

# COMMUNE D'OHNENHEIM



## PLAN LOCAL D'URBANISME



Modification n°2

Approuvée le 20 décembre 2018

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018

Le Maire

Rémy STOECKLE



## Sommaire

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Résumé de la modification</b> .....   | <b>1</b>  |
| Les pièces faisant l'objet de la modification .....                            | 2         |
| <b>Modification du règlement</b> .....   | <b>3</b>  |
| Termes généraux.....   | 3         |
| Zone U .....   | 3         |
| Zone UX.....   | 4         |
| Zone 1AU.....  | 5         |
| Zone 1AUX.....   | 6         |
| Zone 2AU.....  | 6         |
| Zone A.....  | 6         |
| Zone N – secteur Na.....   | 7         |
| <b>Actualisation des OAP</b> .....   | <b>8</b>  |
| Le SECTEUR 1AUa - quartier Sud .....   | 8         |
| Le SECTEUR 1AUb – Rue des Gentianes.....                                       | 8         |
| Le secteur 1AUc (rue de Bergheim) .....  | 8         |
| LE SECTEUR DU CHATEAU D'EAU (1AUd) .....                                       | 8         |
| Le secteur 1AUe (impasse de la Belle Alsacienne) .....                         | 8         |
| <b>Modification du zonage</b> .....  | <b>9</b>  |
| <b>Compatibilité avec les documents supra communaux et la loi s.r.u.</b> ..... | <b>10</b> |
| <b>Les effets attendus des modifications présentées</b> .....                  | <b>10</b> |
| Modification du règlement.....   | 10        |
| Modification du zonage .....   | 10        |
| Modification DES OAP .....   | 10        |

## RESUME DE LA MODIFICATION

La modification n°2 du PLU concerne :

- la modification de tous les articles du règlement qui se sont avérés à l'usage inadaptés aux objectifs poursuivis par le PLU, dans les zones U, UX, 1AU, 1AUx, 2AU, A et N,
- la modification du zonage pour son report et son ajustement sur un plan cadastral labellisé DGI.

### LES PIECES FAISANT L'OBJET DE LA MODIFICATION

---

- Le rapport de présentation,
- Le règlement,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le plan de zonage,

La modification n°2 du PLU intègre les éléments suivants :

- Suppression des mentions des articles du code de l'urbanisme qui n'ont plus à être mentionnées,
- Modification de l'article 1 & 2 des zones UX, 1AUX et A concernant les contraintes d'assainissement et les conditions de construction dans cette zone,
- Modification des articles 3 du règlement concernant les largeurs de voirie et d'accès aux parcelles,
- Modification des articles 4 du règlement pour intégrer la réglementation actualisée du service d'assainissement pour les eaux usées et les eaux pluviales.
- Modification des règles d'implantation des annexes par rapport à la rue et par rapport aux limites séparatives en zone U,
- Suppression du premier alinéa de l'article 11 trop général et inapplicable.
- Modifications de termes permettant une compréhension plus aisée de l'article 11 et 12.
- Modification de différents articles de la zone N pour permettre l'accueil d'un projet de centre équestre sur le secteur Na dans les bâtiments de l'ancien moulin afin d'assurer la pérennité des constructions existantes.
- Actualisation des OAP pour mise en compatibilité avec le SCOT approuvé en 2013
- Actualisation des plans de zonage pour intégration du cadastre labellisé DGI

## **MODIFICATION DU REGLEMENT**

### **TERMES GENERAUX**

Le règlement initial présentait en introduction un ensemble de rappels du code de l'urbanisme qui ne sont plus d'actualité et n'ont plus lieu d'être mentionnés dans le document parce que pouvant être rapidement périmés.

L'ensemble de ces mentions a été supprimé.

### **ZONE U**

#### **ARTICLE.3**

La largeur minimale autorisée des voies en sens unique est portée de 3,50m à 4,00m au vu de certains abus constatés dans des opérations d'aménagement qui posent ensuite des problèmes de fonctionnement.

Il en est de même pour la largeur des accès aux parcelles dès lors qu'ils desserviront plus d'une habitation.

L'alinéa spécifique à la rue de Heidolsheim, dans le secteur Ub, est corrigé pour prendre en compte la réalisation projetée du prolongement de la rue des Iris.

#### **ARTICLE.4**

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.1 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement. Ainsi, la réalisation d'installations ou de constructions produisant des eaux usées non domestiques est désormais interdite dès lors que leur raccordement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées n'est pas possible.

