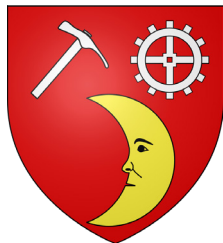


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME DE BITSCHWILLER-LES-THANN

Modification simplifiée n°3

**Demande d'avis conforme à l'Autorité
environnementale**

Annexe 1 : Dossier de la procédure



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BITSCHWILLER-LÈS-THANN

Modification simplifiée n°3

1 - Notice de présentation

INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Bitschwiller-lès-Thann a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 8 juin 2017.

La présente modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Bitschwiller-lès-Thann comprend :

Quatre adaptations du règlement graphique

1. Création d'un secteur Ue1 entre la rue des Vosges et la voie ferrée.
2. Redéfinition de la délimitation du site 1AU de la rue du Canal
3. Reclassement en secteur Uh du site Ue1 de la rue du Chemin de Fer
4. Classement en secteur agricole d'une partie du site Nh de la Maison de Retraite

Deux adaptations du règlement écrit

5. Modification de la hauteur maximale de construction en secteur Nh
6. Modification de l'article Uh-11 relatif aux toitures

Trois adaptations de l'OAP

1. Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation du site 1AU de la rue du Canal
2. Assouplissement des conditions de desserte des deux sites 1AU de la rue Longchamp
3. Modification des conditions d'ouverture à l'urbanisation du site 1AU de la rue Joffre.

ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

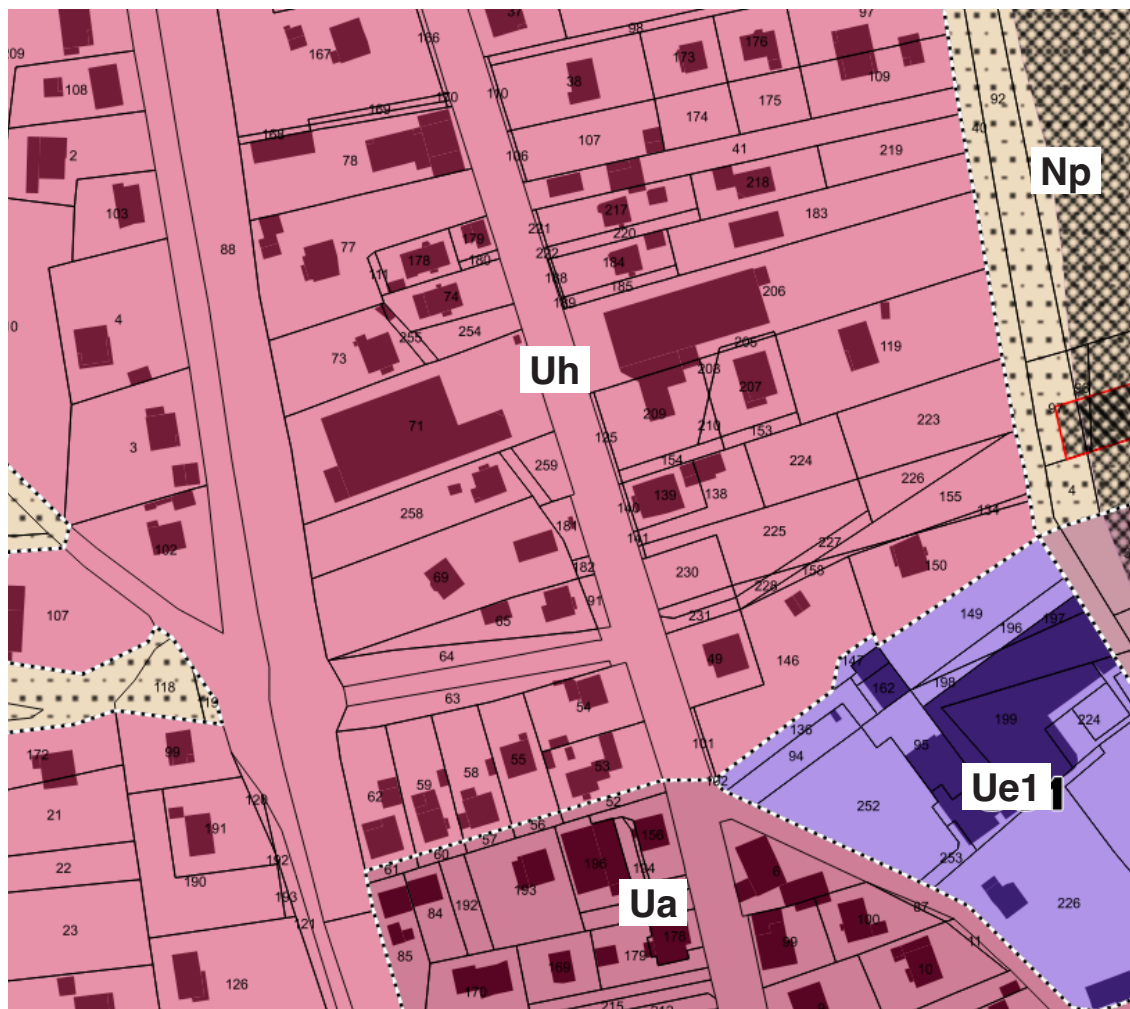
1. CRÉATION D'UN SECTEUR Ue1 RUE DES VOSGES

La parcelle 71, située entre la rue des Vosges et la voie ferrée à de longue date une vocation d'activité économique en accueillant la Charcuterie de la Thur.

Afin de faire correspondre le zonage avec cette vocation la modification simplifiée n°3 du PLU prévoit de classer le site, d'une surface de 38,4 ares en secteur Ue1 d'activité économique, ceci en y intégrant la parcelle 73 sur laquelle une extension de de la charcuterie est prévue.

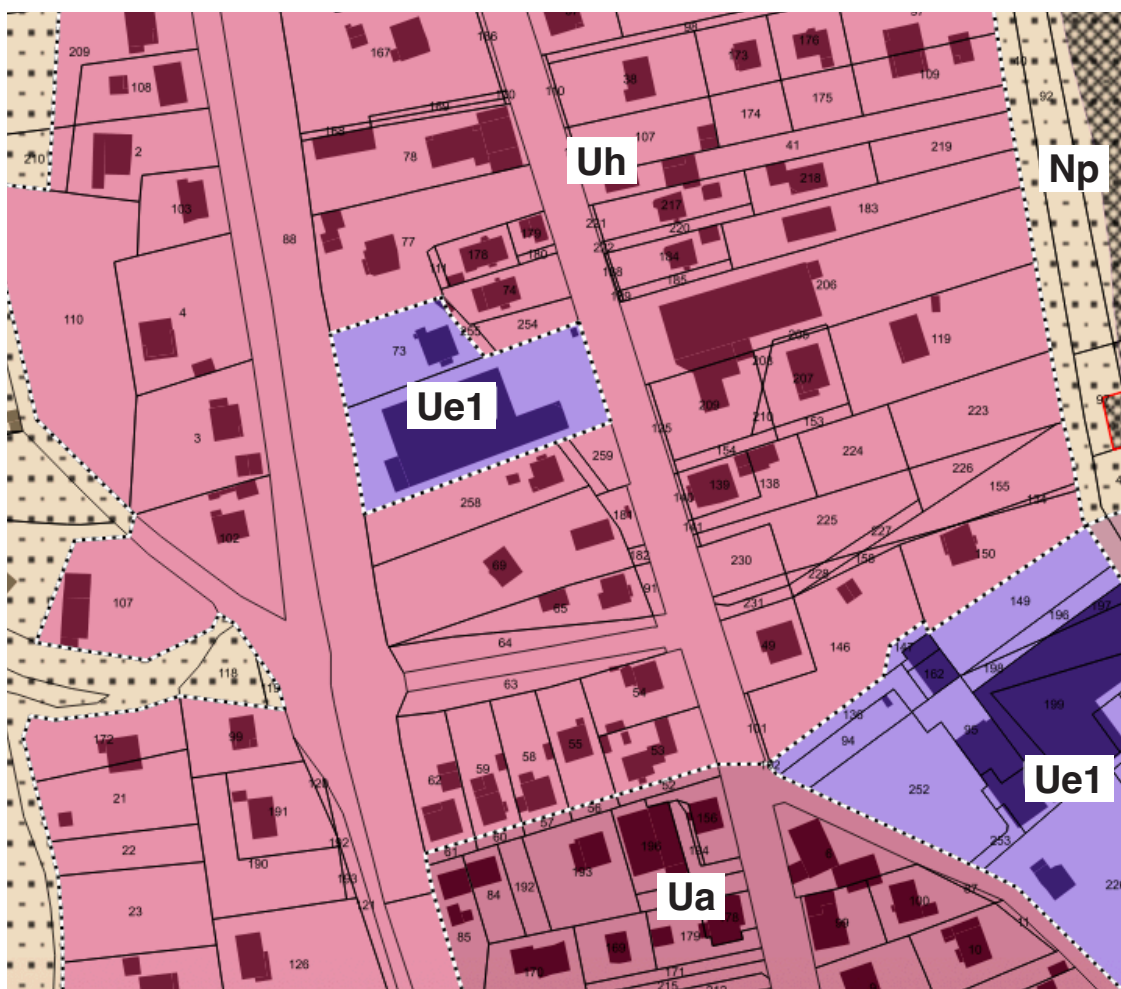
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• **Secteur Uh rue des Vosges**



