PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet de modification simplifiée

Sainte-Croix-en-Plaine

1. Exposé des motifs

Valant rapport de présentation du projet de la modification simplifiée du PLU

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2

Portée à la connaissance du public le …

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du …

Le Maire

Octobre 2025

SOMMAIRE

I. CONTEXTE DE LA PROCEDURE 5

II. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE 5

III. LES INCIDENCES DE LA MODIFICATION 14

IV. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION 14

V. JUSTIFICATIONS PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 15

VI. COMPOSITION DU DOSSIER 15

Préambule

Article L.153-41

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° 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.

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire.

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Article L.153-45

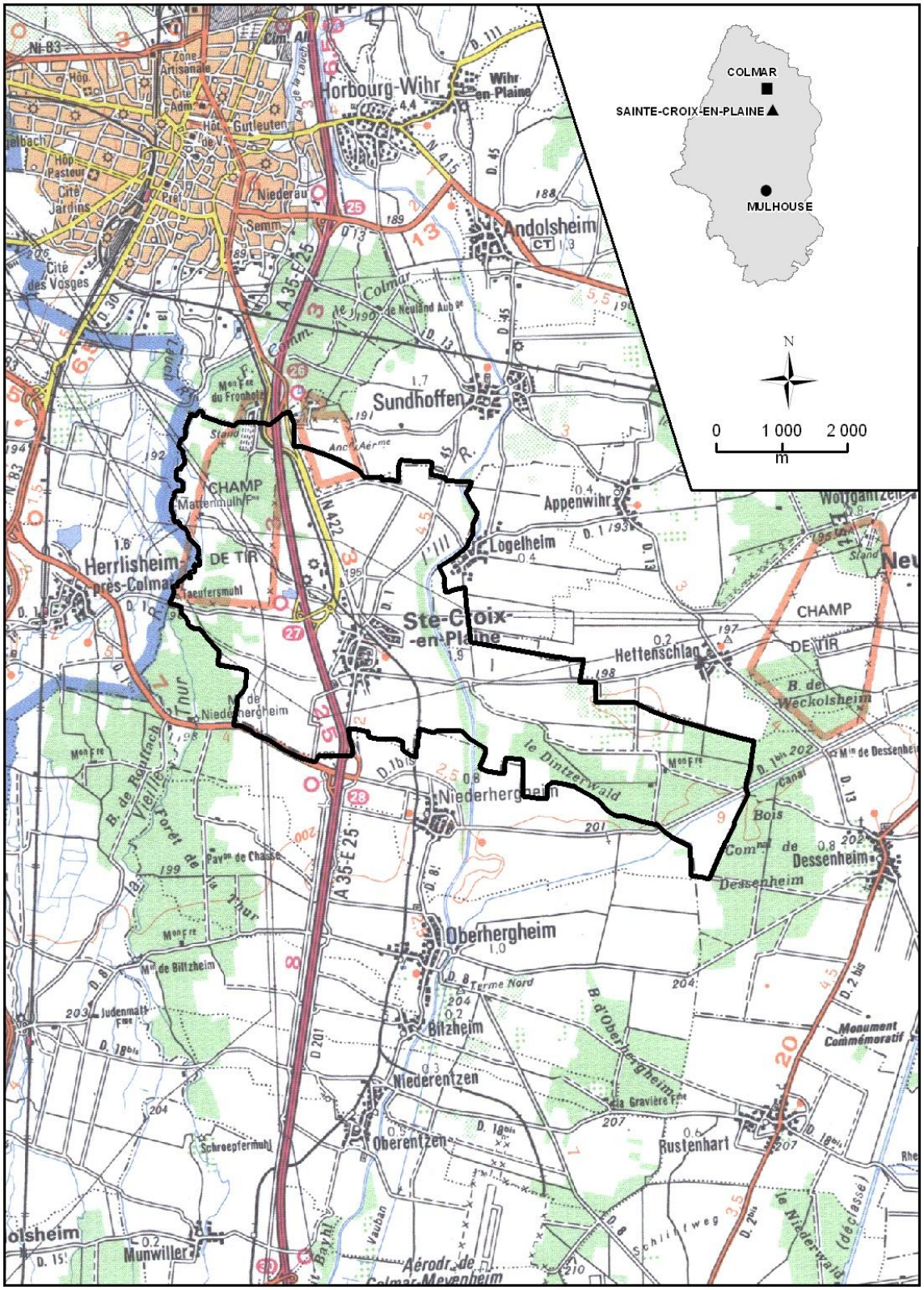
Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L.151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.
Ces observations sont enregistrées et conservées.
Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.
A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L.153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996 - Réalisation : ADAUHR/GH - 11/2011