De plus, ces eaux non domestiques pourront être soumises à des exigences supplémentaires selon les effluents pouvant être attendus.

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.2 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement pluvial. La priorité est désormais donnée à la gestion des rejets d'eau pluviale à la parcelle et sur la parcelle. Le rejet dans le réseau public ou dans les émissaires naturels ne peut être sollicité que si la preuve est donnée que les eaux collectées ne peuvent être gérées sur la parcelle (infiltration, stockage et réutilisation, ...).

#### **ARTICLE.6**

L'alinéa 6.1.1 est restreint pour n'imposer le pignon sur rue que dans le bâti ancien du village. L'imposer dans les zones résidentielles où ce n'était pas la règle initialement n'apporte que des contraintes qui ne sont pas vectrices des objectifs du PLU.

L'alinéa 6.1.3 est supprimé pour permettre une utilisation plus rationnelle des parcelles au vu de l'évolution récente des demandes. La règle initiale présentait des cas pratiques qui faisaient que, selon les emplacements, les contraintes appliquées aux parcelles devenaient très différentes d'un lieu à un autre et provoquaient des résultats contraires aux objectifs poursuivis.

L'alinéa 6.3.2 concernant la reconstruction après sinistre est modifiée pour ne plus obliger mais permettre la reconstruction au même endroit que la construction initiale. Cette mesure permet, dans le cas où ne construction posait problème de ne pas obliger sa reconstruction au même emplacement.

#### **ARTICLE.7**

A l'alinéa 7.1.2, la mention 100 cm est remplacée par 1m pour harmoniser les mentions de distance dans l'ensemble du document.

A l'alinéa 7.2, les conditions d'implantation des annexes sont rédigées de façon plus compréhensible pour éviter tout quiproquo.

La distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives est portée de 3m à 2m pour prendre en compte l'exiguïté croissante des parcelles constructibles et permettre leur réalisation.

## **ARTICLE.11.**

L'alinéa 11.1 est supprimé parce que trop flou et inutile pour la gestion des autorisations de construction.

La rédaction de l'alinéa 11.2.1 est modifiée pour éviter les incompréhensions entre "prescrit" et "proscrit".

L'alinéa sur les volets battants imposés aux façades sur rue des habitations est assoupli pour assurer une cohérence dans le cas de transformations ou de constructions neuves d'architecture contemporaine.

Cette règle est conservée pour les habitations traditionnelles afin de préserver une harmonie d'aspect sur le patrimoine bâti ancien du centre du village.

L'alinéa sur les balcons est modifié pour intégrer les balcons qui ne sont pas enchâssés dans la construction mais juste couverts par la toiture, comme c'est le cas pour un certain nombre de constructions traditionnelles du village.



L'alinéa 11.2.2.h est assoupli concernant les toitures terrasses pour permettre, dans le cadre de constructions nouvelles, la possibilité d'éléments architecturaux présentant des toitures terrasses comme c'était autorisé pour les extensions de constructions existantes.

La proportion de 30% maximum de l'emprise du bâtiment pour les parties en toiture-terrasse est précisée pour se rapporter à l'emprise initiale de la construction, afin que les extensions en terrasse ne s'accroissent pas petit à petit au gré d'extensions successives.

A l'alinéa 11.2.3, la rédaction est modifiée pour intégrer l'usage de gabions qui n'apparaissait pas possible dans la rédaction initiale du règlement en énumérant un certain nombre de procédés constructifs non limités.

## **ARTICLE.12**

La rédaction de l'alinéa 12.1, a été modifiée pour en améliorer sa compréhension et assurer la poursuite des objectifs initiaux du PLU qui sont pour ce thème de permettre d'assurer le stationnement sur des espaces pouvant avoir également d'autres fonctions.

## **ZONE UX**

---

### **ARTICLE.1**

Un alinéa est ajouté pour prendre en compte les nouvelles contraintes de raccordement en assainissement des installations et constructions liées à des activités économiques. Si le raccordement au réseau public d'assainissement n'est pas possible et si un assainissement autonome est requis, l'opération est interdite dès lors qu'elle génère un rejet d'eaux usées industrielles ou non domestiques

### **ARTICLE.2**

Les conditions initiales de construction de logements en secteur d'activités économiques étaient trop permissives et ont conduit à des situations contradictoires avec les objectifs poursuivis.

