



PLAN **L**OCAL D'**U**RBANISME DE THANNENKIRCH

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 13/12/2021

A Thannenkirch, le 14/12/2021
Mme Angélique DIEUAIDE, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la modification simplifiée	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Information du public	Erreur ! Signet non défini.
4. Modifications apportées au PLU	7
4.1. Evolution du rapport de présentation	7
4.2. Modification apportée au plan de règlement	9
4.3. Modifications apportées au règlement	10
4.4. Modifications apportées aux OAP	16
5. Incidences des modifications sur l'environnement	18
5.1. Rappel du contexte environnemental de la zone UC	18
5.2. Impact des évolutions du PLU sur l'environnement	19



1. Coordonnées de la collectivité compétente

Commune de THANNENKIRCH



9 rue Sainte-Anne
68590 THANNENKIRCH



03 89 73 10 19



mairie.thannenkirch@wanadoo.fr

représentée par



Mme Angélique DIEUAIDE, le Maire



2. Contexte général de la modification simplifiée

2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de THANNENKIRCH dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 14 avril 2021.

La présente modification simplifiée constitue la première évolution de ce document.

2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

Le PLU de Thannenkirch a identifié la friche de la clinique Ste Anne dans un secteur spécifique du PLU, le secteur UC. Ce secteur fait l'objet de dispositions réglementaires spécifiques et d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Ces éléments réglementaires ont été établis dans une perspective de démolition du bâtiment actuel et d'aménagement du site.

Après l'approbation du PLU, les échanges entre l'Architecte des Bâtiments de France et la nouvelle équipe municipale conduisent aujourd'hui à faire évoluer les dispositions du PLU pour :

- mieux préserver les caractéristiques urbaines du site ;
- faire évoluer les dispositions réglementaires liées au stationnement pour les adapter au contexte villageois de Thannenkirch ;
- prendre en compte des objectifs environnementaux de maîtrise des surfaces imperméabilisées.

La procédure de modification simplifiée porte donc prioritairement sur des évolutions du règlement et des OAP applicables à la zone UC. Les évolutions relatives au stationnement sont étendues à l'ensemble des zones urbaines de la commune.

La procédure de modification simplifiée est également l'occasion de revoir les dispositions relatives aux caractéristiques architecturales des clôtures en zones urbaines afin qu'elles restent constituées de dispositifs à claire-voie mais sans imposer systématiquement un mur bahut.

Enfin, la présente modification simplifiée permet rectifier deux erreurs matérielles dans le règlement.

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1****Notice de présentation****Contexte général de la modification simplifiée**

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par ailleurs, en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne conduisant pas non plus à :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- une diminution des possibilités de construire ;
- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.

En application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, la rectification des erreurs matérielles relève également d'une procédure de modification simplifiée.



3. Modifications apportées au PLU

3.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Objectifs et justification

L'ancienne clinique Sainte-Anne de Thannenkirch, ancien sanatorium de montagne construit il y a près d'un siècle est un bâtiment remarquable et fortement visible dans les perspectives urbaines et paysagères de la commune.

En effet, cet ancien sanatorium présente un alignement sur rue qui ne doit pas être rompu ainsi qu'une façade monumentale coté Sud-Ouest qui structure l'espace public. En outre, le caractère du bâtiment marque le paysage bâti de la commune dans les perspectives lointaines.

Une conservation et une réhabilitation d'une partie au moins du bâtiment doit donc pouvoir être mise en œuvre ou son remplacement par un autre bâtiment avec un front bâti le long de la voie.

Les dispositions relatives à l'implantation des constructions (recul minimum de 10 mètres par rapport à la rue Ste Anne) sont donc remplacées par l'obligation de préserver le front bâti.

La dérogation à la règle de hauteur est étendue au-delà d'une simple extension limitée du bâtiment existant, non conforme à la hauteur maximale de 12 mètres au faîtage.

