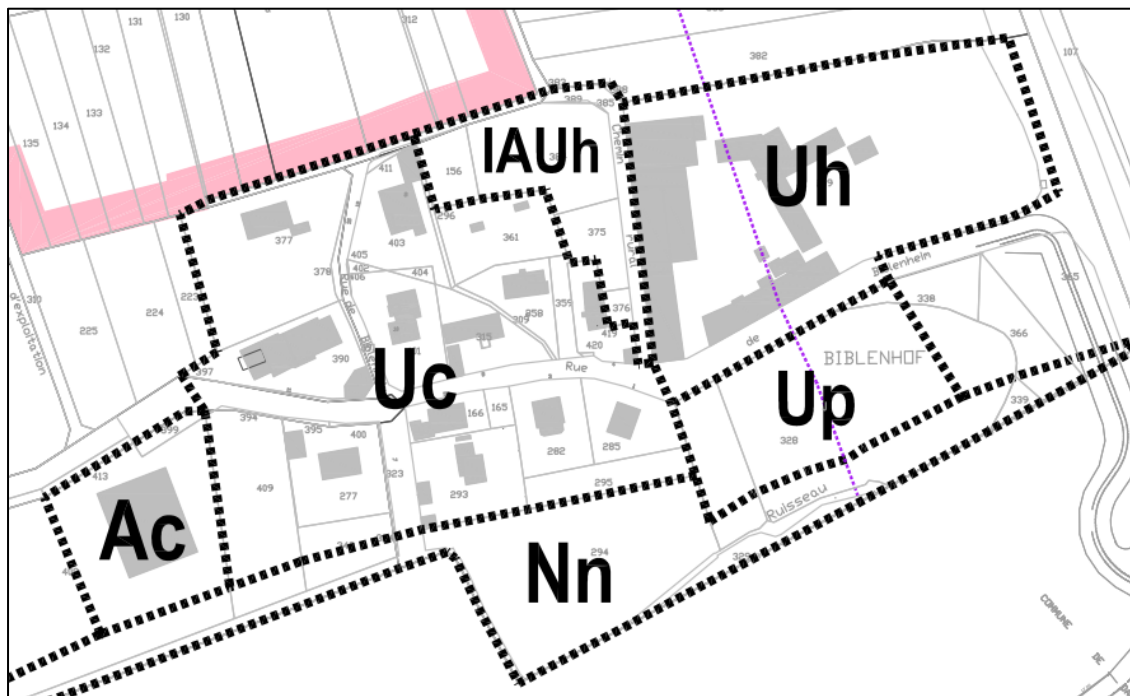
Localisation générale de Biblenheim



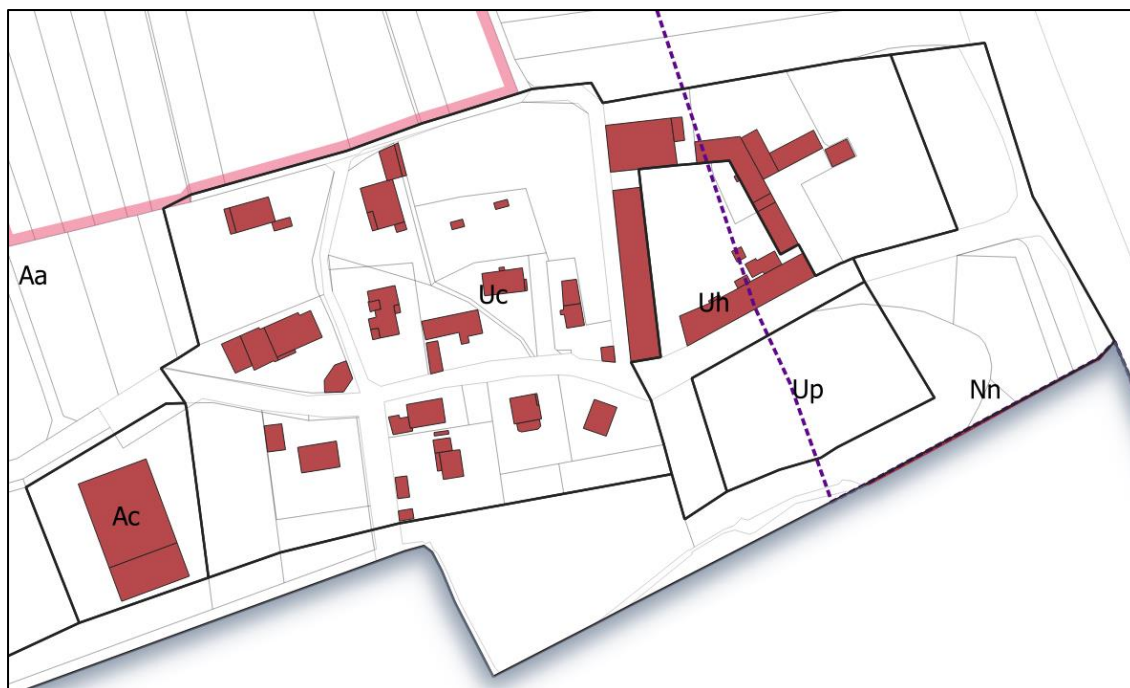
Détail des évolutions prévues à Biblenheim

