RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Plan Local d'Urbanisme du

Kochersberg Ackerland com com

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U.I.

1. Notice explicative (à annexer au rapport de présentation du PLUi)

Modification n°1 du PLUi approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 I 06 I 2022

A Truchtersheim

Le Président, Justin Vogel

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :

atip

Maîtrise d'œuvre :

Atelier [inSitu]

Table des matières

I.	**Introduction**	**7**
II.	**Choix et déroulement de la procédure engagée**	**10**
II. 1	Sur le choix de la procédure	10
II. 2	Sur le déroulement de la procédure	10
III.	**Liste des points de modification**	**11**
IV.	**Préservation du cadre de vie**	**19**
IV. 1	Présentation générale	19
IV. 2	Point n°1 : commune de Berstett	24
IV. 3	Point n°2 : commune de Berstett, village de Gimbrett	25
IV. 4	Point n°3 : commune de Berstett, village de Reitwiller	26
IV. 5	Point n°4 : commune de Berstett, village de Rumersheim	27
IV. 6	Point n°5 : commune de Durningen	28
IV. 7	Point n°6 : commune de Fessenheim-le-Bas	29
IV. 8	Point n°7 : commune de Furdenheim	30
IV. 9	Point n°8 : commune de Gougenheim	31
IV. 10	Point n°9 : commune de Hurtigheim	32
IV. 11	Point "A" : commune d'Ittenheim	33
IV. 12	Point n°10 : commune de Quatzenheim	34
IV. 13	Point n°11 : commune de Rohr	35
IV. 14	Point n°12 : commune de Schnersheim	36
IV. 15	Point n°13 : commune de Schnersheim, village d'Avenheim	37
IV. 16	Point n°14 : commune de Schnersheim, village de Kleinfrankenheim	38
IV. 17	Point n°15 : commune de Truchtersheim	39
IV. 18	Point n°16 : commune de Truchtersheim, village de Behlenheim	40
IV. 19	Point n°17 : commune de Truchtersheim, village de Pfettisheim	41
IV. 20	Point n°18 : commune de Willgottheim, village de Woellenheim	42
IV. 21	Point n°19 : commune de Wintzenheim-Kochersberg	44
IV. 22	Point n°20 : commune de Wiwersheim	45
IV. 23	Point n°21 : commune de Furdenheim	46
IV. 24	Point n°22 : commune de Gougenheim	47
IV. 25	Point n°23 : commune de Kuttolsheim	49
V.	**Projets urbains/sites à enjeux**	**51**
V. 1	Présentation générale	51
V. 2	Point n°24 : commune de Berstett	53
V. 3	Point n°25 : commune de Dossenheim-Kochersberg	54
V. 4	Point n°26 : commune de Griesheim-sur-Souffel	56
V. 5	Point n°27 : commune de Griesheim-sur-Souffel	59
V. 6	Point n°28 : commune de Pfulgriesheim	60
V. 7	Point n°29 : commune de Hurtigheim	63
V. 8	Point n°30 : commune de Hurtigheim	64

V. 9 Point n°31 : commune de Hurtigheim 65
V. 10 Point n°32 : commune de Kienheim 66
V. 11 Point n°33 : commune de Neugartheim-Ittlenheim 68
V. 12 Point n°34 : commune de Quatzenheim 70
V. 13 Point n°35 : commune de Willgottheim 72
V. 14 Point n°36 : commune de Wiwersheim 74
V. 15 Point n°37 : commune de Durningen 75
V. 16 Point n°38 : commune de Quatzenheim 76
V. 17 Point n°39 : commune de Truchtersheim, village de Pfettisheim 77
V. 18 Point n°40 : commune de Willgottheim 78

VI. Voirie / Déplacements 79

VI. 1 Présentation générale 79
VI. 2 Point n°41 : commune de Berstett 81
VI. 3 Point n°42 : commune de Dingsheim 82
VI. 4 Point n°43 : commune de Dingsheim 83
VI. 5 Point n°44 : commune de Dingsheim 84
VI. 6 Point n°45 : commune de Dingsheim 85
VI. 7 Point n°46 : commune de Dingsheim 86
VI. 8 Point n°47 : commune de Dingsheim 87
VI. 9 Point n°48 : commune de Dingsheim 88
VI. 10 Point n°49 : commune de Dingsheim 89
VI. 11 Point n°50 : commune de Dingsheim 90
VI. 12 Point n°51 : commune de Dingsheim 91
VI. 13 Point n°52 : commune de Dingsheim 92
VI. 14 Point n°53 : commune de Dingsheim 93
VI. 15 Point n°54 : commune de Dingsheim 94
VI. 16 Point n°55 : commune de Dingsheim 95
VI. 17 Point n°56 : commune de Dingsheim 96
VI. 18 Point n°57 : commune de Dingsheim 97
VI. 19 Point "B" : commune de Dingsheim 98
VI. 20 Point n°58 : commune de Dossenheim-Kochersberg 99
VI. 21 Point n°59 : commune de Durningen 100
VI. 22 Point n°60 : commune de Furdenheim 101
VI. 23 Point "C" : commune de Furdenheim 102
VI. 24 Point "D" : commune d'Ittenheim 103
VI. 25 Point "E" : commune d'Ittenheim 104
VI. 26 Point n°61 : commune d'Ittenheim 106
VI. 27 Point n°62 : commune de Neugartheim-Ittlenheim 107
VI. 28 Point n°63 : commune de Neugartheim-Ittlenheim 108
VI. 29 Point n°64 : commune de Neugartheim-Ittlenheim 109
VI. 30 Point n°65 : commune de Neugartheim-Ittlenheim 110
VI. 31 Point n°66 : commune de Rohr 112
VI. 32 Point n°67 : commune de Rohr 113

VI. 33 Point n°68 : commune de Stutzheim-Offenheim 114
VI. 34 Point n°69 : commune de Stutzheim-Offenheim 116
VI. 35 Point n°70 : commune de Stutzheim-Offenheim 117
VI. 36 Point n°71 : commune de Stutzheim-Offenheim 119
VI. 37 Point n°72 : commune de Stutzheim-Offenheim 121
VI. 38 Point n°73 : commune de Stutzheim-Offenheim 123
VI. 39 Point n°74 : commune de Stutzheim-Offenheim 125
VI. 40 Point n°75 : commune de Truchtersheim 126
VI. 41 Point n°76 : commune de Truchtersheim 127
VI. 42 Point n°77 : commune de Truchtersheim 128
VI. 43 Point n°78 : commune de Truchtersheim 129
VI. 44 Point n°79 : commune de Willgottheim 130
VI. 45 Point n°80 : commune de Wintzenheim-Kochersberg 131
VI. 46 Point n°81 : commune de Wiwersheim 132

VII. Économie 134

VII. 1 Présentation générale 134
VII. 2 Point n°82 : commune de Truchtersheim 136
VII. 3 Point n°83 : commune de Truchtersheim 144
VII. 4 Point "F" : commune de Hurtigheim 149
VII. 5 Point "G" : commune de Berstett 152

VIII. Risques 155

VIII. 1 Présentation générale 155
VIII. 2 Point n°84 : commune de Berstett 156

IX. Évolution du Règlement écrit 158

IX. 1 Présentation générale 158
IX. 2 Point n°85 : modification des prescription des protections patrimoniales 159
IX. 3 Point n°86 : modification de la règlementation sur les logements de fonction en zone d'activités (UX et 1AUX) 162
IX. 4 Point n°87 : mise à jour du tableau des destinations en zone 1AUXb 165
IX. 5 Point n°88 : intégration de regle de recul par rapport aux limites séparatives pour les piscines (UA, UB et 1AU) 168
IX. 6 Point n°89 : modification des règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives (UB et 1AU) 171
IX. 7 Point n°90 : intégration de règles d'implantation pour certains équipements par rapport aux limites séparatives (UA, UB et 1AU) 175
IX. 8 Point n°91 : intégration dans lexique d'une définition de l'arrière de la construction 180
IX. 9 Point n°92 : modification de la règle sur la couleur des toitures 183
IX. 10 Point n°93 : modification de la référence de mesure de l'emprise des toits plats 190
IX. 11 Point n°94 : modification de la réglementation des clôtures et intégration de la notion de mur de soutènement 195

IX . 12 Point n°95 : intégration d'une définition de la claire-voie dans le lexique 205
IX . 13 Point n°96 : modification du nuancier de couleurs 207
IX . 14 Point n°97 : modification des règles en matière d'espace libres et de plantations (UA, UB et 1AU) 214
IX . 15 Point n°98 : modification des règles sur le stationnement (UA, UB UX, 1AU et 1AUX) 219
IX . 16 Point n°99 : modification des règles sur les accès (UA, UB, et 1AU) 234
IX . 17 Point n°100 : modification des règles sur les voiries (UA et UB) 241
IX . 18 Point n°101 : précision sur la règlementation des annexes et extensions des habitations isolées (A et N) 244
IX . 19 Point n°102 : modification de la règlementation sur les toitures à Willgottheim (UB et 1AU) 247
IX . 20 Point n°103 : modification de la règlementation sur les toitures à Neugartheim-Ittlenheim (UB) 251
IX . 21 Point n°104 : modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim 253
IX . 22 Point n°105 : modification du règlement de la zone 1AUXb 258
IX . 23 Point "H" : Modification du règlement écrit de la zone "UXd" de Wiwersheim 264
IX . 24 Point n°106 : correction d'une erreur matérielle concernant la commune de Berstett 267
IX . 25 Point n°107 : modification du règlement des secteurs UBa et UBa1 269
IX . 26 Point n°108 : La modification du règlement des zones A et N pour clarifier la règle sur les bassins de rétention 274
IX . 27 Point n°109 : Intégration de la commune de Durningen dans la liste des communes imposant la création d'un mur plein en cas de construction en retrait de l'alignement (UA) 280
IX . 28 Point n°110 : Modification des conditions d'aménagement des zones 1AU 282
IX . 29 Point n°111 : Précision sur l'application des règles alternatives à l'article 2.1 UA 284

I. Introduction

Le PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland a été approuvé le 14 novembre 2019.

Depuis, aucune adaptation (modification ou révision) du PLUi n'a été mise en oeuvre.

Actuellement c'est la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) qui est compétente en matière d'urbanisme.

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland est issue de la fusion opérée le 1er janvier 2013 entre les communautés de communes du Kochersberg et de l'Ackerland. Elle regroupe 33 villages et 23 communes pour une population de 25.283 habitants (source Insee 2017). C'est au 30 septembre 2015 que la Communauté de Communes est devenue compétente en matière de PLU. Elle est donc aujourd'hui en charge de la gestion des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes membres.

Cette première procédure de modification du PLUi a pour objet d'apporter des ajustements au PLUi approuvé afin de permettre des projets d'urbanisation, d'améliorer la prise en compte et la préservation du patrimoine bâti ou végétal des villages, d'ajuster ou préciser des dispositions règlementaires écrites et graphiques, de différer l'urbanisation de certains secteurs, etc.

La présente modification vise, à permettre la mise en oeuvre du projet de territoire tel que défini dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Kochersberg et de l'Ackerland, dans le respect des orientations générales qu'elle s'est fixée en matière d'aménagement du territoire.

La modification compte **111** points différents. L'ensemble des 23 communes couvertes par le PLUi sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification. A noter que suite aux remarques de l'autorité environnementales et de certaines personnes publiques associées, **certains points ont été retiré de la présente modification**. Par contre, suivant la volonté des élus du territoire, **5 nouveaux points ont été ajoutés**, identifiés de "A" à "E".

Le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland est couvert par le SCoTERS[1], approuvé le 1er juin 2006, et modifié à quatre reprises, le 19 octobre 2010, la 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016. Il encadre le développement des différentes communes qui le composent. Ses objectifs sont différents d'une commune à l'autre en fonction de leur position dans l'armature urbaine. A l'échelle de la Communauté de Communes, seul Truchtersheim est identifié comme "bourg centre"[2] dans le SCoTERS. A ce titre, Truchtersheim doit constituer un pôle local de développement urbain structuré par la communauté des communes[3] et assumer "*un rôle de centralité pour leur bassin de vie et de relais dans la région de Strasbourg*". Dans l'armature urbaine, à quelques exceptions près, les autres communes sont considérées comme des "*villages*"...

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

Afin de simplifier la lecture du document, **les points de modification ont été classés suivant 5 thématiques** qui recouvrent les objectifs a mettre en oeuvre sur le territoire inscrits dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLUi.

1 Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg.
2 Source: DOO du SCoTERS, p 6 et 8.
3 Source: PADD du SCoTERS, p16.

Ainsi, les thèmes abordés sont organisés selon les entrées suivantes :

- Préservation du cadre de vie,
- Projets urbains/sites à enjeux,
- Voiries et déplacements,
- Économie,
- Risques,
- Évolution du règlement écrit.

Chaque thème fait l'objet d'une introduction qui rappelle de manière synthétique la philosophie générale du PLUi sur la thématique afin de permettre au lecteur de contextualiser les points de modifications proposées qui s'y rattachent.

