

R É P U B L I Q U E
F R A N Ç A I S E

Plan Local d'Urbanisme de
B O O F Z H E I M



MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU P.L.U.

1. **Notice explicative** (à annexer au rapport de présentation du PLU)

- DOSSIER DE MISE À DISPOSITION -

**Modification Simplifiée
n°2
Approuvée**

Dossier vu pour être annexé
à la délibération du Conseil
municipal en date du
xx | xx | 2025

Maitrise d'œuvre :

Atelier **inSitu**
1 place Saint-Antoine
67200 Strasbourg

à Boofzheim
Le Maire, Eric KLETHI

Table des matières

I.	Introduction	5
II.	Choix et déroulement de la procédure engagée	7
II. 1	Sur le choix de la procédure	7
II. 2	Sur le déroulement de la procédure	8
III.	L'objet de la modification	9
III. 1	Les points de modification du PLU	9
IV.	Point n°1 : modification de l'OAP du PLU	10
IV. 1	Localisation de l'OAP " SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest "	10
IV. 2	Principes d'aménagement modifiés	10
IV. 3	Justification	11
IV. 4	Traduction dans le PLUi :	12
V.	Point n°2 : précision relative au occupations et utilisations du sol	13
V. 1	Objectif	13
V. 2	Justification	13
V. 3	Les pièces modifiées du dossier PLU	13
V. 3 - 1	Le règlement écrit modifié	13
VI.	Point n°3 : modification d'une règle de recul des constructions	16
VI. 1	Contexte	16
VI. 2	Objectif	16
VI. 3	Justification	16
VI. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	17
VI. 4 - 1	Le règlement écrit modifié	17
VII.	Point n°4 : correction d'une erreur matérielle	20
VII. 1	Contexte	20
VII. 2	Objectif	20
VII. 3	Justification	21
VII. 4	Les pièces modifiées du dossier PLU	21
VII. 4 - 1	Le règlement écrit modifié	21

DOCUMENT PROVISOIRE SUSCEPTIBLE DE MODIFICATIONS DU 03 I 02 I 2025

I . Introduction

La commune de Boofzheim est située en plein Ried alsacien à une trentaine de minutes en voiture de Strasbourg (au Nord) et de Sélestat (au Sud). En 2024 la commune compte 1.384 habitants (recensement Insee 2021) pour une densité de 116 habitants par kilomètre carré.

Son accessibilité est de bonne qualité : il faut compter 15 minutes pour rejoindre la RD1083 à Benfeld puis gagner l'A35 qui est l'axe routier Nord-Sud structurant de la plaine d'Alsace.



Boofzheim dispose d'un bon niveau d'équipements et d'emplois, notamment grâce à une zone d'activité économique sur son ban, côté Est, et parvient à préserver une identité affirmée de commune du Ried.

Les communes proches de Boofzheim sont :

- Rhinau à 2,2 km au Sud-Est,
- Obenheim à 3,2 km au Nord,
- Daubensand à 3,1 km au Nord-Est,
- Friesenheim à 3,9 km au Sud,
- Herbsheim à 4,1 km à l'Ouest.

De plus, l'Aéroport international de Strasbourg-Entzheim est accessible par la route en moins de 40 minutes.

Le Plan Local d'Urbanisme -PLU- de BOOFZHEIM a été approuvé le 4 mars 2019 par le conseil municipal.

Depuis, le PLU a fait l'objet d'une première modification simplifiée, approuvée le 18 décembre 2023.

La commune de Boofzheim est membre de la Communauté de communes du canton d'Erstein, créée le 1^{er} janvier 2017 et qui regroupe 28 communes et compte un peu plus de 48.000 habitants. A ce jour, la Communauté de Communes n'est pas compétente en matière d'urbanisme. **La commune de Boofzheim est compétente en matière de PLU.** Elle reste donc aujourd'hui en charge de la gestion de son document d'urbanisme.