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

La zone 1AUh est supprimée du règlement écrit

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE ROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles (p.16) :

16

OAP n°6 : Biblenheim

SITUATION

Localisation

Le secteur de projet se situe au niveau du hameau de Biblenheim, au nord-ouest du bourg de Soultz-les-Bains.

Il constitue la frange urbaine nord du hameau.

Contraintes et risques

Le site est localisé en bordure de l'aire AOC.

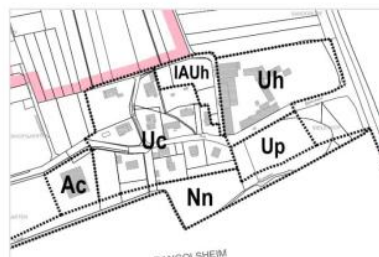
Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone IAUh d'une superficie de 0,2 ha et une zone Uh (hôtel-restaurant du Biblenhof).

Les zones limitrophes sont les suivantes : Uc (hameau de Biblenheim), Uh (site hôtelier) et Aa (préservation des terres agricoles).

Objectifs

La zone IAUh est destinée à être ouverte à l'urbanisation à court ou moyen terme. Sa vocation principale est l'habitat. Elle constitue une « dent creuse » au sein de l'enveloppe urbaine existante. Son urbanisation répond donc au principe de renouvellement urbain.



Extrait des OAP modifiées :

15

OAP n°6 : Biblenheim

SITUATION

Localisation

Le secteur de projet se situe au niveau du hameau de Biblenheim, au nord-ouest du bourg de Soultz-les-Bains.

Il constitue la frange urbaine nord du hameau.

Contraintes et risques

Le site est localisé en bordure de l'aire AOC.

Zonage du PLU

Le site de l'OAP correspond à une zone Nn en bordure de la zone Uc.

Objectifs

Maintenir un écran végétal le long de la RD.424 afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions réalisées au sein du hameau.





Extrait des OAP actuelles (p.17) :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

Favoriser les constructions économes en énergie.

Habitat

Néant.

Mobilité

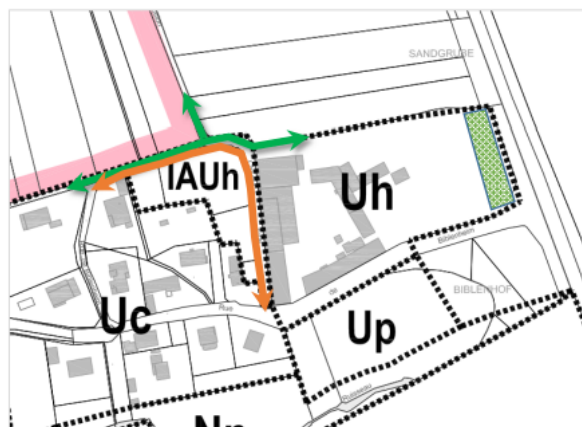
Maintenir les accès aux chemins ruraux pour les liaisons douces et les véhicules agricoles.

Réaliser un bouclage routier avec la rue de Biblenheim.

