



PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le 19/12/2019
Modification n°1 le 07/07/2022

A annexer au rapport
de présentation

MODIFICATION N°2

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 16/07/2026,



A Hochfelden,

Le Président
Alain HIPPE



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	5
2.	INTRODUCTION	5
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	8
3.1.	Choix de la procédure de modification	8
3.2.	Déroulement de la procédure	8
4.	POINT n°1 : Reclassement d'une partie de zone 1AUB en IAUE propre aux équipements publics et adaptations réglementaires pour la mise en œuvre du groupe scolaire intercommunal à HOCHFELDEN.....	10
4.1.	Objet et motivation	10
4.2.	Articulation avec le PADD	17
4.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	17
4.4.	Pièces du PLUi modifiées	17
4.4.1.	Plans de règlement.....	18
4.4.2.	Le règlement écrit	18
4.5.	Incidences sur l'environnement	26
5.	POINT N°2 : Déplacement d'une limite de zone UB pour intégrer une partie de la zone UA et suppression de l'emplacement réservé HOC 08 à HOCHFELDEN.....	29
5.1.	Objet et motivation	29
5.2.	Articulation avec le PADD	30
5.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	30
5.4.	Pièces du PLUi modifiées	30
5.4.1.	Plans de règlement.....	30
5.5.	Incidences sur l'environnement	31
6.	POINT n°3 : Modification dans certains secteurs des règles d'implantations en zone UA et UB pour répondre aux enjeux de sécurité dans des rues étroites (commune d'INGENHEIM) 33	
6.1.	Objet et motivation	33
6.2.	Articulation avec le PADD	33
6.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	34
6.4.	Pièces du PLUi modifiées	34
6.4.1.	Plans de règlement.....	34
6.4.2.	Le règlement écrit	34
6.5.	Incidences sur l'environnement	36
7.	POINT N°4 : Reclassement d'une partie de zone classée 1AU en UA et ajustement de l'OAP de la zone 1AU à MELSHEIM	40
7.1.	Objet et motivation	40
7.2.	Articulation avec le PADD	41
7.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	41
7.4.	Pièces du PLUi modifiées	41
7.4.1.	Plans de règlement.....	41
7.4.2.	OAP	42
7.5.	Incidences sur l'environnement	43
8.	POINT n°5 : reclassement de zones IAU en UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé à Schwindratzheim.....	45
8.1.	Objet et motivation	45
8.2.	Articulation avec le PADD	48
8.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	48
8.4.	Pièces du PLUi modifiées	48
8.4.1.	Plans de règlement.....	48
8.4.2.	OAP	49
8.5.	Incidences sur l'environnement	50
9.	POINT N°6 : Déplacement d'une limite de zone UE afin d'intégrer une partie de zone UA pour l'extension du cimetière et suppression de l'emplacement réservé ER WIL03 à WILWISHEIM 51	
9.1.	Objet et motivation	51
9.2.	Articulation avec le PADD	51

9.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	51
9.4.	Pièces du PLUi modifiées	52
9.4.1.	Plans de règlement.....	52
9.5.	Incidences sur l'environnement	52
10.	POINT n°7 : Modification pour permettre de conforter un projet d'économie agricole de proximité dans la commune de WILWISHEIM	54
10.1.	Objet et motivation	54
10.2.	Articulation avec le PADD	57
10.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	57
10.4.	Pièces du PLUi modifiées	57
10.4.1.	Plans de règlement.....	57
10.4.2.	Le règlement écrit.....	58
10.4.3.	OAP	60
10.5.	Incidences sur l'environnement	61
11.	POINT n°8 : Reclassement d'une zone IAU en UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé à WILWISHEIM.....	66
11.1.	Objet et motivation	66
11.2.	Articulation avec le PADD	68
11.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	68
11.4.	Pièces du PLUi modifiées	68
11.4.1.	Plans de règlement.....	68
11.4.2.	OAP	69
11.5.	Incidences sur l'environnement	69
12.	POINT n°9 : reclassement d'une zone UB en UBm pour tenir compte du contexte bâti particulier sur un secteur aménagé à WINGERSHEIM LES QUATRES BANS (Village de Mittelhausen)	70
12.1.	Objet et motivation	70
12.2.	Articulation avec le PADD	70
12.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	70
12.4.	Pièces du PLUi modifiées	70
12.4.1.	Plans de règlement.....	71
12.4.2.	Le règlement écrit.....	71
12.5.	Incidences sur l'environnement	72
13.	POINT n°10 : Création d'un emplacement réservé sur le règlement graphique de la commune de WINGERSHEIM les QUATRE BANS (Village de Wingersheim)	73
13.1.	Objet et motivation	73
13.2.	Articulation avec le PADD	75
13.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	75
13.4.	Pièces du PLUi modifiées	75
13.4.1.	Plans de règlement.....	75
13.5.	Incidences sur l'environnement	76
14.	POINT n°11 : suppression d'un emplacement réservé au règlement graphique de la commune de MINVERSHEIM	77
14.1.	Objet et motivation	77
14.2.	Articulation avec le PADD	77
14.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	77
14.4.	Pièces du PLUi modifiées	77
14.4.1.	Plans de règlement.....	78
14.5.	Incidences sur l'environnement	78
15.	POINT n°12 : diminution des largeurs de deux emplacements réservés sur le règlement graphique de la commune de Minversheim.....	79
15.1.	Objet et motivation	79
15.2.	Articulation avec le PADD	80
15.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	80
15.4.	Pièces du PLUi modifiées	80
15.4.1.	Plans de règlement.....	80
15.5.	Incidences sur l'environnement	81

16. POINT n°13 : déplacement d'un emplacement réservé au règlement graphique de la commune de MUTZENHOUSE	82
16.1. Objet et motivation	82
16.2. Articulation avec le PADD	83
16.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	83
16.4. Pièces du PLUi modifiées	83
16.4.1. Plans de règlement.....	84
16.5. Incidences sur l'environnement	84
17. POINT n°14 : Modification de l'OAP « sectorielle » du secteur des Hirondelles à HOCHFELDEN et de l'OAP thématique « insertion dans la pente »	85
17.1. Objet et motivation	85
17.2. Articulation avec le PADD	86
17.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	87
17.4. Pièces du PLUi modifiées	87
17.4.1. OAP	87
17.5. Incidences sur l'environnement	89
18. POINT n°15 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur impasse des cerisiers à MUTZENHOUSE	90
18.1. Objet et motivation	90
18.2. Articulation avec le PADD	90
18.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	90
18.4. Pièces du PLUi modifiées	91
18.4.1. OAP	91
18.5. Incidences sur l'environnement	92
19. POINT n°16: Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du SECTEUR RUE SAND à WILWISHEIM	93
19.1. Objet et motivation	93
19.2. Articulation avec le PADD	94
19.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	94
19.4. Pièces du PLUi modifiées	94
19.4.1. OAP	94
19.5. Incidences sur l'environnement	95
20. POINT n°17 : Modification des « Dispositions générales » du règlement écrit et du « sommaire »	96
20.1. Objet et motivation	96
20.2. Articulation avec le PADD	97
20.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	97
20.4. Pièces du PLUi modifiées	97
20.4.1. Règlement écrit	97
20.5. Incidences sur l'environnement	98
21. POINT n°18 : Modification du règlement écrit et des règles d'implantations des constructions par rapports aux limites pour autoriser l'isolation extérieure.....	99
21.1. Objet et motivation	99
21.2. Articulation avec le PADD	99
21.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	99
21.4. Pièces du PLUi modifiées	99
21.4.1. Règlement écrit	99
21.5. Incidences sur l'environnement	104
22. POINT n°19 : Modification du règlement écrit pour les règles d'implantations des constructions afin de préciser les dispositions applicables et en clarifier certaines	105
22.1. Objet et motivation	105
22.2. Articulation avec le PADD	107
22.3. Articulation avec les documents de rang supérieur	107
22.4. Pièces du PLUi modifiées	107
22.4.1. Règlement écrit	107
22.5. Incidences sur l'environnement	112

23.	POINT n°20 : Modification du règlement écrit pour suppression de l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans les toitures.....	113
23.1.	Objet et motivation	113
23.2.	Articulation avec le PADD	113
23.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	113
23.4.	Pièces du PLUi modifiées	113
23.4.1.	Règlement écrit	113
23.5.	Incidences sur l'environnement	115
24.	POINT n°21 : Modification du règlement pour ajustement de la référence des pentes de toitures en UA, UB et 1AU	116
24.1.	Objet et motivation	116
24.2.	Articulation avec le PADD	116
24.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	117
24.4.	Pièces du PLUi modifiées	117
24.4.1.	Règlement écrit	117
24.5.	Incidences sur l'environnement	120
25.	POINT n°22 : Modification du règlement écrit pour augmenter légèrement la longueur maximale des impasses en secteur UA et UB.....	121
25.1.	Objet et motivation	121
25.2.	Articulation avec le PADD	123
25.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	123
25.4.	Pièces du PLUi modifiées	123
25.4.1.	Règlement écrit	123
25.5.	Incidences sur l'environnement	124
26.	POINT n°23 : Modification dans le règlement écrit des dispositions applicables aux règles de stationnement en secteur UA.....	125
26.1.	Objet et motivation	125
26.2.	Articulation avec le PADD	125
26.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	125
26.4.	Pièces du PLUi modifiées	125
26.4.1.	Règlement écrit	125
26.5.	Incidences sur l'environnement	126
27.	POINT n°24 : Modification du règlement écrit pour permettre le changement de destinations des friches de bâtiments scolaires et périscolaires	127
27.1.	Objet et motivation	127
27.2.	Articulation avec le PADD	127
27.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	127
27.4.	Pièces du PLUi modifiées	127
27.4.1.	Règlement écrit	128
27.5.	Incidences sur l'environnement	130
28.	POINT n°25 : Modification du règlement écrit de quelques dispositions diverses	131
28.1.	Objet et motivation	131
28.2.	Articulation avec le PADD	132
28.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	132
28.4.	Pièces du PLUi modifiées	132
28.4.1.	Règlement écrit	132
28.5.	Incidences sur l'environnement	135
29.	TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUi	135
30.	ANNEXE AU POINT N°24 : modification du règlement écrit pour permettre le changement de destinations des friches de bâtiments scolaires et périscolaires (repérage des bâtiments concernés)	138

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLUi de la Zorn est la Communauté de Communes du Pays de la Zorn dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de la Zorn

43 route de Strasbourg

67270 HOCHFELDEN

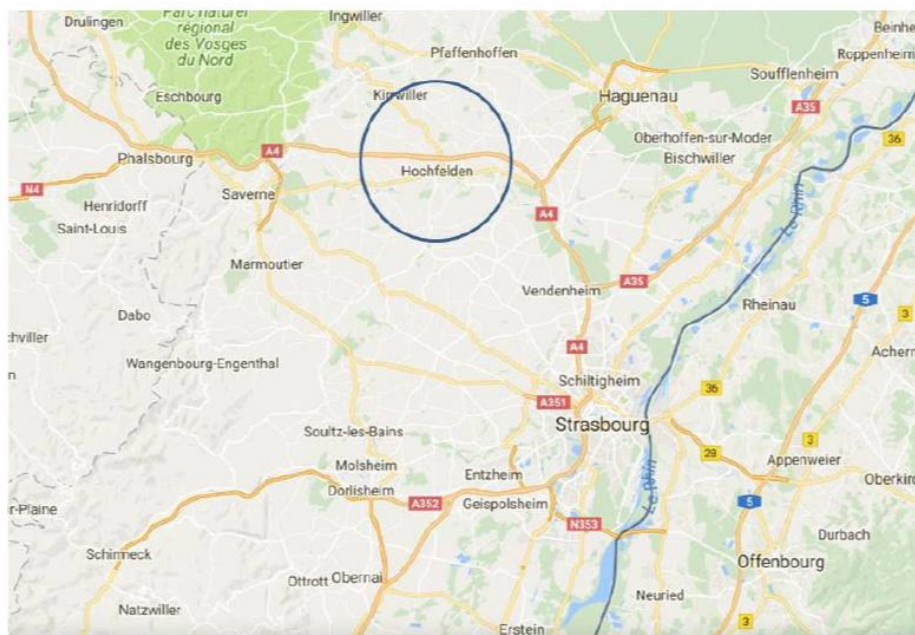
Tel : +33 (0)3 88 91 96 58

Fax : +33 (0)3 88 91 92 65

secretariat.general@payszorn.com

2. INTRODUCTION

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn regroupe 20 communes pour une population de 16 175 habitants (source Insee : population communale 2021). Depuis le 20 juillet 2015 (date de l'arrêté préfectoral) la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU, documents d'urbanisme en tenant lieu et carte communale.



Localisation du Pays de la Zorn dans le département du Bas-Rhin

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays de la Zorn a été approuvé le 19/12/2019 et modifié une première fois le 07/07/2022.

Aujourd'hui la Communauté de Communes procède à une deuxième modification du PLUi, afin de prendre en compte l'évolution normale du territoire depuis l'approbation du PLUi et du contexte applicable.

La présente modification vise ainsi à ajuster certains points, tout en gardant comme objectif de permettre la mise en œuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Pays de la Zorn, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement de ce territoire.

La présente modification N°2 concerne l'ensemble des communes de la Communauté de communes.



Cette seconde modification du PLUi vise à :

- Apporter des ajustements sur le règlement (graphique et écrit),
- Supprimer, créer ou ajuster quelques emplacements réservés,
- Adapter certaines OAP.

La modification compte **25 points** différents qui modifient les dispositions applicables dans les pièces suivantes :

- **Les plans de règlement graphique** au 1/2000 et 1/5000 et Cheminement hydraulique :
(Les évolutions du zonage étant mis en évidence dans la notice sous la forme d'extraits et visibles sur les plans au 1/2000^{ème}, seuls ces derniers sont édités au format papier à l'enquête publique. Les plans de règlement au 1/5000^{ème} et des cheminements hydrauliques seront édités à l'approbation.)
 - Evolution du plan de règlement :
 - Commune de Hochfelden
 - Commune d'Ingenheim
 - Commune de Melsheim
 - Commune de Minversheim
 - Commune de Mutzenhouse
 - Commune de Schwindratzheim
 - Commune de Wilwisheim
 - Commune de Wingersheim les 4 Bans : Mittelhausen et Wingersheim Village
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - Commune de Hochfelden
 - Commune de Mutzenhouse

- Commune de Schwindratzheim
- Commune de Wilwisheim

▪ **Le règlement écrit**

- Modifications pour l'ensemble des communes
- Adaptations pour la prise en compte du contexte particulier à certaines communes.

Nota : En ce qui concerne les explications des évolutions du règlement écrit dans la présente notice explicative, pour chaque point de modification, les évolutions liées à ce point de modification sont indiquées en rouge dans le texte :

- Rouge pour les ajouts de texte (abcdef)
- Rouge barré pour les suppressions de texte (~~abcdef~~)

Les évolutions de texte liées à un autre point de modification mais ayant une incidence sur la même règle sont quant à elles intégrés en brun (abcdef) pour faciliter la lecture et la compréhension des changements engendrés par chaque point de modification.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°2 du PLUi du Pays de la Zorn, d'en justifier les motivations et les incidences sur l'environnement. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

En ce qui concerne l'analyse des incidences sur l'environnement, il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.

L'emprise des secteurs faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe quelques fois dans une zone de potentialité de présence de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères à l'échelle du territoire (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).

L'analyse de l'incidence sur l'environnement a été menée sur l'ensemble des points de la modification et sur toutes les thématiques environnementales mais en revanche cette analyse n'a été retraduite dans le chapitre en question uniquement si un tel enjeu était potentiellement concerné par la modification en question.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont 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 neuf ans suivant sa création, 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 ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLUi est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

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).

Le projet de modification est par ailleurs 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.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLUi.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit 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° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit 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).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLUi du Pays de la Zorn, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire.



4. POINT N°1 : Reclassement d'une partie de zone 1Aub en IAUE propre aux équipements publics et adaptations règlementaires pour la mise en œuvre du groupe scolaire intercommunal à HOCHFELDEN

4.1. Objet et motivation

Dans le cadre de la politique de regroupement scolaire portée par la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et les communes membres, un nouveau groupe scolaire va être implanté sur la commune de Hochfelden. Ce projet est localisé au Nord de la commune ; il est déjà inscrit au PLUI notamment à travers l'OAP du secteur des Hirondelles.

Le site scolaire actuel ne permet plus de répondre aux besoins

Il est à noter, que la décision de créer un nouveau site scolaire, a été engendrée par plusieurs éléments. L'un des sujets concerne la place et le foncier disponible sur le site actuel, mais également la question des accès plus sécurisés pour les déplacements doux sur le nouveau site.

Pour mémoire, sur ce projet de construction d'un Groupe Scolaire intercommunal et d'accueil périscolaire à Hochfelden, la Communauté de Communes du Pays de la Zorn et la Ville de Hochfelden ont missionné un bureau d'étude en 2019 pour la réalisation d'une étude complète pour l'amélioration des écoles et du périscolaire actuels situés Rue Abbé Weisrock à Hochfelden (centre-ville).

Cette étude avait mis en évidence la complexité d'un projet de modification des locaux existants au centre-ville et la difficulté d'accès au site :

- Emprise réduite après extension et ou réalisation de nouveaux bâtiments, il y aurait très peu de place pour les cours d'école où les enfants peuvent s'épanouir,
- Refus des ABF en cas de démolition totale des bâtiments,
- Mises aux normes nécessaires (parasismiques, sanitaires, thermiques, sécurité incendie, électriques etc.),
- Engorgement du centre-ville (déjà le cas actuellement), difficultés de pouvoir réaliser des liaisons cyclables en site propre dans les rues du centre,
- Coût prévisionnel élevé pour une solution non optimale.

À titre d'information, aux abords du site actuel et sur les itinéraires d'accès on note un flux de véhicules importants au centre-ville :

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| ▪ Rue du 23 novembre : | 8 374 véhicules/jour |
| ▪ Rue du Général Leboq : | 10 964 véhicules/jour |
| ▪ Rue du Maréchal Joffre : | 1 216 véhicules/jour |
| ▪ Rue du Maréchal Gouraud : | 4 371 véhicules/jour |
| ▪ Rue du 14 Juillet : | 4 712 véhicules/jour |

La Ville de Hochfelden a ainsi par délibération du 19 novembre 2019 validé l'accord de principe de construction d'un groupe scolaire intercommunal avec accueil périscolaire sur un nouveau site (site inscrit au PLU de la Ville de Hochfelden depuis 2008).

Ce nouveau site se situe dans l'emprise de la 3ème tranche du lotissement Les Hirondelles à proximité immédiate du Collège, du Centre Aquatique Atoo-o, du Complexe Sportif, du Dojo et du Hall de tennis de Hochfelden. La proximité de ces équipements en facilitera les usages pour les scolaires. Une liaison cyclable sera également réalisée permettant la desserte du Groupe Scolaire et de la 3ème tranche du lotissement.

Un espace dédié à l'école du dehors sera prévu ; de plus le terrain agricole voisin à la parcelle du Groupe Scolaire appartient à la commune de Hochfelden.

Depuis la rentrée 2024 et suite à la fermeture du RPI Hohfrankenheim-Mutzenhouse-Schaffhouse/Zorn, les enfants de Schaffhouse/Zorn ont déjà rejoint les écoles de Hochfelden.

Aujourd'hui le projet se concrétise et il apparaît nécessaire d'adapter le PLUI car les dispositions réglementaires du secteur ne sont pas totalement adaptées pour la réalisation d'un projet d'équipement public de cette ampleur.

Pour permettre la réalisation de ce groupe scolaire, la modification du PLUI porte sur :

- La création d'une zone IAUE par reclassement d'une partie de la zone 1AUB avec ses dispositions réglementaires propres,
- La suppression de l'emplacement réservé N° HOC03,
- L'adaptation de l'OAP de l'ensemble du secteur des Hirondelles (Point N°14 de la modification N°2).

Création de la zone IAUE et du règlement y afférant :

Les dispositions de la zone IAU n'ont pas assez de règles spécifiques pour les équipements publics et notamment pour les groupes scolaires intercommunaux qui peuvent comporter des contraintes de constructions : dimensionnement des locaux au regard de l'accueil du public, parvis d'accueil, programmes de fonctionnements spécifiques...

Cette nouvelle zone et son règlement écrit reprennent en grande partie les dispositions réglementaires de la zone UE auxquelles ont été ajoutées les dispositions spécifiques liées aux zones d'extension (cohérence de l'aménagement, ...).

Le règlement écrit comporte donc un nouveau chapitre 3 (page 85) pour intégrer ces dispositions réglementaires applicables aux zone 1AUE et présenté ci-dessous ; l'actuel chapitre 3 est renuméroté en chapitre 4 sans changement de fond pour garder une cohérence d'ensemble du règlement du PLUi.

Modification des dispositions inscrites au plan de règlement et dans l'OAP du secteur des Hirondelles :

Le programme de construction du groupe scolaire ayant été étudié dans une logique d'économie d'espace, le terrain support du groupe scolaire est moins important que ce qui était initialement programmé et inscrit dans la modification N°1 du PLUI ; il y a donc lieu, outre le reversement des terrains de la zone 1AUB en IAUE, d'adapter l'OAP du secteur des Hirondelles (point N°14 de la présente modification du PLUi).

Le terrain prévu pour le groupe scolaire, initialement classé en zone 1AUB, est reclassé en zone IAUE, secteur pour lequel on reste dans l'enveloppe d'urbanisation prévue au PLUI en vigueur. Ce reclassement porte sur une emprise de 1.22ha.

L'OAP est adaptée pour prendre en compte ce changement de zonage.

Intégration paysagère

L'intégration paysagère et l'impact paysager de la future forme urbaine de la zone 1AUB ont été évalués dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Le présent point de modification ne va pas modifier ce cadrage global.

En effet, en ce qui concerne les règles de hauteur actuellement applicables sur ce site, la hauteur des constructions est limitée à maximum 12 mètres en 1AUB, sauf pour les constructions, usages et affectation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels la hauteur n'est pas réglementée.

De plus, à l'échelle du PLUi, pour les zones UE réservées aux équipements publics, les hauteurs ne sont pas réglementées.

Toutefois, dans un souci de maîtrise de l'impact paysager pour cette zone 1AUE à vocation d'équipements, il est proposé de réglementer les hauteurs afin de garder globalement une enveloppe urbaine en cohérence avec les quartiers voisins déjà aménagés et ceux à venir.

La règle de hauteur actuellement en vigueur sur ce site (1AUb) est de 12 mètres pour toutes les constructions, sauf pour celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles la hauteur n'est pas règlementée.



Illustration indicative (source : www.richterarchitectes.com)

La présente modification, pour tenir compte des besoins architecturaux et fonctionnels spécifiques aux équipements publics, va autoriser une hauteur qui pourra porter jusqu'à 17 mètres maximum.

Cette hauteur est nécessaire pour ne pas bloquer des projets intéressants mais également pour permettre aux projets publics de tenir compte des nombreuses contraintes qui s'imposent à un équipement public.

Le parti pris architectural du projet en cours d'étude vise à ce que le nouveau groupe scolaire s'intègre dans la continuité architecturale et paysagère de Hochfelden, qu'il soit là avec évidence, à la juste échelle. Installée en retrait de la rue, derrière une contre-allée sécurisée, l'école doit se déployer comme un petit village de quatre grandes maisons dans un grand parc.

Les bâtiments sont bas, comme les maisons voisines, pour laisser passer le soleil et laisser émerger les arbres. La végétation accompagne les déplacements, apporte de l'ombre, des repères colorés, une ambiance feutrée, un microclimat bienfaisant.

Les bâtiments les plus élevés seront implantés préférentiellement en partie basse du terrain. Le bâtiment le plus élevé (Ecole élémentaire) sera localisé sur le secteur nord-est le plus bas altimétriquement, afin de limiter l'impact paysager.

Implantations des constructions

En ce qui concerne les règles d'implantations il s'agit d'assouplir quelques règles d'implantation pour les équipements publics afin d'envisager une homogénéisation avec la règle actuellement applicable en zone UE.

Il s'agit de permettre, comme pour les autres équipements scolaires intercommunaux du territoire de répondre aux enjeux d'organisation des fonctionnalités, que ne permettent pas les règles actuelles d'implantations. Aussi est-il proposé de réglementer les reculs entre limites parcellaires et les constructions, en faisant référence à la « façade des constructions » et non pas à « tout point du bâtiment » (zone 1AU).

Cette disposition doit permettre dans les reculs, de pouvoir installer des éléments ou des ouvrages légers et ponctuels tels que des escaliers, rampes d'accès ou autres éléments architecturaux, nécessaires au projet mais qui ne nuisent pas à l'impact paysager vis à vis des reculs.

Insertion dans la pente

En ce qui concerne l'insertion dans la pente, le choix est fait de soustraire ce secteur à l'OAP « insertion dans la pente » afin de se rapprocher de ce qui est déjà applicable en secteur affecté aux équipements publics (UE) : en zone UE, l'OAP insertion dans la pente n'est pas applicable.

Il s'agit donc de permettre, comme pour les autres équipements scolaires intercommunaux du territoire, de répondre aux enjeux d'organisation des fonctionnalités, que ne permet pas l'OAP « insertion dans la pente ». Pour mémoire, cette OAP dans ses modalités d'applications est plutôt conçue pour gérer les constructions et leur rapport avec une voie, mais est moins prévue pour des unités foncières plus conséquentes. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'elle ne s'applique pas non plus à l'heure actuelle en zone UE du PLUi. Pour un équipement public, et notamment un groupe scolaire, la relation au site s'appréhende de manière différente, et nécessite une analyse au coup par coup. En effet, le nombre d'enjeux à intégrer est conséquent et est à appréhender de manière spécifique à chaque site.

Pour l'architecte en charge du projet, sur la base des études qui ont été menées, le choix de la conception du projet vise l'ancrage du projet avec le choix de réunir l'inscription dans le site, la clarté fonctionnelle et la conception bioclimatique. Les quatre « maisons » prévues dessinent des espaces extérieurs contenus et contrastés, dont la disposition protège résolument les cours du regard extérieur, et favorise leur sécurisation et leur aménagement.

Ce choix vérifié permet de déployer les surfaces d'usages extérieures et d'offrir bien plus d'espaces verts en pleine terre et d'offrir un vrai paysage intérieur, un îlot de fraîcheur étendu. Il permet de surcroît d'organiser clairement la répartition fonctionnelle, chaque pôle formant une identité lisible et compacte. Ainsi, l'école maternelle se développe sur un seul niveau, de plain-pied avec sa cour protégée. L'école élémentaire est sur deux niveaux, avec sa cour sécurisée et à laquelle on accède depuis un petit parvis.

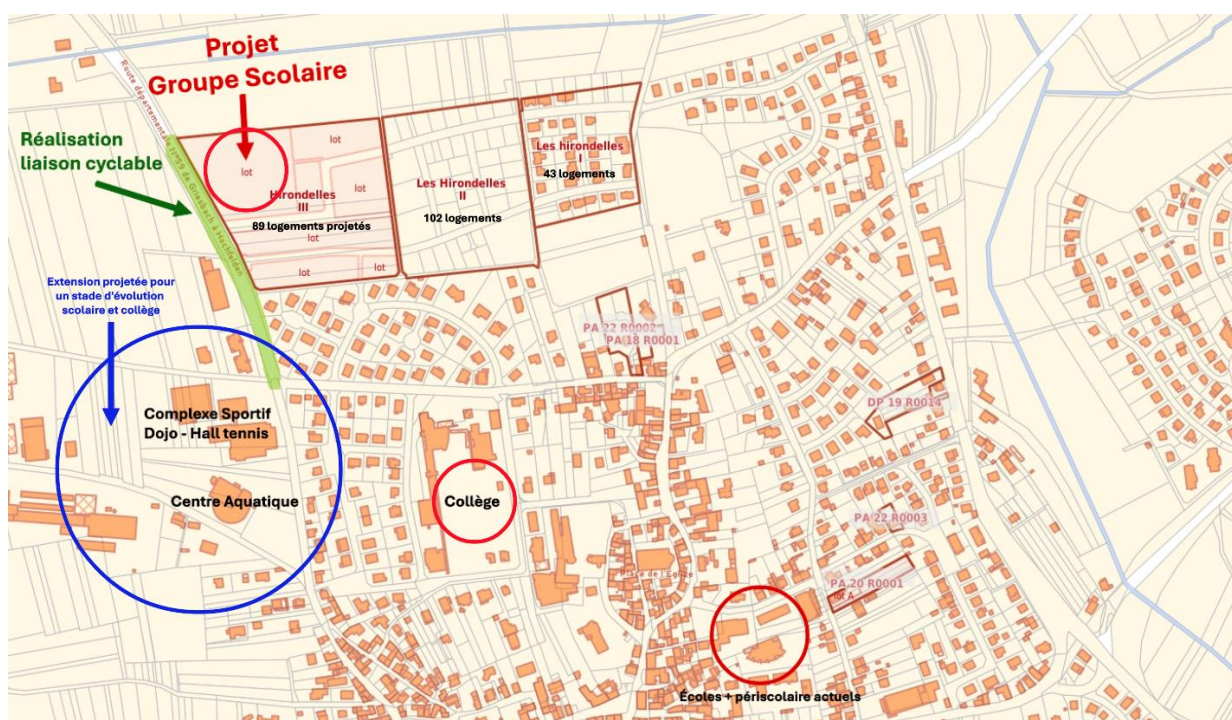
Cette composition répond aux attentes fonctionnelles de toutes ses entités, et résout de manière visible toutes les nécessités d'accès et de hiérarchisation des flux, sans croisement.

Pour permettre ce parti pris architectural répondant aux contraintes fonctionnelles, il s'agit donc bien de se rapprocher de l'OAP et de la règle applicable en UE actuellement. De plus, c'est bien la règle en vigueur en UE qui sera à terme la règle applicable après aménagement et mise à jour du PLUi, lorsque les équipements seront bâtis.

Sur la frange ouest, les alignements de peupliers favorisent en outre une bonne intégration des futurs volumes bâtis dans le grand paysage de ce secteur actuellement déjà prévu et autorisé au PLUi.



Secteur 1Aub localisé à l'ouest du secteur bâti



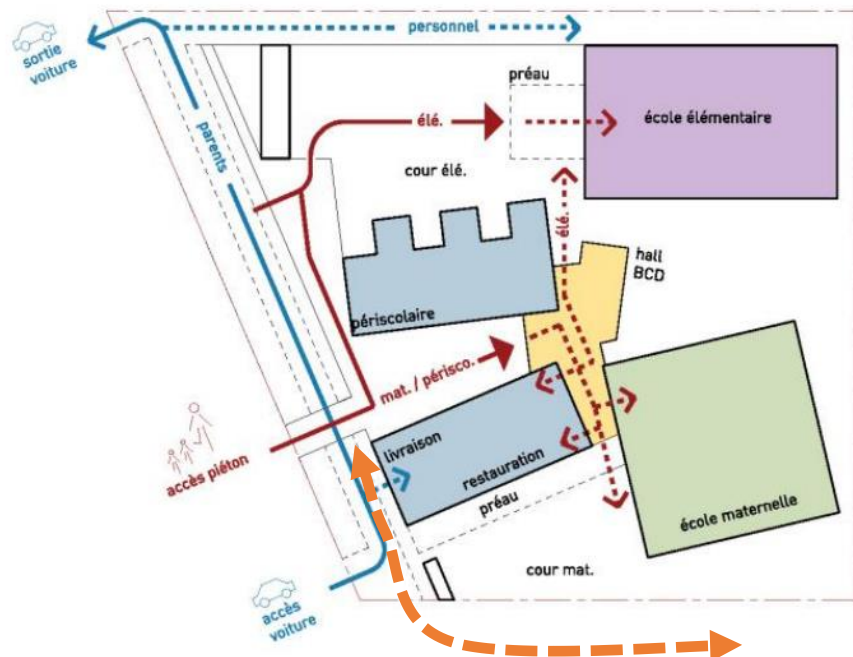
Accessibilité des transports collectifs et des déplacements doux

Sur le plan de l'accessibilité, ce secteur est desservi par une route départementale qui permet d'assurer aisément le transport par bus, la dépose et la reprise sécurisée des élèves en provenance des villages voisins (exemple Schaffhouse). Ces déplacements seront assurés par des bus qui feront la navette, comme pour les autres sites scolaires intercommunaux.

Une liaison cyclable sera également réalisée permettant la desserte du Groupe Scolaire et de la 3ème tranche du lotissement.

En ce qui concerne les déplacements internes à l'agglomération, l'aménagement des pistes cyclables prévu dans le cadre de ce projet, permettra d'accéder au site sans emprunter les voies structurantes à trafic plus dense, en profitant de la perméabilité viaire intramuros possible via les secteurs résidentiels moins sujets au trafic routier.

PLUi du Pays de la Zorn
Modification n°2 - Notice de présentation



Une gestion différenciée des flux entre véhicules motorisés et déplacements doux



Accessibilité routière

En ce qui concerne l'accessibilité routière, dans le cadre de la définition plus précise du programme du groupe scolaire, la conception des accès routiers au droit de la RD 59 a été menée en lien avec les services routiers de la CeA.

Dans le cadre de ces échanges, il a été convenu avec la CeA de reclasser le tronçon de RD situé au droit de la zone d'extension de Hochfelden en partie agglomérée afin d'assurer une meilleure sécurité du site via l'apaisement de la vitesse de circulation. La sécurité sera donc assurée au droit du futur site scolaire.

Enjeux de santé publique

En termes d'enjeux de santé publique, plusieurs points de vigilance sont pris en compte dans le cadre du projet. La création d'un groupe scolaire, nécessite de tenir compte de certaines obligations de santé publique :

- En ce qui concerne la proximité des espaces agricoles de plein champs, il est nécessaire de prévoir la création d'une haie anti-dérive de 5 mètres de large.
Cette haie sera créée par la commune en contiguë à la limite nord du site scolaire sur le foncier agricole qui lui appartient déjà, localisé directement au nord du futur groupe scolaire. A noter que le foncier agricole nécessaire à cette haie est localisé directement en contact de la parcelle d'accueil du groupe scolaire, foncier qui appartient à la commune.
La commune adaptera donc le bail de location pour permettre la mise en œuvre de cette haie anti dérive prévue aux AOP du PLUi.
Autre point à noter, l'intégralité de la parcelle agricole support de la future haie et contiguë au site scolaire est actuellement exploitée en culture biologique.
Il est donc important de noter qu'aucun exploitant agricole ne sera amené à céder du foncier agricole pour créer cette haie.
- Prise en compte de la problématique radon : le territoire est situé en zone 2 du risque radon. Les mesures de prise en compte de ce risque ne peuvent être intégrées dans le PLUi. En revanche, ce risque et les mesures d'évitement liées sont bien prise en compte dans les projets de construction des équipements publics par des mesures adaptées (exemple de la ventilation des vides sanitaires), dans le respect des réglementations en vigueur. Le porteur du PLUi étant la communauté de communes, également maître d'ouvrage de la construction du groupe scolaire, ce point de vigilance sera rappelé pendant le processus de projet, bien que le niveau 2 soit à « potentiel faible ».
- Prise en compte de la problématique du pollen et des allergies liées : la proximité d'un public sensible rend également nécessaire l'appropriation de l'enjeu des allergies et notamment celles liées aux pollens.
Sur ce point des plantes allergisantes, l'expertise des concepteurs de l'espace public n'est pas à sous-estimer ; toutefois il ne sera pas inutile comme pour le point ci-dessus de procéder à un point de validation spécifique sur ce sujet lors des études de projet.
Le rappel à cette mesure de prudence sera également précisé dans l'OAP.
En revanche, en ce qui concerne la création de règles spécifiques à ce risque, il s'agit à l'avenir d'envisager une approche plus globale à l'échelle du PLUi qui pourra être intégrée lors d'une prochaine évolution plus conséquente du PLUi.

Au regard des enjeux du changement climatique, le projet de groupe scolaire devra également prévoir un nombre suffisant de stationnements pour répondre aux besoins du stationnement des vélos. Ce point est précisé dans l'OAP.

En termes de végétalisation des espaces, l'imperméabilisation sera limitée aux surfaces strictement nécessaire, pour optimiser la végétalisation, les ambiances et les conditions propices à l'utilisation de mobilités douces par le public du groupe scolaire.

De plus, la végétalisation et les plantations permettent de limiter les surchauffes en période caniculaire.

