

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE ODRATZHEIM



Elaboration du PLU le 18/01/2007
Modification n°1 le 04/11/2008
Modification n°2 le 13/12/2018
Révision n°1 le 16/01/2020
Mise à jour n°1 le 20/01/2020

PREMIÈRE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

NOTICE DE PRÉSENTATION

*Version : Document approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 28 octobre 2021*



A Odratzheim,

le Maire,
François JEHL



Vidal
consultants

SOMMAIRE

I. Présentation générale et objectifs	2
1. Etat de la planification réglementaire communale	2
2. Objectifs	2
3. Procédure	2
4. Localisation des lieux concernés par la présente modification	4
II. Les évolutions du document d'urbanisme	5
1. Présentation de la modification	5
2. Evolutions du règlement écrit	5
3. Justifications de la modification	9
4. Comptabilité avec les prescriptions d'intérêt général	10
5. Effets sur l'environnement	10

I. PRESENTATION GENERALE ET OBJECTIFS

I.1 Etat de la planification réglementaire communale

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Odratzheim a été approuvé le 16 janvier 2020 puis mis à jour par arrêté du 20 janvier 2020, afin de :

- Reporter, sur le plan des annexes, les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent le Droit de Préemption Urbain,
- Joindre aux annexes la délibération en date du 14/10/2011 instaurant la taxe d'aménagement communale, ainsi que la délibération en date du 12/08/2008 instaurant la participation pour voirie et réseaux (P.V.R.).

I.2 Objectifs

Suite à l'instruction de permis de construire sur la base du P.L.U. nouvellement approuvé, il s'est avéré que certaines prescriptions du règlement écrit de la zone UB demandaient à être adaptées, en raison de leur complexité et / ou de leur caractère trop contraignant, allant jusqu'à l'impossibilité d'autoriser des annexes aux constructions principales existantes (type abris de jardin, par exemple) ou certains projets de densification du tissu bâti (constructions en deuxième ligne).

I.3 Procédure

La commune a décidé de faire évoluer son document d'urbanisme, afin de remédier aux difficultés rencontrées ci-dessus. Ces différentes évolutions peuvent se faire par le biais d'une procédure de modification simplifiée du P.L.U.

En effet, il n'y a pas réduction « d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels », ni d'un espace boisé classé, ni d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière (référence à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

Par ailleurs, les évolutions envisagées ne portent pas atteinte à l'économie générale du P.A.D.D. en vigueur.
Dans une telle configuration, l'évolution peut être opérée via une procédure de modification du P.L.U..