La présente procédure de modification simplifiée du PLU de Boofzheim, a pour principal objet de faciliter l'aménagement de la zone à urbaniser "IAU" du PLU, en clarifiant le schéma de principe de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- du SECTEUR n°1, au Nord Ouest de la commune. De plus, lors des études pour l'aménagement opérationnel de la zone, une erreur matérielle sur le règlement écrit a été relevée concernant son application, qui, en l'état, rend difficile les implantations des constructions voire impossible la délivrance des permis de construire sur les futurs lots à bâtir envisagés. Ainsi, profitant de cette procédure, la commune souhaite apporter des évolutions mineures à son règlement écrit et corriger l'erreur matérielle dans le règlement écrit.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg -SCoTERS- approuvé le 1^{er} juin 2006. Depuis cette date, il a été modifié à quatre reprises, le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016.

Suite à l'évaluation des effets du SCoTERS en 2018, la première révision du SCoT est actuellement engagée, avec pour objectif, d'ici 2026, de tirer les enseignements de l'application du SCoTERS jusqu'ici et de construire le projet politique partagé du territoire à horizon 2050, dans un contexte en forte évolution : territoire reconfiguré, attentes nouvelles, adoption de la loi dite "Climat et Résilience", règles du SRADDET et transitions multiples, etc. Actuellement la concertation sur la révision du SCoTERS est en cours et un cycle de réunions publiques est prévue sur les mois de novembre et décembre 2024.

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°2 du PLU de Boofzheim et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation du PLU qu'elle complète et modifie.

II . Choix et déroulement de la procédure engagée

II. 1 *Sur le choix de la procédure*

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en oeuvre, car le présent projet n'est pas de nature à :

- changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre 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*".

En outre, conformément à l'article L151-41 du code de l'urbanisme, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

1. 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. de diminuer ces possibilités de construire ;
3. de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4. de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Ainsi, en application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du code de l'urbanisme, **il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique, pour les points proposés.**

II. 2 Sur le déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Boofzheim.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, **elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale** à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAe pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme.

A noter que d'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le maire en présente le bilan au conseil municipal, qui approuve la modification simplifiée du PLU.

III . L'objet de la modification

III. 1 *Les points de modification du PLU*

Inscrit depuis l'approbation du PLU, le 4 mars 2019, la zone à urbaniser "1AU", dont la totalité de la maîtrise foncière est communale, est amenée aujourd'hui à être aménagée.

Un projet, compatible avec l'OAP du PLU entre aujourd'hui dans sa phase opérationnelle. Toutefois, il apparaît aujourd'hui, que l'interprétation de certaines dispositions réglementaires du PLU peuvent générer des interprétations qui pourraient compromettre l'aménagement voulu par la collectivité, en contradiction avec à la volonté initiale affichée lors de son élaboration.

Ainsi, les points de modifications proposés ont pour objet de permettre, en cohérence avec les intentions initiales du PLU, de faciliter un aménagement qualitatif et ambitieux du secteur, notamment du point de vue environnemental, correspondant à la zone à urbaniser du village.

La proposition de modification simplifiée n°2 du PLU de Boofzheim porte sur 4 points :

1. Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation -OAP- dite "*SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest*", située au Nord de la rue des Aulnes, afin de clarifier les principes d'aménagement de la zone 1AU de Boofzheim,
2. Préciser à l'article 2AU, relatif aux "*Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières*" que la construction d'édicules techniques de type transformateur est bien possible,
3. Préciser la règle de recul des constructions par rapport aux "*implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*",
4. Correction d'une erreur matérielle relative à l'application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme.

IV . Point n° 1 : modification de l'OAP du PLU

IV. 1 Localisation de l'OAP "SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest"

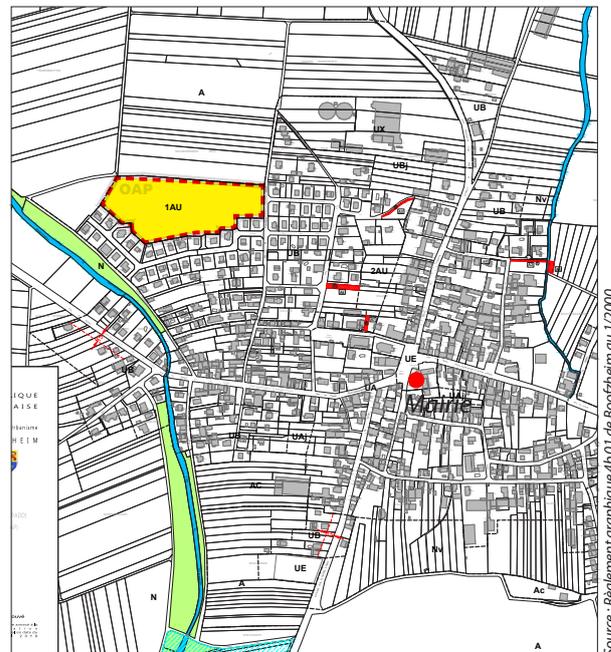
Lors de l'élaboration du PLU, la commune avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située au Nord-Ouest du village. Celle-ci est desservie à l'Est par la rue de Matzenheim et au Sud par la rue des Aulnes.