En ce qui concerne la gestion des emprises aux abords du site, l'emplacement réservé HOC03 destiné à l'élargissement de la RD n'a plus lieu d'être maintenu et est donc supprimé du plan de règlement.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Hochfelden : IAUb : 7,35 ha IAUe : 0 ha	Hochfelden: IAUb : 6,13 ha IAUe : 1,22 ha

4.2. Articulation avec le PADD

Les modifications présentées ci-dessus ne remettent pas en cause les orientations du PADD puisqu'elles :

- s'inscrivent dans l'orientation A.3 « organiser les équipements » qui flèche l'objectif de « poursuivre le déploiement des groupes scolaires pour assurer un maillage du territoire » ;
- ne remettent pas en cause les objectifs de modération de la consommation d'espace puisque le projet était déjà prévu.

Ainsi en modifiant le PLUi pour mettre en adéquation le dispositif réglementaire avec les besoins d'implantation d'un tel équipement, la Communauté de Communes permet la mise œuvre du PADD.

Ce point de modification est donc en cohérence avec les orientations du PADD.

4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le projet de groupe scolaire était déjà inscrit en zone à urbaniser. La création du secteur de zone IAUE, les adaptations du règlement et de l'OAP ne remettent pas en cause les orientations du SCOTERS.

En modifiant le PLUI, la Communauté de Communes entend garantir la mise en œuvre du groupe scolaire en lui affectant des règles plus adaptées avec les besoins d'implantation d'un tel équipement.

La modification s'inscrit dans les orientations du SCOTERS qui vise à faire bénéficier les bourgs centres dont Hochfelden d'un très bon niveau d'équipement. Pour ce faire, le SCoT encourage ces communes à « prévoir une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements » (Chapitre I.3 du DOO). La création du secteur de zone IAUE répond à cette orientation.

Ce point de modification est en cohérence avec les orientations du SCoT.

4.4. Pièces du PLUi modifiées

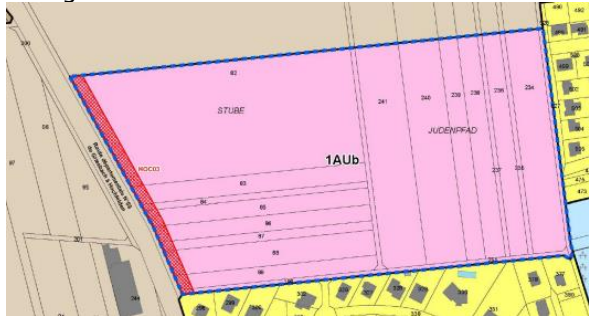
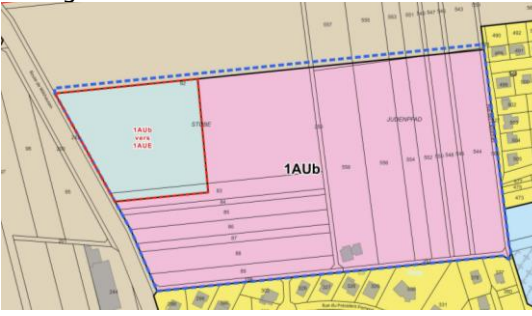
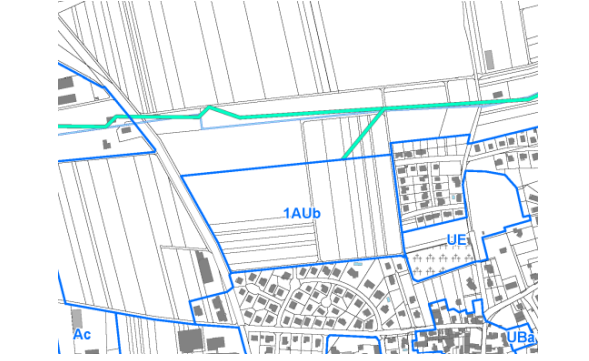
Les modifications présentées ci-dessus conduisent à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Le règlement écrit
- L'OAP : cf. point 18 (l'OAP traitant de l'ensemble de la zone 1AUb et AUE)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	Zonage : 
Cheminement hydraulique : 	Cheminement hydraulique : 

4.4.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

Chapitre 3 - Disposition applicable au secteur 1AUE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLUi.
Les projets d'installation ou de construction* peuvent y être soumis à interdiction, limitation ou prescription.

Section 1 - 1AUE - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- 1AUE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dispositions générales

- 1.1.1. Les secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses sont réglementés en plus du règlement ci-dessous au titre VI.
- 1.1.2. L'urbanisation de la zone est possible en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation « chemin d'eau ».
- 1.1.3. L'urbanisation de la zone est possible dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble* ou par phase et en respectant les dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation
- 1.1.4. Chaque opération doit être compatible avec la vocation de la zone et de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone.
- 1.1.5. L'aménagement, la transformation et l'extension* des constructions existantes* à la date d'approbation du PLU et non conformes à la vocation de la zone sont autorisés.

Dispositions particulières

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Il doit constituer le local accessoire* de la construction* principale à usage d'équipement. Un local accessoire* de type logement est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Usage et affectation des sols			
■ Habitation légère de loisir*	X		
■ Châssis* et serre*	X		
■ Plateforme* et fosse*	X		
■ Aménagement			
• Aménagement ou mise à disposition des campeurs de terrain	X		
• Terrain pour résidences démontables	X		
• Parc résidentiel de loisirs*	X		
• Terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés	X		
• Parc d'attraction	X		
• Golf	X		
• Dépôt de véhicule, garage collectif de caravanes, résidence mobile de loisirs	X		
• Aire d'accueil et terrains familiaux des gens du voyage	X		
Type d'activités			
■ Tourisme fluvial		X	Le long du canal de la Meuse au Rhin

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Section 2 - 1AUE - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.1. Dans le cas d'un terrain d'assiette ayant fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées sont appréciées au regard du plan de division pour chaque lot.

2.1.- 1AUE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

2.1.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau.

Les extensions* des constructions* non conformes à l'alinéa précédent à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation* de la situation existante.

2.1.2. Le ou les locaux accessoire* sont implantés sur la même unité foncière* que la construction* principale à usage d'équipement

2.1.3. Le ou les locaux accessoire* d'une construction* principale à destination* d'équipement doivent représenter au plus 25% de la surface de plancher de la construction* principale, dans la limite de 150 m² de surface de plancher par local accessoire.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

2.1.4. Les constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les habitations, hors agglomération,
- 20 mètres par rapport à l'axe des RD25 pour les autres constructions*, hors agglomération,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales, hors agglomération,
- 3 mètres de l'alignement* des voies et emprises publiques* et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ferrée,
- 2 mètres par rapport à la limite d'emprise du canal, sauf les constructions* et aménagements liés au canal.

2.1.5. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées existantes, à modifier ou à créer.

2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. En outre pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction existante dans la limite de 20 cm d'épaisseur.

Implantation par rapport aux limites séparatives*

2.1.7. Les constructions* sont implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de la façade des constructions au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à 3 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Hauteur* des constructions*

La hauteur* des constructions est limitée à 17 mètres.

2.2.- 1AUe - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1. Les affouillements* et exhaussements des sols sont limités :

- aux constructions* et usage et affectation du sol autorisés dans la zone,
- aux fouilles archéologiques,
- à la compensation hydraulique et environnementale,
- à la protection contre les risques et les nuisances,
- aux bassins de rétention des eaux pluviales.

Caractéristiques architecturales des façades* et toitures des constructions*

2.2.2. Les façades* et les toitures des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.

Caractéristiques architecturales des clôtures*

2.2.3. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable.

Protection, conservation, restauration et mise en valeur ou requalification du patrimoine bâti et paysager identifié

2.2.4. Les éléments arborés repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-23 doivent être maintenus ou protégés.

Performances énergétiques et environnementales

2.2.5. Le développement des énergies renouvelables et les économies de ressource sont à privilégier, notamment par la complémentarité des énergies renouvelables avec les énergies traditionnelles.

2.3.- 1AUe - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Surface non imperméabilisée

2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.

Espace libre et plantation

2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.

2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- 2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté sur l'emprise foncière pour 5 places de stationnement créées.
- 2.3.6. Les espaces situés en limite de zone agricole de grande culture doivent être bordés par un écran végétal de 5 mètres de large.

Maintien ou remise en état des continuités écologiques

- 2.3.7. Au niveau des éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique, les clôtures* sont à claire-voie*.
- 2.3.8. En cas d'utilisation de grillage, la maille est suffisante pour permettre le passage d'animaux type batracien, etc.

Terrain et espace inconstructibles

- 2.3.9. Les éléments de continuité écologique repérés au règlement graphique sont inconstructibles.

2.4.- 1AUE - STATIONNEMENT

- 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine public, directement accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne.
- 2.4.2. Le nombre de place de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité.
- 2.4.3. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m² minimum hors surface de dégagement.
- 2.4.4. Le stationnement à destination des vélos doit être prévu et suffisamment dimensionné.

Section 3 - 1AUE - Equipements et réseaux

3.1.- 1AUE - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées

- 3.1.1. L'autorisation du sol peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques* ou privées, dans des conditions répondant aux exigences et à l'importance et à la destination* des constructions* et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins des autres services techniques.

Accès* aux voies ouvertes au public

- 3.1.2. Pour être constructible un terrain doit avoir un accès* sur une voie publique* ou privée en bon état de viabilité.
- 3.1.3. Les caractéristiques des accès* doivent permettre de satisfaire les exigences en termes de sécurité, de protection civile, de lutte contre l'incendie et répondre à l'importance et à la destination* des constructions*.

Desserte des terrains pour les services publics de collecte des déchets

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- 3.1.4. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre à l'importance et à la destination* des constructions* ainsi qu'aux exigences de la sécurité et du service d'enlèvement des ordures ménagères.

3.2.- 1AUE - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau

- 3.2.1. Toute construction* ou usage et affectation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
- 3.2.2. Desserte des terrains par les réseaux publics d'énergie
- 3.2.3. Le raccordement aux réseaux publics d'électricité est réalisé en souterrain, si le réseau existant est souterrain.
- 3.2.4. En cas d'absence de réseau souterrain, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement

Eaux usées domestiques

- 3.2.5. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur.

Limitation à l'imperméabilisation des sols

Eaux pluviales

- 3.2.6. Les aménagements sur le terrain doivent permettre d'éviter ou de limiter l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur par des dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, caquettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...);

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...).

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

- 3.2.7. Le raccordement au réseau de communication électronique est réalisé en souterrain. En cas d'absence de réseau, pour le raccordement du réseau de communication électronique, une réservation par pose de fourreaux enterrés entre le domaine public et la construction* doit être prévue par anticipation.

4.5. Incidences sur l'environnement

Les points de modifications présentés ci-dessus :

- Ne remettent pas en cause de servitude d'utilité publique,
- N'étendent pas le périmètre du secteur constructible sur les zones naturelles ou agricoles,
- Pour la suppression de l'ER lié au reclassement du tronçon de voirie, n'aura pas d'incidence sur la sécurité ; au contraire, ce reclassement permet un abaissement de la limitation de la vitesse au droit de la zone à travers le déplacement du panneau d'agglomération,
- Pour les incidences de la création des secteurs à urbaniser sur l'environnement, elles ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUI à travers l'évaluation environnementale.

Avant la présente modification, ce secteur autorisait déjà les équipements publics en zone 1AUB, et le présent point de modification n'augmente pas fondamentalement les possibilités de construire. Dans le cadre de la présente modification, les emprises du foncier constructible n'évoluent pas non plus à la hausse. De plus, on ne réduit pas non plus une mesure de protection mise en place dans le PLUi.

- Auront un impact limité sur le paysage : en effet, la zone actuelle 1AUB autorise déjà en 2.2.17. : « La hauteur* des constructions* et usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée. ». Les volumes autorisés dans la zone 1AUE ne seront donc pas supérieurs à ceux déjà autorisés actuellement en zone 1AUB sur ce site (au contraire, les équipements publics actuellement non limités seront dorénavant limités à 17 m de hauteur) .
- En ce qui concerne les implantations par rapport aux limites séparatives, il s'agit d'assouplir quelques règles d'implantation afin d'envisager une homogénéisation avec la règle UE, règle qui sera à terme la règle applicable après aménagement et mise à jour du PLUI lorsque les équipements seront construits.
Sur la frange ouest, les alignements de peupliers favorisent une bonne intégration des futurs volumes bâtis dans le grand paysage de ce secteur actuellement déjà prévu et autorisé au PLUi.
- Au regard de la zone de bruit qui existe à proximité, cette dernière ne touche pas le futur ERP à considérer comme public sensible (groupes scolaire), en effet après analyse :

- o Cet ERP est aujourd'hui déjà autorisé sur ce site : pas d'extension de la zone 1AU,
- o Le future zone 1AUE et localisée à 350 m (l'éloignement minimum prévu vis à vis de la zone de bruit de l'A4 est à 300 m),
- o de plus comme indiqué dans la réponse à l'avis sur l'évaluation environnementale initiale, l'A4 est fortement en déblais et donc en contrebas du terrain naturel, ce qui limite très fortement la propagation du bruit dans cette section de l'A4.

En conclusion, ce point n'a pas d'incidence sur les risques et nuisances sonores et l'ERP n'est pas exposé à ces mêmes risques.

- Sur la thématique des incidences sur l'air, l'énergie, le climat, comme pour la thématique ci-dessus, ce point a fait l'objet d'une attention particulière, même si ce n'est pas la présente modification qui autorise cet équipement public.

Après analyse, il est confirmé que la modification est sans incidence sur la qualité de l'air des futurs usagers car :

- o Cet ERP est aujourd'hui déjà autorisé sur ce site : pas d'extension de la zone 1AU (uniquement une transformation reclassement d'une partie de la zone 1AUB en 1AUE pour faire évoluer quelques règles),

- Le future zone 1AUE est localisée à 350 m de l'A4 et donc pas à proximité immédiate du futur site scolaire,
- Comme indiqué dans la réponse à l'avis sur l'évaluation environnementale, sur cette section, l'A4 est en déblais et donc en contrebas du terrain naturel. Pour la qualité de l'air cela favorise une ventilation d'est en ouest qui préserve les secteurs au sud et au nord des éventuelles concentrations de polluants atmosphériques,
- Les vents dominants de sud-ouest vers le nord-est sont de nature à éloigner et disperser bien au-delà du site (nord-est) les éventuelles concentrations des polluants atmosphériques.
- En ce qui concerne les nouveaux déplacements engendrés, les déplacements doux sont favorisés par la création d'itinéraires spécifiques et en partie en site propre ainsi que les transports collectifs pour déposer les élèves issus des villages limitrophes.

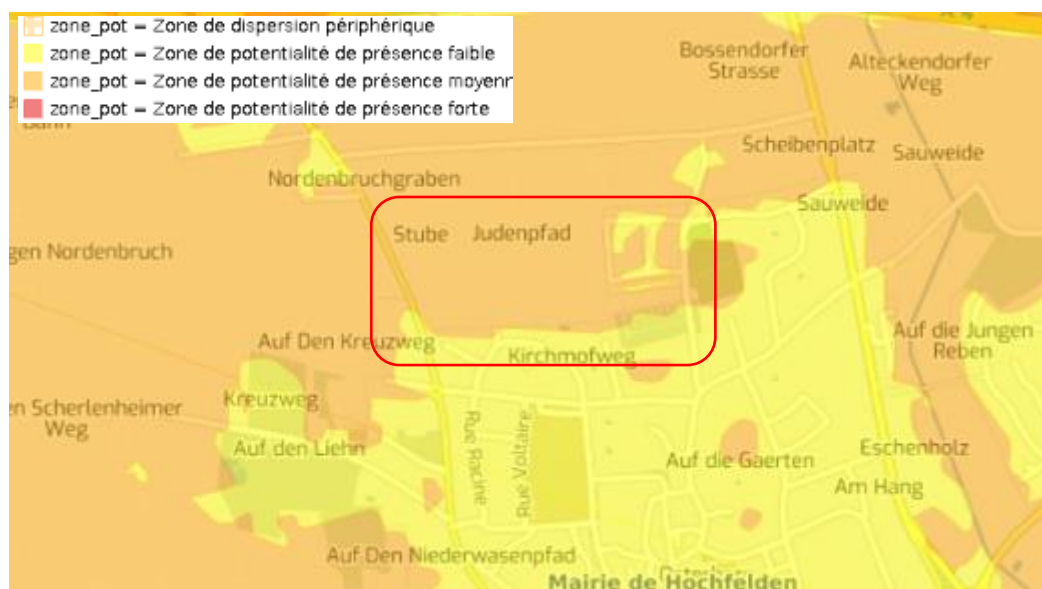
En conclusion, la procédure n'a pas d'influence sur l'implantation d'établissements sensibles vis à vis de la forme urbaine et il est confirmé que la topographie et la situation du site sont de nature à ne pas exposer de public sensible vis à vis des polluants atmosphériques.

De plus l'impact sur l'air sera sans incidence négative, compte tenu d'une meilleure organisation des flux de déplacements doux et des transports collectifs.

- Aucune incidence négative sur les espèces faunistiques et floristiques n'est à envisager dans le cadre de la présente modification. En effet l'évaluation environnementale initiale a déjà intégré l'analyse de cet impact.

Il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.

L'emprise du secteur faisant l'objet de d'une évolution réglementaire se situe désormais dans une zone de potentialité de présence « moyenne » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères à l'échelle du territoire (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).



Cartographie de la potentialité de présence du Milan Royal (DREAL)

En revanche, le site actuel (secteur agricole non extensif) n'est pas de nature à présenter une sensibilité particulière vis à vis de ces espèces observées à l'échelle de la communauté de communes ;

En effet, la proximité de cette parcelle agricole avec le village, localisée en contact direct avec le bâti existant de la commune au sud et l'autoroute A4 au nord, n'est pas de nature à priver le milan royal d'un secteur d'évolution ou d'habitat. Le milan royal ne sera pas impacté.

En ce qui concerne les chiroptères, aucun arbre, arbre creux ou ancienne bâtisse ne sont présents sur site : les évolutions de la présente modification ne sont pas de nature à impacter cette espèce.

De plus, les adaptations liées au projet de complexe scolaire et les évolutions du règlement ne sont pas de nature à impacter plus fortement ces espèces, l'ensemble des constructions et de l'occupation du sol étant déjà possible aujourd'hui.

Il est donc pressenti que le projet ne génèrera « pas d'impact négatif » pour ces espèces.

En ce qui concerne les enjeux de santé publique, plusieurs points de vigilance sont à garder en veille dans le cadre de la création d'un groupe scolaire :

- Prise en compte du risque radon : le secteur étant classé en zone 2 « faible » : comme indiqué plus haut, ce risque faible est intégré dans le projet de construction par des mesures adaptées selon les choix techniques opérés, et conformément au code de la construction,
- Prise en compte de la problématique du pollen et des allergies : la proximité d'un public sensible rend nécessaire l'appropriation de l'enjeu qui est intégré dans le projet de construction sur les espaces publics, ce point est pris en compte dans le PLUi à travers l'ajustement dans les OAP.

En conclusion, les adaptations du projet de groupe scolaire et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les impacts pressentis sur l'environnement. Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée pour ce point de modification.

5. POINT N°2 : Déplacement d'une limite de zone UB pour intégrer une partie de la zone UA et suppression de l'emplacement réservé HOC 08 à HOCHFELDEN

5.1. Objet et motivation

Sur le règlement graphique du PLUI qui concerne la commune de HOCHFELDEN, l'entrée ouest a été, lors de l'élaboration du PLUI, partiellement classée en zone UA alors qu'elle comporte de l'habitat peu concentré, des bâtiments d'activité et de stockage ainsi que du foncier non bâti. Ce secteur, selon sa typologie existante aurait donc plutôt eu vocation à être classé en zone UB.

Le présent point de modification vise à remédier à cette situation en déplaçant légèrement la limite entre la zone UA et la zone UB, afin d'intégrer et de reclasser une partie de la zone UA en zone UB à l'ouest de la commune.

Il s'agit ici d'adapter le zonage à la typologie existante du bâti qui ne correspond pas à celle qui caractérise le cœur de ville. Les règles applicables et liées à la zone UA ne sont donc pas adaptées au secteur. Cela manque de cohérence et bloque la possibilité de créer des logements qui pourraient être accueillis dans l'enveloppe urbaine actuelle.

Cette évolution vers de la zone UB se justifie sur ce secteur non patrimonial, hors centre-ville, localisé entre une zone UB et une zone UX.

Sur le plan du paysage urbain et de son aspect qualitatif, il est à noter que le secteur est néanmoins localisé dans le périmètre de 500 mètres de la chapelle St Wendelin, à ce titre tous les projets seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Pour mémoire en page 77 du rapport de présentation il est indiqué que « *La zone UA correspond au centre ancien des unités urbaines dans lequel est implanté le bâti traditionnel (**front bâti continu**, ferme cour, ...). Outre les fonctions centrées sur l'habitat, elle peut comprendre des commerces, des équipements et des exploitations agricoles. La zone UA dispose d'une orientation d'aménagement et de programmation pour préserver le patrimoine bâti villageois* »

Cette modification permettra d'ajuster le périmètre de la zone UA à la réalité du terrain et à la configuration des lieux.

A noter qu'une petite enclave est maintenue en UA, car elle comporte une typologie plus patrimoniale, en contact direct avec la rue. C'est cela qui explique le maintien de ce classement UA sur cette petite zone.

Par ailleurs, il est également envisagé la suppression de l'emplacement réservé (ER) HOC 08, qui ne trouve plus d'utilité ; cet ER était prévu à l'origine pour la « Création d'un chemin piéton (2m) » devant desservir un secteur 2AU situé très au nord du secteur à faire évoluer.

Cet objectif de création de cheminement est peu réaliste aujourd'hui en termes de faisabilité, la parcelle sur laquelle aboutie cet ER étant privée et difficilement utilisable pour rejoindre le secteur au nord de la commune. Par ailleurs, cet ER ne s'inscrivait dans aucun maillage ou schéma de développement du réseau viaire piétonnier, dans ce secteur très peu bâti au nord. L'ER HOC 08 est donc supprimé.

Il est précisé, que cette suppression vise également à se conformer à l'obligation de n'inscrire un emplacement réservé que dans le cas où il répond à un réel besoin (toute autre inscription étant illégale).

Ce changement de zonage porte sur une surface 0,48 ha :

Surfaces concernées du PLUI en vigueur	Nouvelles surfaces
Hochfelden : UB : 2,38 ha (zone concernée)	Hochfelden : UB : 2,86 ha

UA : 1,57 ha

UA : 1,08 ha

5.2. Articulation avec le PADD

Le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine, il n'y donc pas de contradiction avec les orientations du PADD.

5.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

5.4. Pièces du PLUi modifiées

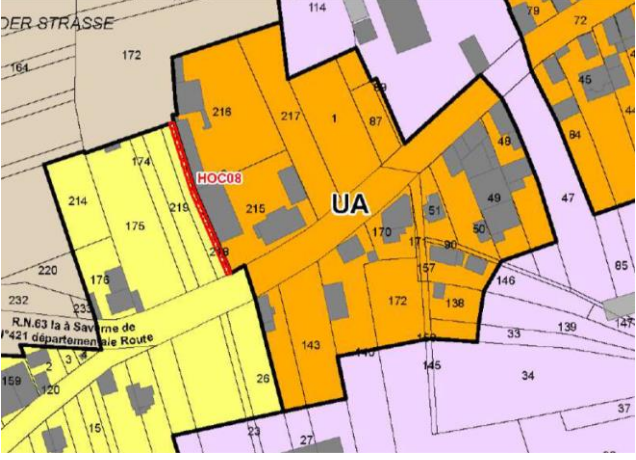
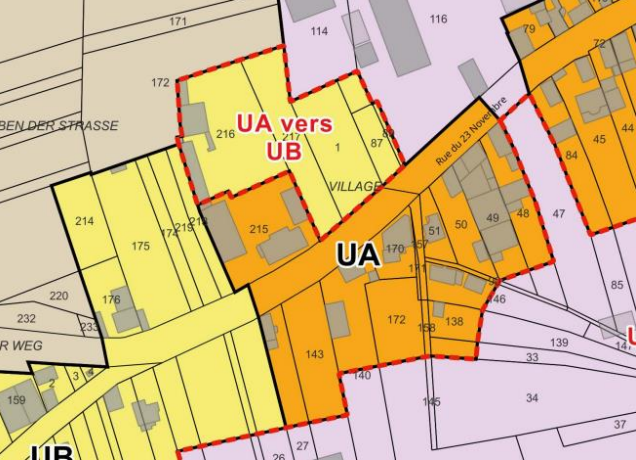
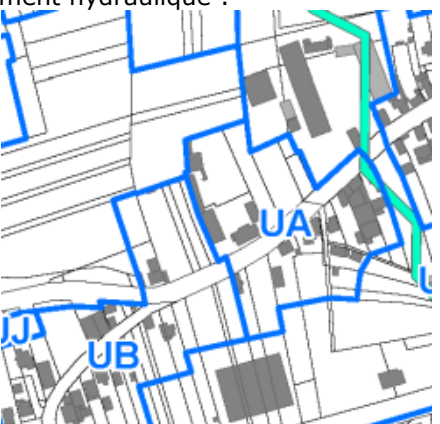
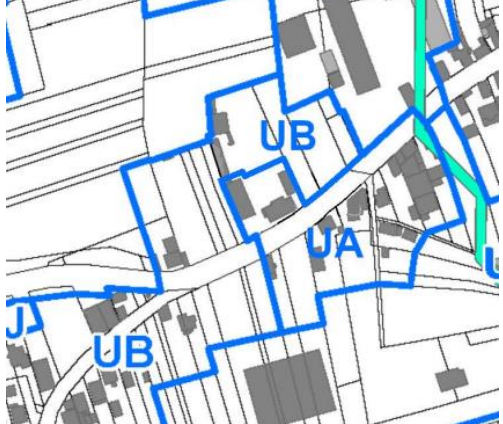
Ces modifications conduisent à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	
Cheminement hydraulique : 	

5.5. Incidences sur l'environnement

Les points de modifications présentés ci-dessus :

- Ne remettent pas en cause de servitude d'utilité publique,
- N'étendent pas le périmètre du secteur constructible sur les zones naturelles ou agricoles,
- Auront un impact limité sur le paysage ; les principales incidences du changement entre UA et UB, permettront d'éviter l'obligation d'implantation à l'alignement de la voie le long de la route à grande circulation (RGC) ; ils permettront une typologie plus proche de l'existant de part et d'autre de la zone. Par ailleurs, le secteur est localisé dans le périmètre de 500 mètres de la chapelle St Wendelin, à ce titre tous les projets seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.
- La suppression de l'ER, n'aura pas d'incidence négative sur l'environnement,
- Les incidences de la création des secteurs à urbaniser sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi à travers l'évaluation environnementale.

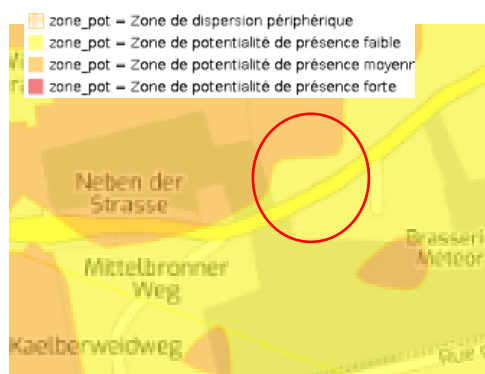
Avant la présente modification, ce secteur autorisait déjà les constructions mais avec des règles appliquées en zone UA. Dans le cadre de la présente modification, les emprises du foncier constructible n'évoluent pas à la hausse. Cette évolution permet d'éviter des contraintes applicables en terme de forme urbaine prévues en centre ancien, ce qui n'est pas le cas dans la présente situation (proximité de hangars de stockage et zone UX). De plus, on ne réduit pas non plus une mesure de protection mise en place dans le PLUi.

Aucune incidence négative sur les espèces faunistiques et floristiques n'est à envisager dans le cadre de la présente modification.

Il est à noter que de nouvelles cartographies des espèces patrimoniales ont été établies par la DREAL. Sur ces cartographies à large maille de type « Cartes de sensibilité d'espèces patrimoniales du Grand Est », des évolutions apparaissent sur le territoire de la communauté de Communes du Pays de la Zorn.

L'emprise du secteur faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe dans une zone de potentialité de présence « faible à moyenne » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).

La présente modification n'augmente que légèrement les possibilités de construire mais au sein de l'enveloppe urbaine existante ; elle ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi.



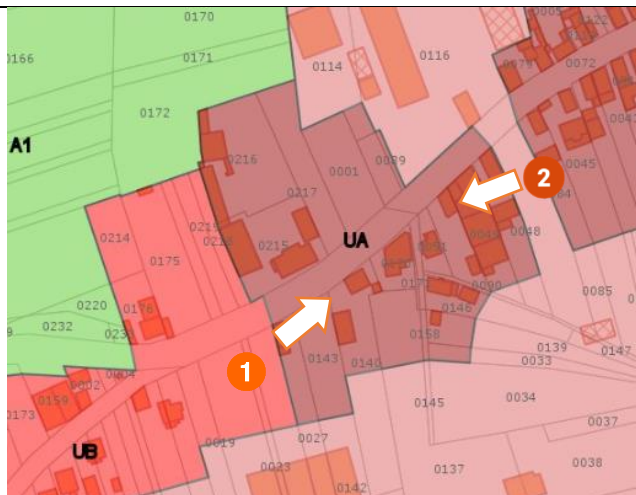
Cartographie de la potentialité de présence du Milan Royal (DREAL)

En conclusion, les adaptations du projet et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les impacts pressentis sur l'environnement. Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions déjà autorisées

dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée pour ce point de modification.

Vues en plan :



Donnée cadastrales Millésime 2023 - DGFIP

Prise de Vue :

1



Vue à partir de la RD vers l'est

Prise de Vue :

2



Vue à partir de la RD vers l'ouest

6. POINT N°3 : Modification dans certains secteurs des règles d'implantations en zone UA et UB pour répondre aux enjeux de sécurité dans des rues étroites (commune d'INGENHEIM)

6.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à adapter ponctuellement les règles d'implantations des constructions dans une rue trop étroite inscrite en zone UA et UB du PLUi ; dans le cadre de la présente modification ce changement sera apporté sur le règlement graphique et écrit de la commune d'Ingenheim.

Il s'agit de prendre en compte la situation locale afin de résoudre des problèmes d'insécurité de rues et de sécurité liée. L'obligation générale en zone UA, d'implantation des façades à l'alignement, pose des difficultés dans certaines rues trop étroites : cela empêche la réalisation de places de stationnement sur domaine privé à l'avant des constructions en limite du domaine public ; cette situation est accentuée par le fait que certaines parcelles non bâties sont trop étroites pour organiser le stationnement privé à l'arrière des nouvelles constructions qui doivent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.

Cette situation génère une augmentation du stationnement sur le domaine public, ce qui engendre des difficultés de circulation mais également des risques au regard de l'accessibilité des véhicules de secours.

La modification vise à adapter le règlement graphique des rues en questions, en prévoyant par exception et ponctuellement sur le règlement graphique des lignes d'implantation obligatoire en retrait de la voie pour les nouvelles constructions.

Il s'agit de limiter l'implantation à l'alignement en fonction de la configuration des lieux par :

- La mise en place d'un emplacement réservé (ER),
- L'adaptation du règlement graphique avec une ligne d'implantation sur le règlement graphique.

Ce point de modification vise à modifier le règlement graphique et le règlement écrit. Le règlement écrit est ajusté pour faire référence à cette adaptation du règlement graphique. Le recul envisagé et qui figure sur le plan pour les futures constructions est de 2.5 mètres.

Cette modification nécessite de modifier le règlement écrit en zones UA, mais également en zone UB car une partie de la rue du Fossé à Ingenheim est concernée par une zone UB. Il s'agit donc de créer de la cohérence à l'échelle de la rue en créant une même ligne de construction sur les deux zones de la rue.

Ce point se justifie par cette réponse cohérente à l'échelle de la rue, pour préserver la typologie de bâti ancien tout en réglant les questions de sécurité et d'encombrement de la rue par les véhicules.

Cet ajustement du règlement graphique est envisagé aujourd'hui uniquement sur la commune d'INGENHEIM (Création de la ligne d'implantation obligatoire).

6.2. Articulation avec le PADD

Le changement répond pleinement aux enjeux du PADD. Il s'agit d'adapter la règle tout en préservant le patrimoine bâti existant. Cette nouvelle règle (trame graphique) s'appliquera principalement aux parcelles non bâties à l'heure actuelle et sera donc sans impact négatif sur le patrimoine bâti à préserver.

6.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet.

6.4. Pièces du PLUi modifiées

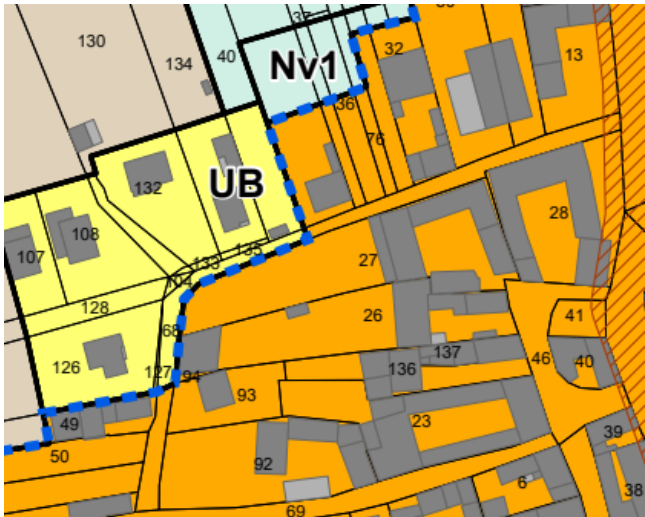
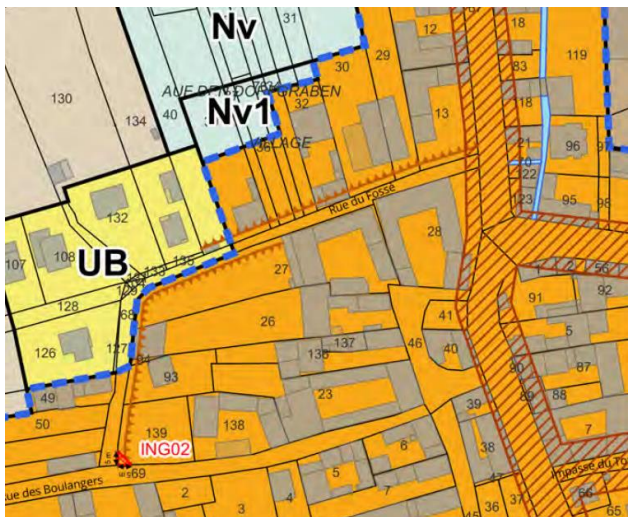
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	Zonage : 

6.4.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	Page 29

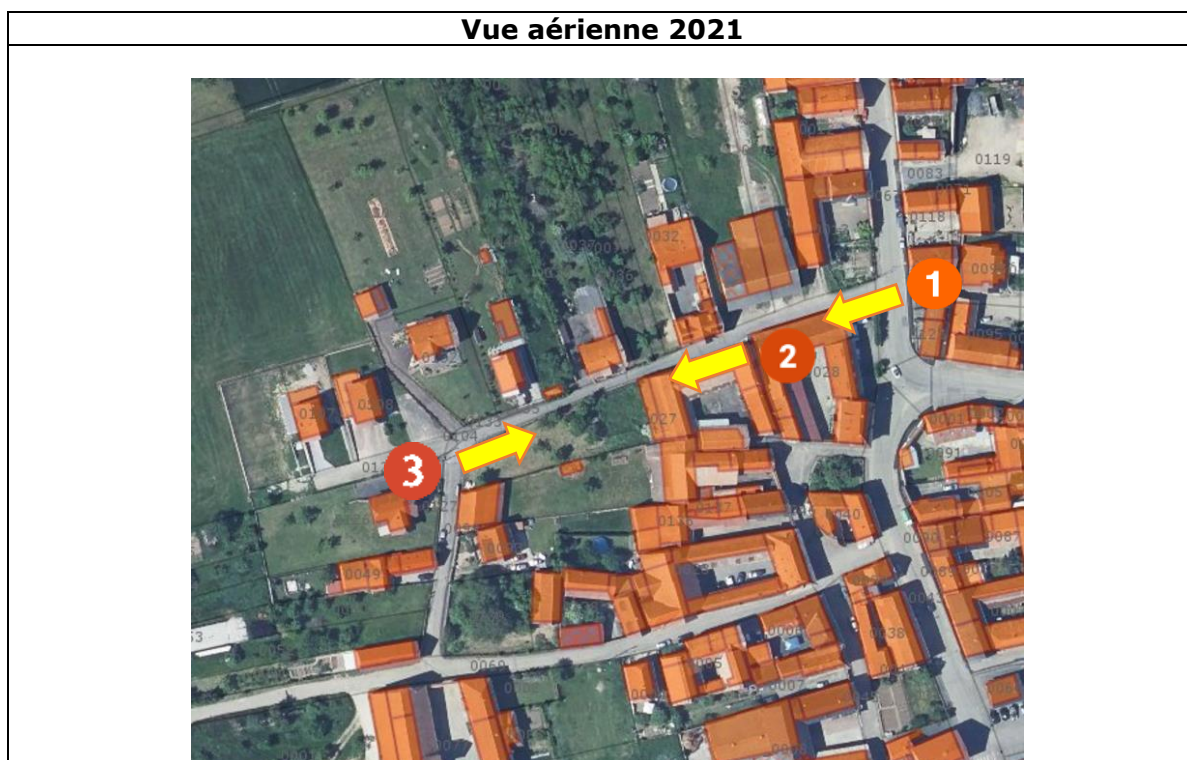
UA Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales doit être : • soit à l'alignement* de la voie, • soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.	UA Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales ou des annexes* implantées à l'avant des constructions doit être implantée, par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit à l'alignement* de la voie ou des emprises publiques, • soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire. Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus.
UB <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer,	Page 39 UB <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes,

• soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1.	à modifier ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus.
---	--

6.5. Incidences sur l'environnement

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire et ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée pour ce point de modification.