Celles ci ont été renforcées pour ne permettre que des constructions de logement réellement nécessaires à l'activité économique accueillie. Et pour éviter que ce logement puisse ensuite être détaché de l'activité économique à l'origine de son édification.

### **ARTICLE.3**

Au vu de l'évolution passée depuis la mise en œuvre du PLU, il est décidé de mettre en place une largeur d'accès minimum aux parcelles fixée à 4,50m pour un accès en sens unique ou 6m pour un accès à double sens (entrée-sortie). Cette mesure permet de garantir un meilleur fonctionnement des circulations entre espace public et espace privé.

### **ARTICLE.4**

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.1 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement. Ainsi, la réalisation d'installations ou de constructions produisant des eaux usées non domestiques est désormais interdite dès lors que leur raccordement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées n'est pas possible.

De plus, ces eaux non domestiques pourront être soumises à des exigences supplémentaires selon les effluents pouvant être attendus.

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.2 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement pluvial. La priorité est désormais donnée à la gestion des rejets d'eau pluviale à la parcelle et sur la parcelle. Le rejet dans le réseau public ou dans les émissaires naturels ne peut être sollicité que si la preuve est donnée que les eaux collectées ne peuvent être gérées sur la parcelle (infiltration, stockage et réutilisation, ...).

## **ARTICLE.6**

L'alinéa 6.3.2 concernant la reconstruction après sinistre est modifiée pour ne plus obliger mais permettre la reconstruction au même endroit que la construction initiale. Cette mesure permet, dans le cas où ne construction posait problème de ne pas obliger sa reconstruction au même emplacement.

## **ARTICLE.11.**

L'alinéa 11.1 est supprimé parce que trop flou et inutile pour la gestion des autorisations de construction.

## **ZONE 1AU**

---

### **ARTICLE.2**

Les occupations et utilisations du sol admises sous condition sont modifiées pour s'adapter aux contraintes spécifiques de chaque secteur de cette zone 1AU. Les secteurs 1AUb et 1AUc sont de petits territoires dont la configuration, l'organisation foncière et la taille (6 000 m<sup>2</sup> respectivement 8 800 m<sup>2</sup>) rendent difficile une opération d'ensemble. Aussi il est dorénavant autorisé que leur aménagement se fasse progressivement au gré des mobilisations foncières, sous réserve de s'assurer du raccordement des viabilités nécessaires aux réseaux existants.

Les autres secteurs en 1AU gardent les mêmes règles qu'initialement.

### **ARTICLE.3**

La largeur minimale autorisée des accès aux parcelles est réglementée à 4,50m au vu de certains abus constatés dans des opérations d'aménagement qui posent ensuite des problèmes de fonctionnement.

### **ARTICLE.4**

La rédaction de l'article 4, alinéa 4.1 et 4.2.1.a) est complétée pour prendre en compte les possibilités nouvelles d'urbanisation progressive sur les secteurs 1AUb et 1AUc.

L'alinéa 4.2.2 est modifiée et complété pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement pluvial. La priorité est désormais donnée à la gestion des rejets d'eau pluviale à la parcelle et sur la parcelle. Le rejet dans le réseau public ou dans les émissaires naturels ne peut être sollicité que si la preuve est donnée que les eaux collectées ne peuvent être gérées sur la parcelle (infiltration, stockage et réutilisation, ...).

### **ARTICLE.7.**

L'alinéa 7.1 est précisé en spécifiant quelles constructions sont concernées dans les dispositions générales. Les différentes possibilités d'implantation par rapport aux limites séparatives deviennent des obligations, auxquelles s'ajoute la possibilité d'une implantation à 1m de la limite séparative, en cohérence avec la pratique des Schlupfs dans les zones déjà urbanisées. Cette mesure permet de densifier les parcelles constructibles tout en permettant aux habitations de s'implanter en recul de la limite séparative ce qui facilite l'entretien des façades et simplifie les rapports de voisinage.

A l'alinéa 7.2, les conditions d'implantation des annexes est rédigé de façon plus compréhensible pour éviter tout quiproquo.

La distance minimale d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives est portée de 3m à 2m pour prendre en compte l'exiguïté croissante des parcelles constructibles et permettre leur réalisation.

### **ARTICLE.11.**

L'alinéa 11.1 est supprimé parce que trop flou et inutile pour la gestion des autorisations de construction.

