



Plan **L**ocal d'**U**rbanisme (PLU) **DE HAMBACH**

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N° 5

Dossier pour notification
aux personnes publiques associées

NOTICE EXPLICATIVE

2023

SOMMAIRE

1 - HISTORIQUES DES PROCEDURES ANTERIEURES *page 3*

2 - OBJECTIFS et JUSTIFICATIONS de la MODIFICATION *pages 4 à 6*

2-1 - Contexte et objet de la modification de droit commun du PLU

2- 2 - Justification de la modification des documents du PLU

2-3 - Localisation

2-4 – Choix de la procédure

3 - MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DOCUMENTS DU PLU *pages 6 à 8*

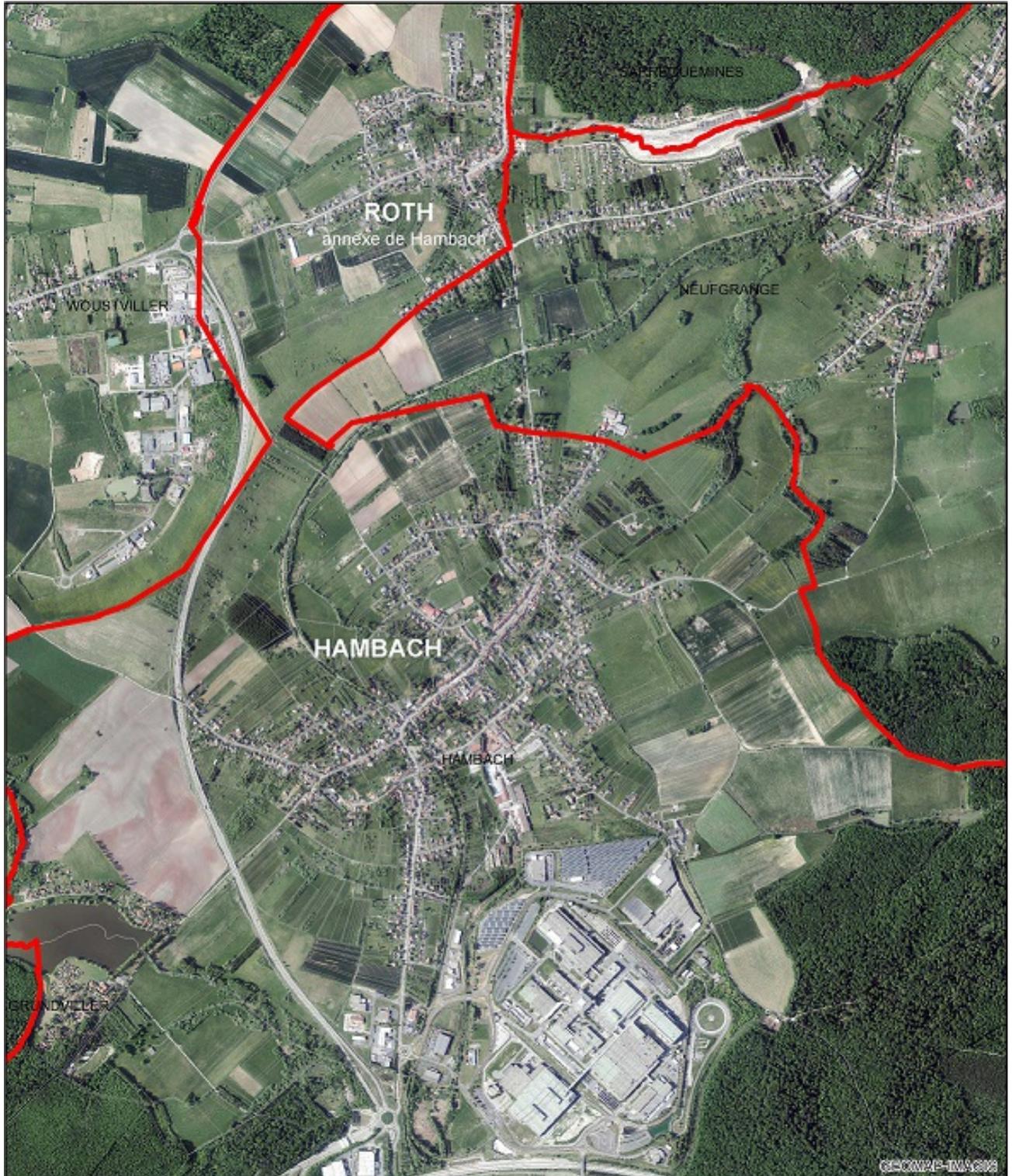
3-1- Projet de modification des règlements graphiques

