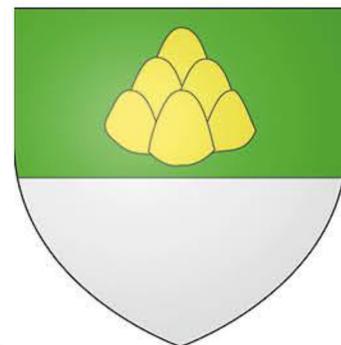


Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20230927-20230512-DE
Date de télétransmission : 03/10/2023
Date de réception préfecture : 03/10/2023



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE NIEDERNAI

PIÈCE DU DOSSIER DE MODIFICATION
DU PLU

1

Vu pour être annexé à la délibération
n°2023/05/12 du Conseil communautaire
en date de 27 septembre 2023



Le Président,
Bernard FISCHER

MODIFICATION N°1 - NOTE DE PRÉSENTATION

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
INTRODUCTION.....	4
1. LE CONTEXTE	5
1.1. Situation de la commune	5
1.2. Le PLU en vigueur	6
1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	6
1.2.2. Le zonage et le règlement.....	6
1.3. Les documents supra-communaux en vigueur	9
1.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).....	9
1.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse (SDAGE)	10
1.3.3. Le Plan de Gestion du Risque Inondation du district Rhin 2022-2027 (PGRI)	11
1.3.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Alsace (SRCE)	12
1.3.5. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges	13
2. RAPPEL DE LA PROCÉDURE	15
2.1. Le cadre législatif du projet.....	15
2.2. Les différentes étapes de la procédure.....	16
3. MODIFICATION DES RÈGLES DE CLÔTURE EN ZONE UB ET 1AU	17
3.1. Objectif et justification de la modification	17
3.2. Modification du règlement	17
3.3. Justification de la procédure de modification	17
3.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	18
4. MODIFICATION DES RÈGLES DE REcul EN ZONE UB	19
4.1. Objectif et justification de la modification	19
4.2. Modification du règlement en UB.....	19
4.3. Justification de la procédure de modification.....	21
4.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	22
5. MODIFICATION DE STATIONNEMENT EN ZONE UA, UB ET 1AU	23
5.1. Objectif et justification de la modification	23
5.2. Modification du règlement	23
5.3. Justification de la procédure de modification.....	27
5.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	28
6. OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AUT DU CHATEAU DU LANDSBERG ET MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE EN ATTENTE DE PROJET (PAG).....	29
6.1. Objectif et justification de la modification	29

6.2. Modification du règlement graphique	33
6.3. Modification du règlement écrit	34
6.3.1. Mise en place d'un règlement pour la zone 1AUT	34
*Dispositions particulières	39
6.3.2. Mise en place d'un règlement de PAPAG.....	40
6.3.3. Suppression de la zone 2AUT.....	40
6.4. Justification du projet de modification	40
6.5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles	41
7. MISE A JOUR DES ANNEXES : INTEGRATION DU DOSSIER DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL.....	42

INTRODUCTION

La commune de Niedernai a souhaité faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme pour parfaire la réglementation en explicitant certains points pour améliorer l'instruction et l'intégration des nouvelles constructions dans leur environnement. Ces premières modifications portent sur la rédaction du règlement écrit sans remettre en cause le PADD ou l'équilibre du projet de PLU.

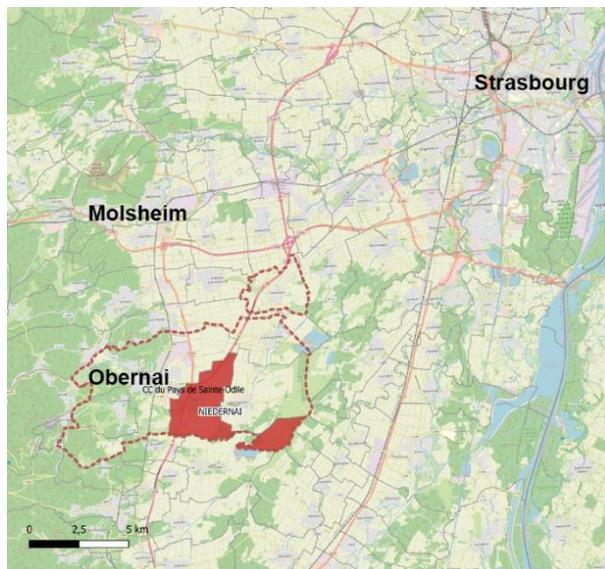
La commune souhaite également préciser ses intentions sur le secteur patrimonial du château de Landsberg. Déjà identifié au PLU, ce secteur était jusque-là classé en zone 2AU en attente d'un projet touristique compatible avec les attentes de la commune. Les propriétaires privés du château ont saisi la commune en 2022 pour réaliser un projet touristique respectant le patrimoine et s'intégrant au centre-bourg.

Au regard de la nature de ces projets et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la commune souhaite intégrer une évaluation environnementale dans cette procédure de modification. Cet engagement vient souligner l'intention de la commune de s'engager dans des projets les moins impactant pour l'environnement et le paysage.

Sauf mention contraire, toutes les illustrations figurant dans le document sont issues des documents réalisés par le bureau d'études Cittànova.

1. LE CONTEXTE

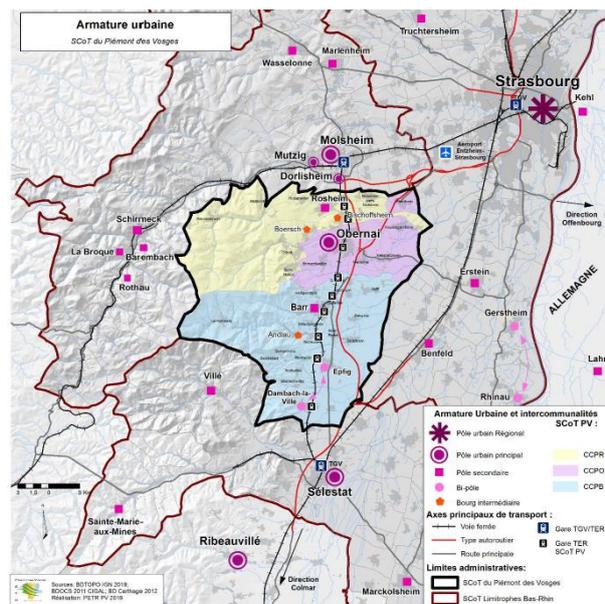
1.1. Situation de la commune



Située dans la région Grand Est dans le département du Bas-Rhin, la commune de Niedernai couvre une superficie de 1100 hectares et compte 1 268 habitants en 2019 (source : population municipale INSEE 2019).

La commune fait partie de la communauté de communes du Pays de Sainte Odile, accueillant 18 452 habitants et regroupant 6 communes : Innenheim Krautergersheim, Meistratzheim, Niedernai, Bernardswiller et Obernai comme ville centre.

Niedernai est l'une des communes les plus proches d'Obernai dont elle bénéficie en premier lieu des services et aménités. De fait, elle se développe d'abord autour de sa vocation résidentielle en s'appuyant sur la qualité de son cadre de vie naturel et patrimonial et sur ses équipements de proximité.



Localisation de la commune de Niedernai

Source : OSM, PADD su SCoT du Piémont des Vosges approuvé

1.2. Le PLU en vigueur

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 10 juillet 2014. Il se compose des pièces obligatoires : rapport de présentation, PADD, orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique, annexes.

1.2.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet de Niedernai exprimé par le PADD permet de décliner les principes d'urbanisme et d'aménagement précisé par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Les objectifs définis dans le PADD sont organisés en 3 grands axes :

1. Encourager un développement urbain mesuré, respectueux du cadre de vie.

- Assurer la maîtrise et la cohérence du développement urbain
- Vers une évolution concertée du patrimoine urbain
- Pérenniser et renforcer les équipements publics
- Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques
- Préserver les espaces naturels et agricoles

2. Valoriser un cadre de vie soucieux d'un urbanisme durable

- Conforter une offre de logements diversifiée, offrant les possibilités d'un réel parcours résidentiel dans un objectif d'habitat durable
- Conforter les infrastructures de transports et développer les déplacements doux
- Poursuivre le développement des technologies numériques
- Conforter le tissu économique de Niedernai et la diffusion du commerce de proximité
- Conforter les équipements sportifs et de loisirs

3. Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain

- Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Encourager le renouvellement urbain
- Optimiser le développement urbain

1.2.2. Le zonage et le règlement

Le territoire communal est découpé en quatre grands types de zones : urbaine (U), à urbaniser (AU), naturelle (N) et agricole (A). On retrouve les zones suivantes :

Zones U :

- La zone UA
- La zone UB est divisée en deux secteurs :
 - Le secteur UBa qui correspond au tissu bâti pavillonnaire,
 - Le secteur UBb (secteur situé au sud de la Rue de Meistratzheim).
 - La zone US
 - La zone Ux

ZONE AU

- La zone IAU
- La zone 2AU
- La zone 2AUT est une zone d'urbanisation future destinée à l'hébergement hôtelier, sur le site du domaine du Landsberg. Elle est divisée en deux secteurs :
 - Le secteur 2AUT1, identifiant la partie centrale du site, comportant des bâtiments historiques,
 - Le secteur 2AUT2, correspondant à la périphérie de la zone, destinée à recevoir des nouvelles constructions. Le secteur 2AUT2 est lui-même divisé en trois secteurs (2AUT2a, 2AUT2b et 2AUT2c).