L'alinéa 11.3 est modifié pour supprimer une ambiguïté sur les pentes de toiture et prendre la possibilité de réaliser des toitures terrasses.

A l'alinéa 11.4 la rédaction est modifiée pour intégrer l'usage de gabions qui n'apparaissait pas possible dans la rédaction initiale du règlement.

## **ZONE 1AUX**

---

### **ARTICLE.1**

Cet article est complété pour préciser clairement que les lotissements à usage d'habitation sont interdits sur ces secteurs.

### **ARTICLE.2**

Les conditions initiales de construction de logements en secteur d'activités économiques étaient trop permissives et ont conduit à des situations contradictoires avec les objectifs poursuivis.

Celles ci ont été renforcées pour ne permettre que des constructions de logement réellement nécessaires à l'activité économique accueillie. Et pour éviter que ce logement puisse ensuite être détaché de l'activité économique à l'origine de son édification.

### **ARTICLE.4**

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.2 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement pluvial. La priorité est désormais donnée à la gestion des rejets d'eau pluviale à la parcelle et sur la parcelle. Le rejet dans le réseau public ou dans les émissaires naturels ne peut être sollicité que si la preuve est donnée que les eaux collectées ne peuvent être gérées sur la parcelle (infiltration, stockage et réutilisation, ...).

### **ARTICLE.11.**

L'alinéa 11.1 est supprimé parce que trop flou et inutile pour la gestion des autorisations de construction.

## **ZONE 2AU**

---

La rédaction des caractères de la zone est modifiée pour clarifier la nécessité d'une procédure de modification ou de révision du PLU pour mobiliser ces territoires.

## **ZONE A**

---

### **ARTICLE.4**

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.1 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement. Ainsi, la réalisation d'installations ou de constructions produisant des eaux usées non domestiques est désormais interdite dès lors que leur raccordement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées n'est pas possible.

De plus, ces eaux non domestiques pourront être soumises à des exigences supplémentaires selon les effluents pouvant être attendus.

La rédaction de l'article 4, alinéa 2.2 est modifiée pour prendre en compte l'évolution des exigences du concessionnaire des réseaux d'assainissement pluvial. La priorité est désormais donnée à la gestion des rejets d'eau pluviale à la parcelle et sur la parcelle. Le rejet dans le réseau public ou dans les émissaires naturels ne peut être sollicité que si la preuve est donnée que les eaux collectées ne peuvent être gérées sur la parcelle (infiltration, stockage et réutilisation, ...).

