

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE - DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN  
PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-HIPPOLYTE

# Modification simplifiée n°1

## 1 - Notice de présentation

Document de travail

# SOMMAIRE

Introduction.....	5
1. Adaptations à apporter au règlement écrit.....	7
2. Adaptations à apporter aux OAP.....	8

# INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hippolyte a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 10 avril 2017.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hippolyte vise les points suivants :

1. Règlement : Spécification des normes de stationnement pour les parcelles 103 - 259 - 260 - 261 section cadastrale n°23 en zone Ue.
2. OAP - Modification des modalités d'accès et de desserte de la zone Ue.

## ADAPTATIONS À APPORTER AU RÈGLEMENT ÉCRIT

### 1. MODIFICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT EN ZONE UE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hippolyte, approuvé le 10 avril 2017, a fixé dans son règlement des normes de stationnement engageantes, ceci afin d'éviter une occupation non adaptée des espaces publics.

Dans cette logique, le règlement impose notamment 3 places de stationnement pour 100 mètres carrés de surface de plancher pour les activités économiques. Le tableau ci-après en présente le détail.

#### **NORMES MINIMALES DE STATIONNEMENT**

Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :

4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférence, des lieux de culte ou autres, tribunes sportives, etc.

2 emplacements pour 20 sièges

Commerces, artisanats et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :

2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente

Etablissements industriels, ateliers et divers :

3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

Etablissements hospitaliers et cliniques :

5 emplacements pour 10 lits

Etablissements d'enseignement :

- établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement

- établissement du second degré, par classe : 2 emplacements

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

Hôtels et restaurants :

7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

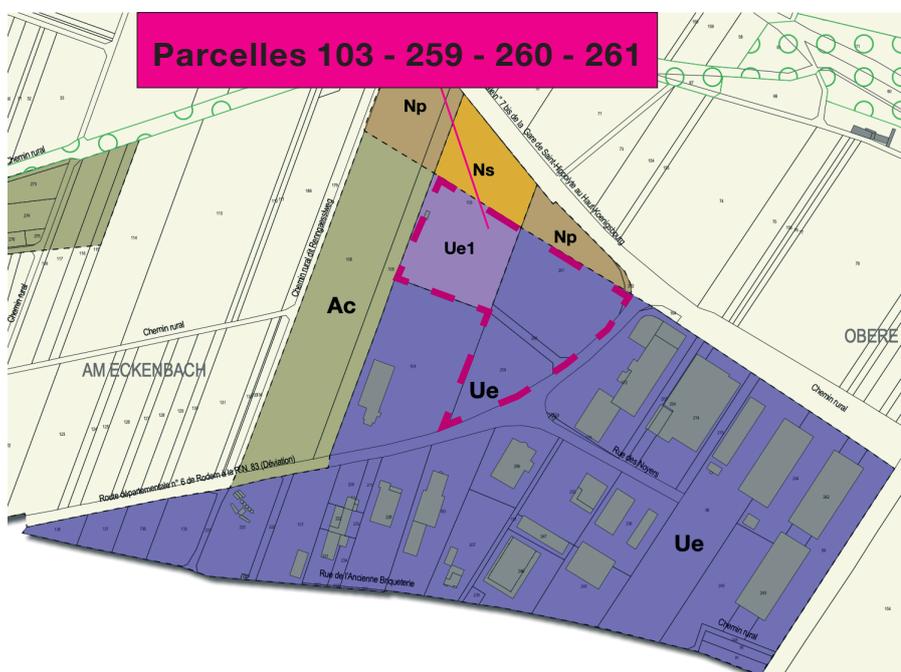
Le retour d'expérience montre que ce règlement est globalement bien adapté aux besoins.

Cependant, son adaptation apparaît nécessaire pour les parcelles 103 - 259 - 260 - 261 section cadastrale n°23 classée en zone Ue.

