

PLAN LOCAL d'URBANISME

Projet de modification simplifiée n°2

Schlierbach



Note auto-évaluation

Annexe rubrique 6



Avril 2025

Les incidences du projet de modification simplifiée du PLU

1. Actualisation de l'OAP sectorielle correspondant du secteur du Panorama

L'OAP correspondante définissait initialement un certain nombre de dispositions applicables lors de toute opération d'urbanisation d'une partie du site, ou de la totalité.

Ces dispositions sont globalement conservées. Cependant, quelques ajustements ponctuels permettront un aménagement plus rationnel et adapté du site :

- Possibilité de justifier la densité minimale requise à l'échelle de l'opération globale et non pas seulement sur les zones d'extension future ;
- Actualisations de certains principes de desserte du site et d'accès aux terres agricoles ;
- Prise en compte d'aménagements réalisés (plantations, sentier piéton).

Ces actualisations sont de nature à favoriser un aménagement plus adapté au secteur du panorama sans pour autant qu'il n'y ait d'incidence sur les conditions environnementales du site.

Les modifications apportées ne sont pas de nature à remettre en cause les équilibres environnementaux dans ce secteur ou en périphérie.

2. Modifications apportées aux plans de zonage

En complément des évolutions précédentes, certaines parties des documents graphiques sont actualisées en conséquence :

- Actualisation du périmètre de l'emplacement réservé n°1 (voie d'accès) et suppression de l'emplacement réservé n°9 (chemin agricole et piétonnier).
- Intégration de protections graphiques (alignement d'arbres existants et haie à créer).

Les modifications apportées impliquent un certain nombre d'incidences positives locales : renforcement ponctuelles des continuités écologiques et limitation de la consommation foncière.

3. Actualisation de l'OAP patrimoniale

Celle-ci est notamment complétée par l'inscription d'une orientation qui interdit l'implantation des constructions présentant des toitures dont la pente est inférieure à 20°, dans les parties les plus sensibles visuellement, le long des voies les plus impactées. Sept voies ou portions de voies les plus sensibles ont ainsi été définies dans les parties UA et UB.

A noter que cette disposition est également reprise dans le règlement écrit.

Cette disposition contribue à la préservation de l'intérêt patrimonial et paysager d'une partie du tissu bâti local.

4. Evolution de certains articles du règlement.

Précision apportée concernant les dispositions relatives aux eaux pluviales (UA, UB, UD et AU)

Sans remettre en cause le principe de la définition d'un débit de fuite maximal, à justifier lors de chaque projet de construction, il est décidé de modifier légèrement la disposition correspondantes de façon à gagner en cohérence. Ainsi le débit recherché s'applique-t-il à chaque bâtiment.

Pas d'incidence particulière.

Prescriptions concernant les niveaux autorisés pour les constructions (UB et AUa)

Dans un contexte de modération de la consommation foncière, il apparaît important de définir une cohérence entre le gabarit initial autorisé dans le PLU et la capacité d'exploiter ce potentiel tout en restant dans les volumes initiaux envisagés. De plus, la notion d'un niveau possible en attique est également intégrée.

Les dispositions réglementaires correspondantes ont ainsi été actualisées en conséquence.

Ces actualisations permettent d'améliorer la densification des volumes existants et d'encadrer les conditions de réalisation d'attiques.

Pas d'autre incidence particulière.