Zone A

La zone A est divisée en 5 secteurs :

- Un secteur Aa, secteur d'espaces agricoles ouverts,
- Un secteur Ae, identifiant les noyaux centraux du SCoT,
- Un secteur Ac, destiné aux exploitations agricoles,
- Un secteur Ah, identifiant des constructions non agricoles isolées,
- Un secteur Ax, identifiant un site de stockage de récoltes

Zone B

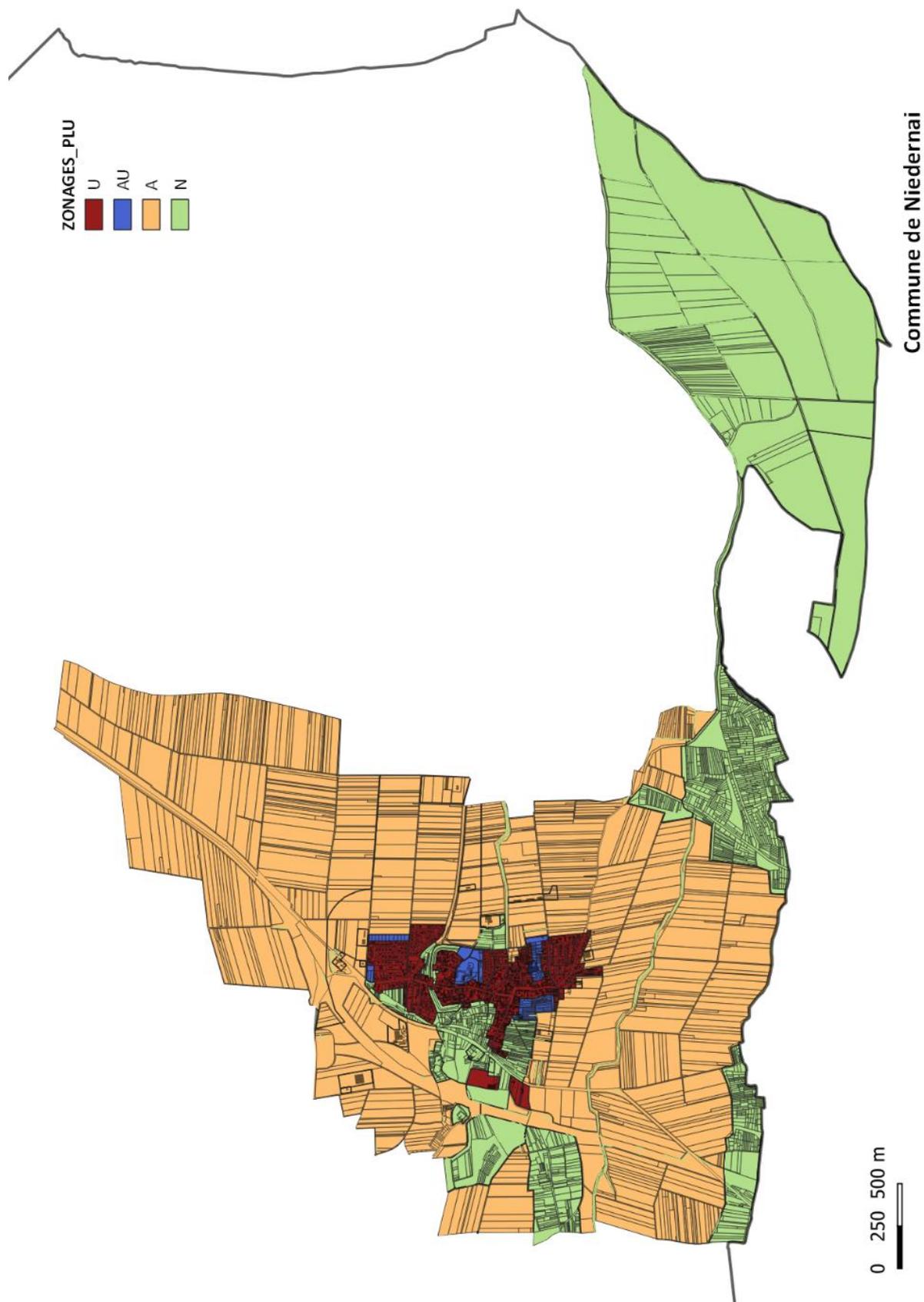
La zone N est divisée en 5 secteurs :

- Un secteur Na, secteur non constructible,
- Un secteur Ne, identifiant les noyaux centraux du SCoT, dont une partie est intégrée au site Natura 2000
- Un secteur Nd, correspondant aux douves du château,
- Un secteur Ng, correspondant à un site d'extraction de matériaux, à l'extrême sud-est du territoire communal,
- Un secteur Nh, identifiant les constructions isolées

Zones	Surface (en ha)	%
Urbaines (U)	43,5 ha	4 %
A urbaniser (AU)	8,5 ha	1 %
Agricoles (A)	677,5 ha	60 %
Naturelles (N)	399,7 ha	36 %

Bilan foncier du zonage

Source : PLU de Niedernai approuvé en 2014



Carte du Zonage

Source : PLU de Niedernai approuvé en 2014

1.3. Les documents supra-communaux en vigueur

1.3.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le 24 janvier 2020, le SRADDET - Grand Est territoire a été approuvé. Il propose 30 objectifs qui convergent autour de deux axes.

- Le premier axe porte l'ambition d'un Grand Est qui fait face au bouleversement climatique en osant changer de modèle de développement.
- Le second axe vise à dépasser les frontières et renforcer les cohésions, pour un espace européen connecté.

Document intégrateur, il donne les grandes orientations régionales en matière d'équilibre territorial, de développement durable et de logement. Les règles doivent être intégrées au sein des SCoT ou à défaut de SCoT au sein du PLU.

Le fascicule de règles s'organise autour de 5 chapitres et donne définitions et méthodes pour répondre à ses ambitions.

CHAPITRE I. CLIMAT, AIR ET ENERGIE

Règle n°1 : Atténuer et s'adapter au changement climatique

Règle n°2 : Intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation

Règle n°3 : Améliorer la performance énergétique du bâti existant

Règle n°4 : Rechercher l'efficacité énergétique des entreprises

Règle n°5 : Développer les énergies renouvelables et de récupération

Règle n°6 : Améliorer la qualité de l'air

CHAPITRE II. BIODIVERSITÉ ET GESTION DE L'EAU

Règle n°7 : Décliner localement la trame verte et bleue

Règle n°8 : Préserver et restaurer la trame verte et bleue

Règle n°9 : Préserver les zones humides

Règle n°10 : Réduire les pollutions diffuses

Règle n°11 : Réduire les prélèvements d'eau

CHAPITRE III. DÉCHETS ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

Règle n°12 : Favoriser l'économie circulaire

Règle n°13 : Réduire la production de déchets

Règle n°14 : Agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets

Règle n°15 : Limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergiquement et de stockage

CHAPITRE IV. GESTION DES ESPACES ET URBANISME

Règle n°16 : Sobriété foncière

Règle n°17 : Optimiser le potentiel foncier mobilisable

Règle n°18 : Développer l'agriculture urbaine et périurbaine

Règle n°19 : Préserver les zones d'expansion des crues

Règle n°20 : Décliner localement l'armature urbaine

Règle n°21 : Renforcer les polarités de l'armature urbaine

Règle n°22 : Optimiser la production de logements

Règle n°23 : Concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes

Règle n°24 : Développer la nature en ville

Règle n°25 : Limiter l'imperméabilisation des sols

CHAPITRE V. TRANSPORT ET MOBILITÉS

Règle n°26 : Articuler les transports publics localement

Règle n°27 : Optimiser les pôles d'échanges

Règle n°28 : Renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales

Règle n°29 : Intégrer le réseau routier d'intérêt régional

Règle n°30 : Développer la mobilité durable des salariés

1.3.2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou SDAGE (articles L 212-1 et L 212-2 du code de l'environnement) fixe, par grand bassin hydrographique, les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et des ressources piscicoles.

Élaboré par le comité de bassin, le SDAGE du Bassin Rhin Meuse a été approuvé le 30 novembre 2015 le SDAGE pour les années 2022 à 2027.

Le SDAGE Rhin Meuse se compose de 6 chapitres qui définissent les grandes orientations et des dispositions à caractère juridique pour la gestion de l'eau :

Améliorer la qualité sanitaire des eaux destinées à la consommation humaine et à la baignade.

- Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité ;
- Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignades aménagés et en encourageant leur fréquentation.

Garantir la bonne qualité de toutes les eaux, tant superficielles que souterraines.

- Réduire les pollutions responsables de la non-atteinte du bon état des eaux ;
- Connaître et réduire les émissions de substances toxiques ;
- Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés et des boues d'épuration ;
- Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole ;
- Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole ;
- Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité ;
- Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.

Retrouver les équilibres écologiques fondamentaux des milieux aquatiques.

- Appuyer la gestion des bassins versants et des milieux aquatiques sur des connaissances solides, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités ;
- Organiser la gestion des bassins versants et y mettre en place des actions respectueuses des milieux naturels, et en particulier de leurs fonctionnalités ;
- Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des bassins versants, des sols et des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration ;
- Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques ;
- Mettre en œuvre une gestion piscicole durable ;
- Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctions des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser ;
- Préserver les milieux naturels et notamment les zones humides ;
- Préserver et reconquérir la Trame verte et bleue (TVB)* pour garantir le bon fonctionnement écologique des bassins versants.

