



PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le 19/12/2019

A annexer au rapport
de présentation

MODIFICATION N°1

ENQUETE PUBLIQUE
DU 4 AVRIL AU 5 MAI 2022

Vu pour être annexé à l'arrêté du 15/03/2022,



A Hochfelden

Le Président
Bernard FREUND



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE



PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DU PAYS DE LA ZORN

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le 19/12/2019

A annexer au rapport
de présentation

MODIFICATION N°1

NOTIFICATION
AUX PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST

1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	4
2.	INTRODUCTION	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	6
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	6
3.2.	Déroulement de la procédure.....	6
4.	POINT n°1 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Schwindratzheim	8
4.1.	Objet et motivation	8
4.2.	Articulation avec le PADD	9
4.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	9
4.4.	Pièces du PLUi modifiées	9
4.4.1.	Plans de règlement.....	9
4.5.	Incidences sur l'environnement.....	10
5.	POINT n°2 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Hohfrankenheim.....	15
5.1.	Objet et motivation	15
5.2.	Articulation avec le PADD	16
5.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	16
5.4.	Pièces du PLUi modifiées	16
5.4.1.	Plans de règlement.....	16
5.5.	Incidences sur l'environnement.....	17
6.	POINT n°3 : Extension d'un secteur agricole constructible sans élevage entre deux secteurs AC1 existants à Wingersheim-les-Quatre-Bans (Wingersheim)	18
6.1.	Objet et motivation	18
6.2.	Articulation avec le PADD	18
6.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	18
6.4.	Pièces du PLUi modifiées	19
6.4.1.	Plans de règlement.....	19
6.5.	Incidences sur l'environnement.....	19
7.	POINT n°4 : Extension d'une zone agricole constructible (AC) au nord-ouest de la commune de Hochfelden	23
7.1.	Objet et motivation	23
7.2.	Articulation avec le PADD	25
7.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	25
7.4.	Pièces du PLUi modifiées	25
7.4.1.	Plans de règlement.....	26
7.5.	Incidences sur l'environnement.....	26
8.	POINT n°5 : Déplacement de la limite de zone entre la zone UA et la zone IAU sur le règlement graphique de la commune de Geiswiler-Zoebersdorf (Zoebersdorf)	32
8.1.	Objet et motivation	32
8.2.	Articulation avec le PADD	32
8.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	32
8.4.	Pièces du PLUi modifiées	32
8.4.1.	Plans de règlement.....	33
8.4.2.	OAP.....	33
8.5.	Incidences sur l'environnement.....	34
9.	POINT n°6 : Suppression de l'emplacement réservé WAL04 de la commune de Waltenheim-sur-Zorn.....	35
9.1.	Objet et motivation	35
9.2.	Articulation avec le PADD	35
9.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	35
9.4.	Pièces du PLUi modifiées	36
9.4.1.	Plans de règlement.....	36
9.5.	Incidences sur l'environnement.....	36

10.	POINT n°7 : suppression de 4 emplacements réservés sur la commune de Minversheim	37
10.1.	Objet et motivation	37
10.2.	Articulation avec le PADD	38
10.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	38
10.4.	Pièces du PLUi modifiées	38
10.4.1.	Plans de règlement.....	38
10.5.	Incidences sur l'environnement.....	40
11.	POINT n°8 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hironnelles à Hochfelden	41
11.1.	Objet et motivation	41
11.2.	Articulation avec le PADD	42
11.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	42
11.4.	Pièces du PLUi modifiées	42
11.4.1.	OAP.....	42
11.5.	Incidences sur l'environnement.....	45
12.	POINT n°9 : Modification de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la république à Schwindratzheim.....	46
12.1.	Objet et motivation	46
12.2.	Articulation avec le PADD	46
12.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	46
12.4.	Pièces du PLUi modifiées	46
12.4.1.	OAP.....	47
12.5.	Incidences sur l'environnement.....	47
13.	POINT n°10 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen)	48
13.1.	Objet et motivation	48
13.2.	Articulation avec le PADD	48
13.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	48
13.4.	Pièces du PLUi modifiées	48
13.4.1.	OAP.....	48
13.5.	Incidences sur l'environnement.....	49
14.	POINT n°11 : Modification des « Dispositions générales » du règlement écrit.....	50
14.1.	Objet et motivation	50
14.2.	Articulation avec le PADD	50
14.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	50
14.4.	Pièces du PLUi modifiées	50
14.4.1.	Règlement écrit	50
14.5.	Incidences sur l'environnement.....	51
15.	POINT n°12 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UA	52
15.1.	Objet et motivation	52
15.2.	Articulation avec le PADD	53
15.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	53
15.4.	Pièces du PLUi modifiées	53
15.4.1.	Règlement écrit	53
15.5.	Incidences sur l'environnement.....	56
16.	POINT n°13 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UB	57
16.1.	Objet et motivation	57
16.2.	Articulation avec le PADD	58
16.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	58
16.4.	Pièces du PLUi modifiées	58
16.4.1.	Règlement écrit	59
16.5.	Incidences sur l'environnement.....	62
17.	POINT n°14 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UJ	63

17.1.	Objet et motivation	63
17.2.	Articulation avec le PADD	63
17.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	63
17.4.	Pièces du PLUi modifiées	63
17.4.1.	Règlement écrit	63
17.5.	Incidences sur l'environnement.....	64
18.	POINT n°15 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables aux zones A Urbaniser (1AU)	65
18.1.	Objet et motivation	65
18.2.	Articulation avec le PADD	66
18.3.	Articulation avec les documents de rang supérieur	66
18.4.	Pièces du PLUi modifiées	66
18.4.1.	Règlement écrit	66
18.5.	Incidences sur l'environnement.....	69
19.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLUi	70

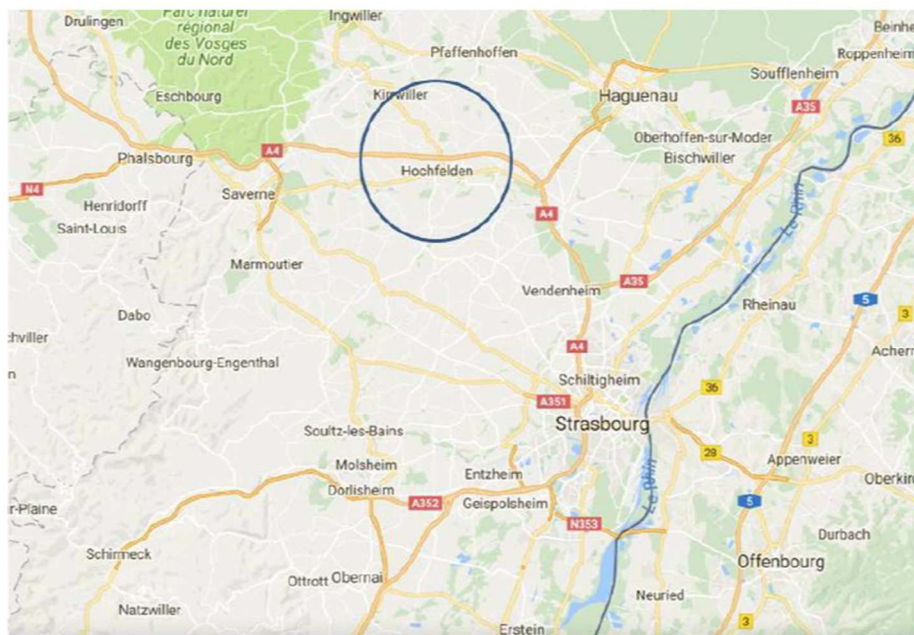
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

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 16 064 habitants (source Insee : population communale 2018). C'est à la date du 20 juillet 2015 (date de l'arrêté préfectoral) que 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. Depuis cette date, aucune évolution du PLUi n'a été mise en œuvre.

Aujourd'hui la Communauté de Communes procède à une première modification du PLUi, afin de prendre en compte l'évolution normale du territoire, et la mise en œuvre des dispositions réglementaires appliquées depuis l'approbation du PLUi

La présente modification vise 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.

Cette première modification du PLUi vise à :

- rectifier deux erreurs matérielles,
- apporter des ajustements sur le règlement (graphique et écrit),
- créer et supprimer quelques emplacements réservés,
- adapter certaines OAP.

La modification compte **15 points** différents qui modifieront les dispositions applicables dans les pièces suivantes :

- **Le règlement écrit**
- **Les plans du règlement graphique :**
 - Rectification d'erreurs matérielles :
 - Commune de Schwindratzheim
 - Commune de Hohfrankenheim
 - Evolution du zonage :
 - Commune de Hochfelden
 - Commune de Wingersheim les 4B (Wingersheim)
 - Commune de Geiswiller-Zoebersdorf (Zoebersdorf)
 - Suppression d'emplacements réservés :
 - Commune de Minversheim
 - Commune de Waltenheim
- **Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLUi du Pays de la Zorn et 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.

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.

Le projet de modification est transmis à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) pour examen au cas par cas, en vue de décider de la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si une évaluation environnementale est nécessaire, le dossier complété est à nouveau soumis à la MRAE pour avis.

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

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 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Schwindratzheim

4.1. Objet et motivation

A l'issue de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi, le conseil communautaire avait acté de répondre favorablement à une demande émise sur le projet de zonage concernant le ban de la commune de Schwindratzheim. Or cette décision actée dans la délibération d'approbation (cf. extrait de la délibération ci-dessous), n'a pas été intégrée au dossier réglementaire qui accompagnait la délibération d'approbation du PLUi.

Aujourd'hui, il s'agit donc de corriger cette erreur matérielle en faisant évoluer le plan du règlement graphique sur le territoire de la commune de Schwindratzheim pour acter la décision du conseil communautaire.

Cette correction matérielle conduit à adapter les limites du secteur UB localisé au Sud Est de la commune Schwindratzheim, de la manière suivante :

- à l'ouest intégration en secteur de zone UB d'une parcelle classée en zone UA dans le cadre de l'approbation du PLU ;
- au sud, intégration d'une partie de parcelles inscrites en secteur de zone A1 au PLUi approuvé, mais classée en UX dans le dossier mis à l'enquête publique, et cela sur une profondeur de 50 mètres tel que prévu dans la délibération sus visée.

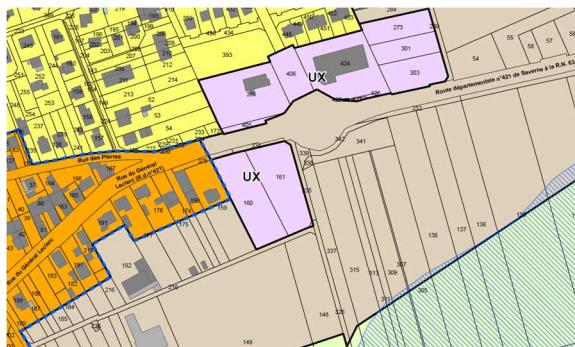
Extrait de la délibération d'approbation du PLUi du 19 décembre 2019 :

SCHWINDRATZHEIM

- Le secteur comportant notamment les parcelles 207 section 4, les parcelles 183 et 209 voisines, et l'arrière des parcelles 99 et 15, initialement classées en UA, sont reclassées en zone UB dans un souci de cohérence.
- Les parcelles 160 et 161, section 52 ainsi que la parcelle 159 initialement classées UX sont reclassées en zone UB sur une profondeur de 50 mètres. Un emplacement réservé est rajouté le long des parcelles 160 et 161 afin de faciliter l'accès et la desserte de la zone.
- Les parcelles 97, 98, 99, 100 et 101, section 47, sont reclassées en zone agricole constructible de type AC.
- Les parcelles 102, 104 et 105, section 47 passent d'un classement A1 en AC.

A noter : dans le cadre du dossier soumis à enquête publique lors de l'élaboration du PLUi, ce secteur était classé en zone UX sur une emprise plus étendue que celle envisagée aujourd'hui en UB ; en effet, le dossier mis à l'enquête avant approbation du PLUi en 2019 prévoyait une urbanisation sur l'ensemble des deux parcelles 160 et 161.

Cela signifie que l'évaluation environnementale menée lors des études préalables à l'élaboration du PLUi portait sur une emprise bien plus conséquente que celle réellement inscrite dans le dossier d'approbation, et plus conséquente que celle aujourd'hui envisagée dans le cadre de la modification du PLUi.



Extrait du règlement graphique soumis à enquête publique en 2019

Cette correction d'erreur matérielle engendre une adaptation à la marge des surfaces de zones qui ne correspond pas à une consommation d'espace effective.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces suite à la correction de l'erreur matériel
Schwindratzheim: UA : 28,30 ha UB : 34,40 ha A1 : 605,65 ha	Schwindratzheim: UA : 28,21 ha UB : 34,63 ha A1 : 605,51 ha

4.2. Articulation avec le PADD

Cette correction d'erreur matérielle ne remet pas en cause les orientations du PADD et n'est pas en contradiction avec le PADD.

4.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cet ajustement très limité de tailles de zones, n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieurs.

4.4. Pièces du PLUi modifiées

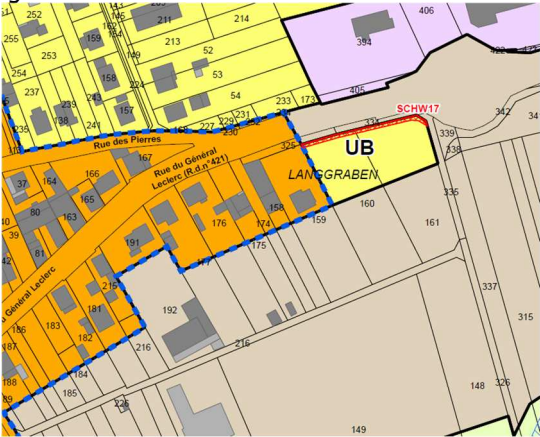
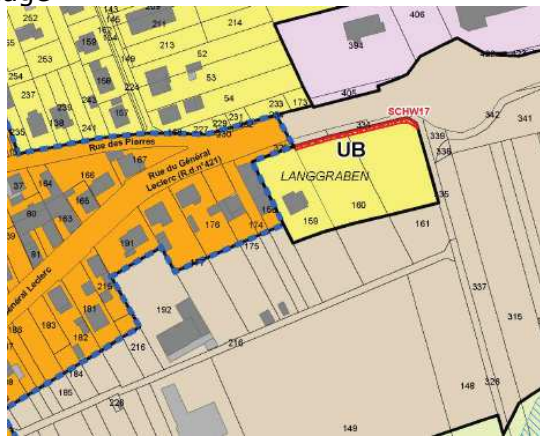
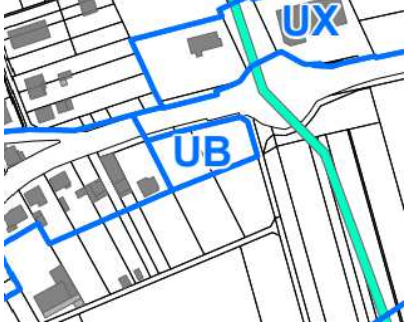
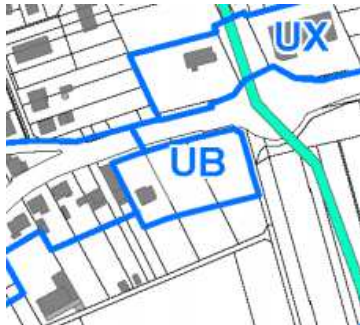
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} ainsi que la planche au 1/5000^{ème} qui couvre aussi les dispositions de la planche graphique au 1/2000^{ème} ; cette dernière nécessite donc d'être également mise en cohérence
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}

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 PLU
<p>Zonage</p> 	<p>Zonage</p> 
<p>Cheminement hydraulique</p> 	<p>Cheminement hydraulique</p> 

4.5. 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 :

Enjeux	Incidences possibles de la mise en œuvre des dispositions du PLU modifiées
Milieux naturels	
Natura 2000	Sans incidences sur les sites Natura 2000 de la Moder et ses affluents et de la forêt de Haguenau, tous localisés à plus de 10km du projet.
ZNIEFF	Sans incidences sur la ZNIEFF de la vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim (Type 1) et sur la ZNIEFF de la vallée de la Basse Zorn et de ses affluents (Type 2) situées à plus de 200m.
Espèces protégées	Programme National d'Action – Milan Royal : niveau d'enjeu moyen
Zones humides	Sans incidences sur les « Terres arables » identifiées dans la base de donnée des zones potentiellement humides
Forêt	non concerné
Réserve naturelle	non concerné

Arrêté de protection de biotope	non concerné
Continuités écologiques	Sans incidences sur le réservoir de biodiversité (RB30) identifié par le SRADDET (SRCE) situé à 200m environs
Ressources du sol et du sous-sol	
Agriculture	non concerné
Ressources du sous-sol	non concerné
Patrimoine culturel et paysager	
Paysage	Contexte : milieu urbanisé et agricole Les dispositions de l'étude « entrée de ville » restent applicable et ne sont pas modifiées
Patrimoine architectural	non concerné
Patrimoine archéologique	non concerné
Risques	
Risques naturels	Le projet se situe dans un bassin versant présentant un risque potentiel de coulées de boues faible à moyen ; mais l'emprise se situe hors PPRI de la Zorn et du Landgraben.
Risques technologiques	non concerné
Risques miniers	non concerné
Santé et nuisances	
Pollution des sols	non concerné
Bruit	Concerné par l'arrêté préfectoral du 19/08/2013.
Qualité de l'air	Non concerné
Qualité de l'eau	Situé dans un périmètre de captage d'eau éloigné lié au forage de MOMMENHEIM : les prescriptions liées au périmètres éloignés des forages de Mommenheim (déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 16 septembre 2004 et modifié le 17 juin 2016) s'appliqueront comme sur le restant du secteur urbain concerné par ce périmètre.
Ligne à haute tension	non concerné

En conclusion, la rectification de cette erreur matérielle est sans incidence sur l'environnement.

Les ajustements de la zone UB (initialement classée en UX sur une emprise plus étendue dans le dossier soumis à enquête publique) avaient été envisagés dans la délibération d'approbation du PLUi du 19 décembre 2019, mais n'ont pas été pris en compte dans le dossier diffusé après l'approbation du PLUi.