Exposé des motifs

I. Contexte de la procédure

La commune de SAINTE-CROIX-EN-PLAINE est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2018. Une première modification simplifiée du PLU a été approuvé le 2 mai 2019.

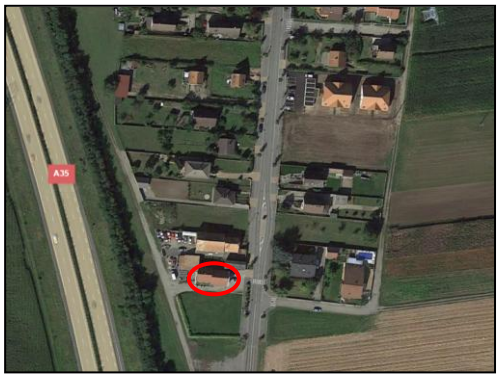
La commune a souhaité procéder à une nouvelle modification, selon une procédure simplifiée, de son document d'urbanisme approuvé afin de :

- Rectifier une erreur matérielle liée à l'affectation d'une partie de parcelle aux plans de zonage n° 3a, n°3b et n°3d.
- Assouplir en zones UA, UB et AUa les dispositions relatives aux prospects des petites constructions et annexes dans les articles 6, 7 et 8.
- Uniformiser certaines dispositions réglementaires et clarifier la règle.
- Actualiser le glossaire du règlement.
- Préciser la règle de la marge de recul par rapport à l'ancien fossé des remparts, déjà matérialisée au plan de zonage n°3c, dans le règlement écrit.
- Modifier la rédaction relative aux logements sociaux pour une meilleure compréhension.
- Préciser les dimensions minimales pour les places de stationnement.

II. Contenu de la modification simplifiée

1. Rectification d'une erreur matérielle concernant les plans de zonage

Le PLU approuvé a défini des limites de zonage entre l'espace urbain et le secteur agricole tout autour de son ban communal afin de préserver ces espaces et règlementer les secteurs urbanisés.
Cependant, alors qu'un permis de construire avait été délivré en 2010 sur la base du POS en vigueur à l'époque (classement partiel du terrain en zone UB), les documents graphiques du PLU approuvé en 2018 (n°3a, 3b et 3d) n'ont pas intégré la propriété sise 112 Route de Bâle dans la zone constructible.



Il a été constaté de ce fait, qu'une contradiction existait entre le classement graphique actuel et certaines informations apparaissant dans les pièces du PLU : le bâtiment évoqué apparait sur de la cartographie du rapport de présentation et du diagnostic ALUR, le rapport justificatif stipule que « la zone urbaine UB englobe l'ensemble des constructions et équipements réalisés au-delà du centre initial, à partir des années 1960... »

La construction est aujourd'hui en zone A et se retrouve ainsi bloquée pour toute extension, rénovation ou construction annexe.
Afin de rectifier cette erreur, la partie concernée de la parcelle (environ 8 ares) est intégrée en zone UB.
Cette évolution du zonage est présentée dans le document n°2, joint au présent dossier.

2. Assouplissement des dispositions réglementaires concernant les petites constructions et annexes

Le présent chapitre concerne les dispositions concernant les prospects, applicables dans le cadre des zones urbaines UA (centre historique), des zones UB (habitat pavillonnaire) et des zones AUa (extension urbaine à vocation principale d'habitat). Il vient également compléter les conditions concernant les marges de recul par rapport aux limites séparatives, pour les abris de jardin. Enfin, cette partie traite également de l'implantation de certaines constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

2.1. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU approuvé fixe aux articles UA 6 et UB 6, des règles de prospects par rapport aux voies et emprises publiques :

- **UA 6. :** cet article édicte un certain nombre de critères à respecter concernant notamment l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions doivent respecter une distance de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou s'édifier à l'alignement architecturale lorsque celui-ci est clairement défini.

