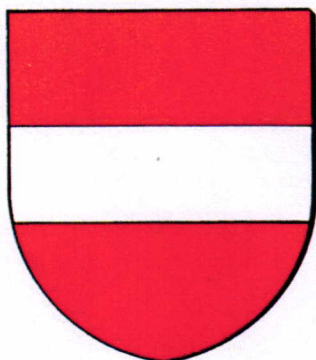


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°1

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°1

Modification simplifiée mise à disposition du public délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2017 :



Mars 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 UA – modification de l'article 8 concernant les CINASPIC	7
2.3. Zones UE et AUX – modification de la destination des zones.....	9
2.4. Secteur UCa – modification de l'article 11 concernant les CINASPIC	11
3. Les incidences des modifications	13
3.1. Incidences de la modification de l'article 11 concernant les CINASPIC en zone UA .	13
3.2. Incidences de la modification de l'article 8.2 concernant les CINASPIC en zone UA	13
3.3. Incidence de la modification de la destination des zones UE et AUX.....	13
3.4. Incidences de la modification de l'article 11 concernant les CINASPIC en secteur UCa	14
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	14
5. Contenu du dossier.....	14

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 n'avait pas été intégrée lors de l'élaboration du PLU dans l'article 11 de la zone **UA**, article qui régit l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

Or, dans le cadre des études concernant le projet de médiathèque suscité, il est 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 office 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 (Église 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 11.1 qui régit les dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords.

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

11.1 Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Les bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec les constructions principales.

Traitement des façades

Les façades doivent être ordonnées, notamment par le rythme et les proportions de leurs ouvertures, en tenant compte du caractère du bâti remarquable environnant. Les matériaux apparents en façade doivent être choisis parmi ceux employés traditionnellement.

A l'occasion du ravalement des façades des bâtiments anciens, l'aspect des modénatures ainsi que l'aspect des balcons et des volets d'origine devront être maintenus.

L'utilisation de couleurs vives et agressives est interdite ; les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le site et les constructions avoisinantes et s'inspireront de l'étude de coloration disponible en Mairie.

Toitures

Dans le corps principal des constructions à usage d'habitation, les toitures-terrasses et toitures à une seule pente sont interdites. La pente des toitures ne pourra pas être inférieure à 40°. La couverture des toitures devra être constituée de tuiles traditionnelles dans le corps principal des constructions.

Toutefois dans les secteurs UAa et UAb, il n'est pas fixé de dispositions particulières en raison du caractère des établissements.

Façades commerciales

Les aménagements commerciaux devront respecter la composition de l'ensemble de la façade. Ils ne doivent être établis que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles. Les glaces des vitrines seront établies en retrait du mur extérieur.

Les dispositions de l'article 11.1 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. Zone UA – modification de l'article 8 concernant les CINASPIC

2.2.1. Exposé du contexte

L'article 8 du règlement de la zone UA prend des dispositions concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

Extrait du règlement (avant modification) :

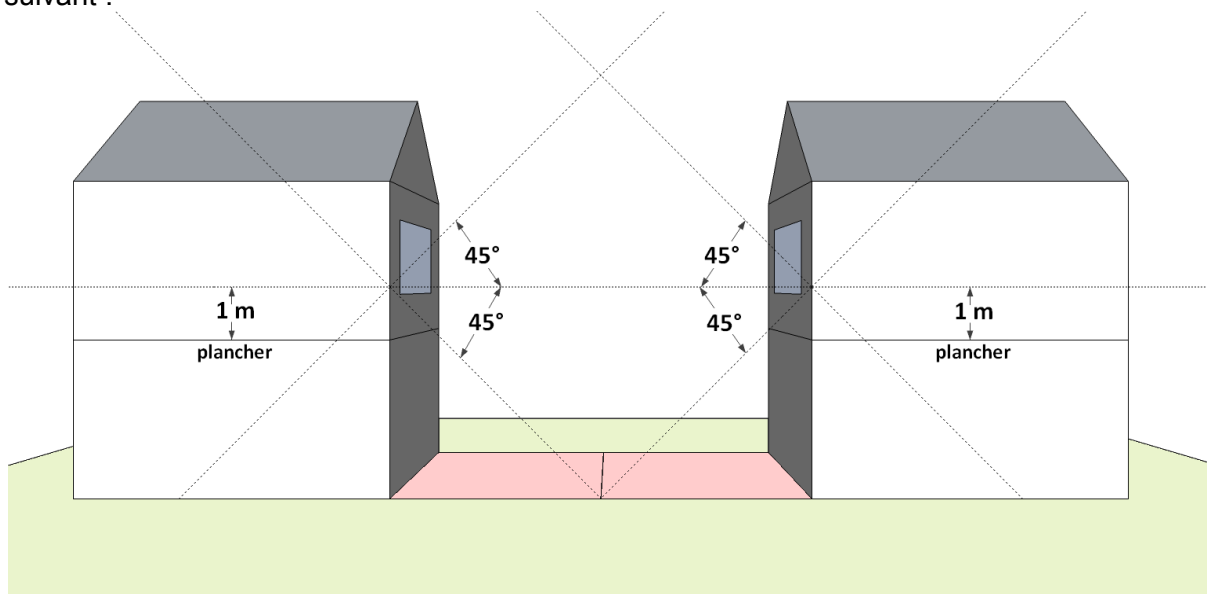
8.1 La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2 En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Comme l'indique la disposition 8.1, cet article a été rédigé dans le but de régler la distance entre deux bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit d'imposer une distance minimale de 4 mètres (disposition 8.1).