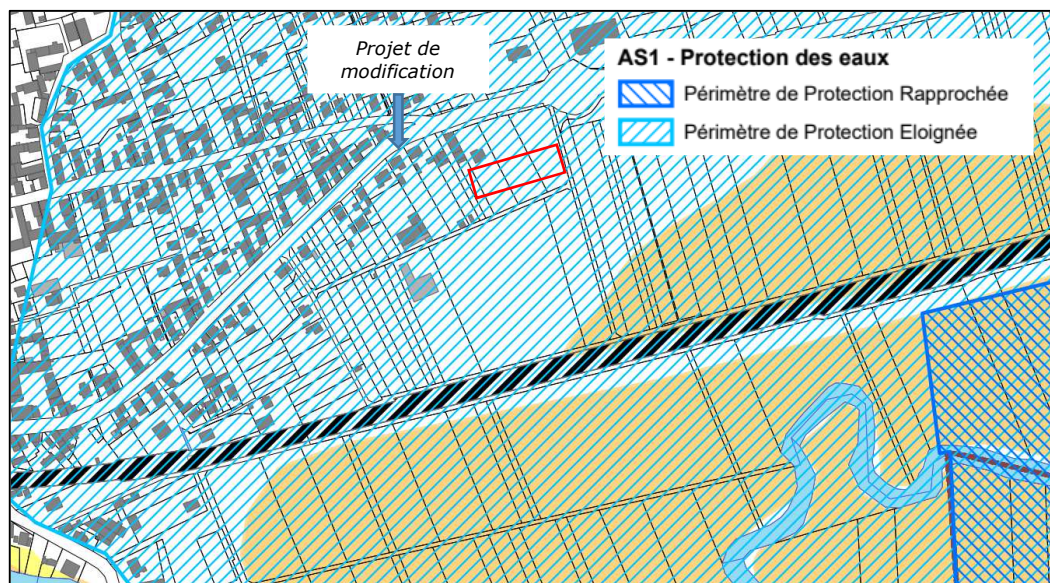
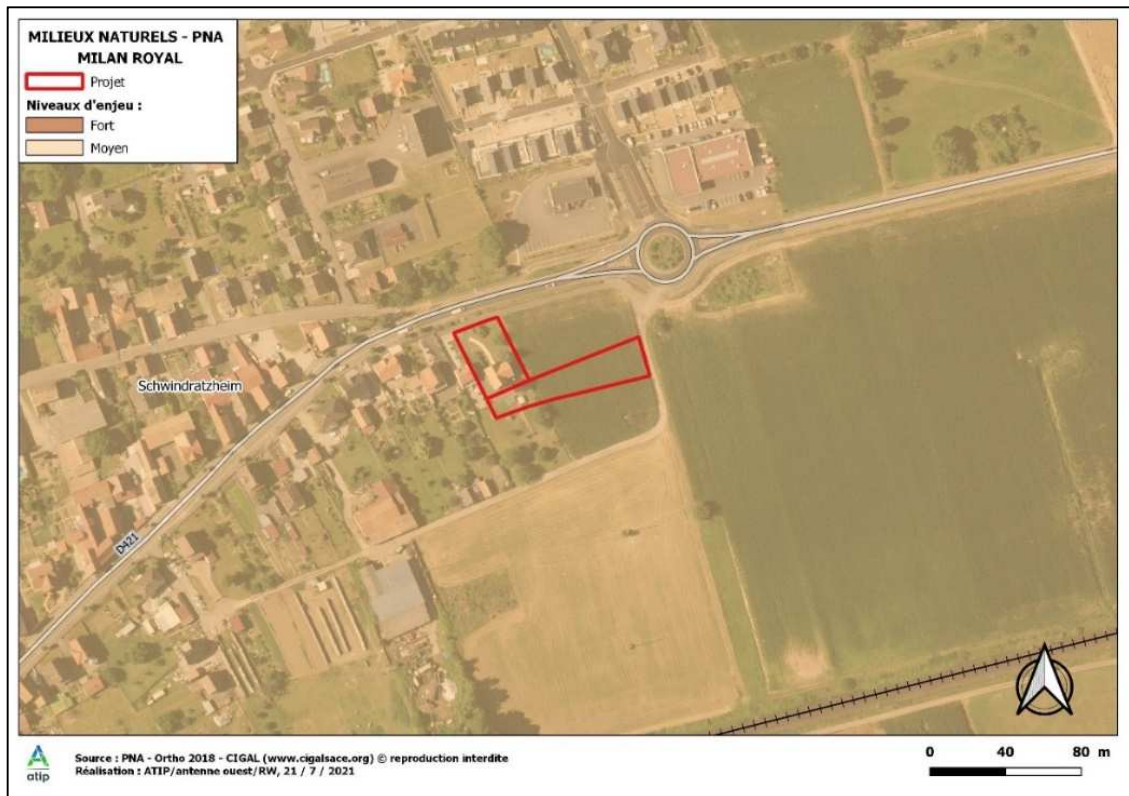
Considérant que :

- la modification porte sur la correction d'une erreur matérielle ;
- les incidences sur l'environnement et le paysage avaient été évaluées lors de l'élaboration du PLU intercommunal et considérée comme non ;

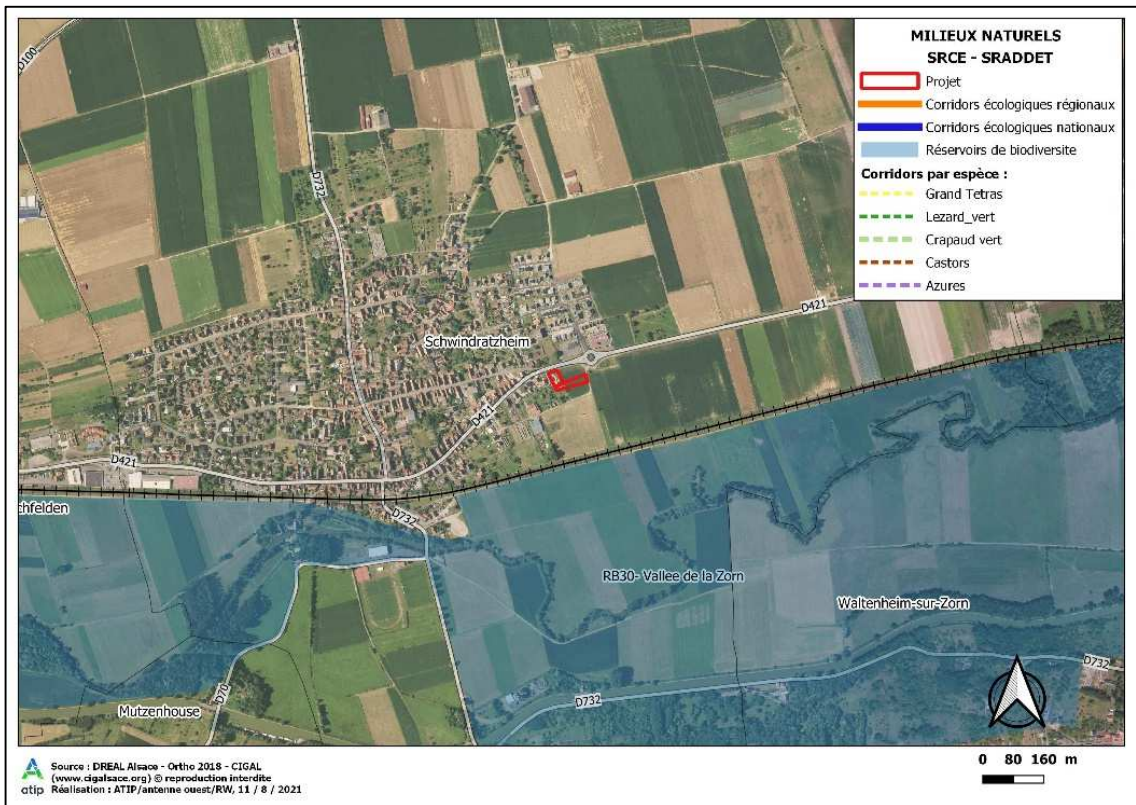
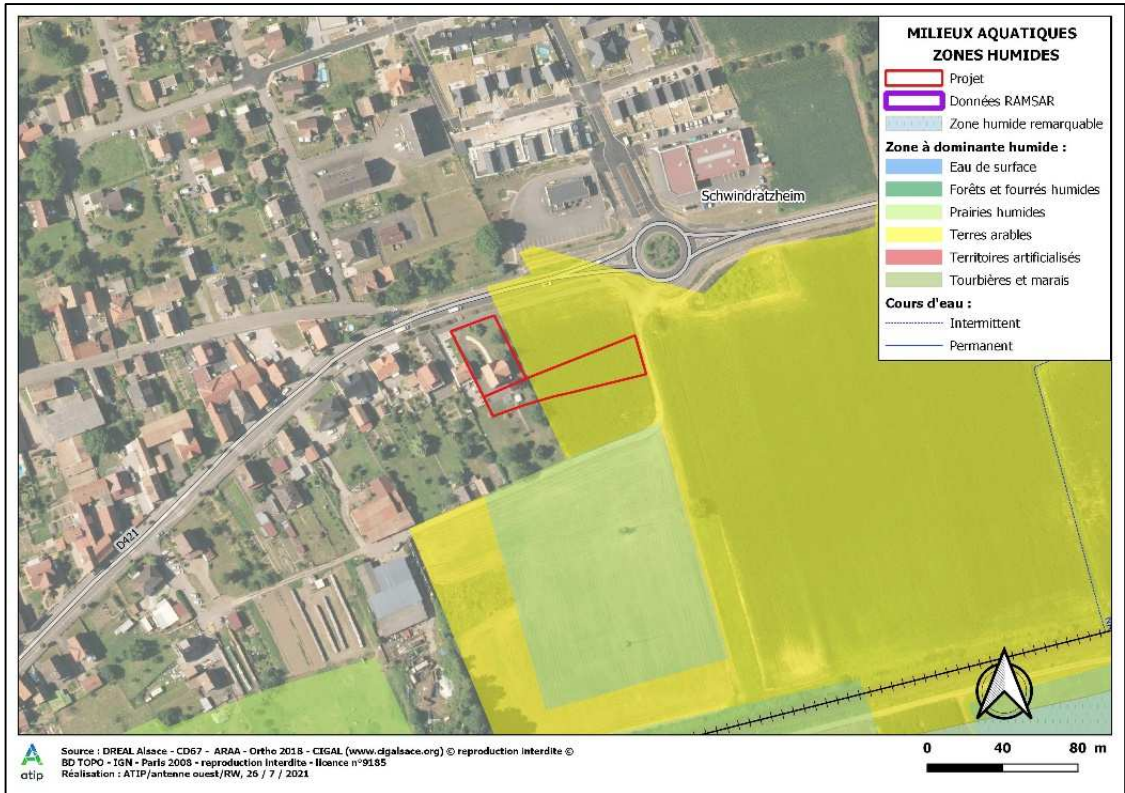
Le projet de modification n'a pas d'incidence ni sur le paysage ni sur les enjeux environnementaux repérés à savoir :

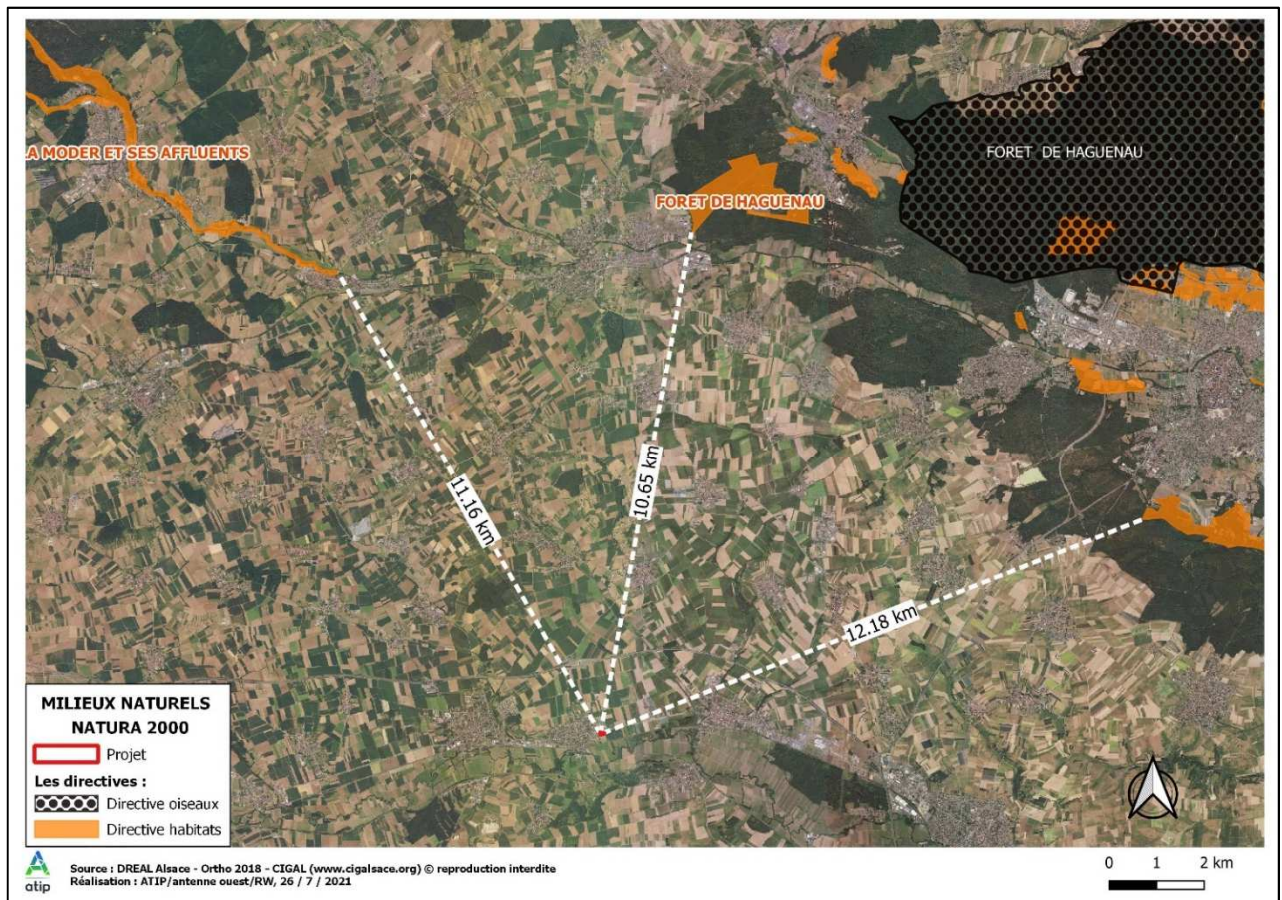
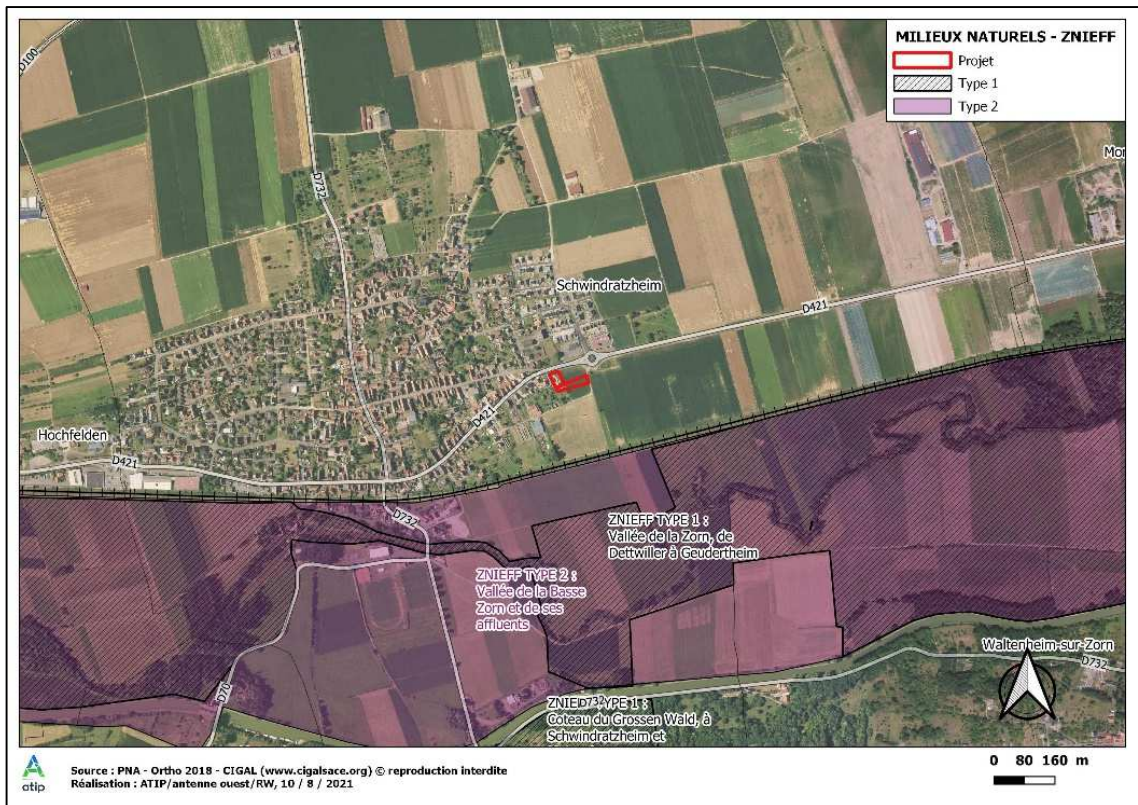
- Le Milan Royal (niveau d'enjeu moyen) ;

- Le périmètre de captage d'eau éloigné qui recouvre une bonne partie du secteur urbain de la commune de Schwindratzheim ;
- Les terres arables identifiées dans la base de donnée des zones potentiellement humides ;
- Le réservoir de biodiversité (RB30) identifié par le SRADDET (SRCE) situé à 200m environs ;
- La ZNIEFF de la vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim (Type 1) et la ZNIEFF de la vallée de la Basse Zorn et de ses affluents (Type 2) situées à plus de 200m du projet ;
- Les sites Natura 2000 de la Moder et ses affluents et de la forêt de Haguenau, tous localisés à plus de 10km du projet.



Extrait du plan des Servitude d'utilité publique sur la comune de Schwindratzheim annexé au PLUi-19/12/2019





5. POINT N°2 : Rectification d'une erreur matérielle concernant le règlement graphique de la commune de Hohfrankenheim

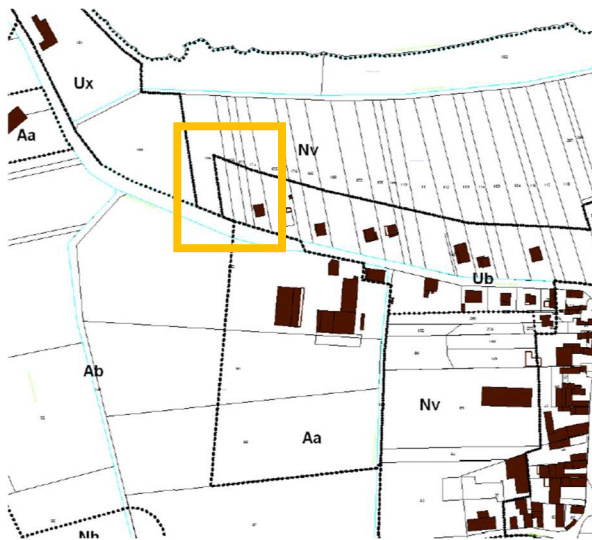
5.1. Objet et motivation

La commune de Hohfrankenheim et la Communauté de Communes souhaitent rectifier une erreur matérielle dans le tracé d'une limite de zone UB.

Pendant toute la phase d'étude et jusqu'à l'issue de l'enquête publique, une erreur de tracé qui figurait sur le projet de règlement graphique de cette commune n'a pas été repérée. Il s'agit aujourd'hui de rectifier cette erreur de tracé qui a échappé au bureau d'étude, ainsi qu'à l'ensemble des intervenants lors de l'élaboration du PLUi, sur un secteur qui était déjà concerné par une construction au moment de cette élaboration.

La prise en compte de cette situation d'erreur matérielle se justifie pleinement par le fait que :

- La surface considérée par cette rectification était déjà classée en zone UB du PLU communal approuvé le 11 décembre 2012,
- La construction était existante lors de l'approbation du PLUi, mais n'a pas été repérée car ne figurant pas encore sur le fond cadastral,
- Le permis a été régulièrement délivré par arrêté signé du maire en date du 19 décembre 2014 autorisant la construction sur la base du PLU communal alors applicable sur cette partie de parcelle.



Extrait du règlement graphique du PLU communal approuvé le 11 décembre 2012



Extrait-orthophoto-2018--CIGAL

Il est donc à noter qu'au moment de la prescription de l'élaboration du PLUi le 15 décembre 2015, le chantier était en cours pour cette construction (la construction apparaît sur la photo aérienne Ortho2015-GéoGrandEst), et le propriétaire pouvait se prévaloir d'une autorisation de construire délivrée sur la base du PLU alors en vigueur.

L'ensemble des éléments ci-dessus confirment qu'il s'agit bien d'une erreur matérielle qu'il y a lieu de rectifier pour se mettre en cohérence avec les principes appliqués dans les délimitations des zones urbaines : la prise en compte des constructions existantes dans l'enveloppe urbaine des zones si ces constructions jouxtent directement l'enveloppe urbaine existante, afin de ne pas engendrer d'étalement urbain.

Il s'agit donc de déplacer cette limite de zone UB pour tenir compte de cette erreur matérielle.

Cette rectification engendre une évolution à la marge des surfaces de zones.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Hohfrankenheim : N1 : 38,55 ha UB : 7,10 ha	Hohfrankenheim : N1 : 38,47 ha UB : 7,18 ha

5.2. Articulation avec le PADD

Cet ajustement très limité de tailles de zones, n'est pas en contradiction avec le PADD.

5.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cet ajustement très limité de tailles de zones, n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieurs.

5.4. Pièces du PLUi modifiées

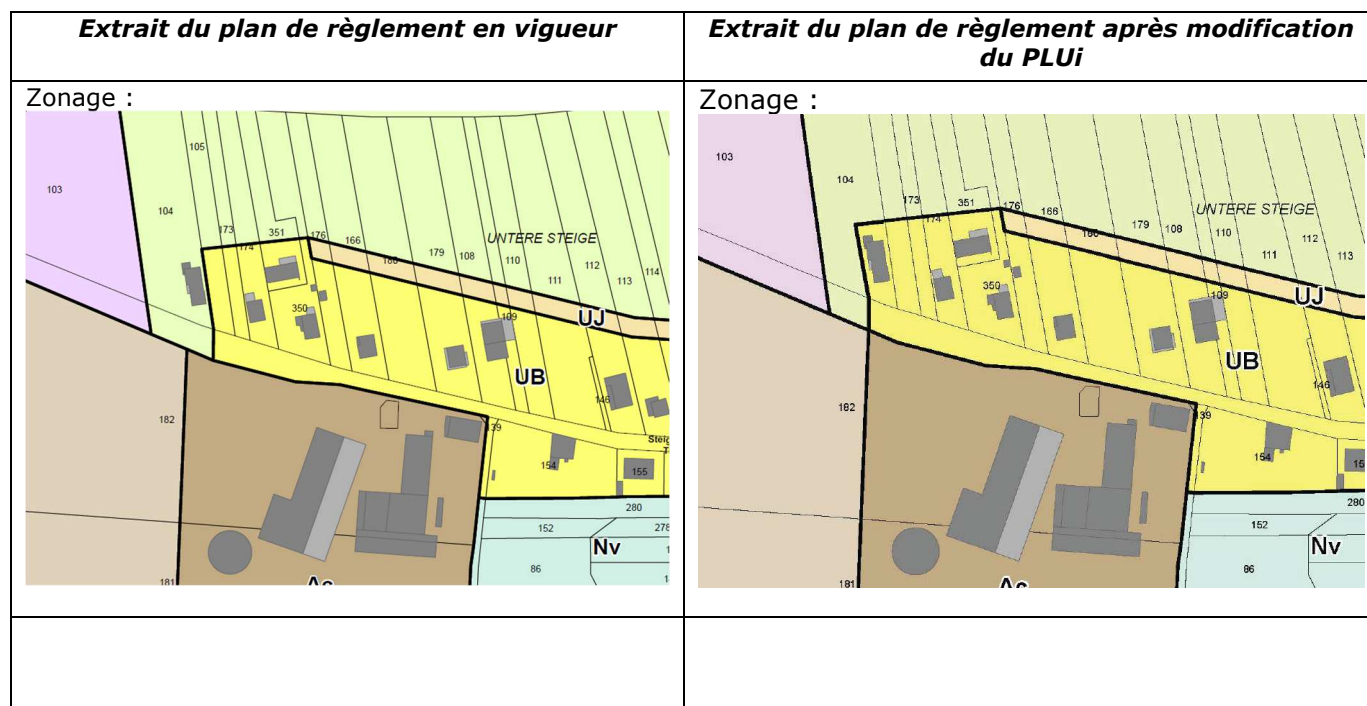
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

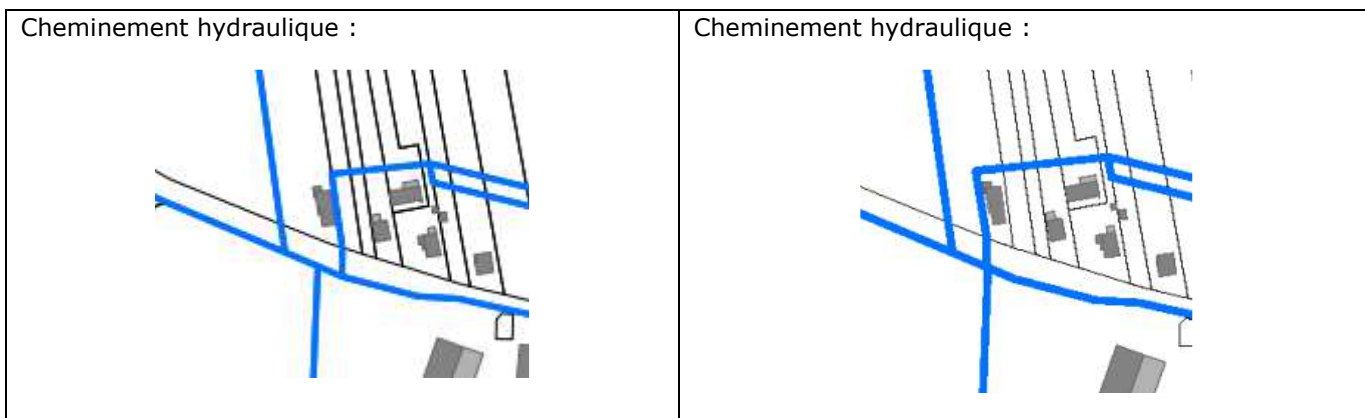
- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :





5.5. Incidences sur l'environnement

Dans la mesure où le terrain est déjà bâti, et que la modification N°1 du PLUi n'ouvre pas droit à de nouvelles possibilités de constructions sur de nouvelles parcelles, l'impact de la modification et les incidences sur l'environnement sont nuls.

En conclusion, la rectification de cette erreur matérielle est sans incidence sur l'environnement.

6. POINT n°3 : Extension d'un secteur agricole constructible sans élevage entre deux secteurs AC1 existants à Wingersheim-les-Quatre-Bans (Wingersheim)

6.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à reclasser des terrains agricoles (A1) non constructibles dans le PLUi en vigueur, en terrains agricoles constructibles sans élevage (AC1) pour y permettre l'édification d'un hangar à houblon.

Il s'agit de répondre à un besoin de développement sur site d'une exploitation agricole par le propriétaire de terrains limitrophes situés en secteur AC1 (localisés à l'Est sur la parcelle 61 déjà partiellement classée en AC1).

L'objectif de cette modification de classement est de permettre à cette exploitation de s'étendre pour assurer son développement en bon équilibre avec son environnement immédiat et la parfaite desserte de la zone. L'organisation interne de l'exploitation sur le site actuel, ne permet pas d'envisager le projet de développement sur les seules parcelles actuellement classées AC1.

Ce secteur est reclassé en AC1 (constructible mais sans élevage). Ce changement porte sur une surface de 1,62 ha. Il porte sur une partie des parcelles inscrites aujourd'hui en A1 : Section 33 – 59, 60, 61 (61 déjà partiellement classée en zone AC1).

Cette rectification engendre une évolution à la marge des surfaces de zones.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Wingersheim : AC1 : 4,60 ha A1 : 342,05 ha	Wingersheim : AC1 : 6,22 ha... A1 : 340,43

Répondre aux enjeux de l'agriculture, en permettant le développement de cette exploitation aujourd'hui contrainte sur son site au regard des fonctionnalités d'usages, est un objectif majeur qui justifie ce changement de classement.

6.2. Articulation avec le PADD

Ce changement de classement pour des terrains agricoles, s'inscrit pleinement dans l'orientation suivante du PADD :

- *C.6. ASSURER L'ANCRAGE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS*
 - 6.1. *SOUTENIR L'AGRICULTURE*
 - 6.2. *RENFORCER L'ECONOMIE LOCALE*
 - 6.3. *DEVELOPPER LE TOURISME*

6.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce changement vers un classement de zone AC1 n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieurs. Conforter les sites agricoles existants, permet au contraire d'éviter la démultiplication d'implantations agricoles nouvelles qui parfois entrent en dissonance avec les enjeux de préservation des paysages que le SCOTERS cherche à préserver.

6.4. Pièces du PLUi modifiées

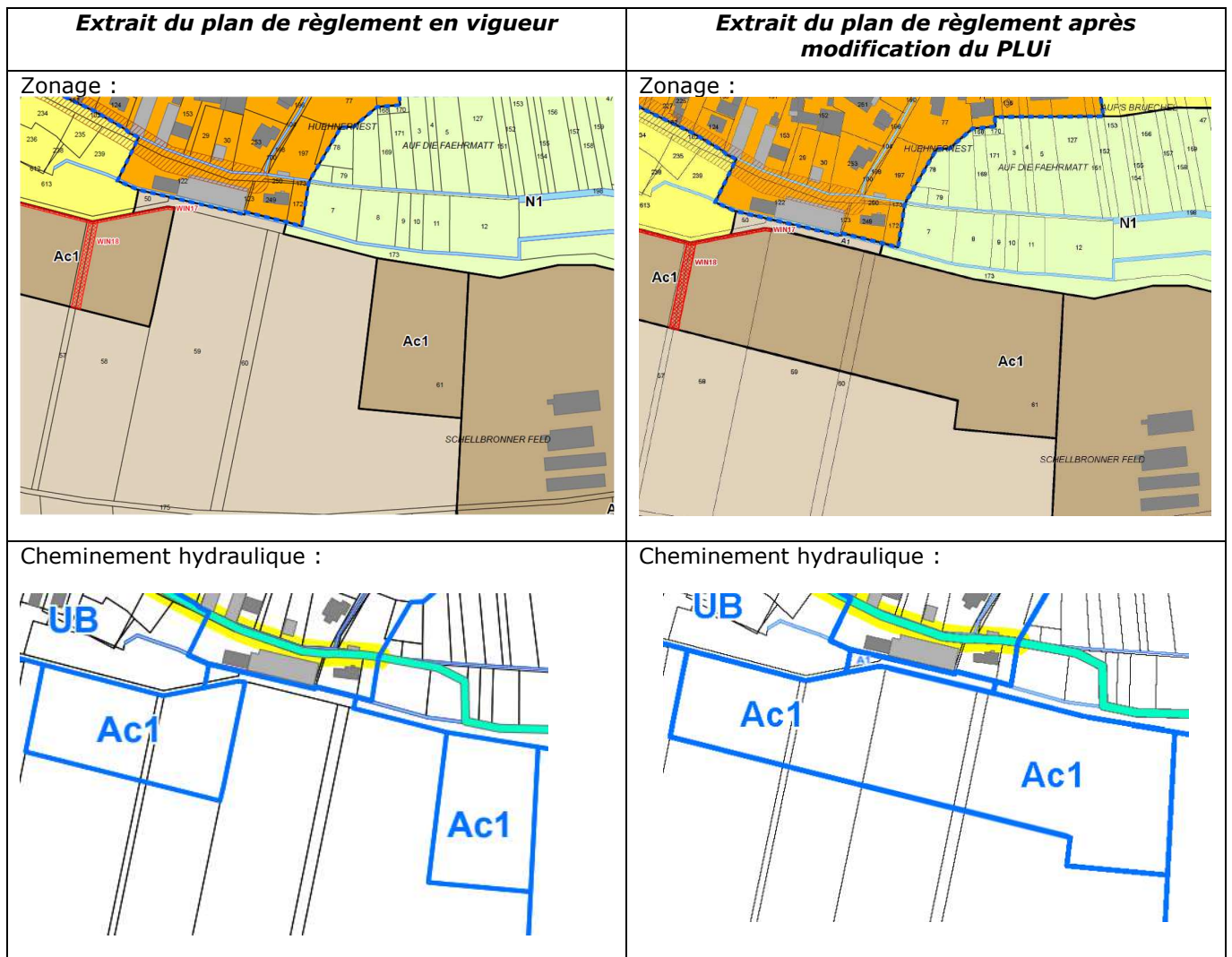
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

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

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



6.5. Incidences sur l'environnement

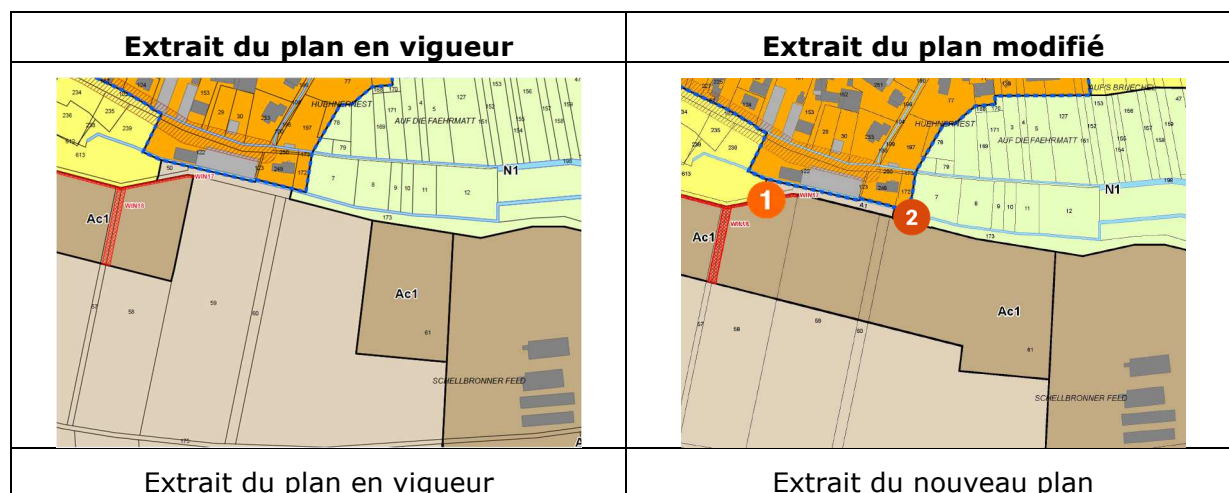
Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Incidences possibles de la mise en œuvre des dispositions du PLUi modifiées
Milieux naturels	
Natura 2000	Sans incidence : Les sites Natura 2000 de la Forêt de Haguenau et du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, sont tous localisés à plus de 12km du projet.
ZNIEFF	non concerné
Espèces protégées	non concerné
Zones humides	non concerné
Forêt	non concerné
Réserve naturelle	non concerné
Arrêté de protection de biotope	non concerné
Continuités écologiques	Sans incidences
Ressources du sol et du sous-sol	
Agriculture	Secteur occupé par des cultures industrielles, du maïs et de la culture de légume (RGP2019)
Ressources du sous-sol	non concerné
Patrimoine culturel et paysager	
Paysage	Contexte : milieu urbanisé et agricole Situé dans le périmètre de protection en abord d'un monument historique
Patrimoine architectural	Situé dans le périmètre de protection en abord d'un monument historique
Patrimoine archéologique	non concerné
Risques	
Risques naturels	non concerné
Risques technologiques	non concerné
Risques miniers	non concerné
Santé et nuisances	
Pollution des sols	non concerné
Bruit	non concerné
Qualité de l'air	non concerné
Qualité de l'eau	non concerné
Ligne à haute tension	non concerné

Cette modification reclasse une partie des parcelles inscrites en A1 au PLUi en AC1 (agricole constructible). Au niveau paysager, l'extension du secteur AC1 permettra l'implantation de construction ou installation nécessaire à l'activité agricole.

Ce nouveau secteur AC1 sera visible uniquement du chemin d'exploitation le desservant. L'environnement direct est actuellement occupé de plantations, de bâtiments agricoles existants et du logement de l'exploitant. La topographie du secteur est plane.

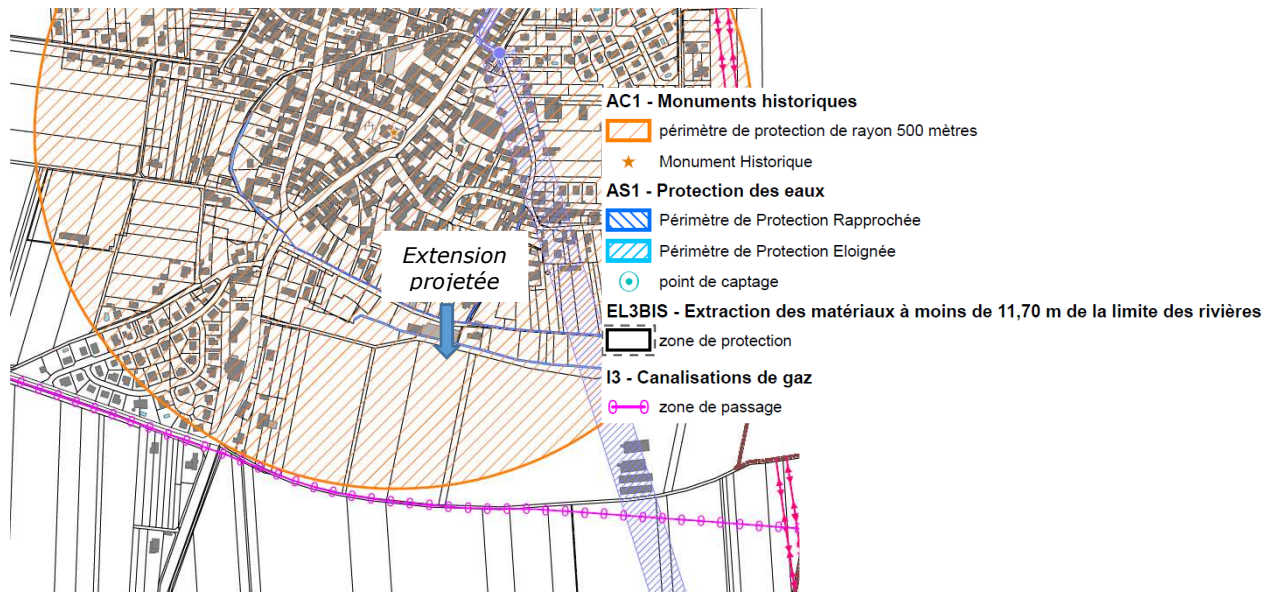
Par ailleurs, sur le plan paysager, ce secteur étant très largement concerné et entouré par des secteurs agricoles constructibles sans élevage (AC1), l'équilibre paysager du secteur n'est pas remis en cause.



Le secteur concerné par la modification se situe dans le périmètre en abord du Monument Historique de l'Eglise St. Nicolas.

Dans ce secteur, la commune devra s'assurer de la bonne insertion des constructions nouvelles ou à rénover localisés dans un périmètre de 500 m autour du monument. Conformément à la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, les aménagements situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques sont soumis à une autorisation préalable nécessitant l'accord de l'Architecte des

Bâtiments de France (ABF). Tout projet sera donc soumis à consultation des architectes des bâtiments de France.



Extrait du plan des Servitude d'utilité publique sur la comune de Wingersheim (Wingersheim les 4 Bans) annexé au PLUi- 19/12/2019

Le projet de modification n'a d'incidence ni sur le paysage ni sur les enjeux environnementaux repérés à savoir :

- Les sites Natura 2000 de la Forêt de Haguenau et du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, tous localisés à plus de 12km du projet.



Source : DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 atip Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 26 / 7 / 2021

7. POINT N°4 : Extension d'une zone agricole constructible (AC) au nord-ouest de la commune de Hochfelden

7.1. Objet et motivation

L'extension d'une zone agricole constructible (AC) au nord-ouest de la commune de Hochfelden, doit permettre l'installation d'un exploitant agricole bloqué aujourd'hui sur son site localisé sur la commune de Lixhausen.

Il s'agit de trouver une réponse au projet de développement aujourd'hui entravé de cet exploitant, qui de par sa localisation sur la colline du Scheuerberg à Lixhausen, se trouve bloqué dans son projet.

Pour mémoire, le PADD dans son orientation B.2. vise à « PROTÉGER LES ESPACES MAJEURS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS » ; le PADD indique ainsi comme orientation « **Préserver la colline du Scheuerberg à Lixhausen** et la colline de Gingsheim, Hohatzenheim et Wingersheim ».

La colline du Scheuerberg a été classée en zone Nv, et le site d'exploitation actuel de cette entreprise agricole se situe sur cette colline ; le développement de son activité se trouve donc limité par l'orientation de préservation des ESPACES MAJEURS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS. Dans cette zone ne sont autorisés « *En secteurs N1 et Nv uniquement : abri de pâture nécessaire à l'activité agricole* ».

Le souhait de la commune de Hochfelden et de la Communauté de Communes est de trouver une réponse favorable à la possibilité de développement de cet exploitant agricole, en élargissant une zone agricole constructible sur la commune de Hochfelden pour de l'élevage, sur les parcelles visées par cet exploitant. Le secteur en question est déjà largement concerné par des classements en sous-secteurs AC et occupé par une exploitation au Nord, une autre à l'Est du site projeté et une dernière à l'Ouest.

Répondre aux enjeux de l'agriculture, et permettre l'installation de cet exploitant aujourd'hui bloqué pour son développement sur une autre commune du territoire de la Communauté de Communes, sont des objectifs majeurs qui justifient ce changement de classement.

Ces parties de parcelles sont aujourd'hui classées en zone NX au PLUi.

Cette modification reclasse une partie des parcelles aujourd'hui inscrites en NX en AC Section 58 - n° 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 210 (partie haute)

Ce changement porte sur une surface de 1,8 ha (à préciser SIG) :

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Hochfelden : NX : 36.10 ha AC : 39.70 ha	Hochfelden : NX : 34.3 ha AC : 41.5 ha

Desserte du site:

- Réseaux viaire

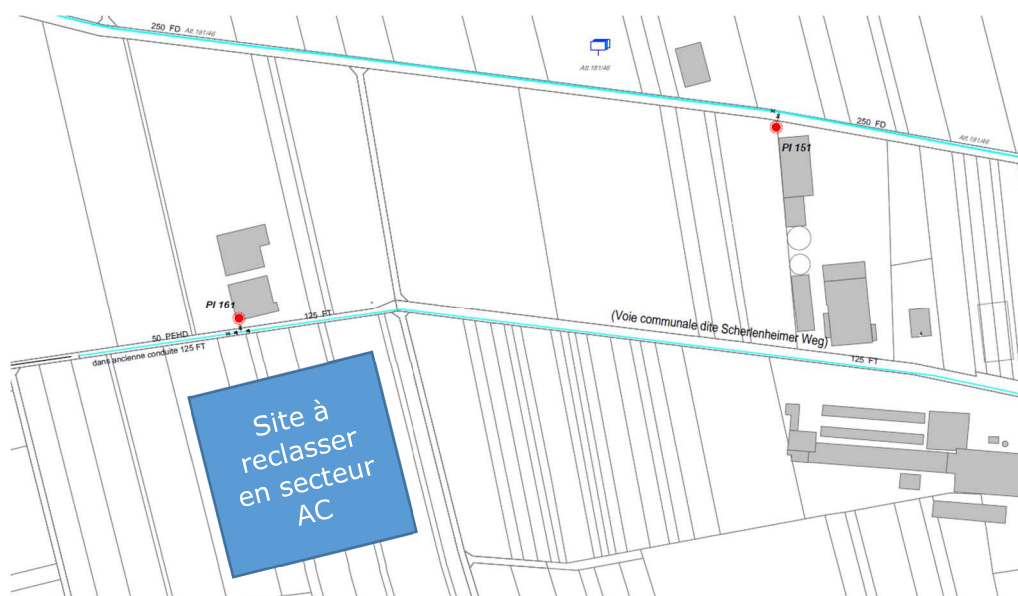
En ce qui concerne la desserte viaire de ce site, le secteur est actuellement desservi par un chemin dit le « SCHERLENHEIMER WEG », propriété de la commune de Hochfelden.



Photos « SCHERLENHEIMER WEG »,

Réseaux d'adduction d'eau potable

Le secteur est déjà desservi par une conduite d'alimentation d'eau potable de diamètre 125 mm, largement dimensionné pour desservir une activité d'élevage. Par ailleurs un poteau d'incendie est localisé au droit des parcelles à reclasser.



Extrait du plan des annexes sanitaires du PLUi (commune de Hochfelden)



Photo de l'exploitation localisées au nord du site à reclasser

7.2. Articulation avec le PADD

En protégeant la fonction économique de l'agriculture par le biais du reclassement de ces terrains en zone AC, la Communauté de Communes répond pleinement aux enjeux du PADD. Ce changement de classement vers des terrains agricoles constructibles, s'inscrit pleinement dans l'orientation C.6.1 du PADD qui vise à ASSURER L'ANCRAGE DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE LOISIRS notamment par le fait de SOUTENIR L'AGRICULTURE dans son orientation 6.1.

6.1. SOUTENIR L'AGRICULTURE

- *Préserver les activités agricoles et leur pérennité économique.*
- *Permettre les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans toutes les communes tout en veillant à en limiter l'impact sur les paysages, les zones habitées existantes et futures*
- *Permettre la diversification (vente directe, hébergements, restauration, ...) des exploitations agricoles.*

Par ailleurs, le PADD bloque le développement de l'exploitant côté Lixhausen, donc on propose une extension côté Hochfelden, ce qui renforce la prise en compte de l'orientation B.2. qui vise à « PROTÉGER LES ESPACES MAJEURS NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ».

Le PADD indique ainsi comme orientation « **Préserver la colline du Scheuerberg à Lixhausen** et la colline de Gingsheim, Hohatzenheim et Wingersheim ».

7.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

On peut considérer au contraire que le reclassement de ces terrains permet de trouver une réponse favorable pour atteindre l'objectif du SCOTERS de « Protection des sites et des paysages », sous l'angle du bénéfice procuré sur la colline du Scheuerberg, et d'une réponse trouvée dans un secteur actuellement déjà largement dévolu à de l'activité agricole constructible.

7.4. Pièces du PLUi modifiées




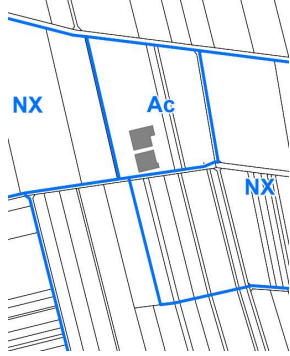
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

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

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
<p>Zonage :</p> 	<p>Zonage :</p> 
<p>Cheminement hydraulique :</p> 	<p>Cheminement hydraulique :</p> 

7.5. 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 :

Enjeux	Incidences possibles de la mise en œuvre des dispositions du PLUi modifiées
Milieus naturels	
Natura 2000	Sans incidences sur les sites Natura 2000 des Vosges du Nord, de la Moder et ses affluents et de la forêt de Haguenau, tous localisés à plus de 9km du projet.

ZNIEFF	Sans incidences sur la ZNIEFF de la vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim (Type 1) et sur la ZNIEFF de la vallée de la Basse Zorn et de ses affluents (Type 2) situées à environs 800m.
Espèces protégées	Programme National d'Action – Milan Royal : niveau d'enjeu moyen. Pas d'incidence.
Zones humides	non concerné
Forêt	non concerné
Réserve naturelle	non concerné
Arrêté de protection de biotope	non concerné
Continuités écologiques	Sans incidences sur le réservoir de biodiversité (RB30) identifié par le SRADDET (SRCE) situé à 800m environs
Ressources du sol et du sous-sol	
Agriculture	Secteur occupé partiellement de prairie temporaire, de maïs et d'autres cultures industrielles (RGP2019).
Ressources du sous-sol	non concerné
Patrimoine culturel et paysager	
Paysage	Contexte : paysage agricole, proche de sorties d'exploitation existantes. L'OAP thématique « insertion des constructions agricoles » sera applicable traitant notamment de l'insertion paysagère sur site.
Patrimoine architectural	non concerné
Patrimoine archéologique	non concerné
Risques	
Risques naturels	non concerné
Risques technologiques	non concerné
Risques miniers	non concerné
Santé et nuisances	
Pollution des sols	non concerné
Bruit	non concerné
Qualité de l'air	non concerné
Qualité de l'eau	non concerné
Ligne à haute tension	non concerné

Les parcelles concernées par le projet de modification étaient par le passé occupées par une ancienne carrière ayant fait l'objet depuis, de remblais inertes issus de travaux publics. Son classement initial dans le PLUi en secteur NX constructible devait répondre à un besoin devenu aujourd'hui obsolète.

Ce terrain a vocation ainsi à retrouver une destination agricole, tout en disposant d'une valeur agricole des terres moindre en tant que terrain remblayé.

Au niveau paysager, l'environnement direct est actuellement occupé de plantations, de bâtiments agricoles existants et est éloigné du centre bourg. La topographie du secteur est plane. Ce nouveau secteur AC ne sera principalement visible de la rue de la Tuilerie le desservant.

Vue aérienne :



Prise de Vue :

1



Prise de Vue :

2



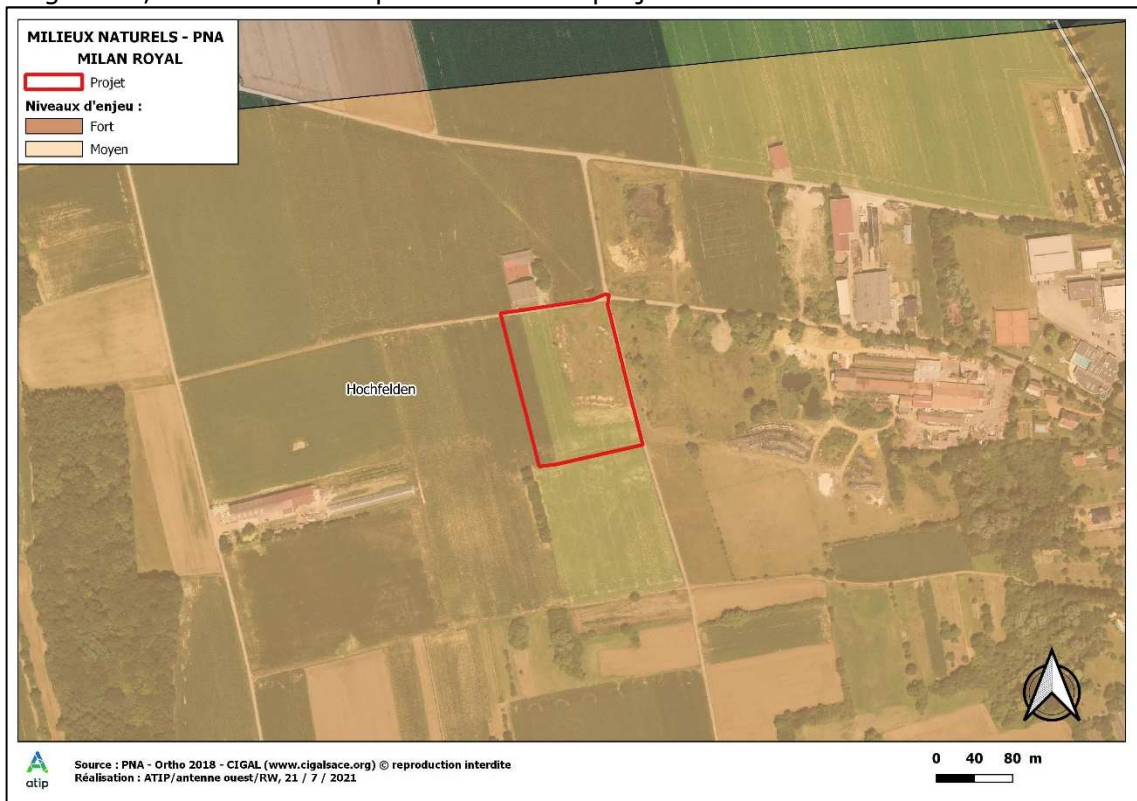
Prise de Vue : **3**

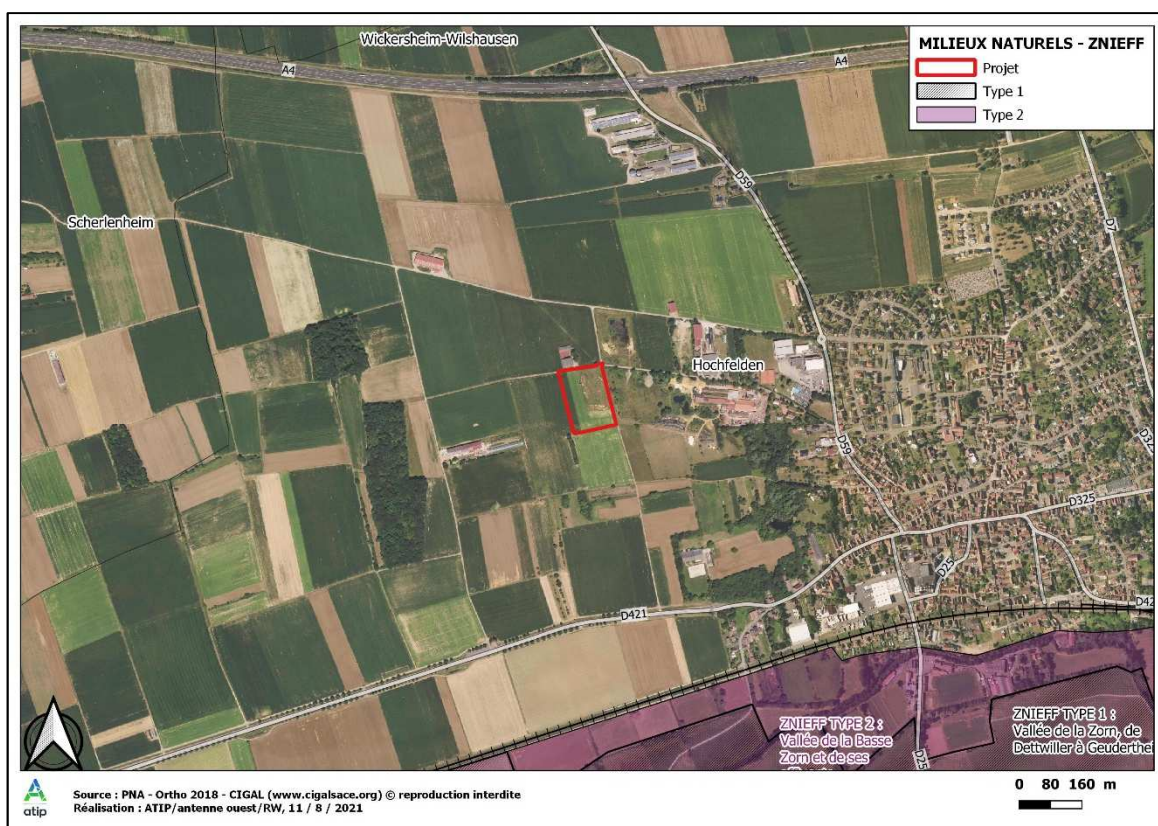
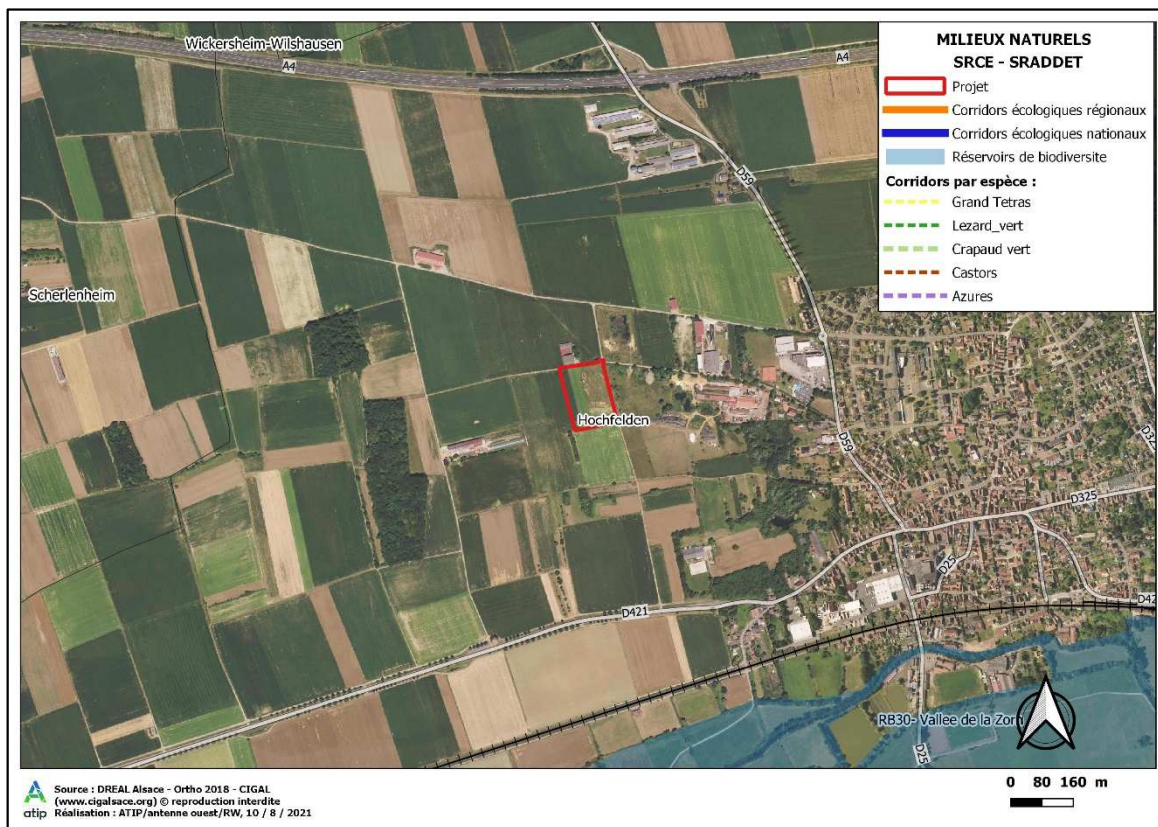


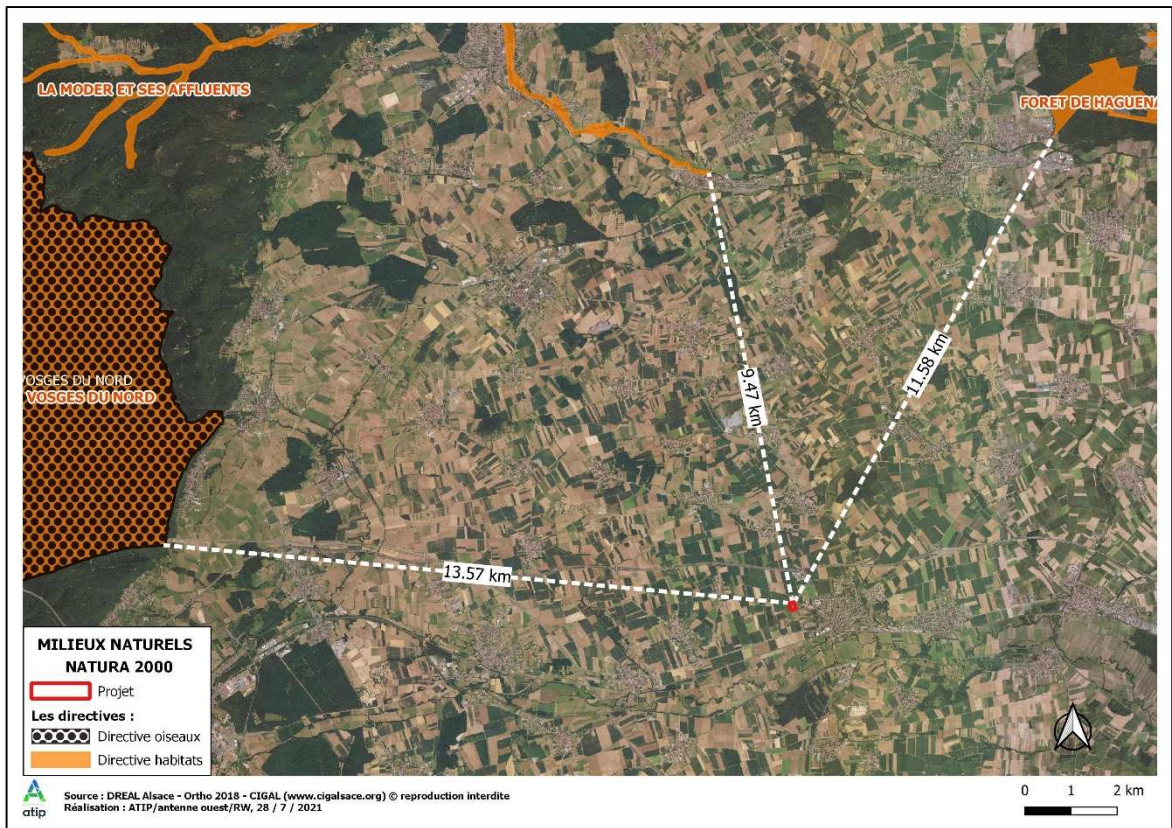
Au niveau des enjeux environnementaux, le terrain ayant été initialement une carrière, il n'a plus de réelle fonctionnalité à ce jour. Une partie des terrains sont aujourd'hui partiellement cultivées.

Rendre constructible ces terrains pour les besoins de l'agriculture n'aura pas davantage d'incidences sur les enjeux environnementaux repérés à savoir :

- Le Milan Royal (niveau d'enjeux moyen) ;
- Le réservoir de biodiversité (RB30) identifié par le SRADDET (SRCE) situé à 800m environs ;
- La ZNIEFF de la vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim (Type 1) et la ZNIEFF de la vallée de la Basse Zorn et de ses affluents (Type 2) situées à plus de 800m du projet ;
- Les sites Natura 2000 des Vosges du Nord, de la Moder et ses affluents et de la forêt de Haguenau, tous localisés à plus de 9km du projet.







8. POINT N°5 : Déplacement de la limite de zone entre la zone UA et la zone IAU sur le règlement graphique de la commune de Geiswiller-Zoebersdorf (Zoebersdorf)

8.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à modifier très légèrement la limite entre la zone UA et la zone IAU inscrite au plan du règlement graphique du village de Zoebersdorf.

La commune de Geiswiller-Zoebersdorf souhaite diminuer très légèrement la zone 1AU, au bénéfice de la zone UA afin de reclasser une partie de la parcelle 246 en zone UA, afin de la mettre en cohérence avec le classement du restant de cette parcelle 246 et la configuration du site. Cette demande a été mise en perspective lors des études opérationnelles menées par la commune.

L'objectif de cette modification est de permettre la mise en œuvre d'un projet opérationnel sur la zone IAU, sans enclaver ce bout de parcelle qui n'a pas vocation à être intégré dans l'opération d'aménagement de la zone IAU, puisque cette dernière correspond à un fond de parcelle inscrit en UA et occupée par un verger.

Cette modification permettra d'ajuster le périmètre de la zone 1AU à la configuration du site et du parcellaire.

Ce changement porte sur une surface de 1.07 ares et concerne la parcelle : Section 01, parcelle n° 0246.

Surfaces concernées du PLUi en vigueur	Nouvelles surfaces
Zoebersdorf : UA : 7,65 ha IAU : 0,40 ha	Zoebersdorf : UA : 7,66 ha IAU : 0,39 ha

8.2. Articulation avec le PADD

Sans objet, les deux secteurs sont déjà affectés d'un classement en zones urbaines.

8.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Sans objet, les deux secteurs sont déjà affectés d'un classement en zones urbaines.

8.4. Pièces du PLUi modifiées

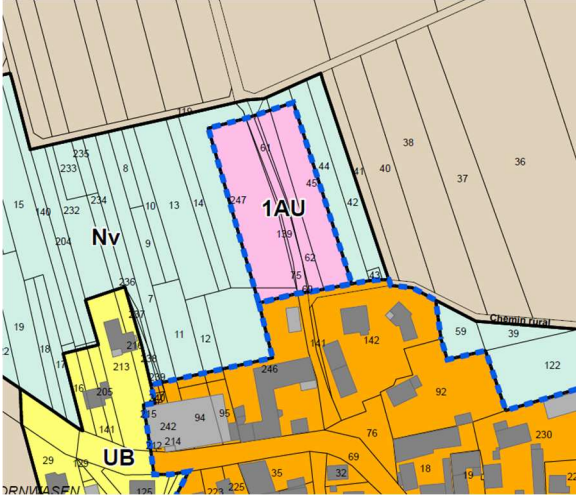
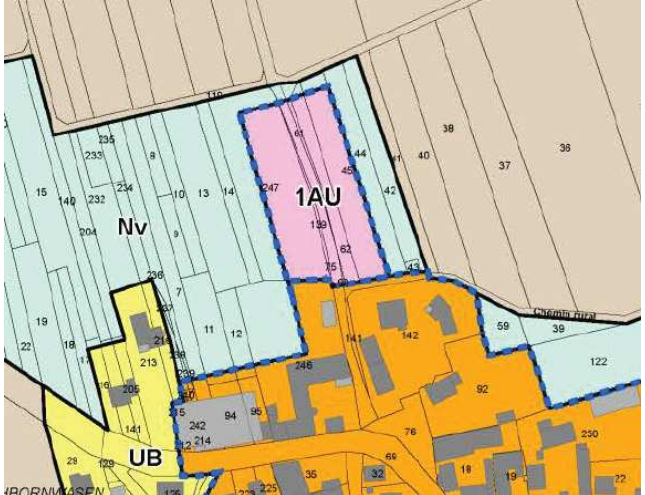
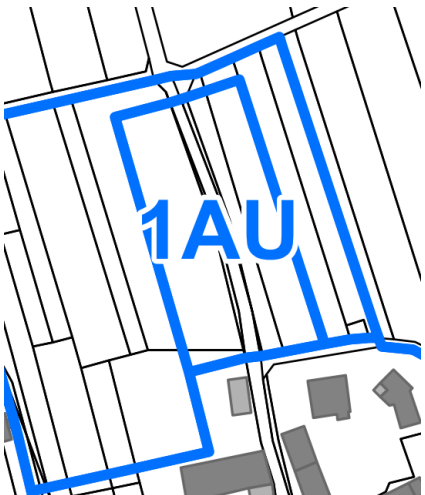
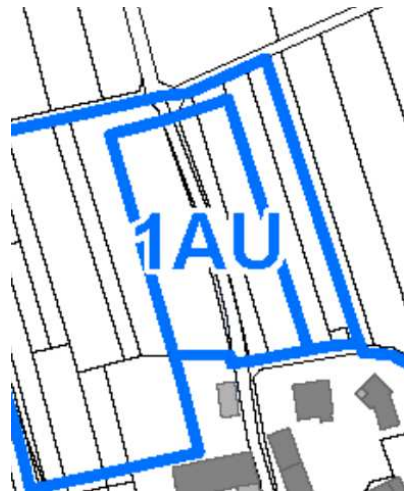
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

- Les plans de règlement :
 - o Planches graphiques au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème}
 - o Plan des cheminements hydrauliques au 1/5000^{ème}
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation :
 - o 7.2. SECTEUR NORD MAIRIE (ZOEBERSDORF)
7.2.4. Schéma de principe

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

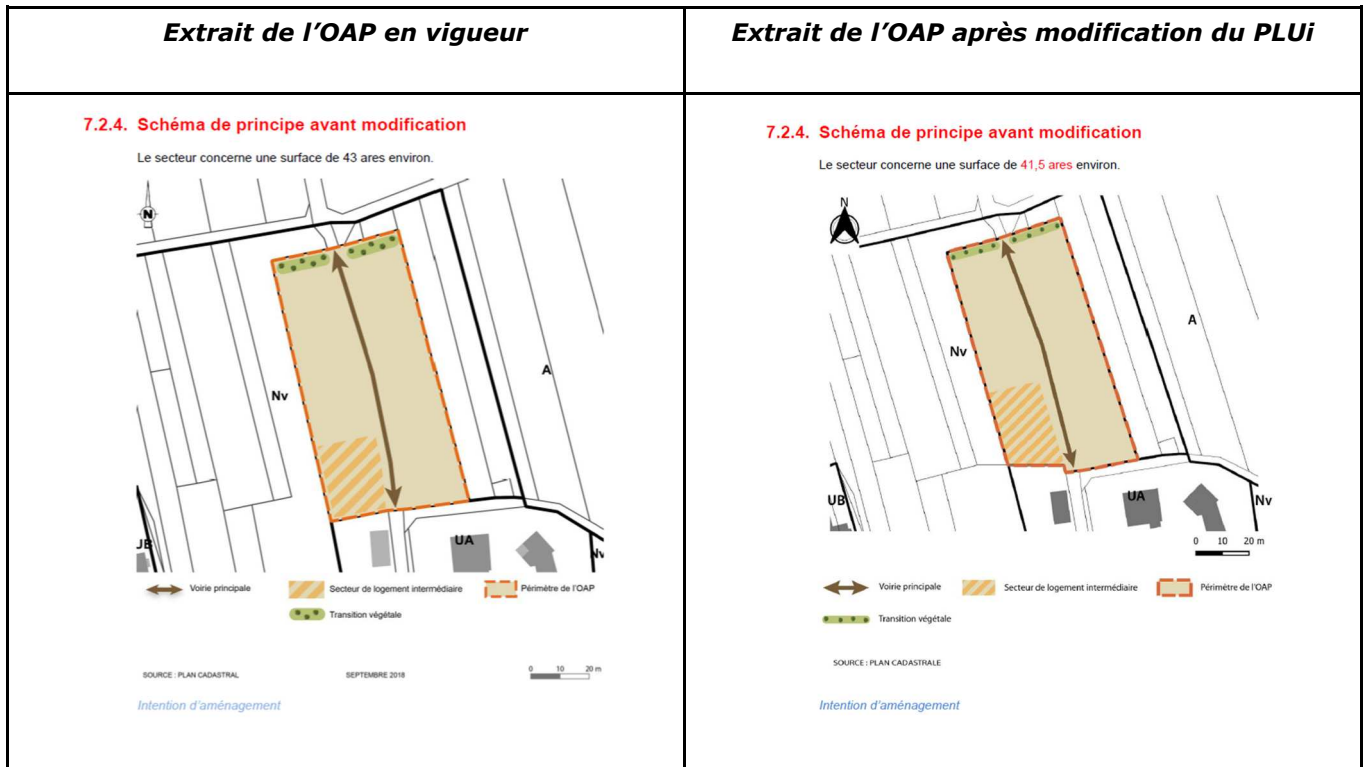
Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLUi
<p>Zonage :</p>  A cadastral map showing a pink 1AU zone, a light blue Nv zone, and an orange UB zone. The 1AU zone is outlined with a blue dashed line. The map includes various parcel numbers and labels like 'CHENIERE AURAL' and 'BRUNWASSEN'.	<p>Zonage :</p>  A modified version of the cadastral map. The pink 1AU zone is now outlined with a solid blue line. The other zones (Nv and UB) and parcel numbers remain the same.
<p>Cheminement hydraulique :</p>  A schematic diagram of the hydraulic network for the 1AU zone, outlined in blue. The network follows the perimeter of the 1AU zone and includes internal connections.	<p>Cheminement hydraulique :</p>  A schematic diagram of the hydraulic network for the 1AU zone after modification, outlined in blue. The network follows the perimeter of the modified 1AU zone and includes internal connections.

8.4.2. OAP

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

7.2. SECTEUR NORD MAIRIE (ZOEBERSDORF)

7.2.4. Schéma de principe est modifiée comme suit pour prendre en compte la modification du zonage



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 et ne réduit pas les mesures de protection mises en place dans le PLUi. Les incidences de cette modification sur l'environnement n'ont pas besoin d'être réévaluées.

9. POINT N°6 : Suppression de l'emplacement réservé WAL04 de la commune de Waltenheim-sur-Zorn

9.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise la suppression de l'emplacement réservé WAL 04 sur la commune de Waltenheim-sur-Zorn. Cet emplacement réservé (ER) prévu pour permettre l'élargissement de la ruelle Sauergaessel est supprimé, car la commune ne souhaite plus mettre en œuvre ce projet d'élargissement de cette voie piétonne. L'acquisition foncière pour cet élargissement et la mise en place de cet ER devient donc inutile.

L'ER réservé inscrit au PLUi au bénéfice de la commune de Waltenheim sur Zorn est supprimé du règlement graphique. Cet ER est localisé sur la parcelle section 29 n° 155 et porte sur une surface de 2,20 ares.

Ce projet d'élargissement n'est aujourd'hui plus souhaité par la commune car il est considéré d'une part que le sentier actuel de largeur 1,50 mètres est suffisant, et d'autre part car la configuration des lieux s'avère non adaptée à l'élargissement de cette ruelle Sauergaessel ; en effet, le raccordement avec la rue de la Forêt ne permettrait pas de répondre aux objectifs initiaux de cet aménagement.

Les angles non brisés et les girations côté rue de la forêt ne permettent pas de donner des réponses satisfaisantes telles qu'imaginées au moment de la mise en place de cet ER dans le PLUi du Pays de la Zorn lors de son approbation.



Extrait Ortho 2018 GéoGrandEst / Données cadastrales 2020 DGFIP

9.2. Articulation avec le PADD

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

9.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

9.4. Pièces du PLUi modifiées

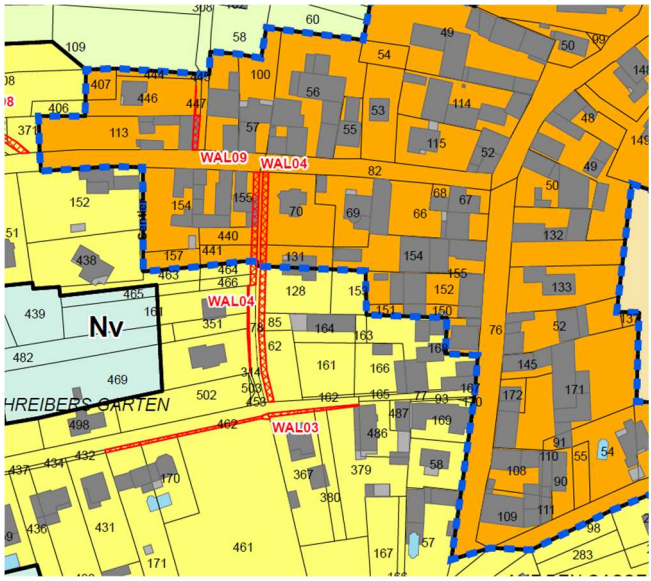
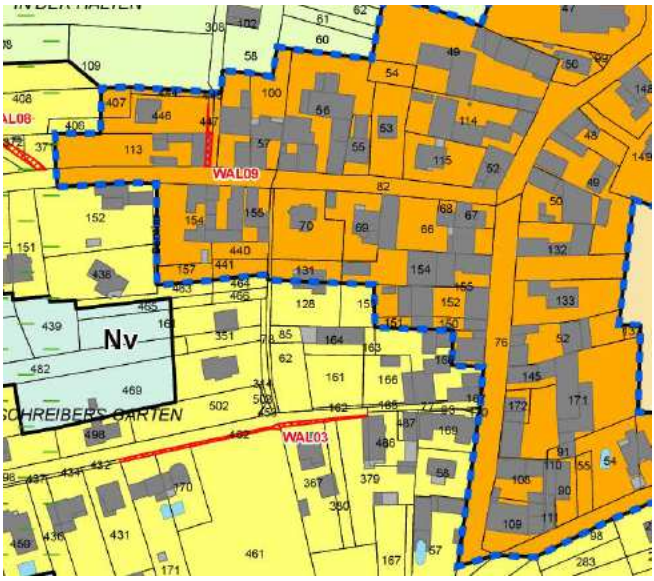
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLUi :

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

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.4.1. 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																																																																																										
																																																																																											
<p>Liste des emplacements réservés en vigueur</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</th> </tr> <tr> <th>ER</th> <th>Vocation</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WAL01</td> <td>Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL02</td> <td>Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL03</td> <td>Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL04</td> <td>Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL05</td> <td>Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL06</td> <td>Création de chemin piéton</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL07</td> <td>Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL08</td> <td>Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL09</td> <td>Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL10</td> <td>Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL11</td> <td>Création d'une voie piétonne</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL12</td> <td>Création de voie vers la rue des pommiers</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL13</td> <td>Elargissement de voie</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> </tbody> </table>	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			ER	Vocation	Bénéficiaire	WAL01	Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL02	Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL03	Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL04	Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL05	Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL06	Création de chemin piéton	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL07	Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL08	Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL09	Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL10	Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL11	Création d'une voie piétonne	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL12	Création de voie vers la rue des pommiers	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL13	Elargissement de voie	Commune de Waltheim-sur-Zorn	<p>Liste des emplacements réservés après modification du PLUi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES</th> </tr> <tr> <th>ER</th> <th>Vocation</th> <th>Bénéficiaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>WAL01</td> <td>Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL02</td> <td>Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL03</td> <td>Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL04</td> <td>Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL05</td> <td>Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL06</td> <td>Création de chemin piéton</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL07</td> <td>Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL08</td> <td>Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL09</td> <td>Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL10</td> <td>Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL11</td> <td>Création d'une voie piétonne</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL12</td> <td>Création de voie vers la rue des pommiers</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> <tr> <td>WAL13</td> <td>Elargissement de voie</td> <td>Commune de Waltheim-sur-Zorn</td> </tr> </tbody> </table>	LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			ER	Vocation	Bénéficiaire	WAL01	Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL02	Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL03	Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL04	Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL05	Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL06	Création de chemin piéton	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL07	Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL08	Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL09	Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL10	Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL11	Création d'une voie piétonne	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL12	Création de voie vers la rue des pommiers	Commune de Waltheim-sur-Zorn	WAL13	Elargissement de voie	Commune de Waltheim-sur-Zorn
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES																																																																																											
ER	Vocation	Bénéficiaire																																																																																									
WAL01	Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL02	Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL03	Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL04	Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL05	Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL06	Création de chemin piéton	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL07	Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL08	Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL09	Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL10	Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL11	Création d'une voie piétonne	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL12	Création de voie vers la rue des pommiers	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL13	Elargissement de voie	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES																																																																																											
ER	Vocation	Bénéficiaire																																																																																									
WAL01	Elargissement de voie (rue de la Laiterie, 4,5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL02	Elargissement de voie (rue des Jardins, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL03	Elargissement de voie (rue des Vergers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL04	Elargissement de voie (ruelle Sauerghesschen, 6 m et 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL05	Elargissement de voie (rue des Cerisiers, 7 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL06	Création de chemin piéton	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL07	Elargissement de voie (rue des Lilas, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL08	Elargissement de voie (rue de la Source, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL09	Elargissement de voie (rue du Coleau, 5 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL10	Elargissement de voie (rue des Pommiers, 6 m)	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL11	Création d'une voie piétonne	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL12	Création de voie vers la rue des pommiers	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									
WAL13	Elargissement de voie	Commune de Waltheim-sur-Zorn																																																																																									

9.5. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLUi, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Elles permettent de lever les contraintes sur les terrains qui étaient concernés par l'ER.

10. POINT N°7 : suppression de 4 emplacements réservés sur la commune de Minversheim

10.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise la suppression de quatre emplacements réservés (ER) sur la commune de Minversheim.

Il s'agit des emplacements réservés suivants, prévus au PLUi sur la commune de Minversheim :

- L'emplacement réservé ER001 « élargissement de voie de la rue du Stade à 6,50 mètres»,
- L'emplacement réservé ER003 « élargissement de voie de la rue des Vignes à 6,50 mètres»,
- L'emplacement réservé ER005 « élargissement de voie de la rue des Jardins à 6,50 mètres»,
- L'emplacement réservé ER010 « implantation d'un équipement».

Localisation des emplacements réservés supprimés :



Ortho 2018 GéoGrandEst / Données cadastrales 2020 DGFIP

Les éléments qui justifient la suppression de ces emplacements réservés sur la commune de Minversheim sont les suivants :

- Pour l'ER MIN01 « élargissement de voie de la rue du Stade à 6,50 mètres » : Cette rue a été réaménagée avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains. La zone limitrophe qui longe cet ER est classée en zone A1 au PLUi, donc non constructible,

et ne nécessite donc pas le maintien de ce projet d'élargissement de voie prévu à travers cet emplacement réservé.

L'emplacement réservé ER001 est supprimé.

- Pour l'ER MIN03 « élargissement de voie de la rue des Vignes à 6,50 mètres » : Cette rue a été réaménagée avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains côté accès par la rue de l'Arc en Ciel. Le projet d'aménagement de la partie sud plongeant dans le virage de la rue Principale est abandonné. Le maintien de ce projet d'élargissement de voie à travers cet emplacement réservé n'est donc plus nécessaire. L'emplacement réservé ER003 est supprimé.
- Pour l'ER MIN05 « élargissement de voie de la rue des Jardins à 6,50 mètres » : Cette rue a été refaite avec une largeur d'environ 5 mètres avec l'accord des riverains. Elle ne nécessite donc plus le maintien de ce projet d'élargissement de voie à travers cet emplacement réservé. L'emplacement réservé ER005 est supprimé.
- Pour l'ER MIN010 « implantation d'un équipement » : Cette parcelle était initialement prévue pour l'agrandissement du parking de la salle polyvalente. La suppression du second terrain de tennis permet la création d'un second parking en contrebas de la salle polyvalente. Cet emplacement réservé ne nécessite donc plus d'être maintenu. L'emplacement réservé ER010 est supprimé.

10.2. Articulation avec le PADD

Cette suppression des emplacements réservés ne remet pas en cause les orientations du PADD.

10.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

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}

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

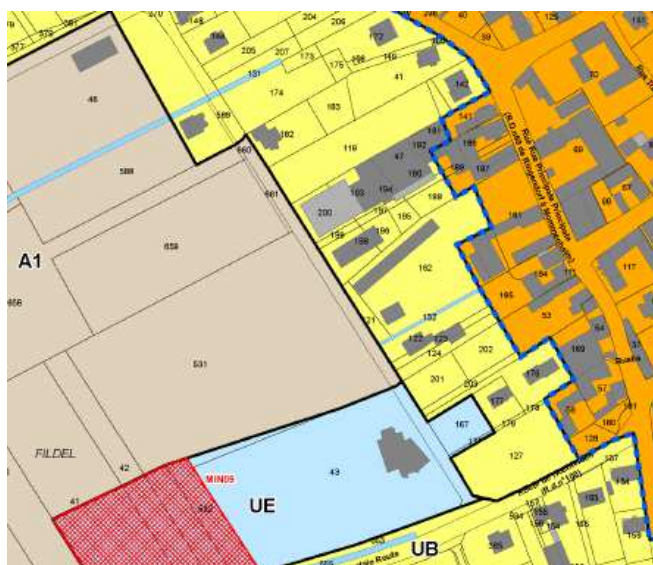
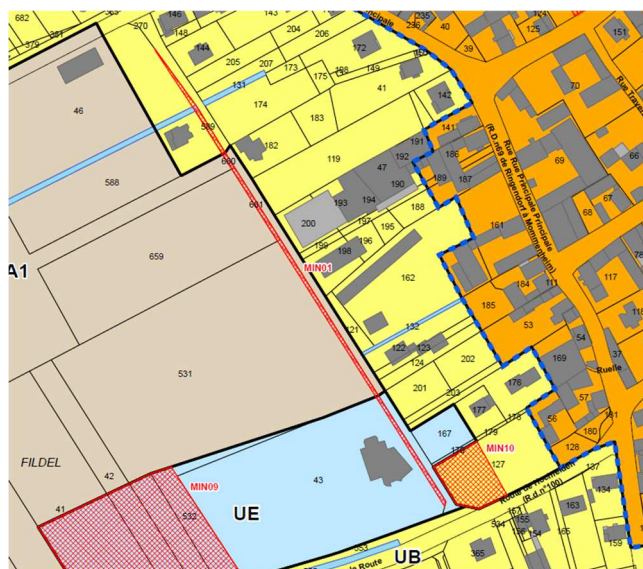
10.4.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

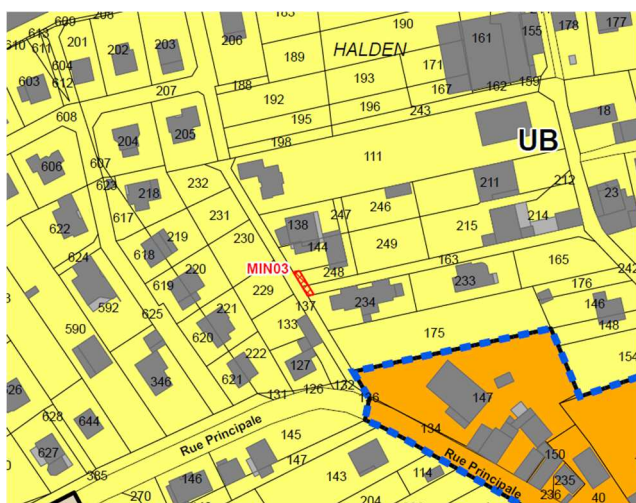
Extrait du plan de règlement en vigueur

**Extrait du plan de règlement après modification
du PLUi**

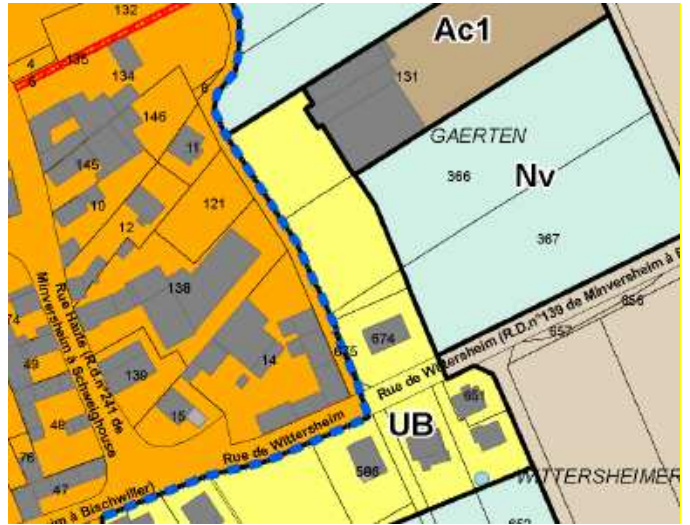
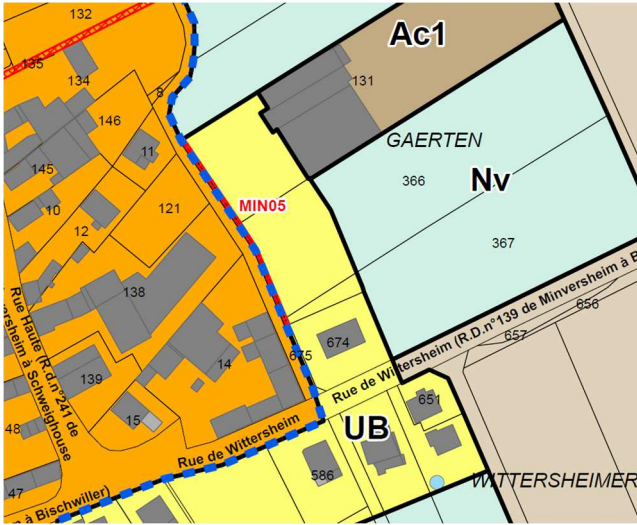
ER MIN01 « élargissement de voie de la rue du
Stade à 6,50 mètres »



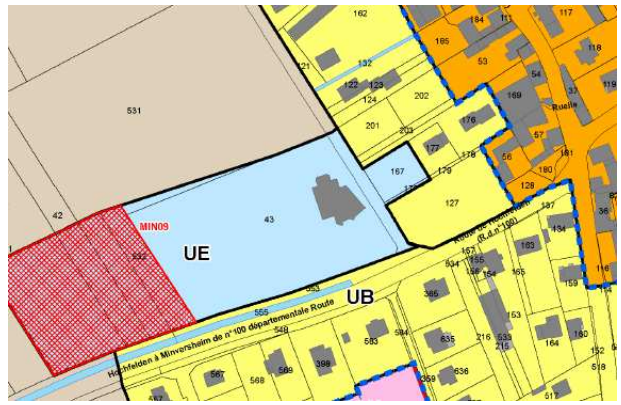
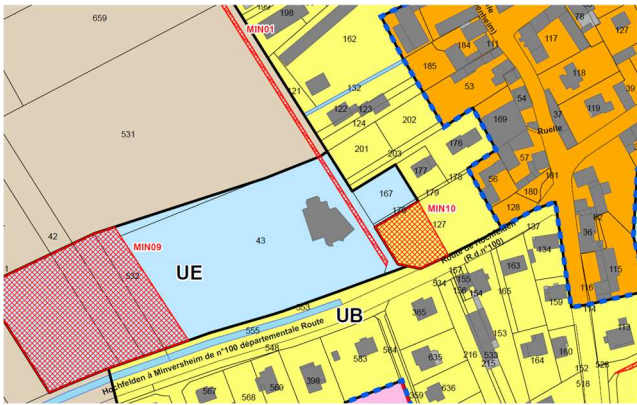
ER MIN03 « élargissement de voie de la rue des
Vignes à 6,50 mètres »



ER MIN05 « élargissement de voie de la rue des Jardins à 6,50 mètres »



ER MIN010 « implantation d'un équipement »



Liste des emplacements réservés en vigueur

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES		
ER	Vocation	Bénéficiaire
MIN01	Elargissement de voie (rue du Stade, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN02	Elargissement de voie	Commune de Minversheim
MIN03	Elargissement de voie (rue des Vignes, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN04	Elargissement de voie (rue Roth, 6,5 m)	Commune de Minversheim
MIN05	Elargissement de chemin d'exploitation (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)	Commune de Minversheim
MIN08	Elargissement de voie (5,5 m)	Commune de Minversheim
MIN09	Implantation d'un équipement	Commune de Minversheim
MIN10	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
MIN03	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

10.5. Incidences sur l'environnement

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

11. POINT N°8 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hironnelles à Hochfelden

11.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement du contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « aménagement » du secteur des Hironnelles à Hochfelden, afin d'intégrer le projet de complexe scolaire et de modifier la programmation de cette zone IAU.

L'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hironnelles est modifiée pour :

- intégrer le projet du nouveau complexe scolaire envisagé sur la commune,
- adapter la programmation de l'ouverture à l'urbanisation en supprimant l'échéance de 2025 afin de permettre l'urbanisation de l'ensemble de la zone dès 2022,
- de préciser que le raccordement aux réseaux d'assainissement existants n'est plus obligatoire pour les eaux pluviales selon la nouvelle doctrine applicable.

L'OAP est modifiée afin de tenir compte de la future localisation du complexe scolaire, équipement public qui présente un enjeu majeur pour la commune ; 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 en termes d'accueil. Cette localisation d'un équipement public dans la zone 1AU engendre un ajustement de l'organisation interne de la zone, notamment au niveau de son réseau viaire et de sa desserte initialement prévue.

Ce secteur étant actuellement destiné principalement à du logement, il passera au niveau de sa vocation à une affectation plus mixte, bien que les équipements publics soient aujourd'hui déjà autorisés dans le règlement du PLUi en vigueur pour la zone IAUB.

En ce qui concerne la programmation du nombre de logements, elle nécessite d'être ajustée : le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre était de l'ordre de 220 ; ce chiffre passe à 190 logements dont 25% de logements intermédiaires (Environ 48 à la place des 55 prévus initialement au PLUi en vigueur).

Le secteur sera programmé en deux phases légèrement ajustées :

- la première phase (est de la zone) avant 2022 soit 100 logements,
- la seconde phase (ouest de la zone) à compter de 2022 avec 90 logements (à la place des 120 initialement prévus)

En ce qui concerne les 30 logements qui ne seront pas produits sur le secteur IAU du fait de la relocalisation du complexe scolaire, cette diminution de 30 logements sera bien largement compensée par les très nombreux projets qui émergent en cœur de ville et dans sa périphérie immédiate tels que les projets situés quai du canal, rue du 23 novembre, chemin de la Prairie, chemin de la Forêt, etc.

Les objectifs de production de logements fléchés par le PLUi sur le bourg-centre ne seront donc pas entravés sur Hochfelden en tant que commune à enjeu fort selon son placement dans l'armature urbaine du territoire.

