



SAINT-HIPPOLYTE

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU

NOTICE EXPLICATIVE

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :
Le Maire

Réalisation

LE PHIL SAS Atelier d'urbanisme

21 rue des Rustauds
67700 Monswiller

1.	Le contexte de la procédure	5
2.	Contenu de la modification	5
A.	Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC	5
B.	Permettre les extensions supérieures à 30% sous condition en secteur UD	5
3.	Respect des orientations du PADD	7
A.	Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC	7
B.	Permettre les nouvelles constructions et les extensions sous condition en secteur UD	7
4.	Incidences prévisibles sur le site et l'environnement	8
A.	Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC	8
B.	Permettre les nouvelles constructions et les extensions sous condition en secteur UD	8
C.	Absence de réduction de zone naturelle ou agricole, de risque de nuisance	8
5.	Procédure adoptée	8
6.	Contenu du dossier de modification	9
A.	Extraits du rapport de présentation modifié :	9
B.	Extraits du règlement modifié	9

1. Le contexte de la procédure

La commune de Saint-Hippolyte est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 8 juillet 2017.

La commune a décidé d'engager une procédure de modification simplifiée de son PLU, afin d'harmoniser les règles de construction sur l'ensemble de son tissu urbain principal, mais aussi de répondre à des problématiques soulevés lors de l'instruction de certaines demandes de permis de construire.

2. Contenu de la modification

A. Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC

Le PLU actuel exige que les couleurs de menuiseries sur l'ensemble du tissu urbain soient choisies parmi le nuancier, même dans les secteurs qui ne sont pas concernés par le Périmètre Délimité des Abords de monuments historiques.

Le règlement stipule dans les articles 11 des zones UA, UB et UC : "Les tons des menuiseries et des volets doivent être choisis dans les teintes présentées au nuancier (voir nuancier en annexe)."

Cette règle très contraignante, peut engendrer une absence d'harmonie entre les menuiseries existantes et les nouvelles d'une même construction. Autant, elle est essentielle dans le cœur historique, elle l'est moins dans les zones de constructions contemporaines. C'est pourquoi, cet alinéa est supprimé pour les secteur de zone UB et UC.

>> Ces rectifications entraînent la modification des pages 24 et 33 du règlement et la modification des pages 34 et 37 du volet 5 du rapport de présentation.

B. Permettre les extensions supérieures à 30% sous condition en secteur UD

Les possibilités de développement au sein de la zone UD sont fortement limités par l'article 2 UD alinéa 3. Le règlement autorise uniquement les extensions de bâtiments dans la limite de 20 % de la surface de plancher existante.

Les règles de la zone UD en matière d'extension de bâtiment existant sont plus restrictives qu'en zone N et A. Le pourcentage est revu à la hausse et atteint alors les 30%, afin de rééquilibrer le degré de constructibilité.

3 secteurs sont concernés : la cité Vauchamp, le hameau de Mouillevillers et la rive gauche du Dessoubre, comprenant la rue du Dessoubre et le chemin du Bief. Cette limitation s'est justifiée dans le PLU en vigueur par l'absence de dispositif d'assainissement collectif.

La commune souhaite faire évoluer ces dispositions sous conditions. Les conditions fixées sont les suivantes :

- Tout projet d'extension, à vocation d'habitat, supérieure à 30% de la surface de plancher existante est conditionné à la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome performant et conforme à la réglementation en vigueur.

- Lorsqu'un assainissement non conforme est en place, l'extension du bâtiment ne pourra excéder 30% de la surface de plancher existante.

La liste des occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières du secteur de zone UD est identique mais l'alinéa 3 de l'article UD2 est modifié.

Nouvelle rédaction de l'article UD2 alinéa 3 :

« 3. Les extensions des bâtiments existants, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de surface de plancher existante. Cette limitation ne s'applique pas, dans le cas où un système d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur, soit mis en place ou en cours de réalisation. »

>> Ces rectifications entraînent la modification de la page 38 du règlement et la modification des pages 41 du volet 5 du rapport de présentation.

3. Respect des orientations du PADD

Les modifications ne portent pas atteinte aux orientations et objectifs du PADD. A fortiori, elles confirment et complètent les traductions réglementaires de certains objectifs.

A. Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC

Objectif 1.2 Améliorer le fonctionnement urbain

Sous-objectif : Préserver la cohérence architecturale et urbaine du centre-ancien

La suppression de la règle de teinte pour les menuiseries en zones UB et UC n'entache pas ce sous-objectif qui ne concerne que le centre ancien.

B. Permettre les nouvelles constructions et les extensions sous condition en secteur UD

Objectif 2.1 : Répondre aux besoins locaux en logement par une production suffisante et adaptée

Objectif 3.1 : Permettre la densification du tissu existant :

En autorisant sous conditions, les extensions à hauteur de 30% de la surface de plancher existante en zone UD, la nouvelle règle participe à la densification du sein du tissu bâti.

Objectif 1.1 : Aménager durablement Saint-Hippolyte

Sous-objectif : Tenir compte des possibilités en matière d'assainissement dans la perspective d'un développement urbain

Le développement du bâti est autorisé, à condition de mettre en place un dispositif d'assainissement individuel aux normes. Dans ce sens, elle répond à ce sous-objectif du PADD.

4. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement

A. Restreindre le champ d'application d'une règle d'aspect au secteur de zone UB et UC

La suppression de cette règle n'entrave pas la qualité du paysage urbain. De plus, dans les secteurs contemporains, elle favorise et facilite des choix de teintes de menuiserie en harmonie avec les éléments architecturaux existants.

B. Permettre les nouvelles constructions et les extensions sous condition en secteur UD

Dans la mesure, où est exigée la mise en place d'un assainissement autonome conforme, l'impact sur la qualité des eaux est négligeable.

La zone UD est très resserrée autour des constructions existantes, les possibilités de développement sont limitées. Les extensions des logements ne permettront qu'une optimisation des réseaux d'énergie et d'eau potable existants.

C. Absence de réduction de zone naturelle ou agricole, de risque de nuisance

Les modifications ne portent pas sur le zonage, les superficies des zones naturelles et agricoles ne sont pas impactées.

Aucune nouvelle nuisance ne sera générée par cette modification. Les occupations et utilisations du sol autorisées correspondent aux occupations et utilisations du sol actuelles.

5. Procédure adoptée

Les changements ainsi apportés au PLU approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, peuvent faire l'objet d'une modification dans le cadre défini par les articles L153-41 à L153-48 du Code de l'urbanisme.

6. Contenu du dossier de modification

A. Extraits du rapport de présentation modifié :

Dispositions réglementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD

Nombre	Justifications de la règle
ZONE UD	
Article 1 UD	<p>Sont exclues les constructions et installations non compatibles avec une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, afin de ne pas générer de nuisances nouvelles.</p> <p>En raison du non équipement en assainissement collectif de la zone, les extensions des constructions existantes supérieures à 30% de la surface de plancher existantes sont conditionnées à l'installation d'un dispositif d'assainissement conforme aux normes de salubrité publique. En l'absence de travaux de mise en conformité, seules les extensions sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante. (Modification N°1)</p> <p>En raison du caractère majoritairement isolé, peu dense et l'ouverture sur le grand paysage de la zone UD, les entrepôts ne dépasseront pas 40% de l'emprise au sol des parcelles qui l'accueillent.</p> <p>L'extension des exploitations agricoles existantes sont autorisées à condition de ne pas excéder 20 % d'emprise au sol supplémentaire.</p> <p>Les éléments écologiques et paysagers ne pourront être supprimés ou perdre en superficie ou linéaire, ils participent à la qualité et la diversité du paysage urbain du centre.</p> <p>Les serres horticoles sont néanmoins autorisées sous conditions en zone UD, afin de minimiser leur impact paysager.</p>

B. Extraits du règlement modifié

Article 2 UD : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

1. Les entrepôts dans la limite de 40% de l'emprise au sol
2. Les constructions à usage d'activité, les aménagements et les extensions des activités artisanales à condition de ne pas générer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
3. Les extensions des bâtiments existants, à vocation d'habitat, dans la limite de 30% de surface de plancher existante. Cette limitation ne s'applique pas, dans le cas où un système d'assainissement, conforme à la réglementation en vigueur, soit mis en place ou en cours de réalisation. (Modification n°1)
4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et nécessaires aux fouilles archéologiques, à condition que les pentes naturelles du versant soient modifiées le moins possible.
5. Les annexes non habitables, comme les abris de jardin, les garages, les remises liées à un commerce de détail, les entrepôts liés à un artisanat en activité dans le secteur, à

condition qu'elles s'harmonisent avec le site et les constructions avoisinantes ; elles seront situées à l'arrière de ceux-ci par rapport aux voies qui les desservent.

6. Les châssis et serres à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20m² et que la hauteur n'excède pas 2 mètres.
7. L'édification de clôtures dans le respect des conditions prévues à l'article 11 UD.
8. Les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles ne dépassent pas 6 unités ; cette règle ne s'applique pas aux aires de stationnement public.
9. L'extension des exploitations agricoles existantes à condition :
 - de ne pas générer d'augmentation substantielle de nuisances pour le voisinage des habitations ou une atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
 - qu'elles ne dépassent pas 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
10. La suppression ou la réduction du linéaire ou de la superficie des éléments paysagers et écologiques identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme sont interdites. Leur entretien (coupe, élagage et plantations nouvelles) est néanmoins possible dans le respect des prescriptions de protection décrites en annexe 1.