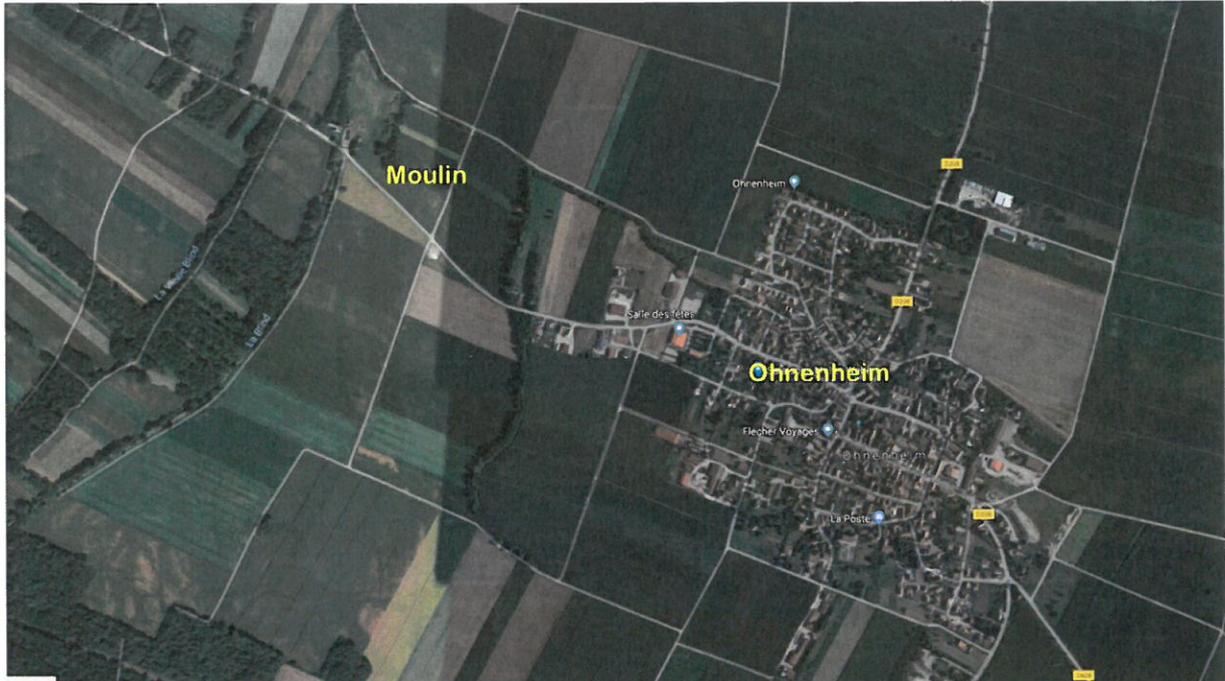
### **ARTICLE.11.**

L'alinéa 11.1 est supprimé parce que trop flou et inutile pour la gestion des autorisations de construction.

## ZONE N – SECTEUR NA

### LA ZONE NA

Le PLU initial prévoyait la possibilité de modifier la vocation du moulin en permettant l'accueil d'activités hôtelières et de restauration. Malheureusement, ces options n'ont pas pu se développer depuis l'approbation du PLU et les constructions sont restées désaffectées.



Un nouveau projet a été proposé à la commune, permettant la préservation de ce patrimoine bâti cher à la collectivité. Il consisterait en l'accueil d'activités équestres de loisirs et d'hébergement de chevaux.

La commune souhaite donc substituer à ces possibilités d'accueil qui ne se sont pas concrétisées cette nouvelle vocation. Les modifications réglementaires de ce secteur de zone ont été menées dans le cadre de la poursuite de cet objectif.

### ARTICLE 2

Pour le secteur Na est introduite, en occupation admise, une activité équestre limitée à l'hébergement de chevaux et à l'accueil d'aménagements de type carrière et parcours équestre qui correspond à un projet évoqué par la municipalité pour ce secteur depuis des années « en friche » et ouvert au vandalisme.

## **ARTICLE 12**

L'accueil d'activités autres qu'agricoles destinées à pérenniser l'ancien moulin, pourra engendrer des circulations et des besoins de stationnement temporaires liés aux activités autorisées. Le nouveau règlement exige que ceux-ci soient exclusivement organisés exclusivement sur des surfaces perméables eu égard au caractère naturel de ce territoire.

# **ACTUALISATION DES OAP**

La présentation et le cadrage des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été complétés et actualisés.

## **LE SECTEUR 1AUa - QUARTIER SUD**

Le plan de masse initial a été supprimé, le secteur ayant été en grande partie urbanisé depuis 2006. Le reliquat de 0,8 ha se devra d'être urbanisé dans le cadre d'une opération d'ensemble qui garantira une densité de logements de l'ordre de 20 logements par ha, soit 16 à 17 logements.

## **LE SECTEUR 1AUB – RUE DES GENTIANES**

Ce secteur n'était initialement pas traité dans les orientations du PLU approuvé en 2006. Celui-ci est donc ajouté dans le cadre de la modification pour s'assurer du respect des densités demandées par le SCOT.

## **LE SECTEUR 1AUC (RUE DE BERGHEIM)**

Ce secteur n'était initialement pas traité dans les orientations du PLU approuvé en 2006. Celui-ci est donc ajouté dans le cadre de la modification pour s'assurer du respect des densités demandées par le SCOT.

## **LE SECTEUR DU CHATEAU D'EAU (1AUd)**

L'OAP graphique initialement intégrée au PLU est supprimée parce que n'étant plus en cohérence avec le contexte actuel de la commune. Il est par contre ajouté à l'OAP l'exigence de densité de 20 logements par ha pour toute opération de construction sur ce territoire.

## **LE SECTEUR 1AUe (impasse de la Belle Alsacienne)**

Ce secteur d'une emprise de 0,43 ha est déjà en cours d'urbanisation et ne peut donc plus être impacté par les modifications d'exigences de densité.

## MODIFICATION DU ZONAGE

Le zonage initial du PLU a été reporté à l'origine sur un plan papier vectorisé ne présentant aucun polygone pour les parcelles du foncier.