3-2 – Rapport de présentation - modification des Zones urbaine du PLU en hectares

3-3 - Projet de modification du règlement écrit de la zone U

4 - ANNEXES *page 9*

Commune de Hambach et son annexe Roth



1. HISTORIQUE DES PROCEDURES ANTERIEURES

PROCEDURES	DATE D'APPROBATION par délibération du Conseil Municipal
Plan d'Occupation des Sols	18 mars 1988
1 ^{ère} révision générale du Plan d'Occupation des Sols	18 juin 1998
1 ^{ère} modification du Plan d'Occupation des Sols	05 octobre 2004
2 ^{ème} révision générale du Plan d'Occupation des Sols valant transformation en Plan Local d'Urbanisme	30 janvier 2006
2 ^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme	26 juin 2006
3 ^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme	26 juin 2006
4 ^{ème} modification du Plan Local d'Urbanisme	20 juillet 2009
1 ^{ère} révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	30 juillet 2012
3 ^{ème} révision générale du Plan Local d'Urbanisme	25 février 2013
1 ^{ère} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	19 mars 2018
2 ^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'urbanisme	25 mars 2019
3 ^{ème} modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme	08 novembre 2021

2 - OBJECTIFS et JUSTIFICATIONS de la MODIFICATION

2-1 - Contexte et objet de la modification de droit commun du PLU

La commune de Hambach souhaite procéder à une nouvelle évolution de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre la réalisation d'un projet d'implantation à Hambach d'une maison médicale qui accueillerait plusieurs médecins dans une structure commune.

La commune de Hambach connaît une croissance démographique positive. Elle est également attractive grâce à la présence de commerces, différents services de proximité, de nombreuses entreprises, d'une maison de retraite et de maisons seniors en cours de construction mais aussi de nombreuses associations sportives et culturelles actives. C'est pourquoi, la commune a déjà réfléchi et étudié des aménagements de locaux communaux pour attirer et héberger des professionnels de santé mais qui jusqu'à ce jour n'a pas encore été concrétisé.

Ce projet est donc intéressant puisque cette activité portant sur le domaine de la santé répondrait aux besoins publics en matière d'accès aux soins et à la volonté de la commune de promouvoir l'offre de santé.

C'est un projet qui s'inscrit dans les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D). En effet, ce document dans le chapitre en matière de développement économique et touristique appelle à développer dans le village commerces, services, artisanat...Et à intégrer des petits commerces et des services dans les zones d'habitat, promouvoir le commerce de proximité.

ANNEXE 1 -

Le terrain nécessaire pour le projet sera détaché de l'unité foncière communale situé, au centre du village, entre le n° 83 et 89 rue Nationale, dans un environnement mélangeant habitats et équipements (maison de retraite, écoles, périscolaire, commerces, salle polyvalente) et sur l'axe principal (RD99) qui assure un accès au reste des rues du village, aux zones industrielle, artisanale et aux communes voisines.

ANNEXE 2 - ANNEXE 2bis -

L'implantation qui répondrait aux mieux aux attentes des médecins, pour la fonctionnalité de l'accueil et des services, est de placer le bâtiment au centre des terrains que la commune céderait, permettant ainsi de créer les entrées et les parkings distincts à l'avant et à l'arrière du bâtiment pour chaque médecin.

ANNEXE 3 -

Ce projet n'aura pas d'impact sur le plan urbanistique, puisqu'il s'intègre harmonieusement dans le contexte bâti existant. Les vues du projet de la maison médicale montrent l'implantation dans le contexte bâti existant.

ANNEXE 4 - ANNEXE 4bis -

2- 2 - Justification de la modification des documents du PLU

Considérant que l'implantation de la maison médicale, telle que prévue, est située sur 2 zones du PLU, Ua et Ub, entraînant une difficulté de concevoir une architecture sur 2 zonages différents ayant chacun son propre règlement.

Considérant que le règlement graphique ne présente aucune disposition particulière sur ces terrains et qu'une maison médicale, selon la nomenclature des destinations, ne peut être considérée comme un équipement public ou construction d'intérêt collectif. Une maison médicale (ou cabinet médical) serait classée comme bureaux ou comme commerce.