Avec cette zone à urbaniser, la commune dispose de près de 3 hectares pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat.

LOCALISATION DE LA ZONE À URBANISER



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU



IV. 2 Principes d'aménagement modifiés

A ce jour, et dans le but de respecter la philosophie initiale de l'OAP du PLU, il est souhaité de modifier le schéma des principes d'aménagement et le programme, en cohérence avec les intentions initiales du PLU.

Sans modifier les principes initiaux de l'aménagement souhaité par les élus, les modifications proposées ne font qu'apporter de la clarification dans les dispositions prises dans l'OAP initiale. La commune souhaite rectifier le schéma d'aménagement dans sa partie Est notamment en apportant des précisions sur les attendus en matière de voies de dessertes.

Ainsi il est prévu de clarifier les liaisons Nord-Sud sur le schéma des "Principes d'aménagement" et proposé de supprimer la liaison la plus à Est, qui était indiquée comme étant optionnelle (flèche en pointillés) vers la rue des Aulnes afin de limiter la place de la voiture dans l'aménagement. Concernant la liaison Nord-Sud plus centrale, dans sa partie Sud, il est proposé de ne réaliser qu'une liaison douce vers la rue des Aulnes, afin de prioriser les cheminements doux et là aussi de limiter la place de la voiture dans l'aménagement futur.

La densification urbaine au service de la préservation des espaces agricoles et naturels

Les objectifs de densités initiaux sont maintenus dans l'OAP.

> ***En conclusion, la modification proposée ne modifie pas les objectifs de densité initiaux fixés par la commune.***

Un impact sur les activités agricoles nul

Les terrains concernés par le projet sont localisés sur un espace appartenant en totalité à la commune de Boofzheim et les mesures compensatoires restent identiques.

> ***En conclusion, l'impact est inchangé sur l'activité des exploitations agricoles***

Un impact sur l'environnement nul voire à effets positifs sur la biodiversité ordinaire

L'OAP met simplement en place des préconisations à même d'assurer à la commune une trame viaire plus propice aux circulations douces et ne modifie aucun objectif relatif aux aspects environnementaux (zone tampon, etc.), urbains (densité de logements, principe de bouclage de la voie principale, etc.) et paysagers qui ne modifient pas l'impact sur l'environnement du PLU actuel.

> ***En conclusion, l'impact de la modification de l'OAP sur l'environnement est favorable et permet une meilleure prise en compte des circulations douces dans le projet.***

IV. 4 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de modifier l'OAP "SECTEUR n°1 : La Zone 1AU au Nord Ouest" de la commune de Boofzheim.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. Point n°2 : précision relative aux occupations et utilisations du sol

V. 1 **Objectif**

Sans modifier les intentions initiales du règlement écrit de la zone 1AU et afin d'éviter toute ambiguïté lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme, de type permis d'aménager ou de construire, il est proposé de modifier l'article 2 1AU, relatif aux "*Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières*".

En effet, la rédaction actuelle, sans l'exclure ne permet pas expressément les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, tels des transformateurs par exemple.

Aussi, aux occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières, il est proposé d'ajouter la mention "*Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone et d'être compatibles avec le voisinage d'habitations*" à l'article 2 de la zone 1AU.

V. 2 **Justification**

Permettre d'assurer le bon fonctionnement des services publics dans la zone 1AU.

Cette modification ne modifie pas le PLU et correspond à la volonté initiale des élus de la commune. Elle a pour objectif de s'assurer que tous les dispositifs nécessaires au bon fonctionnement des services publics soient autorisés. Cette règle vise essentiellement les installations de type transformateur ou coffrets électriques qui pourraient être nécessaires pour assurer une alimentation en électricité à l'ensemble des constructions qui pourraient être prévues sur la zone.