Prise de Vue :

1



Prise de Vue :

2



Prise de Vue :

3



Vue aérienne 2021



Prise de Vue :

1



Prise de Vue :

2



Prise de Vue :

3



7. POINT N°4 : Reclassement d'une partie de zone classée 1AU en UA et ajustement de l'OAP de la zone 1AU à MELSHEIM

7.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à déplacer une partie de limite de zone entre la zone UA et la zone 1AU à Melsheim ; il s'agit d'intégrer une partie de la zone 1AU en zone UA, car cette parcelle (N°48) longeant la voirie de la rue principale de Melsheim (RD) est aujourd'hui desservie par les réseaux et la voirie sur toute sa limite nord.

Toutefois pour maintenir la possibilité de desserte de la zone 1AU et permettre le maintien de la faisabilité d'un projet sur cette zone 1AU, il est envisagé le maintien d'une bande de terrain en zone 1AU permettant de desservir ce secteur. Il s'agit de maintenir la possibilité d'accès à la zone 1AU prévue au PLUi, zone maintenue à l'arrière de cette parcelle.

En ce qui concerne la desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité), ils sont présents dans la rue principale. Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'OAP.

Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales qui respecteront les nouvelles doctrines d'infiltration prioritaire à la parcelle, c'est pourquoi cette mention sera adaptée dans l'OAP.

Dans l'OAP sectorielle il est indiqué

- Qu'il s'agit d'une dent creuse : *« Ce secteur constitue une dent creuse de l'enveloppe urbaine de Melsheim au sud du village ancien. Il est très proche du centre ancien et de ses équipements (mairie) »*
- L'organisation de la desserte prévoit :
 - De créer une voie de desserte du secteur de l'opération à partir de la rue principale. Cet axe principal aura une emprise de 5 mètres minimum,
 - D'articuler le cheminement doux avec la rue des Vosges qui est une voie privée.

A noter que les objectifs de production de logements ne sont pas diminués sur ce secteur. En effet, le nombre de logements imposés dans l'OAP reste le même sur une surface plus restreinte ; cela entraîne automatiquement une augmentation de la densité relative sur la zone 1AU restante. Le nombre de logements attendus sur la zone 1AU, sera le même qu'avant la réduction de surface de cette zone.

A travers les choix d'aménagement la densité est donc augmentée, car les dix logements auparavant imposés sur 0,48 ha le seront à l'avenir sur 0,39 ha.

Cette évolution se justifie par une volonté de faciliter l'émergence de projets de créations de logements en centre village, malgré la rétention foncière d'une partie de la zone 1AU. Dans le cas présent, la situation foncière se trouve bloquée, tant qu'aucun accord n'est trouvé à l'échelle de la zone 1AU. Il s'agit de remédier à cette situation surtout vis à vis de parcelles déjà desservies par les réseaux et les voiries qui sont déjà classées en UA ou UB et localisées dans l'enveloppe urbaine existante en bordure de rue principale.

Par ailleurs, la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP, pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelle surfaces
Melsheim : 1AU : 0,48ha UA : 12,4 ha ha	Melsheim : 1AU : 0,39 ha UA : 12,49 ha

7.2. Articulation avec le PADD

Les deux secteurs sont déjà affectés d'un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser.

7.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les deux secteurs sont déjà affectés d'un classement en zone urbaine ou en zone à urbaniser.

7.4. Pièces du PLUi modifiées

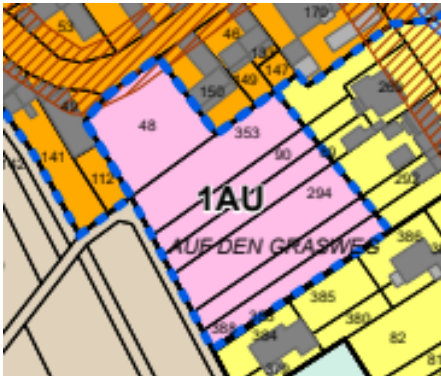
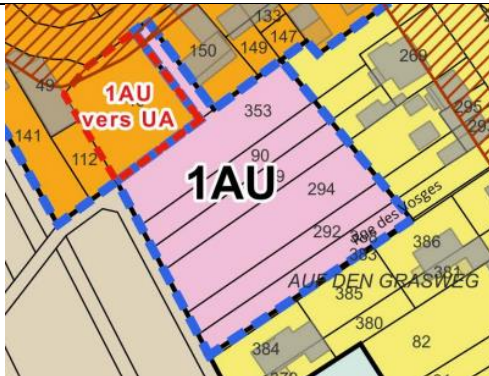
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- L'OAP

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	

Cheminement hydraulique :



7.4.2. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » **13. Melsheim / 13.1. SECTEUR RUE PRINCIPALE** est modifiée comme suit :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après modification du PLUi</i>
Extrait OAP en vigueur page 111 9.1.2. Orientations d'aménagement c) AMENAGEMENT <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'OAP. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.	13.1.2. Orientations d'aménagement c) AMENAGEMENT <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue principale. Ils seront prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'OAP. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.
13.1.3. Programmation Le secteur sera composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 10 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).	13.1.3. Programmation Le secteur sera composé de logements individuels ou intermédiaires dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 10 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 2 logements).

Extrait OAP en vigueur **page 111**

13.1.5. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 48 ares environ



Extrait OAP modifié **page 111**

13.1.5. Schéma de principe modifié

Le secteur concerne une surface de **39 ares** environ



7.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones U et 1AU sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

Néanmoins, l'emprise du secteur faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe dans une zone de potentialité de présence « faible à moyenne » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).



Cartographie de la potentialité de présence du Milan Royal (DREAL)

Pour mémoire, le Milan royal faisait déjà parti des espèces faisant l'objet d'un plan régional d'actions (page 391 du rapport de présentation). Or l'évaluation environnementale du PLUi avait conclu : « Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera

sans effets sur le Milan royal et ne remettra pas en cause les objectifs du Plan Régional d'Actions en faveur du Milan royal. »

La présente modification n'augmente que légèrement les possibilités de construire immédiatement et au sein de l'enveloppe urbaine existante; elle ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi ; au regard du site proche des espaces déjà artificialisés, elle n'impacte pas davantage les espèces du Milan Royal et des chiroptères.

A relever toutefois une incidence positive sur le paysage urbain et sur le front bâti, en effet le projet en zone UA devra respecter l'OAP cœur de village au droit de la nouvelle zone UA. Cette OAP en zone UA est définie afin de conserver l'organisation urbaine de type village traditionnel. Toutes les communes hormis Hochfelden se caractérisent par un bâti dense bordant les rues, organisé et ceinturé par une couronne de vergers.

Cette évolution permettra de reconstituer un front de rue en cohérence avec le cœur de village de Melsheim.

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

8. POINT N°5 : reclassement de zones IAU en UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé à SCHWINDRATZHEIM

8.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à revoir le classement de la zone IAU localisée à l'est de la commune de SCHWINDRATZHEIM pour un reclassement en UB.

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Schwindratzheim au nord-est du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie).

Il s'agit aujourd'hui de tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé et bâti. En effet, depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a fait l'objet d'un aménagement mis en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble.

Cette évolution se justifie par l'évolution normale du document d'urbanisme qui nécessite d'être adapté au fur et à mesure de la mise en œuvre des objectifs et des projets du PLUi.



① Vue sur le logement collectif (crédit photo ATIP PB)



② Vue sur le secteur sud de la zone 1AU (crédit photo ATIP PB)

Aujourd'hui la grande majorité de ce secteur est bâtie et les permis de construire délivrés sur le reste. Par ailleurs, le permis d'aménagement a été mis en œuvre sur la zone 1AU et les voiries aménagées. La majorité des PC étant délivrée avec une bonne partie des constructions déjà habitées, il est souhaité reclasser la zone en UB. Il reste néanmoins quelques permis à délivrer dans l'îlot central et les creux (une demi-douzaine de parcelles non bâties ne comportant pas encore de PC), c'est pour cette raison que l'OAP est maintenue à ce stade et continuera de s'appliquer.

En ce qui concerne l'évolution de l'OAP, comme lors des modifications N°1 du PLUi sur d'autres secteurs d'extension, il s'agit de rendre l'illustration moins rigide et angulaire au niveau des tracés (notamment vis à vis de la localisation des différentes typologies de bâtis), pour la rendre plus proche de la notion de comptabilité et non de strict respect du graphisme du dessin.

Cette OAP est maintenue, car elle aura vocation à continuer à s'appliquer afin de permettre notamment une lisibilité sur les orientations paysagères attendues sur les fonds de parcelles, les espaces verts privés ou public, ainsi que sur la programmation et les objectifs attendus.

Le maintien de l'OAP garantit la densité attendue, même si les collectifs déjà en service permettent de garantir déjà à l'heure actuelle un bon niveau de densité de logements dans cette zone 1AU.

Cette OAP est donc maintenue jusqu'à l'achèvement des quelques dernières constructions et de leurs aménagements extérieurs.

En revanche, la surface minimale prévue en OAP pour chaque opération peut être supprimée « *chaque opération porte sur une superficie minimum de 1 ha* », l'ensemble étant déjà aménagé.

En ce qui concerne les différences de règlement entre actuel 1AU et futur UB, l'impact prévisible pour les futurs pétitionnaires est minime, les principales règles écrites sont globalement similaires entre zone 1AU et UB (hauteurs, gabarits, règles d'implantations, etc...)

Quelques exemples :

1AU (future règles écrites)	UB (future règles écrites)
Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées	Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées

2.2.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.	2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire
Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.2.9. Les constructions* sont implantées: • soit sur limite séparative*, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.1.9. Les constructions* sont implantées: • soit sur limite séparative*, sauf si un schlupf existe, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Hauteur* des constructions* 1.1.3. La hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 40° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres, • Pour les toitures avec une pente inférieure à 40° : 9 mètres.	Hauteur* des constructions* 1.1.1. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 40° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 40° : 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.

Ce changement porte sur une surface de 2,87 ha.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelle surfaces
Schwindratzheim : IAU : 2,87 ha (zone concernée) UB : 9,33 ha	Schwindratzheim : IAU : 0 ha UB : 12,2 ha

8.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone à urbaniser ou urbaine.

8.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine ou zone à urbaniser.

8.4. Pièces du PLUi modifiées

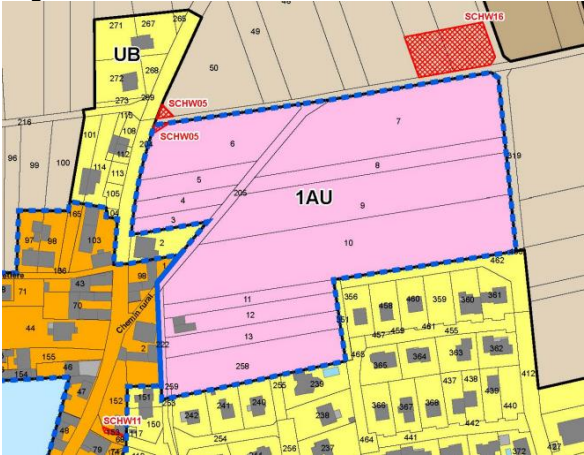
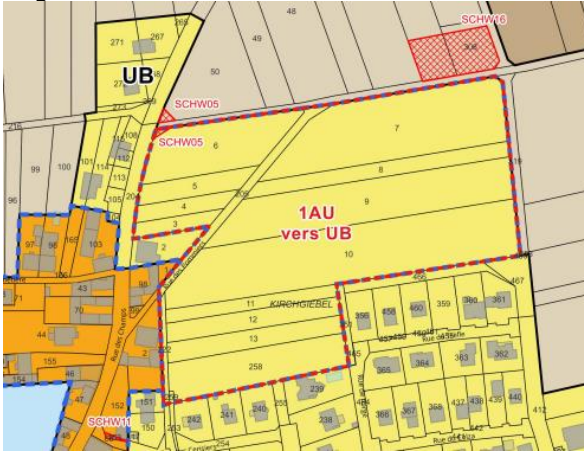
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

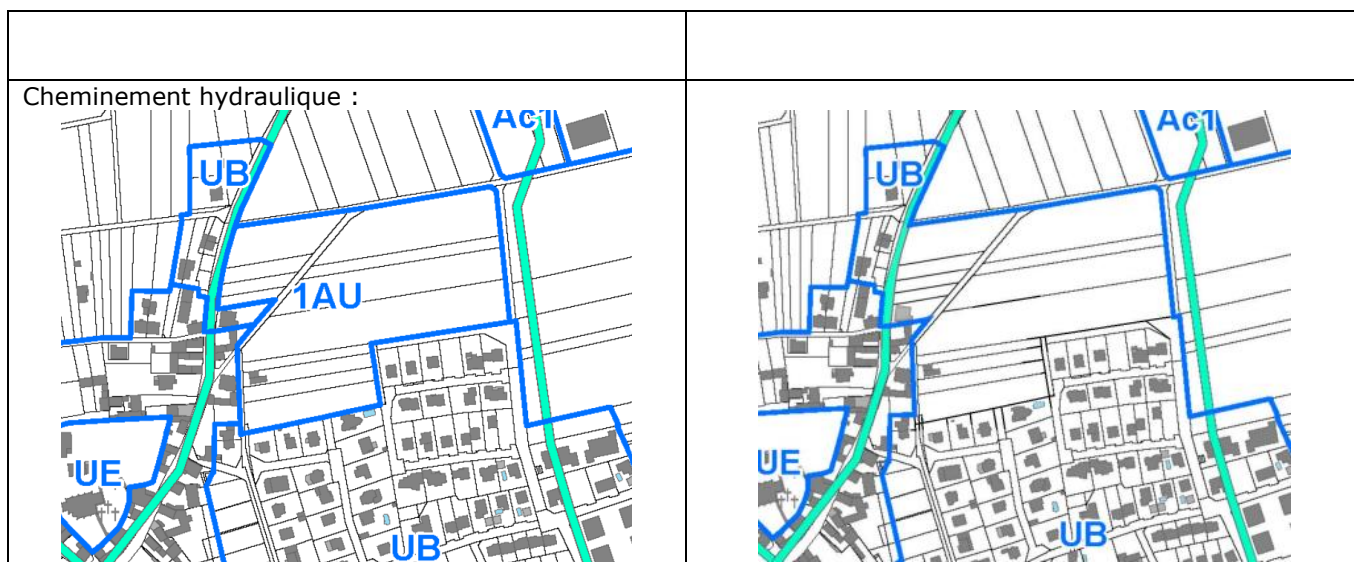
- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o 16.1. SECTEUR RUE DES MOISSONS
 - o 16.1.4. Schéma de principe

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage :  Cette carte d'urbanisme montre un secteur avec une zone 1AU (rose) au centre, une zone UB (jaune) à l'ouest et une zone SCHW05 (orange) au nord. Des parcelles sont numérotées et des zones sont délimitées par des lignes bleues et rouges.	Zonage :  Cette carte d'urbanisme modifiée montre le même secteur, mais la zone 1AU est désormais étiquetée '1AU vers UB' et est colorée en jaune. Les limites de la zone 1AU sont indiquées par une ligne rouge pointillée, tandis que les limites de la zone UB restent bleues.



8.4.2. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » :

16.1. SECTEUR RUE DES MOISSONS

16.1.4. Schéma de principe

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
16.1.2. Orientations d'aménagement a) OBJECTIFS L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants : - le développement de l'habitat, - l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés. - chaque opération porte sur une superficie minimum de 1 ha,	16.1.2. Orientations d'aménagement a) OBJECTIFS L'urbanisation de ce secteur respecte les principes suivants : - le développement de l'habitat, - l'absence de délaissées de terrains inconstructibles ou enclavés. - chaque opération porte sur une superficie minimum de 1 ha,
Desserte par les réseaux Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des moissons, rue de l'orge, rue des cerisiers et rue des champs. Les réseaux sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement est réalisée à la parcelle et est gérée par un réseau eau pluviale en limite Est de l'opération. Un fossé au nord de l'opération permet de canaliser les ruissellements provenant des espaces agricoles. Il est prolongé à l'est en direction du bassin d'orage créé pour le lotissement Sud.	Desserte par les réseaux Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue des moissons, rue de l'orge, rue des cerisiers et rue des champs. Les réseaux sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales. L'infiltration des eaux de ruissellement est réalisée à la parcelle et est gérée par un réseau eau pluviale en limite Est de l'opération. Un fossé au nord de l'opération permet de canaliser les ruissellements provenant des espaces agricoles. Il est prolongé à l'est en direction du bassin d'orage créé pour le lotissement Sud.



8.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones AU et U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire ; elle ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

9. POINT N°6 : Déplacement d'une limite de zone UE afin d'intégrer une partie de zone UA pour l'extension du cimetière et suppression de l'emplacement réservé ER WIL03 à WILWISHEIM

9.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à déplacer une partie de limite entre la zone UE et la zone UA afin d'intégrer une partie de la zone UA en zone UE ; il s'agit de permettre ainsi l'extension du cimetière au centre de la commune de WILWISHEIM dans une même zone, comportant ainsi les mêmes règles. Cette évolution permet de mettre en cohérence la règle applicable sur l'ensemble du périmètre du projet d'extension du cimetière.

Ce projet d'extension du cimetière qui a été concerté avec l'architecte des bâtiments de France n'impacte pas d'enjeu qui viendrait en contradiction avec ce reclassement. Il s'agit donc de déplacer la limite entre deux secteurs urbains ; il serait en effet non cohérent d'imposer des typologies d'implantation de type corps de ferme, avec un front bâti sur rue à l'avant du projet de l'extension du cimetière (OAP cœur de village) ; cette OAP ne se justifie pas pour ce secteur d'équipement public.

En effet, la parcelle en question est localisée en contact direct avec le cimetière actuel qui fait l'objet de cette extension; d'ailleurs l'arrière de la parcelle reclassée est à l'heure actuelle déjà classé en zone UE. A noter également que la commune est déjà propriétaire de la parcelle en question dans l'objectif de mise en œuvre de son projet. Cette évolution du PLUi se justifie par une mise en cohérence de la règle à l'échelle de la parcelle.

Par ailleurs, le présent point supprime également l'ER WIL 03 à l'est de la zone UE (non faisable ou réaliste car le tracé de cet ER se superpose sur l'emplacement d'une maison patrimoniale à colombages).

De plus, cet ER est tracé sur deux parcelles privées dont les propriétaires ne sont pas dans une perspective de céder leur terrain, d'autant moins qu'il passe sur du bâti patrimonial. Sa réalisation est dans les faits très difficilement réalisable. A noter, que l'accès actuel à la ferme du marais vert par la RD 421 via un trottoir assez large est tout à fait satisfaisant.

Ce changement concerne la partie de parcelle 9 non encore classée en UE et porte sur une surface de 0,03 ha :

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Wilwisheim : UE : 0,64 ha (zone concernée) UA : 10,58 ha	Wilwisheim : UE : 0,67 ha UA : 10,55 ha

9.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

9.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

9.4. Pièces du PLUi modifiées

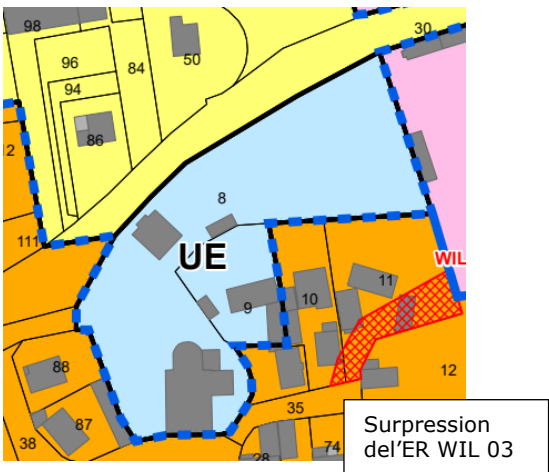
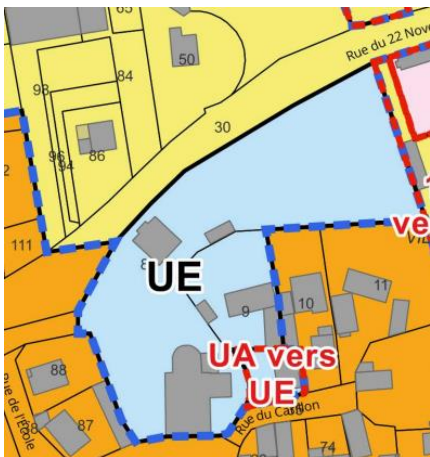
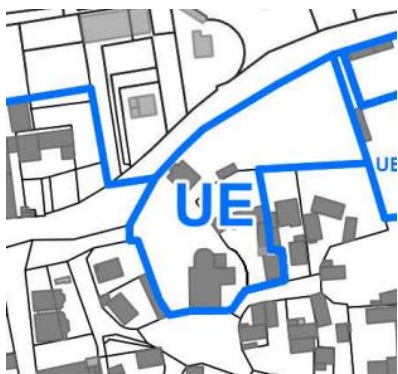
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000ème et 1/5000ème
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000ème (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

<i>Extrait du plan de règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du plan de règlement après modification du PLUi</i>
Zonage : 	Zonage : 
Cheminement hydraulique : 	

9.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire dans un site déjà urbanisé ; ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi ; au regard

du site déjà urbanisé, n'impacte pas davantage les espèces du Milan Royal et des chiroptères.

Les incidences de cette modification sur l'environnement n'ont pas besoin d'être réévaluées.

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

10. POINT N°7 : Modification pour permettre de conforter un projet d'économie agricole de proximité dans la commune de WILWISHEIM

10.1. Objet et motivation

Cette modification vise à conforter un projet d'économie agricole de proximité dans la commune de WILWISHEIM. Ce secteur est localisé au centre de la commune. Cet objectif nécessite le reclassement d'une zone 1AU très partiellement en UBw et le reste de la zone en 2AU.

Ce secteur aujourd'hui classé en 1AU est utilisé et affecté depuis quelques années à du maraîchage et de la vente directe (2 emplois sur cette activité), avec des constructions associées déjà existantes (anciens bâtiments agricoles liés à la vocation ancienne de cette parcelle). Le site comporte également une demi-douzaine de serres et un local de vente installé dans des bâtiments et hangars agricoles plus anciens de stockage du matériel agricole.

Le propriétaire du terrain, qui est également l'exploitant agricole, souhaite conforter l'activité de maraîchage en créant un magasin de vente sur site ainsi que son logement en seconde ligne. Le projet vise donc également la création de locaux plus adaptés à l'accueil du public.

La commune, ainsi que la communauté de communes, entendent permettre ce projet et ne souhaitent pas freiner une activité de vente directe et de circuits courts sur le territoire (AMAP).

En revanche, il n'est pas non plus souhaité à l'heure du ZAN d'abandonner totalement la vocation d'un foncier urbanisable (actuellement classé 1AU) et placé en cœur de village sur une commune très bien desservie en transport collectif. Pour mémoire, la présence de la voie ferrée et du REME (Réseau express métropolitain européen) permettent une très bonne desserte de la commune vers l'Eurométropole et vers d'autres destinations à travers un très bon cadencement.

En cœur de village, l'objectif vise donc à conforter l'usage actuel de maraîchage biologique (à travers la zone UBw adaptée au besoin agricole de cœur de village), tout en ne supprimant pas totalement l'objectif de pouvoir urbaniser un jour ce site localisé dans l'enveloppe urbaine (1AU transformé en 2AU).

Le projet est porté par un couple de jeunes exploitants qui souhaitent conforter leur projet aujourd'hui. Le maraîchage n'étant pas de nature à générer des réciprocity agricoles, ce confortement d'activité peut être envisagé en cœur de village et est soutenu par la commune. La vente en agglomération, le long d'une voie de passage (RD421) a du sens pour conforter l'activité et l'économie agricole ; à noter également que les activités d'élevage (poulet et poules pondeuses) sont localisées à l'extérieur du village sur un autre site, la question de la réciprocité ne se pose donc pas sur ce secteur.



Accès et stationnement intérieur existant (crédit photo ATIP PB)

Afin de répondre aux attentes tout en s'inscrivant en cohérence avec les orientations du PLUi, le changement visera donc :

- A détacher une partie des terrains pour les reclasser en zone UBw avec un accès déjà existant et utilisé sur la rue principale, pour y permettre la création d'un magasin de vente aux normes ainsi qu'un logement,
- A adapter l'OAP, afin de revoir légèrement l'organisation interne de la zone AU pour tenir compte de cette évolution, et assurer un bouclage de voirie carrossable par le sud vers la rue du château (cheminement piétons possible vers la gare).
- A reclasser le restant de la zone 1AU en 2AU, afin de mettre le PLUi en cohérence avec le projet local et la trajectoire du ZAN, tout en gardant la possibilité de reclasser un jour ce terrain en zone 1AU si le contexte devait évoluer.

Le choix du zonage en 2AU permet de ne pas entraver le projet de développement de cette activité de maraichage, tout en préservant le champ des possibles en terme de planification urbaine à long terme.

En ce qui concerne la planification urbaine à long terme et les objectifs de production de logements dans cette commune, Wilwisheim est une commune à enjeux au niveau de l'armature urbaine de la communauté de communes. Ce classement n'est toutefois pas fragilisé par l'évolution de cette zone ; en effet, grâce à la présence notamment de la gare et d'une très bonne desserte, la production de logements est très soutenue sur cette commune depuis quelques années. Le choix qui est fait n'est donc pas de nature à questionner ce positionnement dans l'armature urbaine du territoire.

Cette attractivité et cette trajectoire de production de logements est confortée par les nombreux logements créés par le passé et ceux encore à venir.

La commune de Wilwisheim s'est développée de manière conséquente ces dernières années. Ainsi peut-on observer en termes des logements réalisés ou programmés :

- Les dernières années deux lotissements privés ont été créés : lotissement les vergers (10 maisons) et le lotissement rue de la chapelle (17 maisons) : lotissements intégralement bâtis aujourd'hui.
- Dans les années à venir, il est envisagé une nouvelle tranche du lotissement communal situé derrière la rue Abbé Albert Sittler, situé juste au nord du secteur en question. Cette zone 1AU est bien desservie ; il s'agirait selon les premières projections de produire une quinzaine voire une vingtaine de logements mixte maisons, maisons jumelées et collectifs dans le cadre d'une première tranche. Point important, la commune est déjà propriétaire de l'ensemble du foncier nécessaire dans cette zone 1AU. Cette zone 1AU située au nord du site réquisitionné, fait d'ailleurs l'objet d'un ajustement de l'OAP à travers le point de modification N°16 pour en faciliter le volet opérationnel.

En nombre de logements produits, on note une croissance constante :

LOG T1 - Évolution du nombre de logements par catégorie en historique depuis 1968

Catégorie de logement	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016	2022
Ensemble	107	121	150	187	227	248	269	292	330
Résidences principales	105	117	139	181	220	235	253	277	299

Sources : Données INSEE

Données SITADEL :

Nombre de logements autorisés depuis 2017 : un total de 33 logements autorisés.

2024	: 1
2023	: 1
2022	: 3
2021	: 3
2020	: 3
2019	: 12
2018	: 5
2017	: 5

En ce qui concerne les logements communaux à loyers modérés, un certain nombre ont été produits ces dernières années à travers des projets de réhabilitation ; 10 logements au total dont 9 loués et 1 en cours de rénovation :

- Quatre logements situés 2 rue de l'école au-dessus de la mairie (deux appartements type 2 pièces, 2 types 3 pièces)
- Deux logements situés 1 rue de la Gare (un appartement type 2 pièces et un type 4 pièces)
- Quatre logements situés dans les dépendances réhabilitées à côté du Manoir de Wangen (deux appartements type 3 pièces, un 2 pièces et un 4-5 pièces)

Le choix qui est fait de classer cette zone en 2AU n'aura donc pas d'incidence négative sur la production de logements, ni sur le positionnement de la commune en partie supérieure de l'armature urbaine de la communauté de communes.

En terme de paysage il est à noter que le secteur à modifier est localisé dans le périmètre de protection des monuments historiques du château des Wangen. L'enjeu de paysage urbain sur l'église et sur la forme urbaine du cœur de village est à intégrer. Les projets opérationnels privés (logement et local de vente) seront tous validés par l'ABF en temps voulu.

Par ailleurs, la création d'une règle spécifique à la zone « UBw » doit permettre d'adapter la règle applicable aux enjeux en présence y compris patrimoniaux, en limitant les volumes et en calant les zones d'implantation au plus près du bâti existant (hangar agricole en tôle au sud du site).

Il est ainsi envisagé d'obliger au rapprochement des constructions de logement au plus près de la limite sud-est de la zone, proche de l'enveloppe urbaine de cœur de village.

Le règlement écrit est également complété par les dispositions applicables à la nouvelle zone UBw : actuellement en UB la profondeur constructible maximale est de 40 mètres. Or ces 40 mètres ne permettent pas d'imposer le projet de construction du logement dans l'angle sud-ouest de la zone tel que souhaité au plus près de l'enveloppe urbaine actuelle, afin de limiter l'impact sur le paysage urbain.

Il est donc intégré au règlement les dispositions suivantes :

Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains situés en UBw à Wilwisheim, la façade sur rue de la construction* principale à destination de logement doit être implantée à une distance de minimum 60 mètres de la voie (RD421).*

*En **UBw**, la hauteur* des constructions* est plus limitée qu'en zone UB :*

Hauteur des constructions**

*2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie en UBa et **UBw**, la hauteur* des constructions* est limitée à :*

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : **10 mètres** (12 mètres en UB)
- Pour les toitures terrasses : **7 mètres** (9 mètres en UB)
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : **7 mètres**.

Le changement de zonage porte sur une surface de 1 ha de zone 1AU dont on retire 0.15 ha à classer en UBw. Le reste de la zone est reclassé en zone 2AU.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelle surfaces
Wilwisheim : 1AU : 1,00 ha (zone concernée) UBw : 0 ha 2AU : 0 ha	Wilwisheim : 1AU : 0 ha UBw : 0,15 ha 2AU : 0,85 ha

10.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone à urbaniser.

10.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone à urbaniser.

10.4. Pièces du PLUi modifiées

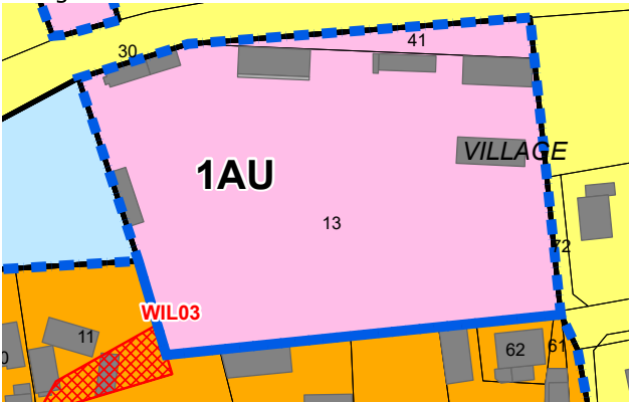
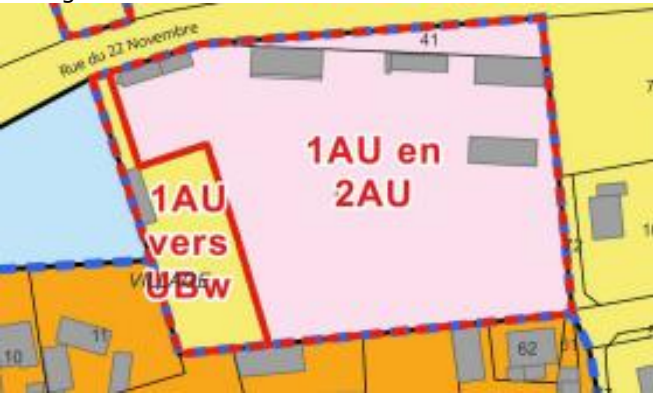
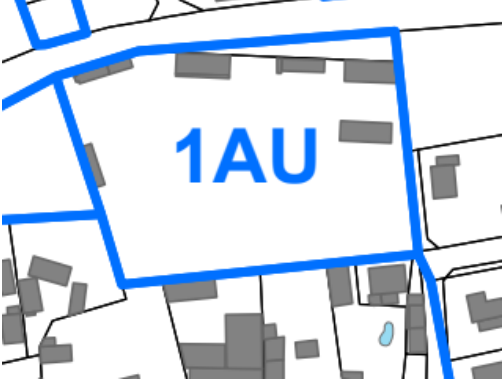
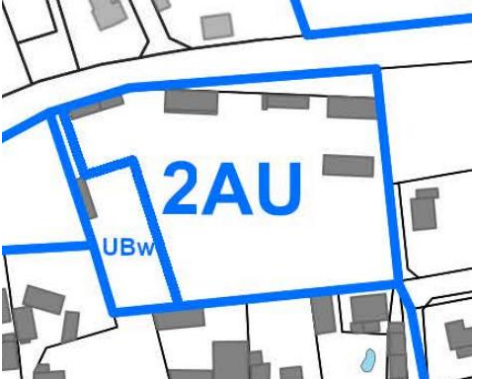
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Le règlement écrit
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o 19.2. SECTEUR RUE DU 22 NOVEMBRE SUD
 - o 19.2.4. Schéma de principe

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	Zonage : 
Cheminement hydraulique : 	

10.4.2. Le règlement écrit

Modification du règlement écrit pour ajustement et mise en cohérence des règles écrites avec le zonage UBw.

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
<u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée :	Page 38 /124 Section 2 – UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée

• soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2.	par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2. Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains situés en UBw à Wilwisheim, la façade* sur rue de la construction* principale à destination de logement doit être implantée à une distance de minimum 60 mètres de la voie (RD421).
<u>Hauteur* des constructions*</u> 2.1.15. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres	<u>Hauteur* des constructions*</u> 2.1.15. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres

2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie et en UBa, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 7 mètres
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres.