Environnement et paysage

Maintenir un écran végétal entre la zone Uh et la RD422, constitué notamment d'arbres de haute tige.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



- ↔ Accès au chemin rural
- Principe de desserte routière
- Ecran végétal
- Limite de l'aire AOC

Extrait des OAP modifiées :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

~~Favoriser les constructions économes en énergie.~~

Habitat

Néant.

Mobilité

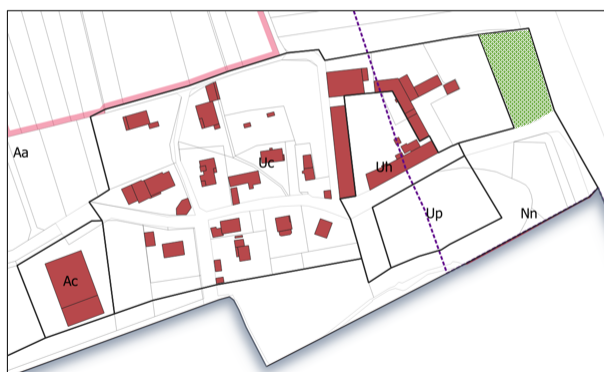
~~Maintenir les accès aux chemins ruraux pour les liaisons douces et les véhicules agricoles.~~

~~Réaliser un bouclage routier avec la rue de Biblenheim.~~

Environnement et paysage

Maintenir un écran végétal entre la zone **Uc** et la RD422, constitué notamment d'arbres de haute tige.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



- Ecran végétal à préserver



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Le PADD n'intègre qu'une seule mention du hameau de Biblenheim :

5) Autoriser le développement du site hôtelier au hameau de Biblenheim

La modification ne va pas à l'encontre de cette orientation. Elle réduit certes une partie de la zone Uh pour correspondre à la réalité de l'usage actuel des bâtiments, mais elle l'étend vers le sud pour un projet contribuant au développement de l'activité de restauration.

Les autres changements correspondent aux constructions réalisées et aux projets en cours.

Enfin, la partie la plus à l'est de la zone Uh est reclassée en zone Nn pour assurer sur le long terme sa vocation paysagère. Une partie de la zone Aa est reclassée en zone Nn pour une question de cohérence au niveau de l'occupation des sols, qui n'est pas agricole. Cette évolution correspond parfaitement à l'orientation ci-dessous :

2) Maintenir ou créer des transitions végétales en frange urbaine pour préserver la ceinture verte du village

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne touche que des zones U et AU.

Graves risques de nuisance :

Le recul imposé par rapport à la RD a été augmenté. Le risque de nuisances est même réduit.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