Chaque point de modification fait l'objet d'une présentation des enjeux et objectifs attendus, le cas échéant, d'une justification plus spécifique de l'objet de la modification et de l'identification des pièces du dossier de PLUi qu'il est proposé de modifier.

En matière de préservation du cadre de vie, la modification n° 1 du PLUi met en oeuvre les principes que le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland s'est fixé pour "*préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel*", "*protéger le patrimoine architectural*" et "*conserver la qualité paysagère des villages*".

De manière plus spécifique, la modification n° 1 du PLUi porte notamment sur les aspects suivants en lien avec les enjeux de préservation du cadre de vie des usagers et habitants du territoire :

- mettre à jour des dispositions réglementaires en matière de préservation du patrimoine bâti dans les communes déjà dotées de "plans de patrimoine" et appliquer de nouvelles protections à des communes qui en étaient dépourvues, tel que s'y était engagée la communauté de communes,
- ajouter des dispositions réglementaires en matière de préservation d'espaces plantés à conserver ou à créer dédiés à la préservation d'espaces végétalisés dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel et agricole.

Ces points de modification consistent en l'ajout, la suppression ou la modification d'éléments du patrimoine bâti à préserver ou protéger et d'espaces plantés à conserver ou à créer.

En matière de projets urbains sur des sites à enjeux, la modification n° 1 du PLUi vise à compléter ou rectifier les dispositions du document d'urbanisme pour favoriser une meilleure insertion et cohérence des futurs projets dans leur environnement proche. Dans certains cas, les projets ayant été réalisés, il est proposé de supprimer les dispositions prises à l'époque qui sont obsolètes aujourd'hui.

La majorité des ces points de modification consiste :

- en l'ajout, la suppression ou la modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées aux zones à urbaniser,
- à différer l'ouverture à l'urbanisation de zones "1AU" pour un reclassement en zone "2AU",
- à identifier certains cimetières de manière spécifique au PLU par un classement en zone d'équipement "UE"

En matière de politique de voirie et de déplacements, la modification n° 1 du PLUi vient compléter ou rectifier les dispositifs déjà en oeuvre qui visent à mieux articuler le développement urbain et les déplacements.

L'ensemble des ces points de modification consiste en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés (ER) liés aux déplacements.

En matière de développement économique, la modification n° 1 du PLUi porte sur l'aménagement de zones d'activités inscrites sur la commune de Truchtersheim, qui constitue le "bourg centre" du territoire de la collectivité. La modification s'inscrit pleinement dans le projet défini lors de l'approbation du PLUi et a pour objectif de répondre à une demande importante émanant d'entreprises désireuses de s'installer sur le territoire et de disposer du foncier nécessaire pour se développer à leur développement L'enjeu de cette modification est donc de permettre l'urbanisation de certaines zones d'activités prévues au PLU, mais également de favoriser la diversification des activités dans certaines zones existantes de la commune

En matière de prise en compte des risques, la modification n° 1 porte sur une meilleure information sur la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques liés aux coulées d'eau boueuse (CEB) sur la commune de Berstett.

Ce point de modification consiste en l'ajout de plans plus détaillés relatifs aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement de cours d'eau sur les villages de Gimbrett et Reitwiller.

II. Choix et déroulement de la procédure engagée

II. 1 Sur le choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en oeuvre, car le présent projet n'est 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du Code de l'urbanisme précise que "*le plan local d'urbanisme est modifié 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*".

De plus, l'article L153-37 précise que "*la procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification*", à savoir M. le président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

II. 2 Sur le déroulement de la procédure

L'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, dispose que "*Le projet de modification est soumis à enquête publique [...] 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"*

Dans le cas présent, la modification proposée augmente les possibilités de construction de plus de 20%.

A ce titre, l**e projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland nécessite une enquête publique.**

Cette enquête publique doit être réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du Code de l'environnement par le président de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace -CEA-, au Président du syndicat mixte du SCoTERS, ainsi qu'aux autres organismes mentionnés à l'article L132-7 du Code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

Vu la teneur de la modification, et considérant qu'elle s'inscrit pleinement dans le projet initial, il n'a pas été jugé nécessaire d'organiser une concertation sur le projet.

III. Liste des points de modification

Le tableau ci-dessous, présente l'ensemble des points de modification proposés, organisé de manière thématique, dans le cadre de la modification n° 1 du PLUi du Kochersberg et de l'Ackerland.

Chaque point est numéroté, l'objet des points d'évolution proposés est résumé et les pièces du PLU concernées par la modification sont identifiées dans le tableau suivant :

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
		PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE	
1	Berstett	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
2	Berstett-Gimbrett	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
3	Berstett-Reitwiller	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
4	Berstett-Rumersheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
5	Durningen	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
6	Fessenheim-le-Bas	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
7	Furdenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
8	Gougenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
9	Hurtigheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
A	Ittenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
10	Quatzenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
11	Rohr	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
12	Schnersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
13	Schnersheim-Avenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
14	Schnersheim-Kleinfrankenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
15	Truchtersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
16	Truchtersheim-Behlenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
17	Truchtersheim-Pfettisheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.	mise à jour du Plan de patrimoine
18	Willgottheim-Woellenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
19	Wintzenheim-Kochersberg	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
20	Wiwersheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	création d'un Plan de patrimoine + modification du règlement écrit
21	Furdenheim	Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.	Mise à jour du règlement graphique
22	Gougenheim	Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.	Mise à jour du règlement graphique
23	Kuttolsheim	Reclassement d'une partie de zone UA boisée en zone N, à l'Ouest du village, rue de la Vallée	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces
		PROJETS URBAINS / SITES À ENJEUX	
24	Berstett	Modification de l'objet de l'ER BERS 2 afin d'y réaliser un équipement public	Mise à jour de la liste des ER
25	Dossenheim-Kochersberg	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Platz*" pour introduire un phasage de l'urbanisation et corriger une erreur matérielle.	mise à jour d'une OAP

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
26	Griesheim-sur-Souffel	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"* pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site *Kleinfeld*".	mise à jour d'une OAP
~~27~~	~~Griesheim-sur-Souffel~~	~~Création d'un secteur de zone Ns permettant la réalisation d'une aire de stationnement perméable au niveau de l'entrée de Dingsheim depuis la RD31~~	~~Mise à jour du règlement graphique + règlement écrit+ tableau des surfaces~~
28	Pfulgriesheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"* pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site *Meyeracker*".	mise à jour d'une OAP
29	Hurtigheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Carai*" pour supprimer l'obligation de réaliser un commerce sur l'opération.	mise à jour d'une OAP
30	Hurtigheim	Classement d'une zone 1AU en UB et suppression de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site "Kleinfeld"* correspondante.	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces + suppression d'une OAP
31	Hurtigheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°3 : le site Rebfaedel-am-dorf*" pour introduire une obligation d'un aménagement d'ensemble sur la zone.	mise à jour d'une OAP
32	Kienheim	Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site "Donnerschlag"*.	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces + mise à jour d'une OAP
33	Neugartheim-Ittlenheim	Reclassement d'une zone 1AU en 2AU, à l'Est du village et modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Ostergraben*" pour introduire de principe de réalisation d'une liaison douce le long de la RD220.	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces + mise à jour d'une OAP
34	Quatzenheim	Reclassement d'une zone 1AU en 2AU à l'Ouest du village, modification de l'OAP "*SECTEUR n°3 : le site rue de la Vallée*" pour préciser l'usage réservé aux modes doux de l'accès à la rue des Seigneur et modification de l'objet de l'ER QUATZ 3	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces + liste des ER + mise à jour d'une OAP
35	Willgottheim	Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site Grassweg"* pour préciser l'usage réservé aux modes doux de la voie en limite Est du site.	mise à jour d'une OAP + mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces
36	Wiwersheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site ZA du Kochersberg*" pour introduire un phasage de l'urbanisation et permettre des accès de voirie sur la RD41	mise à jour d'une OAP
37	Durningen	Classement du cimetière communal de la zone UB vers la zone UE	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces
38	Quatzenheim	Classement du cimetière israélite de la commune de la zone UA vers la zone UE	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces
39	Truchtersheim-Pfettisheim	Classement du cimetière communal de la zone UB vers la zone UE	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
40	Willgottheim	Suppression de l'ER WILL 6, prévu pour l'extension de la mairie	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
		VOIRIE / DÉPLACEMENTS	
41	Berstett	Suppression de l'ER BERS 3, situé rue d'Eckwersheim	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
42	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 3, situé place de l'Étoile	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
43	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 5, situé rue de Mittelhausbergen	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
44	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 7, situé rue de Brasilia	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
45	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 12, à l'Ouest du village sur un chemin rural	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
46	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 13, situé rue Kobler	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
47	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 14, situé à l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
48	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 15, situé rue du Tonnelier	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
49	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 16, situé rue Principale	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
50	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 17, situé rue de Griesheim	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
51	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 18, situé rue de Strasbourg	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
52	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 19, situé à l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
53	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 20, situé entre la rue du Modulor et la rue de Mittelhausbergen	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
54	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 21, situé rue du Charron	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
55	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 22, situé à l'angle la rue de Mittelhausbergen et de la rue du Charron	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
56	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 23, situé rue de Firminy	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
57	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 24, situé à l'entrée Sud du village, à proximité de la RD166	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
B	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 25, situé au Sud du village, sur l'impasse du Houblon proximité de la RD166	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
58	Dossenheim-Kochersberg	Suppression de l'ER DOS 2, situé entre la place de l'École et l'impasse des 3 Clés	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
59	Durningen	Réduction de l'ER DUR 1, situé rue Mantelweg	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
60	Furdenheim	Agrandissement de l'ER FURD 16, situé rue du Stade	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
C	Furdenheim	Suppression de l'ER FURD 4, destiné à l'agrandissement de la Salle Polyvalente	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
D	Ittenheim	Suppression de l'ER ITTEN 20, situé sur la rue Nicolas Agérius	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
E	Ittenheim	Correction d'une erreur matérielle sur l'ER, situé sur la rue des Chèvres	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
61	Ittenheim	Agrandissement de l'ER ITTEN 25, situé entre la rue de la Garance et la zone 1AUb au Nord du cimetière	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
62	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 3, situé à l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felsch	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
63	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 4, situé rue de la Felsch	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
64	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 5, situé rue de Neugartheim	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
65	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 6, situé le long de la RD220	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
66	Rohr	Suppression de l'ER ROHR 3, situé le long de la rue du Nonnenberg	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
67	Rohr	Inscription de l'ER ROHR 4, situé rue du Moulin	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
68	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 1, situé le long de la RD41 à l'Ouest du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
69	Stutzheim-Offenheim	Suppression de l'ER STU 10, situé le long de la rue de la Croix des Champs	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
70	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 14, situé le long de la RD341 à l'Ouest du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
71	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 30, situé le long de la RD41 à l'Est du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
72	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 31, situé le long de la RD41 à l'Est du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
73	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 32, situé le long de la RD64 au Nord du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
74	Stutzheim-Offenheim	Inscription de l'ER STU 33, situé le long du chemin du "*Langgass*", à proximité de la mairie	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
75	Truchtersheim	Suppression des ER TRUCH 4 et 5, situés le long de la RD30 au Sud du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
76	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 9, situé le long de la rue de Strasbourg	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
77	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 12, situé le long de la RD220 à l'Est du village	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
78	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 13, situé le long de la RD220 entre Truchtersheim et Pfettisheim	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
79	Willgottheim	Inscription de l'ER WILL 7, situé rue Principale	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
80	Wintzenheim-Kochersberg	Rectification de l'ER WINTZ 4, situé le long la ruelle Schultz	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
81	Wiwersheim	Suppression de l'ER WIWER 1, situé à proximité de l'ancien Lavoir	Mise à jour du règlement graphique + liste des ER
		ÉCONOMIE	
82	Truchtersheim	Création d'un secteur UEc autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de la commune	Mise à jour du règlement graphique + règlement écrit + tableau des surfaces
83	Truchtersheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX et reclassement en 1AUXb, à l'Ouest de la RD30 en entrée Sud du village et création d'une OAP "SECTEUR n°6 : le site Martzenberg" sur la nouvelle zone 1AUXb	Mise à jour du règlement graphique + règlement écrit + tableau des surfaces
F	Hurtigheim	Création d'une zone agricole "AS" pour régulariser une occupation du sol existante et permettre le développement de l'exploitation agricole actuelle.	Mise à jour du règlement graphique + tableau des surfaces
G	Berstett	Autorisation d'un changement de destination d'un hangar situé en zone agricole.	Mise à jour du règlement graphique
		RISQUES	
84	Berstett Gimbrett Reitwiller	Ajout de plans plus précis des cartographies des risques de coulées d'eau boueuse sur les villages de Gimbrett et Reitwiller	Ajout de 2 plans de règlement graphique risque de CEB
		ÉVOLUTION DU RÈGLEMENT ÉCRIT	
85	Toutes	Modification des prescriptions relatives aux protections patrimoniales	Mise à jour du règlement graphique + règlement écrit +
86	Toutes les communes ayant une zone UX	Modification de la règlementation sur les logements de fonction en zone d'activité (UX et 1AUX)	Mise à jour du règlement écrit