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

- Création d'un secteur Ue1 rue des Vosges



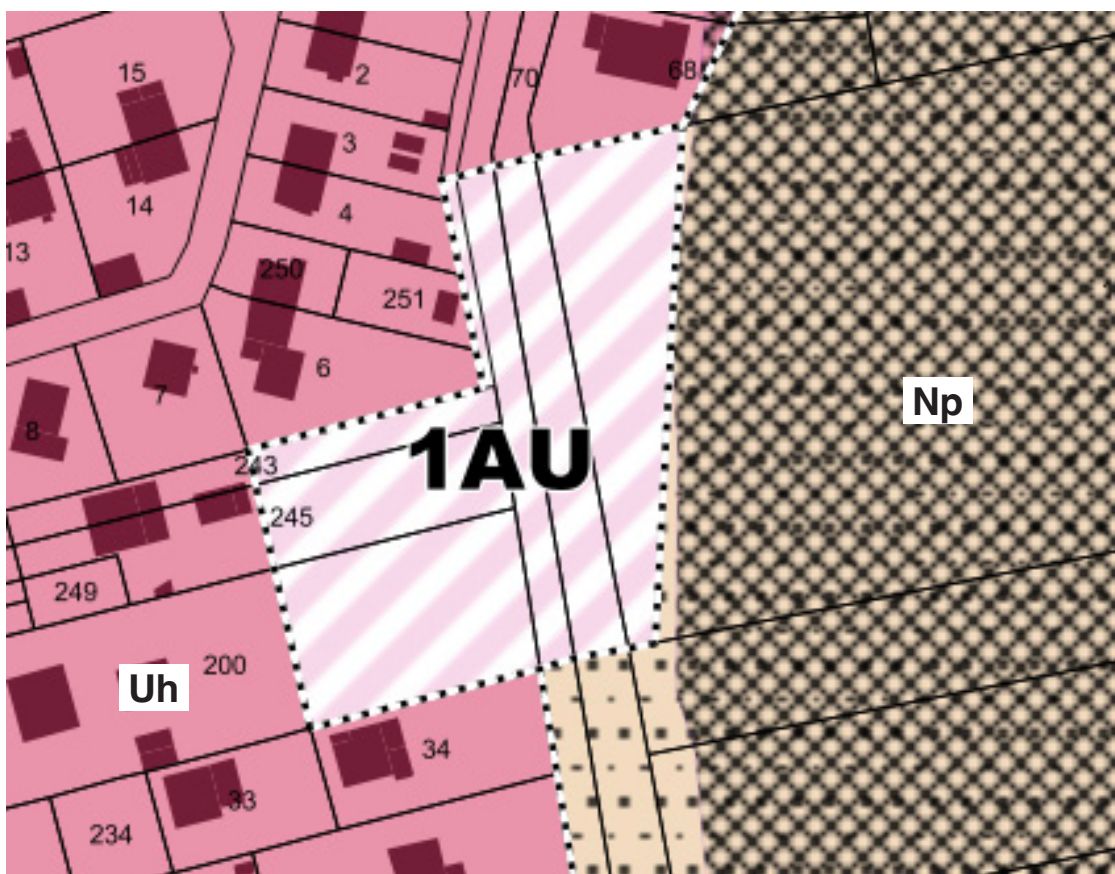
2. MODIFICATION DES SECTEURS UH ET 1AU RUE DU CANAL

La partie arrières des parcelles 243, 245 et 200 avait été classées en secteur 1AU, cela concomitamment aux parcelles 91 et 10 situées à l'Est de la rue du Canal.

L'idée d'une mobilisation commune et simultanée des parties de parcelles 243, 245 et 200 classées en 1AUh dans le PLU en vigueur étant trop incertaine, leur versement en secteur Uh présente aujourd'hui une meilleure probabilité de bonne mobilisation. Aussi la modification simplifiée du PLU, prévoit-elle une telle évolution du plan de zonage.

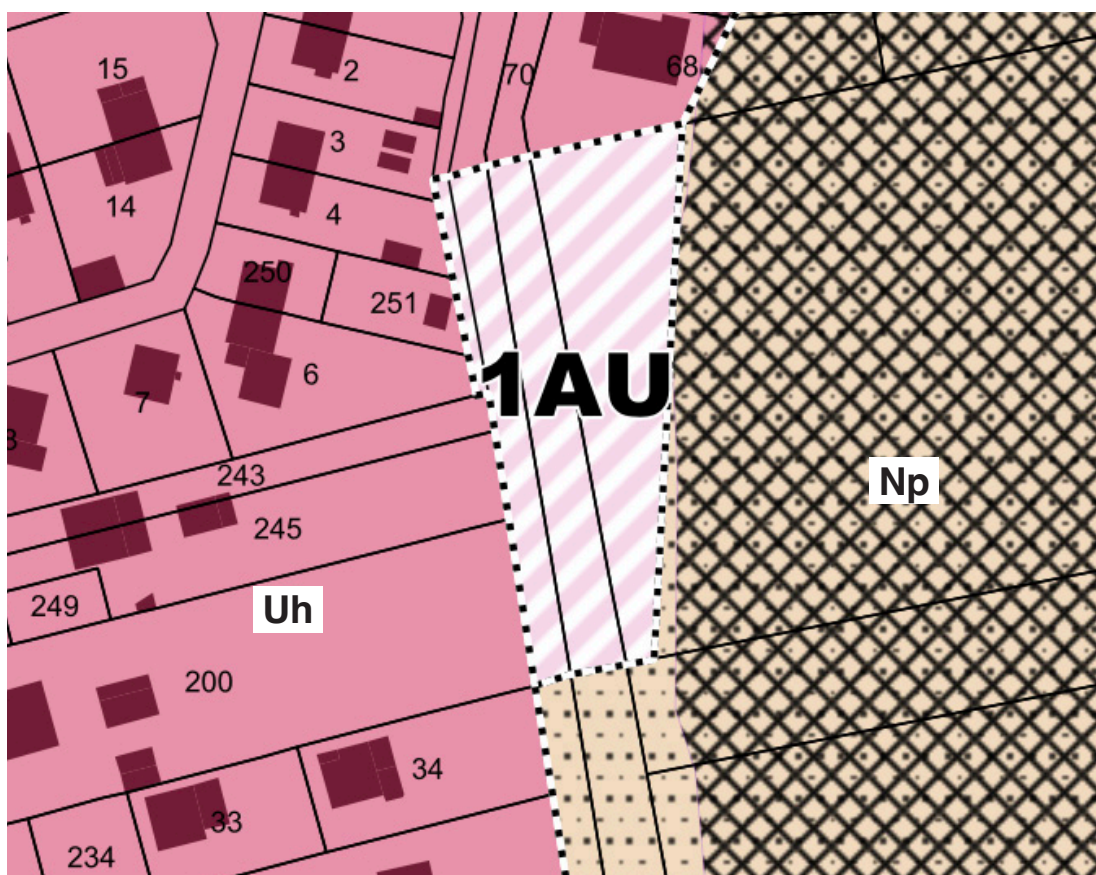
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• Secteurs Uh / 1AU rue du Canal



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

- Secteurs Uh / 1AU rue du Canal



3. VERSEMENT DU SITE Ue1 DE LA RUE DU CHEMIN DE FER EN SECTEUR UH

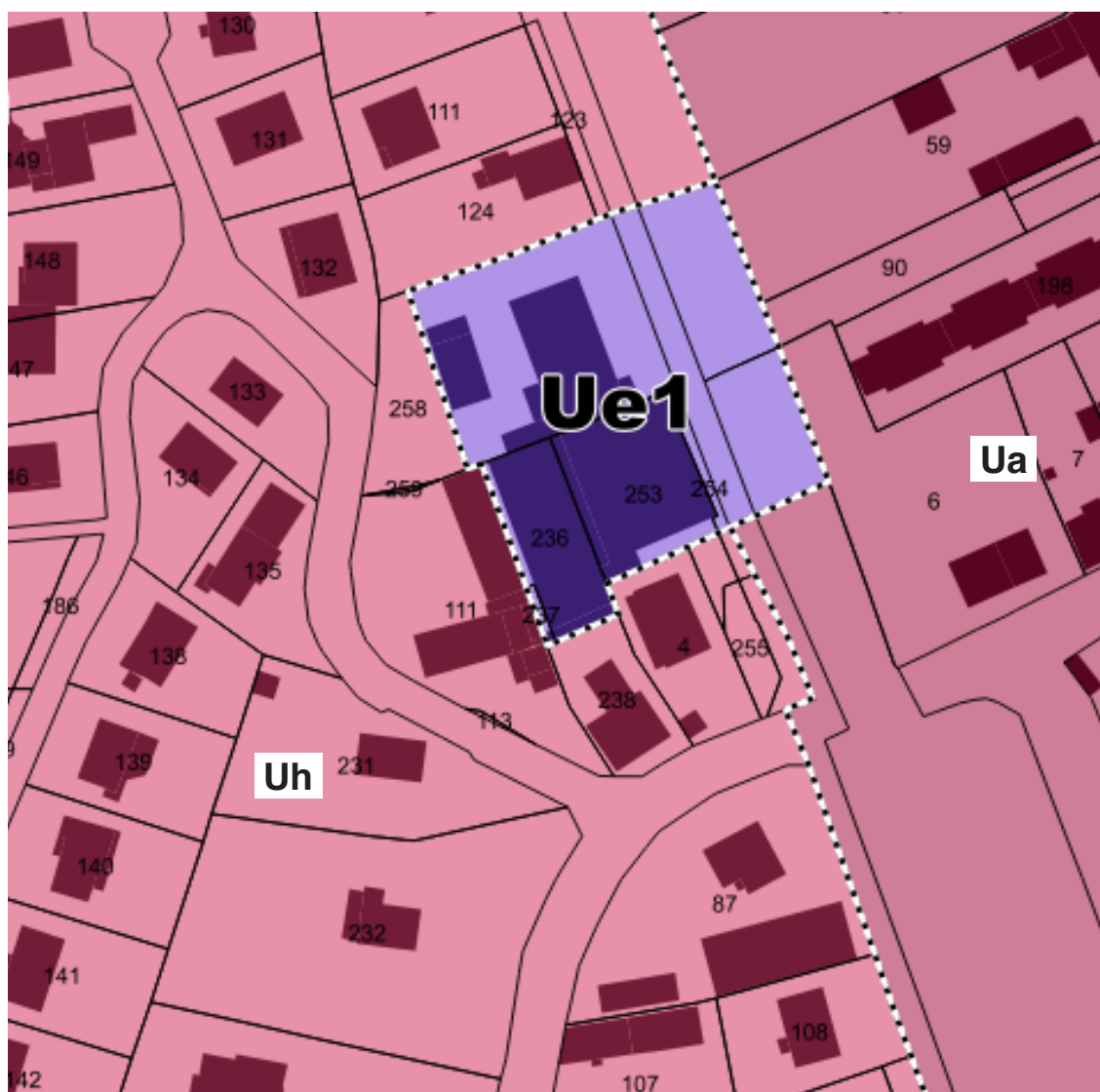
L'entreprise industrielle qui occupait le site Ue1 localisé le long de la rue du Chemin de Fer est instancée de liquidation judiciaire.