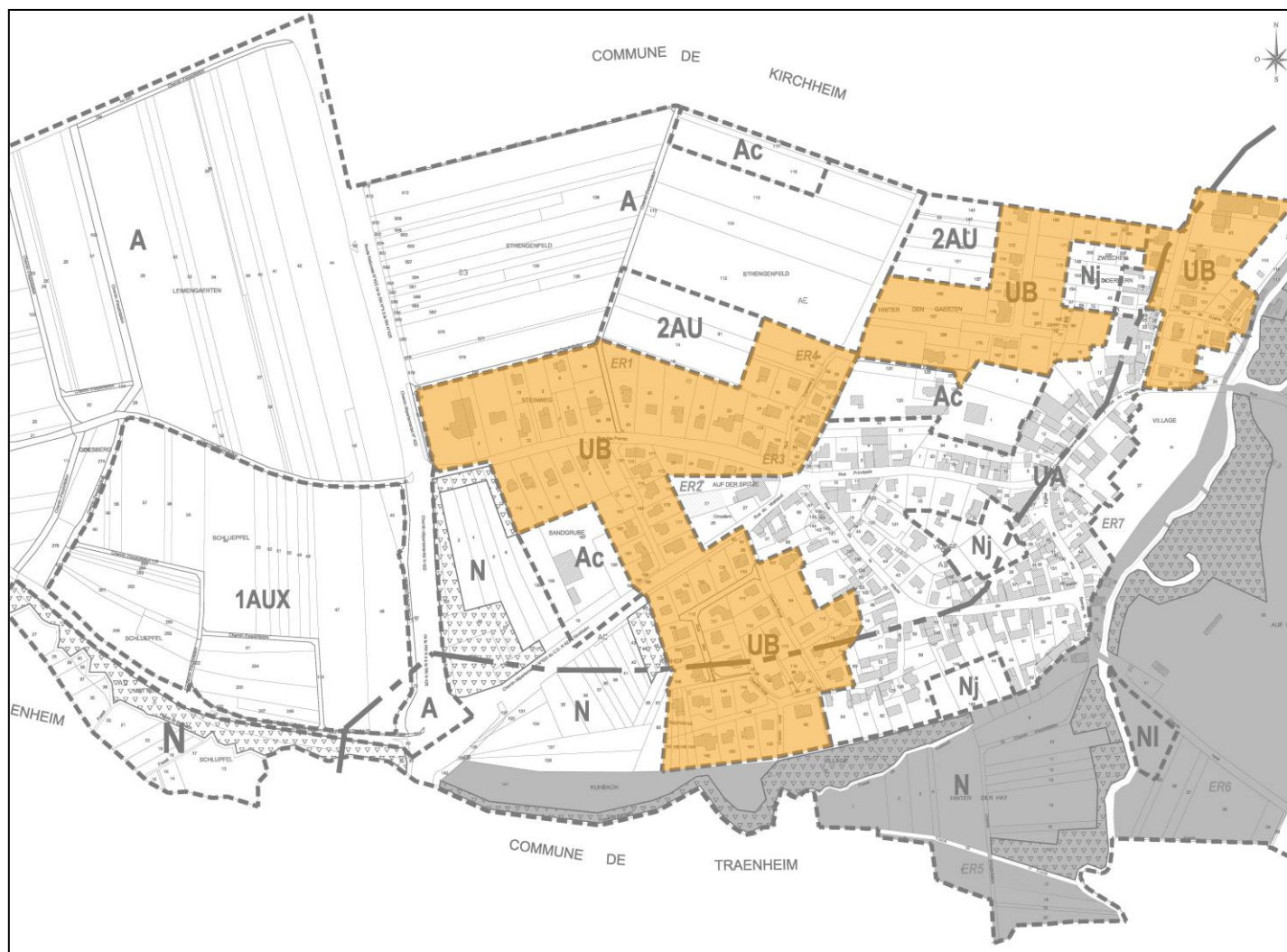
En outre, il peut s'agir d'une modification dite simplifiée, dans la mesure où le Code de l'Urbanisme précise qu'en dehors des modifications ayant pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser, le projet de modification peut être adopté selon une procédure simplifiée.
Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Les évolutions souhaitées par la commune d'Odratzheim rentrent dans le champ de la procédure de modification simplifiée.

La présente modification simplifiée est régie par les articles L.153-45 à L.153-48 du Code de l'Urbanisme.

I.4 Localisation des lieux concernés par la présente modification

Est concerné par la présente modification simplifiée le règlement écrit de la zone UB, représentée sur la carte ci-dessous.



II. LES EVOLUTIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

II.1. Présentation de la modification

La présente modification simplifiée concerne les prescriptions relatives aux annexes et aux implantations par rapport aux limites séparatives en zone UB.

Plus précisément, la différenciation opérée au-delà de 30 mètres de profondeur est supprimée, en particulier le gabarit figurant à l'article 3.3. Il convient, en revanche, de conserver notamment la nécessité de disposer d'une voie d'accès (cf. dans le règlement en vigueur, le paragraphe relatif aux voiries / article 4).

En outre, en accompagnement des allègements réglementaires proposés, les annexes dissociées du volume principal de l'habitation (hors piscines) sont limitées à un nombre de deux maximum par unité foncière.