- **UB 6. :** cet article fixe des dispositions visant à garantir une insertion satisfaisante des nouvelles constructions dans la trame bâtie existante : les dispositions sont sensiblement similaires à celles de la zone UA. Quelques particularités existent cependant dans certains secteurs, les prospects sont plus importants pour des questions de sécurité et de quiétude.

La commune souhaite apporter à ces règles, des assouplissements destinés à faciliter des petits projets locaux pouvant s'affranchir des dispositions précédentes concernant des annexes de types carports notamment, locaux poubelles, amélioration du bâti existant contribuant à la logique actuelle de densification…

Ainsi, **en zone UA,** il est décidé d'exempter des obligations fixées certaines constructions, en particulier les carports, en prenant en compte le fait qu'il ne s'agit pas de « constructions principales ». Cette exemption permet de ne pas trop contraindre ce type de projet destiné à améliorer la qualité de vie au quotidien. Cette disposition permettra aux habitants de formaliser des projets sans qu'il n'y ait trop de contraintes à lever. Compte tenu de la dimension réduite et de la vocation de ces constructions, l'assouplissement de la règle pour les prospects n'est pas de nature à dévaloriser la qualité du tissu bâti existant.
La modification met également en avant un certain nombre de cas spécifiques qui sont exemptés de l'application des dispositions générales de l'article UA 6.

En zone UB, la disposition précédente est également reprise, avec mise en avant des mêmes types de justifications.

De façon à permettre la concrétisation des objectifs précédents, les modifications suivantes sont apportées dans le cadre du règlement écrit :

- **UA 6.** - Les chapitres 6.5 et 6.6 sont ainsi ajoutés :

  6.5. *Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.*

  6.6. *Les dispositions des articles 6.1, 6.2 et 6.3 ne s'appliquent pas aux :*
  - terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès simple sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,
  - constructions existantes non conformes avec les règles édictées dans le présent PLU, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci,
  - travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,
  - éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,
  - l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,
  - Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

  Dans ces cas, les constructions peuvent être implantées soit recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

- **UB 6** – Les chapitres 6.4 et 6.5 sont ainsi ajoutés :

  6.4. *Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la*

voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation.

6.5. *Les dispositions des articles 6.1, 6.2 ne s'appliquent pas aux :*

- terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès simple sur cette voie, ni aux constructions édifiées à l'arrière d'une construction en première ligne, la continuité de l'aspect de la rue doit être assurée,

- constructions existantes non conformes avec les règles édictées dans le présent PLU, pour des travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de l'implantation de ces constructions par rapport à celle(s)-ci,

- travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,

- éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,

- l'adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,

- Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.

Dans ces cas, les constructions peuvent être implantées soit en recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers.

De façon à garder une cohérence globale au niveau du PLU, l'article correspondant, s'appliquant dans le cadre des périmètres d'extension urbaine à vocation d'habitat (**AUa** et **AUar**) intègre des modifications similaires à celles des deux zone urbaines évoquées précédemment.
Le chapitre AU 6.3 est ainsi complété :

***Dans le secteur AUa et sous-secteur AUar**, Les carports (d'une hauteur maximale de 3 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 4 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 20m²) peuvent être implantés à l'alignement de la voirie à condition de ne pas créer de gêne pour les usagers de la voie publique ou privée et doivent être implantés en vue de favoriser un traitement architectural et d'optimiser leur utilisation*.

Dans le même article, il est également disposé que :

*Dans les cas suivants**,** les constructions peuvent être implantées soit en recul ou soit à l'alignement à condition qu'ils n'apportent aucune gêne à la circulation et à la sécurité des usagers :*

- *travaux d'isolation des constructions existantes visant une amélioration de la performance énergétique,*
- *éléments de constructions et dispositifs nécessaires à l'amélioration des accès pour les personnes à mobilité réduite,*
- *adjonction d'auvent ou de sas d'entrée sur un escalier existant peut être autorisée dans la marge de recul,*
- *Les locaux ou les aires aménagées pour le stockage des déchets en attente de collecte peuvent être implantées en bordure de voie publique ou privée sur une longueur maximale de 4 mètres.*

Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs définis par le PLU approuvé concernant les trois zones évoquées.

