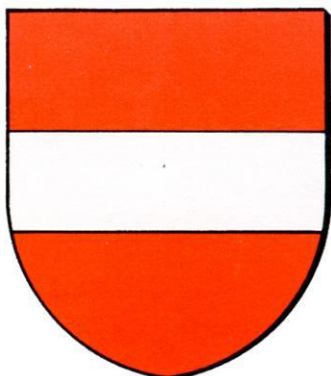


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2

ENSISHEIM



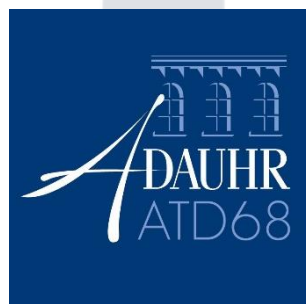
2. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification simplifiée du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°2

Document approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 juillet 2018 :

Le Président



16 juillet 2017

SOMMAIRE

1. Rappel de la procédure.....	3
1.1. L'autorité compétente pour modifier le PLU de ENSISHEIM.....	3
1.2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée	3
2. Les modifications apportées.....	5
2.1. Zone UA – modification de l'article 11 concernant les CINASPIC	5
2.2. Zone UE – précisions concernant les règles d'implantation	7
2.3. Zone UE – clarification de la règle de recul par rapport à la future liaison avec l'autoroute.....	9
2.4. Correction d'une erreur matérielle.....	11
3. Les incidences prévisibles des modifications	12
3.1. Incidences de la modification de l'article 11 concernant les CINASPIC en zone UA .	12
3.2. Incidences de la modification de l'article UE 6	12
3.3. Incidences de la clarification de l'article UE 6	12
3.4. Incidences de la correction de l'erreur matérielle	12
3.5. Conclusion sur les incidences prévisibles	13
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	13
5. Contenu du dossier.....	13

1. Rappel de la procédure

1.1. L'autorité compétente pour modifier le PLU de ENSISHEIM

Le conseil de la communauté de communes Centre Haut-Rhin, a acquis la compétence en matière de Plan local d'Urbanisme à la place des communes membres.

En conséquence c'est la communauté de communes qui est compétente pour approuver les modifications et mises en compatibilité des documents d'urbanisme (POS et PLU) de ses communes membres.

La présente procédure de modification du PLU d'ENSISHEIM relève donc de la communauté de communes.

1.2. Rappel du contexte législatif relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

1.2.1. Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

1.2.2. La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée lorsque les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme sont réunies c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;
- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle.

1.2.3. Les étapes de la modification du PLU par procédure simplifiée.

Elles sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du code de l'urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- La collectivité locale (communauté de communes) délibère pour définir les modalités de mise à disposition du projet de modification au public.
- Ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition.
- Le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées.
- La mise à disposition du public a lieu pendant un mois au siège de la communauté de communes et en mairie concernée ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner des observations.
- A l'issue de la mise à disposition, le Président de la communauté de communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification du PLU par délibération motivée.

2. Les modifications apportées

2.1. Zone UA – modification de l'article 11 concernant les CINASPIC

2.1.1. Exposé du contexte

En zone **UA** du PLU, la collectivité a en projet de créer une médiathèque. Cet équipement qui revêt un caractère d'intérêt général rentre, dans la réglementation des PLU dans la catégorie des « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Pour ces « CINASPIC » le code de l'urbanisme autorise le PLU à mettre en place des règles différenciées par rapport aux autres constructions.

Cette faculté a déjà été intégrée lors de la modification simplifiée n°1 de 2017 dans l'article 11.1 de la zone **UA**, article qui régleme l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Or, dans la cadre des études concernant le projet de médiathèque suscité, il est à nouveau apparu que mettre en place des règles différenciées entre les CINASPIC et les autres constructions s'avère nécessaire.

En effet, les édifices publics ne peuvent pas répondre aux mêmes dispositions que les autres constructions dans cette zone, car au-delà de leurs rôles fonctionnels, ils doivent faire offices de marqueurs urbains forts. De fait, l'ambition de la collectivité est de faire de ses édifices publics de réels points de repères dans l'agglomération. Certains repères fonctionnent à l'échelle du centre ancien (Eglise Saint-Martin, ancien Palais de la Régence, Hôtel de la Couronne, etc.), d'autres fonctionnent à l'échelle de la rue, du parcours du piéton (perspectives sur les remparts, etc.). A tous les niveaux, ces repères sont abondamment utilisés par les habitants.