Utiliser plus sobrement la ressource en eau sur l'ensemble des bassins du Rhin et de la Meuse

- Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- Evaluer l'impact du changement climatique* et des activités humaines sur la disponibilité des ressources en assurant les suivis des eaux de surface et des eaux souterraines.

Intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires

- Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques les capacités d'écoulement et d'expansion des crues ;
- Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses ;
- Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets

- Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB)
- L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.
- L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.

Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire et transfrontalière et des principes d'adaptation* et d'atténuation* du changement climatique

- Développer, dans une démarche intégrée à l'échelle des bassins versants du Rhin et de la Meuse, une gestion de l'eau participative, solidaire, transfrontalière et résiliente aux impacts du changement climatique ;
- Assurer la prise en compte des enjeux de l'eau et du changement climatique* dans les projets des territoires ;
- Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau, aux milieux naturels et au changement climatique

1.3.3. Le Plan de Gestion du Risque Inondation du district Rhin 2022-2027 (PGRI)

Le PGRI du district Rhin fixe pour la période 2022-2027 l'ambition pour réduire l'exposition des habitants au risque inondation sur l'ensemble du bassin versant Rhin Meuse. Il fixe 5 objectifs majeurs :

1- FAVORISER LA COOPÉRATION ENTRE LES ACTEURS

La répartition des rôles et des responsabilités dans la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations implique la coopération de différents acteurs aux différentes échelles. Ce principe de subsidiarité est présent dans la Stratégie nationale de gestion des risques d'inondation.

2- AMÉLIORER LA CONNAISSANCE ET DÉVELOPPER LA CULTURE DU RISQUE

Une large subsidiarité est accordée aux Etats-membres dans le cadre de la mise en œuvre de la directive inondation sous réserve de respecter le principe de solidarité défini à l'article 7§ 4.

Afin de pouvoir s'assurer du respect de cette disposition, les Etats / Régions du district hydrographique international du Rhin / de la Meuse se sont accordés sur le fait ne pas aggraver les risques d'inondation chez les autres par le biais d'une coordination pertinente des mesures ayant un impact potentiel transfrontalier, à moins que ces mesures n'aient été coordonnées le cas échéant et qu'une solution ait été dégagée d'un commun accord.

3- AMÉNAGER DURABLEMENT LES TERRITOIRES

Le dispositif défini par le PGRI vise à concilier l'indispensable prise en compte des risques en assurant la sécurité des personnes et des biens avec les nécessités liées au développement et à l'évolution de ces territoires ; une attention particulière est ainsi portée aux enjeux de renouvellement urbain, en cohérence avec les politiques d'aménagement durable du territoire qui impliquent de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espace agricole et naturel.

4- PRÉVENIR LE RISQUE PAR UNE GESTION ÉQUILIBRÉE ET DURABLE DE LA RESSOURCE EN EAU

Les crues sont des phénomènes naturels que l'on ne peut en aucun cas empêcher. Elles sont surtout connues pour leurs inconvénients : destruction des biens, rupture ou perturbation des réseaux et fonctions urbaines, risque pour les personnes

et déplacement des populations vulnérables, dispersion de la pollution, etc. Pour limiter les inconvénients des crues, le principe de prévention par mise en œuvre d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau doit être appliqué.

5- SE PRÉPARER A LA CRISE ET FAVORISER LE RETOUR A UNE SITUATION NORMALE

Au niveau communal, un effort tout particulier doit être mené pour couvrir le territoire par des Plans communaux de sauvegarde opérationnels, étudiant l'ensemble des risques d'inondations qui touchent le ban communal, et notamment celui lié à la rupture d'un ouvrage de protection, en tout premier lieu sur les Territoires à risque important d'inondation. Le même effort est à faire sur les Plans de continuité d'activités (pour les acteurs économiques et les services publics) et les Plans particuliers de mise en sûreté (pour les principaux établissements scolaires concernés).

1.3.4. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique d'Alsace (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique a été approuvé au Conseil Régional du 2 novembre 2014.

Le SRCE définit les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme. Plusieurs enjeux ont été identifiés à l'échelle régionale, desquels découlent quatre grandes orientations déclinées en axes stratégiques :

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Maintien de l'existant dans un état fonctionnel
- Remise en état de la fonctionnalité des réservoirs lorsque nécessaire

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

- Maintien de la fonctionnalité de l'existant
- Remise en bon état fonctionne

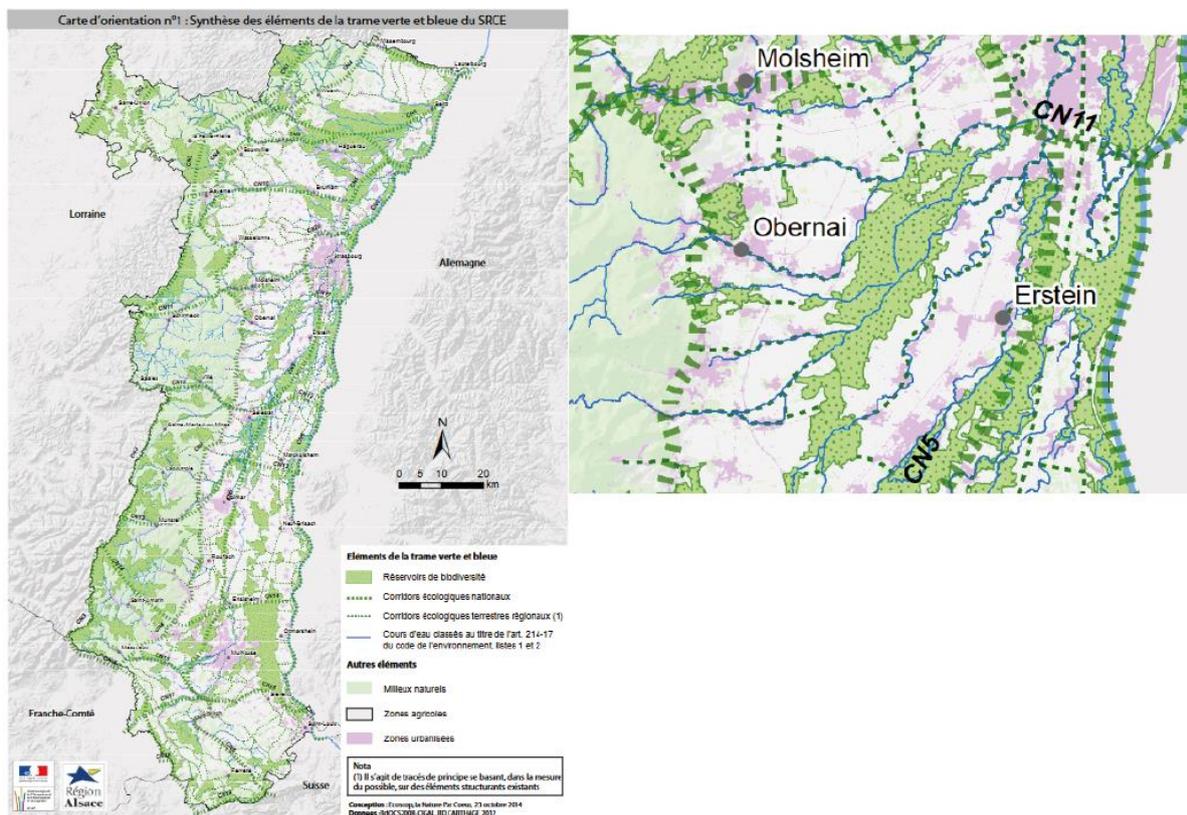
LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA TRAME BLEUE ET AUX ZONES HUMIDES

- Les enjeux pour la trame bleue correspondent aux objectifs fixés par le SDAGE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS AUX ESPÈCES

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA NATURE EN VILLE

LES ENJEUX ET OBJECTIFS RELATIFS À LA FRAGMENTATION DU TERRITOIRE



Cartographie de la Trame Verte et Bleue

Source : SRCE de la Région Alsace 2014

1.3.5. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile est couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé le 17 février 2022.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT définit les grandes orientations suivantes :

OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER UNE OFFRE QUALITATIVE ET DIVERSIFIÉE DE L'HABITAT

- Poursuivre la production de logements pour répondre aux besoins
- Renouveler et densifier les espaces urbanisés
- Améliorer et requalifier l'habitat
- Gestion économe de l'espace au titre de l'habitat
- Définir les grandes caractéristiques de l'habitat
- Diversifier le type de logements et favoriser la mixité sociale
- Répondre aux besoins spécifiques des populations
- Promouvoir un habitat durable et diminuer la consommation énergétique

OBJECTIF N°2 : CONSTITUER UN TERRITOIRE D'ÉQUITÉ ET DE SOLIDARITÉ

- Organiser les équipements en fonction de l'armature urbaine
- Localiser préférentiellement les équipements
- Gestion économe de l'espace au titre des équipements
- Développer le numérique au service de l'intelligence territoriale et collective