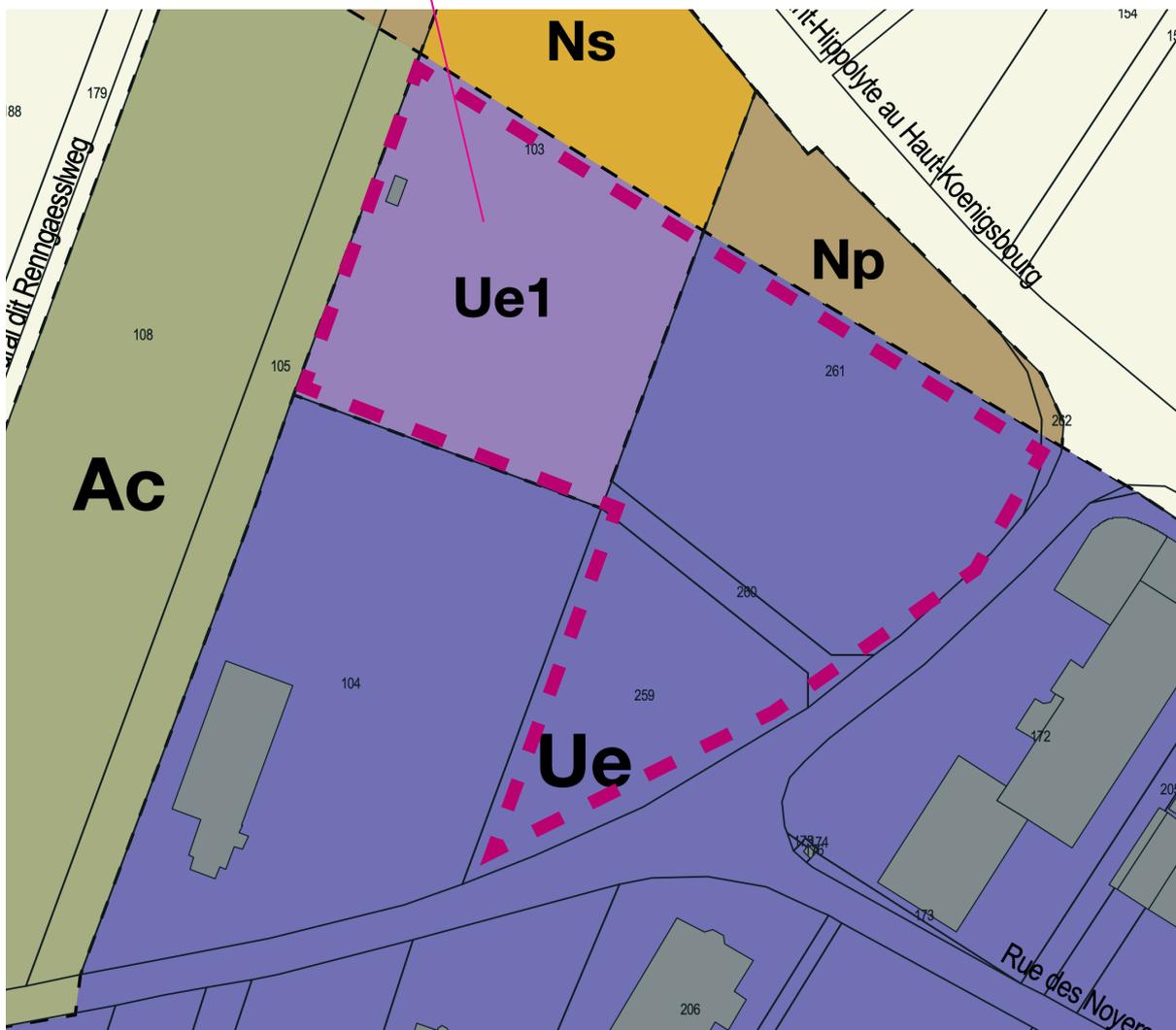
En effet, ces parcelles, dont la n°103 est propriété communale, forment un site d'un seul tenant susceptible d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble pouvant proposer des solutions mutualisées en termes de stationnement.

L'évolution du règlement proposée vise à faciliter un projet en ce sens, cela en considérant que la prescription imposée par le règlement en son article Ue 12.1 donne les garanties nécessaires :

*«il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site».*



Parcelles 103 - 259 - 260 - 261



**PLU APPROUVÉ LE 10 AVRIL 2017 :**

**UE-12 Stationnement**

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site. En ce sens, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.
- 12.2 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :**

**UE-12 Stationnement**

- 12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement adapté au fonctionnement du site.
- En ce sens, excepté pour les parcelles 103 - 259 - 260 - 261 section cadastrale n°23, les normes édictées en annexe du présent document sont une base minimale.
- 12.2 Concernant les aires de stationnement, elles proposeront, sauf impossibilités techniques, des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex : dalles alvéolées, graviers).