Ainsi, afin de faire des futurs édifices publics de réels marqueurs urbains, la présente procédure de modification s'attache à différencier les CINASPIC des autres constructions en les exemptant de l'article 11.2 qui régleme les dispositions particulières concernant les clôtures et les antennes.

Par ailleurs, il faut rappeler que la totalité de la zone **UA** est incluse dans le « Périmètre de Protection Modifié global » des monuments historiques mis en place parallèlement à l'élaboration du PLU en 2012, et annexé au dossier de PLU approuvé. Ce périmètre constitue un outil juridique qui permet de concentrer l'action de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Ainsi, quelles que soient les dispositions inscrites dans le règlement du PLU, les CINASPIC (comme les autres constructions) restent soumises à l'avis de l'ABF.

2.1.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

Article UA 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.2 Dispositions particulières

Clôtures

Les clôtures sur rue d'une hauteur de 2 mètres minimum, seront réalisées de manière à assurer la continuité de la façade sur rue en cas de construction non contiguë.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront excéder 2 mètres et seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes.

Antennes

Les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques (paraboles) seront positionnées de façon à être le moins visibles depuis l'espace public. Si elles sont visibles depuis la rue devront présenter une teinte s'approchant de celle de leur support.

Les dispositions de l'article 11.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Zone UE – précisions concernant les règles d'implantation

2.2.1. Exposé du contexte

L'article **UE 6** définit les dispositions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Cet article prend des dispositions par rapport à l'autoroute A35, aux différentes routes départementales (RD 2, RD 201 et RD 4 bis), et par rapport aux autres voies de manière générale.

L'étude d'un projet en cours sur la commune a mis en exergue un manque dans la rédaction retenue pour l'article **UE 6** lors de l'élaboration du PLU. En effet, le PLU ne réglemente pas l'implantation des constructions par rapport aux voies non ouvertes à la circulation motorisée. Or la zone UE en limite avec la commune d'Ungersheim est traversée par une ancienne voie ferrée réhabilitée en piste cyclable intercommunale.

Ainsi, afin de lever toute ambiguïté et d'éviter des problèmes d'instruction des autorisations d'urbanisme, il convient de compléter l'article **UE 6** en précisant que les constructions peuvent s'implanter à l'alignement des voies non ouvertes à la circulation motorisées ou en recul d'au moins un mètre.

Photographie aérienne de la zone UE III et Thur (IGN 2015)



2.2.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres par rapport à l'axe du tracé de la future voie de liaison entre la zone économique et l'autoroute A35 ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2 et de la R.D. 201 ;
- 25 mètres par rapport de l'axe de la RD 4 bis ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation motorisée (exemple : piste cyclable), les constructions devront s'implanter :

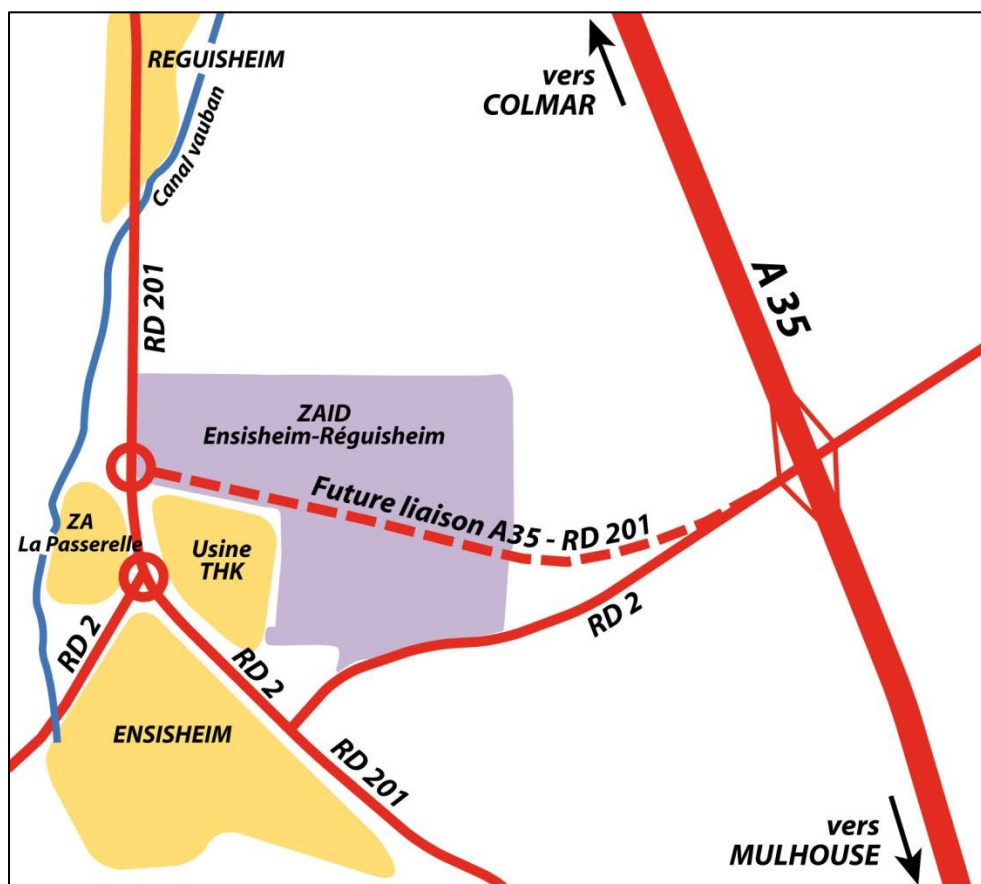
- **soit à l'alignement,**
- **soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement**