Pour le futur, la vocation du site paraît être plurielle. Ainsi le site pourrait soit retrouver une vocation artisanale ou industrielle, soit, hypothèse la plus probable, migrer vers une vocation d'habitat.

Pour permettre une telle solution ouverte, la modification simplifiée du PLU, prévoit de verser le site Ue1 de la rue du Chemin de Fer en secteur Uh.

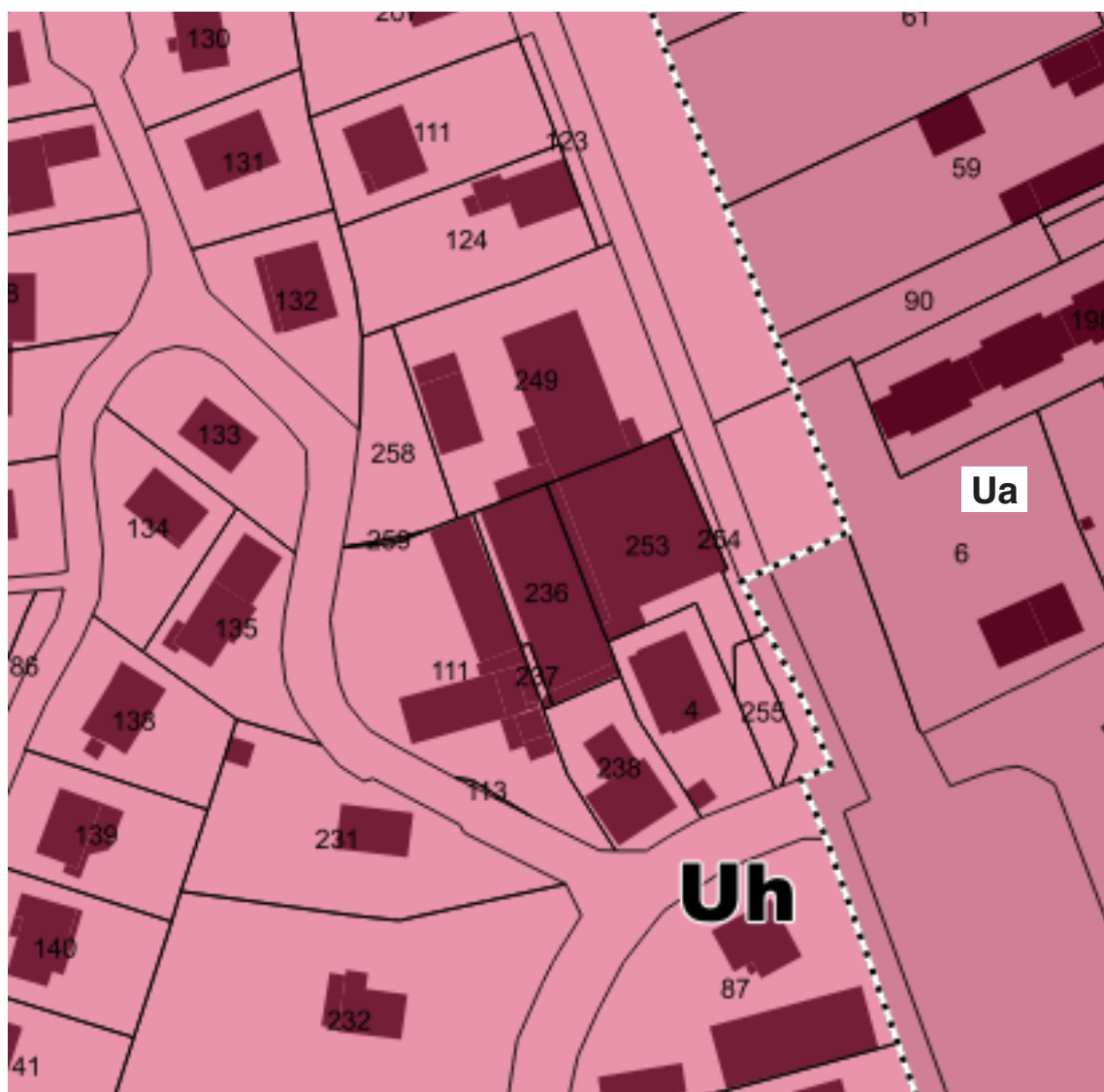
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• Secteurs Uh / Ue1 rue Joffre



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

- Secteurs Uh / Ue1 rue Joffre



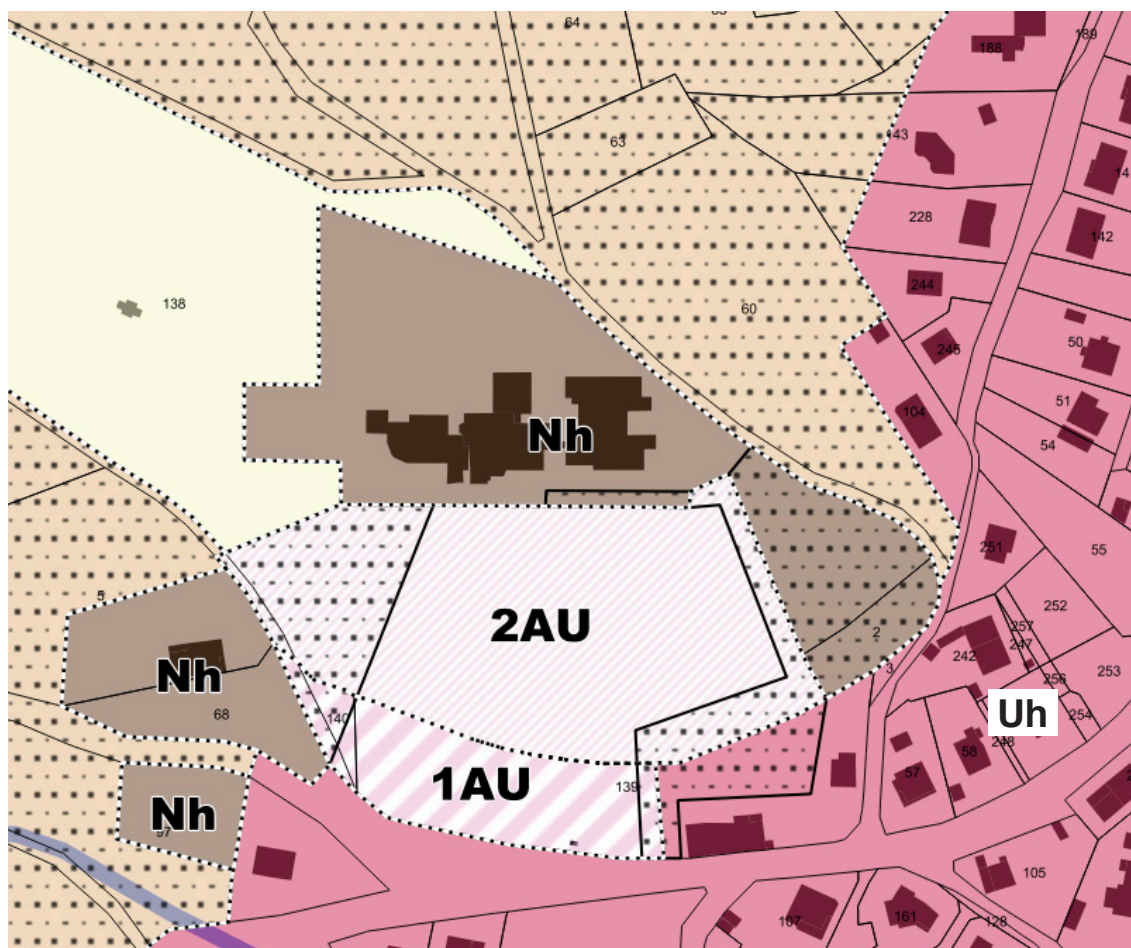
4. VERSEMENT DE LA PARTIE EST DU SITE DE LA MAISON DE RETRAITE EN SECTEUR A

Le site de la Maison de retraite est classé en secteur Nh, cela pour une surface de 90 ares.

Afin de permettre la concrétisation d'un projet d'activité agricole de maraîchage de filière courte locale en lien avec la maison de retraite, il convient de verser la partie Est du site, d'une surface de 27,5 ares, en secteur A.