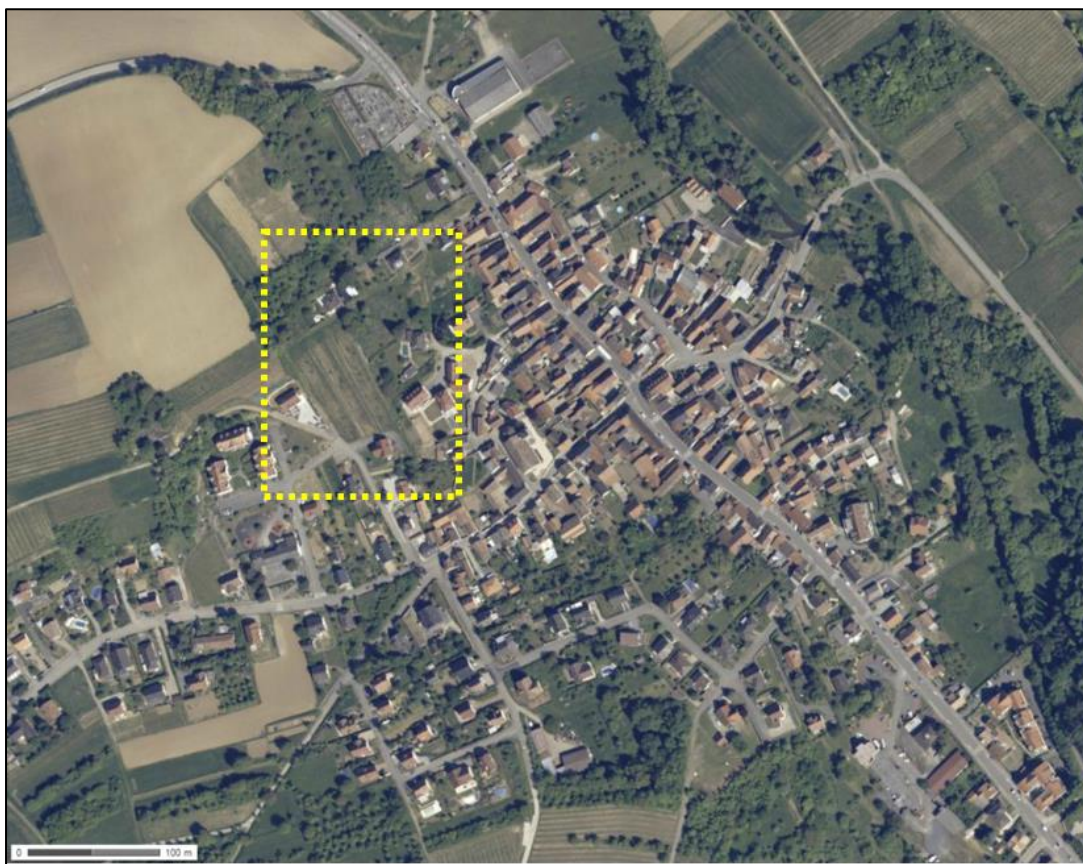
La modification des limites de zones au niveau du hameau de Biblenheim n'entraînera pas d'incidences supplémentaires sur l'environnement. La quantité de zones constructible n'augmente pas puisque l'extension de Uh sur Up est compensée par la réduction de la partie constructible de Uc côté RD422. Par ailleurs, les espaces reclassés en Nn sont actuellement non artificialisés contrairement à la partie reclassée en Uh qui est déjà occupée par un bâtiment.

POINT 13 : MODIFICATION DE L'OAP N°1

OBJECTIF

La commune avait intégré dans son OAP n°1 le respect d'un recul de 15 mètres pour les constructions vis-à-vis du cimetière et de son extension afin de réaliser une liaison douce le long du cimetière. Il s'avère que techniquement, un tel recul n'est pas nécessaire pour réaliser la liaison douce et qu'un tel recul est pénalisant pour la zone 1AUB dont la surface n'est que de 30 ares.

Aussi, ce recul sera supprimé et seule l'obligation de réaliser une liaison douce sera conservée.



Localisation générale de l'OAP n°1, rue des Jardins



MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE ROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles (p.6) :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

Respecter un recul d'au moins 15 mètres entre les futures constructions et le cimetière existant ainsi que son extension prévue.

Favoriser les constructions économes en énergie.

Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

Mobilité

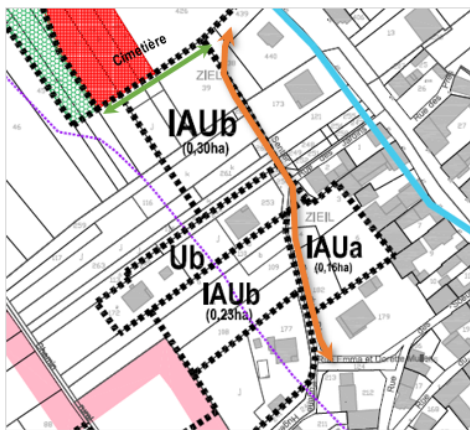
Créer une voie de desserte entre la rue des Sœurs et la RD 422.

Réaliser une liaison douce transversale, le long du cimetière

Environnement et paysage

Veiller à une Intégration harmonieuse du bâti dans la pente.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



- Emplacement réservé (extension du cimetière)
- Principe de desserte routière
- Liaison douce
- Bande de 100 mètres à partir de la limite du PPRI : construction de sous-sols interdite sous la cote de référence
- Limite de l'aire AOC
- Zone de nuisance acoustique (100 mètres de part et d'autre de la RD 422)

Extrait des OAP modifiées :

OBJECTIFS ET ORIENTATIONS

Aménagement et urbanisme

~~Respecter un recul d'au moins 15 mètres entre les futures constructions et le cimetière existant ainsi que son extension prévue.~~

Favoriser les constructions économes en énergie.