Aussi, afin de répondre aux besoins de fonctionnement des activités et autres impératifs d'ordre technique, le projet de la maison médicale en question nécessite un ajustement des dispositions du règlement graphique et écrit du PLU pour ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques aux limites séparatives et pour ce qui concerne les hauteurs maximum des constructions, afin qu'il puisse se réaliser sans restriction d'alignement, de hauteur et de destination.

Il est proposé de modifier le PLU comme suit,

1/ Modification du règlement graphique en créant un zonage spécifique.

2/ Modification des articles suivants du règlement écrit pour :

- * l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- * la hauteur maximum des constructions
- * le stationnement (nombre d'emplacement) pour le zonage spécifique créé.

2-3 - Localisation

La modification porte sur les parcelles communales cadastrées section 2 n°164, 165, 166, 167 et 168 Cette emprise est déjà située en zone constructible du PLU, en zone Ua et Ub, est libre à la construction, les bâtiments étant démolis.

ANNEXE 5 - ANNEXE 5bis -

2- 4 - Choix de la procédure

La procédure adaptée pour une telle évolution du PLU est la modification de droit commun avec une mise à enquête publique.

Par délibération du 09 juin 2023, le Conseil municipal a souhaité engager une procédure de modification de son PLU afin de répondre rapidement au projet d'implantation de la maison médicale.

ANNEXE 6 -

Par arrêté municipal n° 1/PLU/2023 du 20 juin 2023, la modification de droit commun n° 5 du PLU est engagée afin de modifier les éléments des règlements écrit et graphique.

ANNEXE 7 -

Le déroulement de la procédure sera conduite en application des dispositions du Code de l'Urbanisme, articles L. 153-36 et suivants du code de l'urbanisme. Cela implique notamment une mise à l'enquête publique du dossier qui sera réalisée conformément aux dispositions de l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme.

La mise à l'enquête publique et ses modalités seront définies par arrêté municipal.

Avant l'enquête publique, le projet de modification est transmis pour consultation aux Personnes Publiques Associées pour avis et à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) pour un examen au cas par cas afin de savoir si la modification du PLU est soumise à évaluation environnementale.

Le dossier qui est soumis à l'Enquête publique comportera par ailleurs :

- Le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet à évaluation environnementale. Si cette dernière est requise le dossier évoluera pour comprendre l'étude d'incidence environnementale.
- Les avis des personnes publiques associées, auxquelles le dossier aura été notifié, si elles ont émis un avis sur le projet.

3 - MODIFICATIONS APPORTEES DANS LES DOCUMENTS DU PLU

Le projet de modification du PLU portera sur le règlement écrit et le règlement graphique.

Les modifications figurent en rouge sur les documents.

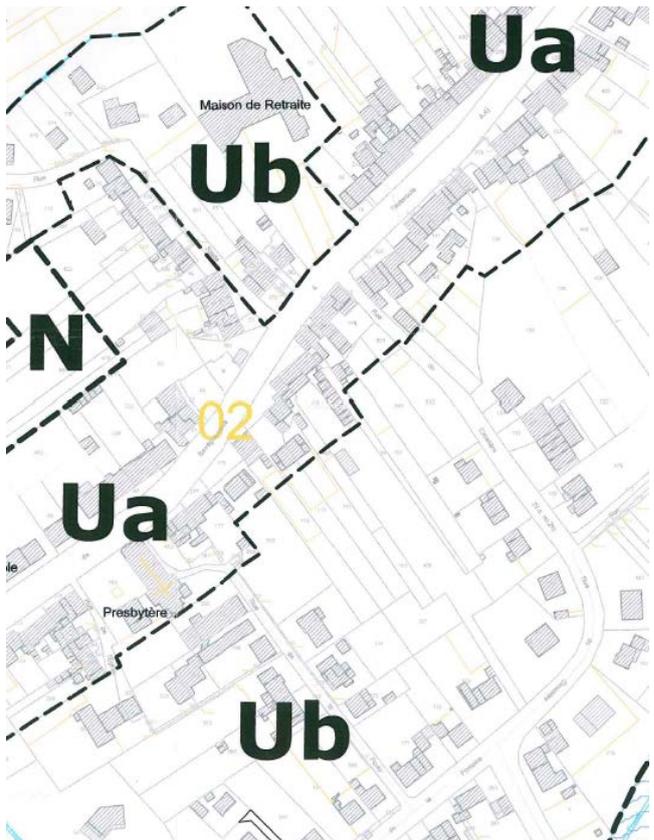
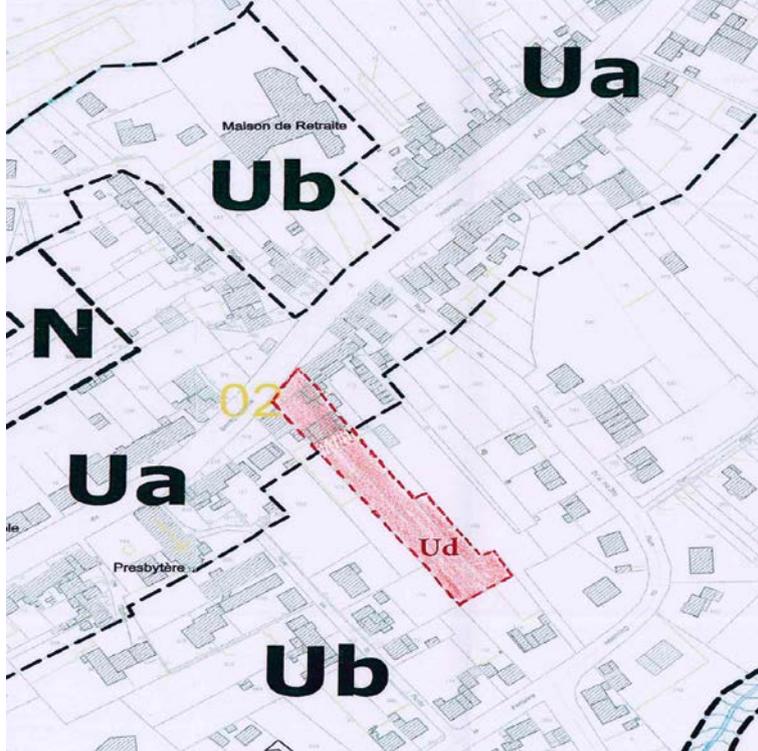
3-1 - Projet de modification des règlements graphiques