OBJECTIF N°3 : PRÉSERVER UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

- Préserver et mettre en valeur les paysages

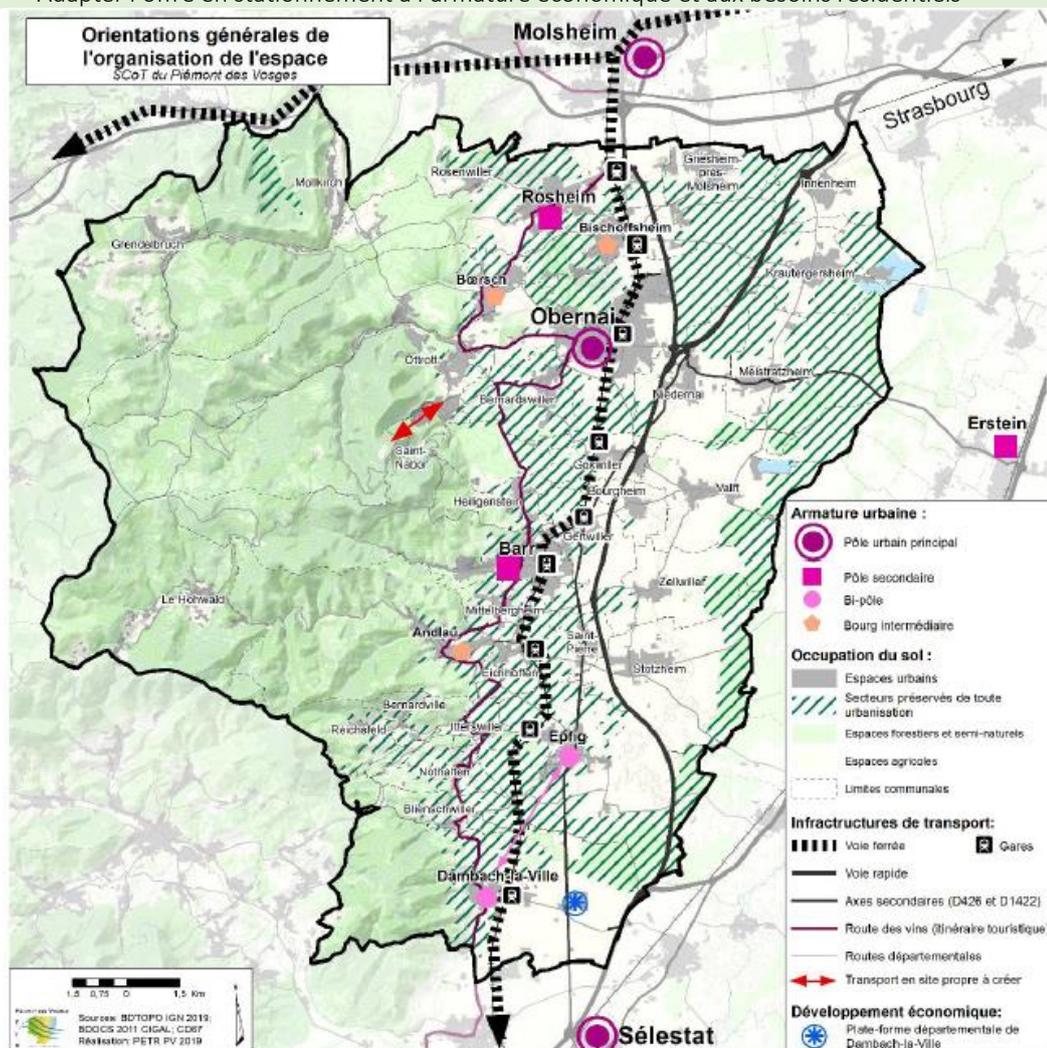
- Protéger les sites naturels, préserver ou recréer les continuités entre ces espaces
- Améliorer, protéger et valoriser les ressources en eau
- Prévenir, limiter les risques et réduire les vulnérabilités
- Prévenir les autres risques et maîtriser les pollutions et nuisances
- Favoriser les énergies renouvelables

OBJECTIF N°4 : SOUTENIR L'ÉCONOMIE POUR DÉVELOPPER L'EMPLOI SANS VISER DE SPÉCIALISATION

- Conforter l'ensemble des dynamiques économiques :
- Localiser préférentiellement les emplois et les activités au sein du tissu urbain existant
- Développer des espaces économiques structurés, accessibles et répondant à tous les besoins
- Conforter l'offre commerciale pour mieux la pérenniser
- Pérenniser l'économie agricole, viticole et forestière
- Affirmer le positionnement touristique du Piémont des Vosges

OBJECTIF N°5 : DÉVELOPPER UNE MOBILITÉ POUR TOUS

- Construire une mobilité respectueuse de l'environnement et du cadre de vie des habitants
- Compléter et améliorer le réseau d'infrastructures
- Adapter l'offre en stationnement à l'armature économique et aux besoins résidentiels



2. RAPPEL DE LA PROCÉDURE

2.1. Le cadre législatif du projet

La procédure proposée est celle de la modification de droit commun.

D'après l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme, « *Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale décide :*

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »

En outre, l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme stipule que « *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.* »

Par ailleurs, d'après l'article L153-41 du Code de l'Urbanisme « *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée [...] 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. »

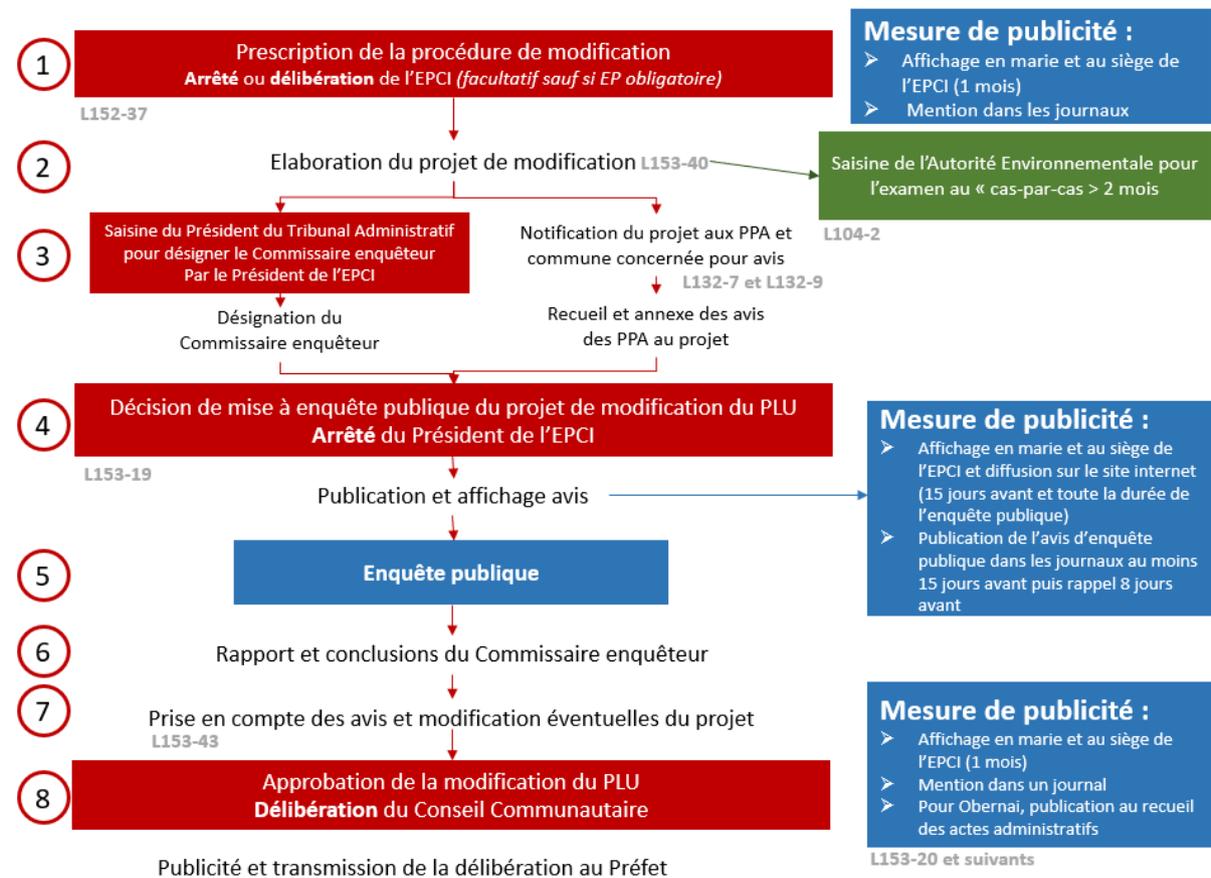
Enfin, l'article L153-45 précise que « *Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 [...], la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.* »

L'évolution consiste à modifier plusieurs points du règlement écrit et à ouvrir à préciser les possibilités d'évolution du secteur touristique et patrimonial du château du Landsberg.

Elle ne correspond à aucun des cas cités à l'article L153-31 et L153-41 du Code de l'Urbanisme. Elle relève de la procédure décrite à l'article L153-36 du Code de l'Urbanisme, correspondant à une modification du PLU dite « de droit commun », qui fera, conformément à l'article L153-43, l'objet d'une notification aux personnes publiques associées avant d'être approuvée en Conseil Communautaire.

Par ailleurs, au regard de la nature du projet et des enjeux de sensibilité environnementale, agricole et paysagère, la commune souhaite intégrer une évaluation environnementale dans cette procédure de modification de droit commun.