V. 3 **Les pièces modifiées du dossier PLU**

Les documents suivants sont modifiés :

- **le règlement écrit** : est modifié du fait de la précision apportée à l'article 2 de la zone "1AU".

V. 3 - 1 **Le règlement écrit modifié**

La page 47 du règlement écrit est modifiée afin de :

- permettre les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectifs.

La modification du règlement de l'article 2 1AU est présentée aux pages suivantes.

L'ensemble des modifications proposées sont présentées dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification simplifiée.

DOCUMENT ACTUEL**CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU**

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Disposition générale :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveaux de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Section I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 IAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Dispositions générales :

- Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :
 - Les parcs d'attraction.
 - Le stationnement nouveau* de caravanes isolées.
 - Les terrains de camping et de caravanage.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage.
- Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
- Les dépôts et le stockage de matières dangereuses ou toxiques, à l'exception de ceux liés aux activités admises.
- L'implantation de constructions ou installations nouvelles liées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'artisanat, industrie, entrepôts de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation et le caractère de la zone.

Article 2 IAU : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol figurant en emplacement réservé.

La réalisation des constructions dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. La réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles. La réalisation de l'opération doit être compatible avec la poursuite d'une urbanisation cohérente de la zone.

Les opérations compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements d'intérêt collectifs sous réserve de ne pas remettre en cause l'urbanisation cohérente de la zone et d'être compatibles avec le voisinage d'habitations

VI. Point n°3 : modification d'une règle de recul des constructions

VI. 1 Contexte

En zone à urbaniser "1AU, les dispositions du règlement concernant les implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, posent des problèmes d'application dans certains cas particuliers. Ainsi, la règle actuelle s'avère inadaptée, voire totalement "bloquante", dans les cas des parcelles bordées sur plusieurs côtés, par des espaces publics, de parcelles en bout d'impasse, etc. Le cas typique étant la parcelle desservie par une rue sur un côté et un cheminement piétons-cycles à l'arrière.

En effet, le règlement actuel a été envisagé pour des cas "classiques" où le parcellaire est organisé de manière perpendiculaire à la voirie, avec un accès unique sur "l'avant". Or, dans de rares cas, les parcelles privées envisagées dans le cas d'un aménagement opérationnels doivent permettre plus de souplesse dans l'implantation des constructions. Dans ces cas "atypiques" il est particulièrement difficile, voire impossible, de respecter la règle actuelle d'implantation des constructions si l'on souhaite réaliser une construction qui soit bien implantée sur la parcelle. Dans ces cas, la façade des constructions doit pouvoir dépasser les limites d'implantation actuelles, comprises entre 0 et 6 mètres en zone 1AU.

VI. 2 Objectif

Le présent point de modification a pour objet de modifier les règles de reculs des constructions, par rapport aux voies et emprises publiques, afin de rendre certains projets réalisables et d'éviter l'inconstructibilité de fait de certaines parcelles bordées notamment par plusieurs voies et emprises publiques.

Il est proposé de modifier la rédaction de l'articles 6 de la zone "1AU" en proposant :

- d'appliquer la règle uniquement au point le plus proche, et non plus à l'ensemble des points les plus proches. Cette disposition doit permettre, dans certains cas, d'éviter que toute la façade principale d'une construction ne soit comprise entre 0 et 6m,
- d'ajouter aux dispositions particulière que "*dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies et emprises publiques, les dispositions générales du présent article s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies et emprises publiques*", afin d'éviter les impossibilités de respecter les règles actuelles.

VI. 3 Justification

Permettre une meilleure valorisation du potentiel foncier de la zone 1AU de la commune et une densification du tissu urbain.

L'enjeu du présent point de modification est notamment de permettre la constructibilité de certaines parcelles bordées notamment par plusieurs voies et emprises publiques, ou des parcelles ou la voirie aboutie sur un angle du terrain (en bout d'impasse par exemple). Cette modification ne concerne que l'unique zone "1AU" de la commune et vise à valoriser son potentiel foncier, tout en respectant la philosophie initiale du PLU.

A noter que les dispositions du PLU seront complétées par un règlement de lotissement, écrit et graphique, qui assurera la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et que seules certaines parcelles, en quantité très limitée, seront implantées avec un recul plus important que prévu initialement.