Sur le PLAN d'ensemble 1/5000^e – document 4 du PLU

ANNEXE 8 - ANNEXE 8bis -

Sur le PLAN Hambach Village 1/2000^e – document 5d du PLU

ANNEXE 9 - ANNEXE 9bis -

	<p>Extrait zonage PLU</p> <p>actuel</p>
	<p>Extrait zone PLU proposition de modification</p> <p>Il est proposé de créer un zonage spécifique nommé Ud afin de regrouper les parcelles communales, libre à la construction, section 2 n° 163, 164, 166, 167 et 168</p>

3-2 – Projet de modification du Rapport de présentation

Page 3 - Modification des Zones urbaines du PLU en hectares

ANNEXE 10

3-3 - Projet de modification du règlement écrit de la zone U – document 6

ANNEXE 11 –

PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT <i>document 6 – zone U</i>	
Page 7	DISPOSITION GENERALE Article 3 – Division du territoire en zone RAJOUT d’une zone spécifique Ud qui correspondra à un secteur de bureaux, commerces et logements de fonction
Page 13	DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Zone U – Caractère de la zone RAJOUT d’une zone spécifique Ud correspondra à un secteur de bureaux, commerces et logements de fonction
Page 19	Article U7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES RAJOUT Dans le secteur Ud Pas de prescription
Page 22	Article U10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS RAJOUT Dans le secteur Ud 1. La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra excéder 8 mètres. 2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l’égout de la toiture ou au sommet de l’acrotère. 3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,50 mètres. 4. Les règles de hauteur ne s’appliquent ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics
Page 24	Article 12 – STATIONNEMENT Alinéa 1 - RAJOUT Dans le secteur Ud , 1 emplacement pour 30 m2.

4 - ANNEXES

Annexe 1	PADD
Annexe 2	Plan de situation des terrains concernés par la modification de PLU et de son environnement
Annexe 3	Plan d'implantation du projet de la maison médicale
Annexe 4	Vue d'intégration du projet de la maison médicale
Annexe 5	Localisation des terrains concernés par la modification du PLU
Annexe 6	Délibération du Conseil Municipal du 09/06/2023
Annexe 7	Arrêté municipal n° 1/PLU/2023 du 20 juin 2023
Annexe 8	Extrait du Plan d'ensemble 1/5000 ^e – document 4 du PLU
Annexe 9	Extrait du Plan Hambach village 1/2000 ^e – document 5D du PLU
Annexe 10	Rapport présentation page 3 – modification des zones urbaines du PLU en hectares
Annexe 11	Extrait du règlement écrit de la zone U– document 6