Par ailleurs, le règlement actuel impose des normes de stationnement pour les commerces et services surdimensionnées pour une commune rurale de montagne. Les normes de stationnement sont donc réévaluées pour assurer un stationnement en dehors du domaine public qui réponde aux besoins des activités. Leur évaluation par rapport à la surface de plancher permet également une instruction plus aisée des autorisations d'urbanisme.

Enfin, les normes de stationnement relatives aux cycles sont mises en cohérence avec les obligations issues du Code de la construction et de l'habitat (0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces et 1,5 m² par logement au-delà de 2 pièces). De plus, l'obligation d'aménager un local spécifique pour le stationnement des vélos n'est imposée que pour les logements collectifs (plus de deux logements desservis).

Les dispositions relatives au stationnement étant les mêmes dans l'ensemble des zones urbaines, les évolutions sont également intégrées aux zones UA et UB.

Par ailleurs, le règlement impose que les aires de stationnement soient végétalisées. Une dérogation est introduite dans le règlement pour les places qui seront aménagées le long de la rue Ste Anne et qui ont vocation à desservir les commerces et services qui pourraient s'implanter sur le site et pour permettre l'aménagement de places de stationnement dans ou sur un volume bâti pour optimiser l'espace.

**MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1****Notice de présentation****Modifications apportées au PLU**

Par ailleurs sans remettre en cause la volonté communale de limiter l'imperméabilisation des espaces et en particulier de ceux dévolus au stationnement, force est de constater que dans certaines conditions la végétalisation des espaces de stationnements (et donc leur perméabilité) est difficile à mettre en œuvre et ce notamment lorsque qu'ils prennent place au-dessus ou dans un bâtiment (notons que dans ce cas, la superposition de stationnement contribue de fait à limiter les surfaces imperméabilisées) ou au-dessus de remblais retenus par un mur de soutènement, ce qui pourrait être le cas, compte tenu du dénivelé, pour des places de stationnement le long de la rue Ste Anne.

Les OAP propres à la zone UC ont été élaborées dans une perspective de démolition du bâtiment existant et l'aménagement d'un lotissement. Les orientations d'aménagement ne sont donc pas adaptées à la nécessité de préservation d'un volume bâti le long de la rue Ste Anne.

Elles sont donc revues en intégrant les objectifs suivants :

- Préserver un front bâti le long de la rue Ste Anne ;
- Envisager une opération mixte orientée prioritairement vers l'habitat, le commerce et les services de proximité sans exclure des hébergements touristiques ;
- Prendre en compte la topographie du site et assurer un traitement qualitatif des espaces extérieurs ;
- Ne pas imposer une mixité de typologie bâtie pour préserver la possibilité de valoriser le bâtiment existant ;
- Limiter l'imperméabilisation du site en optimisant les espaces nécessaires au stationnement.

Le schéma de principe qui n'apporte pas de valeur ajoutée aux orientations littérales est supprimé.

Enfin la liaison douce entre la rue Ste Anne et le chemin des écoliers étant fixée dans les objectifs d'aménagement de la zone UC, un emplacement réservé n'est pas nécessaire. L'emplacement réservé n°4 est donc réduit sur l'emprise de la zone UC (environ 90 m). La gestion du passage fera l'objet d'une convention entre l'aménageur et la commune.

Concernant les caractéristiques architecturales des clôtures dans le village (zones UA, UB et UC), le règlement actuel impose qu'elles soient constituées d'un mur-bahut surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie. Or la volonté de la commune est d'imposer qu'elles soient constituées de dispositifs à claire-voie mais que le mur-bahut ne soit pas obligatoire. S'il est mis en œuvre, il est limité en hauteur à 40 cm.