VI. 4 *Les pièces modifiées du dossier PLU*

VI. 4 - 1 *Le règlement écrit modifié*

Le règlement écrit est modifié du fait de la rectification de la règle (articles 6) sur les limites d'alignement en zone "1AU".

- La page 49 du règlement écrit est modifiée.

La modification du règlement de l'article 6 1AU est présentée aux pages suivantes.

L'ensemble des modifications proposées sont présentées dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification simplifiée.

DOCUMENT ACTUEL**Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.
Tous les points d'une construction les plus proches de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre **0** et **6** mètres.

Dispositions particulières

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

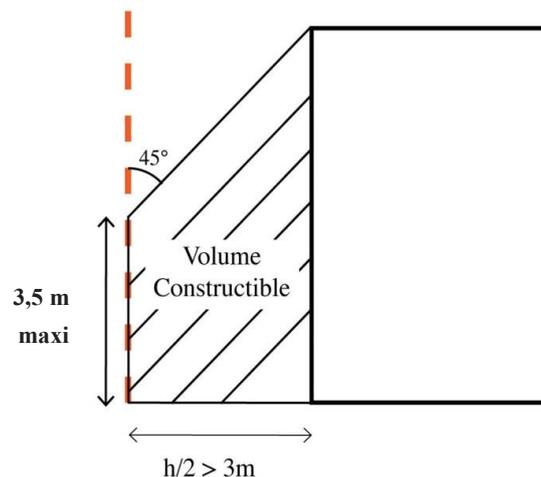
Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

A moins que le bâtiment 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 rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- que la longueur d'accolement ne dépasse pas **10** mètres par limite,
- que tout point de la construction soit compris sous un angle de **45°** mesuré à une hauteur de **3,5** mètres sur la limite séparative.



DOCUMENT MODIFIÉ

Article 5 IAU : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article 6 IAU : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer pour les volumes principaux des constructions.

Tous les points d'une construction les plus proches de la voie ou de l'emprise publique doivent être situés à une distance comprise entre **0** et **6** mètres.

Dispositions particulières

Dans le cas de parcelles donnant sur plusieurs voies et emprises publiques, les dispositions générales du présent article s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies et emprises publiques.

Les bassins des piscines non couvertes doivent respecter un recul d'au moins **3** mètres par rapport à toute limite séparative.

L'implantation des ouvrages à caractère technique doit se faire au-delà de **0,50** mètre.

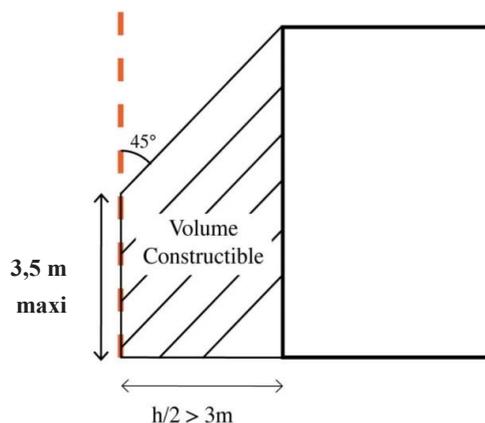
Article 7 IAU : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**Dispositions générales :**

Les distances sont mesurées par rapport à la limite séparative.

A moins que le bâtiment 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.

Les constructions pourront être implantées sur limites séparatives dans les conditions suivantes :

- que la longueur d'accolement ne dépasse pas **10** mètres par limite,
- que tout point de la construction soit compris sous un angle de **45°** mesuré à une hauteur de **3,5** mètres sur la limite séparative.



VII. Point n°4 : correction d'une erreur matérielle

VII. 1 Contexte

Aujourd'hui l'aménagement de la zone 1AU du PLU de Boofzheim entre dans une phase plus "opérationnelle". A ce titre, il apparaît que certaines dispositions règlementaires du PLU peuvent conduire à des interprétations qui pourraient compromettre l'aménagement voulu par la collectivité, en contradiction avec la volonté initiale affichée lors de son élaboration.

Ainsi, en l'état, l'application du règlement de la zone 1AU du PLU relatives aux "*implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*" se heurte à un point de règlement qui rendrait difficile les implantations des constructions, voire impossible la délivrance des permis de construire sur les futurs lots à bâtir envisagés.