2.2. Les différentes étapes de la procédure



3. MODIFICATION DES RÈGLES DE CLÔTURE EN ZONE UB ET 1AU

3.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour faciliter l'instruction

La réglementation actuelle des clôtures pose de nombreux problèmes à l'instruction alors même que le sujet représente un enjeu faible au sein des zones U et AU. Il s'agit donc d'harmoniser la règle dans l'ensemble des zones U pour faciliter l'instruction et la compréhension des objectifs pour le pétitionnaire.

Rappel du PADD (approuvé en 2014 en Conseil Municipal) :

Garantir l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec leur environnement bâti immédiat, que ce soit pour de l'habitat, des équipements ou de l'activité.

3.2. Modification du règlement

Zone concernée	Rédaction actuelle de l'article 10	Rédaction modifiée de l'article 10
UB	(p.27 du règlement actuel) <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1.50 mètre (un mètre et cinquante centimètres).	La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative. Toutefois, la hauteur des clôtures en limite du domaine public peut être portée à 2m pour des questions de sécurité et de nuisances le long des axes structurants de circulation RD426 et RD1422.
1AU	(p.44 du règlement actuel) <u>Clôtures :</u> La hauteur des clôtures ne devra pas dépasser 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres) par rapport au niveau de la rue.	La hauteur des clôtures ne pourra excéder 1,50m sur le domaine public et 2m en limite séparative.

3.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

3.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	++	La modification améliore la cohérence du traitement des clôtures sur le territoire et contribue ainsi à la qualité du cadre bâti et à la prise en compte de la problématique des nuisances.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

4. MODIFICATION DES RÈGLES DE REcul EN ZONE UB

4.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour faciliter l'instruction

La réglementation actuelle des reculs pose de nombreux problèmes à l'instruction alors même que le sujet représente un enjeu faible au sein des zones UB. Il s'agit donc de réduire les reculs vis-à-vis des voies et des limites séparatives pour assouplir et faciliter l'instruction et la compréhension des objectifs pour le pétitionnaire.

Rappel du PADD (approuvé en 2014 en Conseil Municipal) :

Garantir l'harmonie des nouvelles constructions et des réhabilitations avec leur environnement bâti immédiat, que ce soit pour de l'habitat, des équipements ou de l'activité.

4.2. Modification du règlement en UB

Article concerné	Rédaction actuelle	Rédaction modifiée
Article 6	<p><i>(p.27 du règlement actuel)</i></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.</p> <p>Dans le secteur UBa</p> <p>1. Tous les points des bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.</p> <p>A défaut de construction sur les parcelles voisines, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.</p> <p>Les dépendances (cf. glossaire), devront être implantées sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.</p> <p>Dans le secteur UBb</p> <p>Les constructions devront respecter un recul minimal de 5 (cinq) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire), 	<p><i>(p.27 du règlement actuel)</i></p> <p><u>Dispositions générales</u></p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.</p> <p>Dans le secteur UBa</p> <p>1. Tous les points des bâtiments situés en première ligne doivent être implantés sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites.</p> <p>A défaut de construction sur les parcelles voisines, la façade sur rue des bâtiments principaux devra être implantée à une distance comprise entre 0 (zéro) et 6 (six) mètres de l'alignement des voies de desserte et places publiques existantes, à modifier ou à créer.</p> <p>2. La construction en deuxième ligne n'est possible que sur un terrain où un bâtiment principal existant est déjà implanté suivant la ligne des constructions existantes. Dans ce cas, la nouvelle construction doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 (vingt) mètres de l'alignement de la voie.</p> <p>Les dépendances (cf. glossaire), devront être implantées sur la ligne d'implantation de la construction principale, ou en retrait de cette ligne.</p> <p>Dans le secteur UBb</p> <p>Les constructions devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.</p> <p><u>Dispositions particulières</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire),

	<ul style="list-style-type: none"> - aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, - aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m, 	<ul style="list-style-type: none"> - aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, - aux constructions et installations de faibles emprises nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0.50 m et 5 m,
<p>Article 7</p>	<p><i>(p.29 du règlement actuel)</i></p> <p>Dispositions générales</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions. Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.</p> <p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.</p> <p>Dans le secteur UBa</p> <p>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 ($d \geq (H/2)$ et $d \geq 3$ m).</p> <p>Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en léger recul par rapport à ces limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de projet architectural commun à deux limites foncières limitrophes, - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant, - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm, - aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faitage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m², qui pourront s'implanter à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre des limites séparatives. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. <p>Dans le secteur UBb</p> <p>A moins qu'elle ne jouxte une des limites séparatives pour une hauteur ne dépassant pas 3.50 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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</p>	<p>Dispositions générales</p> <p>Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions. Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.</p> <p>Les règles d'implantation s'apprécient entre tout point du bâtiment et des limites séparatives.</p> <p>Dans le secteur UBa</p> <p>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 ($d \geq (H/2)$ et $d \geq 3$ m).</p> <p>Toutefois, des constructions pourront être implantées sur limites séparatives ou en léger recul par rapport à ces limites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas de projet architectural commun à deux limites foncières limitrophes, - en cas d'adossement à un bâtiment existant sur le fond voisin à condition de ne pas dépasser la longueur et la hauteur sur limite séparative du bâtiment existant, - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm, - aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faitage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m², qui pourront s'implanter à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre des limites séparatives. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. <p>Dans le secteur UBb</p> <p>A moins qu'elle ne jouxte une des limites séparatives pour une hauteur ne dépassant pas 3.50 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment 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 ($h/2 \geq 3$ m)</p>

	<p>deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($h/2 \geq 3$ m)</p> <p><u>Dispositions particulières au secteur UBb</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux maisons en bande, bi-familles ou jumelées..., - aux piscines non intégrées dans un bâtiment, ou couvertes d'un dispositif mobile, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative. - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire), - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm, - aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faîtage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m², qui pourront s'implanter à une distance au-moins égale à 1 (un) mètre des limites séparatives. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative. 	<p><u>Dispositions particulières au secteur UBb</u></p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux maisons en bande, bi-familles ou jumelées..., - aux piscines non intégrées dans un bâtiment, ou couvertes d'un dispositif mobile, qui devront respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres de toute limite séparative. - à l'aménagement ou à l'extension mesurée des bâtiments existants ne respectant pas ces dispositions, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la situation existante (cf. glossaire), - dans le cas de travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 20 cm, - aux abris de jardins d'une hauteur inférieure à 2,50 m à l'égout et 3 mètres au faîtage, et d'une emprise au sol inférieure à 10 (dix) m², qui pourront s'implanter à une distance au moins égale à 1 (un) mètre des limites séparatives. - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.
--	--	--

4.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

4.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	++	La modification améliore la cohérence d'implantation du bâti en zone Ubb.	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

5. MODIFICATION DE STATIONNEMENT EN ZONE UA, UB ET 1AU

5.1. Objectif et justification de la modification

Motif : Précisions dans l'écriture de la règle pour faciliter l'instruction

Les règles de stationnement dans l'ensemble des zones U et 1AU ne sont pas suffisamment précises et posent régulièrement problème dans l'instruction mais aussi dans leur application.

Par ailleurs, le règlement actuel n'aborde pas les questions de stationnement vélos dans les opérations, la commune souhaite aujourd'hui mieux intégrer cette question dans les opérations et assurer une meilleure prise en compte des mobilités douces, dont l'usage est en constante augmentation sur le territoire.

La modification de la règle doit permettre de préciser et ajuster les attentes en matière de stationnement.

Rappel du PADD (approuvé en 2014 en Conseil Municipal) :

Améliorer le stationnement en cohérence avec le fonctionnement urbain et dans le respect du patrimoine bâti, afin d'empêcher la saturation de l'espace public.

5.2. Modification du règlement

Rédaction actuelle de l'article 12 en UA, UB et 1AU :

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés sur le terrain.

La dimension minimale d'un emplacement est de 12,50 m² au moins.

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant.

Les accès aux garages ne sont pas considérés comme des espaces de stationnement.

Normes de stationnement

Pour l'habitat :

- Jusqu'à 200m² de surface plancher, 1 place par tranche complète ou entamée de 50 m² de surface de plancher

-Au-delà des 200 premiers m² de surface de plancher, 1 place par tranche supplémentaire complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher

Pour les bureaux :

1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher

Pour l'artisanat, industrie :

1 place par tranche complète ou entamée de 25 m² de surface de plancher

Rédaction modifiée de l'article 12 en UA, UB et 1AU :

Article 12 : Stationnement des véhicules

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- Chambres individuelles : 1 place pour 2 chambres- Studios : 1 place par logement- 2 pièces : 1,5 places par logement- 3 pièces et plus : 2 places par logement <p>Pour les maisons individuelles :</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Tertiaire	<p><u>Pour les bureaux neufs ou les réhabilitations entraînant la création de bureaux :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 2 places par 50m² de surface plancher entamée.
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de commerce :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 places par tranche de 100m² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de 1 000M² de surface plancher et plus - 4 places par tranche de 50M² pour les bâtiments et ensembles commerciaux de moins de 1 000M² de surface plancher. - pour les commerces de 1000m² et plus de surface plancher, une emprise au sol des surfaces bâties ou non affectées aux aires de stationnement n'excédant pas 100% de la surface plancher des bâtiments affectés au commerce <p><i>Le calcul des places de stationnement se fera selon les principes énoncés dans l'article L111-19 du code de l'urbanisme.</i></p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boissons :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 10 m² de salle
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par tranche de 50M² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par chambre
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place pour 100m² de surface plancher
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 place par 300m² de surface plancher