2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie **et** en UBa **et UBw**, la hauteur* des constructions* est limitée à :

- Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres,
- Pour les toitures terrasses : 7mètres
- Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres. **Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.**

10.4.3. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » :

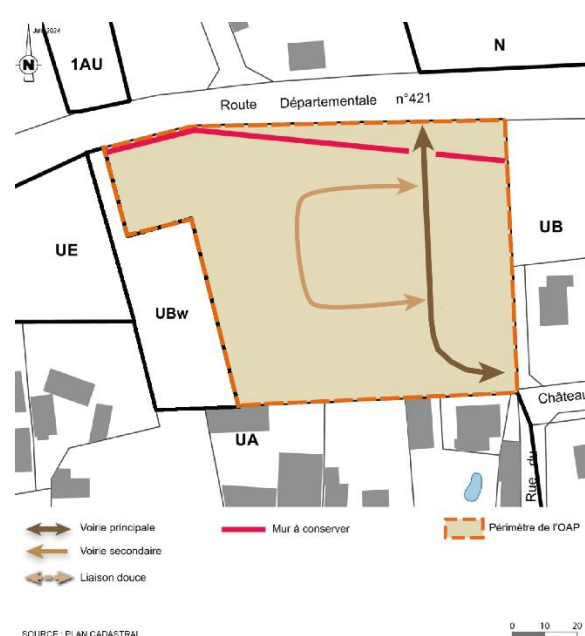
19.2. SECTEUR RUE DU 22 NOVEMBRE SUD

19.2.4. Schéma de principe

Extrait de l'OAP en vigueur



Extrait de l'OAP après modification du PLUi



Desserte par les réseaux Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du 22 novembre et dans la rue du château. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.	Desserte par les réseaux Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du 22 novembre et dans la rue du château. Ils sont prolongés dans le secteur faisant l'objet de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.
e) <u>TRANSPORT ET DEPLACEMENT</u> <u>Voie, accès</u> Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue du 22 novembre. L'organisation de la desserte prévoit : ▪ de sécuriser l'accès à la RD421, ▪ de créer une voie de desserte principale qui rejoint la rue du 22 novembre, ▪ de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre la voie principale, ▪ de mailler les voies avec la rue du carillon via l'emplacement réservé WIL03, ▪ d'articuler le cheminement doux à partir de la rue du château.	e) <u>TRANSPORT ET DEPLACEMENT</u> <u>Voie, accès</u> Le secteur est desservi par une voie publique existante : la rue du 22 novembre. L'organisation de la desserte prévoit : ▪ de sécuriser l'accès à la RD421, ▪ de créer une voie de desserte principale qui rejoint la rue du 22 novembre, ▪ de créer une voie secondaire en bouclage pour rejoindre la voie principale, ▪ de mailler les voies avec la rue du carillon via l'emplacement réservé WIL03, ▪ de créer une voie de desserte secondaire qui rejoint la rue du Château. ▪ d'articuler le cheminement doux à partir de la rue du château.

10.5. Incidences sur l'environnement

La présente modification reclasse 85% d'une zone 1AU en 2AU, urbanisable à long terme, et 15 % de l'espace en UBw pour répondre aux besoins de construction à court terme d'un exploitant agricole dans le cadre de son activité.

Il est à noter que ce point de modification est localisé dans les périmètre de protection d'un monument historique



Vue sur le château des Wangen objet du classement au titre des monuments historiques

Sous l'angle de l'incidence sur le paysage, il est à noter que ce point de modification sera sans incidence, voire avec une incidence positive :

- A partie de l'entrée est du village, l'incidence sur le paysage sera nulle, compte tenu de la perspective sur l'église qui trouve en premier plan la frange végétale du site, haie très étoffée qui ne sera pas impactée par la modification (photo 1),
- A partie du nord du site (RD421), l'incidence sur le paysage sera nulle, compte tenu de la frange végétale bordant l'extérieur du site, haie qui ne sera pas impactée par la modification (photo 2),
- A partie de l'ouest du village, l'incidence sur le paysage sera nulle, voire positive compte tenu de la présence en arrière-plan du bâtiment agricole en tôle déjà existant (photo 3) qui pourra être légèrement mis en discrétion par un volume bâti plus intégré et plus petit en termes de volumes et placé à l'avant.

Sous l'angle de l'incidence sur le paysage, la modification aura donc une incidence positive sur le secteur. Tout d'abord parce que le secteur ne sera pas urbanisé immédiatement (il faudra repasser par une procédure d'évolution du PLUi pour ré-ouvrir la zone 2AU vers de la zone 1AU).

De plus, à partir du côté ouest du site, le long de la RD 421, la possibilité très limitée de construction de logement et de local de vente a en arrière-plan le bâtiment agricole déjà existant. Un projet placé à l'avant de cette construction existante, projet qui fera l'objet de concertation et de prescriptions de l'architecte des bâtiments de France sera de nature à diminuer l'impact visuel de ce hangar agricole en tôle. Le projet de modification pourra donc avoir une incidence positive sur le paysage urbain du cœur de village.



Photo 1 : Pas d'incidence paysagère sur le cœur de village
(Vue de la limite est du site, depuis la RD421 en arrivant par l'est)
Crédit photo ATIP PB



Photo 2 : Pas d'incidence sur le paysage depuis la RD421

Crédit photo ATIP PB



Photo 3 : Incidence faible voire positive sur le paysage du cœur de village
(Vue de la limite ouest du site, depuis la RD421 en arrivant par l'ouest)
Crédit photo ATIP PB

Sur le plan de la sécurité le long de la RD421, route classée à grande circulation, le site de maraîchage fonctionne depuis quelques années sans difficulté.

L'accès était existant bien avant l'usage actuel et des aménagements ayants été menés pour accueillir les clients à l'intérieur du site, aujourd'hui l'accès est adapté et fonctionne de manière sécurisé à partir de la RD. Les capacités d'accueil de public n'ont pas vocation à augmenter, le projet de local de vente ayant plutôt vocation à viser des mises à niveau qualitative et fonctionnelles pour l'accueil du public.



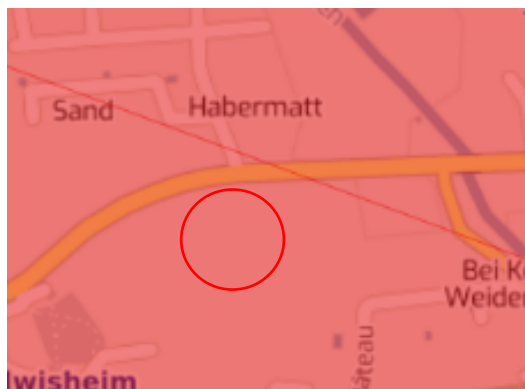
Pas de changement pour l'accès sur la RD
Crédit photo ATIP PB

L'emprise du secteur faisant l'objet d'une évolution réglementaire se situe dans une zone de potentialité de présence « forte » de l'espèce du Milan Royal et où ont été observés des chiroptères (source : cartographie des mailles pondérées, DREAL).

En ce qui concerne l'incidence sur l'environnement (faune et flore), le confortement d'une activité de maraîchage biologique aura vocation à continuer à stimuler les écosystèmes

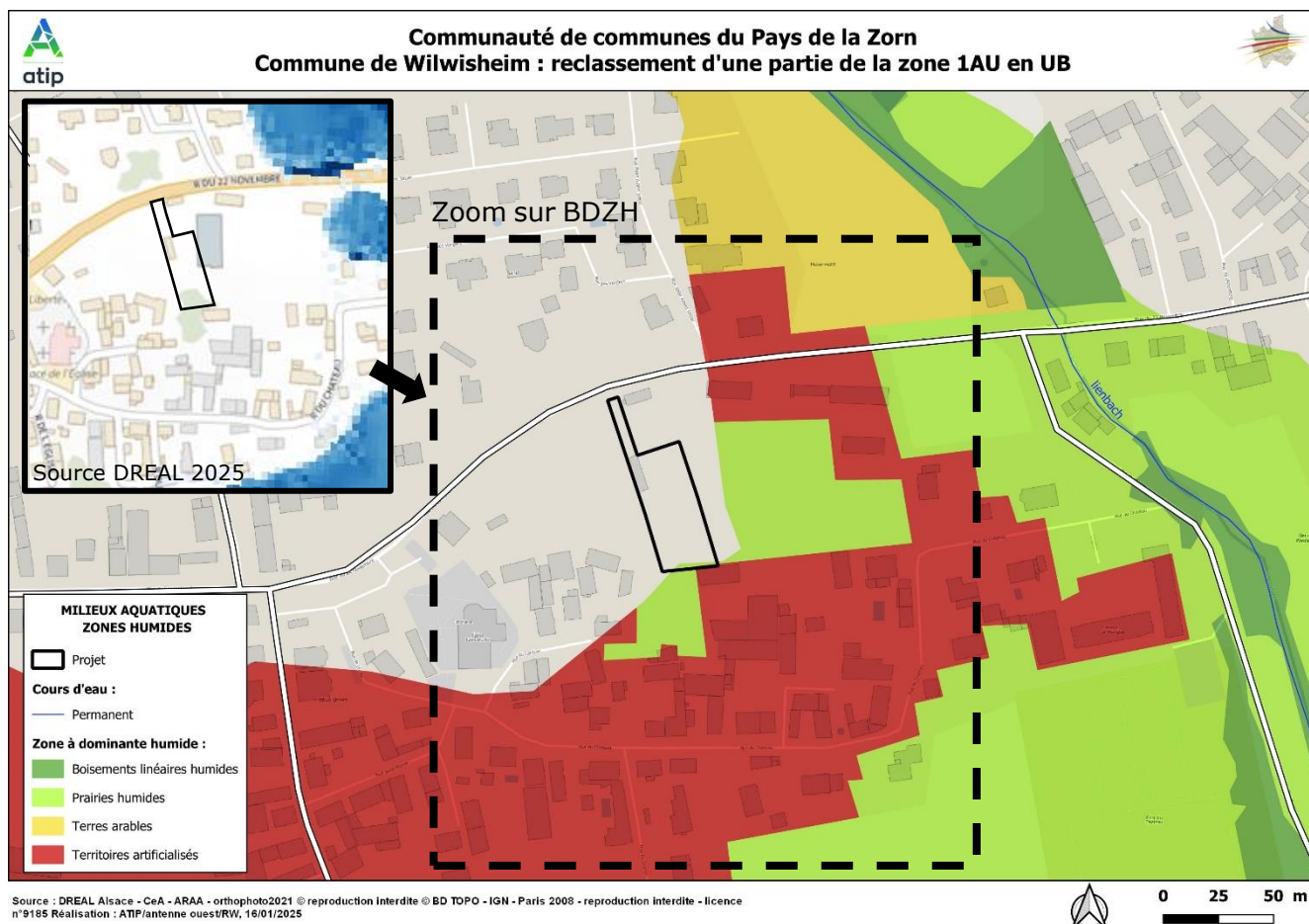
favorables à la petite faune et à la flore. L'incidence du changement de classement notamment de 1AU vers 2AU est donc positif y compris pour les espèces faisant l'objet d'une nouvelle cartographie (chiroptères et milan royal).

De plus, en page 376 du rapport de présentation il était déjà fait référence au Milan et la conclusion suivante était apportée : « Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal sera sans effets sur le Milan royal et ne remettra pas en cause les objectifs du Plan Régional d'Actions en faveur du Milan royal. »



Cartographie de la potentialité
de présence du Milan Royal (DREAL)

Au regard de la cartographie des zones à dominante humide, la zone 1AU apparaît sur une grande partie de son emprise comme potentiellement occupée par de la prairie humide. Le secteur de la zone reclassé en UBw n'est cependant pas concerné. La récente cartographie des « zones humides probables » sur le GrandEst confirme l'absence de cet enjeu à cet endroit.



Les incidences de la création des zones AU et U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire, ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi ; elle n'impacte négativement ni les zones humides, ni les espèces du milan royal et des chiroptères.

En conclusion, la présente modification reclassant 85% d'une zone 1AU en 2AU, et 15 % de la zone en UBw aura des incidences positives sur l'environnement.

Les incidences de cette modification sur l'environnement n'ont pas besoin d'être réévaluées.

11. POINT N°8 : Reclassement d'une zone IAU en UB pour tenir compte de l'évolution du contexte bâti sur ce secteur aujourd'hui aménagé à WILWISHEIM

11.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à revoir le classement de la zone IAU localisée dans le secteur de la RUE DE L'ABBE ALBERT SITTLER pour un reclassement en UB. Cette zone IAU est localisée au centre de la commune de WILWISHEIM.

Il s'agit de tenir compte de l'évolution du contexte sur ce secteur aujourd'hui aménagé et bâti. En effet, depuis l'élaboration du PLUi, ce secteur a fait l'objet d'un aménagement mis en œuvre dans le cadre d'un projet d'ensemble.

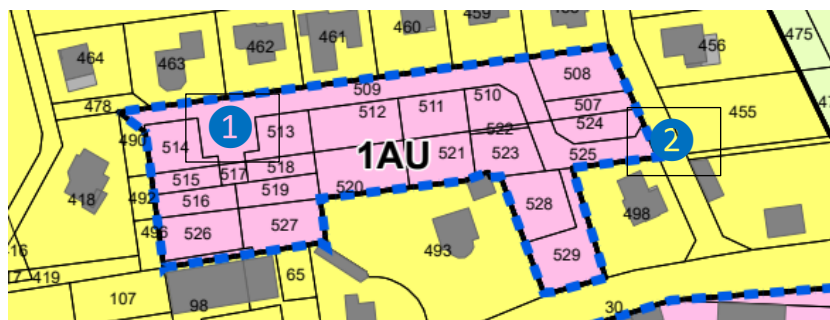


Photo 1



Photo 2

Cette évolution se justifie par l'évolution normale du document d'urbanisme qui nécessite d'être adapté au fur et à mesure de la mise en œuvre des objectifs et des projets du PLUi. Il s'agit de tenir compte de l'évolution du contexte sur ce secteur aujourd'hui aménagé et bâti à WILWISHEIM.

De plus, comme les constructions et aménagements sont achevés, l'OAP qui s'applique à ce secteur peut être supprimée.

En ce qui concerne les différences de règlement entre actuel 1AU et futur UB, l'impact prévisible pour les futurs pétitionnaires est minime, les principales règles écrites sont globalement similaires entre zone 1AU et UB (hauteurs, gabarits, règles d'implantations, etc...)

Quelques exemples :

1AU (future règles écrites)	UB (future règles écrites)
Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées 2.2.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.	Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées 2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire
Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.2.9. Les constructions* sont implantées: • soit sur limite séparative*, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.1.9. Les constructions* sont implantées: • soit sur limite séparative*, sauf si un schlupf existe, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
Hauteur* des constructions* 1.1.3. La hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres,	Hauteur* des constructions* 1.1.1. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres

• Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 9 mètres.	• Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 9 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
Etc...	Etc..

Ce changement porte sur une surface de 0,64 ha

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelle surfaces
Wilwisheim : 1AU : 0,64 ha (zone concernée) UB : 0 ha	Wilwisheim : 1AU : 0 ha UB : 0,64 ha (zone concernée)

11.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement de zone à urbaniser ou en zone urbaine.

11.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement de zone à urbaniser ou en zone urbaine.

11.4. Pièces du PLUi modifiées

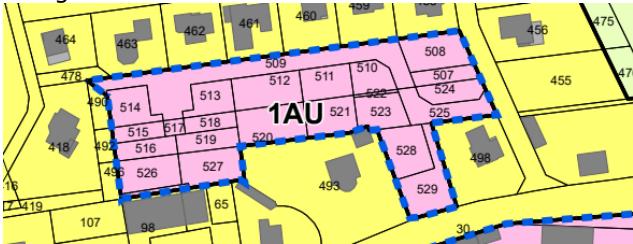
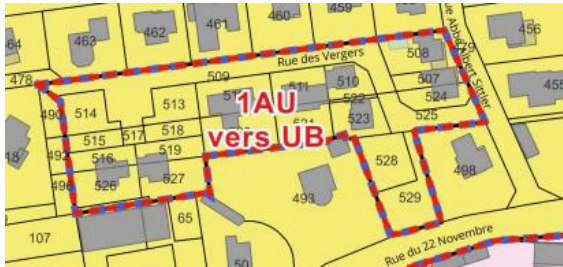
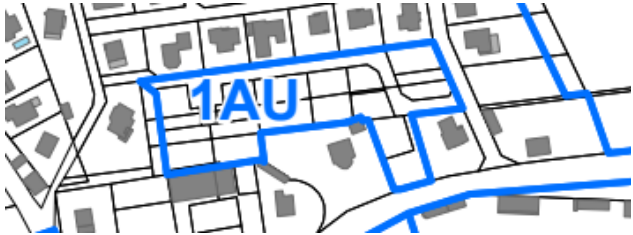
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Le règlement écrit : **sans objet** (le règlement de la zone UB s'appliquera)
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation :
 - SECTEUR DE L'ABBE ALBERT SITTLER (**sera supprimée**)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	
Cheminement hydraulique : 	

11.4.2. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » : SECTEUR DE L'ABBE ALBERT SITTLER

Cette OAP sectorielle est supprimée

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
SECTEUR DE L'ABBE ALBERT SITTLER	SECTEUR DE L'ABBE ALBERT SITTLER : Sans objet : OAP sera supprimée

11.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones AU et U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire dans un site déjà urbanisé ; ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi ; au regard du site déjà urbanisé, n'impacte pas davantage les espèces du Milan Royal et des chiroptères.

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement. L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

12. POINT N°9 : reclassement d'une zone UB en UBm pour tenir compte du contexte bâti particulier sur un secteur aménagé à WINGERSHEIM LES QUATRES BANS (Village de Mittelhausen)

12.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à revoir le classement d'une partie de zone UB en UBm pour un secteur issu d'un ancien lotissement.

Il s'agit de tenir compte des caractéristiques particulières de ce quartier et de la topographie aménagée qui pose des problèmes de niveaux et des soucis de vues sur les fonds voisins ; cette problématique vise à être réglée en autorisant spécifiquement sur cette zone des murs de retenue des terres surmontés d'une clôture opaque. Cela permettra de régler un problème d'applicabilité de la règle générale des clôtures sur ce terrain en dénivelée (à l'arrière des parcelles).

Les règles des clôtures sont donc modifiées dans cette zone UBm, en augmentant les hauteurs maximales, pour tenir compte des fortes dénivelées entre les différentes parcelles et les parcelles riveraines. Cela permet à la collectivité de régler un différend entre plusieurs parties lié à un problème des vues sur les fonds voisins. Cette adaptation permet de répondre aux attentes de toutes les parties.

Ce changement porte sur une surface de 1,35 ha.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelle surfaces
Mittelhausen : UB : 2,67 ha (zone concernée) UBm : 0 ha	Mittelhausen : UB : 1,32 ha UBm : 1,35 ha

12.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

12.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, le secteur est déjà affecté d'un classement en zone urbaine.

12.4. Pièces du PLUi modifiées

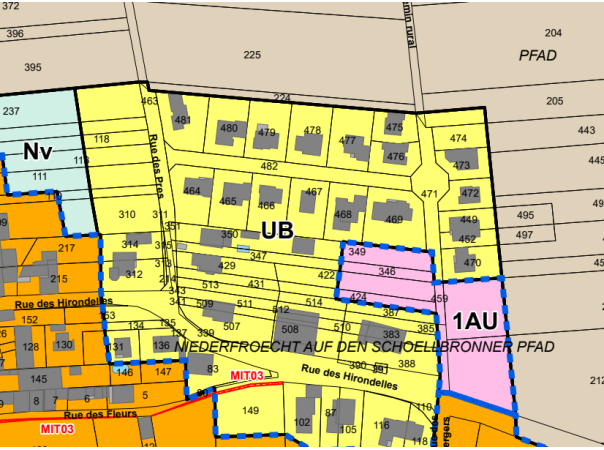
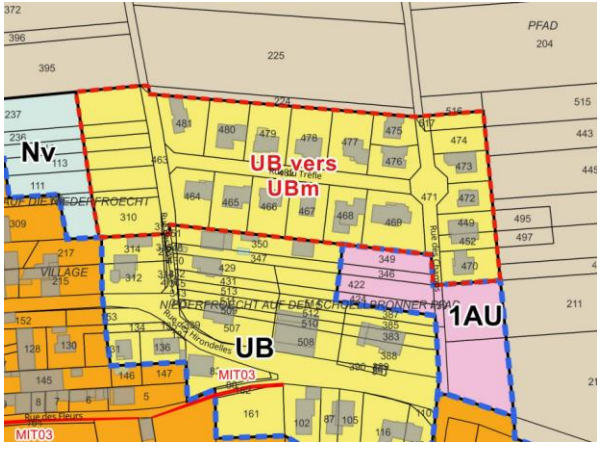
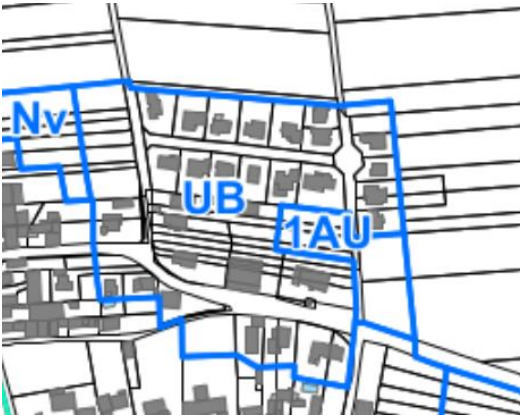
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)
- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
Zonage : 	Zonage : 
Cheminement hydraulique : 	

12.4.2. Le règlement écrit

Le règlement écrit est modifié et complété comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. La clôture* sur rue est constituée soit :	Page 44 <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit :

• d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.10. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus. 2.2.11. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement. 2.2.12. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 mètre sur rue, • 2 mètres en limite séparative*. Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale.	• d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.10. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus. 2.2.11. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement. 2.2.12. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 1,50 mètre sur rue où l'unité foncière prend accès, • 2 mètres en limite séparative*. Pour les clôtures* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de réhabilitation ou de reconstruction*, la hauteur* peut être supérieure sans dépasser la hauteur* initiale. En zone UBm les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2.40 m par rapport au niveau moyen de la voirie au droit du lot ; pour cette zone les dispositions du 2.2.9 ci-dessus ne s'appliquent pas.
---	---

12.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones AU et U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier les incidences sur l'environnement.

Compte tenu de la situation actuelle des terrains et des possibilités de constructions qui étaient déjà autorisées dans le PLUi, cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

13. POINT N°10 : Création d'un emplacement réservé sur le règlement graphique de la commune de WINGERSHEIM les QUATRE BANS (Village de Wingersheim)

13.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise la création d'un emplacement réservé (ER) WIN19 au règlement graphique de la commune de Wingersheim les Quatre Bans (village de Wingersheim) en limite Ouest de la zone UE, sur un secteur accueillant actuellement des équipements publics de type scolaires et périscolaires.

Il s'agit à travers la création de cet ER de permettre à la collectivité de geler les usages et de se porter acquéreur à l'avenir d'une partie du foncier longeant l'actuel équipement scolaire ; l'objectif vise l'acquisition de ce foncier voire la mise en place d'une convention pour envisager la mise en place d'une haie anti-dérive conformément à la réglementation concernant l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité des équipements d'accueil de public sensible.

L'article 53 de la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 octobre 2014 a identifié des mesures de précautions renforcées afin de protéger les personnes vulnérables lors de l'application de ces produits. L'article L.253-7-1 du code rural et de la pêche maritime, créé par cette loi, régit ainsi l'utilisation des produits phytosanitaires à proximité :

- Des espaces habituellement fréquentés par des enfants (établissements scolaires, crèches, haltes-garderies, centres de loisirs, aires de jeux dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public) ;
- Des centres hospitaliers et hôpitaux, des établissements de santé privés, des maisons de santé, des maisons de réadaptation fonctionnelle, des établissements qui accueillent ou hébergent des personnes âgées et des établissements qui accueillent des personnes adultes handicapées ou des personnes atteintes de pathologie grave.

À proximité de ces lieux sensibles, l'utilisation des produits phytosanitaires « est subordonnée à la mise en place de mesures de protection adaptées telles que des haies, des équipements pour le traitement ou des dates et horaires de traitement permettant d'éviter la présence de personnes vulnérables lors du traitement. »

Une haie, pour constituer une protection suffisante, doit présenter les caractéristiques suivantes :

- La haie est continue,
- Sa hauteur est supérieure à celle de la culture en place,
- La précocité de sa végétation permet de limiter la dérive dès les premières applications,
- Son homogénéité (hauteur, largeur, densité de feuillage) et son absence de trous dans la végétation sont effectives,
- Sa largeur et sa semi-perméabilité permettent de filtrer le maximum de dérive sans la détourner totalement (les dispositifs totalement imperméables ne sont pas satisfaisants car la dérive de pulvérisation passe au-dessus ou est détournée ailleurs au lieu d'être filtrée).

(cf. instruction technique du 27 janvier 2016 et arrêté préfectoral du 28 juillet 2016)

Dans les cas où de telles mesures ne peuvent pas être mises en place, le Préfet de département détermine une distance minimale en deçà de laquelle il est interdit d'utiliser des produits phytosanitaires lorsqu'on se trouve à proximité d'un lieu sensible. Dans le Bas-Rhin, c'est l'arrêté préfectoral du 28 juillet 2016 cité plus haut qui a fixé ces distances.

Comme le précise l'instruction technique du 27 janvier 2016, « la mise en place d'une barrière physique, qui peut être une haie anti-dérive efficace, est obligatoire en cas de nouvelle construction d'un établissement accueillant des personnes vulnérables en bordure de parcelles pouvant faire l'objet de pulvérisation de produits phytopharmaceutiques. Cette haie anti-dérive est implantée sur une zone d'une largeur **minimum de 5 mètres** sur laquelle les personnes vulnérables ne pourront pas être présentes. [...] Elle doit être décrite dans la demande de permis de construire de l'établissement. »

La zone UE de la commune de Wingersheim les Quatre Bans (village de Wingersheim) comporte actuellement un groupe scolaire intercommunale bordé par des champs. La commune souhaite prévoir à l'avenir la mise en place d'une haie le long de la limite ouest ; cette dernière ne peut se faire sur le foncier de la zone UE déjà occupé sur sa frange ouest.

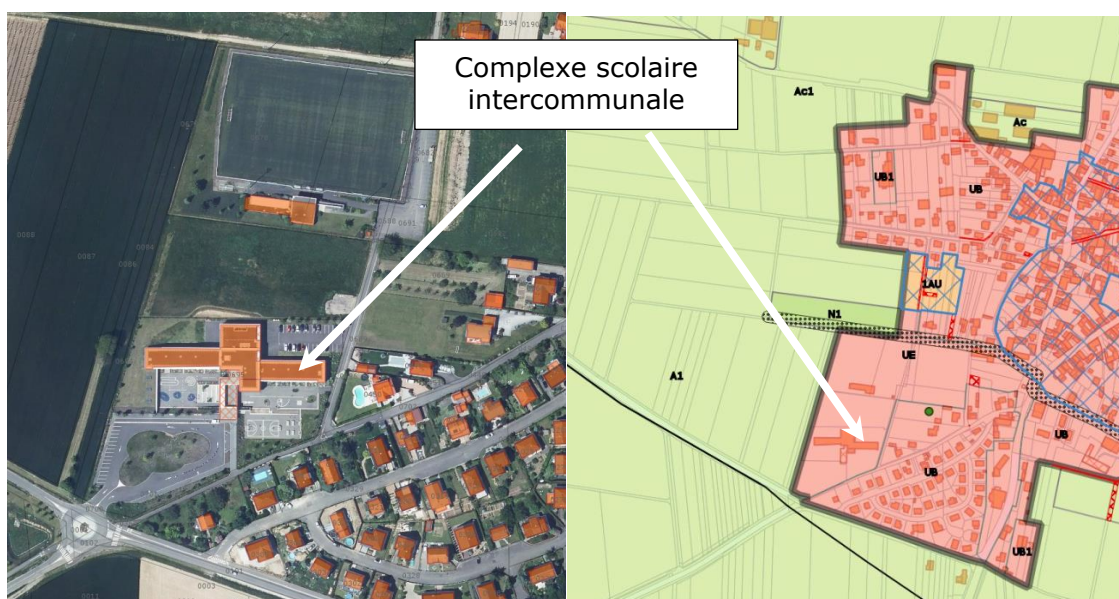
La mise en place de cet ER doit permettre à la commune de mettre en œuvre les mesures de protection indiquées ci-dessus. Il est à rappeler que les études et la mise en œuvre de ce complexe scolaire ont été menés avant la publication de l'instruction technique de 2016 qui impose cette barrière anti dérive, sinon ce point aurait été anticipé dans le projet de construction du complexe scolaire.

Il est à noter en outre que cette haie rendue obligatoire par des textes postérieurs à la construction ne peut pas se déployer intégralement sur le foncier du groupe scolaire en zone UE, c'est pourquoi le choix est fait de le porter sur le foncier agricole limitrophe ; or envisager une discontinuité de cette haie nuirait à l'efficacité du dispositif, car ne piégeant pas suffisamment les éléments volatiles à stopper.

C'est pourquoi le choix est fait aujourd'hui de créer cette haie plus à l'ouest, tout en ne se privant pas de la compléter ou de la renforcer sur le site scolaire dans les zones où la plantation sera possible.

La mise en place pourra également être traitée le cas échéant par une convention entre l'exploitant et la commune ou la communauté de commune sans transaction foncière ; l'ER réservé à ce moment-là pourra ne pas être mis en œuvre en terme d'acquisition, si une convention pérenne peut être contractualisée.

Des effets positifs de cette plantation de haie sont également attendus vis à vis de la création d'écosystèmes favorable à la faune, à la flore et au maintien de sol moins secs lors des épisodes caniculaires.



13.2. Articulation avec le PADD

Cette création d'un emplacement réservé ne remet pas en cause les orientations du PADD.

Au niveau des objectifs du PADD, cette modification permet en outre de conforter l'orientation suivante :

A.3. ORGANISER LES EQUIPEMENTS

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn fixe à sa politique d'aménagement du territoire l'objectif de permettre une rationalisation des équipements à l'échelle communautaire, en maintenant une qualité de services aux habitants voire l'amélioration de certains services.

- Poursuivre le déploiement des groupes scolaires pour assurer un maillage du territoire et développer les capacités d'accueil de la petite enfance

13.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

13.4. Pièces du PLUi modifiées

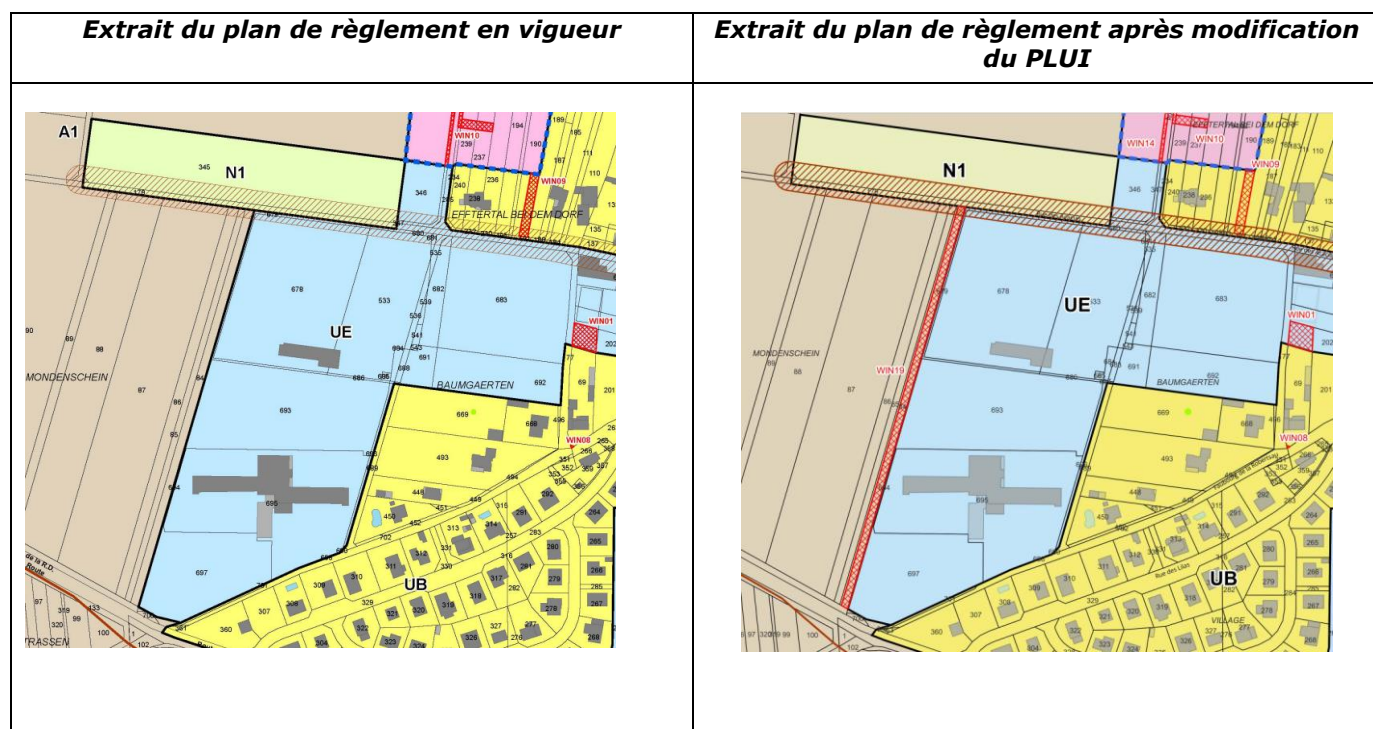
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



Liste des emplacements réservés en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
WIN01	Création de parc public	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN02	Elargissement de voie (rue des Cerises)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN03	Elargissement de carrefour (rue de la Victoire)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN04	Elargissement de voie	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN05	Elargissement de la voie	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN06	Elargissement de voie (rue des Commerçants, 1 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN07	Elargissement de voie (rue de la Fontaine)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN08	Elargissement de carrefour (2 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN09	Création de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN10	Création de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN11	Création de voie (7 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN12	Elargissement de voie (rue des Chasseurs, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN13	Elargissement de voie (rue de la Croix et rue Saint Nicolas, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN14	Elargissement de voie (rue des Lys)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN15	Elargissement de voie (rue du Noyer, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN16	Elargissement de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN17	Elargissement de voie (2 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN18	Création de voie	Commune de Wingersheim les 4 bans

Liste des emplacements réservés après modification du PLUi

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
WIN01	Création de parc public	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN02	Elargissement de voie (rue des Cerises)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN03	Elargissement de carrefour (rue de la Victoire)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN04	Elargissement de voie	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN05	Elargissement de la voie	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN06	Elargissement de voie (rue des Commerçants, 1 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN07	Elargissement de voie (rue de la Fontaine)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN08	Elargissement de carrefour (2 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN09	Création de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN10	Création de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN11	Création de voie (7 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN12	Elargissement de voie (rue des Chasseurs, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN13	Elargissement de voie (rue de la Croix et rue Saint Nicolas, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN14	Elargissement de voie (rue des Lys)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN15	Elargissement de voie (rue du Noyer, 6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN16	Elargissement de voie (6 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN17	Elargissement de voie (2 m)	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN18	Création de voie	Commune de Wingersheim les 4 bans
WIN19	Création d'une haie anti-dérive	Commune de Wingersheim les 4 bans

13.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence négative sur l'environnement.

Le bénéfice sera en revanche positif sous deux angles :

- La création de la haie permettra d'accueillir de nouveaux sites et écosystèmes notamment pour la petite faune,
- Le bénéfice environnemental sera certain pour les usagers du complexes scolaire et périscolaire.

En effet, en inscrivant cet ER dans le PLUi, le long de la zone UE, la communauté de communes vise à ajouter une protection afin de mieux protéger les espaces habituellement fréquentés par des enfants (établissements scolaires, crèches, haltes-garderies, centres de loisirs, aires de jeux dans les parcs, jardins et espaces verts ouverts au public).

A proximité de ces lieux sensibles, l'utilisation des produits phytosanitaires « est subordonnée à la mise en place de mesures de protection adaptées telles que des haies, des équipements pour le traitement ou des dates et horaires de traitement permettant d'éviter la présence de personnes vulnérables lors du traitement. »

La communauté de communes entend ainsi préserver davantage les terrains situés en contrebas, déjà occupés par des constructions d'équipements et pouvant en accueillir de nouvelles. Elle ajoute également une protection visant à agrémenter le paysage de nouvelles haies, dans lesquelles la faune pourra trouver refuge.

En conclusion, les adaptations et l'évolution des règles du PLUi sur ce secteur ne sont pas de nature à modifier négativement les incidences sur l'environnement.

Cette modification peut être considérée avec une incidence positive sur l'environnement. L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

14. POINT N°11 : Suppression d'un emplacement réservé au règlement graphique de la commune de MINVERSHEIM

14.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise la suppression de l'emplacement réservé (ER) MINV09 prévu au règlement graphique de la commune de Minversheim en limite Ouest de la zone UE ; cet ER a été prévu lors de l'élaboration du PLUi en vue de la création d'un groupe scolaire intercommunal du secteur Nord de la communauté de communes. Dans le cadre des études d'installation de ce groupe scolaire, une hypothèse d'implantation prévoyait de le localiser sur la commune de Minversheim. C'est à cette fin que cet ER était prévu.

Le choix du site s'est finalement porté sur la commune d'Alteckendorf. Cette école intercommunale est maintenant construite et en service sur la commune voisine. L'ER réservé MINV09 ne trouve donc plus aucune utilité au règlement graphique. Il est proposé de le supprimer.