2.2. Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le PLU approuvé exempte, dans les articles UA 7. et UB 7., les abris de jardin de moins de 10 m² d'emprise au sol, d'obligation de respecter une marge de recul par rapport aux limites séparatives. Cette exemption est conservée. Seul les caractéristiques concernant les emprises et hauteurs maximales des abris de jardin sont redéfinies de façon à mieux encadrer cette exemption : l'emprise au sol maximale est fixée à 12 m² et la hauteur est limitée à 2,5 mètres.

De plus, l'article UB 7. est également complété par l'intégration d'une disposition portant sur la capacité pour les carports d'être exempté sous conditions (hauteur et superficie limitée, distance d'implantation au plus égale à 3 mètres de l'alignement de la voirie), de la nécessité de justifier d'un prospect particulier par rapport aux limites séparatives.

2.3. Concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le PLU approuvé fixe aux articles UA 8 et UB 8, des règles relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La commune souhaite apporter à ces règles, des assouplissements destinés à faciliter des petits projets locaux pouvant s'affranchir des dispositions précédentes.

Il est ainsi décidé d'exempter des obligations existantes les annexes, les abris de jardins, ainsi que les carports, en prenant en compte le fait qu'il ne s'agit pas de « constructions principales ». Cette exemption permet de ne pas trop contraindre ce type de projet destiné à améliorer la qualité de vie au quotidien. Cette disposition permettra aux habitants de formaliser des projets sans qu'il n'y ait trop de contraintes architecturales à lever. Compte tenu de la dimension mesurée et de la vocation de ces constructions, l'assouplissement de la règle pour les prospects n'est pas de nature à dévaloriser la qualité du tissu bâti existant.

De façon à permettre la concrétisation des objectifs précédents, les modifications suivantes sont apportées dans le cadre du règlement écrit :

- **UA 8.** et **UB 8**. - Les précisions sont ainsi ajoutés :
  Sauf en cas de contiguïté, la distance entre deux bâtiments principaux doit être au moins égale à 4 mètres.
  Cette disposition ne s'applique pas aux annexes, ni aux abris de jardins ou carports, sous réserve que soient assurées les conditions d'une libre circulation piétonne entre ces différentes constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, et la préservation de l'harmonie générale.

  L'article **AU 8.** est également actualisé dans ce sens.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs définis pour ces deux zones par le PLU approuvé.

3. Uniformisation de certaines dispositions réglementaires et clarification de la règle

3.1. Concernant le prospect minimal imposé aux constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA et UB

Le présent chapitre concerne les implantations minimales imposées aux constructions par rapport aux limites séparatives existantes (3 mètres en UA 7. et 4 mètres en UB 7.). De façon à uniformiser la règle principale applicable aux deux zones, il est décidé de reporter en zone UB le même prospect qu'en UA.

L'article UB 7.1. est ainsi modifié :
« Sauf dans le secteur UBLr, sur une profondeur maximum de 15 mètres mesurée à partir de la marge de recul visée à l'article UB 6.1., la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à ***3 mètres*** (H/2 ≥ 3 mètres).
Toutefois, les constructions … ».

3.2. Concernant la hauteur maximale autorisée pour les clôtures en zone UB et secteur AUa

L'objectif est ici d'harmoniser la règle définissant la hauteur maximale des clôtures, dans le cadre de la zone UB et du secteur AUa et sous-secteur AUar (vocation d'habitat). A cet effet, il est décidé de reporter dans le secteur AUa/sous-secteur AUar la prescription générale s'appliquant à la zone UB (hauteur maximale fixée à 1,60 mètres). Cette disposition permettra à terme d'améliorer la cohérence du tissu bâti.
A noter que la hauteur maximale des clôtures, initialement présentée à l'article AU 11.2. (1,80 mètre), restera applicable aux secteurs d'activités AUe1 et AUe2 (cohérence sur ce point avec la hauteur des clôture prévue pour les zones économiques UE).