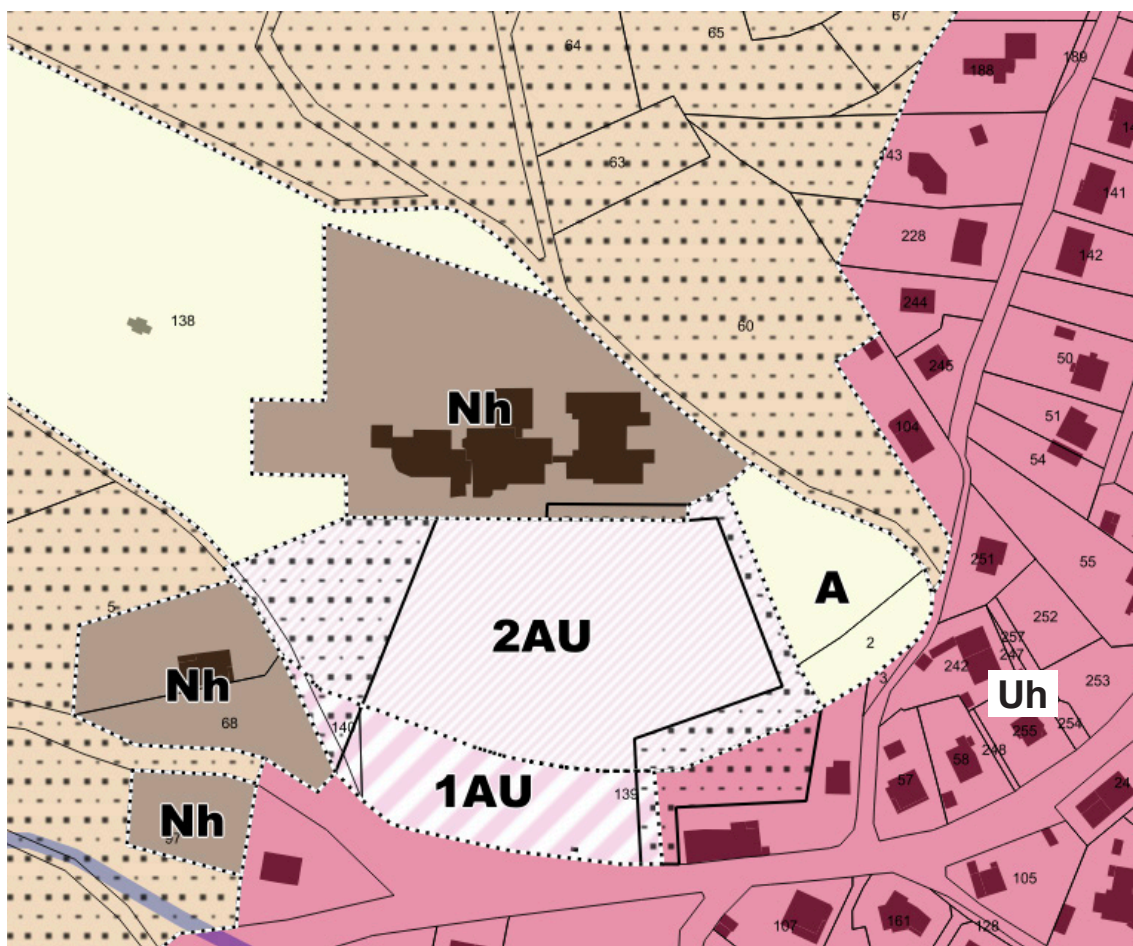
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE 25 MAI 2022 :

• Secteurs Nh / A de la Maison de Retraite



PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE 25 MAI 2022 :

• Secteurs Nh / A de la Maison de Retraite



ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ECRIT

1. ADAPTATION DE LA HAUTEUR DE CONSTRUCTION EN SECTEUR Nh

Les possibilités de construction sont très limitées et encadrées en zone N.

Afin de faciliter la concrétisation des projets, ceci sans altérer leur intégration dans le site et les paysages, la modification simplifiée n°3 du PLU prévoit de redéfinir la hauteur maximale des constructions possible en la portant à 7 mètres au lieu de 5 mètres, tel que prévu dans le PLU approuvé le 8 juin 2017.

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

N-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
Hors extension, la hauteur des nouvelles annexes est limitée à **5 mètres**.
Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.
- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

N-10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.
Hors extension, la hauteur des nouvelles annexes est limitée à **7 mètres**.
Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.
- 10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

2. SUPPRESSION DES PENTES MINIMALES DE TOITURE

Le secteur Uh est caractérisé par une relative hétérogénéité de son architecture.

Aussi, alors que les toits plats sont autorisés, l'imposition d'une pente minimale de toiture n'a plus de véritable raison d'être.

La modification simplifiée n°3 du PLU prévoit de supprimer cette obligation, facilitant notamment de ce fait les projets innovant d'architecture bioclimatique.

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

Uh-11 Aspect extérieur

- 11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au-moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.

Les toits plats ou toitures terrasse sont autorisés, ainsi que les parties de toitures traitées en arrondi.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses sont autorisées.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toits seront plats ou comprendront un à deux pans libres de pente.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Uh-11 Aspect extérieur

- 11.3.1 La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP

MODIFICATION N°1

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE AU DU CANAL

La partie arrières des parcelles 243, 245 et 200 avait été classées en secteur 1AU, cela concomitamment aux parcelles 91 et 10 situées à l'Est de la rue du Canal.

L'idée d'une mobilisation commune et simultanée des parties de parcelles 243, 245 et 200 classées en 1AUh dans le PLU en vigueur étant trop incertaine, leur versement en secteur Uh présente aujourd'hui une meilleure probabilité de bonne mobilisation. Aussi la modification simplifiée du PLU, prévoit-elle une telle évolution du plan de zonage.

De manière correspondante, l'application de l'OAP est redéfinie pour rester applicable uniquement sur les parcelles 10 et 91 maintenues en secteur 1AU au plan de zonage.

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA RUE DU CANAL

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

- Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares
- Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares



OAP

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare. Pour finir, l'ensemble des prescriptions définies dans l'OAP relativement aux parcelles 243, 245 et 200, versées en secteur Uh via la présente modification simplifiée du PLU, ne s'applique plus.

SITE DE LA RUE DU CANAL

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

 Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares



MODIFICATION N°2

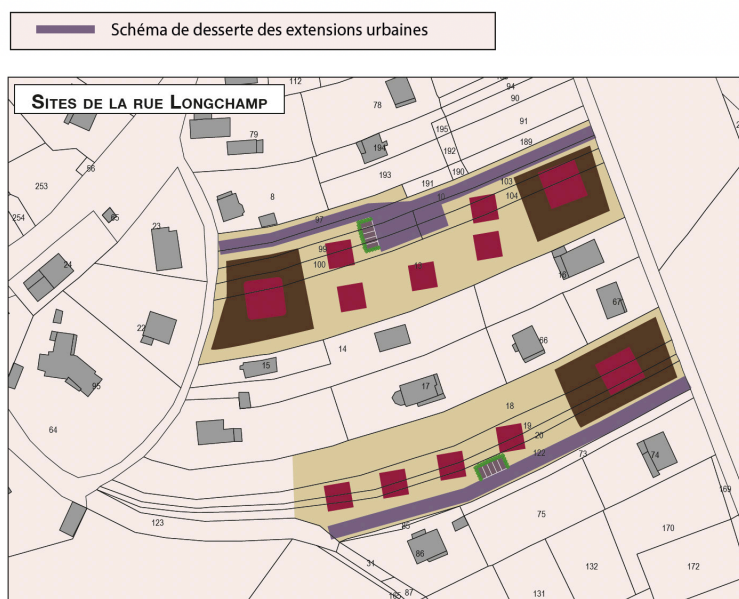
DESSERTE DES DEUX SITES DE LA RUE LONGCHAMP

L'objectif de desserte par bouclage des deux sites 1AUh localisés rue de Longchamp, reste une solution pertinente, mais il mérite d'être assoupli pour permettre d'autres solutions facilitant, le cas échéant, la concrétisation des projets d'urbanisation.

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

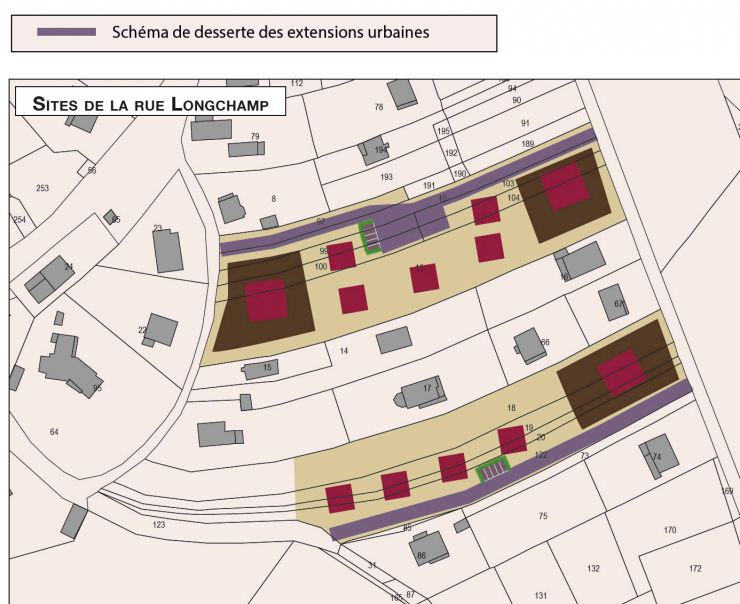
1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT



OAP

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT



MODIFICATION N°3

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE AU DE LA ROUTE JOFFRE

Les entrées du site 1AU de la route Joffre sont déjà desservis par les réseaux.

Aussi, afin de faciliter la concrétisation des projets d'urbanisation, il convient de rendre possible pour les parcelles concernées une urbanisation par permis individuel.

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA ROUTE JOFFRE

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

- Opération d'aménagement possible par tranches couvrant au moins 35 ares
 - Opération possible par permis individuels ou opération d'aménagement, ceci dans le plein respect des prescriptions paysagères et de desserte de l'aménagement du site défini par l'OAP.
- De manière spécifique pour la parcelle 25, ledit permis de construire doit prévoir et préserver une solution d'accès par un amorçage de la voirie prévue pour la desserte générale du site tel que cela figure ci-dessus pages 15 et 18.
- Aménagement paysager de valorisation «zone humide» à réaliser dès la première opération.