Habitat

Respecter une densité de 25 logements/ha au minimum.

Favoriser la mixité de l'habitat (typologie, taille, statut d'occupation).

Mobilité

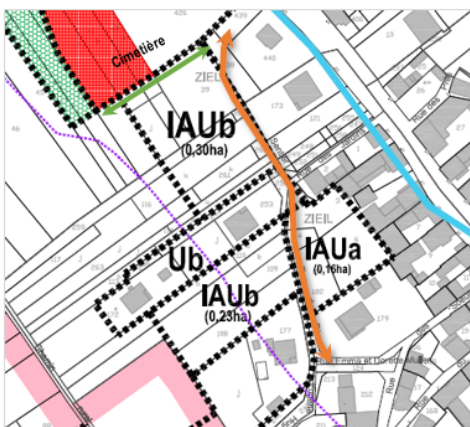
Créer une voie de desserte entre la rue des Sœurs et la RD 422.

Réaliser une liaison douce transversale, le long du cimetière

Environnement et paysage

Veiller à une Intégration harmonieuse du bâti dans la pente.

SCHEMA D'ORIENTATIONS



- Emplacement réservé (extension du cimetière)
- Principe de desserte routière
- Liaison douce
- Bande de 100 mètres à partir de la limite du PPRI : construction de sous-sols interdite sous la cote de référence
- Limite de l'aire AOC
- Zone de nuisance acoustique (100 mètres de part et d'autre de la RD 422)



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Le PADD n'intègre pas de mention en lien avec ce point de modification. Il n'y a donc pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne touche que la zone AU.

Graves risques de nuisance :

Le recul imposé par rapport au cimetière n'est pas lié à un grave risque de nuisance. Il est bien expliqué dans le rapport de présentation que le recul était lié à la réalisation de la liaison douce. Par ailleurs, l'art. L. 2223-5 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) fixe des conditions spécifiques de recul par rapport aux cimetières, mais qui ne concernent pas Soultz-les-Bains.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce point de modification n'engendre pas d'incidences spécifiques sur l'environnement. Elle favorise une utilisation optimale du foncier ayant vocation à être urbaniser.

POINT 14 : MODIFICATION DES REGLES D'IMPLANTATION ENTRE LA RUE DE LA CROIX ET L'ENTREE D'AGGLOMERATION

OBJECTIF

La commune souhaite assouplir les règles d'implantation des constructions sur une portion de sa traversée, au niveau de la RD.422 entre l'entrée de village sud et la rue de la Croix. En effet, dans ce secteur les constructions ont des implantations variables (alignement ou retrait). La commune souhaite apporter une certaine souplesse pour faciliter notamment la gestion du stationnement. Néanmoins le recul maximal reste limité à 5 mètres pour ne pas déstructurer les caractéristiques urbaines et notamment les alignements existants le long de la RD.



Localisation générale du point de modification



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel (p.12) :

Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Sauf dispositions contraires figurant au plan de règlement et dispositions particulières, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Si les constructions implantées sur les propriétés directement contigües au projet respectent un recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre, soit être implantée entre ces deux limites.
- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux nouvelles constructions situées dans la partie arrière de l'unité foncière à condition qu'une construction principale existante soit implantée dans la partie avant de cette même unité foncière.

Extrait du règlement écrit modifié :

Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dispositions générales :

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement.

Au sein de la zone d'implantation spécifique figurant au plan de règlement, toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à l'alignement ou avec un recul maximum de 5 mètres de l'alignement.