Pour la modification de la programmation, il s'agit d'avancer l'échéancier afin de répondre à la problématique de saturation des écoles maternelles et élémentaires de la commune, sujet qui nécessite un avancement de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Cette nécessité de répondre rapidement à ce problème de capacité des écoles, se présente aujourd'hui comme un enjeu fort pour la commune et la Communauté de Communes, qui détient la compétence scolaire et périscolaire à l'échelle du territoire du Pays de la Zorn.

La programmation initialement envisagée après 2025 pour la deuxième phase est ainsi remplacée par des échéances plus proches (2022) ; il s'agit de permettre l'urbanisation de la deuxième phase de la zone plus rapidement pour répondre aux enjeux de capacité des écoles développés plus haut.

Compte-tenu du taux de remplissage des classes et de l'évolution démographique attendue sur la commune, la mise en route du projet est envisagée dans les meilleurs délais ; dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble du quartier des Hirondelles, l'aménagement de la seconde phase devra donc pouvoir être réalisé à compter de 2022

Pour la question des eaux pluviales, la doctrine applicable pour la gestion des eaux pluviales a évolué dans le Grand Est, et c'est dorénavant la rétention et l'infiltration à la parcelle qui sont privilégiés par la réglementation et les dispositions applicables.

L'OAP est modifiée pour tenir compte de cette nouvelle doctrine applicable ; les eaux pluviales sont prioritairement traitées et infiltrées à la parcelle, il n'est donc plus nécessaire de rendre les ouvrages extérieurs obligatoire pour des zones d'extension.

Les modifications suivantes sont apportées :

- suppression de la disposition suivante : « Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25) ».
- précision que le raccordement aux réseaux existants n'est pas obligatoire pour les eaux pluviales.

11.2. Articulation avec le PADD

Cette modification de l'OAP n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD. Il 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.*
- *Implanter 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.*

11.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

11.4. 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.

11.4.1. OAP

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

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
<p>Extrait OAP en vigueur page 83</p> <p>9.1.2. Orientations d'aménagement</p> <p>c) AMENAGEMENT</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans le quartier « hirondelle 1 », au niveau des rues des bleuets, des coquelicots et des capucines. Ils sont prolongés en direction du futur quartier.</p> <p>Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire. Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25).</p>	<p>9.1.2. Orientations d'aménagement</p> <p>c) AMENAGEMENT</p> <p><u>Desserte par les réseaux</u></p> <p>Les réseaux (eau potable, assainissement, électricité) sont présents dans le quartier « hirondelle 1 », au niveau des rues des bleuets, des coquelicots et des capucines. Ils sont prolongés en direction du futur quartier.</p> <p>Le raccordement aux réseaux existants est obligatoire sauf pour les eaux pluviales.</p> <p>Les eaux de ruissellement du bassin versant amont sont gérées par un ouvrage situé au nord-est du projet (emplacement réservé HOC25).</p>
<p>Extrait OAP en vigueur page 83</p> <p><u>TRANSPORT ET DEPLACEMENT</u></p> <p><u>Voie, accès</u></p> <p>L'organisation de la desserte prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. Seule une voie rejoint la RD59 en un 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. Un accès à la rue du Président Pompidou complète le maillage, ▪ d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière. <p>Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet.</p>	<p><u>TRANSPORT ET DEPLACEMENT</u></p> <p><u>Voie, accès</u></p> <p>L'organisation de la desserte prévoit prévoit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. Seule une voie rejoint la RD59 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. Un accès à la rue du Président Pompidou complète le maillage, ▪ d'articuler un cheminement doux vers le bourg via le cimetière. <p>Les circulations agricoles sont à prendre en compte dans la réalisation du projet.</p>
<p>Extrait OAP en vigueur page 84</p>	

9.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 220 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 55 logements).

Le secteur est programmé en deux phases :

- la première phase (est de la zone) avant 2025, soit 100 logements),
- la seconde phase (ouest de la zone) après 2025, soit 120 logements.

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 44 logements.

9.1.3. Programmation

Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de ~~220~~ 190 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ ~~55~~ 48 logements).

Le secteur est programmé en deux phases :

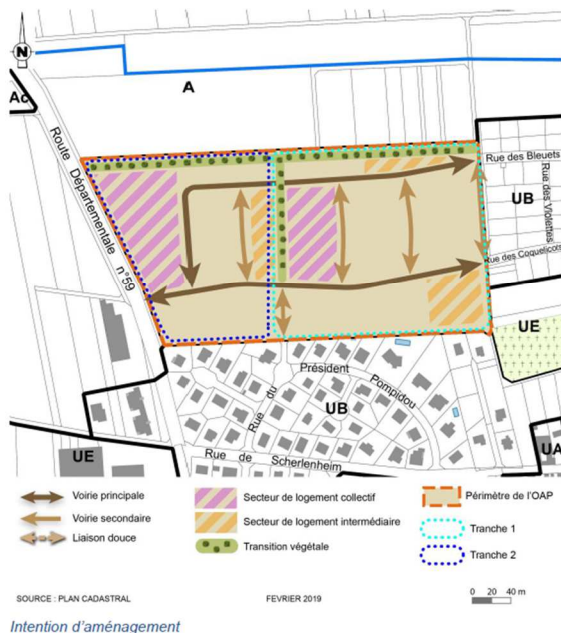
- la première phase (est de la zone) avant ~~2025~~ 2022, soit 100 logements),
- la seconde phase (ouest de la zone) ~~après à compter de 2025~~ 2022, soit ~~120~~ 90 logements.

L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ ~~44~~ 38 logements.

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 après modification

Le secteur concerne une surface de 733 ares environ.



11.5. 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 :

- 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 particulière 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.

En ce qui concerne la création d'un deuxième accès spécifique au complexe scolaire, il doit permettre de garantir la sécurité des piétons et usagers non motorisés en cœur de quartier résidentiel, en évitant les conflits d'usages qui mettraient la sécurité des piétons en difficulté vis à vis de la circulation motorisée qui pourrait « parasiter » la circulation en cœur de quartier résidentiel.

Pour répondre aux questions de sécurité sur la route départementale, des réponses techniques pourront être apportées, afin de limiter les vitesses entre les deux futurs accès, en complétant la limitation de vitesse par des dispositifs de sécurité et de ralentissement du trafic sur route départementale. Par ailleurs, selon la configuration du projet qui sera à étudier en collaboration avec le gestionnaire de la route départementale, le panneau d'entrée d'agglomération pourra être déplacé pour intégrer les nouveaux aménagements.

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

12. POINT N°9 : Modification de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la république à Schwindratzheim

12.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise un ajustement de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim, afin de permettre l'urbanisation de cette zone à des échéances plus proches que celles initialement prévues dans l'OAP (après 2025). L'OAP est modifiée pour supprimer l'échéance de 2025.

Ce secteur est situé à l'ouest du village. Il est proche du centre ancien et de ses équipements (mairie). Il est situé à proximité immédiate de constructions récentes organisées.

Cette modification de la programmation se justifie pour permettre à la commune de Schwindratzheim de répondre aux objectifs de production de logements au regard de la faisabilité opérationnelle retardée sur d'autres secteurs 1AU de la commune.

Pour Schwindratzheim, l'une des deux zones est plus incertaine et nécessite une analyse de faisabilité plus poussée sur la question du ruissellement : par ailleurs des problèmes de maîtrise foncière risquent de se poser sur cette autre zone, les échéances sont donc plus incertaines pour cette dernière.

Hochfelden et Schwindratzheim doivent accueillir la production de logements la plus conséquente selon leur position dans l'armature urbaine, ces ajustements des OAP ne sont donc pas de nature à perturber les orientations définies par le PLUi.

12.2. Articulation avec le PADD

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

Ce point de modification s'inscrit pleinement dans le PADD à travers l'orientation suivante:

C.1. CONFORTER UNE OFFRE EN HABITAT

- *Inscrire une part plus importante du développement de l'habitat pour les bourgs et les communes « bassin de proximité » disposant d'une bonne desserte en transport en commun, de services et de commerces du quotidien, soit Hochfelden, Schwindratzheim, Wilwisheim, Wingersheim-les-4-bans et Waltenheim-sur-Zorn.*
- *Répondre aux besoins de développement de l'habitat du territoire en produisant des logements supplémentaires à hauteur de 1 600 (sur la base d'une progression démographique de 0,6% par an et d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de 2,56 à 2,30) unités d'ici 2035 sur l'ensemble du territoire.*

12.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

12.4. 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.

12.4.1. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteur à urbaniser habitat » **16. Schwindratzheim / 16.3. SECTEUR RUE DE LA REPUBLIQUE** est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
<p>Extrait OAP en vigueur page 138</p> <p>16.3.3. Programmation Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 58 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).</p> <p>L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 12 logements.</p> <p>L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.</p>	<p>16.3.3. Programmation Le secteur est composé de logements individuels, intermédiaires et collectifs dont le nombre à atteindre est de l'ordre de 58 logements dont 25% de logements intermédiaires (environ 15 logements).</p> <p>L'opération d'aménagement compte plus de 12 logements ; elle s'accompagne de la construction d'au moins 20% de logements locatifs aidés, au sein de l'opération ou en contrepartie dans la commune, soit environ 12 logements.</p> <p>L'urbanisation de la zone est envisagée après 2025.</p>

12.5. 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.

13. POINT N°10 : Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen)

13.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise la suppression sur le document graphique de l'OAP, de la zone de stationnement public inscrite dans l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen). Il s'agit également de retirer cet élément dans le texte de l'OAP en question.

Cette suppression se justifie par le fait que des stationnements privés sont imposés et organisés à l'échelle de chaque parcelle et de chaque projet d'installation des différentes entreprises.

Par ailleurs des stationnements publics sont prévus le long de la voirie, et les entreprises gèrent leur propre stationnement, donc le besoin de stationnement public supplémentaire n'est plus réel.

Cette modification amènera une diminution de la consommation d'espace et permettra de redonner de l'espace à de l'activité plutôt qu'à du stationnement. Dans un souci de limitation et d'optimisation de la consommation foncière, la communauté de commune préfère affecter ce foncier à de l'activité.

13.2. Articulation avec le PADD

Cette modification de l'OAP n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD

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 l'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.4.1. OAP

L'OAP « AMENAGEMENT : en secteurs à urbaniser activité Wingersheim-les-4-bans / 4.1. SECTEUR RD32 SUD VILLAGE (MITTELHAUSEN) / 4.1.2. Orientations d'aménagement est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLUi
Extrait OAP en vigueur page 203 4.1.2. Orientations d'aménagement Stationnement Le stationnement est géré sur chaque parcelle. Des places de stationnement public pour les véhicules légers et les poids lourds sont à organiser en entrée nord-ouest de l'opération.	4.1.2. Orientations d'aménagement Stationnement Le stationnement est géré sur chaque parcelle. Des places de stationnement public pour les véhicules légers et les poids lourds sont à organiser en entrée nord-ouest de l'opération.

4.1.4. Schéma de principe

4.1.4. Schéma de principe

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



4.1.4. Schéma de principe

4.1.4. Schéma de principe après modification

Le secteur concerne une surface de 287 ares environ.



13.5. Incidences sur l'environnement

Cette adaptation de l'OAP ne présente pas d'incidence particulière négative sur l'environnement et les paysages.

Elle présente un impact positif :

- au regard de l'optimisation du foncier pour un usage plus efficace en termes d'affectation à de l'activité.
- au regard de la moindre imperméabilisation des sols (parking).

14. POINT N°11 : Modification des « Dispositions générales » du règlement écrit

14.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à apporter une précision dans les dispositions générales, afin de clarifier et faciliter le repérage des dispositions applicables aux secteurs soumis aux coulées d'eau boueuses en termes de règlement écrit, dispositions qui figurent en titre VI du règlement.

- Cette rédaction est complétée par les termes suivants :
Coulées d'eau boueuses
Le titre VI édicte les « Dispositions applicables aux secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses »

14.2. 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.

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 le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.4.1. Règlement écrit

Les articles **2.6. du règlement écrit** sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLUi</i>
« DISPOSITIONS GENERALES »	« DISPOSITIONS GENERALES »
<u>2.6.- AUTRES PERIMETRES</u>	<u>2.6.- AUTRES PERIMETRES</u>
<u>Zone inondable</u> La zone inondable est matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique ; elle correspond aux secteurs soumis aux risques inondation par ruissellement ou débordement. Elle correspond aux zones inondables issues du PPRi de la Zorn et du Landgraben et aux zones inondables issues des coulées d'eaux boueuses. Les principes du PGRi sont les suivants :	<u>Zone inondable</u> La zone inondable est matérialisée par une trame spécifique sur le règlement graphique ; elle correspond aux secteurs soumis aux risques inondation par ruissellement ou débordement. Elle correspond aux zones inondables issues du PPRi de la Zorn et du Landgraben et aux zones inondables issues des coulées d'eaux boueuses. Les principes du PGRi sont les suivants :

<ul style="list-style-type: none"> • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions* nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions* nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses, • la construction* de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions* nouvelles. 	<ul style="list-style-type: none"> • les secteurs inondables non urbanisés (zones d'expansion des crues) ont vocation à être préservés dans les PPRI et les documents d'urbanisme en y interdisant les constructions* nouvelles, les remblaiements au-dessus du terrain naturel et les endiguements, • dans les zones d'aléa fort (vitesse d'écoulement supérieure à 0,50 m/s ou hauteur d'eau supérieure à 1 m), où les populations sont particulièrement exposées, les constructions* nouvelles sont interdites, toutefois des exceptions sont possibles en centre urbain, renouvellement urbain et dents creuses, • la construction* de nouveaux établissements sensibles (ex : établissements de santé, maisons médicalisées pour seniors,...) en zone inondable doit être évitée, • en secteur urbanisé, en dehors des zones d'aléa fort, l'urbanisation peut s'envisager si elle n'aggrave pas la vulnérabilité des personnes et des biens, notamment sous réserve de prescriptions imposées aux constructions* nouvelles. <p><u>Coulées d'eau boueuses</u></p> <p>Le titre VI édicte les « Dispositions applicables aux secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses ».</p>
--	--

14.5. Incidences sur l'environnement

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

15. POINT N°12 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UA

15.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UA.

Il s'agit de mettre en cohérence certaines règles entre elles, mais également entre les règles applicables et les OAP, dans un souci de préciser et faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

a) 2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Selon la rédaction de l'article 2.1.7., en ce qui concerne l'implantation par rapport aux limites séparatives*, 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.,
- Cette rédaction est complétée par les termes suivants : « 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 ».

b) 2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon les 2.2.9 et 2.2.10 en ce qui concerne les caractéristiques architecturales des toitures des constructions*, il est stipulé en 2.2.9. que « Les toitures terrasse, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions* ; en 2.2.10. que « Les toitures terrasses sont interdits en façade* sur rue. »

- Ces deux règles sont complétées par les termes « les toits plats ».

Selon l'article 2.2.21., dans les caractéristiques architecturales des clôtures*, les clôtures* ont une hauteur* maximale de 2 mètres.

Or selon l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel », pour respecter les objectifs de forme urbaine, il s'agit d'être compatible avec les hauteurs suivantes indiquées en page 12 de l'OAP :

« Tout projet qui ne comporte pas de construction refermant l'arrière de la cour (implantation traditionnelle de la grange) comporte une continuité bâtie à l'alignement (mur et portail) d'au moins 2,5 m de hauteur. »

Il y a donc une incohérence entre la règle et l'OAP qui mérite d'être supprimée, tout en respectant les objectifs de préservation des formes urbaines prévus au PADD :

- Il est proposé de rajouter les termes suivants : « Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».

c) 2.3.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Selon l'article 2.3.4, en ce qui concerne les Espaces libres et plantations, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres

- L'article 2.3.4 est complété par le terme « **pluri variétales** ».

d) 2.4.- UA - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.4.4. Pour Hochfelden, et Wilwisheim, 1 place de stationnement par logement est obligatoire.

- L'article 2.4.4 est complété par « **et Wingersheim les Quatre Bans** »

Selon l'article 2.4.5. et le stationnement à Schwindratzheim, pour la destination « Logement »

- Au-delà de 50 m², par tranche de 50 m² entamé de surface de plancher il faut 1 place de stationnement
- A partir de 150 m² de surface de plancher il est indiqué « Dont 1 place extérieure »

- Cette rédaction est complétée dans un souci de clarification ; il sera précisé : « **Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction** »

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

15.2. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le 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 le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

15.4.1. Règlement écrit

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

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
<p><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></p> <p><u>CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UA</u></p> <p>Section 2- UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p><u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u></p> <p><u>CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UA</u></p> <p>Section 2- UA - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*	2.1.- UA - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*
<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u></p> <p>2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, les constructions* doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative*, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres. 	<p><u>Implantation par rapport aux limites séparatives*</u></p> <p>2.1.7. Sur une profondeur de 40 mètres à partir de la voie, les constructions* doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit en limite séparative*, • soit en recul avec un minimum de 0,40 mètre et un maximum de 0,80 mètres, <p>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 ».</p>
2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	2.2.- UA - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

<p><u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u></p> <p>2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°.</p> <p>2.2.9. Les toitures terrasse, monopan ou à faible pente (inférieure ou égale à 45°) sont limités à 30% de l'emprise au sol* des constructions*.</p> <p>2.2.10. Les toitures terrasses, sont interdits en façade* sur rue.</p> <p>(...)</p>	<p><u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions*</u></p> <p>2.2.8. Les toitures des volumes principaux devront avoir 2 pans et une pente comprise entre 45 et 52°.</p> <p>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*.</p> <p>2.2.10. Les toitures terrasses et les toits plats, sont interdits en façade* sur rue.</p> <p>(...)</p>
<p><u>Caractéristiques architecturales des clôtures*</u></p> <p>2.2.18. La clôture* sur rue est constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie, • d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*, • d'un mur plein. <p>2.2.19. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus.</p> <p>2.2.20. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement, sauf en façade* sur rue.</p> <p>2.2.21. Les clôtures* ont une hauteur* maximale 2 mètres.</p> <p>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.</p>	<p><u>Caractéristiques architecturales des clôtures*</u></p> <p>2.2.18. La clôture* sur rue est constituée soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> • d'un dispositif à claire-voie* éventuellement doublé d'une haie, • d'un mur plein surmonté d'un dispositif à claire-voie*, • d'un mur plein. <p>2.2.19. Les murs en pierre doivent être préservés hors accès* et entretenus.</p> <p>2.2.20. Les murs pleins de toute nature sont interdits en zone inondable par débordement ou ruissellement, sauf en façade* sur rue.</p> <p>2.2.21. Les clôtures* ont une hauteur* maximale 2 mètres.</p> <p>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. Cette règle ne s'applique pas aux clôtures assurant la continuité du bâti attendue dans le cadre de l'OAP « Structure urbaine en village traditionnel ».</p>

2.3.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	2.3.- UA - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
<p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.</p> <p>2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.</p> <p>2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p>	<p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.</p> <p>2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales pluri variétales, et champêtres.</p> <p>2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p>
2.4.- UA - STATIONNEMENT	2.4.- UA - STATIONNEMENT
<p>Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>2.4.4. Pour Hochfelden et Wilwisheim : 1 place de stationnement par logement est obligatoire.</p> <p>2.4.5. Pour Schwindratzheim :</p> <p>(Logement)</p> <p>Au-delà de 50 m2, par tranche de 50 m2 entamé de surface de plancher :</p> <p style="text-align: right;">1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher Dont 1 place extérieure</p>	<p>Stationnement</p> <p>(...)</p> <p>2.4.4. Pour Hochfelden, et Wilwisheim et Wingersheim les Quatre Bans : 1 place de stationnement par logement est obligatoire.</p> <p>2.4.5. Pour Schwindratzheim :</p> <p>(Logement)</p> <p>Au-delà de 50 m2, par tranche de 50 m2 entamé de surface de plancher :</p> <p style="text-align: right;">1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher Dont 1 place extérieure au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction</p>

15.5. Incidences sur l'environnement

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

16. POINT N°13 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UB

16.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones UB dans un souci de mise en cohérence entre le règlement écrit et les OAP applicables, mais également dans un souci de préciser et faciliter l'interprétation de la règle pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

e) 2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Selon l'article 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.