OAP

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA ROUTE JOFFRE

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

-  Opération d'aménagement possible par tranches couvrant au moins 35 ares
-  Opération possible par permis individuels ou opération d'aménagement, ceci dans le plein respect des prescriptions paysagères et de desserte de l'aménagement du site défini par l'OAP.

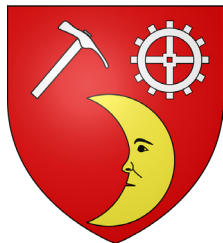
De manière spécifique pour les parcelles 15, 16 et 25, lesdits permis de construire doivent prévoir et préserver une solution d'accès pour la desserte générale du site 1AUh, cela tel que cela figure en pages 15 et 18 de l'OAP approuvé le 8 juin 2017 ou selon une solution alternative.

-  Aménagement paysager de valorisation «zone humide» à réaliser dès la première opération.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF
tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BITSCHWILLER-LÈS-THANN

Modification simplifiée n°3

2 - Règlement

SOMMAIRE

PAGE 4 - MODIFICATION N°1 - ARTICLE N10

PAGE 5 - MODIFICATION N°2 - ARTICLE UH11

MODIFICATION N°1 - ARTICLE N-10

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Hors extension, la hauteur des nouvelles annexes est limitée à **5 mètres**.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

En sous-secteur Na uniquement :

10.3 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.4 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 10 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

N-10 Hauteur maximale des constructions

10.1 L'extension des constructions existantes ne pourra dépasser la hauteur initiale du bâtiment.

Hors extension, la hauteur des nouvelles annexes est limitée à **7 mètres**.

Ces hauteurs peuvent être dépassées pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées.

10.2 Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval.

En sous-secteur Na uniquement :

10.3 La hauteur en tout point du faîtage d'une construction est limitée à 10 mètres par rapport à la projection verticale de ce point sur le terrain naturel.

Cette hauteur peut être dépassée pour des ouvrages techniques de faible emprise reconnus indispensables, tels que des antennes ou des cheminées à l'exclusion des enseignes ou panneaux publicitaires.

10.4 Les extensions pourront avoir une hauteur supérieure à 10 mètres en cas de dépassement de cette hauteur par le bâtiment principal. Leur hauteur est cependant limitée à celle du corps principal de bâtiment.

MODIFICATION N°2 - ARTICLE UH-11

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

Uh-11 Aspect extérieur

- 11.3.1 Dans le corps principal des constructions, les toitures doivent comprendre au-moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°, cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux.

Les toits plats ou toitures terrasse sont autorisés, ainsi que les parties de toitures traitées en arrondi.

Les combinaisons entre toitures à pans et toitures terrasses sont autorisées.

Concernant les volumes annexes d'une emprise au sol inférieure à 30m², les toits seront plats ou comprendront un à deux pans libres de pente.

La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

Uh-11 Aspect extérieur

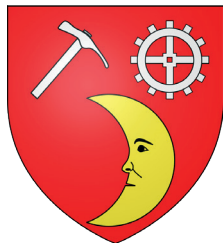
- 11.3.1 La couleur de la toiture sera choisie de manière à s'harmoniser avec le site et les constructions avoisinantes.

La pose de chauffe-eau solaires et de panneaux photovoltaïques en toiture devra faire l'objet d'une intégration architecturale soignée.

PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BITSCHWILLER-LÈS-THANN

Document de travail

Modification simplifiée n°3

3 - Plan de Zonage

P
R
A
G
M
A
-
S
C
E

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU
APPROUVÉE PAR DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE xx XX XXXX

LE MAIRE

SOMMAIRE

PAGE 4 - MODIFICATION N°1 RUE DES VOSGES

PAGE 6 - MODIFICATION N°2 RUE DU CANAL

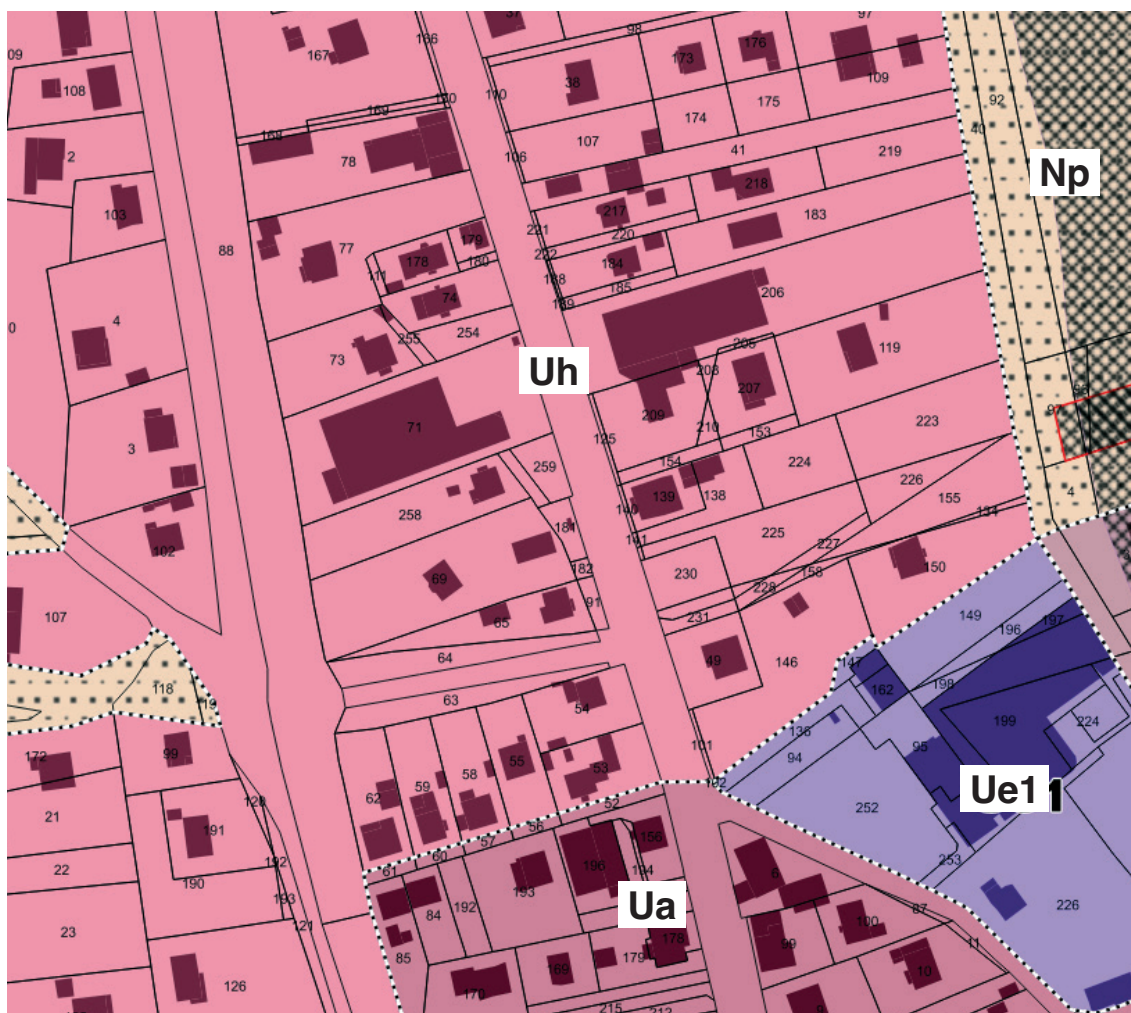
PAGE 8 - MODIFICATION N°3 RUE DU CHEMIN DE FER

PAGE 10 - MODIFICATION N°4 SITE MAISON DE RETRAITE

MODIFICATION N°1 RUE DES VOSGES

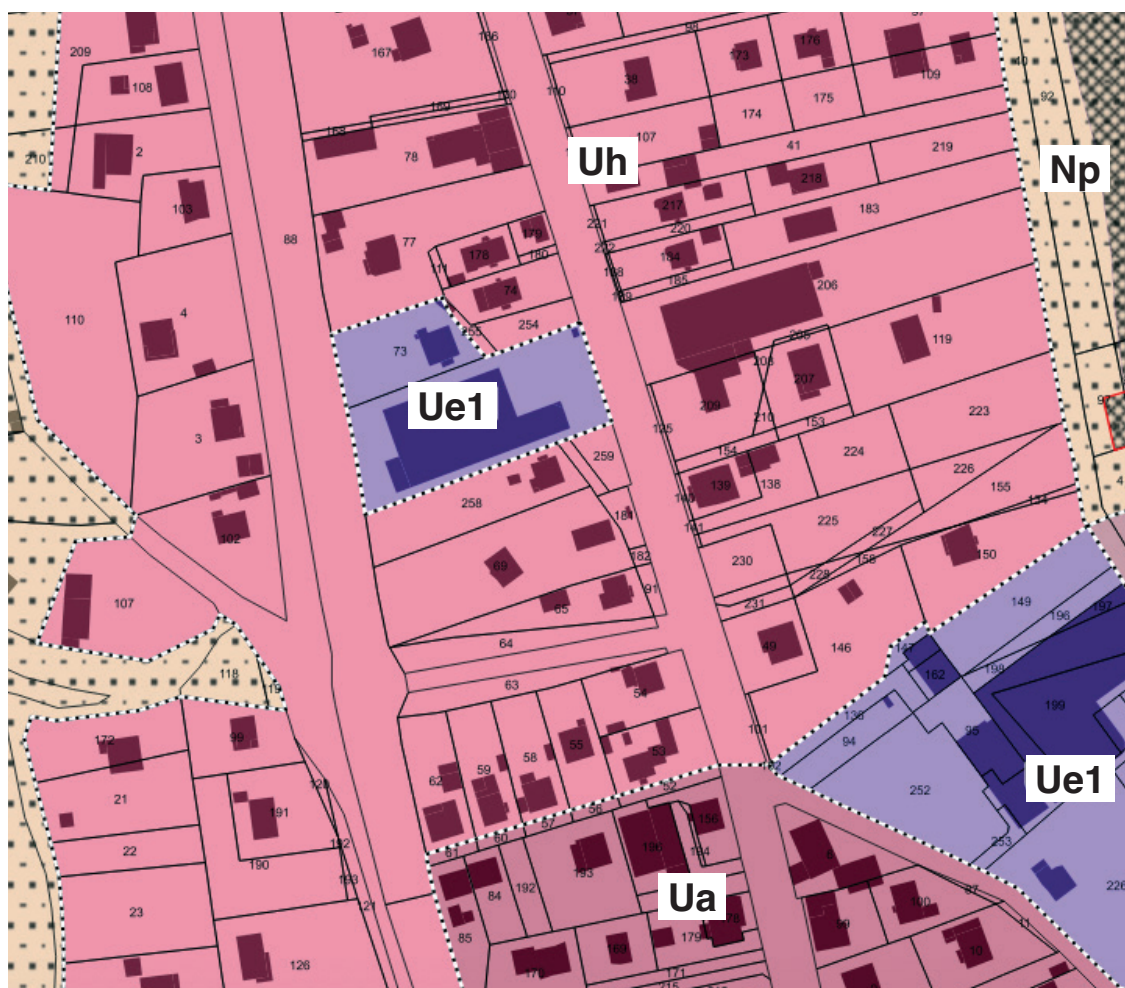
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• Secteur Uh rue des Vosges



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

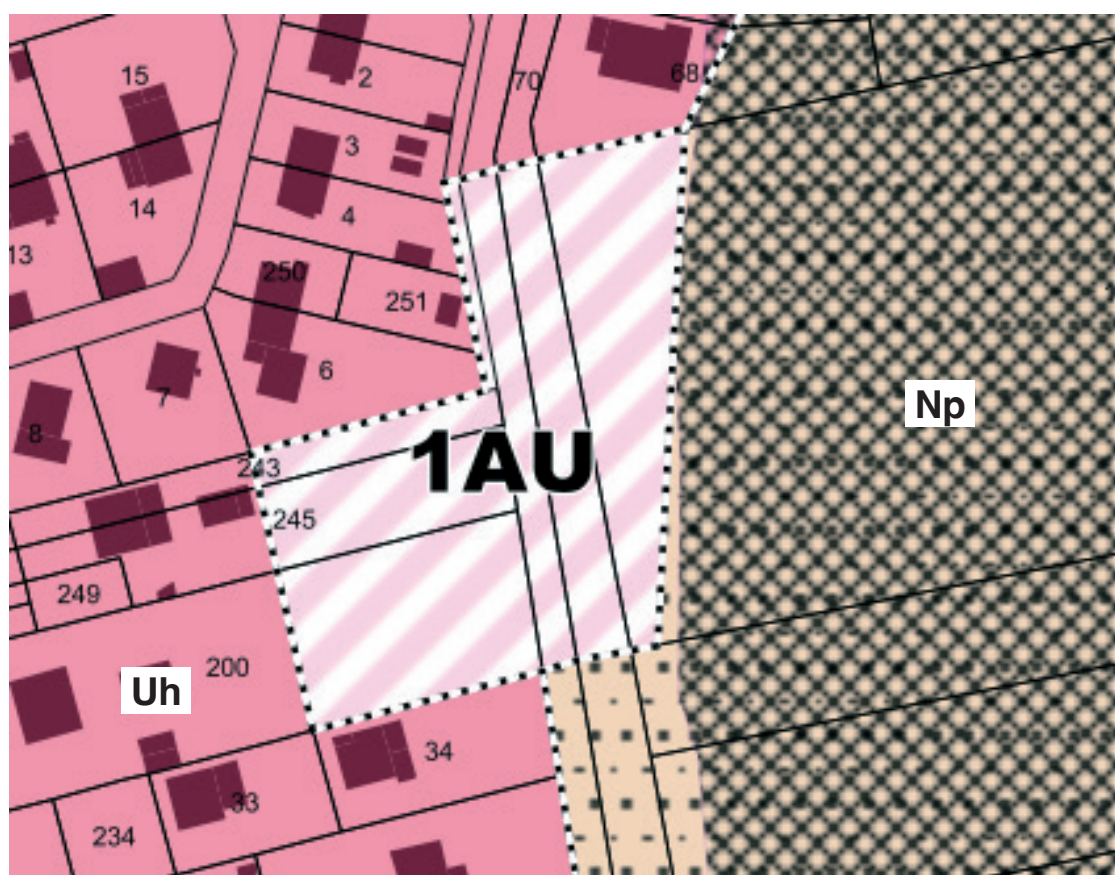
- Création d'un secteur Ue1 rue des Vosges



MODIFICATION N°2 RUE DU CANAL

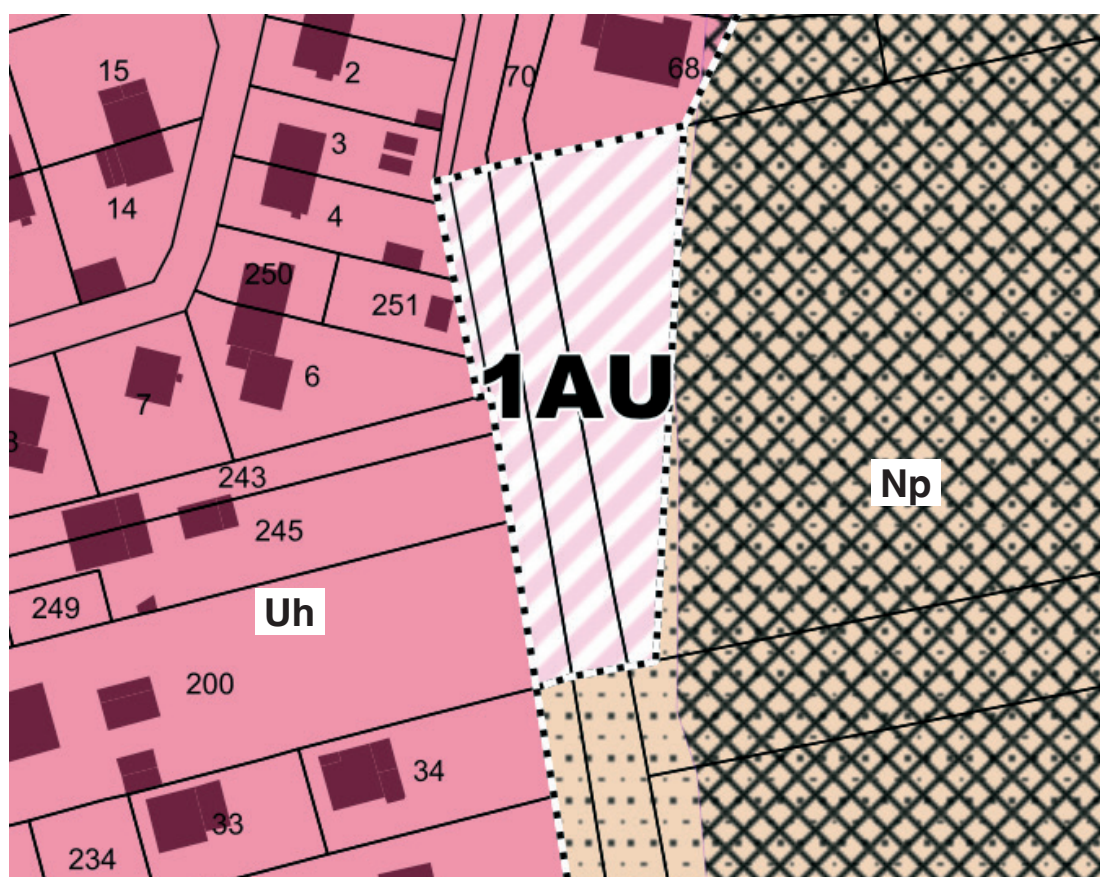
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• Secteurs Uh / 1AU rue du Canal