Cette suppression d'ER permet de redonner définitivement à ce foncier la vocation agricole. En effet, la suppression de cet emplacement réservé s'accompagne également d'un reclassement de cette zone UE vers de la zone agricole (A1).

Ce changement porte sur une surface de 0,66 ha.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Minversheim : UE : 1,77 ha (zone concernée) A1 : 376,95 ha	Minversheim : UE : 1,11 ha A1 : 377,61 ha

14.2. Articulation avec le PADD

Cette suppression d'un emplacement réservé ne remet pas en cause les orientations du PADD.

14.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

14.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} *
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème} (report du nouveau zonage sans modification des règles liées aux cheminements hydrauliques)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur

Carte d'urbanisme en vigueur. Elle montre une zone A1 (gris) au nord-ouest, une zone UE (bleu clair) au centre, une zone UB (jaune) au sud-est, et une zone 1AU (rose) au sud. Des zones MIN09 (rouge à pois) et MIN02 (rouge à pois) sont indiquées. Des zones MIN07 (jaune à pois), MIN08 (jaune à pois) et MIN11 (jaune à pois) sont également présentes. Des zones FILDEL (gris) et MIN01 (jaune à pois) sont également indiquées. Des zones MIN03 (jaune à pois), MIN04 (jaune à pois), MIN05 (jaune à pois), MIN06 (jaune à pois), MIN10 (jaune à pois), MIN12 (jaune à pois), MIN13 (jaune à pois), MIN14 (jaune à pois), MIN15 (jaune à pois), MIN16 (jaune à pois), MIN17 (jaune à pois), MIN18 (jaune à pois), MIN19 (jaune à pois), MIN20 (jaune à pois), MIN21 (jaune à pois), MIN22 (jaune à pois), MIN23 (jaune à pois), MIN24 (jaune à pois), MIN25 (jaune à pois), MIN26 (jaune à pois), MIN27 (jaune à pois), MIN28 (jaune à pois), MIN29 (jaune à pois), MIN30 (jaune à pois), MIN31 (jaune à pois), MIN32 (jaune à pois), MIN33 (jaune à pois), MIN34 (jaune à pois), MIN35 (jaune à pois), MIN36 (jaune à pois), MIN37 (jaune à pois), MIN38 (jaune à pois), MIN39 (jaune à pois), MIN40 (jaune à pois), MIN41 (jaune à pois), MIN42 (jaune à pois), MIN43 (jaune à pois), MIN44 (jaune à pois), MIN45 (jaune à pois), MIN46 (jaune à pois), MIN47 (jaune à pois), MIN48 (jaune à pois), MIN49 (jaune à pois), MIN50 (jaune à pois), MIN51 (jaune à pois), MIN52 (jaune à pois), MIN53 (jaune à pois), MIN54 (jaune à pois), MIN55 (jaune à pois), MIN56 (jaune à pois), MIN57 (jaune à pois), MIN58 (jaune à pois), MIN59 (jaune à pois), MIN60 (jaune à pois), MIN61 (jaune à pois), MIN62 (jaune à pois), MIN63 (jaune à pois), MIN64 (jaune à pois), MIN65 (jaune à pois), MIN66 (jaune à pois), MIN67 (jaune à pois), MIN68 (jaune à pois), MIN69 (jaune à pois), MIN70 (jaune à pois), MIN71 (jaune à pois), MIN72 (jaune à pois), MIN73 (jaune à pois), MIN74 (jaune à pois), MIN75 (jaune à pois), MIN76 (jaune à pois), MIN77 (jaune à pois), MIN78 (jaune à pois), MIN79 (jaune à pois), MIN80 (jaune à pois), MIN81 (jaune à pois), MIN82 (jaune à pois), MIN83 (jaune à pois), MIN84 (jaune à pois), MIN85 (jaune à pois), MIN86 (jaune à pois), MIN87 (jaune à pois), MIN88 (jaune à pois), MIN89 (jaune à pois), MIN90 (jaune à pois), MIN91 (jaune à pois), MIN92 (jaune à pois), MIN93 (jaune à pois), MIN94 (jaune à pois), MIN95 (jaune à pois), MIN96 (jaune à pois), MIN97 (jaune à pois), MIN98 (jaune à pois), MIN99 (jaune à pois), MIN100 (jaune à pois).

Liste des emplacements réservés en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
MIN02	Elargissement de voie	Commune de Minversheim
MIN04	Elargissement de voie (rue Roth, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN06	Création de chemin piéton (2 m)	Commune de Minversheim
MIN07	Elargissement de chemin d'exploitation (6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN08	Elargissement de voie (5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN09	Implantation d'un équipement	Commune de Minversheim
MIN11	Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuse	SDEA

Extrait du plan de règlement après modification du PLUI

Carte d'urbanisme modifiée. Elle montre une zone A1 (gris) au nord-ouest, une zone UE (bleu clair) au centre, une zone UB (jaune) au sud-est, et une zone 1AU (rose) au sud. Des zones MIN02 (rouge à pois) et MIN01 (jaune à pois) sont indiquées. Des zones MIN07 (jaune à pois), MIN08 (jaune à pois) et MIN11 (jaune à pois) sont également présentes. Des zones FILDEL (gris) et MIN03 (jaune à pois) sont également indiquées. Des zones MIN04 (jaune à pois), MIN05 (jaune à pois), MIN06 (jaune à pois), MIN10 (jaune à pois), MIN12 (jaune à pois), MIN13 (jaune à pois), MIN14 (jaune à pois), MIN15 (jaune à pois), MIN16 (jaune à pois), MIN17 (jaune à pois), MIN18 (jaune à pois), MIN19 (jaune à pois), MIN20 (jaune à pois), MIN21 (jaune à pois), MIN22 (jaune à pois), MIN23 (jaune à pois), MIN24 (jaune à pois), MIN25 (jaune à pois), MIN26 (jaune à pois), MIN27 (jaune à pois), MIN28 (jaune à pois), MIN29 (jaune à pois), MIN30 (jaune à pois), MIN31 (jaune à pois), MIN32 (jaune à pois), MIN33 (jaune à pois), MIN34 (jaune à pois), MIN35 (jaune à pois), MIN36 (jaune à pois), MIN37 (jaune à pois), MIN38 (jaune à pois), MIN39 (jaune à pois), MIN40 (jaune à pois), MIN41 (jaune à pois), MIN42 (jaune à pois), MIN43 (jaune à pois), MIN44 (jaune à pois), MIN45 (jaune à pois), MIN46 (jaune à pois), MIN47 (jaune à pois), MIN48 (jaune à pois), MIN49 (jaune à pois), MIN50 (jaune à pois), MIN51 (jaune à pois), MIN52 (jaune à pois), MIN53 (jaune à pois), MIN54 (jaune à pois), MIN55 (jaune à pois), MIN56 (jaune à pois), MIN57 (jaune à pois), MIN58 (jaune à pois), MIN59 (jaune à pois), MIN60 (jaune à pois), MIN61 (jaune à pois), MIN62 (jaune à pois), MIN63 (jaune à pois), MIN64 (jaune à pois), MIN65 (jaune à pois), MIN66 (jaune à pois), MIN67 (jaune à pois), MIN68 (jaune à pois), MIN69 (jaune à pois), MIN70 (jaune à pois), MIN71 (jaune à pois), MIN72 (jaune à pois), MIN73 (jaune à pois), MIN74 (jaune à pois), MIN75 (jaune à pois), MIN76 (jaune à pois), MIN77 (jaune à pois), MIN78 (jaune à pois), MIN79 (jaune à pois), MIN80 (jaune à pois), MIN81 (jaune à pois), MIN82 (jaune à pois), MIN83 (jaune à pois), MIN84 (jaune à pois), MIN85 (jaune à pois), MIN86 (jaune à pois), MIN87 (jaune à pois), MIN88 (jaune à pois), MIN89 (jaune à pois), MIN90 (jaune à pois), MIN91 (jaune à pois), MIN92 (jaune à pois), MIN93 (jaune à pois), MIN94 (jaune à pois), MIN95 (jaune à pois), MIN96 (jaune à pois), MIN97 (jaune à pois), MIN98 (jaune à pois), MIN99 (jaune à pois), MIN100 (jaune à pois).

Liste des emplacements réservés après modification du PLUI

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
MIN02	Elargissement de voie	Commune de Minversheim
MIN04	Elargissement de voie (rue Roth, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN06	Création de chemin piéton (2 m)	Commune de Minversheim
MIN07	Elargissement de chemin d'exploitation (6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN08	Elargissement de voie (5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN09	Implantation d'un équipement	Commune de Minversheim
MIN11	Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuse	SDEA

14.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des zones U sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidences négative sur l'environnement car elles permettent, au contraire, de lever les contraintes sur les terrains qui étaient concernés par l'ER.

Le bénéfice environnemental sera positif : il retire une surface d'une zone potentiellement constructible et vouée à de l'artificialisation pour la rendre à sa vocation agricole initiale en la confortant définitivement sur cette vocation agricole.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

15. POINT N°12 : Diminution des largeurs de deux emplacements réservés sur le règlement graphique de la commune de Minversheim

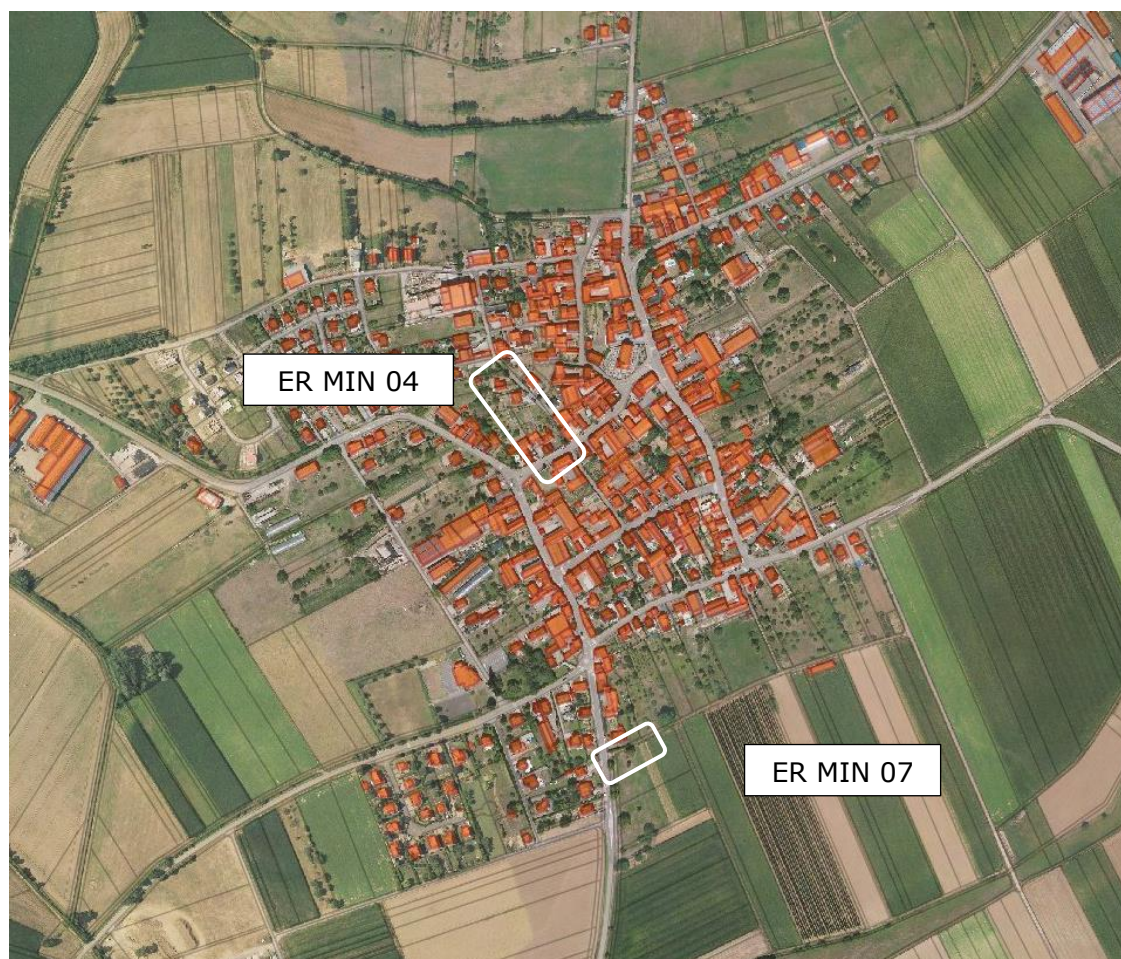
15.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise à réduire l'emprise de deux emplacements réservés MIN 04 et MIN 07 à Minversheim. Il s'agit de passer l'emprise future de voirie à 5,50 mètres au lieu des 6,50 mètres actuellement prévus. La commune considère que les emprises sont suffisantes pour mettre en œuvre ses projets de voirie.

Il s'agit des emplacements réservés suivants :

- L'emplacement réservé MIN04 : réduction de l'emprise de voirie à 5.50 au lieu de 6.50 m.
- L'emplacement réservé MIN07 : réduction de l'emprise de voirie à 5.50 au lieu de 6.50 m.

Localisation des emplacements réservés retracés :



Ortho 2018 GéoGrandEst / Données cadastrales 2020 DGFIP

Les éléments qui justifient la diminution de l'emprise de ces emplacements réservés sur la commune de Minversheim sont les suivants :

- Pour l'ER MIN04 « élargissement de voie (Rue Roth, 6.5 m) »
Cet ER passera à 5.5 m. Le choix est fait de limiter les emprises de voirie, une voirie de 5,5 mètres peut répondre à un usage d'une voirie non structurante.

- Pour l'ER MIN07 « élargissement de chemin d'exploitation (6.5 m) »
Cet ER passera à 5.5 m. Le choix est fait de limiter les emprises de voirie, une voirie de 5,5 mètres peut répondre à un usage d'une voirie non structurante y compris pour le passage des véhicules agricoles.

15.2. Articulation avec le PADD

Ces diminutions d'emprises des emplacements réservés ne remettent pas en cause les orientations du PADD.

15.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

15.4. Pièces du PLUi modifiées

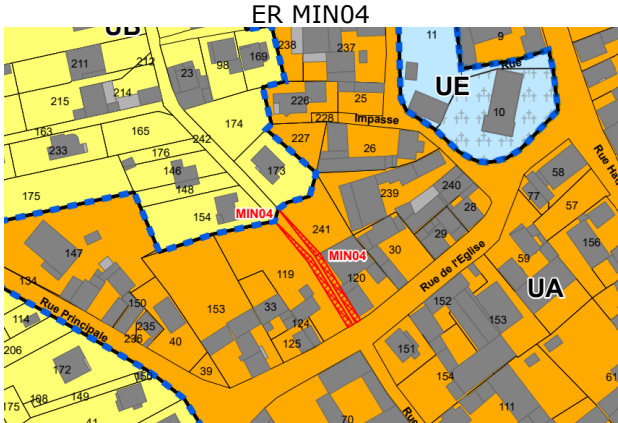
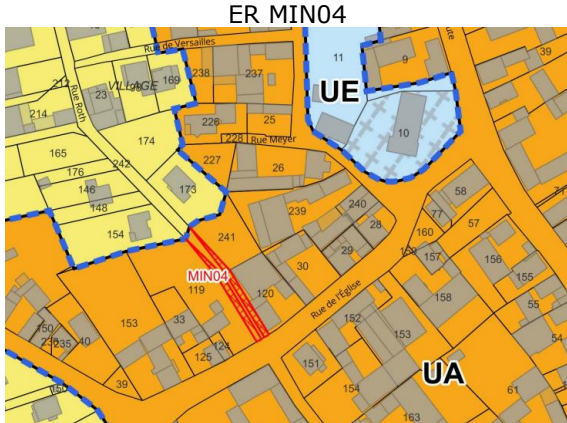
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}

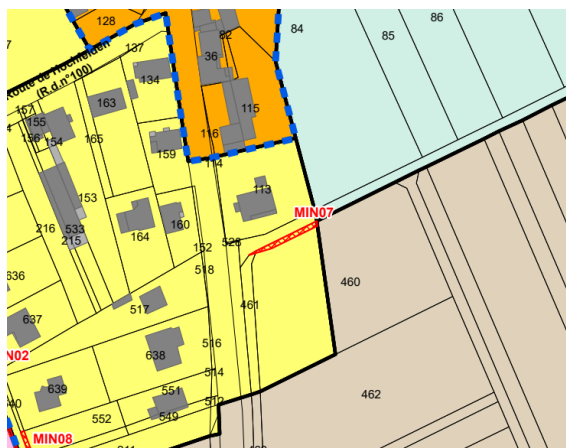
Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

15.4.1. Plans de règlement

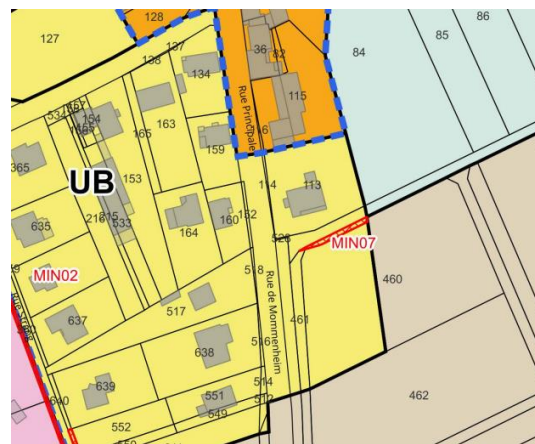
Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
 Carte d'extrait du plan de règlement en vigueur. Elle montre une zone urbaine avec des parcelles numérotées (ex: 211, 212, 214, 215, 165, 174, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300). Des zones sont délimitées par des lignes bleues et orange. Des zones sont étiquetées 'ER MIN04', 'UE', 'UA'. Des zones sont délimitées par des lignes bleues et orange. Des zones sont étiquetées 'ER MIN04', 'UE', 'UA'.	 Carte d'extrait du plan de règlement après modification du PLUi. Elle montre la même zone urbaine que la carte précédente, mais avec des modifications de délimitation des zones. Les zones 'ER MIN04', 'UE', 'UA' sont toujours présentes, mais leurs limites ont été ajustées. Les zones sont délimitées par des lignes bleues et orange. Les zones sont étiquetées 'ER MIN04', 'UE', 'UA'.

ER MIN07



ER MIN07



Liste des emplacements réservés en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
MIN02	Elargissement de voie	Commune de Minversheim
MIN04	Elargissement de voie (rue Roth, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN06	Création de chemin piéton (2 m)	Commune de Minversheim
MIN07	Elargissement de chemin d'exploitation (6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN08	Elargissement de voie (5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN09	Implantation d'un équipement	Commune de Minversheim
MIN11	Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuse	SDEA

Liste des emplacements réservés après modification du PLUi

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
MIN02	Elargissement de voie	Commune de Minversheim
MIN04	Elargissement de voie (rue Roth, 6,5 m)(5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN06	Création de chemin piéton (2 m)	Commune de Minversheim
MIN07	Elargissement de chemin d'exploitation (6,5 m)(5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN08	Elargissement de voie (5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN09	Implantation d'un équipement	Commune de Minversheim
MIN11	Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuse	SDEA

15.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence négative sur l'environnement. Elles permettent de lever une partie des contraintes qui s'appliquaient sur les terrains concernés par ces emplacements réservés.

Le bénéfice environnemental est positif, il diminuera d'un mètre l'emprise de voirie et la potentielle artificialisation de la future voirie le long des propriétés privées lorsque la voie est bordée par des espaces verts (hors accès).

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

16. POINT N°13 : Déplacement d'un emplacement réservé au règlement graphique de la commune de MUTZENHOUSE

16.1. Objet et motivation

Ce point concerne le règlement graphique de la commune de Mutzenhouse. Il vise la modification du PLUi afin de déplacer très légèrement un emplacement réservé (ER) pour mieux l'adapter au contexte et à la réalité du terrain. En effet, cet ER est actuellement localisé sur un verger privé que la commune et le propriétaire souhaitent préserver.

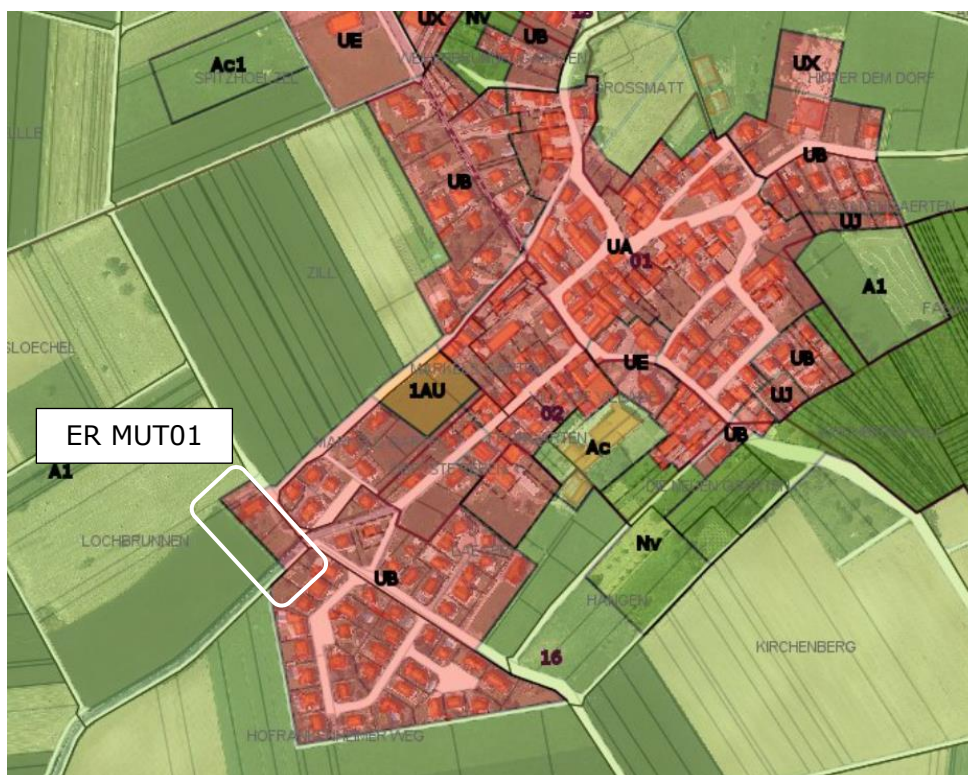
Il s'agit de l'ER MUT01 qui est inscrit au bénéfice du SDEA pour la création d'un « Ouvrage de ralentissement des coulées d'eau boueuses » (CEB); son déplacement de 6 mètres en amont du bassin versant vis à vis de sa localisation actuelle doit permettre de préserver ce verger localisé en zone A du règlement graphique.

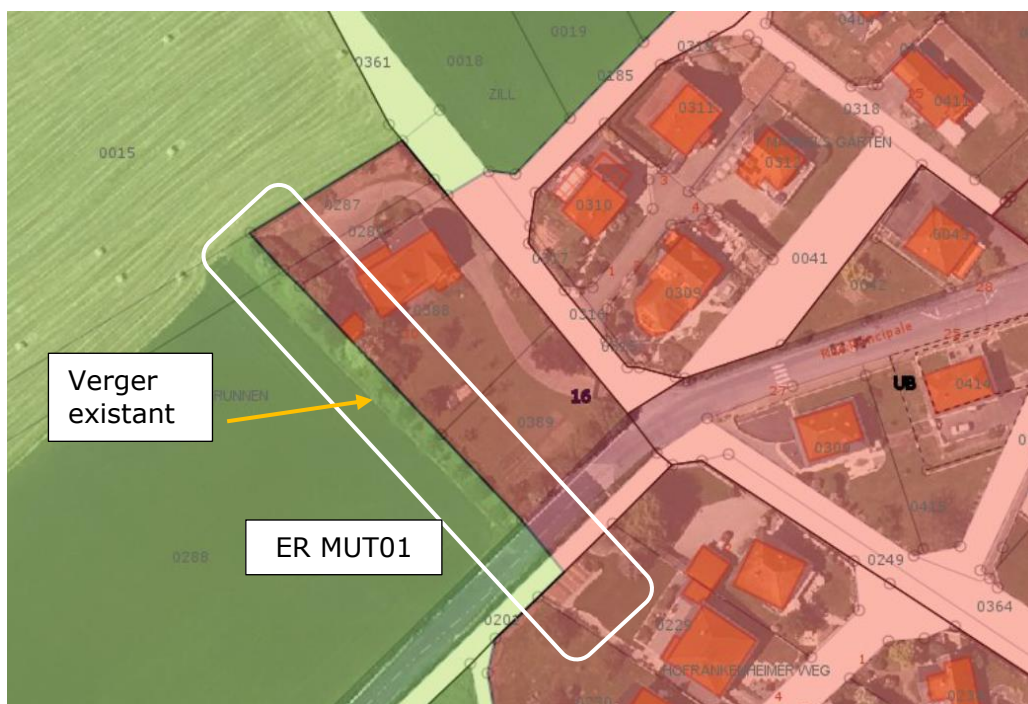
Il est à noter qu'il ne s'agit ni d'une suppression, ni d'une diminution de l'emprise, mais uniquement d'un déplacement de cet ER plus en amont du bassin versant ; il n'y a donc pas de diminution de la protection contre les CEB.

La question de ce point de modification et du maintien du niveau de protection ont été analysés lors d'une réunion en mairie le 22 février 2024 avec le SDEA en charge des sujets de coulée d'eau boueuse (CEB), la commune et la Communauté de communes. Le SDEA bénéficiaire de cet ER a conclu à l'incidence nulle en terme de diminution de la protection pour ce déplacement. Les conclusions des services sont donc favorables à ce changement.

A noter également que ce changement n'a pas d'incidence sur la limite de zone entre A1 et UB.

Localisation de l'emplacement réservé concerné :





Données cadastrales 2023 DGFIP sur orthophoto 2021 (GRANDEST)

16.2. Articulation avec le PADD

Ce déplacement d'emprise de l'emplacement réservé ne remet pas en cause les orientations du PADD, notamment l'orientation **A 2.2. ASSURER LA PRESERVATION DES BIENS ET DES PERSONNES / Prendre en compte les risques de coulées de boues et faciliter la mise en œuvre de dispositifs de régulation.**

En effet, comme s'agit d'un déplacement la modification ne diminuera pas le niveau de protection contre le risque CEB.

16.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

16.4. Pièces du PLUi modifiées

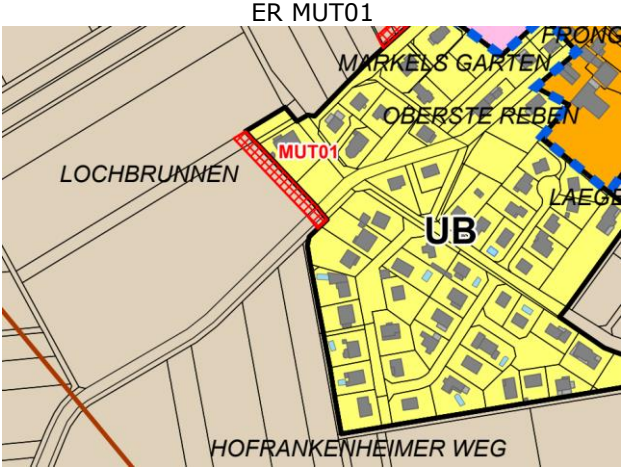
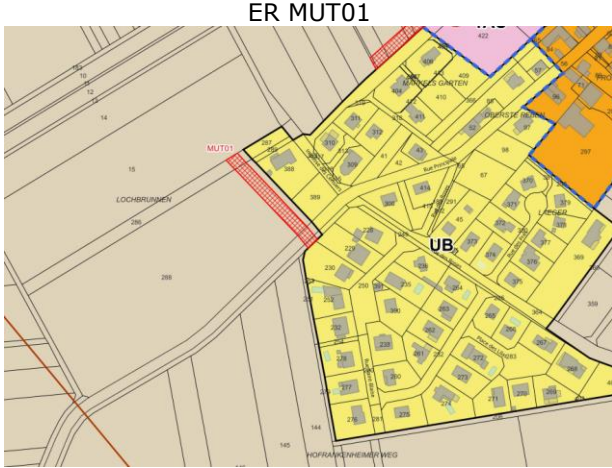
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
 Map showing the current planning layout. A yellow area labeled 'UB' is bordered by 'LOCHBRUNNEN' to the west, 'HOFRANKENHEIMER WEG' to the south, and 'ER MUT01' to the north. A red line labeled 'MUT01' runs along the northern boundary of the UB area. Other labels include 'MARKELS GARTEN' and 'OBERSTE REBEN'.	 Map showing the modified planning layout. The yellow area labeled 'UB' is now larger, extending further north. The red line labeled 'MUT01' has been moved to a new position, further north and more aligned with the 'ER MUT01' label. The surrounding areas and labels remain the same.

16.5. Incidences sur l'environnement

Les incidences de la création des ER sur l'environnement ont été évaluées lors de l'élaboration du PLUi.

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, auront un impact positif sur l'environnement à l'échelle du site : le déplacement de cet ER entrainera la possibilité de maintien du verger existant après création de l'ouvrage de protection contre les ruissellements, ce qui permet d'y préserver la faune et la flore inféodées à ce type de milieu.

Cette modification peut être considérée avec une incidence positive sur l'environnement. L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

17. POINT N°14 : Modification de l'OAP « sectorielle » du secteur des Hirondelles à HOCHFELDEN et de l'OAP thématique « insertion dans la pente »

17.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement de deux orientations d'aménagement :

- L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « aménagement » du secteur des Hirondelles à Hochfelden. Cette OAP couvre la zone 1Aub et la nouvelle zone 1AUE (objet du point N°1 de la présente notice)
- L'orientation d'aménagement et de programmation THEMATIQUE : « insertion dans la pente »

Pour l'OAP « aménagement » du secteur des Hirondelles à Hochfelden qui couvre les zones 1Aub et la zone 1AUE il s'agit d'ajuster certains éléments programmatiques tels que les axes de déplacement et les obligations de bouclage de voies, qui ont fait l'objet d'études plus poussées depuis la dernière modification du PLUi. Il s'agit également d'y intégrer plus finement le projet de complexe scolaire et son périmètre aujourd'hui connu.

L'OAP est modifiée afin de mieux tenir compte du futur complexe scolaire, équipement public qui présente un enjeu majeur pour la commune et la communauté de communes (voir justifications en point N°1); en effet, l'école actuelle est aujourd'hui à l'étroit sur le site en cœur de ville et nécessite de voir sa capacité augmentée. Cette localisation d'un équipement public dans la zone 1Aub a déjà engendré un ajustement de l'organisation interne de la zone à travers la modification N°1 du PLUi notamment au niveau de son réseau viaire et de sa desserte initialement prévue. Le présent point de modification est complémentaire au point N°1 de la notice.

Dans le cadre du présent point de modification, il s'agit de pousser un peu plus loin l'affinement de l'organisation interne de la zone, des études ayant été menées depuis la modification N°1 du PLUi et permettant aujourd'hui de mieux définir la future organisation.

L'OAP « aménagement » du secteur des Hirondelles est modifiée pour :

- mieux intégrer le projet et améliorer l'accessibilité du nouveau complexe scolaire,
- mieux organiser les liens et dessertes internes de ce secteur 1Aub et 1AUE,
- adapter l'OAP pour tenir compte de l'écart des règles applicables : la zone 1AUE verra s'appliquer globalement les mêmes règles de gabarit et d'implantation que la zone UE. Il s'agit donc, dans un souci de cohérence, par exemple à travers la présente modification de l'OAP de ne pas soumettre la zone 1AUE à l'OAP insertion dans la pente (comme c'est le cas actuellement pour la zone UE),
- Modifier légèrement la localisation de la bande plantée antidérive par un élargissement du périmètre de l'OAP sur l'espace agricole limitrophe.

Les modifications sont justifiées pour le paysage, par une adaptation de la transition végétale avec les espaces agricoles voisins permettant de gérer la frange bâtie. La modification est justifiée pour permettre plus de souplesse en terme de localisation de cette transition végétale entre front bâti et espaces agricole (servant également de bande antidérive).

Les modifications sont justifiées pour le schéma de principe de l'OAP « aménagement » afin de tenir compte de la nouvelle organisation viaire attendue par les élus pour répondre de manière équilibrée à l'organisation du fonctionnement urbain de ce secteur à l'avenir.

L'accès au groupe scolaire est organisé pour la desserte bus, ainsi que pour les déplacements doux et les véhicules particuliers.

Pour l'OAP THEMATIQUE « insertion dans la pente » il s'agit, en ajustant le texte, de soustraire la zone 1AUE à l'application de cette OAP.

En effet, compte tenu des nombreuses contraintes qui pèsent sur ce type de projet d'équipement public (accessibilité PMR sur différents niveaux, plateformes et accès des élèves, etc.) il s'agira de faire évoluer les orientations applicables dans la future zone 1AUE.

Il s'agit donc de permettre, comme pour les autres équipements scolaires intercommunaux du territoire, de répondre aux enjeux d'organisation des fonctionnalités, que ne permet pas l'OAP « insertion dans la pente ».

L'OAP THEMATIQUE « insertion dans la pente » est donc modifiée pour indiquer que l'OAP « insertion dans la pente » ne s'applique pas au secteur 1AUE.

Pour mémoire, l'application de l'OAP insertion dans la pente ne s'applique pas en zone UE, notamment afin de tenir compte des autres contraintes d'adaptation du terrain pour permettre les dessertes des ERP à destination des PMR à tous les étages. Il s'agit par exemple, de permettre la création de plateformes et dessertes pour tenir compte des contraintes d'accessibilité et de bonne desserte des PMR (et d'évacuation d'urgence) sur tous les niveaux de l'équipement public.

Par souci de cohérence il s'agit de rapprocher le cadre réglementaire applicable à la zone 1AUE de celui applicable en zone UE. Pour mémoire, cette OAP « insertion dans la pente » dans ses modalités d'applications est plutôt conçue pour gérer les constructions et leur rapport direct avec une voie, mais l'est moins pour des unités foncières plus conséquentes. C'est d'ailleurs pour cela qu'elle ne s'applique pas aujourd'hui en zone UE du PLUi.

Pour un équipement public, et notamment un groupe scolaire, la relation au site s'appréhende de manière différente, et nécessite une analyse plus fine pour répondre à l'ensemble des enjeux à appréhender de manière spécifique à chaque site.

En revanche, pour tenir compte du contexte de terrain en pente, l'OAP sectorielle est complétée par une orientation visant à « localiser de manière préférentielle les bâtiments les plus élevés sur le secteur nord-est altimétriquement le moins élevé ; cette disposition est de nature et participe à la bonne intégration paysagère des projets.

17.2. Articulation avec le PADD

Cette modification de l'OAP n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD. Elle s'inscrit pleinement dans le PADD à travers l'orientation suivante:

A.3. ORGANISER LES EQUIPEMENTS

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn fixe à sa politique d'aménagement du territoire l'objectif de permettre une rationalisation des équipements à l'échelle communautaire, en maintenant une qualité de services aux habitants voire l'amélioration de certains services.

Il s'agit de :

- Maintenir les équipements de niveau communal et permettre leur développement pour répondre aux besoins locaux.
- Planter les nouveaux équipements structurants de niveau intercommunal, hors groupes scolaires et structures d'accueil de la petite enfance, prioritairement dans les bourgs (Hochfelden, Schwindratzheim, Wingersheimles-4-bans) et au niveau des pôles d'équipements existants.
- Permettre la création de parkings relais à proximité des haltes ferroviaires ou routières pour favoriser l'utilisation des transports collectifs.

- Poursuivre le déploiement des groupes scolaires pour assurer un maillage du territoire et développer les capacités d'accueil de la petite enfance.

17.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

17.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

17.4.1. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » **9. Hochfelden / 9.1. SECTEUR HIRONDELLES** est modifiée comme suit :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après modification du PLUi</i>
Extrait OAP en vigueur page 82 et 83 9.1.2. Orientations d'aménagement c) <u>AMENAGEMENT</u> Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone. ./. d) <u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE</u> <u>Insertion dans la pente</u> Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 9%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ». <u>Paysage</u> Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées. ./.	Extrait OAP en vigueur page 82 et 83 9.1.2. Orientations d'aménagement c) <u>AMENAGEMENT</u> Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone. ./. d) <u>QUALITE ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE</u> <u>Insertion dans la pente</u> Compte tenu de la topographie du secteur (pente moyenne 9%), les constructions s'insèrent dans le paysage en tenant compte de la pente selon les prescriptions de l'OAP « insertion dans la pente ». Cette disposition ne s'applique pas à la zone IAUE. En zone 1AUE les bâtiments les plus élevés seront localisés au nord-est du site, dans les secteurs altimétriquement les moins élevés. <u>Paysage</u> Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle ou hors parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées. Cette transition végétale entre front bâti et espaces agricoles sur une épaisseur de 5 mètres peut être localisée dans les zones 1AU, dans la zone A ou à cheval entre les deux. ./.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger les rues issues du quartier « Hirondelle1 », notamment les rues des bleuets et des coquelicots. Ces axes constituent les voies principales de l'opération. Selon nécessité, un ou deux accès rejoignent la RD59 en un ou deux accès à sécuriser. Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route,
- de mailler les axes principaux avec des voies secondaires en 4 nouveaux tronçons plus la rue des capucines.
- d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière.

Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT

Voie, accès

L'organisation de la desserte prévoit :

- de prolonger les rues issues du quartier « Hirondelle1 », notamment les rues des bleuets et des coquelicots. Ces axes constituent les voies principales de l'opération. Selon nécessité, un ou deux accès rejoignent la RD59 en un ou deux accès à sécuriser. Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route,
- de mailler les axes principaux avec des voies secondaires en 2 ou 3-4 nouveaux tronçons plus la rue des capucines.
- d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière.

Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet

Stationnement

Le stationnement est géré sur chaque parcelle.

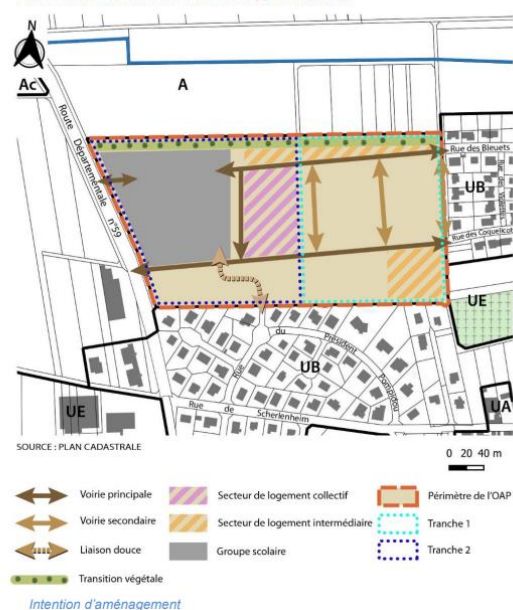
Le stationnement public est envisagé le long des voies principales, hors accès privé.

Au regard des enjeux du changement climatique, le projet de groupe scolaire doit prévoir un espace de stationnements suffisant pour les vélos.

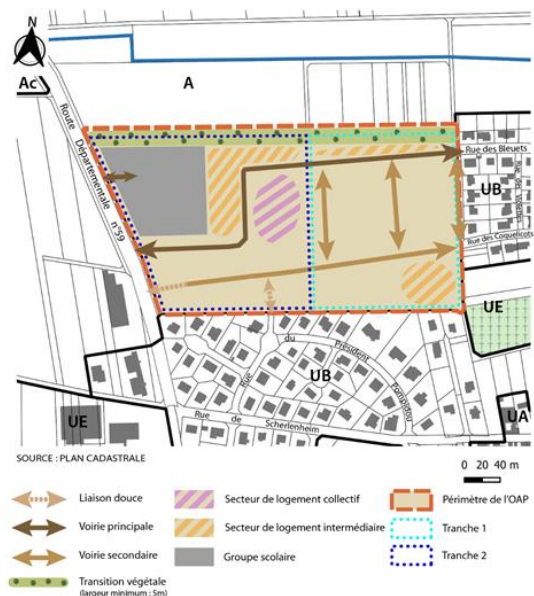
Extrait OAP en vigueur page 85

9.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



9.1.4 Schéma de principe



L'OAP THEMATIQUE : « insertion dans la pente » est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
Extrait OAP en vigueur page 213 / 227 1. Localisation Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « insertion des constructions dans la pente », au niveau des zones UB et 1AU.	Extrait OAP en vigueur page 213 / 227 1. Localisation Toutes les communes du territoire du Pays de la Zorn sont concernées par la thématique « insertion des constructions dans la pente », au niveau des zones UB et 1AU (Hors 1AUE) .

17.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Pour le secteur 1AUB :

- En terme d'incidence sur l'environnement cette adaptation de l'OAP ne présente pas d'incidence, le site étant déjà soumis aux mêmes règles,
- En terme d'incidence sur le paysage cette adaptation de l'OAP ne présente pas d'incidence, les règles restent applicables en termes de gabarit et d'implantations. Par ailleurs, l'ensemble des éléments paysagers dont la mise en place était prévue pour l'intégration paysagère sont repris dans la nouvelle OAP.

Pour le secteur 1AUE :

- En terme d'incidence sur l'environnement cette adaptation de l'OAP ne présente pas d'incidence, le site étant déjà soumis à des règles permettant l'urbanisation de ce secteur (majoritairement 1AUB et maintenant 1AUE pour le secteur à équipements publics),
- En terme d'incidence sur le paysage, le volet « paysage » de l'OAP n'est pas retouché : la transition végétale entre front bâti et espaces agricoles sur une épaisseur de 5 mètres est maintenue le long de la zone 1AUE.

En conclusion, la modification envisagée ci-dessus est sans incidence négative sur l'environnement.

Cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

18. POINT N°15 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur impasse des cerisiers à MUTZENHOUSE

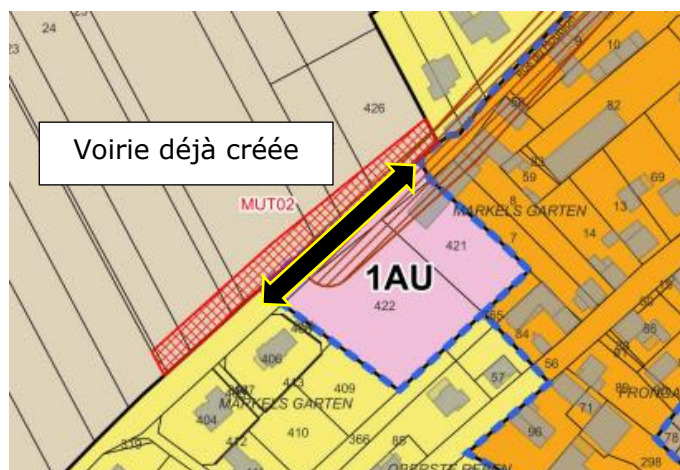
18.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement de la desserte envisagée dans l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur « impasse des cerisiers » à MUTZENHOUSE.

Il s'agit de tenir compte du contexte qui a évolué depuis l'élaboration du PLUi, à savoir l'aménagement par la commune de la voirie entre les deux voies existantes, afin de former un bouclage de rues. De plus, les études de projet ont montré qu'il existe une solution sans impasse pour l'aménagement de cette zone 1AU.

L'obligation dans l'OAP d'envisager une desserte de la zone par une voie en impasse ne semble donc aujourd'hui plus justifiée.

De plus la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration.



Cette modification se justifie pour tenir compte de l'évolution de contexte ; elle ne modifie pas les objectifs de production de logements. Cet ajustement n'est donc pas de nature à perturber les orientations définies dans le PLUi.

18.2. Articulation avec le PADD

Cette modification de l'OAP n'est pas en contradiction avec le PADD.

18.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

18.4. Pièces du PLUi modifiées

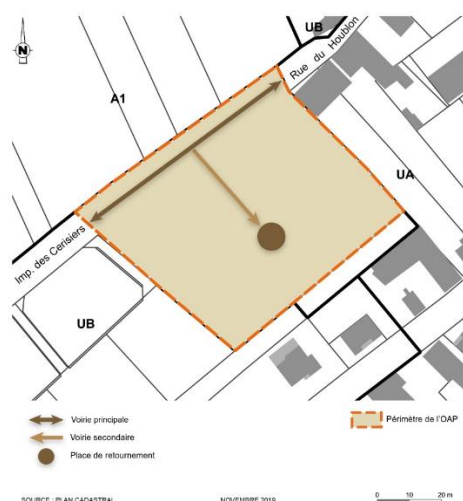
Ce point de modification conduit à adapter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

18.4.1. OAP

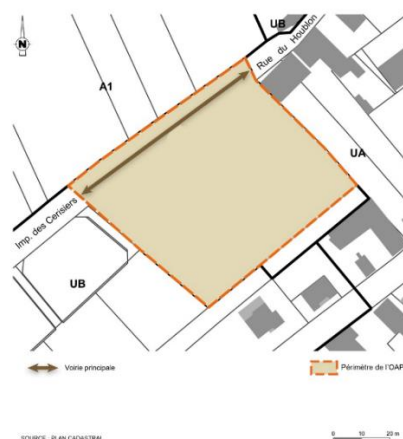
L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » 15. Mutzenhouse 15.1.
SECTEUR IMPASSE DES CERISIERS est modifiée comme suit :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après modification du PLUi</i>
<u>Page 123</u> 15.1.2. Orientations d'aménagement c) <u>AMENAGEMENT</u> Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone. <u>Développement durable</u> Il est demandé de : ▪ limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ▪ concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques. <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Houblon et pour partie dans l'impasse des cerisiers. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.	<u>Page 123</u> 15.1.2. Orientations d'aménagement c) <u>AMENAGEMENT</u> Les espaces publics (voie, chemin, etc.) pour réaliser l'opération consomme 15% de la surface de la zone. <u>Développement durable</u> Il est demandé de : ▪ limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales, ▪ concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques. <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue Houblon et pour partie dans l'impasse des cerisiers. Les réseaux (eau potable et électricité) sont prolongés dans le secteur de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.
e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT <u>Voie, accès</u> Le secteur est desservi par une voie publique existante, l'impasse des cerisiers qui dessert les constructions à réaliser. L'organisation de la desserte prévoit de créer une placette de retournement au sein de l'opération.	e) TRANSPORT ET DEPLACEMENT <u>Voie, accès</u> Le secteur est desservi par une voie publique existante., l'impasse des cerisiers qui dessert les constructions à réaliser. L'organisation de la desserte prévoit de créer une placette de retournement au sein de l'opération.

Extrait OAP en vigueur **page 125**



9.1.4 Schéma de principe



18.5. Incidences sur l'environnement

Cette adaptation de l'OAP ne présente pas d'incidence particulière sur l'environnement et les paysages, aucune disposition réglementaire n'étant modifiée.

Cette modification peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

19. POINT N°16: Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du SECTEUR RUE SAND à WILWISHEIM

19.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise un léger ajustement de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur 19.3. SECTEUR RUE SAND à WILWISHEIM.

Ce secteur constitue une extension de l'enveloppe urbaine de Wilwisheim au nord du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées dans un quartier récent.

Il s'agit à travers ce point de modification de mieux tenir compte du contexte et de la topographie des lieux. Par ailleurs, le secteur étant au sud et à l'ouest en lien direct avec des voiries existantes, un re-questionnement de la desserte interne a été opéré (tracé indicatif pour une OAP).

En outre, pour assurer une transition paysagère entre l'ancien et le nouveau quartier dans la partie sud du site, l'OAP est complétée d'une haie végétale.

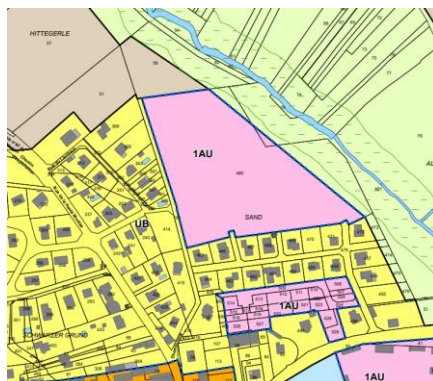


Voirie existante donnant sur la zone 1AU SECTEUR RUE SAND à WILWISHEIM
Crédit photo ATIP PB

La nouvelle OAP fera également figurer un bouclage d'une liaison douce vers les voiries existantes au sud.

Il s'agit également de mieux répartir sur deux secteurs distincts le logement intermédiaire alors qu'il est actuellement localisé sur un seul secteur au sud de la zone ; ce choix issu des études préalables permet de mieux répartir les typologies et de ne pas faire porter une typologie unique sur une seule tranche opérationnelle.

Pour le reste, notamment pour les objectifs programmatiques de production de logement, ils ne sont pas modifiés par la présente évolution.



Cette modification se justifie pour mieux tenir compte du contexte local et d'une vision plus fine des caractéristiques souhaitées pour ce futur secteur urbain ; elle ne modifie pas les objectifs de production de logements. Cet ajustement n'est par ailleurs pas de nature à perturber les orientations définies par le PLUi.

De plus la notion de raccordement obligatoire des eaux pluviales est supprimée dans l'OAP ainsi que les éléments sur les ouvrages d'eau pluviale, pour tenir compte des nouvelles doctrines concernant les eaux pluviales et leur obligation d'infiltration.

19.2. Articulation avec le PADD

Cette modification de l'OAP n'est pas en contradiction avec le PADD.

19.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

19.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

19.4.1. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT en secteur à urbaniser habitat » 1AU du secteur 19.3. SECTEUR RUE SAND à WILWISHEIM est modifiée comme suit :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après modification du PLUi</i>
<u>Page 156</u> 19.3.2. Orientations d'aménagement <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du Sand et dans les voiries d'attente de la rue de l'abbé Albert Stittler. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire.	<u>Page 156</u> 19.3.2. Orientations d'aménagement <u>Desserte par les réseaux</u> Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans la rue du Sand et dans les voiries d'attente de la rue de l'abbé Albert Stittler. Ils sont prolongés dans le périmètre de l'opération. Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.

Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont localisés au point bas (sud-est) de l'opération. Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le cours d'eau.

Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées. Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

La voirie principale de l'opération est plantée par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas du secteur. Les logements intermédiaires sont positionnés le long de la voirie principale.

~~Les ouvrages d'infiltration des eaux de ruissellement sont localisés au point bas (sud-est) de l'opération. Les eaux de ruissellement sont rejetées dans le cours d'eau.~~

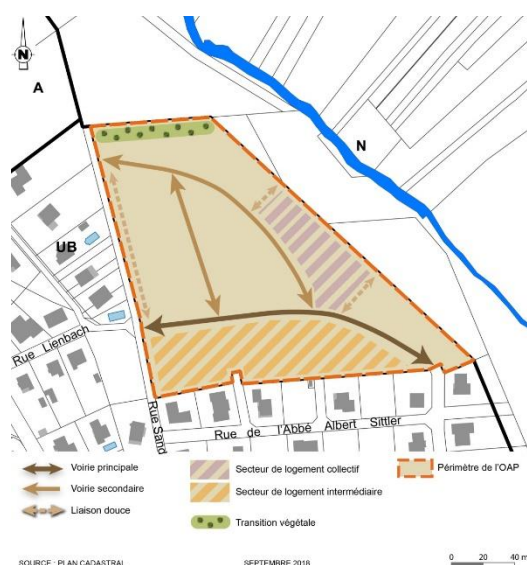
Paysage

Une transition végétale avec les espaces agricoles voisins permet de gérer la frange bâtie. Le fond de parcelle dispose, sur une épaisseur de 5 mètres, d'arbustes et d'arbres d'essences locales diversifiées. Les clôtures sont à claire voie pour une transition douce.

La voirie principale de l'opération est plantée par des arbres de hautes tiges à feuillage caduc.

Les logements collectifs sont implantés au niveau des points bas du secteur. Les logements intermédiaires sont positionnés **en partie** le long de la voirie principale **et en partie le long de la voirie secondaire**.

Extrait OAP en vigueur **page 158**



9.1.4 Schéma de principe



19.5. Incidences sur l'environnement

La présente modification n'augmente pas les possibilités de construire, ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi, n'impacte aucun enjeu environnemental.

En revanche la création de haies présentera un impact positif par le développement des écosystèmes favorables à la petite faune et à la flore. De plus la mise en place d'un lien de déplacements doux vers le sud, favorisera les déplacements décarbonnés.

En conclusion, la présente modification aura des incidences positives sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

20. POINT N°17 : Modification des « Dispositions générales » du règlement écrit et du « sommaire »

20.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à apporter des précisions dans les dispositions générales, afin de les compléter par les indications des nouvelles zones créées à travers les précédents points de la modification N°2 du PLUi.

Ces évolutions du règlement écrit se trouvent dans les dispositions qui figurent en titre I section 2 du règlement.

- Cette rédaction est complétée en page 7 par les termes suivants :

Zone urbaine

Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont (en rouge les nouveaux sous-secteurs de zones) :

- UA/UAb : centre ancien,
- UB/UBa/UBb/UB1/**UBm et UBw** : quartier en extension de développement récent,
- UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie),
- UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général,
- UX/UXa : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.

Zone à urbaniser

./.

Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres **AU**.

Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- 1AU/1AUa/1AUb : nouveau quartier à destination dominante d'habitat,
- 1AUX/1AUXa : nouveau quartier à destination d'activité industrielle, commerciale, artisanale,
- **1AUE : nouveau quartier à destination d'équipements publics,**
- 2AU/2AUE : réserve foncière destiné au développement futur.

Les justifications de ces créations de zones sont les suivantes :

- Pour la **zone 1AUE** : il s'agit de la zone créée à Hochfelden sur le site du futur groupe scolaire (**point N°1** de la présente modification du PLUi),
- Pour la **zone UBm** il s'agit de la zone créée à Mittelhausen (**point N°9** de la présente modification du PLUi),
- Pour la **zone UBw** il s'agit de la zone créée à Wilwisheim (**point N°7** de la présente modification du PLUi).

Ce point de modification vise également l'actualisation du sommaire (page 3) dans le cadre de la modification N°2 du PLUi qui sera complété par la création de la nouvelle zone 1AUE dans le règlement écrit.

20.2. Articulation avec le PADD

Aucun changement n'est apporté à la règle. Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

20.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

20.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

20.4.1. Règlement écrit

Les articles **2.2 et 2.3 du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLUi</i>
<u>« DISPOSITIONS GENERALES »</u>	<u>« DISPOSITIONS GENERALES »</u>
	PAGE 8
Section 2 - Division du territoire en zones Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme intercommunal est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.	Section 2 - Division du territoire en zones Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme intercommunal est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

<u>ZONE URBAINE</u> Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre <u>U</u>. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : UA/UAb : centre ancien, UB/UBa/UBb/UB1 : quartier en extension de développement récent, UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie), UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général, UX/UXa : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.	<u>ZONE URBAINE</u> Peuvent être classés en zone urbaine les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter. Les zones urbaines sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle commençant par la lettre <u>U</u>. Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont : UA/UAb : centre ancien, UB/UBa/UBb/UB1/UBm/UBw : quartier en extension de développement récent, UJ : espace de jardins (fond de parcelle, ou en périphérie immédiate de la zone bâtie), UE : espace d'équipement publics ou d'intérêt général, UX/UXa : espace d'activité industrielle, commerciale, artisanale.
<u>ZONE A URBANISER</u> Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. ./. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres <u>AU</u>. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : 1AU/1AUa/1AUb : nouveau quartier à destination dominante d'habitat, 1AUX/1AUXa : nouveau quartier à destination d'activité industrielle, commerciale, artisanale, 2AU/2AUE : réserve foncière destiné au développement futur.	<u>ZONE A URBANISER</u> Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. ./. Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents écrits et graphiques du règlement par un sigle contenant les lettres <u>AU</u>. Les zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont : 1AU/1AUa/1AUb : nouveau quartier à destination dominante d'habitat, 1AUX/1AUXa : nouveau quartier à destination d'activité industrielle, commerciale, artisanale, 1AUE : nouveau quartier à destination d'équipements publics, 2AU/2AUE : réserve foncière destiné au développement futur.

20.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

21. POINT N°18 : Modification du règlement écrit et des règles d'implantations des constructions par rapports aux limites pour autoriser l'isolation extérieure

21.1. Objet et motivation

Aujourd'hui un certain nombre de projets s'inscrivant dans la transition énergétique du territoire sont bloqués vis à vis des règles de reculs. Ce point de modification vise à faciliter les projets d'isolation thermique des constructions existantes, en modifiant les dispositions applicables aux règles d'implantations.

Ces règles de VOLUMETRIE ET d'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, pour les « Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées » et pour les « Implantations par rapport aux limites séparatives* » modifieront les dispositions réglementaires applicables aux zones UA, UB, UJ, UE et UX.

Cette modification se justifie pour permettre et faciliter les projets d'isolations thermiques par l'extérieur, en autorisant la diminution des reculs dans la limite de 20 cm d'isolation thermique par l'extérieur de la construction.

Il est à noter toutefois que les façades comportant des enjeux architecturaux ou patrimoniaux garderont les mêmes niveaux de protection (interdiction d'isoler par l'extérieur les façades comportant des colombages ou des modénatures, etc...).

Les dispositions réglementaires applicables aux zones UA, UB, UJ, UE et UX sont modifiées tel que précisé en 21.4.1 ci-dessous.

Cette évolution est nécessaire car elle facilitera la transition énergétique du territoire par la suppression d'un frein aux projets d'isolation thermique qui apparaît relativement fréquemment.

21.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

21.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

21.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

21.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	UA Page 31
Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.6. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.9. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.	Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.6. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur, dans le respect des prescriptions du 2.2.5. concernant les façades* présentant des modénatures*. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.9. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur, dans le respect des

	prescriptions du 2.2.5. concernant les façades* présentant des modénatures*.
	UB Page 40
Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.8. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.11. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.	Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.8. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.11. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.
	UJ Page 51
Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.4. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.	2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.4. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.
	UE Page 55
Section 2 - Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./.	Section 2 - Ue - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UE - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./.

2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.	2.1.6. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.
	UX Page 62
Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.10. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.13. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales.	Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.10. Pour les constructions* existantes ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.13. Pour les constructions existantes* ne respectant pas les règles précédentes, en cas de transformation ou extension*, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction* sans aggraver la situation existante selon le schéma des dispositions générales. Par exception aux règles d'implantations pour les constructions existantes il est possible de déroger aux règles

	d'implantation pour réaliser une isolation extérieure d'une construction dans la limite de 20 cm d'épaisseur*.
--	--

21.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. En revanche, les effets seront bénéfiques à une amélioration du bilan carbone du territoire.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

22. POINT N°19 : Modification du règlement écrit pour les règles d'implantations des constructions afin de préciser les dispositions applicables et en clarifier certaines

22.1. Objet et motivation

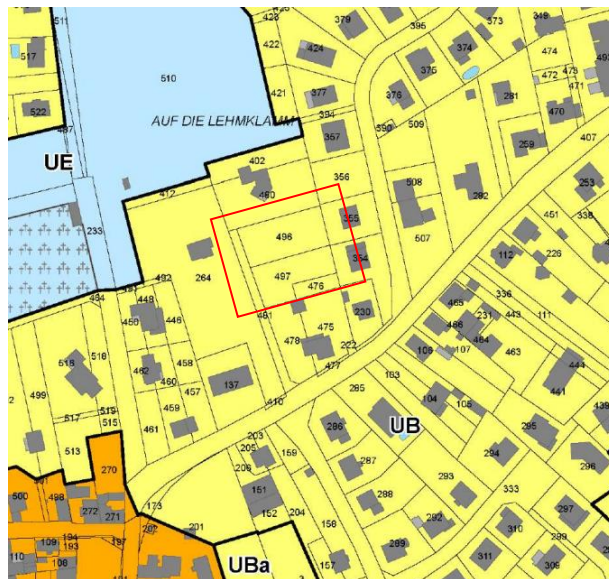
Ce point vise à clarifier et préciser certaines règles d'implantations qui posent des difficultés d'interprétation ou d'application. Il s'agit de compléter les dispositions applicables aux règles d'implantations en complétant certains éléments ; par exemple lorsqu'il existe plusieurs voies desservant une unité foncière, il s'agit de préciser la voie à prendre en compte pour les reculs ou les dispositions applicables vis à vis des emprises publiques.

Dans l'objectif d'améliorer la lisibilité de la règle, cette modification visant à clarifier certains éléments préserve les enjeux de protections (patrimoine et autres) et les orientations générales du document d'urbanisme.

Pour les différents chapitres applicables aux implantations il s'agit de préciser :

- a) En UA et UB, qu'au-delà d'une profondeur de 40 mètres c'est par rapport à la voie publique ou **l'emprise publique sur laquelle l'unité foncière prend accès** que sont appliquées les règles d'implantations,
- b) Et de compléter en UA la règle d'implantation pour qu'elle s'applique aux annexes implantées **à l'avant des constructions** : La façade* sur rue des constructions* principales ou des annexes* implantées à l'avant des constructions doit être implantée, par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès,
- c) En UA et UB, et de compléter le règlement applicable par exceptions, quand une « ligne d'implantation obligatoire » figure sur le plan de règlement graphique, ou quand une « ligne de recul minimal d'implantation » figure sur le plan de règlement graphique pour indiquer qu'à ce moment-là c'est les lignes d'implantation qui s'appliquent,
- d) En UA et 1AU, l'exception aux règles édictées au point 2.1.2 qui s'applique **pour les terrains en biais ou étroits** ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées (déjà applicable en UB),
- e) En UA, pour l'implantation par rapport aux limites séparatives*, de préciser que les piscines non couvertes ou **les constructions annexes sans façade ou les extensions sont autorisées au-delà de 3 mètres** sous réserve de respecter les formes urbaines attendues dans l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel »,
- f) En UA et UB, que sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, les constructions* doivent être implantées par rapport à **une limite séparative « au minimum »** ; l'absence de cette précision étant de nature à semer le doute sur la nécessité de s'implanter sur plusieurs limites séparatives. La confusion pouvait s'installer en laissant entendre que ce recul s'appliquait à toutes les limites,
- g) En UB, de compléter la règle en 2.1.4. pour rendre possible la construction dans l'enveloppe urbaine classée en zone urbaine, pour certains terrains rendus inconstructibles par la règle des reculs de 50 m alors qu'il s'agit de secteur bâtis ; par exception, les terrains situés en retrait de la voie et au-delà des 50 mètres s'ils sont desservis par un chemin d'accès à la date d'approbation du PLUI, et dont

la profondeur limite des 50 mètres n'est pas applicable, s'il existe déjà des constructions au-delà des 50 mètres dans la même zone à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi.



Exemple de situation bloquante et incohérente en cœur de ville

- h) En UB pour l'implantation par rapport aux limites séparatives* :
 - que l'implantation par rapport aux limites séparatives* soit non pas de « la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres » mais que « l'implantation soit **au moins** égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. »
- i) Pour l'Emprise au sol* des annexes; il s'agit de préciser en 2.1.7.que pour l'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*, cette surface et ces maximums s'appliquent pour la part de la ou des annexes localisées en zone UJ si l'unité foncière est localisée sur plusieurs zones,

Toutes ces évolutions se justifient soit pour clarifier et préciser certaines règles d'implantations qui posent des difficultés d'interprétation ou d'application, soit pour affiner les règles applicables par exemple en UB pour les constructions principales en secondes lignes, afin de tenir compte de situations préexistantes au PLUi.

Il s'agit par ces évolutions également de régler des situations de blocages pour lesquelles des parcelles localisées dans l'enveloppe urbaine en zone UB ne sont aujourd'hui pas constructibles, alors que des constructions existent et existaient dans ces secteurs à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi (au-delà de la ligne des 50 mètres et à l'arrière de ces dents creuses aujourd'hui bloquées en termes de constructibilité).

Ces règles de VOLUMETRIE ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS, pour les « Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées » et pour les « Implantation par rapport aux limites séparatives* » modifieront les dispositions réglementaires applicables aux zones UA, UB, UJ, UX et 1AU.

Cette modification se justifie pour clarifier les dispositions applicables sans impacter fondamentalement les caractéristiques de la règle.

22.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

22.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

22.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

22.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLUi</i>
	UA Page 27
Section 1 - UA - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités	Section 1 - UA - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités
1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES	1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES
<u>Dispositions générales</u>	<u>Dispositions générales</u>
./. 1.1.3. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la voie publique*, sont autorisées:	./. 1.1.3. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la voie publique* ou l'emprise publique sur laquelle l'unité foncière prend accès , sont autorisées :
• les changements de destination* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLU en vue de la création d'habitation à condition qu'ils soient dans les volumes initiaux, • l'extension* et la transformation des constructions* existantes,	• les changements de destination* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLU en vue de la création d'habitation à condition qu'ils soient dans les volumes initiaux, • l'extension* et la transformation des constructions* existantes,

• l'extension* des constructions* à destination* d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU, • les annexes* aux constructions* existantes limitées à 40 m2 d'emprise au sol*, • les équipements d'intérêt collectif et les services publics.	• l'extension* des constructions* à destination* d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU, • les annexes* aux constructions* existantes limitées à 40 m2 d'emprise au sol*, • les équipements d'intérêt collectif et les services publics.
	UA Page 31
Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.2. La façade* sur rue des constructions* principales doit être : • soit à l'alignement* de la voie, • soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire.	Section 2 - UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. La façade* sur rue des constructions* principales ou des annexes* implantées à l'avant des constructions doit être implantée, par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit à l'alignement* de la voie ou des emprises publiques, • soit avec un recul maximum de 1,5 mètre par rapport aux voies publiques* ou privées, à modifier, ou à créer, ou des emprises publiques à créer, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue du chemin de fer et place de la gare à Hochfelden, et rue de la gare à Schwindratzheim où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire. ./. Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus.

<u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie les constructions* doivent être implantées : • soit en limite séparative*, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres., Dispositions particulières au point 2.1.7 : les piscines non couvertes, les constructions annexes sans façade ou les extensions sans façade peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres de la limite séparative sous réserve de respecter les formes urbaines attendues dans l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ». 2.1.8. Au-delà de 40 mètres à partir de la voie, les constructions* peuvent aussi être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	Par exception, quand une « ligne de recul minimal d'implantation » figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation avec recul minimal obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus. ./. Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais ou étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale doit être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> ./. 2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, les constructions* doivent être implantées par rapport à une limite séparative au minimum : • soit en limite séparative*, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres., Dispositions particulières au point 2.1.7 : les piscines non couvertes, les constructions annexes sans façade ou les extensions sans façade peuvent s'implanter entre 0 et 3 mètres de la limite séparative ne sont pas concernées par ces dispositions sous réserve de respecter les formes urbaines attendues dans l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ». 2.1.8. Au-delà de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, les constructions* peuvent aussi être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
--	---

	UB Page 40
Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2. ./. 2.1.4. Pour un terrain situé en retrait de la voie et qui a un accès* sur la voie par une bande de terrain, la construction* principale est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie.	Section 2 - UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée par rapport à la voie où l'unité foncière prend accès : • soit entre 3 et 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, ou des emprises publiques, • soit dans l'alignement* de la façade* sur rue des constructions* voisines, sauf rue de la Zorn et ruelle de fer à Hochfelden où un recul minimum de 1 mètre est obligatoire, • soit à minimum 5 mètres par rapport aux voies publiques* ou privées existantes, à modifier ou à créer, dans le secteur UB1. Par exception, quand une ligne d'implantation obligatoire figure sur le plan de règlement graphique, alors c'est cette ligne d'implantation obligatoire qui s'applique pour les règles applicables au 2.1.2 ci-dessus Par exception aux règles édictées au point 2.1.2 et pour les terrains en biais et étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale peut être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.1.2. ./. 2.1.4. Pour un terrain situé en retrait de la voie et qui a un accès* sur la voie par une bande de terrain, la construction* principale est possible avec un recul maximum de 50 mètres par rapport à la voie. Par exception, pour les terrains situés en retrait de la voie et qui sont desservis par un chemin d'accès à la date d'approbation du PLUI, la profondeur limite des 50 mètres

<u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> 2.1.9. Les constructions* sont implantées : • soit sur limite séparative*, sauf si un schlupf existe, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	n'est pas appliquée s'il existe déjà des constructions au-delà des 50 mètres dans la même zone à la date d'approbation de l'élaboration du PLUi. <u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u> 2.1.9. Les constructions* sont implantées implantées par rapport à une limite séparative au minimum : • soit sur limite séparative*, sauf si un schlupf existe, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
	UJ Page 51
Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.3. Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de la voie publique* ou privée <u>Emprise au sol*</u> 2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*.	Section 2 - UJ - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère <u>2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</u> ./. <u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u> ./. 2.1.3. Les autres constructions* doivent être implantées avec un recul minimum de 2 mètres de la voie publique* ou privée ou des emprises publiques. <u>Emprise au sol*</u> 2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*. Si l'unité foncière est localisée sur plusieurs zones, ces maximums s'appliquent pour la part de la ou des annexes localisées en zone UJ.
	1AU Page
2.2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./.	2.2. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./.

Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées ./. 2.2.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.	Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées ./. 2.2.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée entre 3 et 5 mètres des voies publiques* ou privées et emprises publiques*. Par exception aux règles édictées au point 2.2.2 et pour les terrains en biais ou étroits ne permettant pas l'implantation de l'ensemble de la façade selon les dispositions édictées, au moins un point de la façade* sur rue de la construction* principale doit être implanté selon les prescriptions exposées au point 2.2.2.
Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.2.9. Les constructions* sont implantées : • soit sur limite séparative*, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.	Implantation par rapport aux limites séparatives* 2.2.9. Les constructions* sont implantées : • soit sur limite séparative*, • soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction* au point de la limite séparative* la plus rapprochée soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

22.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

Cette modification visant à clarifier certains éléments afin d'améliorer la lisibilité de la règle peut être considérée avec une incidence nulle sur l'environnement.
L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

23. POINT N°20 : Modification du règlement écrit pour suppression de l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans les toitures

23.1. Objet et motivation

Ce point vise à modifier les dispositions réglementaires concernant l'obligation d'intégration des panneaux solaires dans les toitures. Ce point concerne plusieurs zones. Il s'agit de répondre à la situation de blocage souvent rencontrée lors du dépôt de demandes d'autorisations d'urbanisme : le PLUi impose sur de nombreuses zones l'intégration des panneaux solaires dans les toitures, alors que ces dispositifs techniques sont aujourd'hui refusés par les assurances.

Il s'agit donc de faciliter les projets d'installation de système de production énergétique par panneaux solaires, en supprimant cette obligation d'intégration dans les toitures. En effet, depuis la crise énergétique, les communes sont confrontées à un nombre croissant de demandes pour pose de panneaux solaires sur les toitures.

A l'heure actuelle, toutes les zones prévoient majoritairement une intégration dans les toitures, ce qui pose des difficultés ; ces dispositions constructives sont aujourd'hui contestées par les assurances pour des questions de sécurité. En outre, cela complexifie le démontage et le remplacement des panneaux en fin de vie, puisque le toit est dépourvu de tuiles à cet endroit. La pose non intégrée dans les toitures permet la réversibilité du système et apporte des avantages y compris dans les secteurs patrimoniaux, en préservant les toitures et leur couverture.

Ce point est unanimement demandé par les communes, car trop souvent bloquant pour la transition énergétique du territoire. Cette évolution facilitera la transition énergétique du territoire en supprimant un frein administratif aux projets de production d'énergie renouvelable.

23.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

23.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

23.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

23.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

	UA Page 33
<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> ./. 2.2.15. Les installations d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à couleur. 2.2.16. Pour les constructions* côté rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> ./. 2.2.15. Les installations d'énergie renouvelable ne sont pas soumises à couleur. 2.2.16. Pour les constructions* côté rue, les panneaux solaires doivent être , s'ils sont posés sur toitures intégrés à la toiture respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).
	UB Page 44
<u>Caractéristiques architecturales des toitures</u> 2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures</u> 2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. Des adaptations de pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses, ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable... 2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent, être s'ils sont posés sur toitures, intégrés à la toiture respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).
	UX Page 63
<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> 2.2.5. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> 2.2.5. Les panneaux solaires doivent, s'ils sont posés sur être intégrés à la toiture, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

	1AU Page 69/124
<u>Caractéristiques architecturales des toitures</u> 2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture. 2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures</u> 2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable. 2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent, être s'ils sont posés sur toiture, intégrés à la toiture respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats). 2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.
	1AUx Page 80
<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> 2.3.5. Les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> 2.3.5. Les panneaux solaires doivent, s'ils sont posés sur être intégrés à la toiture, respecter la ou les pentes de cette dernière (sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats).

23.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

En revanche, les effets seront bénéfiques au bilan carbone du territoire.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

24. POINT N°21 : Modification du règlement pour ajustement de la référence des pentes de toitures en UA, UB et 1AU

24.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UA UB et 1AU pour les pentes de toitures sur les éléments ponctuels de toitures.