De plus, l'application de l'article R 151-21 du code l'urbanisme, avec le règlement du PLU en vigueur, soulève des incertitudes sur l'urbanisation de la zone et la constructibilité des futurs lots à bâtir, au-delà de 6 mètres depuis les voies et emprises publiques limitrophes du terrain d'assiette de l'opération.

Pour rappel l'article R 151-21 stipule que :

"Dans les zones U et AU, le règlement peut, à l'intérieur d'une même zone, délimiter des secteurs dans lesquels les projets de constructions situés sur plusieurs unités foncières contiguës qui font l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager conjointe sont appréciés comme un projet d'ensemble et auxquels il est fait application de règles alternatives édictées à leur bénéfice par le plan local d'urbanisme.

Ces règles alternatives définissent notamment les obligations faites à ces projets lorsque le règlement prévoit sur ces secteurs, en application de l'article L. 151-15, qu'un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose".

Ainsi, en l'état du règlement écrit, **aucune disposition dans le PLU de la commune ne s'oppose à l'appréciation de la totalité des règles à l'ensemble du projet.**

VII. 2 Objectif

Le présent point de modification a pour objet de corriger une erreur matérielle, constatée après confrontation du projet d'aménagement avec les règles écrites du PLU, qui empêche d'appliquer les règles de l'articles 6, relatif aux "*implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*", aux parcelles issues d'une division parcellaire (les futurs lots à bâtir).

VII. 3 Justification

Le règlement écrit actuel du PLU de Boofzheim ne s'oppose pas à l'appréciation de la totalité des règles à l'ensemble du projet. Or, cette règle est contraire à ce qui était voulu par la commune lors de l'élaboration du PLU, à savoir que les dispositions règlementaires liées notamment à l'*implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*, s'appliquent aux parcelles issues de la division (les futurs lots à bâtir du lotissement).

Ainsi, l'application actuelle du règlement écrit est en opposition avec les intentions initiales fixées par les élus lors de la rédaction du règlement écrit, telle que figurant également dans les justifications des choix ayant conduit à la rédaction des règles écrites du PLU ou avec les principes d'aménagements de l'OAP du PLU.

Ainsi, lors de l'élaboration du PLU, le rédacteur a involontairement oublié d'ajouter une mention permettant "d'exonérer" le règlement écrit du PLU de Boofzheim des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21.

L'objectif est de permettre de rectifier cette erreur matérielle et d'éviter notamment que les futures parcelles, issues d'une division, ne soient pas soumises aux règles d'implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques lors de l'instruction des demandes d'autorisations d'urbanisme.

Aussi est-il prévu de rectifier cet oubli et de préciser, dans les dispositions générales du PLU, que "*La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est pas autorisée par le présent règlement*".

> *La rectification de cette erreur matérielle n'entraîne aucune conséquence négative sur l'agriculture ou l'environnement par rapport à la situation initiale du PLU.*

VII. 4 Les pièces modifiées du dossier PLU

VII. 4 - 1 Le règlement écrit modifié

Le règlement écrit est modifié du fait de la rectification de la règle de stationnement.

- La page 7 du règlement écrit est modifiée.

La modification des dispositions générales du règlement écrit est présentée aux pages suivantes.

L'ensemble des modifications proposées sont présentées dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification simplifiée.

DOCUMENT ACTUEL

- à des occupations et utilisations du sol non soumises à autorisation ou déclaration au titre du Code de l'Urbanisme. Si tel est le cas, ces occupations et utilisations du sol, sont explicitement énumérées aux articles 1 et 2.

Article 5 : Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

DOCUMENT MODIFIÉ**Article 5 : Adaptations mineures**

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet de certaines dérogations, ainsi que le stipule les articles L. 152-3 à L152-6 du Code de l'Urbanisme.

Article 6 : Emplacements Réservés

Nonobstant les mentions particulières figurant aux articles 1 et 2 du présent règlement, les opérations inscrites en emplacements réservés au plan de règlement et dans la liste des opérations sont autorisées.

Article 7 : Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Sont interdites toutes installations, constructions ou extensions ne respectant pas les contraintes inscrites dans les documents des SUP.

Article 8 : Risques naturels

Zone sismique : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction parasismique applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par les décrets n°2010-1254 du 22 octobre 2010 et n°2010-1255 du 22 octobre 2010, ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Article 9 : Construction dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance au titre de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.