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

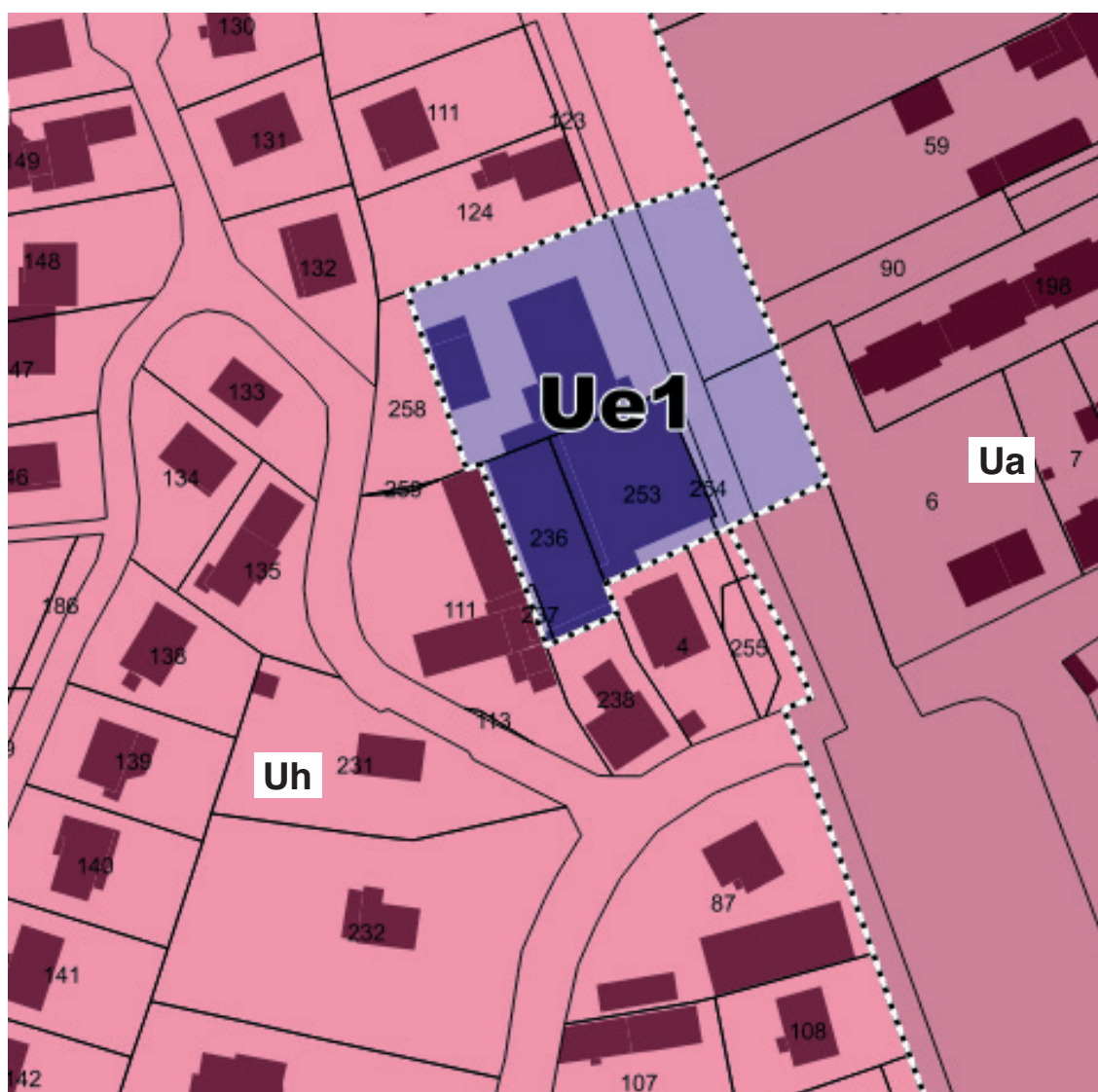
- Secteurs Uh / 1AU rue du Canal



MODIFICATION N°3 RUE DU CHEMIN DE FER

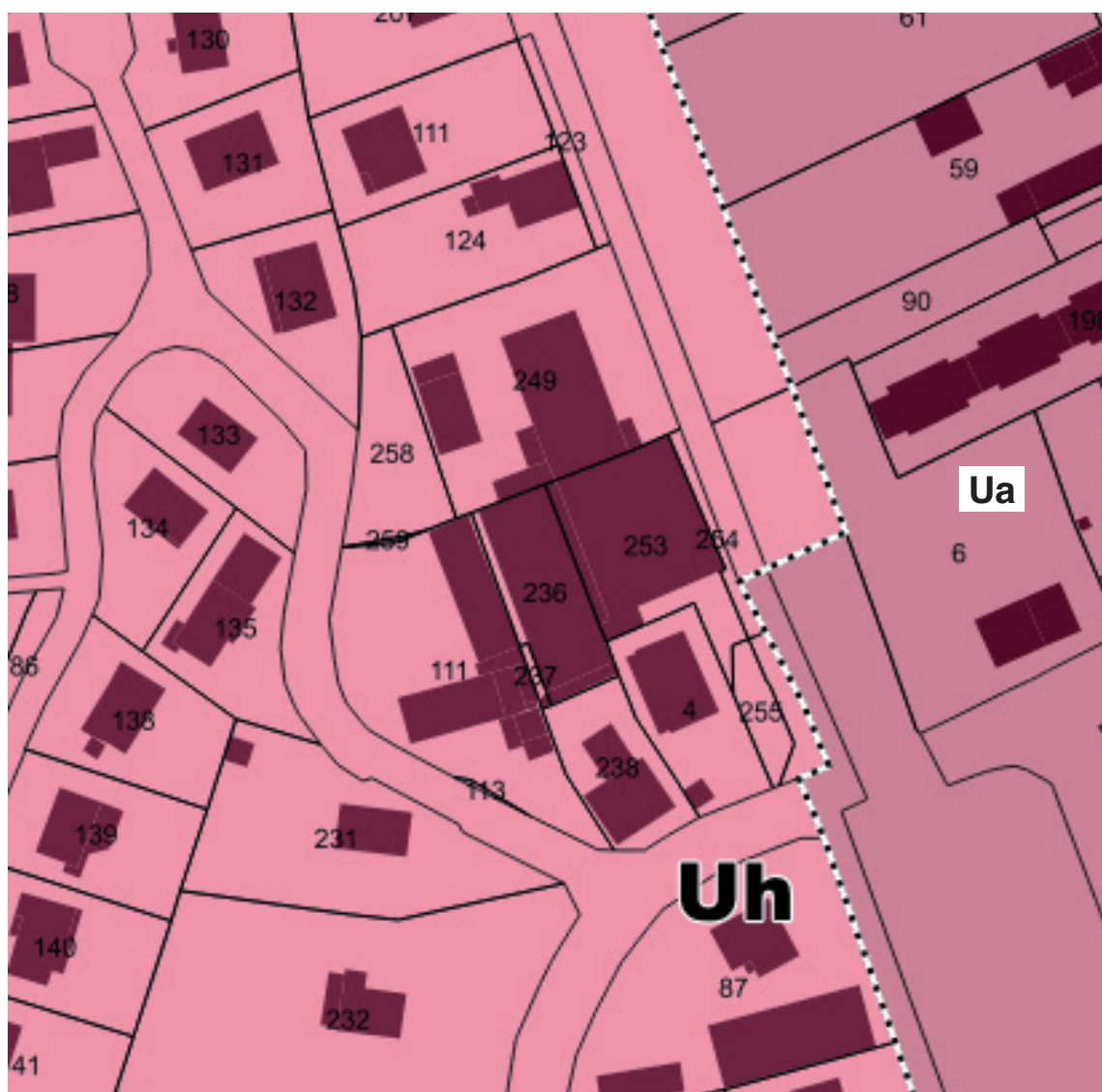
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 :

• Secteurs Uh / Ue1 rue du Chemin de Fer



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU :

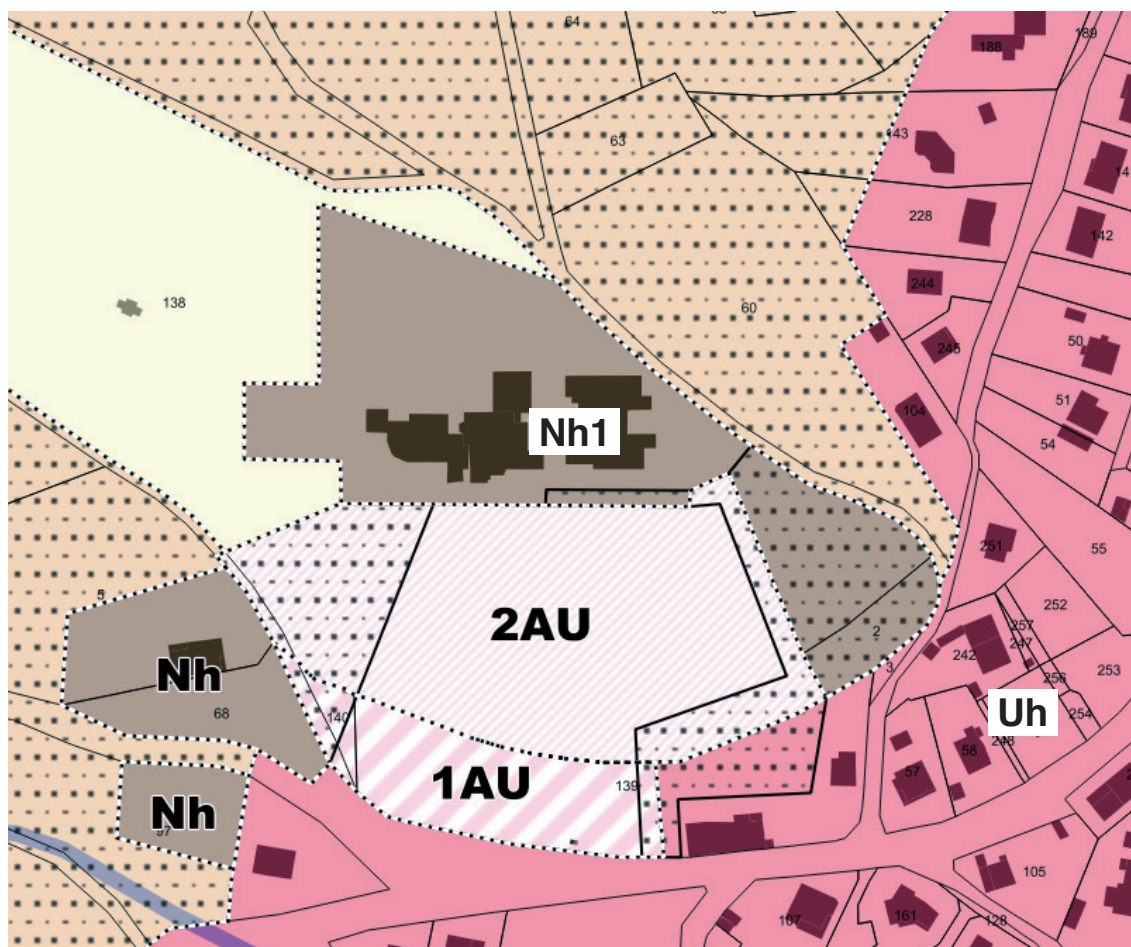
- Secteurs Uh / Ue1 rue du Chemin de Fer