II.2. Evolutions du règlement écrit

Pour mettre en oeuvre les objectifs listés ci-dessus, la pièce du dossier du P.L.U. en vigueur qui évolue est le règlement écrit.

Plus précisément, c'est l'article des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, ainsi que les articles relatifs aux implantations par rapport aux limites séparatives 3.1 à 3.6, de la zone UB, qui sont concernés.

L'article 3.7 est inchangé et est renuméroté 3.2.

L'article 3.8 est inchangé et est renuméroté 3.3.

L'article 3.9 est inchangé et est renuméroté 3.4.

Les autres articles du règlement de la zone UB sont inchangés.

Extraits du règlement de la zone UB avant modification	Extraits du règlement de la zone UB après modification
<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>Conditions particulières relatives à la destination des constructions</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. 2. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat. 3. Les constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat. 4. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert). 5. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<p>OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</p> <p><i>Conditions particulières relatives à la destination des constructions</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le permis de démolir peut être refusé si la construction présente un intérêt patrimonial ou si elle participe au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et des sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives. 2. Les annexes dissociées du volume principal de l'habitation sont autorisées dans la limite de deux unités maximum par unité foncière (hors piscines). 3. Les constructions et installations à usage d'artisanat, d'industrie, de bureaux, de services sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat. 4. Les constructions à usage de commerce de détails à condition de ne pas dépasser une surface au sol de 400m² et sous réserve qu'elles soient compatibles avec la proximité de l'habitat. 5. Les garages collectifs de caravanes et le stationnement de caravanes isolées à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public ou qu'ils se situent dans un volume déjà existant (espace clos et couvert). 6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

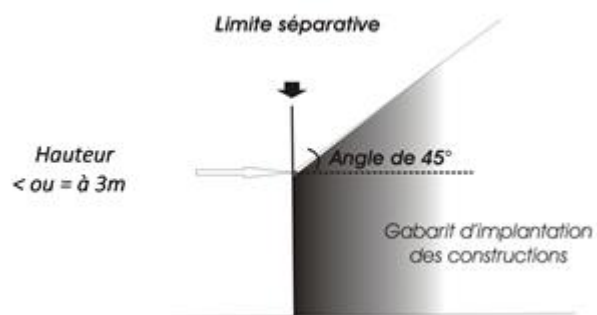
Sur une profondeur de 0 à 30 mètres comptée à partir du domaine public :

3.1. A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

Au-delà d'une profondeur de 30 mètres comptée à partir du domaine public :

3.2. Toute construction doit s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

3.3 Toutefois, l'implantation sur limite séparative est autorisée sous réserve que la construction soit comprise en tout point à l'intérieur d'un gabarit formé, à partir de la limite séparative, par une verticale de 3 mètres de hauteur et d'une oblique d'une pente de 45° prenant appui sur le point haut de cette verticale :



IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

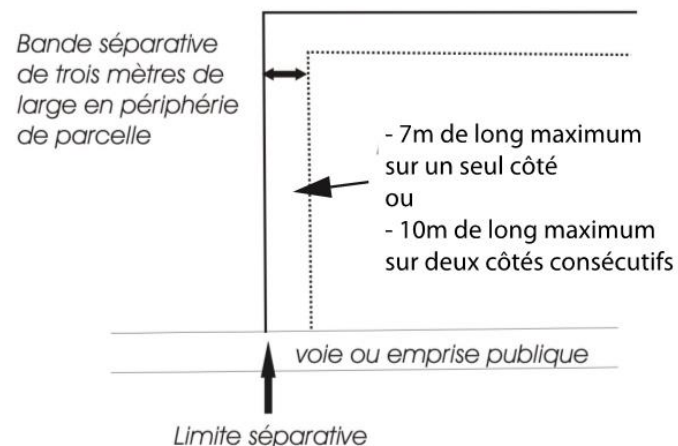
3.1. A moins que la construction ne jouxte une limite séparative au plus, la construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