De plus, pour assurer un bon ensoleillement et éviter des problèmes de visibilité intrusive, la disposition 8.2 ajoute des règles de vues depuis les baies qui peuvent amener le respect d'une distance supérieure aux 4 mètres minimum imposé au 8.1. Comme l'illustre le croquis suivant :



Ainsi, l'esprit de cet article 8.2 est bien de garantir un bon ensoleillement et d'éviter toute visibilité intrusive au sein des habitations sur une même propriété.

Or, les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC) s'implantent sur des propriétés qui n'ont pas vocation à accueillir des habitations privées.

De fait, les dispositions de l'article 8.2 ne peuvent s'appliquer aux CINASPIC, qui doivent donc en être exemptées.

2.2.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

8.1 La distance entre deux bâtiments à usage d'habitation non contigus doit être au moins égale à 4 mètres.

8.2 En outre, au droit des baies des pièces d'habitation ou d'activité, aucun point d'un bâtiment voisin ne doit être vu sous un angle supérieur à 45° par rapport à un plan horizontal situé à 1 mètre au-dessus du plancher.

Pour la façade la moins ensoleillée, l'angle précédent est porté à 60° si la moitié au plus des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Les dispositions de l'article 8.2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.3. Zones UE et AUX – modification de la destination des zones

2.3.1. Exposé du contexte

Le PLU d'Ensisheim définit deux grandes zones dont la vocation est essentiellement économique :

- **UE** : Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et de services. Cette zone est réservée à l'accueil d'activités économiques dans le cadre d'un aménagement architectural et paysager cohérent et qualitatif. Elle comprend le secteur **UEa** défini autour des silos de stockage de céréales existant.
- **AUX** : Zone correspondant à la deuxième phase de la Zone d'Activités d'Intérêt Départemental (ZAID).

La Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin, établissement public de coopération intercommunale (EPCI), dispose de la compétence « développement économique et aménagement des zones d'activités intercommunales ».

La Communauté de Communes a déjà acquis la totalité des terrains situés dans la zone **AUX**, la maîtrise foncière est donc publique dans cette zone à urbaniser.

Ces deux zones à vocation économique ne réglementent pas de la même manière les activités logistiques :

- dans la zone **UE**, l'activité logistique n'est pas expressément encadrée ;
- dans la zone **AUX**, les entrepôts ne sont admis qu'à condition d'être liés à une activité industrielle présente sur la zone.

L'objet de la présente procédure de modification simplifiée est double, il s'agit à la fois d'harmoniser la réglementation entre ces deux zones économiques, et d'autoriser l'implantation d'activités logistiques (même si elles n'ont pas de lien direct avec une activité de production dans la zone).

En effet, dans un premier temps les activités logistiques déconnectées de toute activité de production n'étaient pas envisagées par la collectivité dans ses zones d'activités : la logistique était en effet historiquement une activité peu pourvoyeuse d'emplois et grande consommatrice de foncier (logique des stocks dormants).

Or il apparaît aujourd'hui, qu'à travers la tertiarisation de l'économie et le changement de paradigme logistique (du stockage, vers les flux tendus), l'activité logistique peut s'avérer grande créatrice d'emploi. De fait, la gestion de flux tendus nécessite pour un prestataire de services (logisticien) de livrer des produits de façon cyclique plusieurs fois par jour sur le ou les site(s) concerné(s). Ces nombreux départs et arrivages de marchandises engendrent par conséquent d'importantes manutentions, sollicitant bien plus d'emplois que le stockage dormant.

Ainsi, autoriser l'implantation d'établissements logistiques permettra à la collectivité de répondre aux besoins économiques du secteur, tout en assurant l'attractivité des zones en question, et à terme accompagner la création d'emplois sur le territoire.

2.3.2. Dispositions modificatives

Extraits du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

Article UE 2: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

- 2.8** Les constructions ayant fonction d'entrepôt sont admises :
- si elles sont liées à une activité réglementée et/ou présente dans la zone ;
 - ou si elles sont liées à une activité logistique (même sans lien avec une activité admise dans la zone).

Article AUX 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

~~2.3 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité industrielle présente sur la zone.~~

- 2.3** Les constructions ayant fonction d'entrepôt sont admises :
- si elles sont liées à une activité réglementée et/ou présente dans la zone ;
 - ou si elles sont liées à une activité logistique (même sans lien avec une activité admise dans la zone).