## ADAPTATIONS À APPORTER AUX OAP

### 1. MODIFICATION DES MODALITÉS D'ACCÈS ET DE DESSERTE EN ZONE UE

Le Plan Local d'Urbanisme de Saint-Hippolyte, approuvé le 10 avril 2017 a défini un schéma d'accès de la partie nord-ouest du site qui n'apparaît plus opportun à ce jour. En effet, l'évolution du site depuis 2017 ne rend plus pertinent le principe du bouclage prévu initialement.

Aussi, dans le souci de prendre en compte ce nouveau contexte et dans le souci de favoriser une mobilisation optimale du foncier, donc de mieux répondre à l'impératif de gestion parcimonieuse de l'espace, la modification simplifiée n°1 du PLU redéfinit en conséquence les modalités de desserte du site.

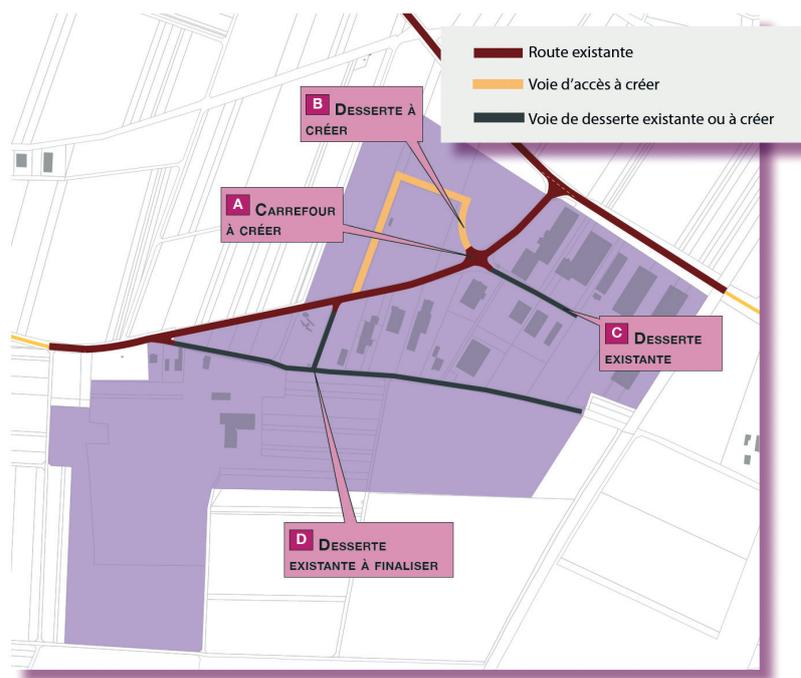
**PLU APPROUVÉ LE 10 AVRIL 2017 :**

**OAP 2.2**

L'organisation du système de desserte du site est aujourd'hui donnée par l'histoire. Seule reste à être entreprise la desserte de la partie Nord-Ouest du site pour laquelle il importe de réaliser un accès en boucle.

L'OAP prévoit :

1. Création d'un carrefour principal de desserte :
  - Afin de limiter les accès directs à la route départementale à ceux existants, la partie Nord-Ouest du site sera desservie par un accès unique débouchant sur un nouveau carrefour à créer (voir A sur le plan ci-contre).
2. Finalisation de la desserte sud :
  - La partie sud du site comprend encore près de 8 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Leur desserte se fera automatiquement via les entrées existantes menant aux rues «D» présentées sur le plan ci-contre. La rue D sera prolongée vers l'est selon les besoins.



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU :

### OAP 2.2

L'organisation du système de desserte du site est aujourd'hui donnée par l'histoire. Seule reste à être entreprise la desserte de la partie Nord-Ouest du site, ceci pour les parcelles 103 - 259 - 260 - 261 section cadastrale n°23 en zone Ue pour laquelle il importe de réaliser un simple accès à partir du carrefour existant.