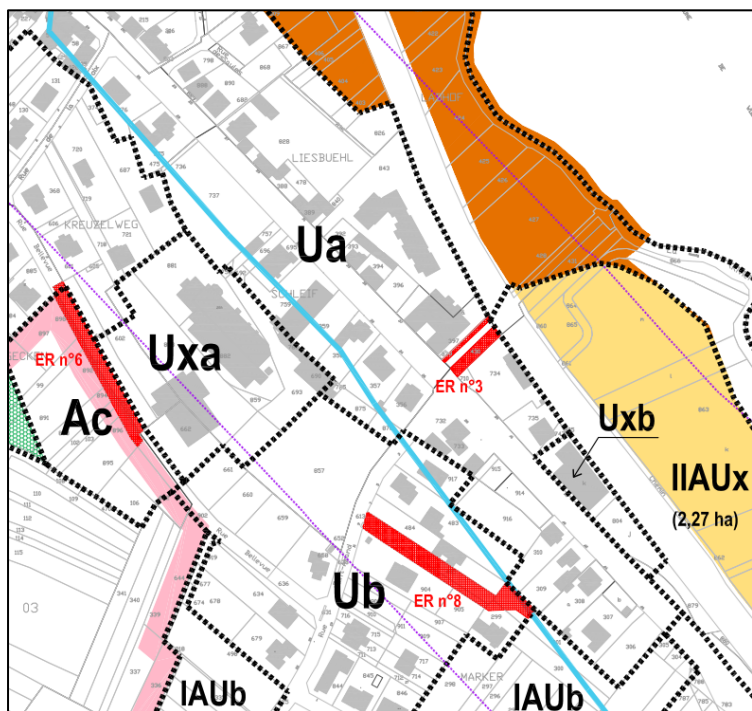
Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

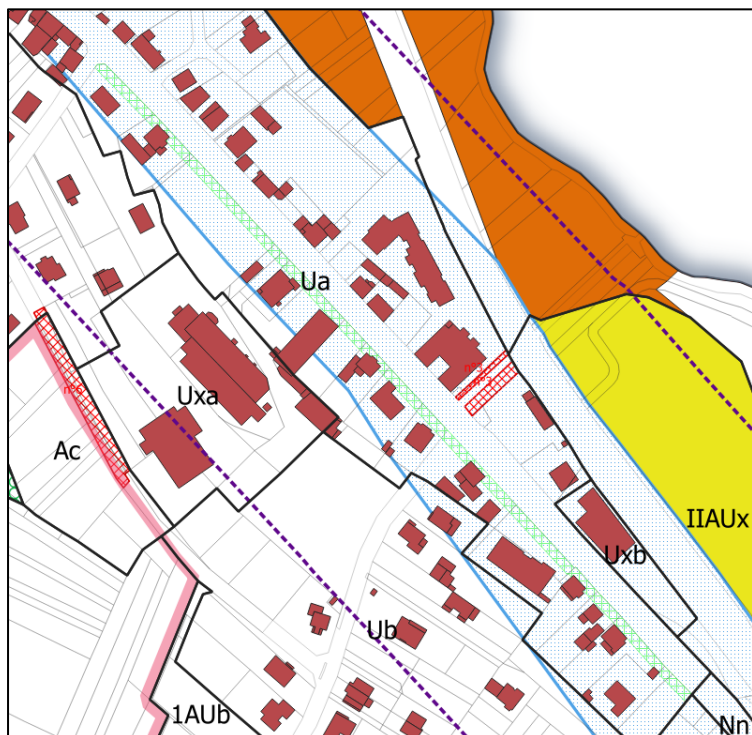
- Si les constructions implantées sur les propriétés directement contigües au projet respectent un recul par rapport à l'alignement. Dans ce cas, la nouvelle construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre, soit être implantée entre ces deux limites.
- aux aménagements, changements de destination ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- aux nouvelles constructions situées dans la partie arrière de l'unité foncière à condition qu'une construction principale existante soit implantée dans la partie avant de cette même unité foncière.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Le PADD contient l'orientation suivante :

- 9) **Permettre une harmonisation des constructions le long de la RD 422** dans le respect des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien

L'évolution apportée au règlement sur une petite portion de la traversée du village reste dans l'esprit de cette orientation. En effet, dans ce secteur les constructions ont des implantations variables (alignement ou retrait). La commune souhaite apporter une certaine souplesse pour faciliter notamment la gestion du stationnement. Néanmoins le recul maximal est suffisamment encadré et limité (5 mètres) pour ne pas déstructurer les caractéristiques urbaines du centre ancien.

Il n'y a donc pas atteinte à l'économie générale du PLU.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne touche que la zone UA.

Graves risques de nuisance :

La modification à la marge des règles de recul n'est pas de nature à engendrer de graves risques de nuisance.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce point de modification n'engendre pas d'incidences spécifiques sur l'environnement.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr