



RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE WASSELONNE

VILLE DE WASSELONNE

RÉVISION ALLÉGÉE N°1 DU PLU DE WASSELONNE RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

VENDREDI 21 JUN 2019



- INTRODUCTION
- PRÉSENTATION DE L'ÉVOLUTION ENVISAGÉE
- RECUEIL DES REMARQUES



■ POURQUOI UNE RÉVISION ALLÉGÉE ?

- L'évolution envisagée a pour vocation de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.
- Dans la mesure où cette évolution ne porte pas atteinte aux orientations du PADD, la révision peut, en application de l'article L153-34 du code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

■ PROCÉDURE

- Délibération de prescription le 22/10/2018.
- Mise à disposition des documents au public.
- Fin mars 2019, la MRAe a décidé de ne pas soumettre le dossier à Evaluation Environnementale.
- Arrêt de la révision allégée le 20 mai 2019.
- Enquête publique envisagée fin aout-début septembre.



EVOLUTION ENVISAGÉE

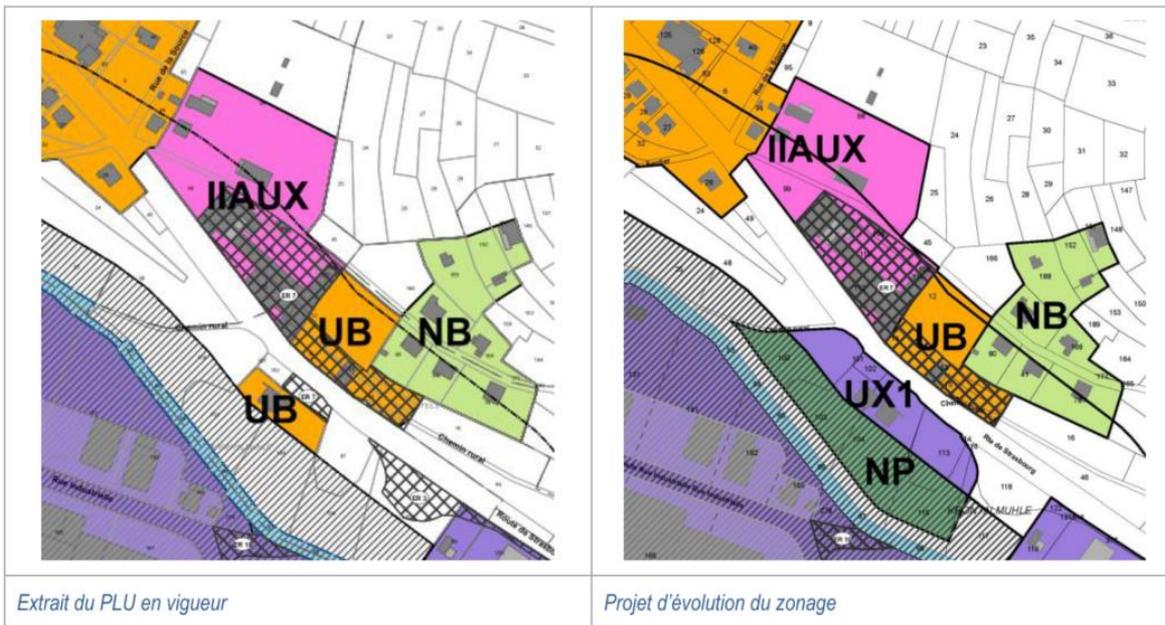




■ OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

- Les propriétaires du bar « Exotics » ont vendu le bâtiment et souhaitent arrêter leur activité.
- Une enseigne de supermarché a acheté ces parcelles afin d'y implanter un drive.
- Cette installation comprendrait le ou les bâtiments nécessaires, la zone de chargement et un parking pour les employés.
- Il n'y pas pour le moment de projet défini.





■ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PLANS DE ZONAGE

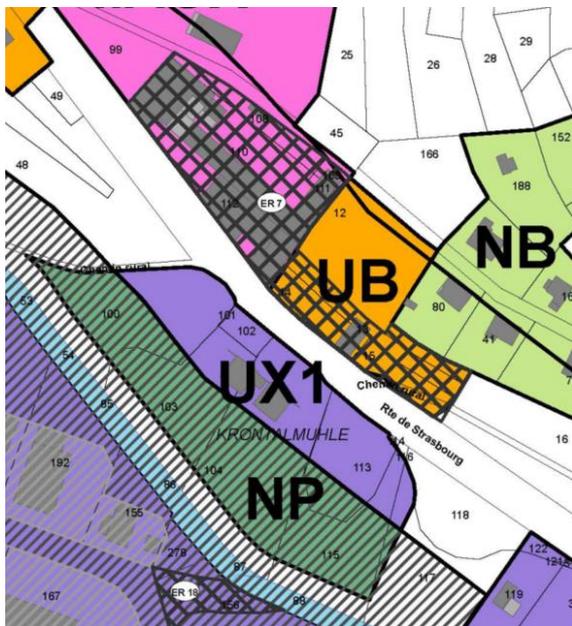
- La zone UB est reclassée en zone UX1.
- La zone UX1 est délimitée en fonction des besoins du supermarché.
- Une zone NP est délimitée où seuls les parkings et les voiries sont autorisés.

AVANT REVISION	APRES REVISION
[...] TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER [...] Chapitre 5 – Règlement applicable au secteur UX	
<p>Caractère de la zone</p> <p>Le secteur de zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier.</p> <p>Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doivent respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.</p> <p>Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.</p>	<p>Caractère de la zone</p> <p>Le secteur de zone UX accueille principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux ou commerciales, de l'hébergement hôtelier.</p> <p>Il comprend un sous-secteur UX1, situé route de Strasbourg, où les constructions et installations liées à des activités industrielles sont interdites.</p> <p>Il comporte des secteurs soumis au risque d'inondation et repérés sur le plan de zonage par une trame particulière. L'occupation et l'utilisation du sol doivent respecter, outre le présent règlement, les dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation du bassin versant de la Mossig. A ce titre, toute demande d'occupation et d'utilisation du sol fait l'objet d'un avis des services chargés de la police de l'eau.</p> <p>Il comporte également des secteurs inclus dans des périmètres de protection des captages d'eau potable reportés sur le plan des servitudes annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, les dispositions de la déclaration d'utilité publique instaurant ces périmètres annexée au PLU.</p>
Article 1 –UX : Occupations et utilisations du sol interdites	
<ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ; ■ Les carrières ; ■ Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; ■ Le camping. 	<p><u>Dans toute la zone :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles ; ■ Les carrières ; ■ Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; ■ Le camping ; <p><u>En secteur UX1 uniquement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les constructions à usage industriel.

■ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS

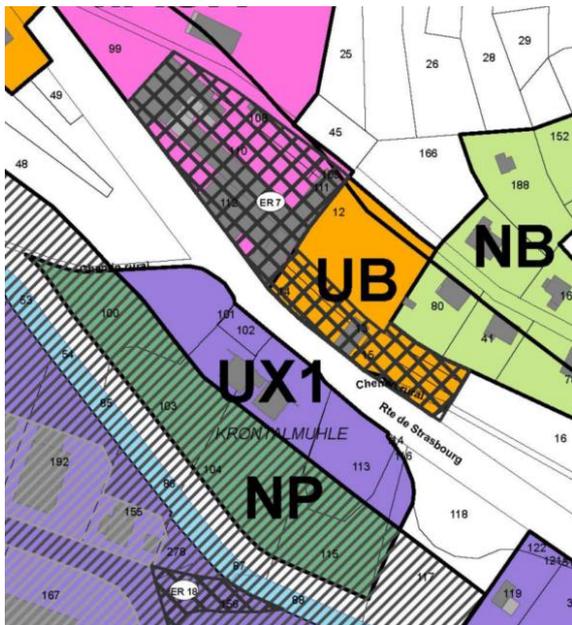
– Interdiction des activités industrielles

- **MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS**
 - En fonction des demandes du porteur de projet.



AVANT REVISION	APRES REVISION
<p>Article 6 - UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. 2. Toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal <ul style="list-style-type: none"> • de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies • de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les dispositions du présent article s'appliquent par rapport aux voies, publiques ou privées, ouvertes à la circulation. 2. En dehors du secteur UX1, toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal <ul style="list-style-type: none"> • de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies • de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales. 3. En secteur UX1 uniquement, toute construction ou installation doit être édifée en respectant un recul minimal <ul style="list-style-type: none"> • de 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD, • de 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
<p><u>DEROGATIONS</u></p>	
<ol style="list-style-type: none"> 3. 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 situation existante, selon schéma des dispositions générales. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 	<ol style="list-style-type: none"> 4. 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 situation existante, selon schéma des dispositions générales. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
<p><u>DEROGATIONS</u></p>	

- **MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS**
 - En fonction des demandes du porteur de projet.



Article 7 - UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.
2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

4. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
 - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

DEROGATIONS

5. Les règles du présent article 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 situation existante, selon schéma des dispositions générales.
6. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

1. L'implantation est mesurée par rapport à tout point du nu de la façade.

En dehors du secteur UX1 :

2. Toute construction ou installation doit être édifiée sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 3 mètres.
3. Toute construction ne pourra s'implanter que sur une seule limite séparative.

En secteur UX1 uniquement :

4. **Toute construction ou installation doit être édifiée en respectant un recul minimal de 5 mètres.**

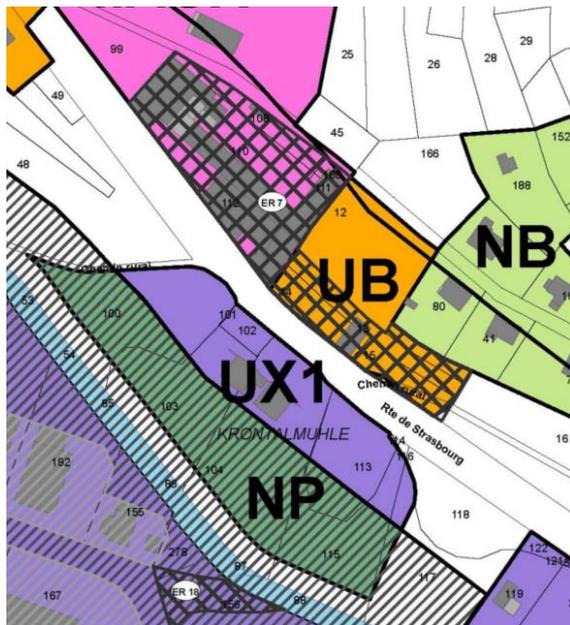
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

5. Toute construction ou installation devra respecter un recul d'implantation d'au moins :
 - 6 mètres par rapport aux berges des cours d'eau,
 - 4 mètres par rapport aux fossés ouverts.

DEROGATIONS

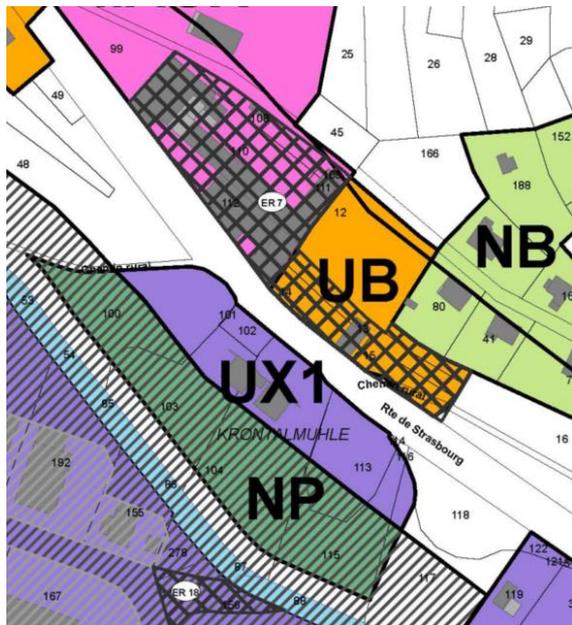
6. Les règles du présent article ne s'appliquent pas aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales.
7. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics peuvent s'implanter sur limite séparative ou en recul par rapport à la limite séparative.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS



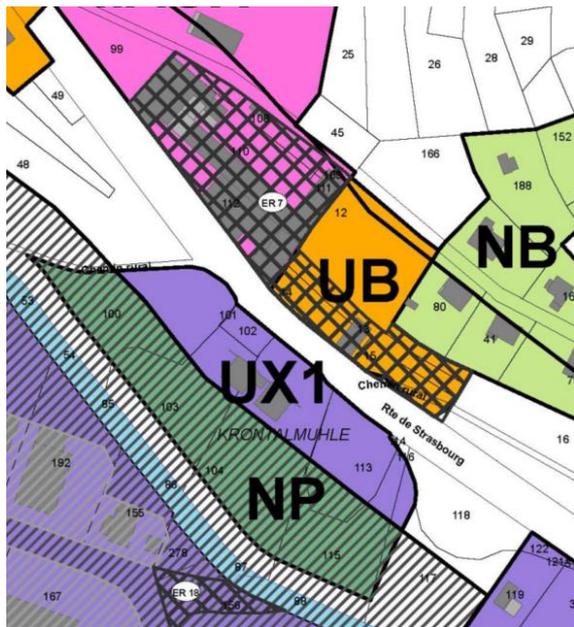
AVANT REVISION	APRES REVISION
Article 12 - UX : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<ol style="list-style-type: none"> Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques. Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher est requis. Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 place par 50 m² au-delà de 1 000 m². Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre. 	<ol style="list-style-type: none"> Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques. <p><i>En dehors du secteur UX1 :</i></p> <ol style="list-style-type: none"> Pour les activités industrielles et artisanales et les entrepôts, le nombre de places de stationnement est adapté aux besoins qu'elles entraînent avec un minimum de 10 emplacements par unité foncière. Pour les bureaux, un minimum d'une place par 50 m² de surface de plancher est requis. Pour les activités commerciales, chaque unité foncière disposera au minimum de 2 places par 50 m² de surface de vente jusqu'à 1 000 m² puis 1,5 place par 50 m² au-delà de 1 000 m². Les activités d'hébergement hôtelier disposeront au minimum d'une place par chambre.

■ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS



AVANT REVISION	APRES REVISION
<p>Article 12 - N : Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement</p> <p>L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains.</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée 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, ainsi qu'aux paysages naturels ou urbains. 2. Dans le secteur NP, les aires de stationnement seront conformes aux prescriptions de l'article 13.
<p>Article 13 - N : Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</p> <p>Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.</p>	
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues. 2. Dans le secteur NP, les revêtements utilisés pour la réalisation des aires de stationnement et des voiries sont perméables.

MODIFICATIONS APPORTÉES AUX RÈGLEMENTS



Article 3 - N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès à une voie publique ou privée.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

VOIRIE

3. Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des véhicules d'enlèvement des ordures ménagères et aux opérations qu'elles doivent desservir.
4. **Dans le secteur NP, les voiries seront conformes aux prescriptions de l'article 13.**



ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ROUTE DE STRASBOURG

Dénomination des zones ^α	Superficie au PLU en ha ^β Modification simplifiée n°3 ^α	Superficie au PLU en ha ^β Révision allégée n°1 ^α
ZONES URBAINES^α		
UA ^α	39,5 ^α	39,5 ^α
UAA ^α	7,7 ^α	7,7 ^α
UB ^α	114,0 ^α	113,8 ^α
UE ^α	20,5 ^α	20,5 ^α
UJ ^α	2,2 ^α	2,2 ^α
UX ^α	69,3 ^α	69,3 ^α
UX1 ^α	/ ^α	0,5 ^α
Total^α	253,2^α	253,5^α
ZONES A-URBANISER^α		
1AU1 ^α	4,8 ^α	4,8 ^α
1AU2 ^α	2,3 ^α	2,3 ^α
1AUE ^α	2,7 ^α	2,7 ^α
1AUX ^α	2,7 ^α	2,7 ^α
2AU ^α	14,2 ^α	14,2 ^α
2AUX ^α	12,0 ^α	12,0 ^α
Total^α	38,7^α	38,7^α
ZONES AGRICOLES^α		
A ^α	461,5 ^α	461,5 ^α
AC ^α	14,6 ^α	14,6 ^α
Total^α	476,1^α	476,1^α

ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES^α		
N ^α	694,9 ^α	694,0 ^α
NA ^α	8,5 ^α	8,5 ^α
NB ^α	4,8 ^α	4,8 ^α
NB1 ^α	0,5 ^α	0,5 ^α
NC ^α	4,1 ^α	4,1 ^α
ND ^α	0,7 ^α	0,7 ^α
NE ^α	4,2 ^α	4,2 ^α
NG ^α	3,9 ^α	3,9 ^α
NP ^α	1,2 ^α	1,8 ^α
Total^α	722,8^α	722,5^α
TOTAL GENERAL^α	1°490,8^α	1°490,8^α



MERCI DE VOTRE ATTENTION





A VOUS LA PAROLE





ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ROUTE DE STRASBOURG





ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ROUTE DE STRASBOURG



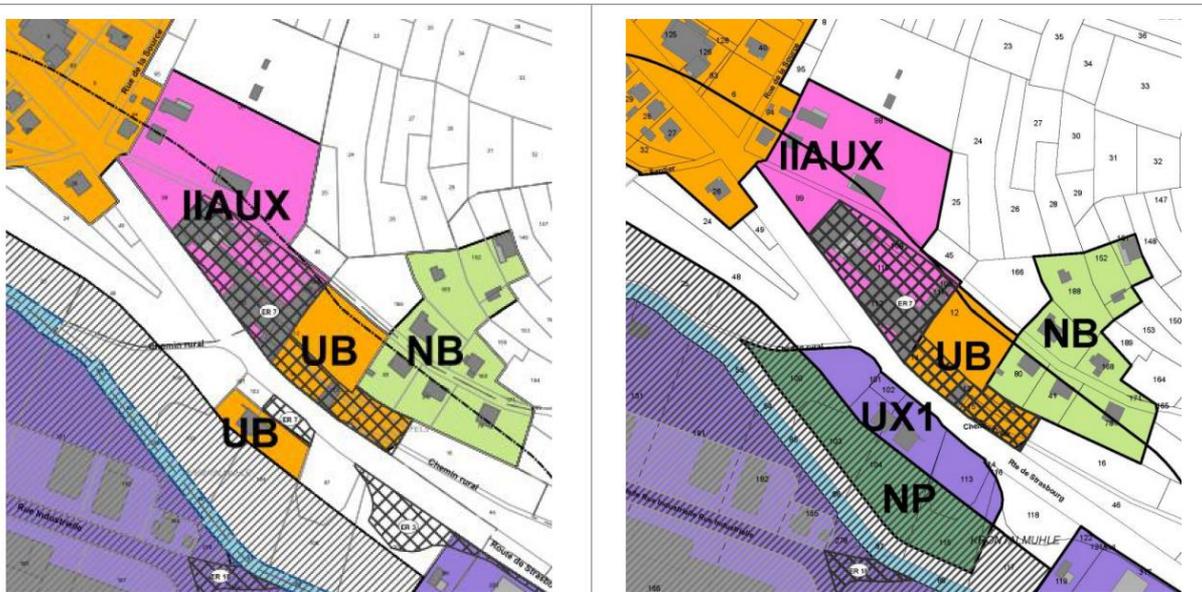


EVOLUTIONS ENVISAGÉES – MODIFICATION N°2



- **SUPPRESSION DE L'ER N°3**

- ER au profit du CD67 pour un aménagement lié au TSPO. Aménagement réalisé.

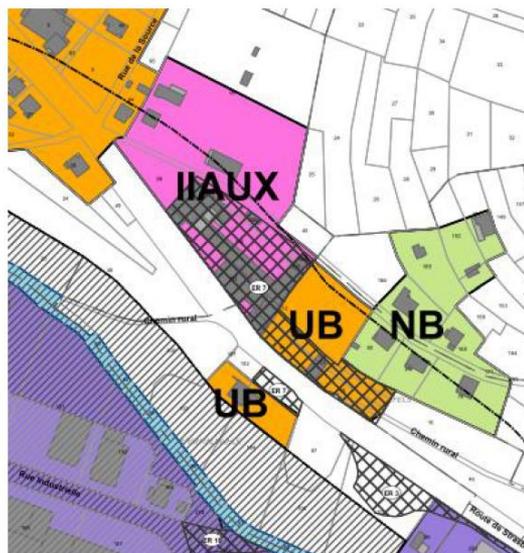


Extrait du PLU en vigueur

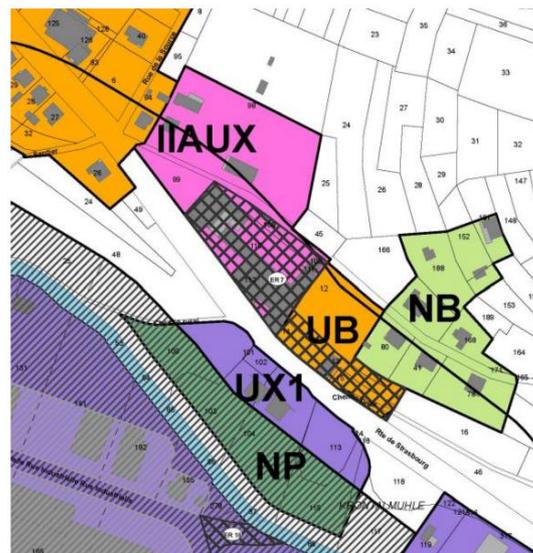
Projet d'évolution du zonage

■ MODIFICATION DE L'ER N°7

- ER au profit de la Ville pour l'aménagement de l'entrée de ville Est. Une partie de l'aménagement a été réalisé.



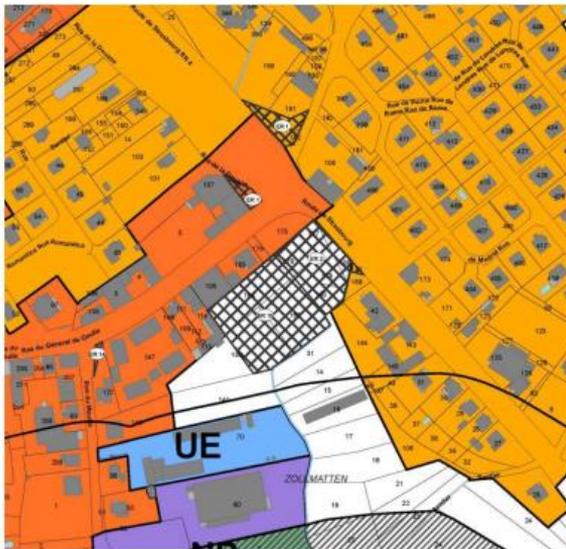
Extrait du PLU en vigueur



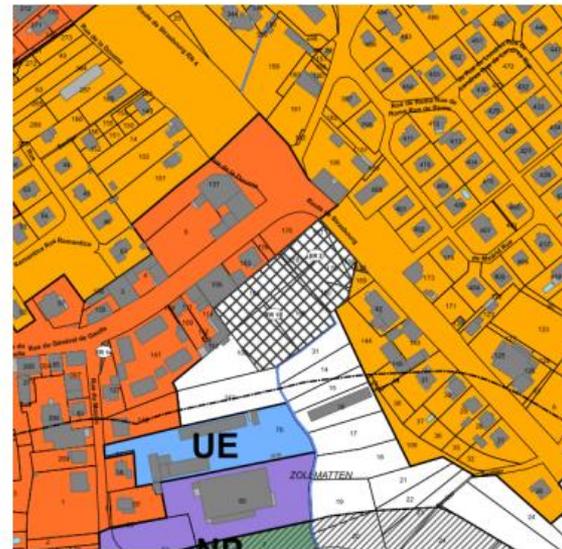
Projet d'évolution du zonage

■ SUPPRESSION DE L'ER N°1

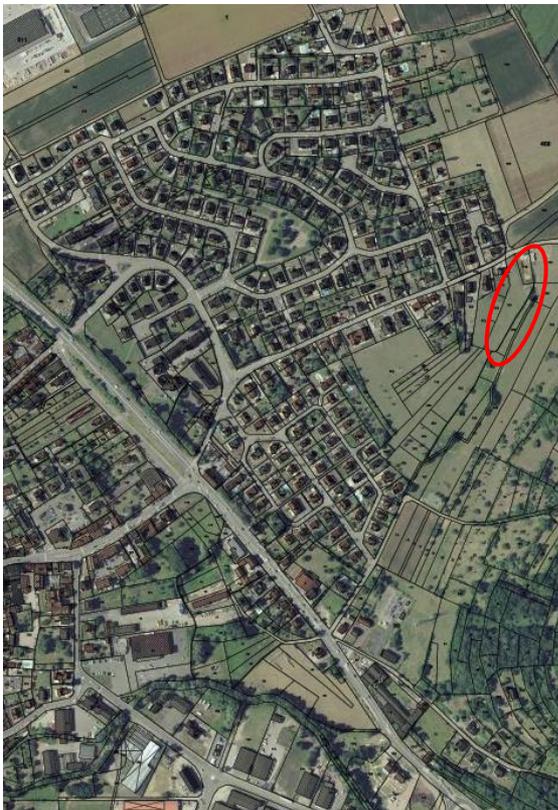
- Le CD67 avait inscrit un ER route de Strasbourg pour la réalisation d'un carrefour giratoire. Cet aménagement n'est plus d'actualité.



Extrait du PLU en vigueur



Projet d'évolution du zonage



■ OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

- Des coulées de boues ont été constatées sur les parcelles 196 et 197.
- La parcelle 196 est actuellement classée en UB.
- Une partie de la parcelle 197 est classée en UB et l'autre partie en IIAU.
- Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, il est prévu de rendre ces 2 parcelles inconstructibles.



RÉDUIRE UNE ZONE RÉSERVÉE AUX ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS AU PROFIT DE L'HABITAT ET DE LA ZONE NATURELLE

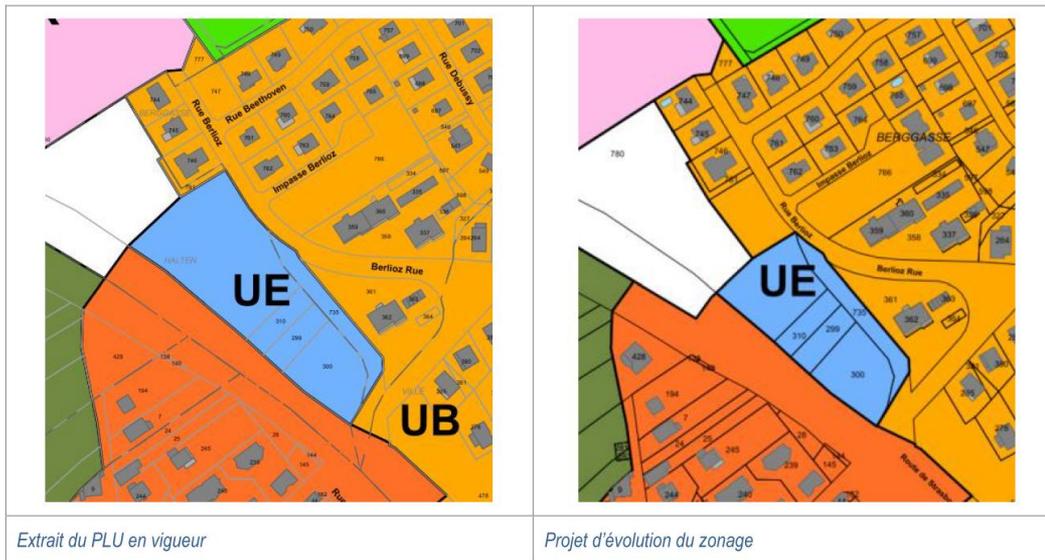


■ OBJECTIFS ET JUSTIFICATIONS

- La commune souhaite disposer de 2 terrains à construire supplémentaires en attendant le lancement de nouvelles opérations d'aménagement.

■ MODIFICATIONS APPORTÉES AUX PLANS DE ZONAGE

- Des parcelles actuellement classées en UE sont reclassées en UB pour la construction de logements.
- Une zone N est également envisagée à la place de la zone UE.





Dénomination des zones [□]	Superficie au PLU en ha [¶] Modification simplifiée- n°3 [□]	Superficie au PLU en ha [¶] Révision allégée- n°1 [□]	Superficie au PLU en ha [¶] Modification- n°2 [□]
ZONES-URBAINES[□]			
UA [□]	39,5 [□]	39,5 [□]	39,5 [□]
UAA [□]	7,7 [□]	7,7 [□]	7,7 [□]
UB [□]	114,0 [□]	113,8 [□]	113,8 [□]
UE [□]	20,5 [□]	20,5 [□]	20,2 [□]
UJ [□]	2,2 [□]	2,2 [□]	2,2 [□]
UX [□]	69,3 [□]	69,3 [□]	69,3 [□]
UX1 [□]	/ [□]	0,5 [□]	0,5 [□]
Total[□]	253,2[□]	253,5[□]	253,2[□]
ZONES-A-URBANISER[□]			
1AU1 [□]	4,8 [□]	4,8 [□]	4,8 [□]
1AU2 [□]	2,3 [□]	2,3 [□]	2,3 [□]
1AUE [□]	2,7 [□]	2,7 [□]	2,7 [□]
1AUX [□]	2,7 [□]	2,7 [□]	2,7 [□]
2AU [□]	14,2 [□]	14,2 [□]	14,0 [□]
2AUX [□]	12,0 [□]	12,0 [□]	12,0 [□]
Total[□]	38,7[□]	38,7[□]	38,5[□]
ZONES-AGRICILES[□]			
A [□]	461,5 [□]	461,5 [□]	461,5 [□]
AC [□]	14,6 [□]	14,6 [□]	14,6 [□]
Total[□]	476,1[□]	476,1[□]	476,1[□]

ZONES-NATURELLES-ET-FORESTIERES[□]			
N [□]	694,9 [□]	694,0 [□]	694,5 [□]
NA [□]	8,5 [□]	8,5 [□]	8,5 [□]
NB [□]	4,8 [□]	4,8 [□]	4,8 [□]
NB1 [□]	0,5 [□]	0,5 [□]	0,5 [□]
NC [□]	4,1 [□]	4,1 [□]	4,1 [□]
ND [□]	0,7 [□]	0,7 [□]	0,7 [□]
NE [□]	4,2 [□]	4,2 [□]	4,2 [□]
NG [□]	3,9 [□]	3,9 [□]	3,9 [□]
NP [□]	1,2 [□]	1,8 [□]	1,8 [□]
Total[□]	722,8[□]	722,5[□]	723,0[□]
TOTAL-GENERAL[□]	1°490,8[□]	1°490,8[□]	1°490,8[□]



MERCI DE VOTRE ATTENTION





A VOUS LA PAROLE