2.3. Zone UE – clarification de la règle de recul par rapport à la future liaison avec l'autoroute

2.3.1. Exposé du contexte

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAID, une nouvelle voie de liaison entre l'A 35 et la RD 201 va créer la sécurisation de l'accès à l'autoroute depuis la partie Ouest de la plaine du piémont et irriguer ainsi de manière sécurisée et en limite de zone urbaine tout ce secteur du territoire central du Haut-Rhin.

Extrait de l'OAP du PLU modifié d'Ensisheim



Le règlement du PLU prévoit dans la zone UE un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de cette future voie. Cependant la rédaction retenue n'est pas claire et d'indique pas explicitement que ce recul doit d'applique à partir du carrefour giratoire « Plaine d'Alsace ».

Il convient ainsi de clarifier le règlement afin d'éviter toute erreur d'interprétation de la règle.

2.3.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

UE 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à :

- 25 mètres par rapport à l'axe du tracé de la future voie de liaison entre la zone économique et l'autoroute A35 (**cette disposition s'applique uniquement à la future voie de liaison entre le carrefour giratoire « Plaine d'Alsace » et l'autoroute A35**) ;
- 25 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 2 et de la R.D. 201 ;
- 25 mètres par rapport de l'axe de la RD 4 bis ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.

Afin de ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies, il ne sera pas édifié de construction à l'intérieur du triangle dont deux côtés, portés par les alignements, ont une longueur de 10 mètres chacun.

Par rapport aux voies non ouvertes à la circulation motorisée (exemple : piste cyclable), les constructions devront s'implanter :

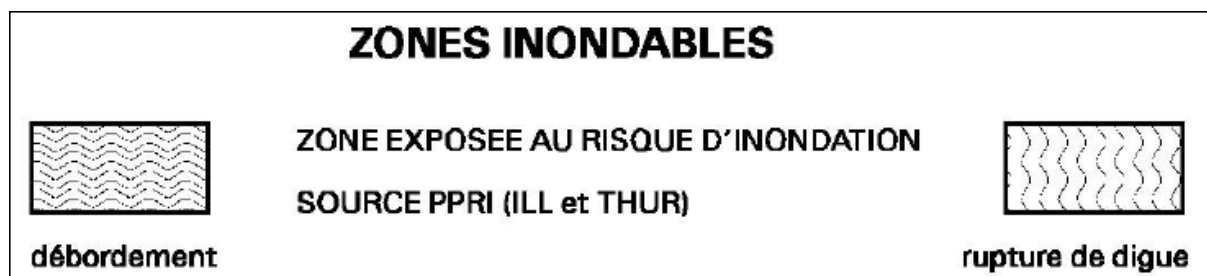
- **soit à l'alignement,**
- **soit en recul minimal de 1 mètre par rapport à l'alignement**

2.4. Correction d'une erreur matérielle

2.4.1. Exposé du contexte

Les plans de zonage du PLU approuvés contiennent à titre informatif une trame graphique qui reprend les zones exposées au risque inondation par débordement ou par rupture de digue. La source utilisée est le Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'III (PPRi).