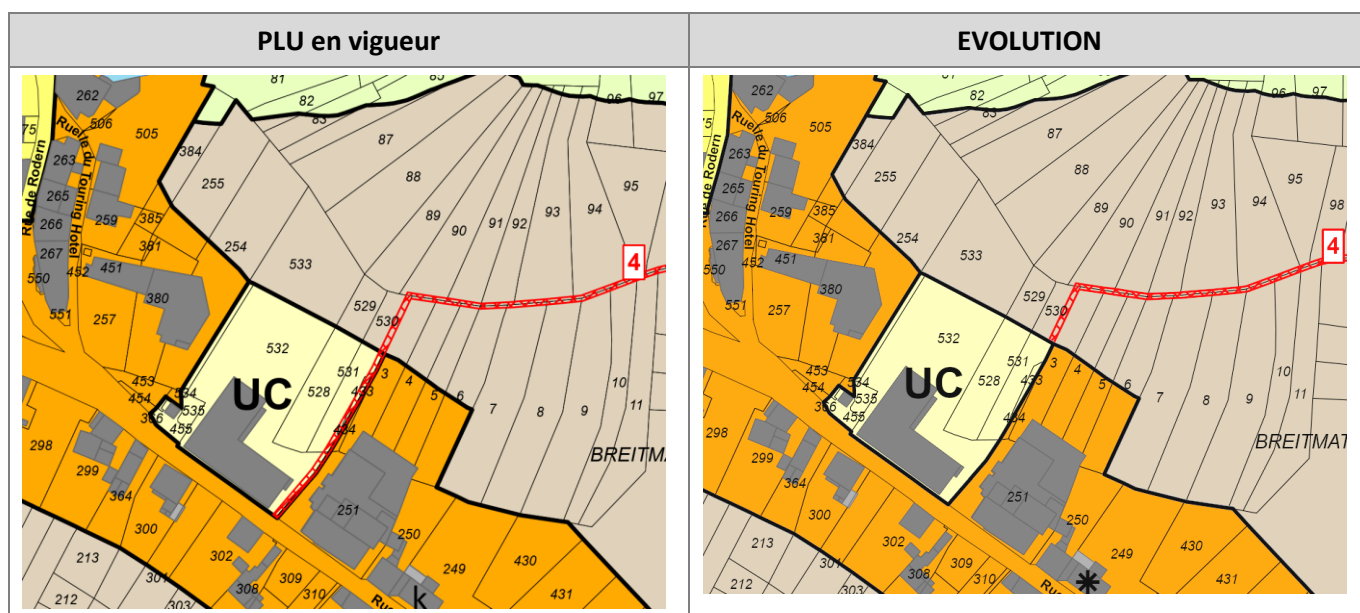


Concernant la rectification des erreurs matérielles dans le règlement, elles concernent :

- une incohérence dans les possibilités d'extension des habitations existantes qui ne sont pas les mêmes entre l'alinéa 1.2.2. (10%) et l'alinéa 2.1.8. (20%). Le rapport de présentation fait quant à lui, tant dans les justifications que dans l'évaluation environnementale, référence à une possibilité d'étendre l'emprise au sol de 20%. Le règlement est donc rectifié en ce sens ;
- le préambule du règlement de la zone A qui présente le secteur AE comme identifiant les exploitations agricoles existantes ; or le secteur AE intègre 2 sites destinés à l'implantation de nouvelles exploitations agricoles. Le préambule est donc complété pour préciser que le secteur AE identifie les exploitations agricoles existantes et futures.

3.2. Modification apportée au plan de règlement

L'emplacement réservé n°4 est supprimé le long de la zone UC.





MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

3.3. Modifications apportées au règlement

Les dispositions de la zone UC sont modifiées de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>[...]</p> <p>Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines</p> <p>[...]</p> <p>Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC</p> <p>[...]</p> <p>Section 2 - Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p> <p>2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u></p>	
<p>2.1.2. Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2.1.2. La totalité du nu de la façade sur rue d'au moins une construction de chaque unité foncière doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement de la Rue Sainte-Anne.</p> <p>2.1.3. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ; • aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics. 	<p>2.1.2. Les dispositions suivantes s'appliquent par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2.1.2. La façade sur rue d'au moins une construction principale s'implante avec un recul maximum de 1 mètre par rapport à l'alignement de la rue Sainte-Anne.</p> <p>2.1.3. Cette disposition ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux constructions nécessaires à l'exploitation des réseaux ; • aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] <u>Hauteur des constructions</u>	
2.2.6. La hauteur est calculée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	2.2.6. La hauteur est calculée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.
2.2.7. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage.	2.2.7. La hauteur maximale des constructions n'excédera pas 12 mètres au faîtage.
2.2.8. Sur limite séparative comme en bordure de domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.	2.2.8. Sur limite séparative comme en bordure de domaine public, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,50 mètres, mesurés en tout point du niveau du terrain naturel ou au-dessus d'un éventuel mur de soutènement.
2.2.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">• aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);• aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;• aux aménagements, transformations 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 situation existante, selon schéma des dispositions générales.	2.2.9. Les règles du présent article ne s'appliquent pas : <ul style="list-style-type: none">• aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...);• aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ;• aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
2.2. - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE <u>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</u>	
[...] 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant sont autorisées.	[...] 2.2.8. En cas de réhabilitation, de transformation ou d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conforme, une pente ou une couleur similaire à l'existant sont autorisées.
[...] 2.3. - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS [...] <u>Obligations en matière de réalisations d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</u>	
2.3.2. Les aires de stationnement devront être végétalisées.	2.3.2. Les aires de stationnement devront être végétalisées. 2.3.3. Cette disposition ne s'applique pas : <ul style="list-style-type: none">• lorsque les espaces de stationnement prennent place dans ou sur un volume bâti ;• aux places de stationnement desservies directement depuis la rue Ste Anne ;



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

Les dispositions relatives au stationnement des zones UA, UB et UC sont modifiées de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines [...] 2.2. 2.2.- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	
[...] <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie . 2.2.10.Elles pourront être constituées de haies vives d'essences locales.	[...] <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. Les éventuelles clôtures seront constituées d'un dispositif à claire-voie éventuellement associé à un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre. 2.2.10.Elles pourront être constituées de haies vives d'essences locales.



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines [...] 2.4. STATIONNEMENT	
2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;	2.4.1. Des aires de stationnement pour les véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ;
2.4.2. Des aires de stationnement sont exigées, selon les normes suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;• Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de vente accessible au public• Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.• Pour les autres constructions, il sera fait application de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.	2.4.2. Des aires de stationnement sont exigées, selon les normes suivantes : <ul style="list-style-type: none">• Pour les constructions à destination d'habitation : 2 places de stationnement par logement ;• Pour les constructions à destination d'artisanat ou de commerce de détail ou de bureaux : une place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.• Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique : 1 place de stationnement par tranche entamée de 15 m² de surface de restaurant et 1 place de stationnement par chambre.• Pour les autres constructions, il sera fait application de l'alinéa 2.4.1 ci-dessus.
2.4.3. Ces normes pourront être adaptées en cas de pluralité d'usages sur un même site, visant une mutualisation des espaces de stationnement.	2.4.3. Ces normes pourront être adaptées en cas de pluralité d'usages sur un même site, visant une mutualisation des espaces de stationnement.
2.4.4 Les projets d'habitation ou de bureaux devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les surfaces destinées à l'habitation, il devra être prévu 0.75 m ² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entamée de 40 m ² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.	2.4.4 Les projets d'habitation ou de bureaux devront en outre comporter des espaces de stationnement destinés aux bicyclettes, en nombre suffisant pour répondre aux besoins. Pour les surfaces destinées à l'habitation, il devra être prévu 0.75 m ² d'espace de stationnement pour les deux roues par tranche entière de 50 m ² de surface de plancher, dès le premier mètre carré de surface de plancher créée. Dès lors qu'elle dessert au moins deux logements, cette surface devra être réservée à cet usage, être aisément accessible et constituée d'un local fermé.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