2.4. Secteur UCa – modification de l'article 11 concernant les CINASPIC

2.4.1. Exposé du contexte

Le secteur **UCa** recouvre les maisons de la cité minière Sainte-Thérèse, qui fait l'objet de prescriptions architecturales particulières assorties de mesures de valorisation des espaces non bâtis.

Ce secteur comprend également l'école élémentaire Mine « les Prés Fleuris », qui est en cours de rénovation.

L'école 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.

Dans le cadre de la rénovation de l'école, la réalisation d'une clôture respectant les normes en matière de lutte contre le terrorisme est obligatoire. Cependant les caractéristiques d'une telle clôture ne permettent pas de respecter les dispositions de l'article 11 relative aux clôtures.

Afin de permettre la réalisation de cette clôture, la présente procédure de modification simplifiée s'attachera à exempter les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC) des dispositions de l'article 11.10 dans le secteur **UCa**.

Il s'agit ici d'assurer la sécurité de l'établissement scolaire en question.

2.4.2. Dispositions modificatives

Extrait du règlement modifié – les modifications apparaissent en rouge

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

[...]

Dans le secteur UCa :

[...]

11.10 Clôtures

Les clôtures sur rue devront être réalisées selon l'un des trois modèles suivants :

- soit une clôture à claires d'aspect bois verticales surmontant un muret de 0,10 à 0,40 mètre de hauteur, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 1.20 mètre ;
- soit une clôture type lisse et poteaux aspect ciment surmontant un muret de 0,10 à 0,40 mètre de hauteur, la hauteur totale de la clôture ne devant pas dépasser 1.20 mètre ;
- soit un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètre de hauteur avec pilastres n'excédant pas une hauteur de 1 mètre.

Toutefois, la conservation des clôtures d'origine, constituées d'un grillage à larges mailles ou simple torsion dressé entre poteaux bois ou ciment, est souhaitée.

Dans tous les cas les clôtures pourront être doublées d'une haie vive à bases d'essences locales, fruitières ou feuillues.

Les clôtures sur limites séparatives de propriété ne pourront dépasser une hauteur de 1,40 mètre et seront constituées soit d'un grillage, soit d'une haie vive ou d'un dispositif à claire-voie ou lattis de bois doublé ou non d'une haie vive à base d'essences locales. La réalisation d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 mètre est admise.

Les clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont exemptées des dispositions de l'article 11.10.

3. Les incidences 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) aura 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 de façades et de formes de toitures.

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 8.2 concernant les CINASPIC en zone UA

La modification de l'article 8.2 de la zone **UA** concernant les « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC) n'aura pas ou très d'incidences. En effet, les propriétés accueillant des CINASPIC n'ont pas vocation à accueillir des constructions d'habitations privatives.

3.3. Incidence de la modification de la destination des zones UE et AUX

La modification de la destination des zones **UE** et **AUX** a comme incidence directe d'autoriser l'implantation d'établissements de logistique autres que ceux liés à une activité industrielle dans la zone.

Il s'agit ici, et plus particulièrement pour la zone **AUX**, d'une modernisation de la vocation des zones et d'une adaptation aux nouvelles formes de logistiques induites par le fonctionnement en mode « flux tendus ».

Les incidences de l'implantation d'établissement de logistique sont listées dans le tableau suivant :

Incidences positives	Incidences négatives
Risques et nuisances	
<p>Pas d'augmentation de la consommation foncière, les périmètres des zones n'étant pas augmentés.</p> <p>Contrairement aux activités de productions, l'activité logistique ne produit que très peu d'extrants directs.</p>	<p>Augmentation régulière du trafic dans et autour des zones concernées. Les activités de logistique, notamment en flux tendus, nécessitent de très nombreux aller-retour pour acheminer et/ou livrer les marchandises.</p>

Incidences positives	Incidences négatives
Environnement humain	
<p>Amélioration de l'attractivité des zones économiques concernées.</p> <p>Modernisation de la vocation des ces zones et adaptation à l'économie actuelle.</p> <p>Création d'emplois, et notamment d'emplois qualifiés, plus particulièrement dans le cas de la logistique à flux tendus.</p>	
Hygiène, santé et salubrité publique	
<p>Respect des normes de sécurité et d'hygiène dans les futurs établissements.</p>	<p>Augmentation des émissions de gaz à effet de serre en raison de la circulation poids lourds.</p> <p>Augmentation des nuisances sonores pour la même raison.</p>

3.4. Incidences de la modification de l'article 11 concernant les CINASPIC en secteur UCa

La modification de l'article 11 du secteur **UCa** aura pour principale incidence d'exempter les clôtures des CINASPIC des dispositions réglementaires qui s'appliquent aux autres constructions. Un panel plus large de solutions pourra ainsi être mis en place, afin d'adapter les clôtures aux besoins et aux normes, notamment de sécurité, qui incombent aux CINASPIC.

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