Le règlement du secteur AUa est ainsi modifié (article AU 11.2.) :

« Clôtures :
Les clôtures présenteront un aspect simple.
Dans les secteurs AUe1 et AUe2, leur hauteur totale ne pourra excéder 1,80 mètre.
*Dans le secteur **AUa** et sous-secteur **AUar**, leur hauteur totale ne pourra excéder **1,60 mètre.***
… »

3.3. Concernant la clarification des dispositions réglementaires présentées à l'article AU 7.

L'objectif pour la commune est ici de différentier clairement les règles concernant les implantations par rapport aux limites séparatives, applicables aux secteurs à vocation d'habitat et celles imposées aux secteurs à vocation d'activités.
Ainsi, est notamment rajouté un paragraphe définissant le prospect minimal à respecter pour les constructions en secteur et sous-secteur à vocation d'habitat (AUa et AUar). Ce complément permet de fixer la règle applicable à ces périmètres et de rendre plus compréhensible les objectifs recherchés dans le cadre de cet article.

4. Actualisation du glossaire du règlement.

Afin de préciser certains termes utilisés dans le règlement du PLU, le glossaire est actualisé comme suit :

Abri de jardin : installation légère et facilement démontable d'une hauteur maximum de 2.5 m et d'une emprise au sol limitée à 12 m² (sauf exception reportée au règlement), destinée à accompagner des activités de jardinage ou de maraîchage.

Annexe : construction secondaire, de dimensions réduites et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de cette dernière. Les annexes sont limitées à une hauteur maximale de 3,5 m et à une emprise au sol de 40 m², sans pouvoir dépasser en longueur, les 9 m mesurée sur un seul côté. Les toitures plates sont autorisées mais sans possibilités d'accès (toiture terrasse interdite).
L'annexe est nécessairement située sur une même unité foncière que la construction principale. L'annexe est dissociée d'une extension de la construction principale.
Sont considérées comme une annexe, les petites constructions ayant un caractère, accessoire, complémentaire, contigüe ou non à une construction principale, sans accès direct (tels que : remises, garages non professionnels, remise à bois, locaux vélos, celliers).
Les annexes sont à distinguer des carports et abris de jardins.

Bâtiment : un bâtiment est une construction couverte et close.
Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Carport : abri ouvert sur 3 côtés et destiné à mettre les voitures à l'abri des intempéries. Cet abri peut être accolé à une construction existante.

Construction : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.
Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (Installation, ouvrage, bâtiment).
La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
La notion pérenne de la construction fait partie de sa caractéristique principale.
La notion d'espace utilisable par l'homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité.
Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'homme.

Extension : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante et elle est caractérisé par sa contiguïté avec celle-ci. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. L'extension peut être horizontale ou verticale et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.
A noter que les définitions intégrées proviennent pour la plupart du lexique national d'urbanisme.