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales - 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 emplacement par logement
Tertiaire	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Commerce	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <p>Un équivalent de 30% des places attendues pour le stationnement automobile</p> <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°1 :</u></p> <p>Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.
Hôtels	<p><u>Pour les hôtels neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'hébergement hôtelier :</u></p> <p>Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile</p>
Ateliers de production industrielle ou artisanale	<p><u>Pour les ateliers neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'ateliers de production :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile
Entrepôts et lieux de stockage	<p><u>Pour les entrepôts neufs ou les réhabilitations entraînant la création d'entrepôts :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Un équivalent de 15% des places attendues pour le stationnement automobile

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied. A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

5.3. Justification de la procédure de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

5.4. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	++	Les modifications visent à faciliter l'usage des cycles en prévoyant la mise en place systématique de stationnement	///
Milieus naturels	Milieus protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	///	///	///
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	++	Les modifications visent à faciliter l'usage des cycles en prévoyant la mise en place systématique de stationnement	///

6. OUVERTURE A L'URBANISATION DES ZONES 2AUT DU CHATEAU DU LANDSBERG ET MISE EN PLACE D'UNE SERVITUDE EN ATTENTE DE PROJET (PAG)

6.1. Objectif et justification de la modification

Motifs :

- **Ouverture à l'urbanisation des zones 2AUT du château au profit d'une zone unique 1AUT**
- **Encadrement des possibilités d'évolution du site via la mise en place d'une servitude temporaire d'inconstructibilité en attente de la réalisation d'un diagnostic archéologique préalable exigé par la DRAC et des prescriptions de l'ABF qui en découleront.**

Situation réglementaire du site :

Le château du Landsberg à Niedernai est classé Monument historique, classement qui concerne l'ensemble du site et de son mur d'enceinte incluant le parc arboré non bâti. Il représente un élément central du cœur de bourg de Niedernai, tant par son positionnement géographique central que par l'empreinte historique et identitaire qu'il donne à la commune. Le PADD du PLU souligne d'ailleurs la volonté de mise en valeur de ce site qui s'est traduit par une classification en zone 2AUT en 2014 dans l'attente de la définition d'un projet.

Comme le décrit le règlement actuel du PLU, La zone 2AUT est une zone d'urbanisation future destinée à l'hébergement hôtelier, sur le site du domaine du Landsberg. Elle est divisée en deux secteurs :

- le secteur 2AUT1, identifiant la partie centrale du site, comportant des bâtiments historiques,
- le secteur 2AUT2, correspondant à la périphérie de la zone, destinée à recevoir des nouvelles constructions. Le secteur 2AUT2 est lui-même divisé en trois secteurs (2AUT2a, 2AUT2b et 2AUT2c) dont la différence porte sur les emprises au sol, les hauteurs et les implantations propres à chaque sous-secteur.

Par ailleurs, le site du château fait actuellement l'objet d'un arrêté préfectoral portant prescription de diagnostic archéologique - SRA n°2021/A465 datant du 17 décembre 2021 modifié par le SRA n°2022/A296 en date du 27 juillet 2022. Celui-ci gèle l'évolution du site et la réalisation de tous travaux tant que le diagnostic archéologique n'a pas été réalisé. Ces deux arrêtés sont annexés à la présente notice de présentation.



Extrait du Zonage

Source : PLU de Niedernai approuvé en 2014

Historique du château du Landsberg :

Depuis les années 2000, le château a connu différents propriétaires ainsi qu'un placement en liquidation durant presque 10 ans. Initialement le site avait une fonction événementielle en lien avec la présence d'un restaurant au niveau de l'ancienne ferme. En 2007, Il est vendu à un promoteur privé (Phy promotion) qui avait pour projet de transformer le site en hôtellerie de luxe, incluant la construction de différentes unités au sein du parc (chambres, spa, etc.). Le promoteur ayant finalement été placé en liquidation, le château est tombé dans les mains du liquidateur judiciaire, procédure qui a abouti, presque 10 ans après, à la recherche d'un repreneur, via un appel à projet. L'actuel propriétaire (famille D'Andlau Hombourg) en a obtenu le bénéfice sur la base d'un projet de restauration du site et de développement orienté vers la restauration et le tourisme, tel que défini par le PLU de Niedernai. A ce jour, le projet pourrait notamment inclure la réhabilitation de la bâtisse principale en habitation, la création d'un restaurant dans l'ancienne ferme ainsi que la rénovation générale et la mise en valeur du site en vue de son ouverture au public.

Le château et son parc ayant été laissés à abandon de nombreuses années, l'ensemble a subi d'importantes dégradations structurelles et se trouve aujourd'hui dans un état détérioré et enfriché. Pour assurer la pérennisation de ce patrimoine historique remarquable, il est aujourd'hui important de permettre un projet

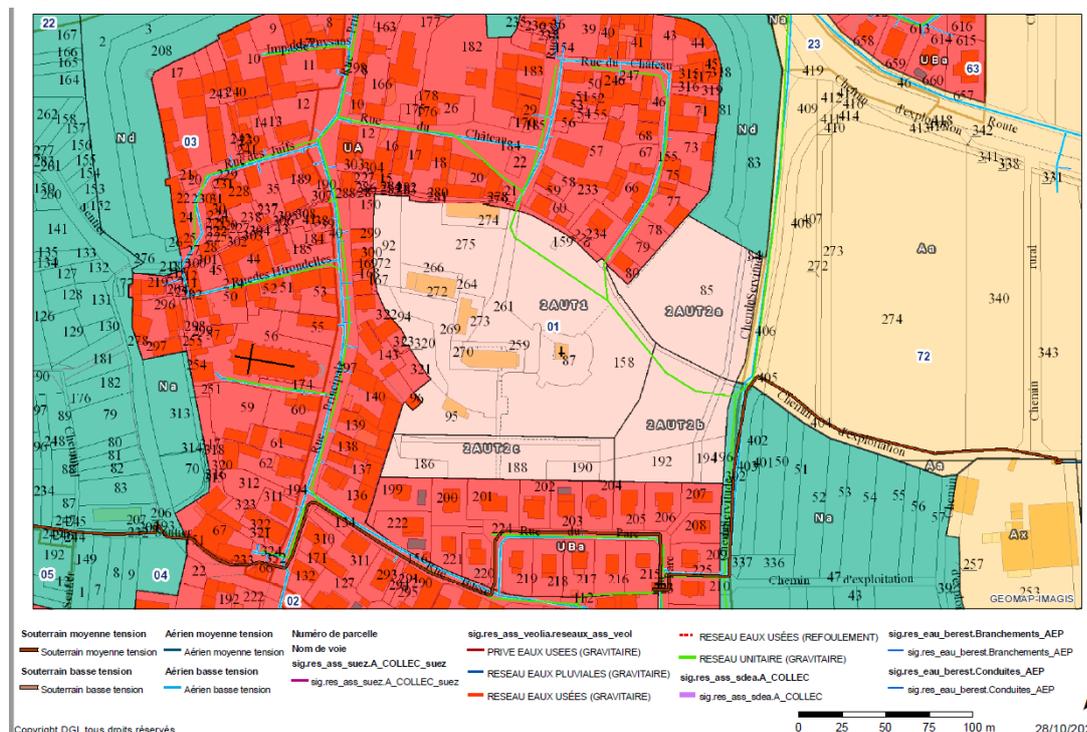
compatible avec le caractère du site, qui assurera sa réhabilitation et son entretien ; et compatible avec la vocation tourisme et hébergement hôtelier définie au PLU.



Etat actuel du château après défrichage partiel par l'actuel propriétaire

Projet de modification du PLU :

L'actuel zonage IAU ne correspond pas à la situation du site vis-à-vis des réseaux car ceux-ci sont existants soit au sein du site (partie bâtie du château), soit à proximité immédiate au droit du site (partie non bâtie du château), engageant une irrégularité contestable du PLU. La modification du PLU est l'occasion de corriger cette erreur inscrite lors de l'approbation du PLU en 2014. L'ensemble des zones 2AUT et ses sous-secteurs sont donc à ouvrir à l'urbanisation conformément à l'état de connexion au réseau. Le zonage proposé est un classement 1AUT adaptant les dispositions existantes de l'actuelle zone 2AUT.



Par ailleurs, les enjeux de conservation du patrimoine liés à ce site imposent d'encadrer et de maîtriser son devenir via le PLU, en complément de l'avis conforme de l'ABF sur toute autorisation d'urbanisme. Dans

l'attente de la réalisation du diagnostic archéologique prescrit par arrêté préfectoral par la DRAC et des prescriptions de l'ABF qui devraient en découler, il n'a pas été jugé opportun ni possible de définir les orientations d'aménagements ou les prescriptions réglementaires nécessaires. Suite aux résultats du diagnostic archéologique, il sera possible d'engager des discussions afin d'encadrer le devenir du site, entre la commune, les propriétaires et l'Architecte des Bâtiments de France.

C'est pourquoi, dans l'attente des résultats du diagnostic archéologique et des discussions à mener autour du devenir du site, il est proposé de mettre en place une servitude d'inconstructibilité temporaire de type *périmètre d'attente de projet d'aménagement global* (PAPAG) sur la base de l'article L. 151-41, 5° du code de l'urbanisme.