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
87	Kuttolsheim, Griesheim-sur-Souffel, Furdenheim	Mise à jour du tableau des destinations en zone 1AUXb	Mise à jour du règlement écrit
88	Toutes	Intégration de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les piscines (UA, UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
89	Toutes	Modification des règles d'implantation des constructions sur limites séparatives (UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
90	Toutes	Intégration de règles d'implantation pour certains équipements par rapport aux limites séparatives (UA, UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
91	Toutes	Intégration dans le lexique d'une définition de l'arrière de la construction	Mise à jour du règlement écrit
92	Groupe de communes	Modification de la règle sur la couleur des toitures	Mise à jour du règlement écrit
93	Toutes	Modification de la référence de mesure de l'emprise des toits plats	Mise à jour du règlement écrit
94	Toutes	Modification de la réglementation des clôtures et intégration de la notion de mur de soutènement	Mise à jour du règlement écrit
95	Toutes	Intégration d'une définition de la claire-voie dans le lexique	Mise à jour du règlement écrit
96	Toutes	Modification du nuancier de couleurs applicable aux façades des constructions	Mise à jour du règlement écrit
97	Toutes	Modification des règles en matière d'espaces libres et de plantations (UA, UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
98	Toutes	Modification des règles sur le stationnement (UA, UB, UX, 1AU et 1AUX)	Mise à jour du règlement écrit
99	Toutes	Modification des règles sur les accès (UA, UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
100	Toutes	Modification des règles sur les voiries (UA et UB)	Mise à jour du règlement écrit
101	Toutes	Précision sur la réglementation des annexes et extensions des habitations isolées (A et N)	Mise à jour du règlement écrit
102	Willgottheim	Modification de la réglementation sur les toitures à Willgottheim (UB et 1AU)	Mise à jour du règlement écrit
103	Neugartheim-Ittlenheim	Modification de la réglementation sur les toitures à Neugartheim-Ittlenheim (UB)	Mise à jour du règlement écrit
104	Ittenheim	Modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim	Mise à jour du règlement écrit

N°	Commune concernée	Objet	Pièces du PLUi concernées
105	Kuttolsheim, Griesheim-sur-Souffel, Furdenheim	Modification du règlement de la zone 1AUXb	Mise à jour du règlement écrit
H	Wiwersheim	Modification du règlement écrit de la zone "UXd" de Wiwersheim	Mise à jour du règlement écrit
106	Berstett	Correction d'une erreur matérielle concernant la commune de Berstett	Mise à jour du règlement écrit
107	Dingsheim	La modification du règlement des secteurs UBa et UBa1	Mise à jour du règlement écrit
108	Toutes	Modification du règlement des zones A et N pour clarifier la règle sur les bassins de rétention	Mise à jour du règlement écrit
109	Durningen	Intégration de la commune de Durningen dans la liste des communes imposant la création d'un mur plein en cas de construction en retrait de l'alignement (UA)	Mise à jour du règlement écrit
110	Toutes	Modification des conditions d'aménagement des zones 1AU	Mise à jour du règlement écrit
111	Berstett	Précision sur l'application des règles alternatives à l'article 2.1 UA	Mise à jour du règlement écrit

Ainsi, la modification n° 1 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44, car elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser inscrite au PLU depuis plus de 9 ans ou n'ayant 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.

IV. Préservation du cadre de vie

IV. 1 Présentation générale

La Préservation du cadre de vie des habitants du Kochersberg et de l'Ackerland est un des objectifs fixés dans le PADD du PLUi.

En effet, l'orientation n°2 relative aux "orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de l'espace intercommunal" fixe l'objectif de "*préserver le cadre de vie des habitants*". Cet objectif est posé tant du point de vue du cadre bâti que de l'espace naturel et agricole du territoire.

IV. 2 - 1 La protection du patrimoine bâti

Le paysage architectural et urbain du territoire constitue ainsi un des éléments importants des orientations du PADD du PLUi, puisque ces éléments concourent clairement à la qualité du cadre vie et définissent l'identité du territoire et des communes, ainsi que le dynamisme économique, touristique et culturel du Kochersberg et de l'Ackerland.

En effet, le PADD a inscrit comme objectif de "*protéger le patrimoine architectural*" du territoire. Le diagnostic a mis en évidence la présence d'un patrimoine bâti des villages tout à fait remarquable, étant donné que la majorité de ce patrimoine est constitué par les corps de ferme à colombages qui traduisent la richesse de cette région agricole prospère.

Ainsi un des enjeux qui se pose et celui de la préservation de cette architecture typique, souvent bien conservé, qui donne aujourd'hui son caractère au paysage urbain et contribue fortement à la qualité du cadre de vie et à l'attractivité du Kochersberg et de l'Ackerland. La préservation de ce patrimoine, face aux atteintes du temps mais également face à des opérations immobilières inadaptées, est un enjeu que la communauté de communes a souhaité porter.

C'est notamment au travers de son objectif de "*conserver la forme urbaine traditionnelle des centres urbains : en respectant les implantations caractéristiques du bâti : alignements par rapport aux rues, volumes des constructions, rapport entre le végétal et le bâti…*" que le PADD a fixé l'objectif de préservation d'une certaine morphologie urbaine et de la protection de certaines constructions remarquables des villages.

Le PADD du PLUi affiche comme objectif de "*mettre en œuvre des outils de protection adaptés des corps de ferme remarquables, selon le contexte local de chaque commune, pour préserver le patrimoine bâti*" et de "*permettre l'évolution de ce bâti (transformation des corps de ferme en logements) tout en l'encadrant par des règles d'urbanisme adaptées*". De fait, chaque commune dispose d'une certaine marge de manoeuvre entre protection du patrimoine et évolution de ce dernier.

Ainsi, en application des dispositions de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, qui dispose que "*le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration [...]*", **des plans de règlement graphique spécifiques ont été élaborés afin de protéger les "éléments du patrimoine" particulièrement intéressants**. Ces plans graphiques complètent et localisent les dispositions du règlement écrit.

Le travail engagé lors de l'élaboration du PLUi a conduit chaque commune à prendre en charge la question du patrimoine et à mener un travail de repérage en s'appuyant sur des relevés existants (inventaire régional, et autres) et à définir les éléments à protéger et leur degré de protection. Les communes se sont investies, selon le degré de sensibilité de chacune et l'enjeu patrimonial : ainsi, certaines communes ayant instauré le permis de démolir ont considéré qu'elles avaient des moyens

suffisants pour empêcher la destruction de constructions remarquables, d'autres ont estimé que le patrimoine bâti n'était globalement pas exceptionnel et ne justifiait pas la mise en place de contraintes supplémentaires.

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) compte 5 communes[1] qui disposent, sur leur ban communal, d'un monument historique faisant l'objet d'un classement auprès du service de la Conservation Régionale des Monuments Historiques[2]. Toutes ces communes n'ont pas jugé nécessaire de s'engager dans la démarche d'identification patrimoniale, étant donné qu'elles bénéficient de l'appui de l'Architecte des Bâtiments de France qui émet un avis sur les autorisations d'urbanisme.

Comme elle s'y était engagée lors de l'approbation de son PLUi en novembre 2019, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) a souhaité poursuivre ce travail d'inventaire, de l'enrichir, et de l'amender dans certains cas, en se donnant le temps de mener un travail plus approfondi sur le patrimoine. Ainsi, la prise en compte des éléments du patrimoine lors de l'élaboration du PLUi a constitué une "première étape" dans l'amélioration du cadre de vie des habitants. Aujourd'hui, la présente modification permet de poursuivre cet engagement initial. A noter que **cette modification n'est qu'une étape supplémentaire dans le processus,** et que la collectivité continue à mener ce travail sur les autres communes, en vue d'une intégration ultérieure dans le PLUi.

Lors de l'élaboration du PLUi un certain nombre de communes du territoire ont mis en place des protections spécifiques qui recouvrent tant des constructions (bâtiments d'habitation et leurs dépendances - anciens corps de fermes -, presbytères, bâtiments publics…) que des murs en grès, façades, porches, fontaines, puits, lavoirs, édifices militaires, ou encore le quartier dit "le Corbusier" à Dingsheim (lotissement "le Parc"), etc.

En 2019, sur les 23 communes du territoire, les 15 communes suivantes avaient mis en place des règles de protection particulières :

- Dingsheim
- Durningen
- Fessenheim-le-Bas
- Furdenheim
- Griesheim-sur-Souffel
- Handschuheim
- Hurtigheim
- Kienheim
- Neugartheim-Ittlenheim
- Pfulgriesheim
- Quatzenheim
- Rohr
- Schnersheim qui comprend également les villages d'Avenheim et Kleinfrankenheim
- Stutzheim-Offenheim
- et Truchtersheim qui comprend également les villages de Behlenheim et Pfettisheim.

1 Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Stutzheim-Offenheim et Willgottheim.

2 La CRMH est un service déconcentré du ministère de la Culture français, intégré au sein d'une Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), et chargé de recenser, protéger et restaurer les Monuments historiques.

Le travail accompli depuis 2019 a notamment consisté à prendre appui sur les investigations d'associations, telle que l'ASMA[3], en les croisant avec la connaissance du terrain des élus locaux, afin d'en apprécier les évolutions dans chaque village.

À ce titre, le PLUi développe une série de mesures permettant d'identifier ce patrimoine bâti et d'en assurer sa conservation. Ces outils se déclinent en règles graphiques (identification cartographique des éléments à prendre en compte) et écrites en définissant les règles applicables à chaque "type" de protection. Ainsi, règlementairement sont identifiées les protections des "Bâtiments remarquables" et des "éléments du patrimoine".

Règlementairement, les "Bâtiments remarquables" faisaient l'objet de 3 types de protection, allant de la plus contraignante (protection de type 1) à la plus "souple" (protection de type 3). A ces trois types de protection, **la présente modification a introduit une protection de "type 4"**, qui correspond à des espaces de cours sur lesquels il n'est pas souhaité que des constructions soient possibles. L'objectif étant de préserver une typologie traditionnelle de construction en "U" ou "L" autour d'une cour libre de tout obstacle.

Ainsi, il est proposé d'ajouter au Titre II du règlement écrit, relatif aux éléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, que "*Les cours identifiées sont inconstructibles à l'exception des adaptations des volumes (extensions ou réductions) des bâtiments qui les encadrent et à condition que ces adaptations ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (L ou U) autour de la cour et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant. Les aires de stationnement ne pourront pas occuper plus de 50% de l'emprise de la cour*". Cette protection de type 4 fait l'objet d'une identification au plan de patrimoine des communes de Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim et Truchtersheim.

A noter que, pour des raisons liées au retour d'expérience sur le règlement écrit (voir chapitre consacré aux évolutions du règlement écrit), les protections de type 2 et 3 ont été reprises afin d'en clarifier la règle.

Ainsi, avec notamment l'aide de l'ASMA, qui a effectué des repérages de terrain entre 2019 et 2021, certaines communes ont procédé à des ajustements de leurs plans de patrimoine (ajouts, suppressions ou changement de type de protection au regard de la situation constatée) ou à des inscriptions nouvelles, absentes du PLUi initial.

Les communes ayant mis en place un règlement graphique sur les éléments de patrimoine sont :

- Berstett, incluant les villages de Gimbrett, Reitwiller et Rumersheim,
- Gougenheim,
- Willgottheim, uniquement sur le village de Woellenheim, car non concerné par le périmètre de protection des monuments historiques,
- Wintzenheim-Kochersberg,
- et Wiwersheim.

3 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

Les communes ayant modifié leurs règlements graphiques sur les éléments de patrimoine sont :

- Durningen,
- Fessenheim-le-Bas,
- Furdenheim,
- Hurtigheim,
- Quatzenheim,
- Rohr,
- Schnersheim, incluant les villages d'Avenheim et Kleinfrankenheim
- et Truchtersheim, incluant les villages de Behlenheim et Pfettisheim.

A noter que pour toutes les raisons exposées ci-avant, le niveau de protection n'est pas "uniforme" sur le territoire et ne peut pas l'être, car le territoire n'est pas homogène. Chaque localité garde sa propre philosophie vis-à-vis du patrimoine et de sa protection et le débat ne peut se résoudre par une homogénéisation "mécanique" sur un territoire qui ne l'est pas.

IV. 2 - 2 La protection du patrimoine végétal

La préservation du cade de vie du territoire ne se limite pas uniquement au seul patrimoine lié à l'homme, mais inclût également des mesures de protection d'éléments naturels. A cet effet, le PADD a inscrit, dans son titre II, un ensemble de "*politiques à mettre en oeuvre en faveur du paysage*". Ces dispositions ont également un rôle transversal en matière de protection de l'environnement, qu'il convient de rappeler ici.

Les éléments paysagers (arbres, bosquets, haies,…) ont, dans certains secteurs, pratiquement disparu. A partir de ce constat, la CCKA a mis en place des mesures de préservation des éléments paysagers existants. L'objectif étant que ces mesures de protection aient des effets positifs sur le cadre de vie des habitants, sur la biodiversité et sur l'attractivité touristique du territoire. La préservation du "patrimoine végétal" se joue à 2 niveaux : sur des espaces végétalisés dans le tissu urbain des villages et dans l'espace naturel et agricole du territoire.

A ce titre le PLUi approuvé en novembre 2019 avait mis en place un certain nombre de mesures de protection pour préserver son patrimoine végétal :

- **le patrimoine végétal intramuros** a fait l'objet de protections sur certains espaces verts des villages. Ces protections "*d'espace de jardin à conserver ou à créer*" font l'objet de 2 types de protections, plus ou moins restrictives de type 1 (moins restrictives) ou 2 (plus restrictives),
- **le patrimoine végétal du milieu agricole et naturel** a fait l'objet de protections suivant le type d'élément végétal identifié. Ainsi le règlement écrit et graphique distingue : les "*ripisylves et ensembles arborés*" (protection de type A), les "*alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés*" (protection de type B) et les "*haies et boisements*" (protection de type C).

Ces mesures de protection sont prises dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui indique que, "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent".

Ces espaces font également partie de la prise en compte des enjeux environnementaux sur le territoire, sont appréhendés au sein du PLUi selon le principe d'identifier et préserver des espaces plantés "à conserver ou à créer" qui participent plus ou moins activement à une préservation de l'environnement et son fonctionnement écologique, des trames vertes et du cadre de vie du territoire. Ainsi, il convient de noter que ces espaces ne recouvrent pas systématiquement des espaces verts existants, mais peuvent aussi, dans certains cas, recouvrir des espaces "à créer" qui ont vocation à renforcer le maillage écologique du territoire. C'est notamment le principe qui a prévalu sur l'inscription de certains espaces plantés à Gougenheim.

Afin de renforcer la protection de certains éléments de ce patrimoine végétal, quelques communes du territoire ont souhaité ajouter des protections afin de compléter les dispositions en vigueur.

C'est le cas des communes de :

- Furdenheim, qui a inscrit de nouveaux "espaces de jardin à conserver ou à créer" de type 2 dans le village,
- Gougenheim, qui a inscrit de nouveaux "espaces plantés de type C", soit des haies et boisements à conserver ou à créer, sur ses espaces agricoles,
- Kuttolsheim qui a clarifié une contradiction sur le "zonage" du PLUi actuel en reclassent une partie de zone UA boisée, faisant l'objet d'une protection de type C en zone N, en limite Ouest du village.

L'ensemble des points relatifs à la préservation du cadre de vie est explicité aux pages suivantes du présent chapitre ainsi que dans les pièces du PLUi appelées à évoluer.

IV. 2 Point n°1 : commune de Berstett

IV. 2 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Berstett n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, ne s'estimant pas suffisamment avancée dans cette réflexion.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2020, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune et des villages associés (points 2, 3 et 4 de la présente modification). Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 2 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Berstett,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 3 Point n°2 : commune de Berstett, village de Gimbrett

IV. 2 - 3 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Voir explications du point n°1

IV. 2 - 4 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Gimbrett,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

IV. 4 Point n°3 : commune de Berstett, village de Reitwiller

IV. 4 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Voir explications du point n°1

IV. 4 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Reitwiller,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

IV. 5 Point n°4 : commune de Berstett, village de Rumersheim

IV. 5 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Voir explications du point n°1

IV. 5 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Rumersheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

IV. 6 Point n°5 : commune de Durningen

IV. 6 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Durningen s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2020, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 6 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Durningen,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 7 Point n°6 : commune de Fessenheim-le-Bas

IV. 7 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Fessenheim-le-Bas s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2020, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- de projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

A noter que certains bâtiments ont fait l'objet d'une "rétrogradation" des mesures de protection, du fait que le travail de terrain a mis en évidence l'inadaptation des dispositions pour des raisons diverses, telles que des bâtiments trop vétustes pour maintenir une protection, des constructions récentes identifiées à tort, des projets pressentant un intérêt pour l'amélioration du cadre de vie de la commune et dont la protection perturberait la réalisation, etc.

IV. 7 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Fessenheim-le-Bas,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 8 Point n°7 : commune de Furdenheim

IV. 8 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Furdenheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre sa cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2020, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

A noter que la commune de Furdenheim a également **identifié 4 espaces de cours inconstructibles** afin s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé.

IV. 8 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Furdenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 9 Point n°8 : commune de Gougenheim

IV. 9 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Gougenheim n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, ne s'estimant pas suffisamment avancée dans cette réflexion.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune et des villages associés. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

A noter que la commune de Gougenheim a immédiatement **identifié 20 espaces de cours inconstructibles** afin s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé, ou qu'en cas de construction, la philosophie de la construction en "L" ou "U" autour de cet espace soit appliquée.

IV. 9 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Gougenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 10 Point n°9 : commune de Hurtigheim

IV. 10 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Hurtigheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

A noter que la commune de Hurtigheim a également **identifié 4 espaces de cours inconstructibles** afin s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé.

IV. 10 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Hurtigheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 11 Point "A" : commune d'Ittenheim

IV. 10 - 3 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune d'Ittenheim n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, ne s'estimant pas suffisamment avancée dans cette réflexion.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 10 - 4 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village d'Ittenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 12 Point n°10 : commune de Quatzenheim

IV. 12 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Quatzenheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

A noter que certains bâtiments ont fait l'objet d'une "rétrogradation" des mesures de protection, du fait que le travail de terrain a mis en évidence l'inadaptation des dispositions pour des raisons diverses, telles que des bâtiments trop vétustes pour maintenir une protection, des constructions récentes identifiées à tort, des projets pressentant un intérêt pour l'amélioration du cadre de vie de la commune et dont la protection perturberait la réalisation, etc.

IV. 12 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Quatzenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 13 Point n°11 : commune de Rohr

IV. 13 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Rohr s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 13 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Rohr,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 14 Point n°12 : commune de Schnersheim

IV. 14 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Schnersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments et objets (essentielles des murs en grès des Vosges) d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

Ce travail a permis de réévaluer certaines mesures de protection et, dans la majorité des cas, d'augmenter le niveau de protection au regard de la valeur patrimoniale de l'objet considéré.

A noter que certains bâtiments ont fait l'objet d'une "rétrogradation" des mesures de protection, du fait que le travail de terrain a mis en évidence l'inadaptation des dispositions pour des raisons diverses, telles que des bâtiments trop vétustes pour maintenir une protection, des constructions récentes identifiées à tort, des projets pressentant un intérêt pour l'amélioration du cadre de vie de la commune et dont la protection perturberait la réalisation, etc.

IV. 14 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Schnersheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 15 Point n°13 : commune de Schnersheim, village d'Avenheim

IV. 14 - 3 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Schnersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments et objets (essentielles un porche et une niche avec une vierge en prière) d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

Ce travail a permis de réévaluer certaines mesures de protection et, dans la majorité des cas, d'augmenter le niveau de protection au regard de la valeur patrimoniale de l'objet considéré.

A noter que certains bâtiments ont fait l'objet d'une "rétrogradation" des mesures de protection, du fait que le travail de terrain a mis en évidence l'inadaptation des dispositions pour des raisons diverses, telles que des bâtiments trop vétustes pour maintenir une protection, des constructions récentes identifiées à tort, des projets pressentant un intérêt pour l'amélioration du cadre de vie de la commune et dont la protection perturberait la réalisation, etc.

Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village d'Avenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 16 Point n°14 : commune de Schnersheim, village de Kleinfrankenheim

IV. 15 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Schnersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées au printemps 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments et objets d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

Ce travail a permis de réévaluer certaines mesures de protection et, dans la majorité des cas, d'augmenter le niveau de protection au regard de la valeur patrimoniale de l'objet considéré.

Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Kleinfrankenheim, et 1/5000 couvrant Schnersheim et Kleinfrankenheim
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 17 Point n°15 : commune de Truchtersheim

IV. 16 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Truchtersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Considérant que le travail mené lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en novembre 2019, n'est pas remis en cause, la commune n'a pas souhaité inscrire, pour le moment, de nouvelles constructions au "plan de patrimoine". Toutefois, il convient de noter que la commune de Truchtersheim a identifié et inscrit, sur le village de Truchtersheim, **28 espaces de cours inconstructibles.** L'objectif est s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé, ou qu'en cas de construction/ reconstruction, la philosophie de la construction en "L" ou "U" autour de cet espace soit appliquée.

Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 18 Point n°16 : commune de Truchtersheim, village de Behlenheim

IV. 17 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Truchtersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaitée bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Considérant que le travail mené lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en novembre 2019, n'est pas remis en cause, la commune n'a pas souhaité inscrire de nouveaux objet au "plan de patrimoine". Toutefois, il convient de noter que la commune de Truchtersheim a **identifié 8 espaces de cours inconstructibles** à Behlenheim afin s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé, ou qu'en cas de construction, la philosophie de la construction en "L" ou "U" autour de cet espace soit appliquée.

Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Behlenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 19 Point n°17 : commune de Truchtersheim, village de Pfettisheim

IV. 18 - 1 Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Truchtersheim s'était inscrite dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a souhaité bénéficier de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural et de poursuivre cette démarche de classement par la mise en place de nouveaux objets au titre du patrimoine bâti.

Considérant que le travail mené lors de l'élaboration du PLUi, approuvé en novembre 2019, n'est pas remis en cause, la commune n'a pas souhaité inscrire de nouveaux objet au "plan de patrimoine". Toutefois, il convient de noter que la commune de Truchtersheim a **identifié 9 espaces de cours inconstructibles** à Pfettisheim afin s'assurer que l'ensemble du corps de ferme alsacien typique soit préservé, ou qu'en cas de construction, la philosophie de la construction en "L" ou "U" autour de cet espace soit appliquée.

Il convient de préciser qu'un repérage plus complet a été réalisé sur Pfettisheim, mais, qu'en accord avec les élus du village les protections d'origine sont maintenus.

En effet, pour des raisons notamment de délais, la commune souhaite créer une commission spécifique sur le sujet pour statuer sur les cas en litige et en particulier sur les maisons de maître en pierre de taille afin d'avoir une position homogène pour les 3 villages de Truchtersheim, Behlenheim et Pfettisheim. Ainsi, les éléments résultant de cette commission seront inclus dans la prochaine modification du PLUi.

Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant le village de Pfettisheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 20 Point n°18 : commune de Willgottheim, village de Woellenheim

IV. 20 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Willgottheim n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, **du fait de la présence d'un monument historique sur le village**. En effet, **l'église de Willgottheim fait l'objet d'un classement partiel, protégeant la tour de l'église** (protection depuis le 3 juillet 1900).

Cette protection implique un périmètre de protection autour de l'édifice qui fait l'objet d'une protection qui constitue une servitude d'utilité publique. L'objet de cette servitude est de préserver son histoire et la culture qu'il apporte au territoire. Ce classement offre une protection renforcée ou, sauf autorisation spéciale, la réalisation de tous travaux tendant à modifier l'aspect du site est interdite.

Ainsi, dans le cas de Wiillgottheim, l'ensemble du vieux village de la commune est couvert par une servitude de 500 mètres autour de la tour de l'église. A ce titre, toutes les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Il était donc considéré que **cette protection ne justifiait pas la mise en place de contraintes supplémentaires à Willgottheim**.



Carte extraite du site www.atlas.patrimoines.culture.fr qui présente le périmètre de protection au titre des abords de monuments historiques de la tour de l'église de Willgottheim

Par contre, il apparaît aujourd'hui que le village de Woellenheim, associé à la commune de Willgottheim n'est pas couvert par cette servitude patrimoniale. Ainsi, il est proposé d'ajouter des mesures de protection sur certains bâtiments du village afin d'en préserver le caractère.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, établi lors de visites de terrain effectuées en 2020 et 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité du village de Woellenheim. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 20 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Woellenheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 21 Point n°19 : commune de Wintzenheim-Kochersberg

IV. 21 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Wintzenheim-Kochersberg n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, ne s'estimant pas suffisamment avancée dans cette réflexion.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune et des villages associés. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 21 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Wintzenheim-Kochersberg,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 22 Point n°20 : commune de Wiwersheim

IV. 22 - 1 Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la commune de Wiwersheim n'avait pas souhaité s'inscrire dans une démarche de classement de son patrimoine bâti, ne s'estimant pas suffisamment avancée dans cette réflexion.

Dans le cadre de la convention signée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland avec l'ASMA[1], la commune a bénéficié de l'avis de l'association sur son patrimoine architectural.

Sur la base d'un inventaire proposé par l'ASMA, et établi lors de visites de terrain effectuées entre 2019 et 2021, la commune a bénéficié d'un travail d'identification des différents objets à valeur patrimoniale à protéger sur la commune.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier plusieurs bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune et des villages associés. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

Les critères d'identification du patrimoine bâti sont issus de ce travail de terrain "amendé" par les élus de la commune suivant des critères de pertinence des protections envisagées au regard de :

- l'intérêt historique (période de construction, ancienneté, état de conservation) ;
- l'intérêt au sein du paysage urbain (implantation, rapport à l'espace public, forme urbaine, etc.) ;
- l'intérêt architectural (méthode constructive, éléments de modénature des façades, forme et gabarit des toitures, etc.) ;
- projets éventuellement engagés ou de la pertinence économique de la protection suivant les éventuelles dégradations subies ou l'état des constructions.