En ce qui concerne les caractéristiques architecturales des toitures des constructions :

- Il s'agit de préciser que la règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
- Il s'agit de préciser que la règle sur l'aspect de la toiture de la construction* principale (tuile terre cuite), ne s'applique pas aux toitures terrasses ou toits plats et à certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable.
- En UB et 1AU, il s'agit également d'indiquer que des adaptations de pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). De même, précision est apportée sur le fait que le type de toiture n'est pas imposé pour les toitures terrasses ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable l'obligation.
- En UA partie 2.2.12. La toiture des constructions* doit être en tuile de tradition locale d'aspect terre cuite de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas,,,...).

Il est proposé d'intégrer pour les exceptions au type de toiture imposées, des granges comportant un autre type de couverture ; dans ce cas le remplacement à l'identique est possible. Cette exception pour les granges ne s'applique pas pour les projets de transformation de grange en logements avec surélévation ou transformations de toitures.

Ces ajustements sont motivés par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement. Ils sont le fruit d'un retour d'analyse après quelques années d'application du droit des sols sur la base de ce PLUi qui date de 2019.

Il s'agit également de mettre certains éléments en cohérence entre dispositions réglementaires, d'en questionner l'applicabilité et d'en faciliter la compréhension pour mieux partager les objectifs de la règle.

Ces ajustements basés sur des motifs d'urbanisme, permettront une meilleure appropriation des règles et dispositions applicables sur ce territoire à travers le PLUi.

24.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

24.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

24.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

24.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

	UA Page 31
<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> Hauteur* des constructions* 2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres 2.1.11. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres, • Pour les toitures terrasses : 7 mètres. • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres.	<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> Hauteur* des constructions* 2.1.10. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur. 2.1.11. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie où l'unité foncière prend accès, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres, • Pour les toitures terrasses : 7 mètres. • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
	UA Page 32
Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*	Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*

2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°. 2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*. 2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue. 2.2.11. Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.2.12. La toiture des constructions* doit être en tuile de tradition locale d'aspect terre cuite de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents. 2.2.13. L'aspect et la couleur des toitures des bâtiments* publics, des bâtiments* agricoles et des annexes* ne sont pas réglementés.	2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°. 2.2.9. Les toitures terrasse, les toits plats, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45 °) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*. 2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue. 2.2.11. Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.2.12. La toiture des constructions* doit être en tuile de tradition locale d'aspect terre cuite de couleur rouge à brun, à l'exception des vérandas, des auvents et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas,.....) ou des granges comportant un autre type de couverture ; dans ce cas le remplacement à l'identique est possible. Cette exception pour les granges ne s'applique pas pour les projets de transformation de grange en logements avec surélévation ou transformations de toitures. 2.2.13. L'aspect et la couleur des toitures des bâtiments* publics, des bâtiments* agricoles et des annexes* ou des toitures terrasses et des toits plats ne sont pas réglementés.
	UB Page 42
<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> Hauteur* des constructions* 2.1.15. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres	<u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u> Hauteur* des constructions* 2.1.15. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 12 mètres, • Pour les toitures terrasses : 9 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 6 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes

2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie et en UBa, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres, • Pour les toitures terrasses : 7 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres.	posés sur des toitures excédant cette hauteur. 2.1.16. Au-delà d'une profondeur de 40 mètres à partir de la voie et en UBa et UBw, la hauteur* des constructions* est limitée à : • Pour les toitures avec une pente supérieure ou égale à 45° : 10 mètres, • Pour les toitures terrasses : 7 mètres • Pour les toitures avec une pente inférieure à 45° : 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux chiens assis ou lucarnes posés sur des toitures excédant cette hauteur.
	En UB Page 44
Caractéristiques architecturales des toitures 2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.	Caractéristiques architecturales des toitures 2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. Des adaptations de pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas...) ou les panneaux d'énergie renouvelable.
	1AU Page 72
Caractéristiques architecturales des toitures 2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. 2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.	Caractéristiques architecturales des toitures 2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats. Des adaptations des pentes sont admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...). 2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats

	.et certains éléments du bâti s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (auvent, appentis, lucarnes, pergolas....) ou les panneaux d'énergie renouvelable.
--	---

24.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

25. POINT N°22 : Modification du règlement écrit pour augmenter légèrement la longueur maximale des impasses en secteur UA et UB

25.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UA et UB qui concernent la longueur maximale des impasses autorisées.

Les impasses sont limitées à 30 mètres de longueur, ce qui à l'usage, et selon les différents retours des élus, est aujourd'hui considéré comme insuffisant, si l'on considère que l'espace de retournement est intégré dans ce linéaire.

Cette situation empêche la densification de certains espaces urbanisables dans l'enveloppe urbaine, dès lors qu'un bouclage de voie n'est pas techniquement possible avec les propriétés riveraines.

Bien que dans un souci de cohérence urbaine le bouclage de voiries soit systématiquement recherché, la situation est parfois bloquante pour des projets pourtant pertinents dans l'enveloppe urbaine au regard de l'économie et de l'optimisation foncière à mener dans certaines dents creuses.

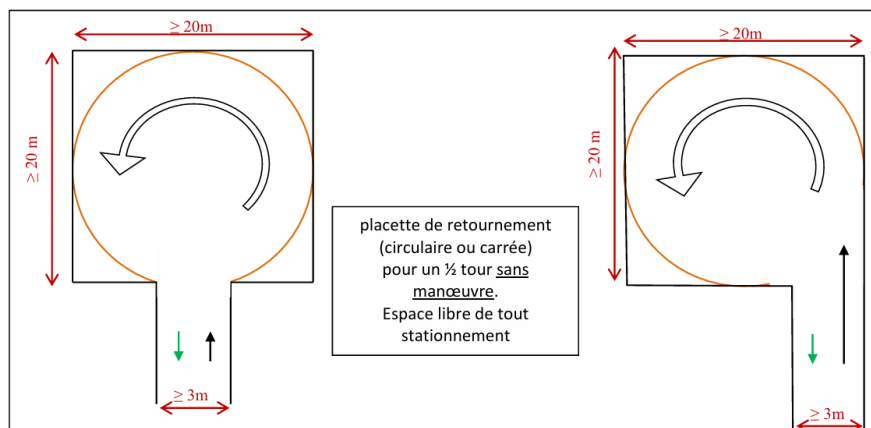
Il s'agit par ce point de prolonger de 20 mètres la longueur maximale des voies de dessertes en impasse, afin de mieux densifier le tissu urbain actuel classé en zone UB et UA. La longueur maximale est ainsi portée à un maximum de 50 mètres pour faciliter la faisabilité réelle de l'aménagement et de la densification des espaces urbains (les espaces de retournement sont ainsi comptés dans ces 50 mètres).

Ces ajustements basés sur des motifs d'urbanisme, permettront une meilleure applicabilité des règles et dispositions applicables sur ce territoire à travers le PLUi.

Justifications de la mesure

Pour mémoire un espace retournement dimensionné afin de permettre de faire aisément demi-tour (sans manœuvre de marche arrière) doit faire place à une emprise que l'on peut résumer à un carré comportant des côtés de 15 à 20 mètres. Si l'on considère la longueur maximale actuellement autorisée pour les impasses, le linéaire de voie avant l'espace de retournement ne peut donc faire que 10 mètres pour un espace de retournement de 20 mètres de large.

Ce linéaire de 10 mètres de voie ne permet pas d'optimiser le foncier et donc de répondre aux objectifs souhaités dans le PLUi ; ce dernier vise à permettre de desservir les parcelles en seconde ligne, tout en favorisant la création d'un espace de retournement, sans empiéter sur le foncier de première ligne, situation bloquante en générale.



Emprise conseillée pour un espace de retournement

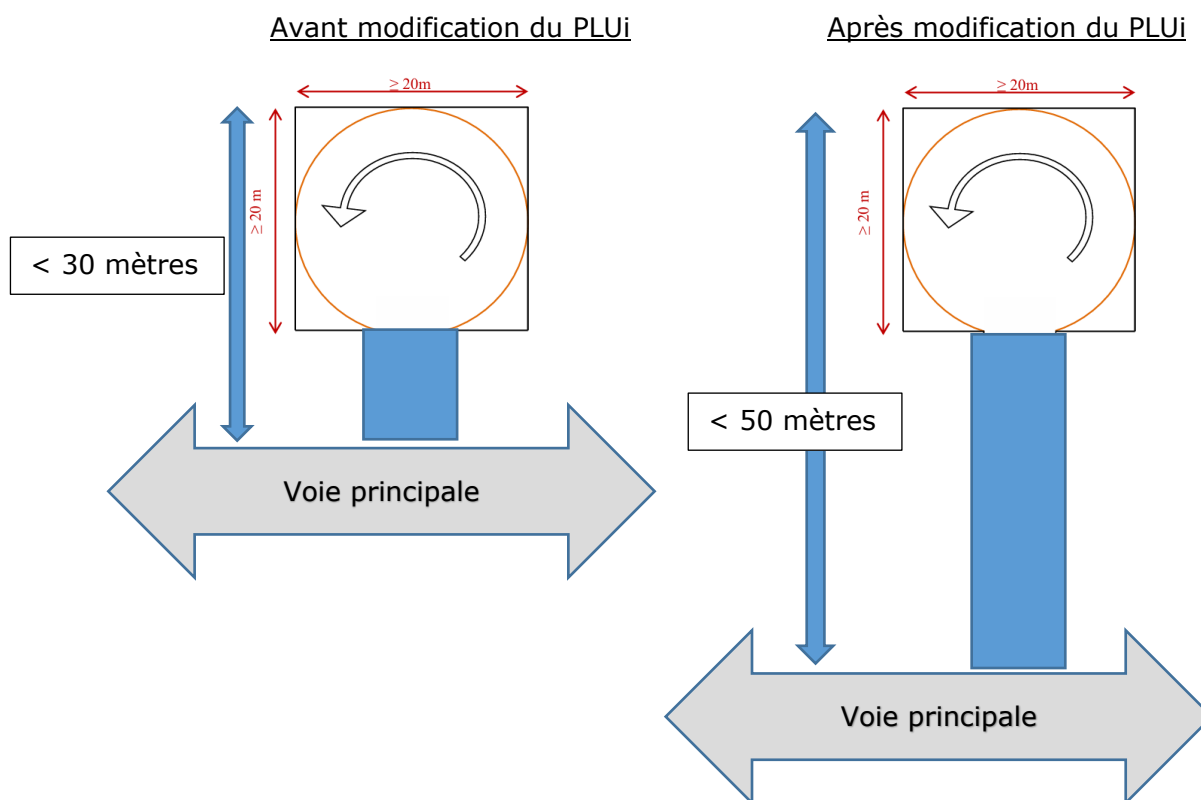
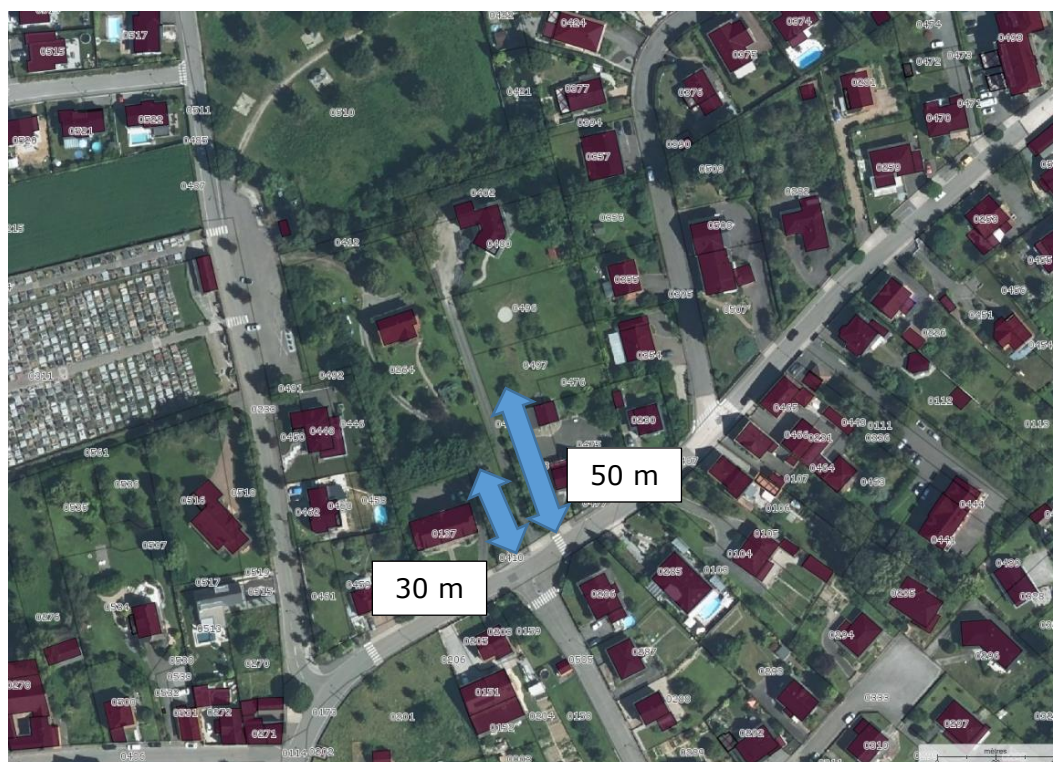


Illustration d'une situation bloquante et effets attendus

Dans le cas ci-dessous en zone UB, dans la commune de Hochfelden (située en haut de l'armature urbaine), la densification en zone UB est compromise dans certaines situations alors que le secteur concerné est totalement entouré de bâti ; la mise en place de cette mesure doit permettre de créer du logement sans consommer d'espace naturel et forestier (ENAF) hors de l'enveloppe urbaine.



25.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

25.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

25.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

25.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

	UA Page 34
Section 3 - UA - Equipements et réseaux <u>3.1.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u> Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées ./. 3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de : • 4 mètres si la voie est à sens unique, • 5 mètres si la voie est à double sens. 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. 3.1.4. La voie en impasse ne doit pas dépasser 30 mètres de long.	Section 3 - UA - Equipements et réseaux <u>3.1.- UA - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u> Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées ./. 3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de : • 4 mètres si la voie est à sens unique, • 5 mètres si la voie est à double sens. 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. 3.1.4. La voie en impasse ne doit pas dépasser 30 50 mètres de long.
	UB Page 47
Section 3 - UB - Equipements et réseaux <u>3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	Section 3 - UB - Equipements et réseaux <u>3.1.- UB - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>

Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées ./. 3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de : • 4 mètres si la voie est à sens unique, • 5 mètres si la voie est à double sens. 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. 3.1.4. La voie en impasse ne doit pas dépasser 30 mètres de long.	Desserte des terrains par les voies publiques* ou privées ./. 3.1.2. L'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doit être adaptée à l'opération desservie avec un minimum de : • 4 mètres si la voie est à sens unique, • 5 mètres si la voie est à double sens. 3.1.3. Les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. 3.1.4. La voie en impasse ne doit pas dépasser 30 50 mètres de long.
---	---

25.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement, toutes les zones étant déjà constructibles sous réserve de créer un bouclage de voies ou une impasse.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

26. POINT N°23 : Modification dans le règlement écrit des dispositions applicables aux règles de stationnement en secteur UA

26.1. Objet et motivation

Ce point de la modification du PLUi vise à ajuster une disposition réglementaire applicable aux zones UA en ce qui concerne le stationnement.

Ces demandes ont été formulées par quelques communes concernées pour mieux répondre aux enjeux locaux.

Cet ajustement est motivé par un souhait des communes en charge de l'application du droit des sols qui souhaitent utiliser ce levier pour faciliter les évolutions urbaines. Il s'agit de mettre les règles de stationnement en cohérence avec le contexte local et les attentes souhaitées par les communes.

Pour Melsheim il s'agit de se rapprocher de la règle rendant nécessaire une seule place par logement ; pour Wingersheim les Quatre Bans il s'agit de la règle prévue pour les autres communes et qui est rattachée pour les logements, par tranche de 70 m² entamé de surface de plancher (1 place par tranche entamée).

26.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

26.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

26.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

26.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLUi</i>
	UA Page 34
2.4.- UA – <u>STATIONNEMENT</u> 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine	2.4.- UA – <u>STATIONNEMENT</u> 2.4.1. Toute occupation ou utilisation du sol doit comporter des places de stationnement situées hors du domaine

public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m2 minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant. 2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité. 2.4.4. Pour Hochfelden, Wilwisheim et Wingersheim les Quatre Bans : 1 place de stationnement par logement est obligatoire. ./.	public, accessibles et correspondant aux besoins qu'elle entraîne. 2.4.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule léger est de 12,5 m2 minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant. 2.4.3. Le nombre de place de stationnement doit tenir compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation ainsi que des parkings publics existants à proximité. 2.4.4. Pour Hochfelden, Melsheim, et Wilwisheim Wingersheim les Quatre Bans : 1 place de stationnement par logement est obligatoire. ./.
--	---

26.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

27. POINT N°24 : Modification du règlement écrit pour permettre le changement de destinations des friches de bâtiments scolaires et périscolaires

27.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise en zone UA et UE à modifier le règlement écrit pour permettre le changement de destination et d'usage des friches de bâtiment scolaires et périscolaires (localisation : voir annexe cartographique).

Par ce point de modification il s'agit de régler quelques situations de blocages. Les friches générées par les bâtiments scolaires et périscolaires laissées vacantes ne peuvent aujourd'hui pas trouver de nouvelle vocation à travers les dispositions actuellement applicables. Or la stratégie de déploiement des équipements scolaires et périscolaires intercommunaux est conforme aux objectifs de PLUi et est aujourd'hui bien avancée.

Dans un objectif de permettre le renouvellement urbain et la réaffectation des usages sur les friches d'équipements publics engendrées, il s'agit d'adapter la règle applicable en zone UA et UE et d'autoriser de nouvelles destinations sur ce foncier propriété des communes : *« le changement d'usage et de destination pour les bâtiments des anciennes écoles inutilisées suite à la création des complexes scolaires intercommunaux mis en œuvre à travers la compétence relative aux groupes scolaires intercommunaux et périscolaires par la CDC.*

Cette transformation pourra se faire aux conditions suivantes :

- En zone UA les nouvelles destinations sont autorisées « à la condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone »
- En zone UE il est précisé que « les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle »

Cette évolution se justifie par la nécessité de recycler le foncier bâti laissé vacant et non utilisé par les collectivités, suite à la mise en œuvre de la compétence scolaire et périscolaire de la communauté de communes.

Cette réponse doit permettre de faciliter et renforcer la densification du bâti localisé dans les enveloppes urbaines des communes, l'évitement de situations de friches urbaines suite à la mise en œuvre de la politique de mutualisation des bâtiments et équipements publics par la communauté de communes.

27.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

27.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

27.4. Pièces du PLUi modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLU dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

27.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

Section 1 - UA - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- UA - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Extrait du règlement en vigueur UA Page 27 /124			
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Commerce de gros	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Salle d'art et de spectacles		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Equipement sportif		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Autre équipement recevant du public		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Entrepôt	X		
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Centre de congrès et d'exposition	X		
Extrait du règlement après modification du PLUi			
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Artisanat et commerce de détail		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Commerce de gros	X		
■ Equipement d'intérêt collectif et services publics			
• Salle d'art et de spectacles		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Equipement sportif		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Autre équipement recevant du public		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Entrepôt		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Bureau		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.
• Centre de congrès et d'exposition		X	Ne pas engendrer de nuisance incompatible avec le caractère de la zone.

Section 1 - UE - Destinations des constructions*, usages des sols et natures des activités

1.1.- UE - USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS* ET ACTIVITES INTERDITS OU SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Extrait du règlement en vigueur

UE

Page 53 /124

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Il doit constituer le local accessoire* de la construction* principale à usage d'équipement. Un local accessoire* est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X		
• Bureau	X		
• Centre de congrès et d'exposition	X		

Extrait du règlement après modification du PLUi

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
Construction* à destination* de			
■ Exploitation agricole et forestière			
• Exploitation agricole	X		
• Exploitation forestière	X		
■ Habitation			
• Logement		X	Il doit constituer le local accessoire* de la construction* principale à usage d'équipement. Un local accessoire* est autorisé par équipement.
■ Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros		X	<u>Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle »</u>
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		

	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
• Hébergement hôtelier et touristique	X		
• Cinéma	X		
■ Autre activité des secteurs secondaire ou tertiaire			
• Industrie	X		
• Entrepôt	X	X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
• Bureau	X	X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle
• Centre de congrès et d'exposition	X	X	Les constructions, usages et affectations du sol autorisés ne doivent pas engendrer de risques de nuisance ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de zone urbaine résidentielle

27.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

L'évaluation environnementale n'a, en conséquence, pas besoin d'être réévaluée.

28. POINT N°25 : Modification du règlement écrit de quelques dispositions diverses

28.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi regroupe différents petits ajustements de règles écrites qu'il s'agit de clarifier ou de faire évoluer très légèrement suite au bilan tiré de quelques années d'instructions des autorisations de construire. Ces évolutions s'inscrivent dans les orientations et les objectifs du PLUi tels qu'établis lors de son élaboration.

Ces modifications sont les suivantes :

a) En zones UB, UJ et 1AU - Modification de la règle de hauteur des clôtures et précision sur le type de clôtures autorisées

Il s'agit de régler une problématique de hauteur des clôtures sur rue, clôtures pour lesquelles 1.20 mètre de haut s'avère trop faible notamment pour retenir certains animaux domestiques (exemple des chiens de grande taille).

Cette évolution est justifiée, car il s'agit là d'un sujet repéré par un certain nombre de communes qui souhaitent ce changement afin de passer de 1.20 m à 1.50 m de haut pour des raisons de sécurité.

b) UJ - Précision de la règle applicable en UJ pour les emprises des abris de jardins

Il s'agit de modifier dans un souci de lisibilité et de clarification de l'application de cette règle qui a pu poser quelques difficultés d'interprétation lorsque des projets d'abri de jardins sont envisagés à cheval sur deux zones.

Cette évolution se justifie pour des raisons de clarification de l'application de la règle.

c) UX - Modification du règlement pour préciser la règle applicable aux ombrières en zone UX

Aucune précision n'est aujourd'hui apportée en ce qui concerne les ombrières dont l'usage en zone UX est de plus en plus courant.

Il s'agit de modifier le règlement pour apporter des précisions sur la règle applicable en termes d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Cette évolution se justifie pour des raisons de clarification de l'application de la règle.

d) 1AUXa - Suppression de l'obligation d'assainissement de type non collectif dans le secteur 1AUXa à HOCHFELDEN

Par ce point de modification il s'agit de régler une incohérence et de se conformer à la réalité de la situation de cette zone d'activité.

Au moment de l'élaboration du PLUi la zone 1AUXa était envisagée avec un assainissement de type non collectif. Or les études opérationnelles ont permis de démontrer finalement la faisabilité d'un assainissement collectif qui est aujourd'hui en place.

Cette disposition réglementaire est donc à adapter à la réalité.

Cette évolution se justifie pour des raisons d'adaptation de la règle au contexte technique en place.

Ces ajustements sont motivés par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement, afin d'en faciliter la compréhension et pour mieux partager les objectifs de la règle.

Ces ajustements sont basés sur des motifs d'urbanisme, ils permettront une meilleure appropriation des règles et dispositions applicables sur ce territoire à travers le PLUi.

28.2. Articulation avec le PADD

Ces points de modification ne sont pas en contradiction avec le PADD.

28.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ces points de modification ne sont pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

28.4. Pièces du PLUi modifiées

Ces points de modifications conduisent à adapter le règlement écrit du PLU dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

28.4.1. Règlement écrit

Les articles **du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

a) En zones UB, UJ, 1AU - Modification de la règle de hauteur et précision sur le type de clôtures autorisées

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	UB Page 42
<u>2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> ./. <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. La clôture* sur rue est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.10. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus. 2.2.11. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement. 2.2.12. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :	<u>2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u> ./. <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.10. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus. 2.2.11. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement. 2.2.12. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de :

• 1,20 mètre sur rue, • 2 mètres en limite séparative*.	• 1,20 1.50 mètre sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue), • 2 mètres en limite séparative*.
	UJ Page 50
2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Caractéristiques architecturales des clôtures*</u> 2.2.2. La clôture* sur rue est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein de 0,40 mètre de hauteur* surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.3. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 mètre sur rue, • 2 mètres en limite séparative*.	2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* ./. <u>Caractéristiques architecturales des clôtures*</u> 2.2.2. La clôture* sur rue est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein de 0,40 mètre de hauteur* maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.2.3. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 1.50 mètre sur rue, • 2 mètres en limite séparative*.
	1AU Page 71
2.3. – 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ./. Caractéristiques architecturales des clôtures* 2.3.9. La clôture* sur rue est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.3.10. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 mètre sur rue, • 2 mètres en limite séparative*.	2.3. – 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ./. Caractéristiques architecturales des clôtures* 2.3.9. La clôture* sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue) est constituée soit : • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie vive, • d'un mur plein éventuellement surmonté d'un dispositif à claire-voie*. 2.3.10. Les clôtures* ont une hauteur* maximale de : • 1,20 1.50 mètre sur rue où l'unité foncière prend accès (deux rues pour un angle de rue), • 2 mètres en limite séparative*.

b) UJ - Précision de la règle applicable en UJ pour les emprises des abris de jardins

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	UJ Page 47
Section 2 - Uj - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* <i>./.</i> <u>Emprise au sol*</u> 2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*. <u>Hauteur* des constructions*</u> 2.1.8. La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.	Section 2 - Uj - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* <i>./.</i> <u>Emprise au sol*</u> 2.1.7. L'emprise au sol* de l'ensemble des annexes* est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*. Si l'unité foncière est localisée sur plusieurs zones, ces maximums s'appliquent pour la part de la ou des annexes* localisées en zone UJ. <u>Hauteur* des constructions*</u> 2.1.8. La hauteur* des annexes* est limitée à 4 mètres.

c) UX - Modification du règlement pour préciser la règle applicable aux ombrières en zone UX

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	UX Page 61
Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 2.1.9. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer.	Section 2 - UX - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 2.1.- UX - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS* 2.1.9. Les constructions* et usage et affectation du sol nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent être implantées à une distance comprise entre 0 et 1 mètre à partir de l'alignement* des voies publiques* et de la limite d'emprise des voies privées, à modifier ou à créer. Cette règle s'applique également aux ombrières.

d) 1AUXa - Suppression de l'obligation d'assainissement de type non collectif dans le secteur 1AUXa à HOCHFELDEN

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
	1AUXa Page 79 / 124
Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement <u>Eaux usées domestiques</u> 3.2.4. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur. 3.2.5. Dans le secteur 1AUXa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.	Desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement <u>Eaux usées domestiques</u> 3.2.4. Toute construction* ou usage et affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par raccordement au réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées, en respect du règlement d'assainissement en vigueur. 3.2.5. Dans le secteur 1AUXa, l'assainissement est obligatoirement de type non collectif.
<u>Eaux usées non domestiques</u> 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.	<u>Eaux usées non domestiques</u> 3.2.6. Les eaux usées non domestiques ou industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement agréé, conformément aux réglementations d'assainissement en vigueur.

28.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

29. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUI

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLUi est actualisé comme suit :

Nota : le différentiel éventuel de surface par rapport à la superficie officielle de chaque ban communal est lié à la numérisation du règlement graphique par le Système d’Information Géographique.

Communes	UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	1AUX	1AUE	2AU	2AUE	A1	AC	AC1	N1	NV	NX
Alteckendorf	24,3	2135	7,25	0,6	3,8	13					448,7	17,65		25,4	45	
Bossendorf	8,6	9,1	1,15	0,65		0,8					328,1	11,8	2,2	37,5	2,6	
Duntzenheim	19,9	13,2	4,1	0,15	0,75	135					519,9	36,45	8,5	28,35	18	
Ettendorf	19,8	27,15	13,9	0,4	1,8	2,15					459	14,6	3,15	75	17,65	
Geisswiller	10,5	5,4	1,45			0,5					249,5	12,6	3	25,25	11,15	0,4
Zoebersdorf	7,66	3,9	1		0,1	0,39					157,6	4,6	0,2	3,4	7,9	
Grassendorf	6,45	7	0,4	0,2		0,2				0,25	112,9	4,05	13,8	3	7,55	
Hochfelden	30,12	80,58	23,25	0,6	39,4	0,9		1,22	8,9	19	565,3	415	17	375	20,35	34,3
Schaffhouse-sur-Zorn	8,45	14,15	2,5		2,7	1,8					301,25	14,7	3,5	27	0,65	0,15
Hohfrankenheim	7,4	7,1	1,8	0,3	2,05	0,4					209	10,7	1	38,48	1,7	
Ingenheim	13	3,9	1,15		1,9	0,8					413,4	19,2		71,6	10,45	
Issenhausen	4,4	2,2	0,4	0,15							190,8	2,25		4,5	8,9	0,3
Lixhausen	6,6	10,45	2,15		0,85	0,4					261,2	7,85		2,05	30,6	11,65
Melsheim	12,49	11,45	3,45		1,3	0,39			2		400,55	12,2		73,45	10	
Minversheim	15,15	19,9	1,49	0,1	0,55	1,15					377,61	45,1	2,2	83,15	6,6	
Mutzenhouse	7,6	10,9	5	0,3	0,8	0,45					162,65	7	0,9	27,7	4,2	
Scherlenheim	5,35	1,55	0,1								213,8	13	3,15	1,8	7,2	
Schwindratzheim	28,21	37,5	10,1		15,05	3,93					605,51	56,9	0,85	191,4	0,25	
Waltenheim-sur-Zorn	12,5	11,4	3,25	0,75	0,9	1,5			0,7		274,65	5,75	3,35	160,05	11,85	
Wickersheim-Wilshausen	16,2	11,8	3,05	0,25		0,8					421,3	47,25	3,3	19,6	26,5	
Wilwisheim	12,87	20,64	3,13		5,8	2,36	4,8		0,85		289,85	40,3		158,5		
Gingsheim	10,55	9,35	0,95						0,25		298,6	13,1	1,75	35,4	0,85	
Hohatzenheim	6	5,9	0,7			0,4					172,8	12,1	1,35	2,8	0,45	
Mittelhausen	11,2	8,15	3,1	0,4	6,7	1,7	2,9				341,6	33,9	1,35	76,8	1,8	
Wingersheim	11,8	31,1	7,35		3,9	3,1					340,43	41,45	6,22	34,2	1,5	2,75
Total	331,1	392,12	102,17	4,85	88,35	26,77	7,7	1,22	12,7	2,15	8186	514,3	61,47	1889,18	244,5	56,55

Communes	UAb	UB1	UBa	UBb	Ubm	Ubw	UXa	1AUa	1AUb	1AUXa	Ni	NV1
Alteckendorf												0,25
Ettendorf												0,25
Geiswiller				0,15								
Zoebersdorf												
Hochfelden			2,95						6,13	6,1		12
Ingenheim											3,8	0,8
Lixhausen				0,6								0,1
Wickersheim- Wishausen				0,4								
Wilwisheim	0,1					0,15					0,75	
Gingsheim							0,5	0,6				
Mittelhausen			2,55		1,35							
Wingersheim		0,8										
Total	0,1	0,8	5,5	1,15	1,35	0,15	0,5	0,6	6,13	6,1	4,55	2,6

30. ANNEXE AU POINT N°24 : MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATIONS DES FRICHES DE BATIMENTS SCOLAIRES ET PERISCOLAIRES (REPERAGE DES BATIMENTS CONCERNES)

Objet et motivation (pour mémoire)

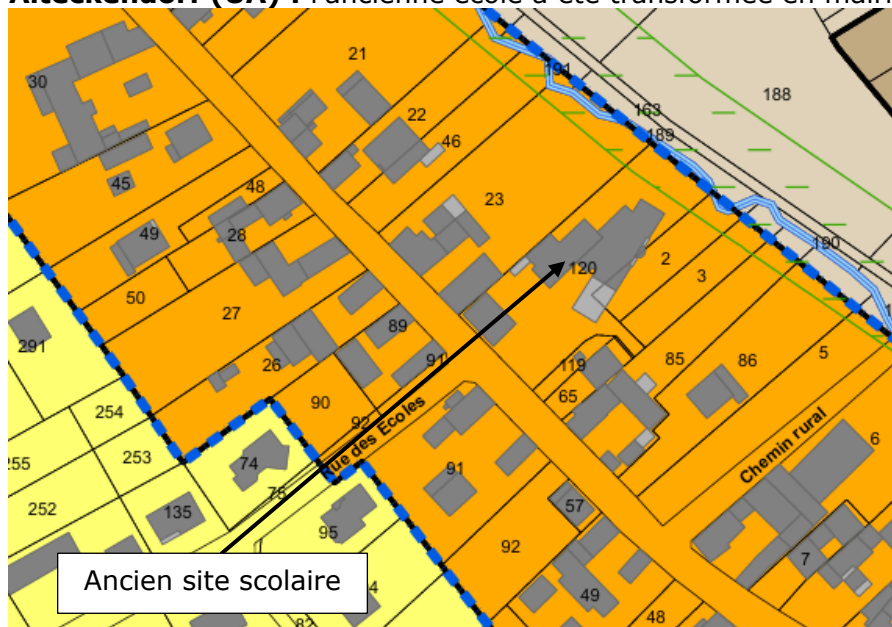
Ce point de modification du PLUi vise en zone UA et UE à modifier le règlement écrit pour permettre le changement de destination et d'usage des friches de bâtiment scolaires et périscolaires.

Par ce point de modification il s'agit de régler quelques situations de blocages. Les friches générées par les bâtiments scolaires et périscolaires laissées vacantes ne peuvent aujourd'hui pas trouver de nouvelle vocation à travers les dispositions actuellement applicables. Or la stratégie de déploiement des équipements scolaires et périscolaires intercommunaux est conforme aux objectifs de PLUi et est aujourd'hui bien avancée. Cette évolution se justifie par la nécessité de recycler le foncier bâti laissé vacant et non utilisé par les collectivités, suite à la mise en œuvre de la compétence scolaire et périscolaire de la communauté de communes.

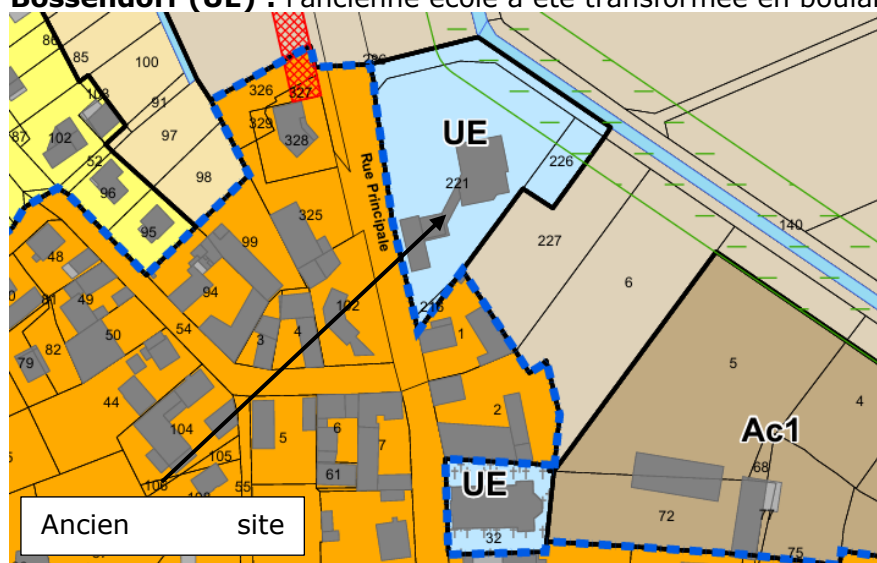
Cette réponse doit permettre de faciliter et renforcer la densification du bâti localisé dans les enveloppes urbaines des communes, l'évitement de situations de friches urbaines suite à la mise en œuvre de la politique de mutualisation des bâtiments et équipements publics par la communauté de communes.