Ce PAPAG est logiquement mis en œuvre sur l'ensemble du périmètre concerné par l'arrêté préfectoral portant prescription de diagnostic archéologique du 27 juillet 2022, pour une durée maximale de 5 ans débutant à la date d'approbation de la présente modification. Il pourra être levé avant le délai de 5 ans via une modification ultérieure du PLU, ou au travers du PLUi actuellement en cours d'élaboration.

Les utilisations du sol autorisées sous conditions de ce PAPAG sont :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ou encore les autorisations d'urbanisme à titre précaire, conformément au code de l'urbanisme. Notamment, la présente modification vise à permettre la réhabilitation du château ainsi que le changement de destination de l'actuelle ferme en restaurant, incluant une augmentation de la surface plancher d'un maximum de 50m² via la fermeture de l'actuel auvent.
- Les travaux de mise aux normes et de mise en sécurité du site et notamment des éventuels établissements recevant du public.
- Les accès piétons aux constructions, sous réserve d'utiliser des matériaux perméables.
- La mise en place d'un accès principal au site et d'un espace de stationnement à l'entrée ouest dont la surface artificialisée ne saurait dépasser 700m².

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 de la zone 1AUT.

Afin de préserver le site d'intérêt patrimonial, il convient de contenir le projet dans l'enveloppe bâtie existante, ce qui justifie l'interdiction de toute nouvelle construction ou installation (soit un seuil de 0m² à partir duquel toute nouvelle construction ou installation est interdite), sans toutefois interdire l'extension limitée des constructions existantes.

Le changement de destination sont uniquement autorisés vers de la restauration, du commerce, du logement, et leurs annexes.

Il est par ailleurs rappelé que toute autorisation d'urbanisme concernant le site est soumise à l'avis conforme de l'architecte des bâtiments de France qui veillera à la parfaite prise en compte des enjeux liés à la préservation de ce patrimoine.

Rappel du PADD (approuvé en 2014 en Conseil Municipal) :

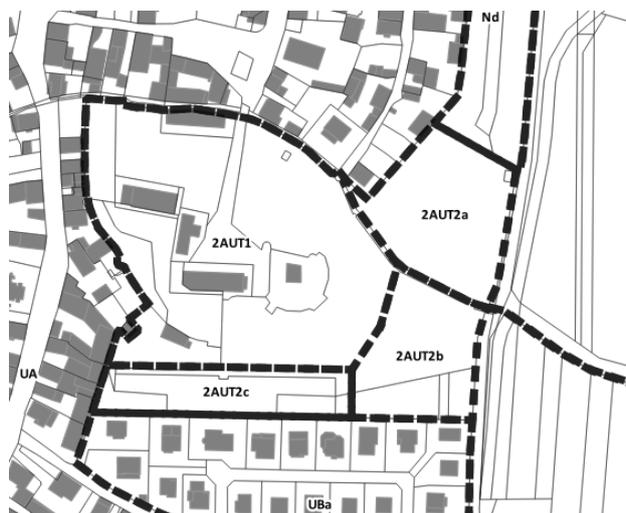
Maîtriser les évolutions du patrimoine architectural et urbain remarquable, dont notamment le château de Landsberg et ses abords (mur d'enceinte, douves, tour), ainsi que la Villa Reine

6.2. Modification du règlement graphique

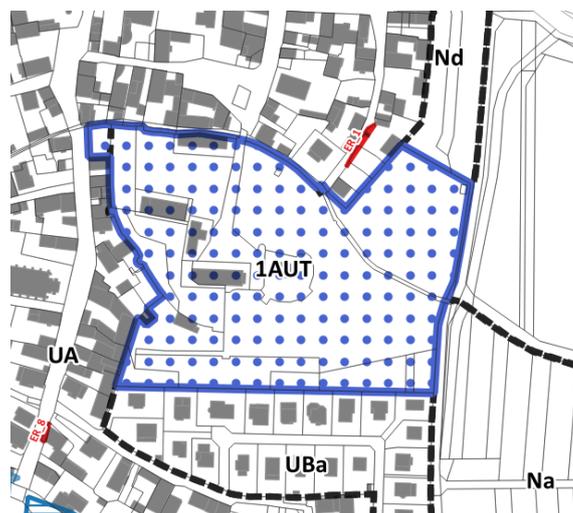
Modifications :

> Passage du secteur en 2AUT1, 2AUT2a, 2AUT2b et 2AUT2c en 1AUT avec la mise en place d'une prescription graphique de type PAPAG

Extrait du règlement graphique du PLU approuvé en 2014 :



Extrait du règlement graphique du PLU modifié en 2022 :



La périmètre du PAPAG reprend le périmètre défini par l'arrêté préfectoral portant prescription de diagnostic archéologique du 27 juillet 2022.

Conformément à l'article R.151-32 du Code de l'Urbanisme, le règlement graphique précise à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude est levée.

Mise à jour du rapport de présentation – Superficie des différentes zones :

Zones	PLU approuvé en 2014		PLU modifié en 2022	
	Surface (en ha)	%	Surface (en ha)	%
Urbaines (U)	43,5 ha	4 %	43,5 ha	4 %
UA	18,0 ha		18,0 ha	
UB	22,0 ha		22,0 ha	
US	0,5 ha		0,5 ha	
UX	2,0 ha		2,0 ha	
A urbaniser (AU)	8,5 ha	1 %	8,5 ha	1 %
1AU	0,9 ha		0,9 ha	
1AUT	0 ha		2,9 ha	
2AU	7,6 ha		4,7 ha	
Agricoles (A)	677,5 ha	60 %	677,5 ha	60 %
Aa	434,4 ha		434,4 ha	
Ac	10,8 ha		10,8 ha	
Ae	231,2 ha		231,2 ha	
Ah	0,3 ha		0,3 ha	
Ax	0,8 ha		0,8 ha	
Naturelles (N)	399,7 ha	35 %	399,7 ha	35 %
Na	69,4 ha		69,4 ha	
Nd	2,1 ha		2,1 ha	

Ne	297,4 ha		297,4 ha	
Ng	26,7 ha		26,7 ha	
Nh	4,1 ha		4,1 ha	

6.3. Modification du règlement écrit

Modification :

- > Mise en place d'une zone 1AUT
- > Mise en place d'une réglementation de PAPAG dont la date de fin sera apposée sur le zonage
- > Suppression de la zone 2AUT

6.3.1. Mise en place d'un règlement pour la zone 1AUT

CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUT

La zone 1AUT est une zone de projet destinée au projet de mise en valeur du domaine du Landsberg et de ses annexes. La zone 1AUT comporte un secteur, repérés par un graphisme particulier au plan de règlement, soumis à un périmètre de projet en attente de projet d'aménagement global.

Article 1 1AUT : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne satisfont pas à la vocation de la zone, ni aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 1AUT ci-dessous.

Article 2 1AUT : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur du périmètre en attente de projet d'aménagement global, repéré au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- Les accès piétons aux constructions, sous réserve d'utiliser des matériaux perméables,
- Les travaux liés à la mise aux normes des installations,
- La création de surface plancher de 50m² maximum sous l'auvent du bâtiment de la ferme sans augmentation de l'emprise au sol,
- La mise en place d'un accès et d'un espace de stationnement à l'entrée ouest du site dont la surface artificialisée ne saurait dépasser 700 m²,

Le changement de destination sont uniquement autorisés vers de la restauration, du logement, du commerce, et leurs annexes.

Article 3 1AUT : Accès et voirie

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la quantité, la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature ou de l'intensité du trafic.

De plus, l'accès principal à la zone 1AUT devra obligatoirement être positionné en façade Ouest de la zone.

Article 4 1AUT : Desserte par les réseaux

Desserte en eau

Toute alimentation en eau potable se fait par branchement au réseau public de distribution d'eau.

Assainissement

Eaux usées

Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Les eaux usées doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement en conformité avec les prescriptions de la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

En cas d'absence de réseau d'eaux pluviales ou de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés sur terrain privé et être adaptés à l'opération.

Ces dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement, ...).

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...) conformément à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit de 5 l/s/ha, conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

L'aménagement nécessaire des eaux pluviales (rétention) doit être réalisé avec présence ou non d'un réseau d'assainissement, même si le rejet est le milieu naturel.

Electricité, téléphone, réseaux câblés

Les branchements privés doivent être enterrés.

Article 5 1AUT : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 1AUT : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Tout point d'un bâtiment doit être situé à plus de 1 (un) mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance minimale de 0.50 m.

Article 7 1AUT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions du présent article s'appliquent aux terrains existants ainsi qu'aux terrains issus de divisions constitutives de lotissements et aux terrains issus de divisions.

Les limites de zone sont à considérer comme des limites séparatives.

A moins qu'il ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 0.50 mètre (cinquante centimètres).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics qui peuvent s'implanter à une distance comprise entre 0 et 3 m de la limite séparative.

Article 8 1AUT : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article 9 1AUT : Emprise au sol

Non réglementé.

Article 10 1AUT : Hauteur des constructions

La hauteur est mesurée verticalement, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction, avant travaux.

La hauteur maximale au faîtage ne pourra excéder 7 (sept) mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité d'implantation de ces bâtiments par rapport à cette règle ;
- aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.

Article 11 1AUT : Aspect extérieur

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article 12 1AUT : Stationnement

12.1. Stationnement automobile

*Dispositions générales

Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne, en fonction du tableau ci-dessous.

Les dimensions à prendre en compte pour un emplacement de stationnement sont les suivantes : 5,5 mètres X 2,6 mètres minimum.