IV. 22 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- d'**ajouter un plan de règlement graphique sur les éléments du patrimoine**, à l'échelle 1/2000, couvrant le village de Wiwersheim,
- de **modifier le règlement écrit** pour intégrer les nouvelles dispositions (voir chapitre évolution du règlement écrit).

1 Association pour la Sauvegarde de la Maison Alsacienne.

IV. 23 Point n°21 : commune de Furdenheim

IV. 23 - 1 Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la a Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland s'était inscrite dans une démarche de préservation de son patrimoine naturel en milieu urbain, agricole et naturel, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Réglementairement, **les "Espaces plantés" font l'objet de 3 types de protection en milieu agricole et naturel**, distinguant les "*ripisylves et ensembles arborés*" (protection de type A), les "*alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés*" (protection de type B) et les "*haies et boisements*" (protection de type C).

En milieu urbain, les "Espaces plantés" font l'objet de 2 types de protection qui recouvrent des espaces verts, généralement de jardins, allant de la moins restrictives de "type 1", à la plus restrictive, de "type 2".

Ces mesures de protection sont prises dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui indique que, "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent".

A ce titre, la commune de Furdenheim, qui n'avait pas identifié d'espace de jardin particulier sur le village, a souhaité compléter le dispositif patrimonial (voir point n°7), par une préservation de certains espaces verts intramuros qui méritent d'être préservés. Le choix s'est porté sur la protection plus restrictive, de "type 2", qui n'autorise que "*les abris de jardin, à raison d'un seul abri par unité foncière et à condition que :*

- *Leur emprise au sol n'excède pas 12 m²,*
- *Leur hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres hors tout.*" Cf. Règlement écrit Titre II, chapitre 4.

Suite à un travail de repérage opéré par la commune de Furdenheim, certains espaces verts ont été ajoutés aux mesures de protection de la commune. A noter que ce travail est à considérer comme **une première étape** dans un repérage plus exhaustif, dont les conclusions feront certainement l'objet de nouvelles protections dans le cadre de procédures d'évolution ultérieures du PLUi.

Ce travail préparatoire a permis d'identifier de nouveaux bâtiments d'intérêt urbain et architectural participant à l'identité de la commune. Ces bâtiments viennent s'ajouter à la liste des bâtiments préalablement inscrits dans le cadre de l'élaboration du PLUi.

A noter que la commune de Furdenheim a **identifiée 9 espaces de jardins** à conserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV. 23 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"**, à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Furdenheim.

IV. 24 Point n°22 : commune de Gougenheim

IV. 24 - 1 Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la a Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland s'était inscrite dans une démarche de préservation de son patrimoine naturel en milieu urbain, agricole et naturel, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Réglementairement, **les "Espaces plantés" font l'objet de 3 types de protection en milieu agricole et naturel**, distinguant les "*ripisylves et ensembles arborés*" (protection de type A), les "*alignements d'arbres, arbres ou arbustes isolés*" (protection de type B) et les "*haies et boisements*" (protection de type C).

En milieu urbain, les "Espaces plantés" font l'objet de 2 types de protection qui recouvrent des espace verts, généralement de jardins, allant de la moins restrictives de "type 1", à la plus restrictive, de "type 2".

Ces mesures de protection sont prises dans le cadre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, qui indique que, "*Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent".

A ce titre, la commune de Gougenheim, qui avait déjà identifié un nombre important d'espaces plantés de type haies et boisements (protection de type C) sur son territoire, a souhaité compléter ce dispositif par une préservation de nouveaux espaces plantés qui méritent d'être préservés dans son espace agricole et naturel. Ainsi, suite à un travail de repérage opéré sur la commune, certains espaces plantés ont été ajoutés aux mesures de protection de la commune.

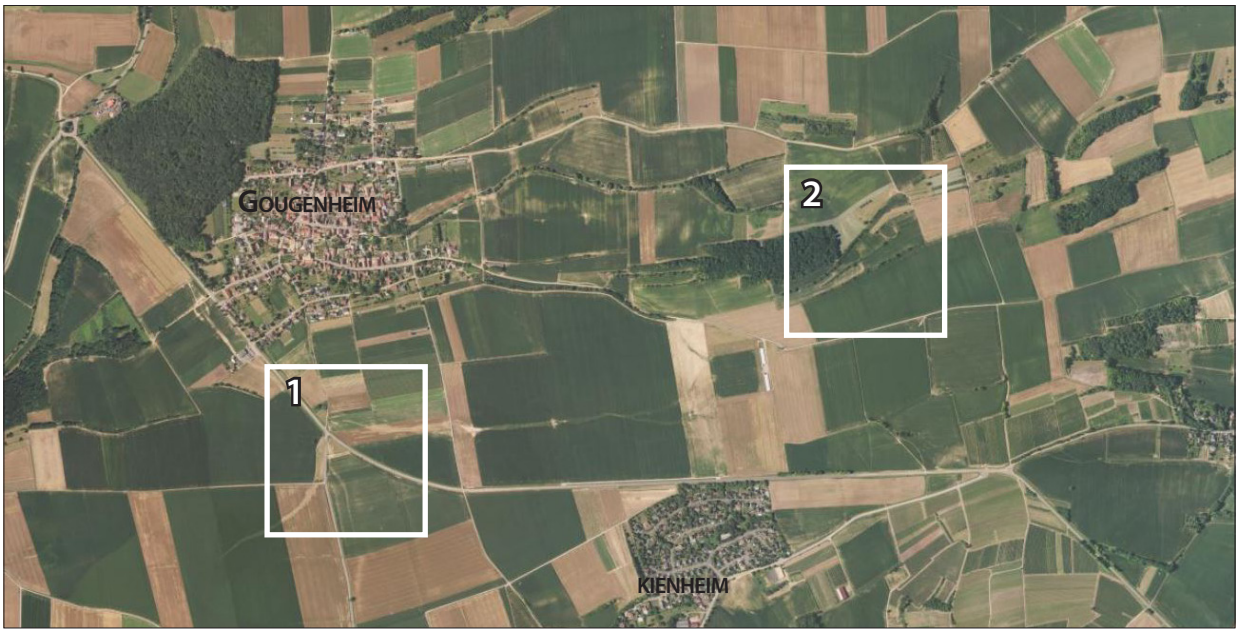
A noter que la commune de Gougenheim a **identifié 6 ensembles de haies** à conserver ou à créer au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

IV. 24 - 2 Traduction dans le PLUi :

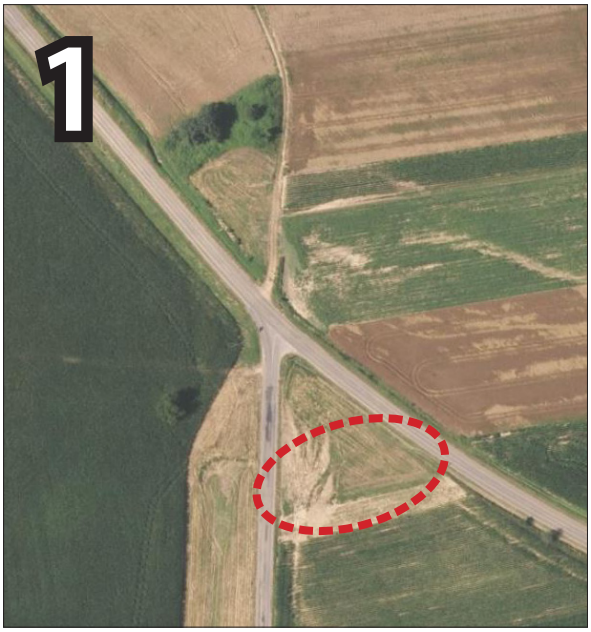
Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Gougenheim.

Présentation des espaces plantés inscrits sur une vue aérienne (photo 2018).



Localisation des nouveaux "espaces plantés" inscrits



Inscription d'espaces plantés le long de la RD 31 afin de maîtriser les vues de long de la route et d'améliorer le maillage écologique du territoire.



Inscription d'espaces plantés afin de préserver des ensembles de haies arbustives dans le milieu agricole.

IV. 25 Point n°23 : commune de Kuttolsheim

IV. 25 - 1 Reclassement d'une partie de zone UA boisée en zone N, à l'Ouest du village, rue de la Vallée.

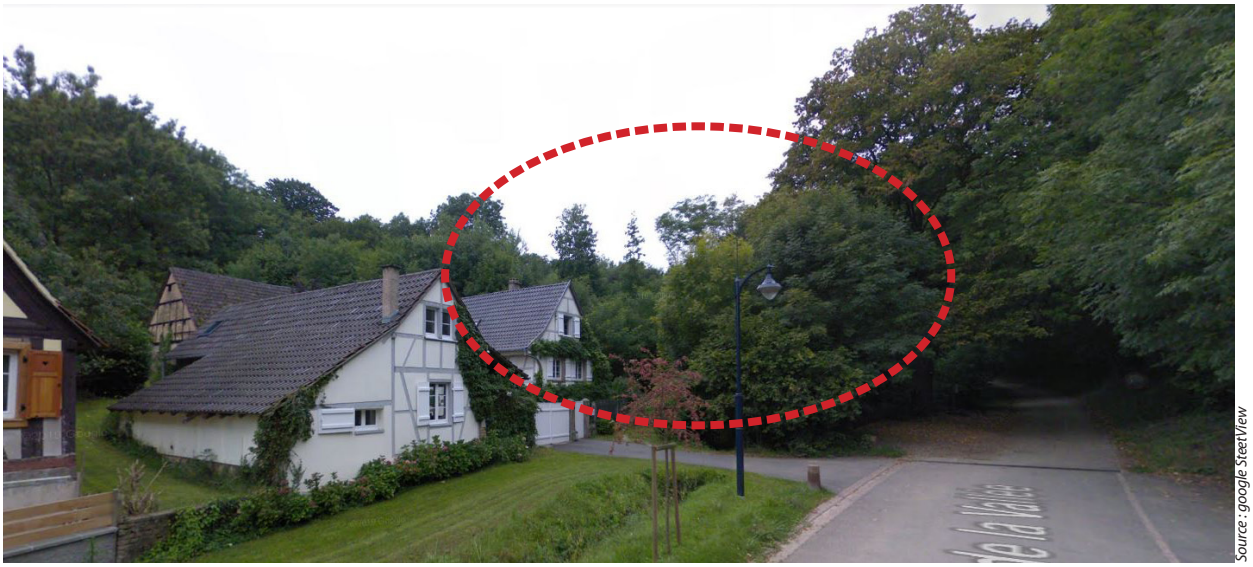
Dans le cadre de l'élaboration du PLUi approuvé en novembre 2019, la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland s'était inscrite dans une démarche de préservation de son patrimoine naturel en milieu urbain, agricole et naturel, en utilisant les outils de préservation mis en place à l'époque.

Afin de préserver ses "haies et boisements", la commune de Kuttolsheim avait protégé une très grande part de ces espaces au PLUi et notamment l'important boisement sur les coteaux du "Zahlberg" à l'Ouest du village qui abrite notamment la source de la "Souffel".

Il est apparu **une contradiction dans le découpage du zonage actuel**. En effet, le plan du règlement graphique identifie, à l'extrémité Ouest de la rue de la Vallée un espace inscrit à la fois en zone urbaine constructible "UA" et comme faisant l'objet d'une protection de type "C", qui préserve le boisement actuel et interdit toute construction.

Il est proposé de lever cette contradiction en préservant clairement le boisement, qui s'inscrit dans un espace boisé bien plus vaste, de la parcelle cadastrée n°370. **L'enjeu relève autant de la préservation du cadre de vie du village que de la protection de l'environnement** en préservant la cohérence du massif boisé actuel. Il convient également de préciser que le terrain en question n'est pas directement raccordé au réseau d'assainissement de la commune.

Il est donc proposé de reclasser la partie de zone UA boisée en zone N (voir extraits graphiques page suivante).