5. Instaurer dans le règlement écrit une disposition du règlement graphique

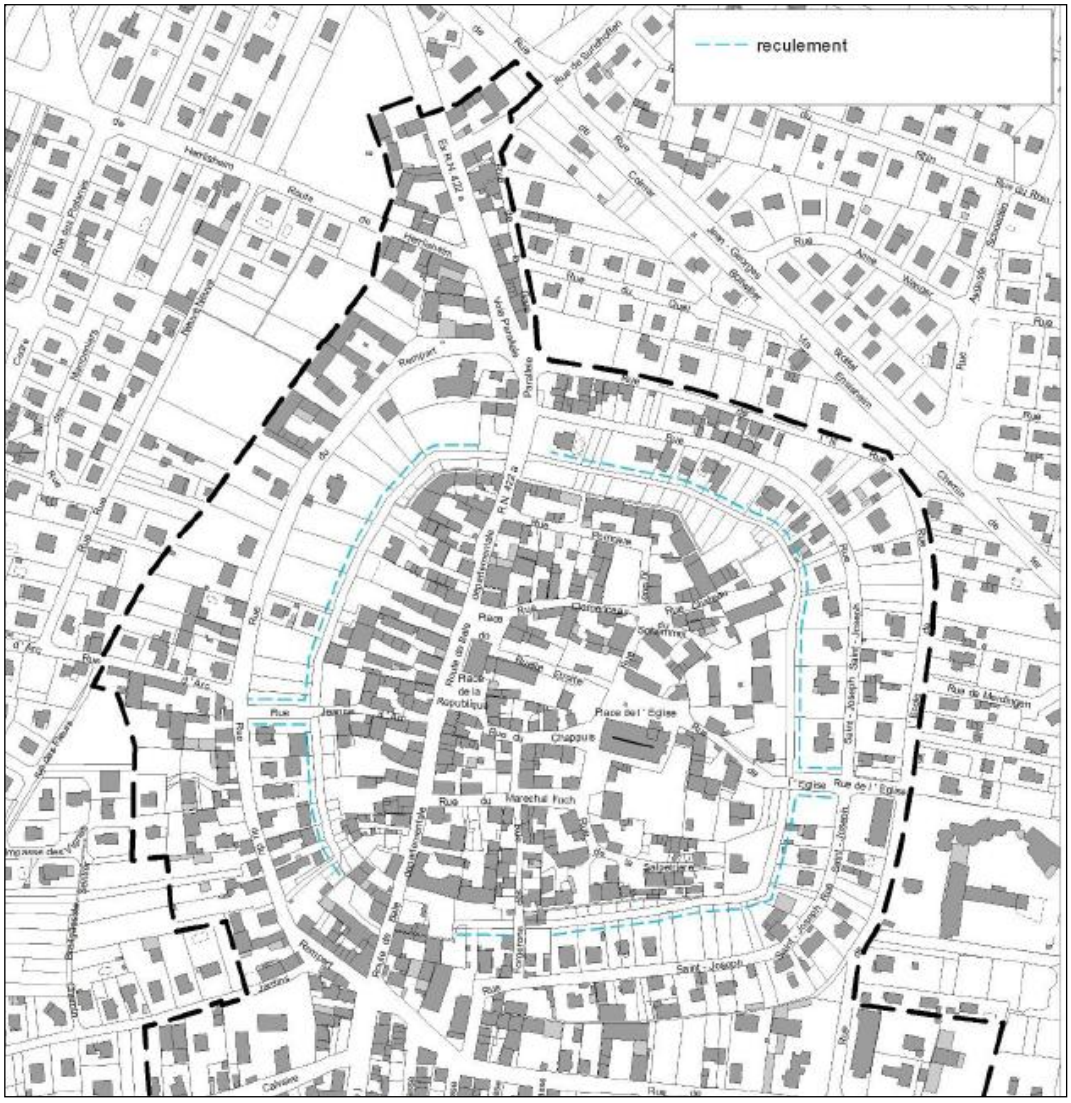
Le présent chapitre concerne une disposition actuelle du règlement graphique qui est reportée et précisée dans le règlement écrit afin que cette règle soit bien appliquée (amélioration de la compréhension de la disposition fixée).

Le PLU approuvé matérialise dans son règlement graphique n°3c une marge de recul (reportée en bleu clair sur l'extrait de plan de zonage ci-dessous) sur les parcelles bordant le centre historique le long de l'ancien fossé des remparts.

L'article **UA 6.** édicte quant à lui un certain nombre de critères à respecter concernant notamment les règles d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques dans l'ensemble de la zone UA ainsi que la particularité de l'alignement architectural obligatoire sur certaines rues, matérialisé sur le règlement graphique n°3c. Concernant la marge de reculement inscrite à ce document graphique, le réglementent écrit ne fait état d'aucune prescription particulière.

De façon à clarifier la situation, la commune souhaite préciser dans le règlement écrit que la marge de reculement minimale est fixée à 4 mètres.

La précision apportée facilitera la compréhension et l'application de la règle.



Ainsi, **en zone UA,** il est décidé d'ajouter la règle suivante :
La marge de reculement minimale par rapport à l'ancien fossé des remparts et aux voies concernées, reporté au plan de zonage n°3c, est fixée à 4 mètres.

6. Clarifier la règle relative aux logements sociaux

Le présent chapitre concerne une disposition du règlement des zones UA et UB, ainsi que des secteurs AUa et AUar, qui impose la réalisation d'un certain pourcentage de logements sociaux lors d'opérations d'aménagements d'ensemble.

Le PLU approuvé fixe aux articles UA 2.4. UB 2.3. et AU 2.2. différentes conditions pour imposer la réalisation de logements sociaux.