Le zonage initial a été conservé mais ajusté au parcellaire digitalisé labellisé DGI. Les surfaces des zones ont été ajustées de ce fait selon les évolutions suivantes:

| ZONES |               |    | Pourcentage | après actualisation cadastre |    | Pourcentage |
|-------|---------------|----|-------------|------------------------------|----|-------------|
| PLU   | (en hectares) |    |             | (en hectares)                |    |             |
| Ua    | 27,25         | ha | 2,24%       | 27,19                        | ha | 2,24%       |
| Ub    | 16,03         | ha | 1,32%       | 15,94                        | ha | 1,31%       |
| Ux    | 5,08          | ha | 0,42%       | 5,08                         | ha | 0,42%       |
| Ue    | 1,55          | ha | 0,13%       | 1,53                         | ha | 0,13%       |
|       | 49,91         | ha | 4,11%       | 49,74                        | ha | 4,10%       |

|      |       |    |       |       |    |       |
|------|-------|----|-------|-------|----|-------|
| 1AU  | 6,11  | ha | 0,50% | 6,17  | ha | 0,51% |
| 2AU  | 3,81  | ha | 0,31% | 3,81  | ha | 0,31% |
| 1AUx | 4,64  | ha | 0,38% | 4,63  | ha | 0,38% |
|      | 14,56 | ha | 1,20% | 14,61 | ha | 1,20% |

|    |          |    |        |          |    |        |
|----|----------|----|--------|----------|----|--------|
| A  | 762,94   | ha | 62,83% | 761,86   | ha | 62,83% |
| An | 301,22   | ha | 24,81% | 299,47   | ha | 24,70% |
| N  | 76,32    | ha | 6,29%  | 77,50    | ha | 6,39%  |
| Na | 2,79     | ha | 0,23%  | 2,79     | ha | 0,23%  |
| Ng | 4,04     | ha | 0,33%  | 4,08     | ha | 0,34%  |
| NI | 2,49     | ha | 0,21%  | 2,49     | ha | 0,21%  |
|    | 1 149,80 | ha | 94,69% | 1 148,19 | ha | 94,69% |

|  |          |    |      |          |    |      |
|--|----------|----|------|----------|----|------|
|  | 1 214,27 | ha | 100% | 1 212,54 | ha | 100% |
|--|----------|----|------|----------|----|------|

## **COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX ET LA LOI S.R.U.**

Art I.111.1-1 cu

### **SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE**

Les modifications réglementaires ne sont pas contradictoires avec les orientations prises par le SCOT. Elles viennent renforcer les outils de prise en compte de la compatibilité du PLU avec le SCOT en vigueur.

Les compléments apportés aux Orientations d'Aménagement et de Programmation permettent de soutenir et d'affirmer les exigences du SCOT approuvé postérieurement à l'approbation du PLU, concernant les densités de construction des zones résidentielles.

## **LES EFFETS ATTENDUS DES MODIFICATIONS PRESENTEES**

### **MODIFICATION DU REGLEMENT**

Les modifications apportées au règlement approuvé vont permettre:

- de lever des ambiguïtés du règlement initial et de limiter les interprétations qui seraient contradictoires avec les objectifs poursuivis par le PLU.
- de préciser et de mieux gérer les actes de construction dans les différentes zones du territoire communal.

### **MODIFICATION DU ZONAGE**

Les corrections mineures du plan de zonage ne portent que sur le recalage du zonage sur un cadastre actualisé et ne modifient pas l'économie générale du PLU.

### **MODIFICATION DES OAP**

Les OAP initialement intégrées au PLU ne traitaient pas de tous les secteurs d'urbanisation future. De plus, les territoires pris en compte ne portaient pas sur toutes les zones d'extension résidentielles envisagées.

Les modifications apportées affirment la nécessité d'opérations cohérentes et assurant la densification à 20 logements par ha, comme demandé par le SCOT approuvé en 2013.

### **INTÉRÊT GÉNÉRAL DES MODIFICATIONS**

L'exposé ci-dessus présente l'intérêt général des modifications.

Les mesures prises dans le cadre de cette modification du PLU permettent de préserver le respect des objectifs du PLU approuvé tout en s'adaptant aux jurisprudences et législations connexes et en prenant en compte la réalité de sa mise en pratique:

- gestion de la construction en zones urbaines, à urbaniser, agricole et naturelle,
- gestion des besoins d'évolution des constructions d'habitations existantes.