Localisations des sites scolaires actuels ou anciens

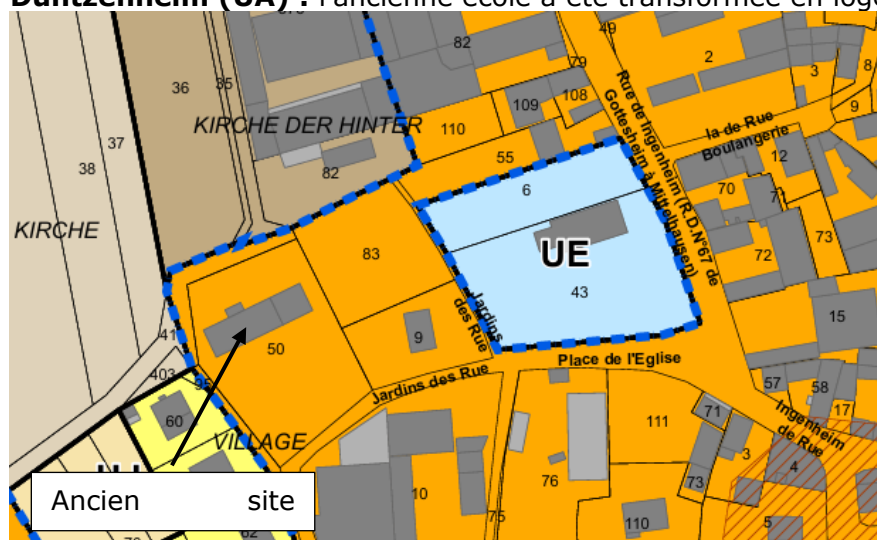
Alteckendorf (UA) : l'ancienne école a été transformée en mairie.



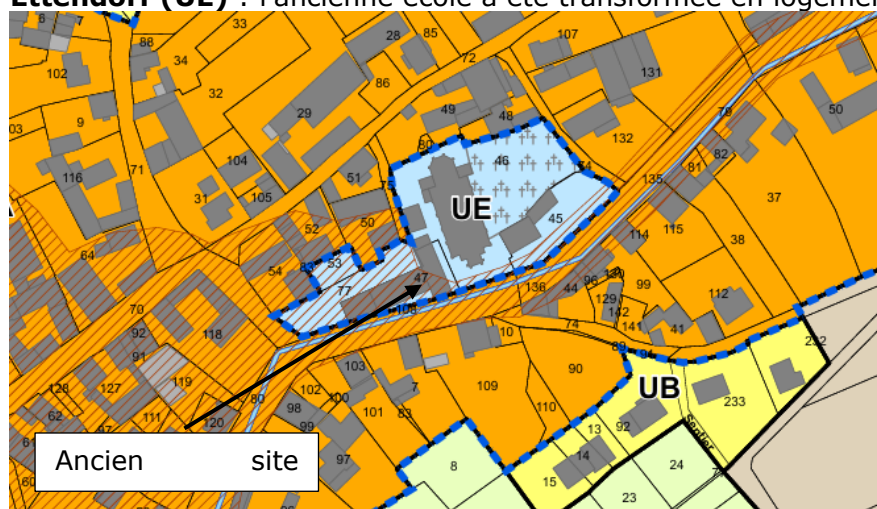
Bossendorf (UE) : l'ancienne école a été transformée en boulangerie.



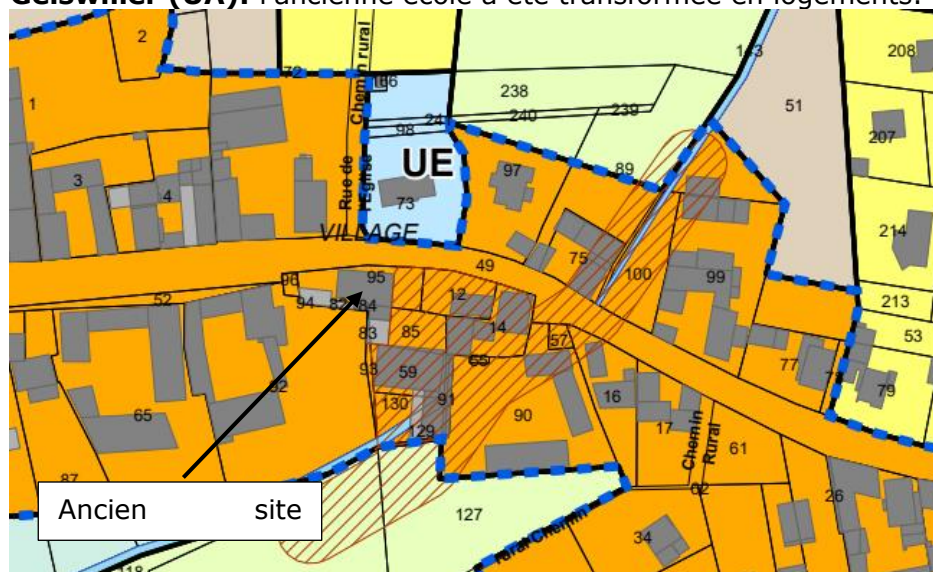
Duntzenheim (UA) : l'ancienne école a été transformée en logements.



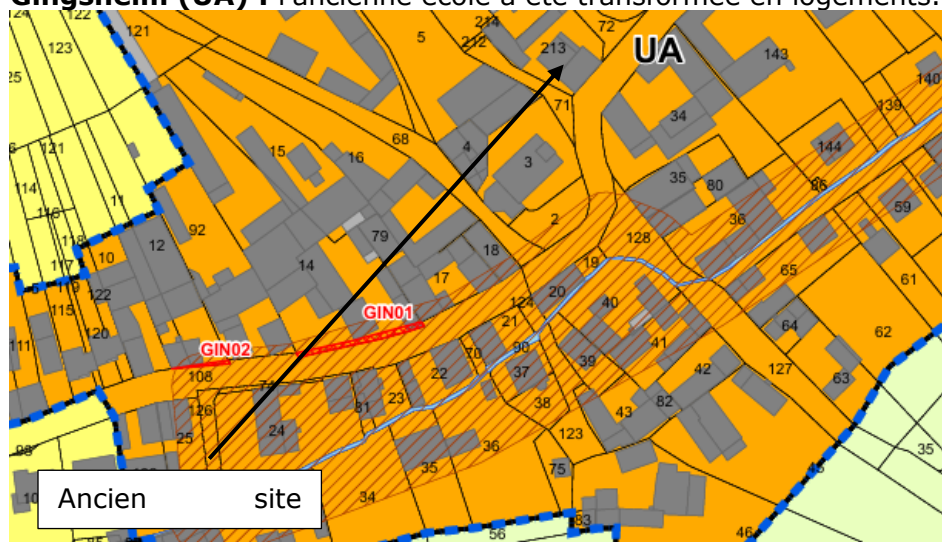
Ettendorf (UE) : l'ancienne école a été transformée en logements.



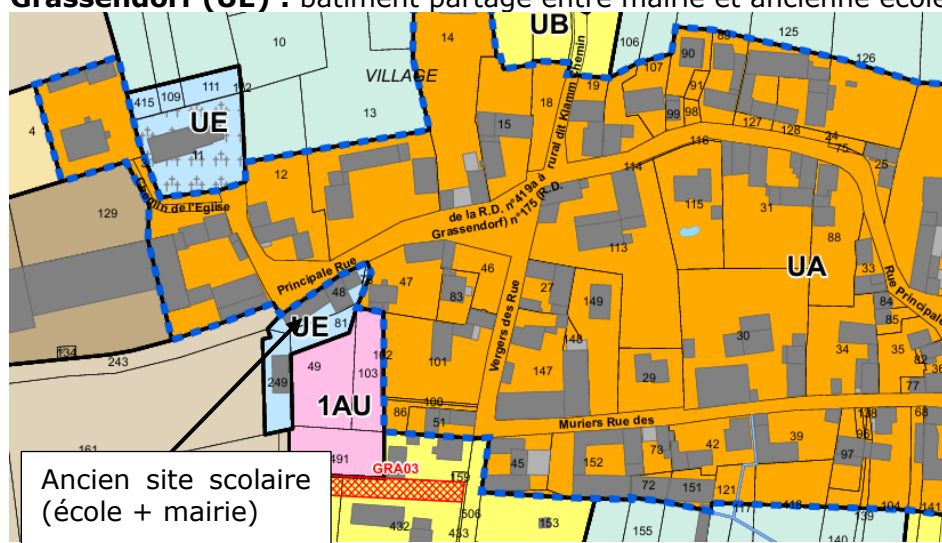
Geiswiller (UA): l'ancienne école a été transformée en logements.



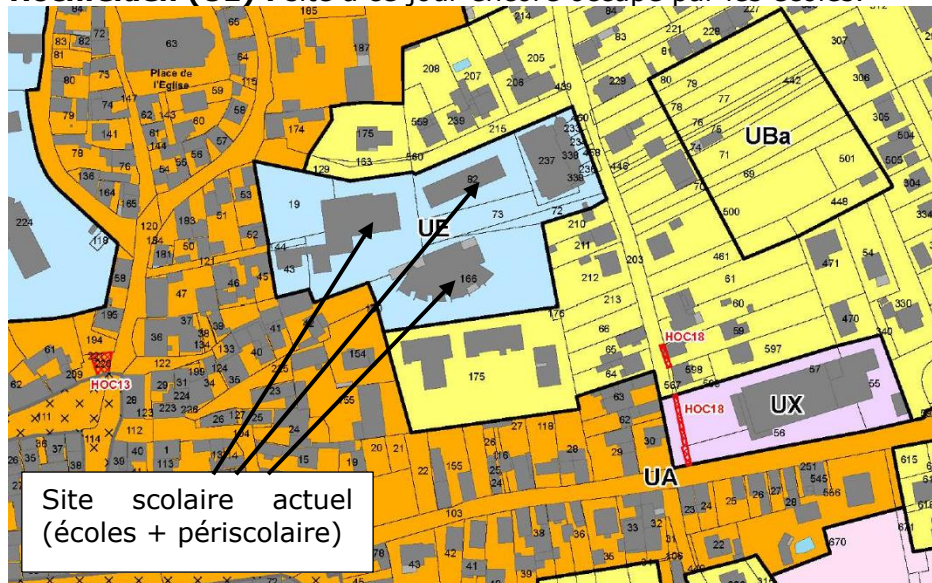
Gingsheim (UA) : l'ancienne école a été transformée en logements.



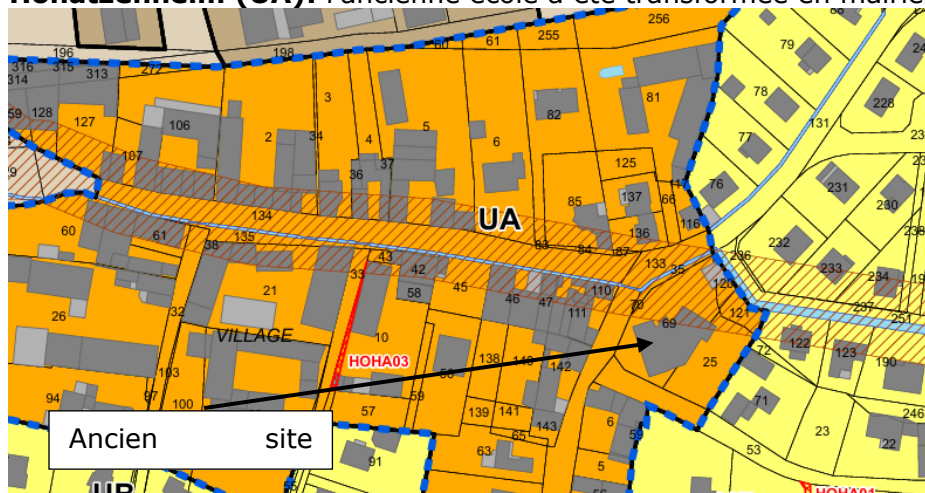
Grassendorf (UE) : bâtiment partagé entre mairie et ancienne école.



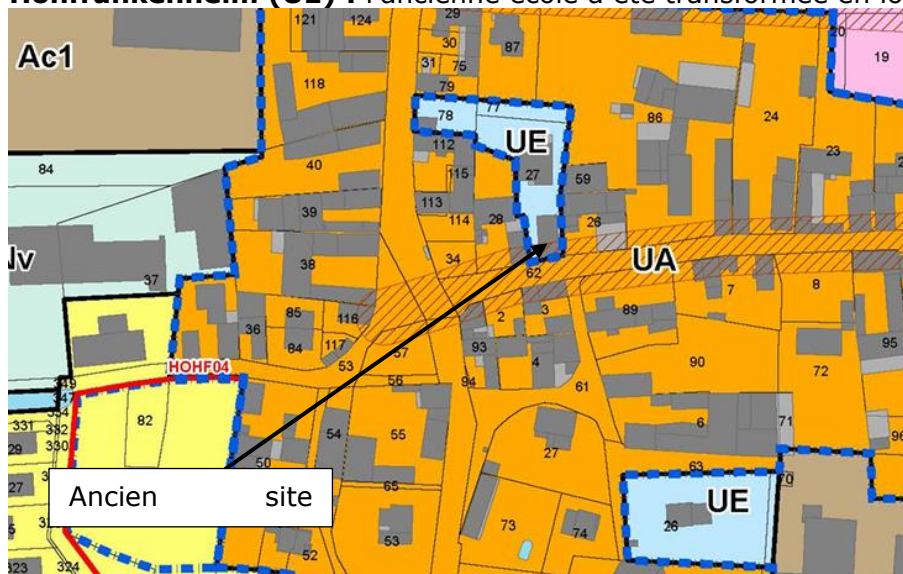
Hochfelden (UE) : site à ce jour encore occupé par les écoles.



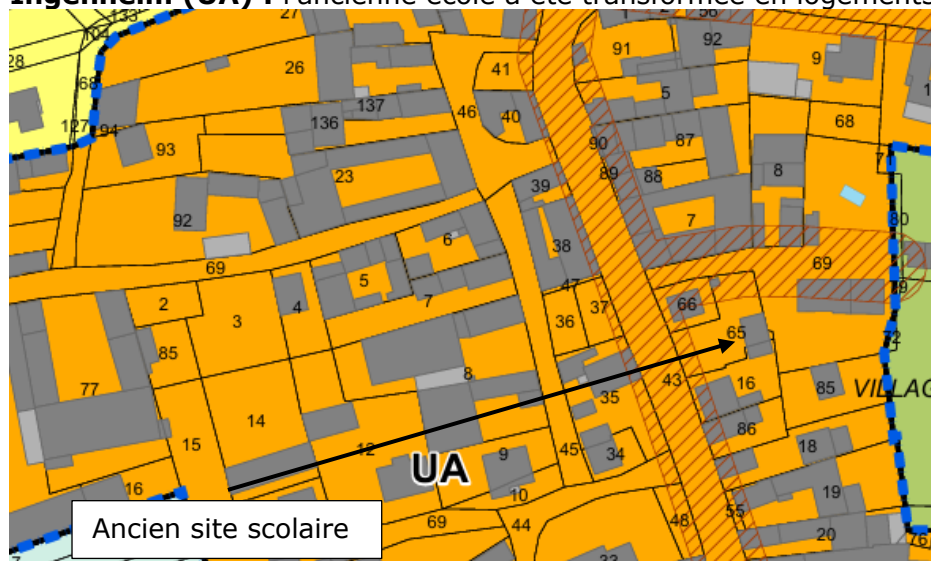
Hohatzenheim (UA): l'ancienne école a été transformée en mairie



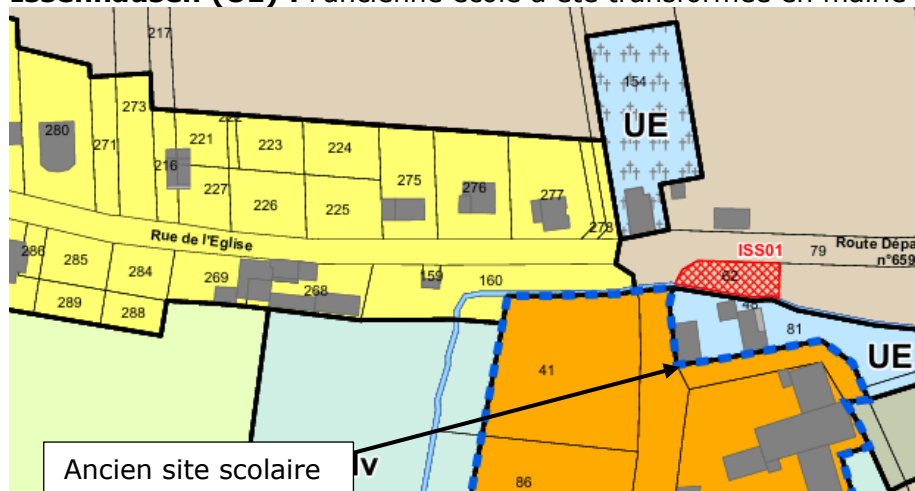
Hohfrankenheim (UE) : l'ancienne école a été transformée en logements.



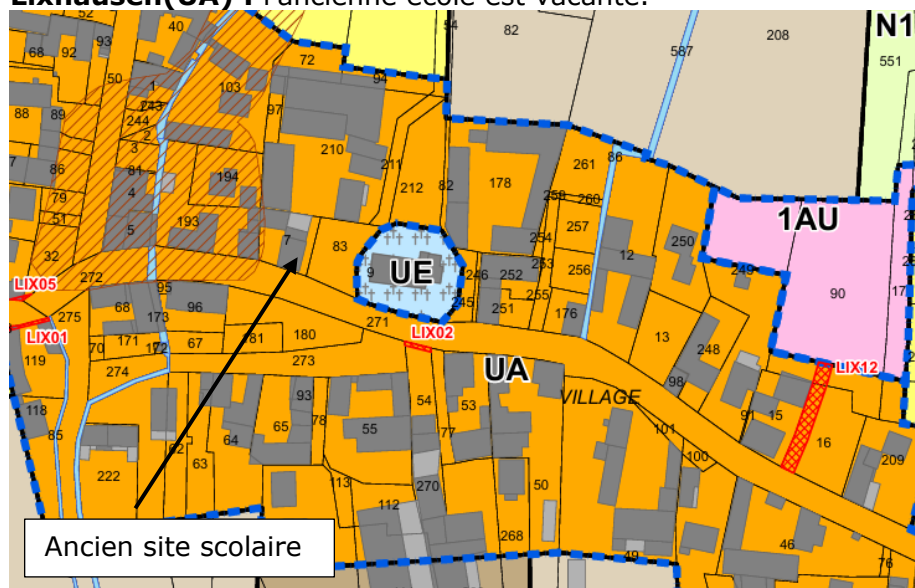
Ingenheim (UA) : l'ancienne école a été transformée en logements.



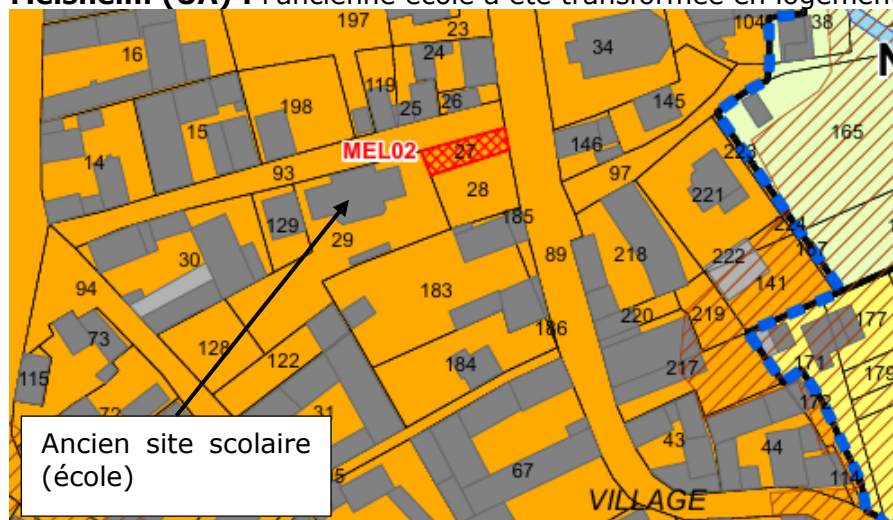
Issenhausen (UE) : l'ancienne école a été transformée en mairie



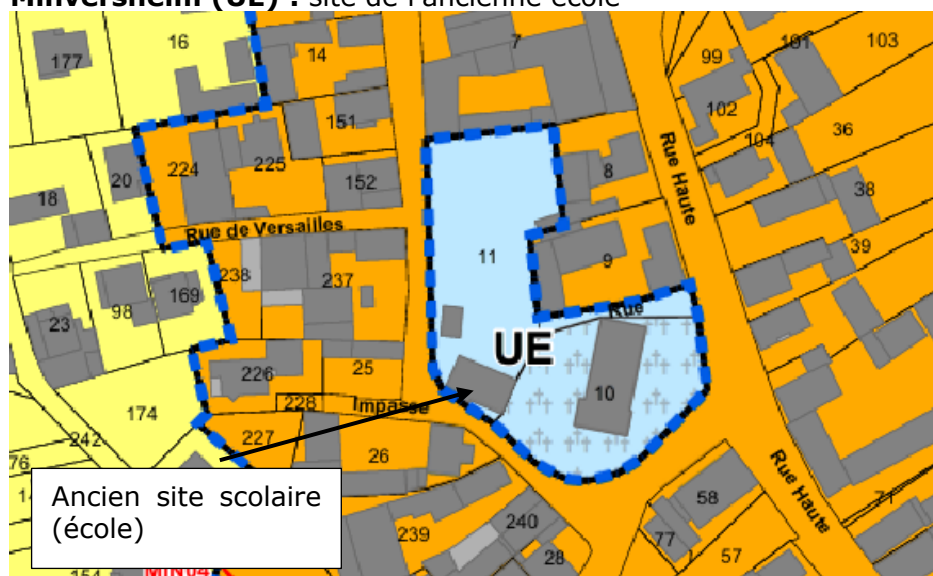
Lixhausen(UA) : l'ancienne école est vacante.



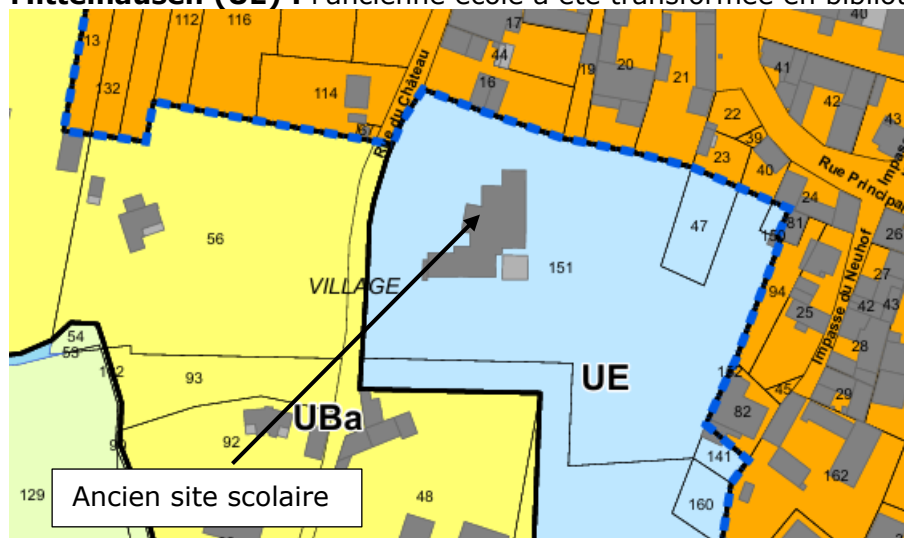
Melsheim (UA) : l'ancienne école a été transformée en logements.



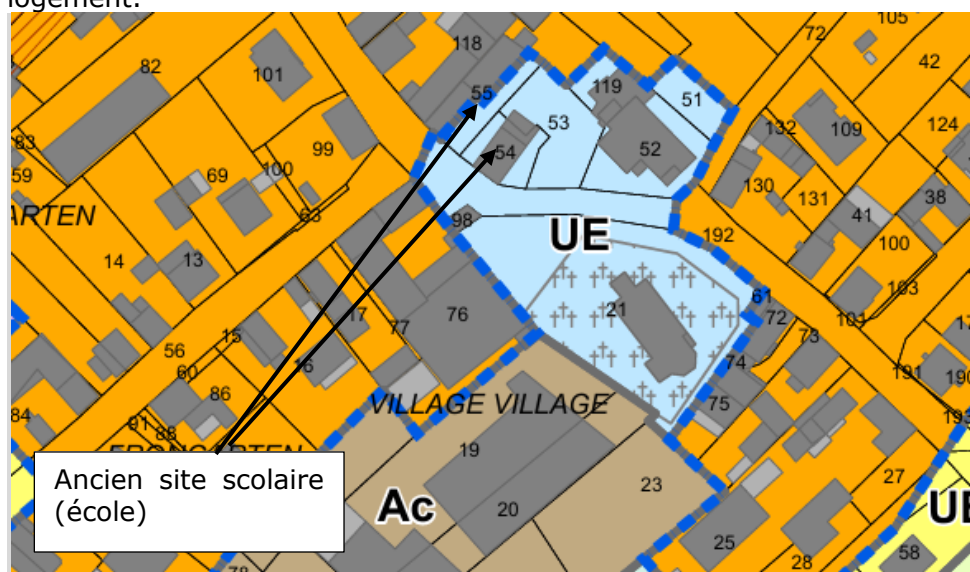
Minversheim (UE) : site de l'ancienne école



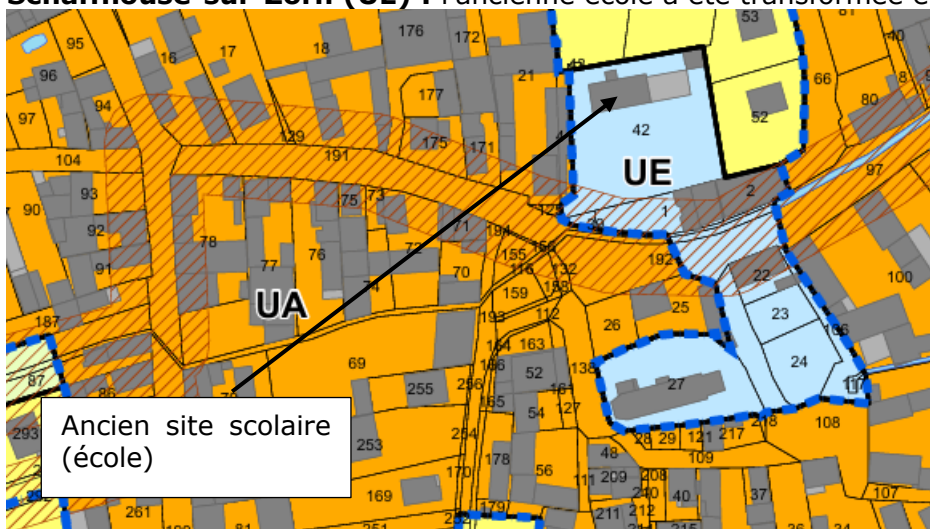
Mittelhausen (UE) : l'ancienne école a été transformée en bibliothèque et micro crèche.



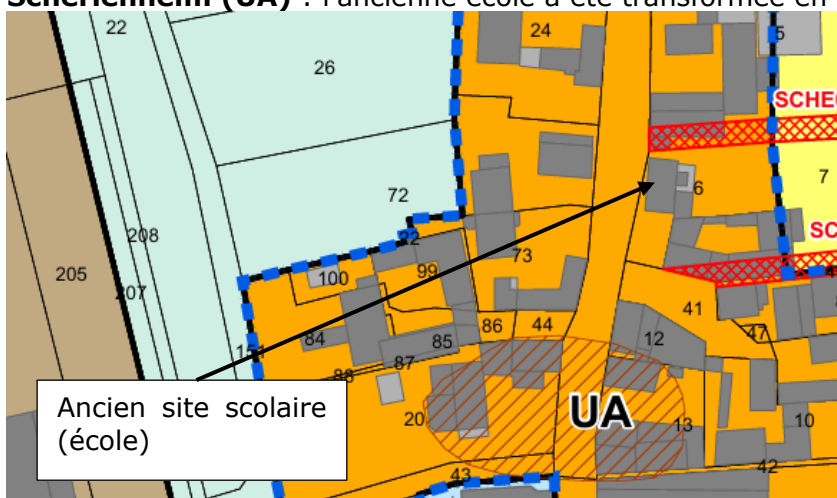
Mutzenhouse (UE et UA) : l'ancienne école est déjà partiellement occupée par du logement.



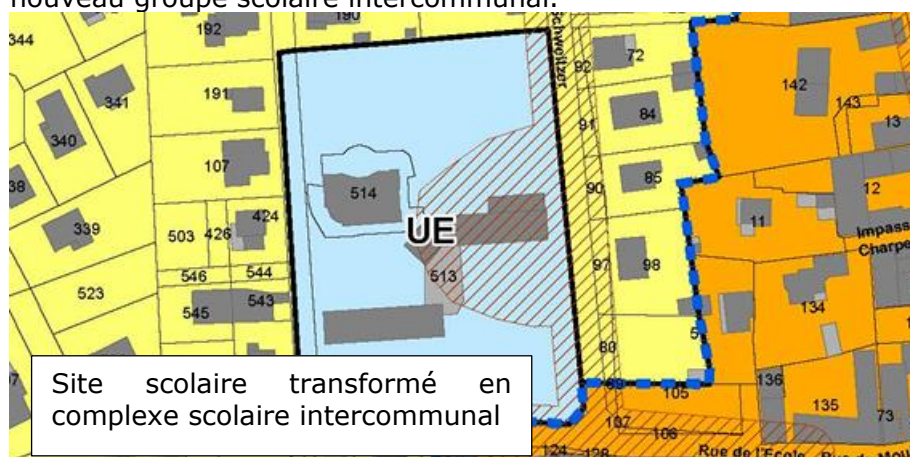
Schaffhouse-sur-Zorn (UE) : l'ancienne école a été transformée en logements.



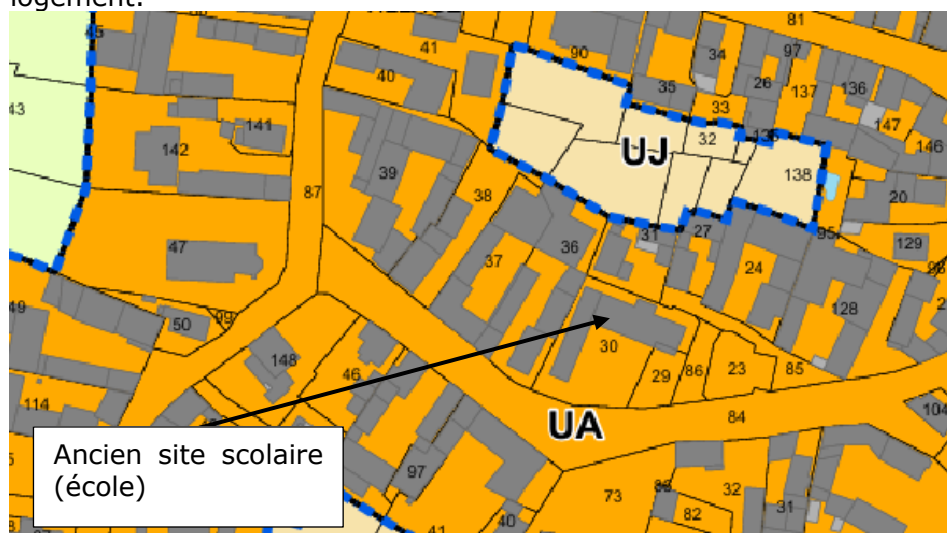
Scherlenheim (UA) : l'ancienne école a été transformée en mairie.



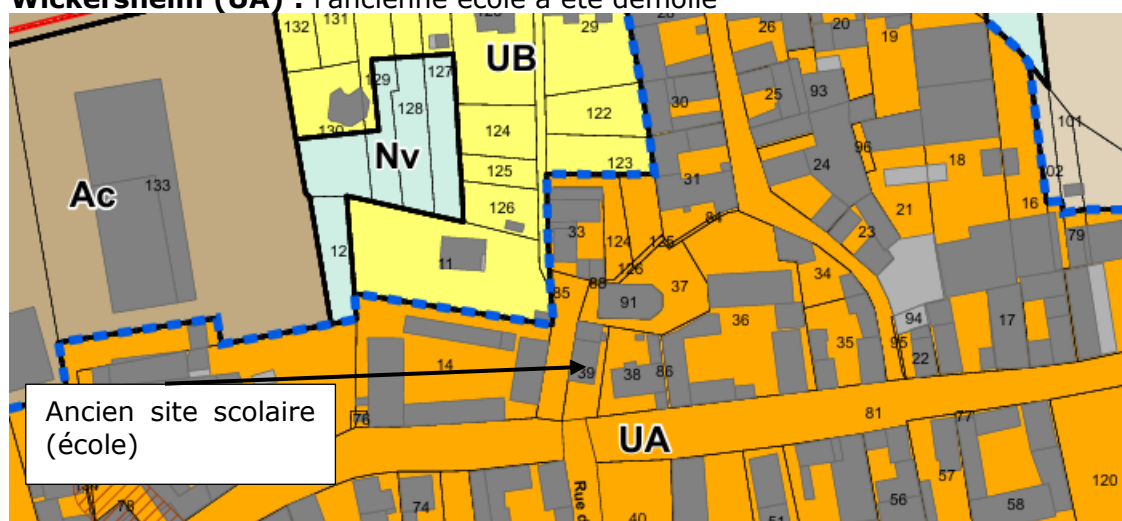
Schwindratzheim (UE): l'ancienne école a été réhabilitée sur site et transformée en nouveau groupe scolaire intercommunal.



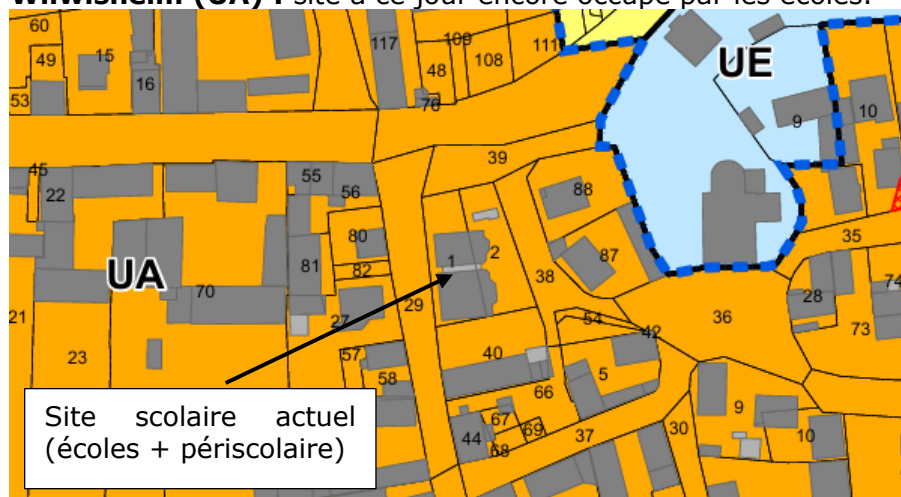
Waltenheim-sur-Zorn (UA) : l'ancienne école est déjà partiellement occupée par du logement.



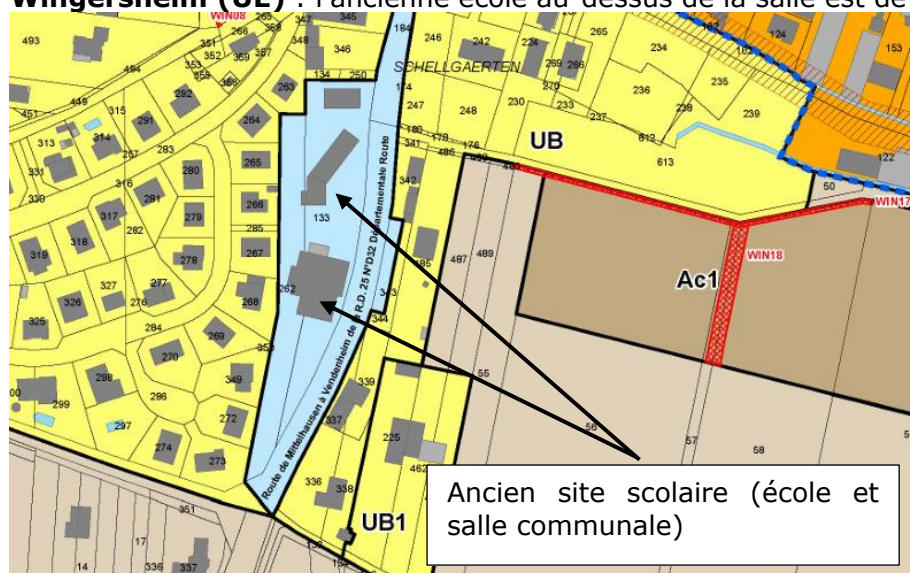
Wickersheim (UA) : l'ancienne école a été démolie



Wilwisheim (UA) : site à ce jour encore occupé par les écoles.



Wingersheim (UE) : l'ancienne école au-dessus de la salle est devenue local commercial



Zoebersdorf (UA) : l'ancienne école a vendue (logements).