Source : google StreetView

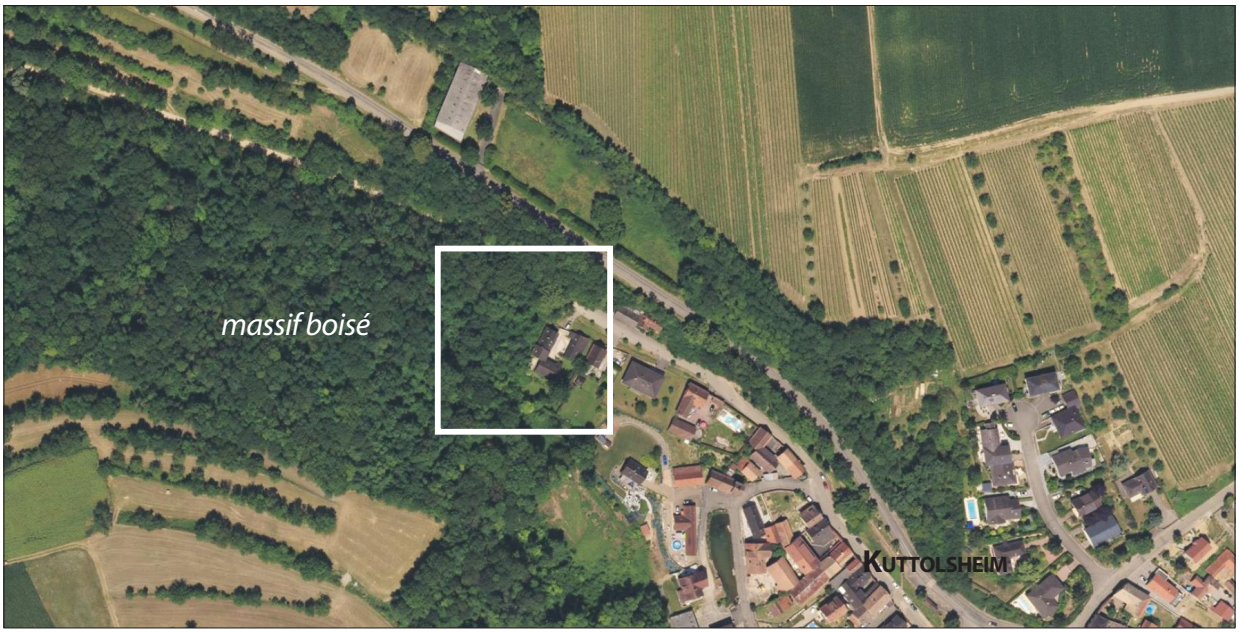
Photo de la rue de la vallée à Kuttolsheim et de l'espace dont il est proposé un classement en zone naturelle "N" afin de préserver le boisement

IV. 25 - 2 Traduction dans le PLUi :

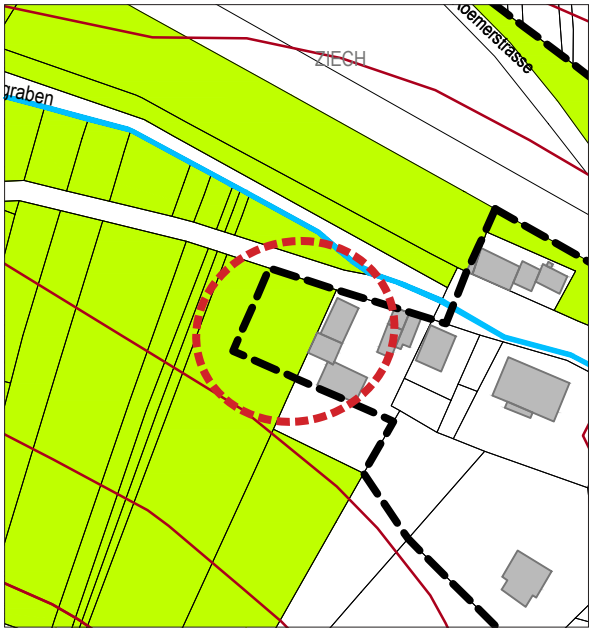
Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"**, à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Kuttolsheim;
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

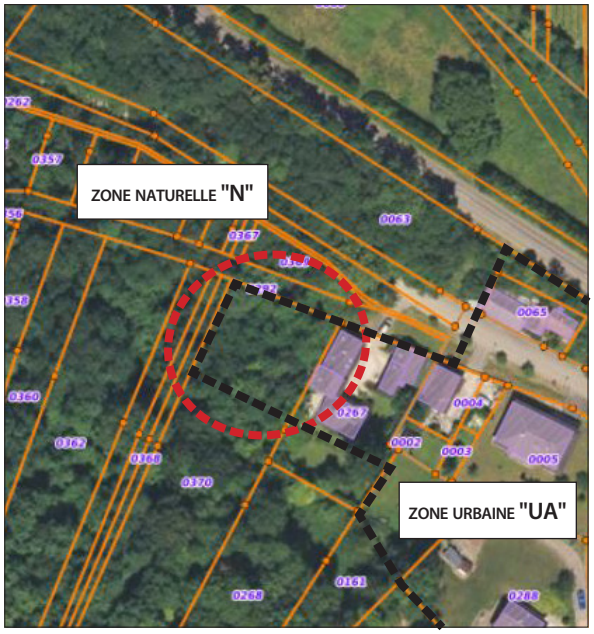
Présentation du point de modification proposé sur une vue aérienne (photo 2018).



Inscription d'espaces plantés de "type C" (haies et boisements) au plan du règlement graphique de Kuttolsheim, sur une partie de la zone "UA" à l'extrémité Ouest de la rue de la Vallée.



Extrait du règlement graphique actuel



Inscription d'espaces plantés afin de préserver des ensembles de haies arbustives dans le milieu agricole.

V. Projets urbains/sites à enjeux

V. 1 Présentation générale

V. 1 - 1 Objectifs et principes d'aménagement généraux

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland s'est fixée pour objectif démographique d'accueillir **environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035**. Cet objectif correspond à une croissance d'environ 20% d'ici 15 années, soit un taux de croissance annuel moyen de près de +1,1% par année.

Il a été estimé que l'accueil des nouveaux habitants nécessite la création de près de 3.000 logements supplémentaires, dont la moitié devrait être réalisée dans le tissu intra-muros des 33 villages qui composent le territoire. Pour atteindre son objectif, la Communauté de Communes dispose de moins de 70 ha de zones "AU" à vocation principale d'habitat.

Les zones 1AU ont fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), auxquelles se sont ajoutés des sites classés en zone urbaine "U", destinés à accueillir des équipements, ou à faire l'objet de reconversion urbaine essentiellement pour de habitat.

Lors de l'élaboration du PLUi, la CCKA comptait 24.552 habitants (insee 2013), elle en compte 25.283 aujourd'hui (insee 2017), soit une progression de 3% en 4 années, ce qui démontre la très forte attractivité du territoire.

A la lumière de cette dynamique de croissance, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'ajuster de reconsidérer certains projets envisagés hier, en fonction des évolutions constatées. Ainsi, en matière de développement urbain, sur certains sites présentant des enjeux de développement importants, **la modification n° 1 du PLUi vise à compléter ou rectifier les dispositions inscrites au PLUi en vigueur**. Il s'agit d'adapter les dispositions réglementaires et de programmation urbaine pour favoriser une meilleure insertion des futurs projets dans leur environnement proche.

A noter que le projet démographique du territoire a été envisagé d'ici à 2035. L'accélération de la croissance démographique constatée, notamment dans la partie Est du territoire doit être, en quelque sorte, rééquilibrée afin que la croissance globale du territoire reste maîtrisée. Aussi, afin d'échelonner dans le temps l'urbanisation des zones d'extension, il est proposé de différer leur aménagement (à Quatzenheim et à Neugartheim-Ittlenheim), par un reclassement en zone "2AU". Il s'agit de compenser l'accélération du développement constaté sur la conurbation formée par les villages de Pfulgriesheim, Griesheim-sur-Souffel et Dingsheim qui connaissent, du fait de leur positionnement géographique, aux portes de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS), une très forte pression foncière et immobilière. Ainsi est-il envisagé, à l'échelle de la Communauté de Communes, de conserver un équilibre global dans l'échelonnement dans le temps de l'urbanisation, pour maîtriser la croissance dans les années à venir et l'accueil de nouveaux habitants.

Dans certains cas, les projets prévus ont été réalisés, il est donc proposé de supprimer les dispositions prises à l'époque qui sont obsolètes aujourd'hui.

V. 1 - 2 Des modifications ciblées sur des espaces spécifiques, présentant un intérêt pour le développement du territoire.

La majorité des points de modification sur les sites "à enjeux" consistent à :

- préciser l'objet de certains sites faisant l'objet d'emplacements réserves spécifiques au PLUi,
- l'ajout, la suppression ou la modification d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) liées à des zones à urbaniser,
- différer l'ouverture à l'urbanisation de zones "1AU" pour un reclassement en zones "2AU" au regard d'un développement plus rapide qu'envisagé lors de l'élaboration du PLUi, ou d'investissements publics que les collectivités ne peuvent assumé dans l'immédiat,
- homogénéiser le classement de certains cimetières du territoire, en les identifiant de manière spécifique au PLU par un classement en zone d'équipement "UE".

De manière concordante avec ces ajustements, les pièces du PLUi sont modifiées et impliquent des modifications de périmètres de zones, des créations de secteurs de zones spécifiques à certains projets urbains, d'OAP, de modifications ou suppressions d'emplacements réservés, etc.

L'ensemble des points relatifs à ces sites dis "à enjeux" sont explicités aux pages suivantes du présent chapitre ainsi que dans les pièces du PLUi appelées à évoluer.

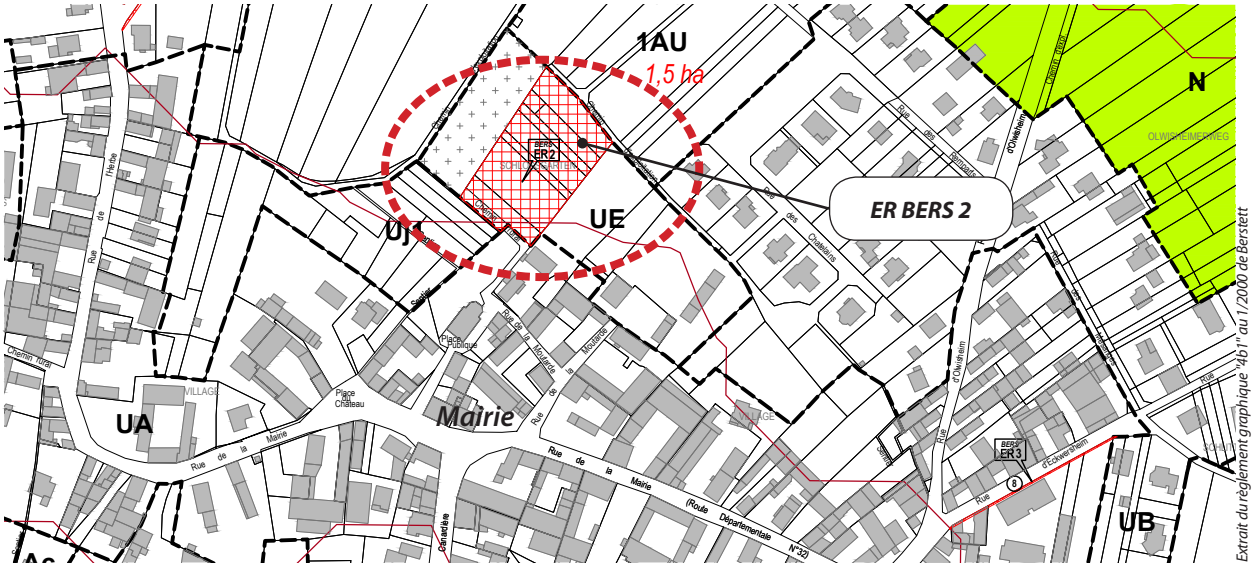
V. 2 Point n°24 : commune de Berstett

V. 2 - 1 Modification de l'objet de l'ER BERS 2 afin d'y réaliser un équipement public.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Berstett avait inscrit un emplacement réservé de 37,9 ares pour étendre le cimetière communal et y réaliser un chemin dédié principalement aux mobilités douces.

Il apparaît aujourd'hui que cet espace présente une dimension est une localisation qui doit permettre à la commune de réaliser des équipements publics nécessaires à son développement. La commune envisage d'y installer un équipement d'accueil de type périscolaire, mais ne souhaite pas se limiter à ce seul type d'équipement, car l'espace réservé est situé à moins de 200 mètres de la mairie et pourrait recevoir d'autres projets utiles pour les habitants de la commune.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°2



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE BERSTETT

ER2	Extension du cimetière de Berstett, réalisation d'un équipement d'intérêt général et création d'un chemin de 3 mètres d'emprise	Commune	37,9

Proposition de modification de la désignation de l'ER n°2 .

V. 2 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Berstett.

V. 3 Point n°25 : commune de Dossenheim-Kochersberg

V. 3 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Platz" pour introduire un phasage de l'urbanisation et corriger une erreur matérielle.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dossenheim-Kochersberg avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur sa zone 1AU située au lieu-dit "Platz", à l'Ouest du village.

Introduction d'un phasage de l'urbanisation de la zone

L'OAP initiale ne prévoit aucune condition particulière d'urbanisation de la zone, hormis de pouvoir aménager la zone en 2 tranches éventuelles. Or, il apparaît aujourd'hui, pour des raisons organisationnelles et financières de viabilisation de la rue des Prés, que la commune ne pourrait engager des travaux qu'à la condition que la totalité de la zone soit aménagée, ou à défaut que la partie Sud, la plus importante, soit aménagée. En effet, il n'est pas soutenable pour la commune d'engager d'importantes dépenses pour viabiliser uniquement la partie Nord de la zone 1AU.