MODIFICATION N°4 SITE DE LA MAISON DE RETRAITE

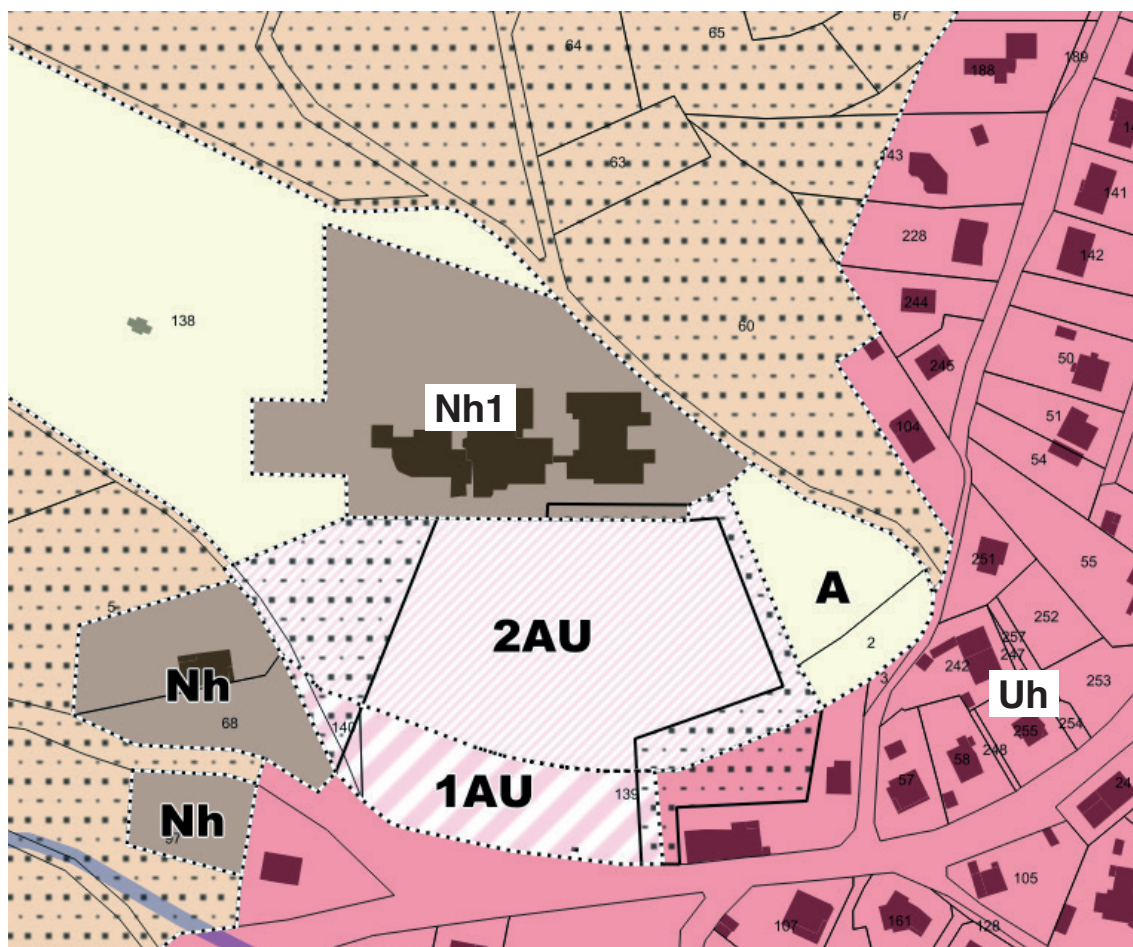
PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE 25 MAI 2022 :

• Secteurs Nh / A site de la Maison de Retraite



PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 - MODIFICATION SIMPLIFIÉE 25 MAI 2022 :

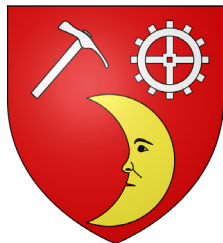
• Secteurs Nh / A site de la Maison de Retraite



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
PLAN LOCAL D'URBANISME
DE BITSCHWILLER-LÈS-THANN

Modification simplifiée n°3

4 - Orientations d'aménagement et de programmation

SOMMAIRE

PAGE 4 - MODIFICATION N°1

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE AU DU CANAL

PAGE 6 - MODIFICATION N°2

DESSERTE DU SITE DE LA RUE LONGCHAMP

PAGE 8 - MODIFICATION N°3

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE AU DE LA ROUTE JOFFRE

MODIFICATION N°1

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE **AU** DU CANAL

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA RUE DU CANAL

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

-  Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares
-  Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares



OAP

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

Pour finir, l'ensemble des prescriptions définies dans l'OAP relativement aux parcelles 243, 245 et 200, versées en secteur Uh via la présente modification simplifiée du PLU, ne s'applique plus.

SITE DE LA RUE DU CANAL

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

 Opération en 1 tranche couvrant au moins 15 ares



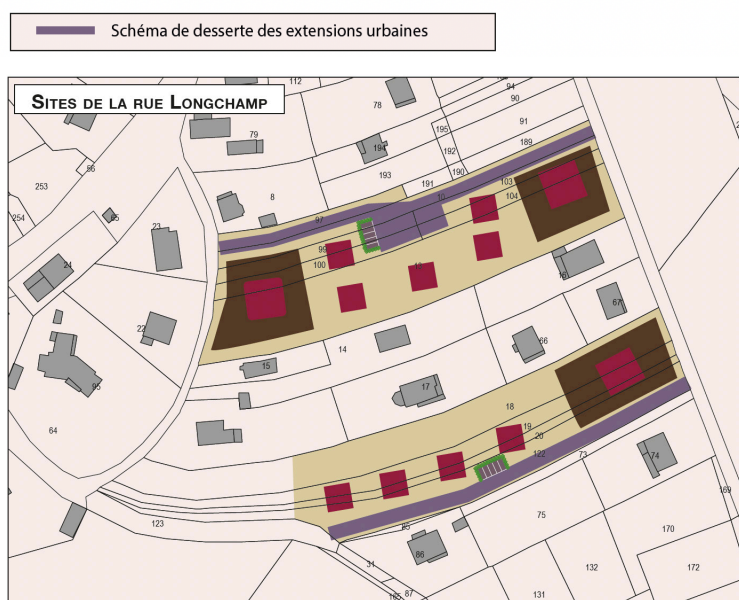
MODIFICATION N°2

DESSERTE DES DEUX SITES 1AU DE LA RUE LONGCHAMP

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

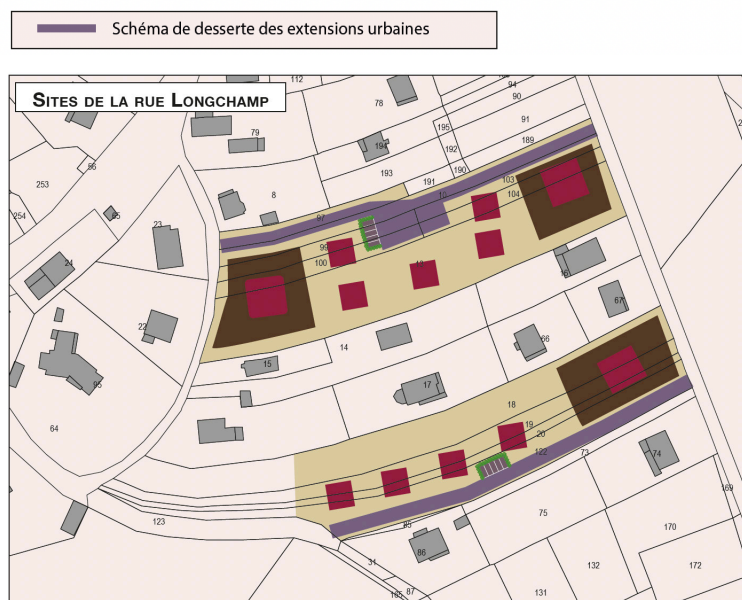
1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT



OAP

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU

1.2 DESSERTE, ESPACE PUBLIC ET STATIONNEMENT



Le principe d'une desserte par bouclage est indicatif et non obligatoire

MODIFICATION N°3

CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION DU SITE AU DE LA ROUTE JOFFRE

OAP

PLU APPROUVÉ LE 8 JUIN 2017 ET MODIFIÉ LE 25 MAI 2022 :

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA ROUTE JOFFRE

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

-  Opération d'aménagement possible par tranches couvrant au moins 35 ares
 -  Opération possible par permis individuels ou opération d'aménagement, ceci dans le plein respect des prescriptions paysagères et de desserte de l'aménagement du site défini par l'OAP.
- De manière spécifique pour la parcelle 25, ledit permis de construire doit prévoir et préserver une solution d'accès par un amorçage de la voirie prévue pour la desserte générale du site tel que cela figure ci-dessus pages 15 et 18.

-  Aménagement paysager de valorisation «zone humide» à réaliser dès la première opération.



OAP

1.5 PHASAGE ET CONDITIONS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

L'urbanisation du site ne peut se faire que selon les tailles minimales d'opération définies sur le schéma ci-dessous. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas à un éventuel reliquat en phase finale d'aménagement du site.

Par ailleurs, chaque tranche d'urbanisation, sauf spécification particulière, devra contribuer, au prorata, à la réalisation des quelque 25 logements à produire par hectare.

SITE DE LA ROUTE JOFFRE

L'urbanisation du site peut être menée dans le cadre d'une opération unique couvrant l'ensemble du site ou par tranche selon les éléments ci-dessous :

- | | |
|--|---|
| | Opération d'aménagement possible par tranches couvrant au moins 35 ares |
| | Opération possible par permis individuels ou opération d'aménagement, ceci dans le plein respect des prescriptions paysagères et de desserte de l'aménagement du site défini par l'OAP. |
- De manière spécifique pour les parcelles 15, 16 et 25, lesdit permis de construire doivent prévoir et préserver une solution d'accès pour la desserte générale du site 1AUh, cela tel que cela figure en pages 15 et 18 de l'OAP approuvé le 8 juin 2017 ou selon une solution alternative.

- Aménagement paysager de valorisation «zone humide» à réaliser dès la première opération.



PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF

tel : 03 69 81 26 49 ■ info@pragma-scf.com ■ www.pragma-scf.com