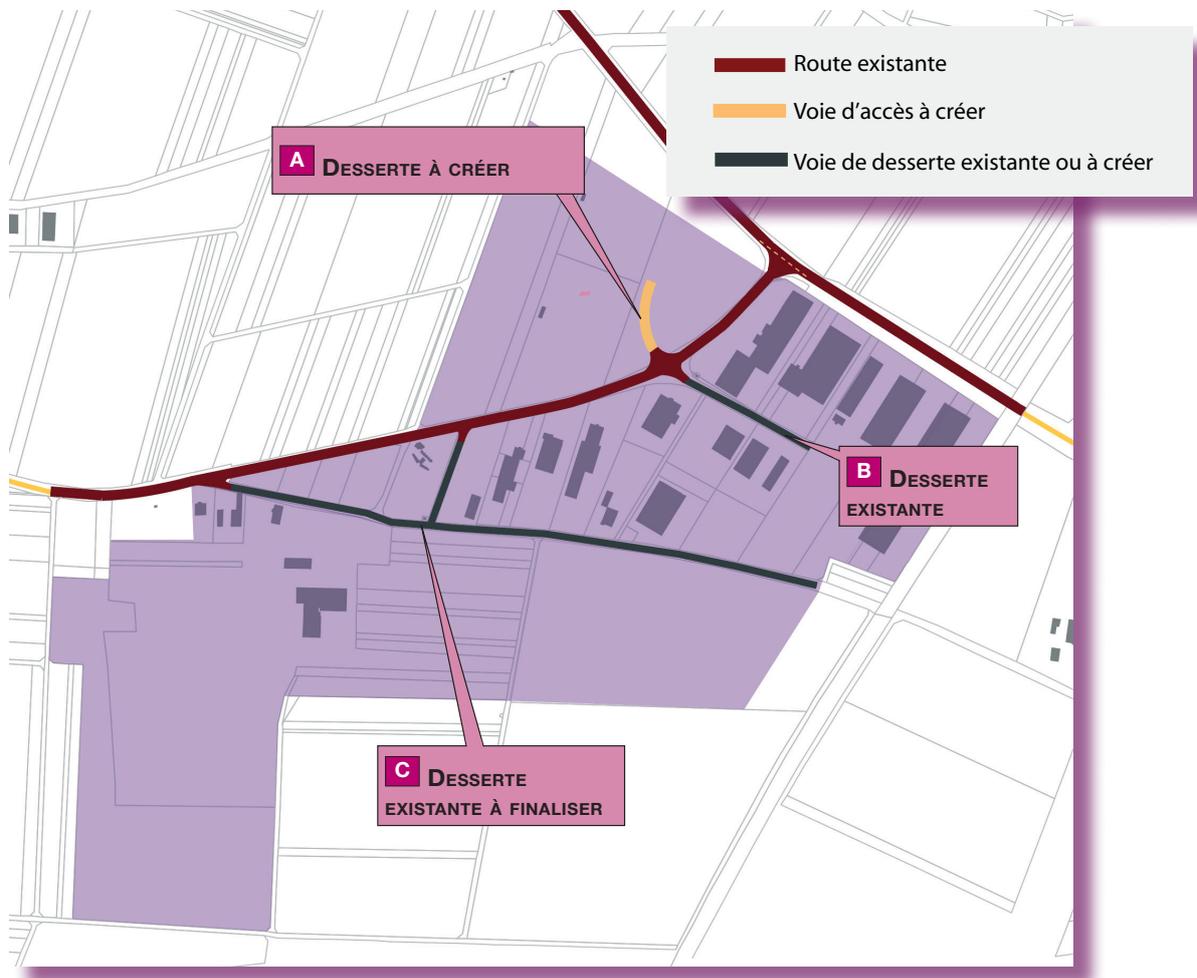
L'OAP prévoit :

#### 1. Création d'un carrefour principal de desserte :

- Afin de limiter les accès directs à la route départementale à ceux existants, la partie Nord-Ouest du site sera desservie (desserte A à créer définie sur le plan ci-contre) par un accès unique débouchant au droit du carrefour existant entre la RD et la desserte B identifiée sur le plan ci-contre.

#### 2. Finalisation de la desserte sud :

- La partie sud du site comprend encore près de 8 hectares de surfaces disponibles pour l'accueil de nouvelles activités. Leur desserte se fera automatiquement via les entrées existantes menant aux rues «C» présentées sur le plan ci-contre. La rue C sera prolongée vers l'est selon les besoins.



---

# PRAGMA-SCF

38 rue de la Chambre ■ 67360 GOERSDORF  
tel : 03 69 81 26 49 ■ [info@pragma-scf.com](mailto:info@pragma-scf.com) ■ [www.pragma-scf.com](http://www.pragma-scf.com)