Pour les constructions neuves uniquement : les ouvertures de garages clos auront au moins 2,6 mètres de large (ouverture donnant accès au garage).

La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

50% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles devront se situer dans un espace non boxé.

Les aires de stationnement résultant des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

L'accès des aires de plus de 10 places depuis la voirie principale devra être sécurisé et sa largeur ne saurait être inférieure à 5 mètres. Les espaces de stationnements collectifs devront prévoir des largeurs de voirie ou des espaces de retournement suffisants pour permettre la circulation des véhicules en toute sécurité.

Sauf impossibilité technique démontrée, les aménagements devront privilégier les revêtements perméables.

Dès la première place, 20% minimum des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs non-résidentiels et 100 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles lors de la construction de bâtiments neufs résidentiels doivent être pré-équipées en points de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables (mise en place d'un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge), avec un minimum d'une place pré-équipée par unité foncière.

Lors de la réalisation de parkings couverts ou extérieurs, les rampes d'accès devront permettre le croisement de deux véhicules.

*Nombre de places de stationnements automobiles attendues par destination

Les places créées au titre de ces normes n'intègrent pas les emplacements nécessaires à l'exposition de véhicules et des matériels roulants ainsi qu'aux véhicules nécessaires à l'activité qui devront être réalisés en complément.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lors de toute opération de construction, de création de surface de plancher supérieure à 5 m² ou de changement de destination de locaux, le stationnement devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement correspondant aux besoins nouveaux de ces opérations selon les normes minimales définies ci-dessous.

Pour les équipements publics et les constructions autres que celles mentionnées ci-dessous, le nombre de place de stationnement sera déterminé par la destination du bâtiment et devra correspondre à ses besoins.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux automobiles
Logements	<p><u>Pour les logements neufs ou les réhabilitations entraînant la création de logement :</u></p> <p>Au sein de collectif :</p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Chambres individuelles</i> : 1 place pour 2 chambres- <i>Studios</i> : 1 place par logement- <i>2 pièces</i> : 1,5 places par logement- <i>3 pièces et plus</i> : 2 places par logement <p>Pour les maisons individuelles :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 places pour les 100 premiers m² de surface plancher puis une place supplémentaire par tranche de 50m² entamée, dans la limite de 4 places par habitation. <p>Logements de service :</p> <ul style="list-style-type: none">- 2 places par logement <p>Pour les opérations d'aménagement d'ensemble ou les collectifs amenant la construction de 4 logements ou plus :</p> <ul style="list-style-type: none">- en complément, 1 place de stationnement visiteur par tranche de 4 logements entamée (soit 1 place supplémentaire pour 4 logements, 2 places supplémentaires de 5 à 8 logements, 3 places supplémentaires de 9 à 12 logements, etc)
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves ou les réhabilitations entraînant la création de restaurant ou de débit de boisson :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 1 place pour 10 m² de salle

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'aires de stationnement nécessaires, le pétitionnaire peut être considéré quitte de ces obligations en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ou de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre d'une des obligations susvisées, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Stationnement vélo

*Dispositions générales

La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 M² (soit 2 mètres x 0,75 mètre), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les espaces dédiés aux vélos cargo devront présenter une surface minimale de 2,7M² (soit 2,70 mètres x 1 mètre) par emplacement.

L'organisation de l'espace réservé aux cycles doit tenir compte de la dimension des deux-roues et des vélos cargo, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif.

Le pétitionnaire doit faire apparaître sur le plan de niveau les emplacements des bicyclettes.

*Nombre de places de stationnements vélos attendues par destination

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5.

Une reconstruction d'un immeuble suite à une démolition est considérée comme une construction neuve. Un nouveau bâtiment accolé à un bâtiment préexistant est également considéré comme une construction neuve.

Lorsque des emplacements sont exigibles, tout projet prévoira 5 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos dédiées aux vélos cargo avec au minimum 1 emplacement.

Type d'occupation du sol	Nombre de places dédiées aux cycles
Logements	<p><u>Pour les constructions neuves :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales <p><u>Pour les extensions d'une surface de plancher supérieure à 5m² et les changements de destination des constructions existantes à la date de la modification N°5 :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 1 emplacement par logement
Restaurants, débits de boisson	<p><u>Pour les constructions neuves et les réhabilitations entraînant la création de restaurants ou de débits de boissons :</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Un équivalent de 10% des places attendues pour le stationnement automobile avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 100 places.

*Dispositions particulières

Lorsque l'opération comprend un parc collectif de stationnement automobiles, les places de stationnement vélo doivent être réalisées dans un espace collectif réservé de type local à vélos.

Tout local à vélos doit être réalisé :

- soit à l'intérieur du bâtiment principal, localisé de façon privilégiée au rez-de-chaussée et à proximité de l'entrée.
- soit à l'extérieur du bâtiment principal, à condition qu'il soit couvert, clos, sécurisé et situé sur la même unité foncière que l'opération.

Tout local à vélos devra être doté des arceaux ou autres dispositifs fixes permettant d'accrocher le cadre des bicyclettes et au moins une roue, à une hauteur de 50 à 80 centimètres, ne pourra présenter une surface inférieure à 10M² et devra être distinct de tout autre usage (poubelle, technique, ...).

Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, les locaux à vélos seront localisés de telle sorte à assurer une desserte de proximité avec l'entrée de chaque bâtiment. Leur capacité sera répartie en adéquation avec les besoins du ou des bâtiments concernés.

Deux tiers au moins de la surface réservée au stationnement des vélos et vélos cargo devront être accessibles de plain-pied.

A défaut, le dernier tiers devra être implanté au premier sous-sol à condition d'être facilement accessible et praticable depuis l'entrée du ou des bâtiment(s) et des accès aux étages (cage d'escaliers, ascenseurs). Les dispositions du précédent paragraphe ne s'appliquent pas aux bâtiments dont la moitié au moins de la surface de plancher du rez-de-chaussée est destinée à accueillir des commerces, des restaurants ou des équipements d'intérêt collectif et services publics. Pour ces bâtiments, les surfaces réservées au stationnement des bicyclettes devront être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment.

Article 13 1AUT : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction et installation ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées.

Les arbres existants devront, dans la mesure du possible, être conservés.

Article 14 1AUT : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Non réglementé.

Article 15 1AUT : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Article 16 1AUT : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

6.3.2. Mise en place d'un règlement de PAPAG

PERIMETRE EN ATTENTE D'UN PROJET D'AMENAGEMENT GLOBAL (L151-41) : Complément du règlement de la zone 1AUT.

Article 2 1AUT : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le périmètre d'études repéré au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'urbanisme, pour une durée de cinq ans à compter de la date d'approbation du PLU, seules sont autorisées :

- Les adaptations, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- Les accès piétons aux constructions, sous réserve d'utiliser des matériaux perméables,
- Les travaux liés à la mise aux normes des installations,
- La création de surface plancher de 50m² maximum sous l'avent du bâtiment de la ferme sans augmentation de l'emprise au sol,
- La mise en place d'un accès et d'un espace de stationnement à l'entrée ouest du site dont la surface artificialisée ne saurait dépasser 700 m²,

6.3.3. Suppression de la zone 2AUT

6.4. Justification du projet de modification

Critères	Objet de la modification de la règle des clôtures
Atteinte à l'économie générale du PADD	La modification proposée ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.
Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole	La modification proposée ne réduit pas un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole.
Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone de l'application de l'ensemble des règles du plan	La modification proposée ne majore pas les possibilités de construction.
Diminution des possibilités de construire	La modification proposée ne diminue pas les possibilités de construction.
Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser	La modification proposée ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU de moins de 9 ans.

6.5. Incidences du projet sur l'environnement et mesures ERC éventuelles

Thématiques		Impact(s) des modifications		Mesures ERC envisagées
Milieu physique	Artificialisation des sols	///	///	///
	Ressource en eau	///	///	///
	Qualité de l'air	///	///	///
Milieux naturels	Milieux protégés (réservoirs de biodiversité)	///	///	///
	Nature en ville	///	///	///
	Continuités écologiques	///	///	///
Agriculture	Surfaces agricoles	///	///	///
	Fonctionnalité des exploitations	///	///	///
Paysage	Patrimoine	++	La modification permet le changement de destination du bâtiment sans dénaturer le bâti et en facilitant sa réhabilitation La modification interdit toute nouvelle construction ou installation mais permet l'extension limitée des constructions existantes.	Eviter La mise en place du PAPAG permet de ne pas entreprendre de travaux risquant de porter atteinte au patrimoine archéologique dans l'attente des fouilles du secteur
	Cadre bâti	///	///	///
	Cônes de vue	///	///	///
Santé	Risques	///	///	///
	Nuisances/Pollution	///	///	///

7. MISE A JOUR DES ANNEXES : INTEGRATION DU DOSSIER DE REGLEMENT LOCAL DE PUBLICITE INTERCOMMUNAL

Par délibération du Conseil Communautaire du 22 septembre 2022, la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile a approuvé la mise en œuvre de son règlement local de publicité intercommunal. Conformément à l'article L.581-14-1 du Code de l'Environnement, « *le règlement local de publicité, une fois approuvé, est annexé au plan local d'urbanisme ou aux documents d'urbanisme en tenant lieu.* »

La modification du PLU de Niedernai est ainsi l'occasion de mettre à jour la liste des annexes au dossier du PLU.