Cette rédaction pose quelques difficultés pour des terrains à la configuration complexe.

- Il est ajouté dans ces dispositions « *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.* »

f) 2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'article 2.2.2. L'affouillement* et l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

Cette règle ne fait pas de distinction entre les terrains en pente et les terrains plats, ce qui pose quelques difficultés et n'incite pas à renvoyer à la lecture de l'OAP « insertion dans la pente ».

L'OAP insertion dans la pente a été créé pour répondre à l'intégration paysagère des projets sur des terrains en pentes.

- Il est ajouté les termes suivants : « *Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».* »

Selon l'article 2.2.3. la dalle du rez-de-chaussée* est implantée par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.

Pour cet article 2.2.3 le même principe est appliqué que pour l'article 2.2.2., en ce qui concerne le calage altimétrique des dalles du rez-de-chaussée par rapport à l'unité foncière*.

- Il est rajouté les termes suivants :
Cette règle ne s'applique pas :
 - *aux extensions de constructions existantes pour lesquelles la dalle du rez-de-chaussée* ne respecterait pas cette règle d'implantation, sous réserve du respect des contraintes liées aux coulées d'eau boueuses.*
 - *aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».*

Selon les article 2.2.5. et 2.2.6. la pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

- Il est ajouté les termes « **les toits plats** ».

g) 2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Selon l'article 2.3.4, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres

- L'article 2.4.4 est complété par le terme « **pluri variétales** ».

h) 2.4.- UB - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.4. pour la destination « Logement » une place de stationnement est prévue par tranche de 70 m² entamée.

A partir de 150 m² de surface de plancher il est prévu « dont 1 place extérieure »

- La rédaction est complétée dans un souci de clarification : il sera précisé « *Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction* »

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

16.2. Articulation avec le PADD

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

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 le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.4.1. 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>
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UB	CHAPITRE 2 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UB
Section 2- UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Section 2- UB - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*	2.1.- UB - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*
<u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	2.1.2. La façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p style="color: red;">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.</p>
2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	2.2.- UB - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE
2.2.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :	2.2.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :

<ul style="list-style-type: none"> • 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, • à l'entretien et la renaturation des cours d'eau, • aux bassins de rétention des eaux pluviales. <p>2.2.2. L'affouillement* et exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.</p> <p>2.2.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à - 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades*</u></p> <p>2.2.4. Les façades* des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.</p> <p>2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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, • à l'entretien et la renaturation des cours d'eau, • aux bassins de rétention des eaux pluviales. <p>2.2.2. L'affouillement* et / ou l'exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage. Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».</p> <p>2.2.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à moins (-) 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux extensions de constructions existantes pour lesquelles la dalle du rez-de-chaussée* ne respecterait pas cette règle d'implantation, sous réserve du respect des contraintes liées aux coulées d'eau boueuses. - aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ». <p><u>Caractéristiques architecturales des façades*</u></p> <p>2.2.4. Les façades* des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>2.2.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.</p> <p>2.2.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.</p>
---	--

<p>2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.</p> <p>2.2.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.</p> <p>(...)</p>	<p>2.2.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.</p> <p>2.2.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.</p> <p>(...)</p>
<p>2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*</p>	<p>2.3.- UB - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*</p>
<p><u>Surface non imperméabilisée</u></p> <p>2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.</p> <p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et 1. entretenus.</p> <p>2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.</p> <p>2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p> <p>(...)</p>	<p><u>Surface non imperméabilisée</u></p> <p>2.3.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.</p> <p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.3.2. Les espaces libres doivent être aménagés et 1. entretenus.</p> <p>2.3.3. Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.3.4. Les haies sont composées principalement d'essences locales pluri variétales, et champêtres.</p> <p>2.3.5. Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p> <p>(...)</p>
<p>2.4.- UB - STATIONNEMENT</p>	<p>2.4.- UB - STATIONNEMENT</p>
<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.4.3. 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.</p> <p>Logement (Destination)</p> <p>Par tranche de 70 m2 entamé de surface de plancher</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.4.3. 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.</p> <p>Logement (Destination)</p> <p>Par tranche de 70 m2 entamé de surface de plancher</p>

<p>Nombre de place : 1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher</p> <p>Dont 1 place extérieure</p>	<p>Nombre de place : 1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher</p> <p>Dont 1 place extérieure au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction</p>
--	---

16.5. Incidences sur l'environnement

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

17. POINT N°14 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables au secteur UJ

17.1. Objet et motivation

Ce point de la modification du PLUi vise à préciser une disposition réglementaire applicable aux zones UJ, afin d'en faciliter l'interprétation.

a) 2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Selon l'article 2 .1.7. L'emprise au sol* des annexes* est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*.

- Il s'agit de préciser que c'est l'emprise au sol* **de l'ensemble** des annexes* qui est limitée à 40 m2 dont 20 m2 de surface de plancher par unité foncière*.

Cet ajustement est motivé par un souci de clarification et d'amélioration de la lecture du règlement, afin d'en faciliter la compréhension.

17.2. Articulation avec le PADD

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

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 le règlement écrit du PLUi dont les changements proposés sont exposés ci-dessous.

17.4.1. 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>
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UJ	CHAPITRE 3 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR UJ
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*	2.1.- UJ - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

<p><u>Emprise au sol*</u></p> <p>2 .1.7. L'emprise au sol* des annexes* est limitée à 40 m² dont 20 m² de surface de plancher par unité foncière*.</p>	<p><u>Emprise au sol*</u></p> <p>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*.</p>
--	---

17.5. Incidences sur l'environnement

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

18. POINT N°15 : Modification du règlement écrit des dispositions applicables aux zones A Urbaniser (1AU)

18.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLUi vise à ajuster quelques dispositions réglementaires applicables aux zones A Urbaniser (1AU) dans un souci de mise en cohérence entre règles applicables, et avec les OAP applicables, mais également dans un souci de préciser et faciliter l'interprétation de la règle pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

i) 2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

En ce qui concerne l'implantation par rapport aux voies publiques* ou privées, selon l'article 2.2.3. Les annexes* d'une construction* principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.

- Il s'agit de permettre une implantation plus souple de ces annexes en ajoutant le terme « **minimal** », afin de, ne pas imposer de ligne d'implantation.

j) 2.3.- 1AU -QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Selon l'article 2.3.2. L'affouillement* et exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage.

Cette règle ne fait pas de distinction entre les terrains en pente et les terrains plats, ce qui pose quelques difficultés et n'incite pas à renvoyer à la lecture de l'OAP « insertion dans la pente ». L'OAP insertion dans la pente a été créé pour répondre à l'intégration paysagère des projets sur des terrains en pentes.

- Il est rajouté les termes suivants : **Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».**

Pour l'article 2.3.3 le même principe est appliqué que pour le point 2.3.2., en ce qui concerne le calage altimétrique des dalles de rez-de-chaussée par rapport à l'unité foncière* :

- Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie la desservant (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.
- Il est rajouté les termes suivants : **Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».**
- Il est rajouté également le terme « **la desservant** » pour clarifier la règle 2.3.3.

En 2.3.5. et 2.3.6. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.

- Il est ajouté les termes « **les toits plats** ».

k) 2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*

Selon l'article 2.4.4, les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres :

- L'article 2.4.4 est complété par le terme « **pluri variétales** ».

I) 2.5.- 1AU - STATIONNEMENT

Selon l'article 2.5.- 1AU pour la destination « Logement » une place de stationnement est prévue par tranche de 70 m² entamée.

A partir de 150 m² de surface de plancher il est prévu « dont 1 place extérieure »

- La rédaction est complétée dans un souci de clarification : il sera précisé « *Dont au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction* »

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

18.2. Articulation avec le PADD

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

18.4.1. Règlement écrit

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

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLUi
<p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR 1AU</p> <p>Section 2- 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>	<p>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</p> <p>CHAPITRE 1 - DISPOSITION APPLICABLE AU SECTEUR 1AU</p> <p>Section 2- 1AU - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère</p>
<p>2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</p>	<p>2.2.- 1AU - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*</p>
<p>2.2.1. 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.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u></p> <p>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*.</p> <p>2.2.3. En secteur 1AUb, la façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée au minimum à 1,50 mètre des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.</p> <p>2.2.4. Les annexes* d'une construction* principale doivent être implantées avec un recul de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.</p> <p>(...)</p>	<p>2.2.1. 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.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies publiques* ou privées</u></p> <p>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*.</p> <p>2.2.3. En secteur 1AUb, la façade* sur rue de la construction* principale doit être implantée au minimum à 1,50 mètre des voies publiques* ou privées et emprises publiques*.</p> <p>2.2.4. Les annexes* d'une construction* principale doivent être implantées avec un recul minimal de 3 mètres des chemins ruraux et des chemins d'exploitation.</p> <p>(...)</p>
<p>2.3.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>	<p>2.3.- 1AU - QUALITE ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</p>
<p>2.3.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :</p>	<p>2.3.1. Les affouillements* et exhaussements* des sols sont limités :</p>

<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>2.3.2. L'affouillement* et exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage</p> <p>2.3.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à - 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades</u></p> <p>2.3.4. Les façades des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses.</p> <p>2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses.</p> <p>2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.</p> <p>2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>2.3.2. L'affouillement* et exhaussement* du sol ne peut excéder 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant tout remaniement, y compris pour les rampes de garage</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».</p> <p>2.3.3. Pour l'unité foncière* située au-dessus du niveau de la voie la desservant (amont de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Pour l'unité foncière* située au-dessous du niveau de la voie la desservant (aval de la rue), la dalle du rez-de-chaussée* est implantée au maximum à moins (-) 0,60 mètre par rapport au niveau de la voie existante ou à créer.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas aux terrains en pente qui s'inscrivent dans l'OAP thématique « Insertion dans la pente ».</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des façades</u></p> <p>2.3.4. Les façades des constructions* doivent s'intégrer aux paysages urbains et aux constructions* voisines.</p> <p><u>Caractéristiques architecturales des toitures</u></p> <p>2.3.5. La pente de la toiture est supérieure à 20°, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.</p> <p>2.3.6. La toiture de la construction* principale a un aspect tuile terre cuite, sauf pour les toitures terrasses ou les toits plats.</p> <p>2.3.7. Pour les constructions* sur rue, les panneaux solaires doivent être intégrés à la toiture.</p> <p>2.3.8. Les éoliennes sont autorisées en toiture.</p>
--	--

2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*	2.4.- 1AU - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS*
<p><u>Surface non imperméabilisée</u></p> <p>2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.</p> <p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.4.2 Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.</p> <p>2.4.3 Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.4.4 Les haies sont composées principalement d'essences locales et champêtres.</p> <p>2.4.5 Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p>	<p><u>Surface non imperméabilisée</u></p> <p>2.4.1. 30% des espaces libres sont aménagés en espaces perméables aux eaux pluviales.</p> <p><u>Espace libre et plantation</u></p> <p>2.4.2 Les espaces libres doivent être aménagés et entretenus.</p> <p>2.4.3 Les plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>2.4.4 Les haies sont composées principalement d'essences locales pluri variétales et champêtres.</p> <p>2.4.5 Un arbre à haute tige doit être planté pour 5 places de stationnement créées.</p>
2.5.- 1AU - STATIONNEMENT	2.5.- 1AU - STATIONNEMENT
<p>2.5.1. 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.</p> <p>2.5.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m2 minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant.</p> <p>Logement (Destination)</p> <p>Par tranche de 70 m2 entamé de surface de plancher Nombre de place :</p> <p style="text-align: right;">1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher</p> <p style="text-align: right;">Dont 1 place extérieure</p>	<p>2.5.1. 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.</p> <p>2.5.2. La superficie pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m2 minimum hors surface de dégagement. La desserte de chaque emplacement doit être assurée par un accès* suffisant.</p> <p>Logement (Destination)</p> <p>Par tranche de 70 m2 entamé de surface de plancher Nombre de place :</p> <p style="text-align: right;">1 place</p> <p>A partir de 150 m2 de surface de plancher</p> <p style="text-align: right;">Dont 1 place extérieure au moins 1 place de stationnement devra être aménagée en extérieur sur le terrain d'assiette de la construction</p>

18.5. Incidences sur l'environnement

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

19. TABLEAU DE SYNTHÈSE 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.

Dénomination des zones	Superficie (en ha)	Modification n°1
UA	331,35	-0,09 + 0,01
UAb	0,10	
UB	388,90	+0,07 + 0,23
UBa	5,50	
UBb	1,20	
UB1	0,80	
UE	102,50	
UX	88,20	
UXa	0,50	
UJ	4,80	
Total	923,85	+0,22
1AU	31,30	-0,01
1AUa	0,60	
1AUb	7,35	
1AUX	7,65	
1AUXa	6,05	
2AU	11,90	
2AUE	2,20	
Total	67,05	-0,01
A1	8187,00	-0,14 -1,62
AC	512,50	+1,80
AC1	59,80	+1,62
Total	8759,40	+1,66
N1	1889,05	-0,07
Ni	4,50	
NV	244,40	
NV1	2,60	
NX	58,40	-1,80
Total	2199,05	-1,87
TOTAL GENERAL	11 949,30	

Communes	UA	UB	UE	UJ	UX	1AU	1AUX	2AU	2AUE	A1	AC	AC1	N1	NV	NX
Alteckendorf	24,30	21,35	7,25	0,60	3,80	1,30				448,70	17,65		25,40	45,00	
Bossendorf	8,60	9,10	1,15	0,65		0,80				328,10	11,80	2,20	37,50	2,60	
Duntzenheim	19,90	13,20	4,10	0,15	0,75	1,35				519,90	36,45	8,50	28,35	1,80	
Ettendorf	19,80	27,15	13,90	0,40	1,80	2,15				459,00	14,60	3,15	75,00	17,65	
Geisswiller	10,50	5,40	1,45			0,50				249,50	12,60	3,00	25,25	11,15	0,40
Zoebersdorf	7,65														
	7,66	3,90	1,00		0,10	0,40 0,39				157,60	4,60	0,20	3,40	7,90	
Grassendorf	6,45	7,00	0,40	0,20		0,20		0,25		182,90	4,05	13,80	3,00	7,55	
Hochfelden Schaffhouse- sur-Zorn	30,60	80,10	23,25	0,60	39,40	0,90		8,90	1,90	565,30	39,70 41,5	1,70	375,00	20,35	36,10 34,3
	8,45	14,15	2,50		2,70	1,80				301,25	14,70	3,50	27,00	0,65	0,15
Hohfrankenheim	7,40	7,40 7,17											38,55 38,48		
	7,40	7,17	1,80	0,30	2,05	0,40				209,00	10,70	1,00		1,70	
Ingenheim	13,00	3,90	1,15		1,90	0,80				413,40	19,20		71,60	10,45	
Issenhausen	4,40	2,20	0,40	0,15						190,80	2,25		4,50	8,90	0,30
Lixhausen	6,60	10,45	2,15		0,85	0,40				261,20	7,85		2,05	30,60	18,65
Melsheim	12,40	11,45	3,45		1,30	0,50		2,00		400,55	12,20		73,45	10,00	
Minversheim	15,15	19,90	2,15	0,10	0,55	1,15				376,95	45,10	2,20	83,15	6,60	
Mutzenhouse	7,60	10,90	5,00	0,30	0,80	0,45				162,65	7,00	0,90	27,70	4,20	
Scherlenheim	5,35	1,55	0,10							213,80	1,30	3,15	1,80	7,20	
Schwindratzheim	28,30 28,21	34,40 34,63								605,65 605,51					
			10,10		15,05	6,80					56,90	0,85	191,40	0,25	
Waltenheim-sur- Zorn	12,50	18,40	3,25	0,75	0,90	1,50		0,70		274,65	5,75	3,35	160,05	18,85	
Wickersheim- Wilshausen	16,20	11,80	3,05	0,25		0,80				421,30	47,25	3,30	19,60	26,50	
Wilwisheim	12,90	20,00	3,10		5,80	4,00	4,80			289,85	40,30		158,50		
Gingsheim Hohatzenheim	10,55	9,35	0,95					0,25		298,60	13,10	1,75	35,40	0,85	
	6,00	5,90	0,70			0,40				172,80	12,10	1,35	2,80	0,45	
Mittelhausen	18,20	9,50	3,10	0,40	6,70	1,70	2,90			341,60	33,90	1,35	76,80	1,80	
Wingersheim										342,05 340,43		4,60 6,22			
	18,80	31,10	7,35		3,90	3,10					41,45		342,00	1,50	2,75
Total	331,35 331,52	388,90 389,48				31,30 31,39				8187,00 8185,34	512,50 514,3	59,80 61,47	1889,05 1889,18		244,40 244,40
			102,50	4,80	88,20		7,65	11,90	2,20						58,40 56,55

Communes	UAb	UB1	UBa	UBb	UXa	1AUa	1AUb	1AUXa					Ni	NV1	
Alteckendorf														0.25	
Ettendorf														0.25	
Geiswiller Zoebersdorf				0,15											
Hochfelden			2,95				7,35	6,10						1.20	
Ingenheim													3,80	0.80	
Lixhausen				0,60										0.10	
Wickersheim- Wilshausen				0,40											
Wilwisheim	0,10												0,75		
Gingsheim Mittelhausen Wingersheim		0,80	2,55		0,50	0,60									
Total	0,10	0,80	5,50	1,15	0,50	0,60	7,35	6,10					4,55	2.60	