

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

HUTTENHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration le : 30/05/89
Révision n°1 le : 22/02/00
Modification n°1 le : 20/01/03
Modification n°2 le : 18/04/05
Révision n°2 le : 28/02/08
Modification n°1 le : 08/12/08

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

**Mise à disposition du public
du 1^{er} juin 2015 au 1^{er} juillet 2015 inclus**

**Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 08 avril 2015**

**A Huttenheim
Le 08 avril 2015**



Le Maire



Jean-Jacques BREITEL

COMMUNE DE HUTTENHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Notice de présentation

Introduction

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Huttenheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2008.

Ce PLU a fait l'objet d'une première modification approuvée le 08 décembre 2008.

Aujourd'hui une modification simplifiée n°1, objet du présent dossier, s'avère nécessaire pour permettre l'évolution de certaines dispositions réglementaires.

I. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. Modification de l'article 6 de la zone UB.

I. Modification de l'article 6 de la zone UB

1. Contexte (dispositions en vigueur) :

Règlement du PLU de Huttenheim:

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, page 13:

«

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles.
- aux reconstructions après sinistre

... ».

2. Projet communal :

La commune souhaite assouplir la règle d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB. En effet, la règle actuelle est relativement contraignante dans la mesure où la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée au maximum à 5 mètres de l'alignement des voies publiques. Or, il s'avère que certaines constructions en zone UB sont implantées à plus de 5 mètres par rapport à la voie publique.

Il paraît plus opportun, dans certains cas, d'adapter et d'harmoniser l'implantation des nouvelles constructions en fonction de l'implantation des constructions existantes et de la configuration de la rue.

Les façades des nouvelles constructions pourront par conséquent, s'implanter davantage en retrait entre la ligne des constructions existantes et la voie publique.

Cette règle ne réduit pas et n'augmente pas les droits à construire mais les assouplit, pour une meilleure prise en compte du tissu urbain existant.

3. Modification :

La nouvelle rédaction est la suivante :

CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, page 13:

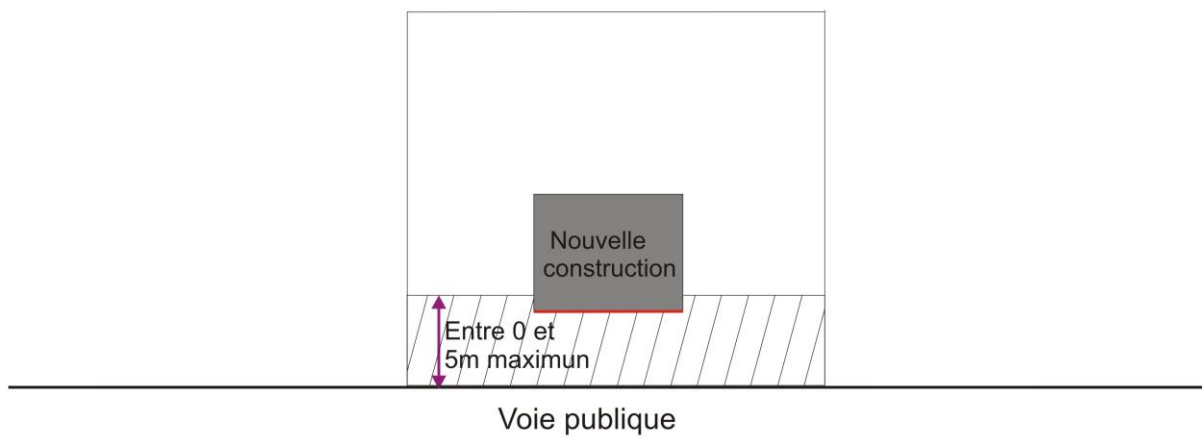
«

Voies routières :

Sauf dispositions contraires figurant au plan, la façade sur rue de toute nouvelle construction doit être implantée **en général** avec un recul maximal de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques. **Toutefois, si une ligne de construction existante est située à une distance supérieure à 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques, la façade sur rue de la nouvelle construction pourra s'implanter entre cette ligne de construction et la voie et emprise publique.**