3.2. Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1m d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

3.3. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

3.4. En outre, pour toutes nouvelles constructions, dans une bande de 3 mètres de large définie le long de toutes les limites séparatives, l'implantation des constructions à l'intérieur de celle-ci est autorisée si la longueur cumulée des constructions ne dépasse pas 7 m mesurés sur un seul côté et 10 m mesurés sur deux côtés consécutifs (et ce dans le respect des gabarits définis ci-dessus) :



Sur toute la profondeur de la parcelle :

3.6. La réalisation d'un sas ou d'un auvent protégeant les accès à la construction est autorisée à l'intérieur de la bande séparative de 3m de large définie à l'alinéa 3.4 sous réserve que leur surface de plancher soit inférieure ou égale à 3m².

3.7 Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1m d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

3.8. En cas d'opération groupée (type maisons bi-famille, en bande,...), et hormis pour les deux limites latérales de l'opération, les constructions pourront s'implanter sur limites séparatives.

3.9. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre

II.3. Justifications de la modification

Le règlement de la zone UB évolue de façon à :

- faciliter l'implantation des annexes pour les constructions principales existantes tout en limitant leur nombre par unité foncière, afin d'éviter la multiplication des volumes secondaires et préserver ainsi la qualité des paysages bâtis,
- permettre la densification du village, par construction en deuxième ligne.

Ainsi, la différenciation qui était en vigueur entre les 30 premiers mètres de profondeur et l'arrière de l'unité foncière est supprimée. La règle générale retenue est celle qui s'appliquait aux 30 premiers mètres comptabilisés à partir du domaine public. Les constructions pourront donc s'implanter soit :

- sur une limite séparative au plus,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La différenciation qui était en vigueur entre les 30 premiers mètres de profondeur et l'arrière de l'unité foncière étant supprimée, les articles 3.2, 3.3 et 3.4 deviennent sans objet et sont également supprimés.

L'association des articles 3.3 et 3.4 rendait complexe, voire impossible, toute conception architecturale.

Il convient, en revanche, de conserver des garde-fous, en limitant le nombre des annexes dissociées du volume principal et aussi concernant l'implantation des constructions en deuxième ligne. En particulier, la nécessité de disposer d'une voie d'accès propre est maintenue. Le règlement en vigueur, non modifié, précise ainsi que, si une construction est déjà implantée à l'avant du terrain, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès et une voie présentant une largeur minimale de 4 mètres.

En outre, les possibilités d'implantation des constructions en deuxième ligne sont limitées par rapport aux voies et emprises publiques. Elles sont autorisées dans les conditions suivantes :

- si une construction principale est déjà implantée en front de rue,
- ou si la partie du terrain donnant sur la voie présente une largeur inférieure à 8 mètres.

Dans ces deux cas de figure, l'implantation de la construction devra alors respecter un recul minimal de 10 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

II.4. Compatibilité avec les prescriptions d'intérêt général

La modification est sans impact sur l'ensemble des prescriptions d'intérêt général en vigueur sur la commune d'Odratzheim.

II.5. Effets sur l'environnement

La modification ne génère pas de consommation foncière nouvelle, les évolutions concernant des zones déjà classées en zones urbaines.

Les paysages bâtis sont amenés à être modérément densifiés, du fait de la simplification des règles et de la possibilité de s'implanter sur une des limites séparatives sur toute la profondeur des parcelles. Comme explicité ci-dessus (cf. paragraphe II.3), les annexes et constructions en deuxième ligne restent réglementées par d'autres biais, afin de prendre en compte la qualité du site, l'insertion dans le tissu bâti existant, les accès et le voisinage. En particulier, la présente modification simplifiée ajoute une règle visant à limiter le nombre des annexes dissociées du volume principal de l'habitation (2 maximum par unité foncière, hors piscines).