Extrait de la légende des plans de zonage du PLU approuvé



Dans l'exercice de ces fonctions, le service qui instruit les autorisations d'urbanisme sur la commune a été amené à constater une erreur matérielle. En effet, cette trame « ZONES INONDABLES » qui est sensée reprendre exactement le PPRi contient des différences avec le PPRi (quelques parcelles sont impactées).

En effet, le fichier numérique utilisé pour représenter la trame « ZONES INONDABLES » sur les plans de zonage ne reprend pas exactement les contours des zones inondables du Plan de Prévention des Risques Inondation du bassin versant de l'III (PPRi).

2.4.2. Dispositions modificatives

Il s'agit donc de corriger cette trame « ZONES INONDABLES » afin de la mettre en cohérence avec le PPRi, qui a valeur de servitude d'utilité publique.

Le PPRi et le plan des servitudes d'utilité publique annexés au PLU approuvé n'ont pas été affectés par cette erreur matérielle ; seuls les plans de zonage sont à corriger.

Conclusion :

La modification consiste à supprimer les trames « ZONES INONDABLES » des règlements graphiques (plans de zonage), et à éditer un nouveau règlement graphique qui reprend correctement le PPRi (document 4. Zones inondables du PPRi).

Pour faciliter la lecture du plan, le document établi par la présente procédure reprend les couleurs du PPRi. De plus, les autres surcharges graphiques (emplacements réservés par exemple) ne sont pas reprises afin de ne pas alourdir le document.

Ainsi, le plan fourni vient uniquement en remplacement de la trame « ZONES INONDABLES » qui est matériellement fautive sur les plans du PLU approuvé.

3. Les incidences prévisibles des modifications

3.1. Incidences de la modification de l'article 11 concernant les CINASPIC en zone UA

La modification de l'article 11 de la zone **UA** concernant les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC) a pour principale incidence d'autoriser un panel plus large d'options architecturales concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords. Cela entend notamment un plus large choix de traitements des clôtures.

Afin de ne pas nuire au cachet patrimonial, architectural et urbanistique de la zone cette modification n'intervient que pour les CINASPIC et uniquement dans une zone qui est entièrement couverte par le « Périmètre de Protection Modifié global » des monuments historiques, annexé au dossier de PLU approuvé.

Le contrôle effectué au travers de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France garantira des constructions et installations qui s'intégreront harmonieusement dans le cadre et le paysage urbains de la zone, tout en ayant un rôle de marqueurs urbains.

3.2. Incidences de la modification de l'article UE 6

La modification de l'article **UE 6** a pour principale incidence la clarification des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies non ouvertes à la circulation motorisées (notamment la piste cyclable intercommunale entre Ensisheim et Ungersheim).

Cette modification augmente ponctuellement les droits à construire le long des voies non ouvertes à la circulation motorisées. En effet, en l'absence de précisions dans le PLU approuvé la règle était par défaut un recul de 5 mètres.

3.3. Incidences de la clarification de l'article UE 6

La clarification de l'article UE 6 concernant le recul par rapport à la future liaison ZAID-A35 vise uniquement à préciser la règle. La disposition est simplement clarifiée. Cette clarification n'aura pas d'impact sur le site ou l'environnement puisque la règle n'est pas modifiée.

3.4. Incidences de la correction de l'erreur matérielle

La correction de l'erreur matérielle vise à éviter des problèmes d'instruction des autorisations d'urbanisme en mettant en conformité les zones inondables représentés sur le PLU avec les zones inondables du PPRi.

3.5. Conclusion sur les incidences prévisibles

Au final les changements apportés par le projet de modification simplifiée n°2 du PLU :

- Ne conduisent pas une consommation supplémentaire d'espace. Seules les parcelles en bordures de voies non ouvertes à la circulation motorisées voient leurs droits à construire légèrement augmenter (les parcelles en question sont quasiment toutes déjà surbâties).
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.
- Ne génèrent pas d'impact supplémentaire sur les flux et déplacements.

Ainsi, ces modifications n'auront a priori pas d'incidences sur l'environnement et la santé humaine.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT), ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

Il est précisé que la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin a prescrit l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
2. Note de présentation
3. Règlement modifié
4. Zones inondables