Ces articles édictent un certain nombre de critères (superficie du terrain mobilisée, nombre de logements produits par collectif) à respecter concernant la réalisation de logements sociaux.

La commune souhaite clarifier ces règles afin qu'elles ne portent plus à confusion.
Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs définis pour ces différentes zones par le PLU approuvé.
De façon à permettre la concrétisation des objectifs précédents, les modifications suivantes sont apportées dans le cadre du règlement écrit :

- Exemple de **l'article UB 2** (p 19) – Le chapitre 2.3 est ainsi précisé :

2.3. *Dans la zone UB et le secteur UBr,* ***les règles non cumulatives suivantes s'appliquent :***

- *toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 0,5 ha, devra prévoir 10 % minimum de logements locatifs sociaux ;*

- *toute opération d'aménagement d'ensemble à usage principal d'habitat, portant sur une superficie supérieure à 1ha, devra prévoir 20 % minimum de logements locatifs sociaux ;*

- *en cas de construction d'immeubles collectifs de plus de 8 logements par* ***unité foncière,*** *il devra être prévu 20 % minimum de logements locatifs sociaux.*

- Le même type de précisions est intégré aux articles UA 2.4. et AU 2.2.

7. Préciser les dimensions minimales pour les places de stationnement

Le présent chapitre concerne une disposition du règlement applicable à toutes les zones qui impose un certain nombre de places de stationnement à réaliser lors d'opération de construction.

Le PLU approuvé fixe aux articles 12 différentes conditions pour imposer la réalisation de places de stationnement.
La commune souhaite préciser la règle relative au stationnement en imposant un dimensionnement minimal par place créée.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs définis pour ces les différentes zones par le PLU approuvé.

De façon à permettre la concrétisation de l'objectif précédent, la modification suivante est apportée dans le cadre du règlement écrit (annexe n°2 – normes de stationnement) :
A titre d'information, concernant la superficie mobilisée pour le stationnement, il est estimé qu'une place doit avoir les dimensions minimales de 2,5 m x 5m.

III. Les incidences de la modification

La rectification prévue concernant l'erreur matérielle permettra de rectifier la situation actuelle qui ne prend pas en compte l'existence d'un bâtiment préexistant à l'approbation du PLU.

Les modifications apportées concernant les prospects et marges de recul permettent d'exempter des règles existantes, les constructions définies comme non principales (carports, annexes…). Ces modifications apportent plus de souplesse quant aux possibilités de faire évoluer le bâti actuel de façon à répondre à des besoins en termes d'amélioration de conditions de vie locale. Compte tenu des constructions concernées, cette modification n'est pas de nature à influer de façon négative sur le tissu bâti produit localement.
L'uniformisation de certaines règles entre des zones et secteurs distincts va participer à la réalisation d'un tissu bâti local plus cohérent.

L'inscription au règlement écrit de la règle existante dans le règlement graphique du PLU approuvé, est sans conséquences sur les dispositions du PLU. Au contraire, cela permettra que cette disposition soit appliquée de façon plus précise (marge de recul de 4 mètres à respecter) dans les projets à venir.

La clarification de la règle destinée à la production de logements sociaux permet une meilleure applicabilité. Les précisions apportées ne modifient ni les volumes, ni la densité des futurs projets. Elles sont ainsi sans incidences sur les dispositions du PLU approuvé.

Concernant les dimensions des places de stationnement, la modification apporte uniquement une précision quant à leur dimensionnement et est ainsi sans incidence sur les dispositions du PLU approuvé.

IV. Justification de la modification

Le recours à la procédure de modification simplifiée, sans enquête publique, est justifié dans le cadre de la présente modification du P.L.U. compte tenu du fait que l'évolution envisagée du règlement n'a pas pour finalité :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

V. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (SCoT Colmar-Rhin-Vosges, PLH, PDU, …), ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

VI. Composition du dossier

Le présent dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. comprend les pièces suivantes :

- 1. Note de présentation
- 2. Plans de zonage - extraits modifiés
- 3a. Plan au 10 000e
- 3b. Plan de zonage au 2 500e
- 3d. Plan secteurs mixité sociale
- 4. Règlement

ALSACE
Collectivité européenne

DAUHR
ATD
Alsace