Le préambule du règlement de la zone A est complété de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles	
<p>La zone agricole comprend 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur AB, zone agricole à la constructibilité limitée ; - le secteur AE, identifiant les exploitations agricoles existantes ; - le secteur AR, correspondant à un secteur d'hôtellerie restauration au lieu-dit Melkerhof, - le secteur AC, identifiant une activité d'hébergement insolite (cabanes dans les arbres), divisé en deux sous-secteurs : AC1 (au lieu-dit Rotzel) et AC2 (au nord du lieu-dit Melkerhof). <p>Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.</p> <p>Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.</p>	<p>La zone agricole comprend 4 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le secteur AB, zone agricole à la constructibilité limitée ; - le secteur AE, identifiant les exploitations agricoles existantes et futures ; - le secteur AR, correspondant à un secteur d'hôtellerie restauration au lieu-dit Melkerhof, - le secteur AC, identifiant une activité d'hébergement insolite (cabanes dans les arbres), divisé en deux sous-secteurs : AC1 (au lieu-dit Rotzel) et AC2 (au nord du lieu-dit Melkerhof). <p>Le règlement de la zone A est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.</p> <p>Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble de servitudes et obligations qui affectent le secteur de zone.</p>



Les dispositions concernant les possibilités d'extension des habitations existantes en zone N sont modifiées de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières [...]	
1.2. - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES	
1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none">• soit aux services publics ou d'intérêt général ;• soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies ;	1.2.1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition d'être nécessaires : <ul style="list-style-type: none">• soit aux services publics ou d'intérêt général ;• soit à la construction et à l'exploitation des réseaux et voies ;
1.2.2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 10% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU ;	1.2.2. L'extension des constructions existantes à destination d'habitat non liées à une exploitation agricole, dans la limite de 20% de l'emprise au sol* existante à la date d'approbation du présent PLU ;
1.2.3. L'implantation d'UNE petite construction au plus, aux conditions cumulatives suivantes (une piscine ne pouvant être considérée comme une petite construction) : <ul style="list-style-type: none">• d'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière* ;• d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres de la construction d'habitation existante ;• que son emprise au sol n'excède pas 30 m² ;• de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;	1.2.3. L'implantation d'UNE petite construction au plus, aux conditions cumulatives suivantes (une piscine ne pouvant être considérée comme une petite construction) : <ul style="list-style-type: none">• d'être liée à une construction d'habitation existante sur la même unité foncière* ;• d'être implantée à une distance maximale de 30 mètres de la construction d'habitation existante ;• que son emprise au sol n'excède pas 30 m² ;• de ne pas compromettre l'exploitation agricole ;
1.2.4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;	1.2.4. Les canalisations, travaux et installations nécessaires aux réseaux (eau, assainissement, électricité, téléphone...), ainsi que les ouvrages techniques liés à ces équipements ;
1.2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;	1.2.5. Les opérations, constructions et installations inscrites en emplacements réservés ;
1.2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques ;	1.2.6. Les affouillements ou exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation du sol autorisée ou à des fouilles archéologiques ;
1.2.7. De plus, dans le secteur NE , sont autorisés les équipements sportifs ne nécessitant pas de bâtiment.	1.2.7. De plus, dans le secteur NE , sont autorisés les équipements sportifs ne nécessitant pas de bâtiment.



MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Notice de présentation

Modifications apportées au PLU

3.4. Modifications apportées aux OAP

Les objectifs d'aménagement contenus dans les OAP sont modifiés de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] OBJECTIFS D'AMENAGEMENT	
<p>S'agissant d'une ancienne clinique aujourd'hui désaffectée, l'objectif communal est de s'appuyer sur sa position centrale dans le village et sa proximité avec les équipements publics pour y favoriser l'implantation de nouveaux logements.</p> <p>La mixité des fonctions y est également recherchée, en permettant l'implantation d'hébergement hôtelier ainsi que l'accueil de services de proximité.</p> <p>Sa situation au cœur de Thannenkirch représente un enjeu stratégique. La valorisation de ce site devra s'inscrire dans un urbanisme cohérent à l'échelle du quartier (volumétrie générale des différentes opérations de construction en adéquation avec le tissu bâti, ouverture "visuelle" le long de la Rue Ste-Anne).</p> <p>L'urbanisation du secteur pourra se faire par tranches successives, en optimisant le foncier et en organisant l'urbanisation autour d'une voirie desservant l'ensemble du site.</p>	<p>S'agissant d'une ancienne clinique aujourd'hui désaffectée, l'objectif communal est de s'appuyer sur sa position centrale dans le village et sa proximité avec les équipements publics pour y favoriser l'implantation de nouveaux logements.</p> <p>La mixité des fonctions y est également recherchée, en permettant l'accueil de commerces et services de proximité et la possibilité d'hébergements hôteliers.</p> <p>Sa situation au cœur de Thannenkirch représente un enjeu stratégique. La valorisation de ce site devra s'inscrire dans un urbanisme cohérent à l'échelle du quartier (intégration à la topographie, implantation par rapport à la rue, ouverture "visuelle" le long de la Rue Ste-Anne).</p> <p>L'aménagement du site pourra se faire en optimisant le foncier et en prenant en compte l'emprise déjà bâtie.</p>
2.1. - Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	
<ul style="list-style-type: none"> Une marge de recul (d'environ 8 à 10 mètres) devra être préservée au contact de la Rue Sainte-Anne afin de garantir une ouverture paysagère. Celle-ci devra être aménagée et pourra recevoir des espaces de stationnement enherbés. La volumétrie des constructions devra s'inscrire dans celle des constructions d'habitation existant le long de la Rue Sainte-Anne. De fait, les nouvelles constructions devront respecter une ligne de faitage harmonieuse le long de la Rue Ste-Anne. La topographie contrainte du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer à la pente (les constructions sur des "taupinières" ou des talus sont à proscrire). Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en partie nord de la zone. Une diversité des essences (en privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues), en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif. 	<ul style="list-style-type: none"> Le bâti devra être organisé pour préserver un alignement le long de la rue Ste Anne avec une façade qui structure l'espace public. La topographie contrainte du site devra être prise en compte dans les modes d'implantation des constructions. Celles-ci devront s'intégrer à la pente (les constructions sur des "taupinières" ou des talus sont à proscrire). Une zone de transition arborée et plantée devra être préservée en partie nord de la zone. Une diversité des essences (en privilégiant les essences locales fruitières ou feuillues), en hauteurs, types et saisons de floraison permettra, par exemple de répondre à cet objectif. Les aménagements extérieurs seront qualitatifs avec une attention particulière au traitement des sols, des murets et de plantations.