C'est dans cet objectif qu'il est proposé d'introduire un "*Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*" dans l'OAP afin d'introduire l'obligation d'aménager la partie Sud de la zone 1AU prioritairement, à défaut d'un aménagement d'ensemble.

De plus, une erreur matérielle a été constatée après approbation du PLUi.

Correction d'une erreur matérielle

Il est apparu, après approbation du PLUi, qu'une erreur de retranscription du périmètre de la zone 1AU et de l'OAP a été faite dans l'OAP du "SECTEUR n°1 : le site Platz". En effet, l'OAP du secteur laisse supposer que la partie Sud de la zone 1AU, jusqu'au chemin d'exploitation (parcelle 86), est intégrée au périmètre d'aménagement, ce qui n'est pas le cas.

Il est donc proposé de rectifier cette erreur et de faire correspondre les périmètres du règlement graphique et de l'OAP (voir extraits graphiques page suivante).

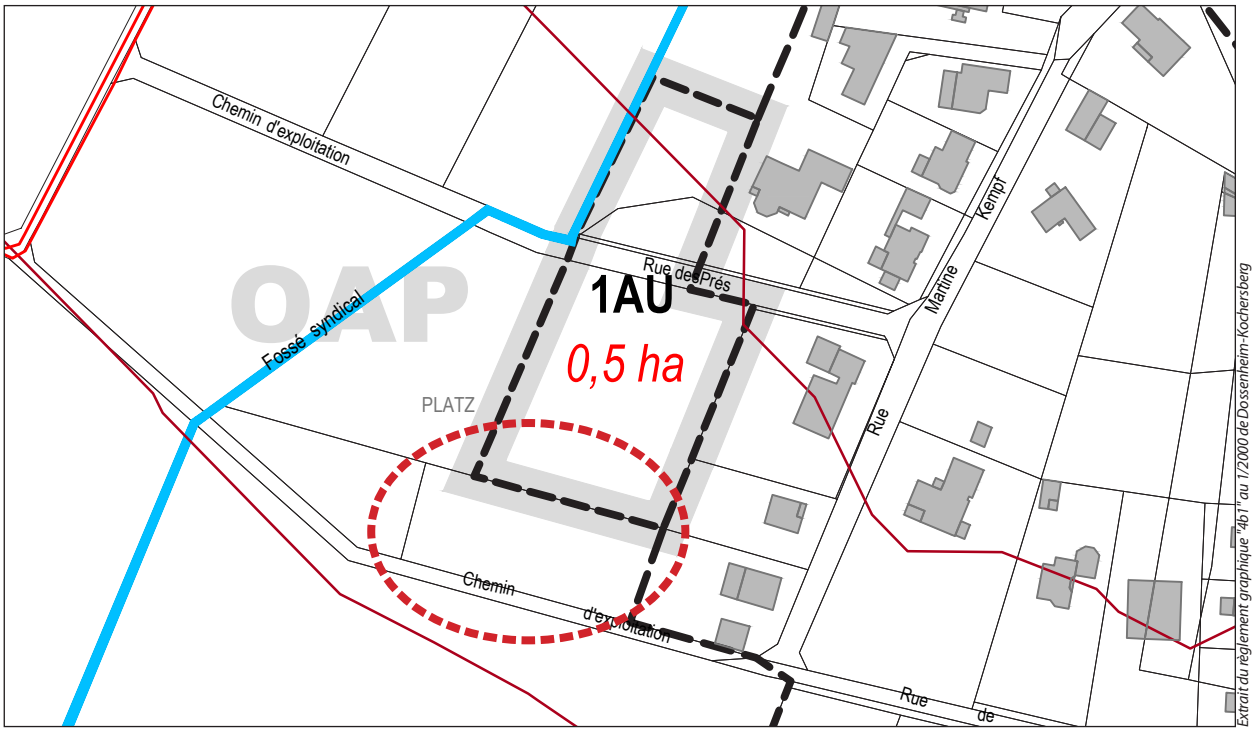
Les modifications proposées sont explicités dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 3 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

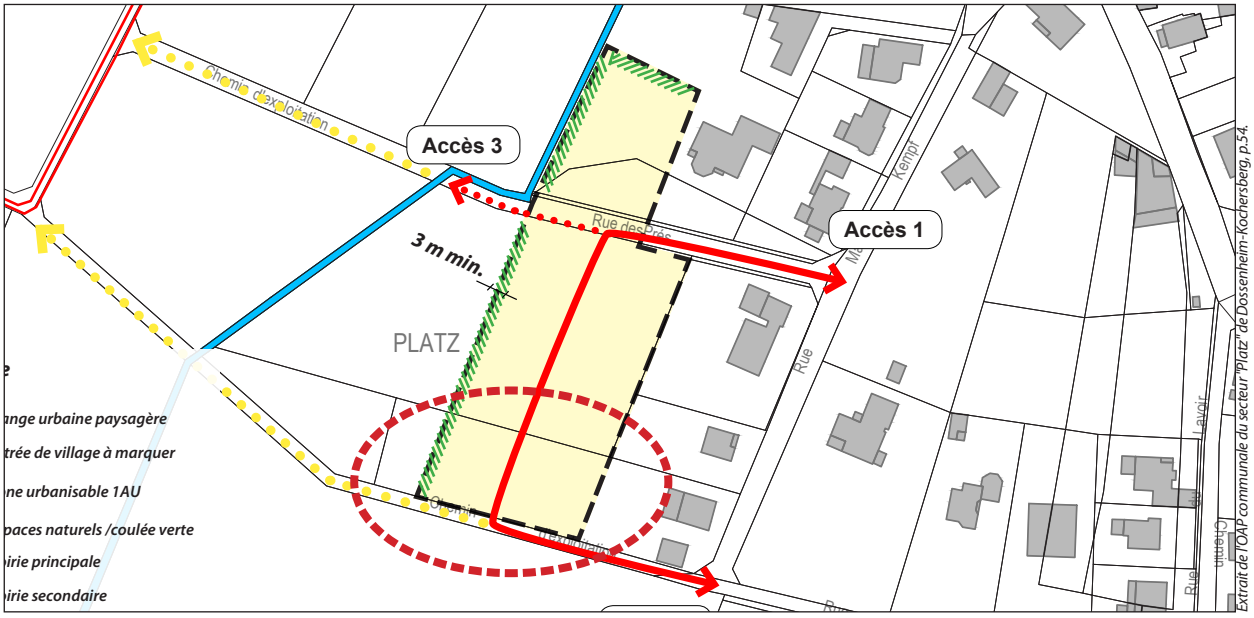
- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Platz"** de la commune de Dossenheim-Kochersberg.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE-



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Dossenheim-Kochersberg

EXTRAIT DU " PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT" DE L'OAP DU SECTEUR "PLATZ"



Extrait de l'OAP communale du secteur "Platz" de Dossenheim-Kochersberg, p.54.

Les périmètres de la zone 1AU du règlement graphique ne correspondaient pas avec ceux figurant dans l'OAP du secteur "Platz". Nous proposons de rectifier cette erreur matérielle, en plus d'introduire un phasage de l'urbanisation de la zone.

V. 4 Point n°26 : commune de Griesheim-sur-Souffel

V. 4 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker" pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld".

Modification de l'organisation générale de la zone

Lors de l'élaboration du PLUi, les communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel avaient mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU située entre les deux communes, aux lieux-dits "Kleinfeld" de Griesheim-sur-Souffel et "Meyeracker" à Pfulgriesheim.

Ce site, d'environ 9 hectares, localisé à proximité immédiate de l'Eurométropole de Strasbourg, est extrêmement attractif pour les aménageurs et fait aujourd'hui l'objet de demandes d'aménagement sur les deux communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel.

Lors de l'élaboration du PLUi, il avait été prévu d'urbaniser la zone dans le cadre d'un projet d'aménagement, portant sur l'ensemble de la zone 1AU, découpé en tranches successives dont la localisation n'avait pas été définie. Or, à ce jour, chaque commune est sollicitée par un aménageur différent pour urbaniser une partie de la zone, ce qui n'est pas compatible avec les principes fixés dans l'OAP du PLUi en vigueur . L'objectif des communes est aujourd'hui de réaliser chacune une tranche d'urbanisation sur son propre ban, simultanément, alors qu'il était prévu un échelonnement de l'urbanisation, par tranches successives et non concomitantes, sur un rythme plus lent.

De plus, pour des raisons topographiques, le point haut de la "ligne de crête" étant situé suivant un axe Est-Ouest, entre les deux communes, la gestion des eaux pluviales ne permet pas d'envisager un aménagement unique sur l'ensemble du secteur. A la lumière des études réalisées par les aménageurs respectifs, il apparaît aujourd'hui plus pertinent de démarrer l'aménagement aux 2 extrémités Nord et Sud, aux points bas du projet et de dimensionner les réseaux par anticipation.

D'autre part, les principes de desserte établis lors des les études initiales ne sont plus souhaités par les élus de la commune de Griesheim-sur-Souffel. En effet, il était prévu initialement un bouclage de voirie routière obligatoire, entre la RD166 à Pfulgriesheim, face au collège, et les rues George Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel. Or il est estimé aujourd'hui que ce bouclage, en plus de "charger" ces 2 rues, pourrait être un moyen de court-circuiter la liaison routière de la RD166/rue du Maréchal Leclerc en cas de "bouchons". Le risque d'engorgement et d'insatisfaction que pourrait générer cet aménagement n'est plus souhaité.

Afin d'envisager une autre manière d'urbaniser le secteur sur les 2 communes, **il est proposé aujourd'hui de dissocier l'aménagement sur chaque village** afin que chaque commune puisse gérer indépendamment son projet. Par contre, la philosophie intercommunale qui était souhaitée, et notamment les liaisons réservées aux modes de déplacements doux, reste de rigueur. L'objectif final est de disposer d'un aménagement d'ensemble cohérent, intégrant un parc linéaire qui servira de "trait d'union" entre les deux villages et des liaisons douces qui permettront une forte connectivité entre les deux entités. .

La proposition de modification, adoptée collégialement par les deux communes, consiste à séparer l'aménagement de la zone 1AU en 2 secteurs faisant l'objet chacun d'une OAP distincte e à dissocier le réseau viaire de chaque commune, tout en maintenant des principes de connexions douces globales pour conserver ' ambition de départ d'une urbanisation concertée sur l'ensemble de la zone.

Ce nouveau principe d'aménagement ne remet pas en cause les objectifs de densification, de création d'espaces verts généreux sur la zone ou de réalisation d'un programme à destination des seniors. Consciente des enjeux démographiques liés à l'aménagement de la zone, et afin d'accueillir progressivement la population nouvelle, chaque commune a maintenu et adapté son "*Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*".

Modification du phasage de l'urbanisation de la zone

L'OAP initiale prévoyait un "*échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*" afin de maîtriser la progression démographique dans le temps à l'échelle des 2 communes de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim. Il était ainsi fixé : que l'aménagement du secteur devra se faire en 4 tranches minimum, qu'aucune tranche d'urbanisation ne pouvant excéder 3 hectares, qu'aucun projet n'empêche la réalisation de la tranche suivante et qu'un minimum de 3 années soit exigé entre chaque tranche d'aménagement.

Toujours bien conscientes de la nécessité de "répartir dans le temps" l'urbanisation de cet espace commun, les deux communes ont établi chacune leur échéancier propre, mais néanmoins discuté collégialement, afin de s'assurer qu'elles seront bien en capacité d'accueillir les nouveaux habitants.

Ainsi, il a été considéré comme acceptable d'aménager simultanément, une partie de la zone sur chacune des commune en prévoyant que les autorisations de construire soient délivrées en :

- 2 phases à Griesheim-sur-Souffel, étalées entre 2021 et 2025,
- 3 phases à Pfulgriesheim, étalées entre 2022, 2026 et 2030.

L'objectif est également de pouvoir "sécuriser" le portage du foncier pour chacun des aménageurs afin que l'opération d'aménagement soit financièrement viable et satisfaisante pour chacune des communes.