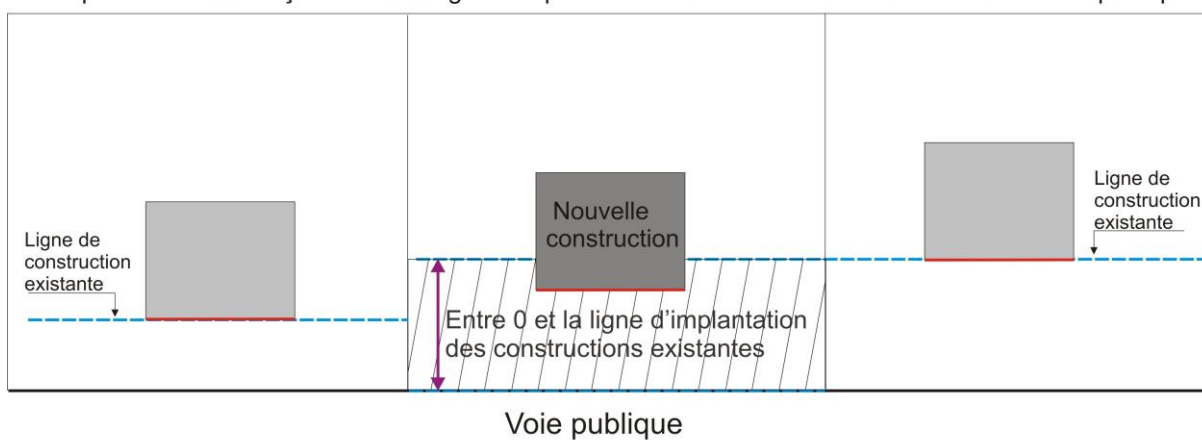
Cas 1: Cas général

Implantation de la façade avec un recul maximal de 5m



Cas 2: Implantation au delà de 5m

Implantation de la façade entre la ligne d'implantation des constructions existantes et la voie publique



On pourra déroger à cette règle si la configuration de la parcelle l'exige (parcelle en pointe, en triangle, ...)

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions annexes non contiguës à la construction principale.
- aux bâtiments à implanter sur des terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux constructions et implantations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux.
- aux extensions limitées des constructions existantes non-conformes à ces règles.
- aux reconstructions après sinistre

... ».

4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Incidences sur l'agriculture:

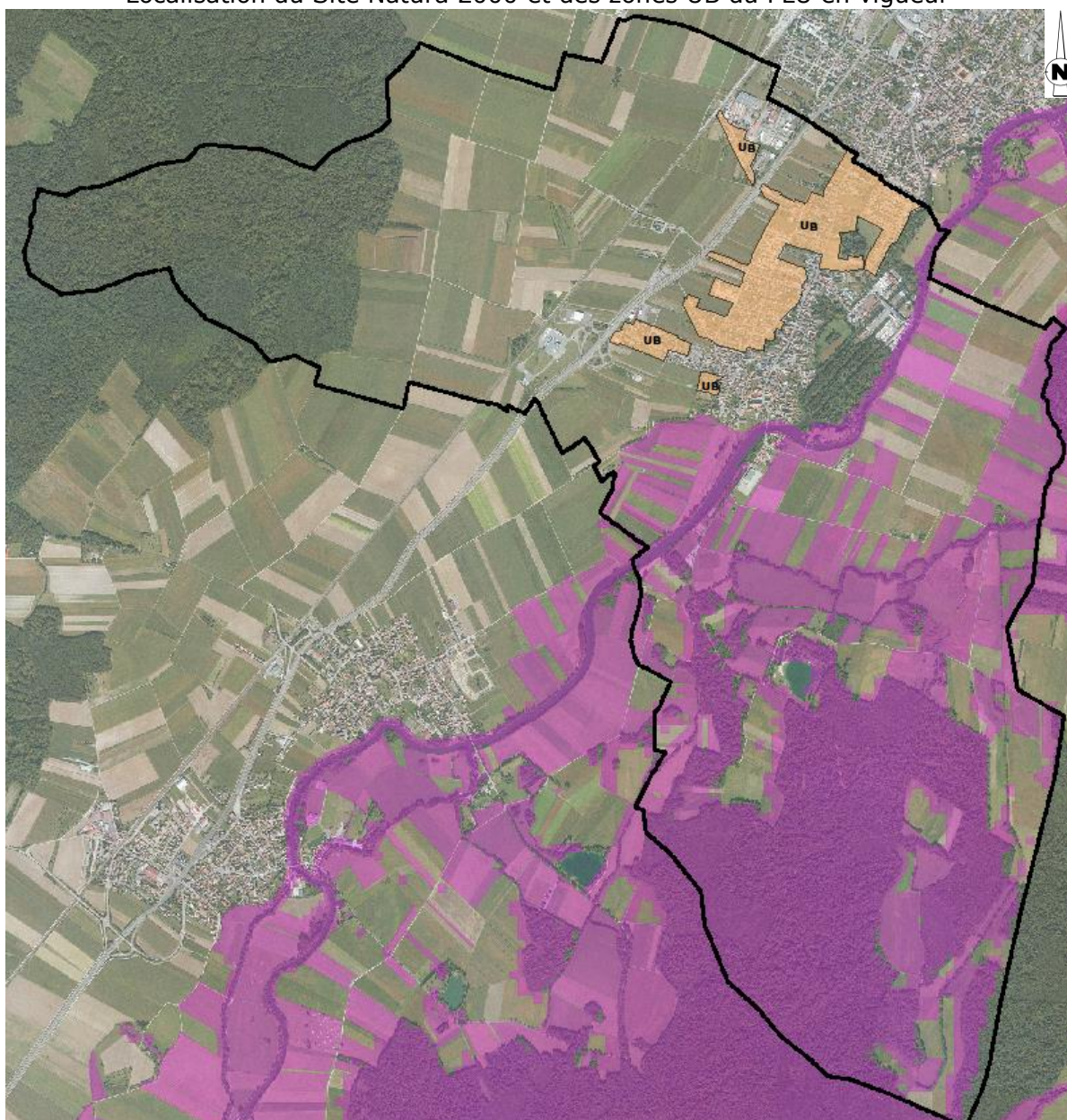
La modification réglementaire envisagée dans le cadre de la modification simplifiée n°1 n'aura aucune incidence sur l'agriculture puisqu'il s'agit de modifier uniquement l'article 6 du règlement dans une zone déjà urbanisée comprises dans l'enveloppe urbaine de la commune.

Incidences sur l'environnement :

Faune -flore-continuités écologiques

La commune de Huttenheim est concernée par un site Natura 2000 « FR4201797 », situé à l'Est du ban communal. Il est intitulé « Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas Rhin (ZSC)». Défini par arrêté ministériel le 12/05/2014. La date de validation du DOCOB est juin 2007.

Localisation du Site Natura 2000 et des zones UB du PLU en vigueur



Source :

BD ORTHO 2007

NATURA 2000 : DREAL Alsace avril 2007. Réalisation : SDAUH Obernai Sélestat - avril 2015

Ce point de modification simplifiée n'aura aucune incidence sur les objectifs de conservation et de préservation du site Natura 2000 et sur les espèces protégées puisqu'il ne fait qu'assouplir les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques dans une zone urbaine très largement urbanisée.

La modification simplifiée n'aura aucune incidence sur le fonctionnement des continuités écologiques.

Paysage

L'impact sur le paysage urbain est favorable ; il rend possible la conservation des lignes de constructions existantes le long des voies.

Lutte contre l'étalement urbain

Potentiellement, les possibilités de densification des terrains restent identiques.

Il convient de noter que la réalisation effective des opérations de densification, même si elles sont favorisées par le règlement du PLU, sont d'abord tributaires des souhaits des propriétaires.

Risques et nuisances

La modification simplifiée n'aggraverait d'aucune façon l'exposition de la population aux risques et aux nuisances et ne sera pas génératrice de risques et de nuisances pour les populations avoisinantes.

5. Conclusion

Cette modification entre dans le champ d'application de la procédure de modification simplifiée visée à l'article L. 123-13-3 du code de l'urbanisme dans la mesure où :

1. Elle ne majore pas de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
2. elle ne diminue pas les possibilités de construire ;
3. elle ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Récapitulatif des pièces du PLU modifiées

- Règlement article 6 de la zone UB pages : 13 à 16.