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
2.2. - Mixité fonctionnelle et sociale	
<ul style="list-style-type: none">- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements (maisons individuelles, habitat intermédiaire et habitat collectif).- La densité recherchée est de 25 logements par hectare, soit la production d'au-moins 10 logements.- Il pourra également accueillir des équipements touristiques et/ou d'hébergement hôtelier, ainsi que des commerces et services de proximité.	<ul style="list-style-type: none">- L'objectif est de permettre la création d'un secteur prioritairement dévolu à l'habitat, accueillant une diversité des typologies de logements.- La densité recherchée est de 25 logements par hectare, soit la production d'au-moins 10 logements.- Il pourra également accueillir des commerces et services de proximité et éventuellement des hébergements hôteliers.
2.3. - Préservation de l'environnement	
<ul style="list-style-type: none">- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.- Les espaces de stationnement devront rester perméables aux eaux de pluie.	<ul style="list-style-type: none">- Les modes d'implantation des constructions devront favoriser les apports solaires.- Les eaux pluviales pourront faire l'objet d'une réutilisation ou d'un stockage permettant leur réutilisation, en respect des normes en vigueur.- La limitation de l'imperméabilisation du sol non bâti devra être recherchée.- Les espaces de stationnement aménagés sur des sols préalablement perméables devront rester perméables aux eaux de pluie.
2.4. - Besoins en matière de stationnement	
<ul style="list-style-type: none">- Des espaces de stationnement public seront à prévoir au contact de la Rue Sainte-Anne.- Us seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (habitat et services de proximité), mais aussi permettre des stationnements accessibles aux autres utilisateurs.- La mutualisation des espaces de stationnement entre les différents usages et en fonction des plages horaires d'utilisation (stationnement en journée pour les services et les commerces, et nocturnes pour les logements) devra être recherchée.	<ul style="list-style-type: none">- Des espaces de stationnement ouvert au public seront à prévoir au contact de la Rue Sainte-Anne.- Les espaces de stationnement seront dimensionnés de façon à répondre aux besoins de l'ensemble de l'opération (habitat et services de proximité).- La mutualisation des espaces de stationnement entre les différents usages et en fonction des plages horaires d'utilisation (stationnement en journée pour les services et les commerces, et nocturnes pour les logements) pourra être recherchée.
2.5. - Desserte des terrains par les voies et réseaux	
<ul style="list-style-type: none">- La desserte de la zone sera assurée par un système de voirie à partir la Rue Sainte-Anne, garantissant des flux "entrants" et "sortants".- Un cheminement public pour les piétons devra être prévu en périphérie du site (dans le prolongement du Chemin des Ecoliers). Il rejoindra la rue Sainte-Anne.	<ul style="list-style-type: none">- La desserte du site sera assurée afin de limiter les emprises en enrobés.- Un cheminement ouvert au public pour les piétons devra être prévu en limite du site pour assurer une liaison entre la rue Ste Anne et le chemin des écoliers.

Le schéma de principe est supprimé.



4. Incidences des modifications sur l'environnement

4.1. Rappel du contexte environnemental de la zone UC

La zone UC, principal secteur concerné par les évolutions du règlement, se situe en dehors :

- des deux sites Natura 2000 qui concernent le ban communal. La zone de spéciale de conservation (Directive Habitat) "Site à chauves-souris haut-rhinoises" s'étend jusqu'en limite Nord de la zone UC ;



Situation de la zone UC par rapport au site Natura 2000

- des deux ZNIEFF présentes sur le territoire communal :
 - La ZNIEFF de type 1 des crêtes du Taennchel à Ribeauvillé ;
 - La ZNIEFF de type 2 des Hautes-Vosges haut-rhinoises.Elles sont toutes deux très éloignées de la zone UC (minimum un kilomètre) ;
- de la zone du Taennchel qui fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection du biotope qui se situe en limite Ouest du ban communal et donc à plus de 1,5 km de la zone UC



4.2. Impact des évolutions du PLU sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement ; les possibilités de construire sur le site ne sont pas modifiées mais adaptées au contexte urbain et environnemental du site.

Les évolutions du règlement et des OAP visent à favoriser la réhabilitation du bâtiment existant ou au minimum à réoccuper une partie de son emprise, limitant ainsi les nouvelles emprises artificialisées.

Avec ce nouvel objectif, la commune préserve son cadre urbain et permet la préservation d'un patrimoine bâti emblématique.

De plus le règlement permet de déroger à l'obligation de végétalisation et de perméabilité des espaces de stationnement lorsque ceux-ci sont aménagés dans ou sur un bâtiment permettant également de limiter l'étalement lié aux espaces de stationnement.

Les emprises de stationnement dévolues aux commerces, services et bureaux sont adaptées au contexte de la commune évitant ainsi des emprises de stationnement trop importantes. Une recherche de mutualisation du stationnement entre les différentes fonctions présentes est de plus encouragée.