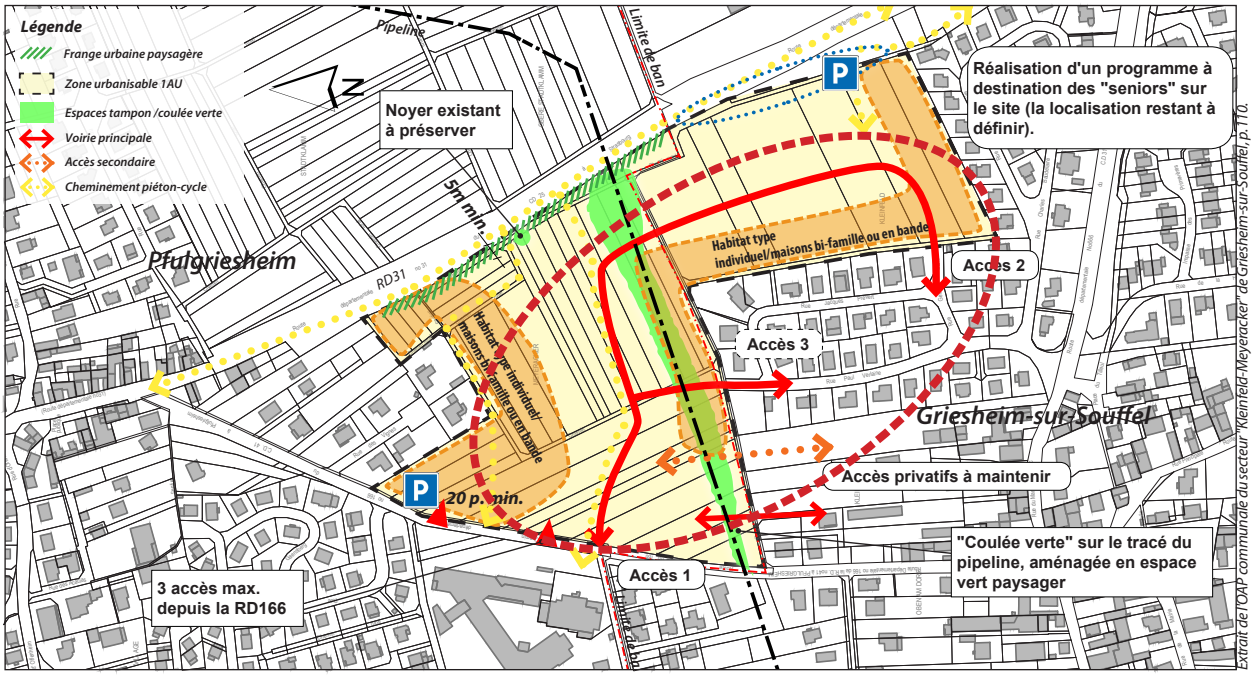
Les modifications proposées sont explicitées dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 4 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **supprimer l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"** de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim **en la remplaçant par l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld"** de Griesheim-sur-Souffel.

EXTRAIT DU " PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT" DE L'OAP DU SECTEUR "KLEINFELD-MEYERACKER"



Extrait de l'OAP communale du secteur "Kleinfeld-Meyeracker" de Griesheim-sur-Souffel, p.110.

La philosophie urbaine de desserte viaire qui a guidé les études initiales n'est plus souhaitée aujourd'hui par les élus de la commune de Griesheim-sur-Souffel. En effet, il était initialement prévu un bouclage de voirie routière obligatoire, entre la RD166 à Pfulgriesheim, face au collège, et les rues George Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel (cf. schéma ci-dessus).
Il est estimé aujourd'hui que ce bouclage, en plus de "charger" ces 2 rues, pourrait être un moyen de couper la liaison routière de la RD166/ rue du Maréchal Leclerc en cas de "bouchons". Le risque d'engorgement et d'insatisfaction que pourrait générer cet aménagement n'est plus souhaité. Il est donc proposer de modifier le schéma de fonctionnement viaire afin de le faire correspondre aux nouvelles attentes de la commune de Griesheim-sur-Souffel.

V. 5 Point n°27 : commune de Griesheim-sur-Souffel

POINT RETIRÉ DE LA PRÉSENTE MODIFICATION

V. 6 Point n°28 : commune de Pfulgriesheim

V. 6 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker" pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site Meyeracker".

Modification de l'organisation générale de la zone

Lors de l'élaboration du PLUi, les communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel avaient mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone 1AU située entre les deux communes, aux lieux-dits "Kleinfeld" de Griesheim-sur-Souffel et "Meyeracker" à Pfulgriesheim.

Ce site, d'environ 9 hectares, localisé à proximité immédiate de l'Eurométropole de Strasbourg, est extrêmement attractif pour les aménageurs et fait aujourd'hui l'objet de demandes d'aménagement sur les deux communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel.

Lors de l'élaboration du PLUi, il avait été prévu d'urbaniser la zone dans le cadre d'un projet d'aménagement, portant sur l'ensemble de la zone 1AU, découpé en tranches successives dont la localisation n'avait pas été définie. Or, à ce jour, chaque commune est sollicitée par un aménageur différent pour urbaniser une partie de la zone, ce qui n'est pas compatible avec les principes fixés dans l'OAP du PLUi en vigueur . L'objectif des communes est aujourd'hui de réaliser chacune une tranche d'urbanisation sur son propre ban, simultanément, alors qu'il était prévu un échelonnement de l'urbanisation, par tranches successives et non concomitantes, sur un rythme plus lent.

De plus, pour des raisons topographiques, le point haut de la "ligne de crête" étant situé suivant un axe Est-Ouest, entre les deux communes, la gestion des eaux pluviales ne permet pas d'envisager un aménagement unique sur l'ensemble du secteur. A la lumière des études réalisées par les aménageurs respectifs, il apparaît aujourd'hui plus pertinent de démarrer l'aménagement aux 2 extrémités Nord et Sud, aux points bas du projet et de dimensionner les réseaux par anticipation.

D'autre part, les principes de desserte établis lors des les études initiales ne sont plus souhaités par les élus de la commune de Griesheim-sur-Souffel. En effet, il était prévu initialement un bouclage de voirie routière obligatoire, entre la RD166 à Pfulgriesheim, face au collège, et les rues George Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel. Or il est estimé aujourd'hui que ce bouclage, en plus de "charger" ces 2 rues, pourrait être un moyen de court-circuiter la liaison routière de la RD166/rue du Maréchal Leclerc en cas de "bouchons". Le risque d'engorgement et d'insatisfaction que pourrait générer cet aménagement n'est plus souhaité.

Afin d'envisager une autre manière d'urbaniser le secteur sur les 2 communes, **il est proposé aujourd'hui de dissocier l'aménagement sur chaque village** afin que chaque commune puisse gérer indépendamment son projet. Par contre, la philosophie intercommunale qui était souhaitée, et notamment les liaisons réservées aux modes de déplacements doux, reste de rigueur. L'objectif final est de disposer d'un aménagement d'ensemble cohérent, intégrant un parc linéaire qui servira de "trait d'union" entre les deux villages et des liaisons douces qui permettront une forte connectivité entre les deux entités. .

La proposition de modification, adoptée collégialement par les deux communes, consiste à séparer l'aménagement de la zone 1AU en 2 secteurs faisant l'objet chacun d'une OAP distincte e à dissocier le réseau viaire de chaque commune, tout en maintenant des principes de connexions douces globales pour conserver ' ambition de départ d'une urbanisation concertée sur l'ensemble de la zone.

Ce nouveau principe d'aménagement ne remet pas en cause les objectifs de densification, de création d'espaces verts généreux sur la zone ou de réalisation d'un programme à destination des seniors. Consciente des enjeux démographiques liés à l'aménagement de la zone, et afin d'accueillir progressivement la population nouvelle, chaque commune a maintenu et adapté son "*Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*".

Modification du phasage de l'urbanisation de la zone

L'OAP initiale prévoyait un "*échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*" afin de maîtriser la progression démographique dans le temps à l'échelle des 2 communes de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim. Il était ainsi fixé : que l'aménagement du secteur devra se faire en 4 tranches minimum, qu'aucune tranche d'urbanisation ne pouvant excéder 3 hectares, qu'aucun projet n'empêche la réalisation de la tranche suivante et qu'un minimum de 3 années soit exigé entre chaque tranche d'aménagement.

Toujours bien conscientes de la nécessité de "répartir dans le temps" l'urbanisation de cet espace commun, les deux communes ont établi chacune leur échéancier propre, mais néanmoins discuté collégialement, afin de s'assurer qu'elles seront bien en capacité d'accueillir les nouveaux habitants.

Ainsi, il a été considéré comme acceptable d'aménager simultanément, une partie de la zone sur chacune des commune en prévoyant que les autorisations de construire soient délivrées en :

- 2 phases à Griesheim-sur-Souffel, étalées entre 2021 et 2025,
- 3 phases à Pfulgriesheim, étalées entre 2022, 2026 et 2030.

L'objectif est également de pouvoir "sécuriser" le portage du foncier pour chacun des aménageurs afin que l'opération d'aménagement soit financièrement viable et satisfaisante pour chacune des communes.

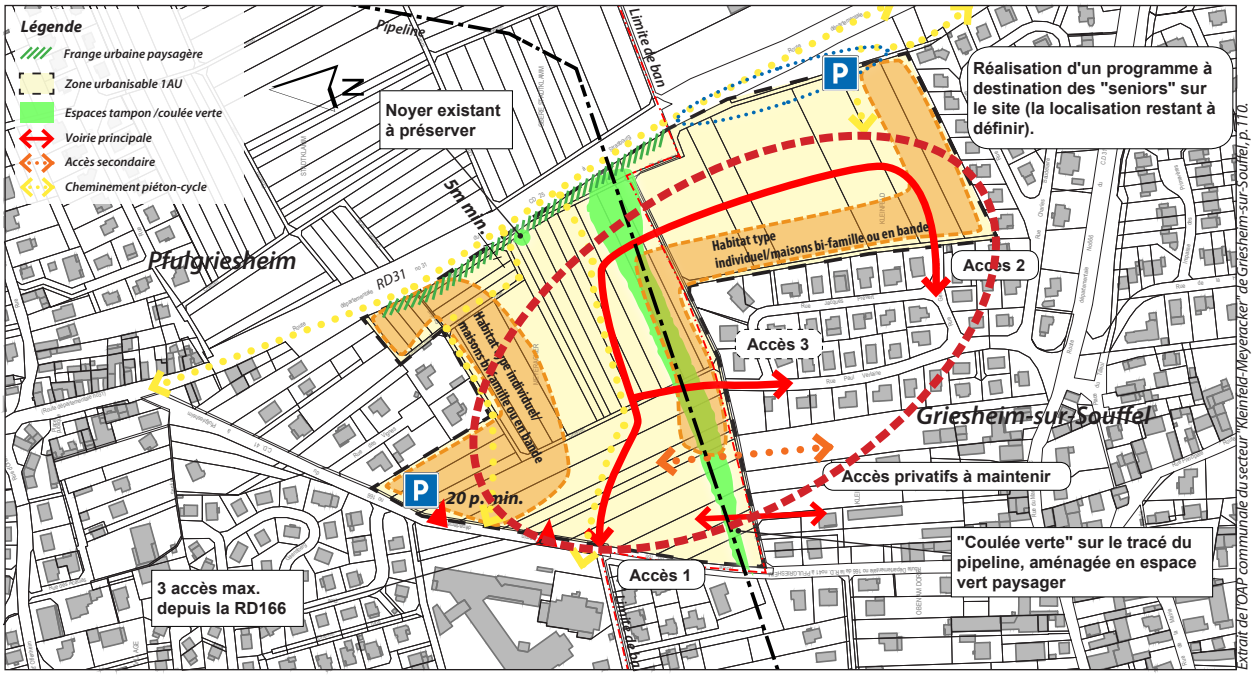
Les modifications proposées sont explicitées dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 6 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **supprimer l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"** de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim **en la remplaçant par l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Meyeracker"** de Pfulgriesheim.

Extrait du " Principe d'aménagement" de l'OAP du secteur "Kleinfeld-Meyeracker"



La philosophie urbaine de desserte viaire qui a guidé les études initiales n'est plus souhaitée aujourd'hui par les élus de la commune de Griesheim-sur-Souffel. En effet, il était initialement prévu un bouclage de voirie routière obligatoire, entre la RD166 à Pfulgriesheim, face au collège, et les rues George Sand et Paul Verlaine à Griesheim-sur-Souffel (cf. schéma ci-dessus).
Il est estimé aujourd'hui que ce bouclage, en plus de "charger" ces 2 rues, pourrait être un moyen de couper la liaison routière de la RD166/ rue du Maréchal Leclerc en cas de "bouchons". Le risque d'engorgement et d'insatisfaction que pourrait générer cet aménagement n'est plus souhaité. Il est donc proposé de modifier le schéma de fonctionnement viaire afin de le faire correspondre aux nouvelles attentes des communes de Griesheim-sur-Souffel et Pfulgriesheim.

V. 7 Point n°29 : commune de Hurtigheim

V. 7 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Caraï" pour supprimer l'obligation de réaliser un commerce sur l'opération.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur une partie de la zone "UB" occupée par l'ancienne société "Caraï" située à l'Ouest du village, le long du ruisseau du *Musaubach*.

Aujourd'hui la commune a trouvé un porteur de projet prêt à investir sur ce site pour le réaménager et y proposer un programme de logements.

Le projet proposé respecte en tout point l'OAP, à une exception près : le maintien d'une surface commerciale d'au moins 50 m^2 directement visible depuis la rue des Forgerons. En effet, il apparaît aujourd'hui, après de longues recherches que l'emplacement initial des locaux de vente de l'entreprise Caraï n'intéresse aucun commerçant. Afin de ne pas bloquer la réalisation du projet présenté à la commune, cette dernière a pris la décision de renoncer à l'obligation de réaliser un local commercial sur ce site, sachant que ce dernier risquerait de rester inoccupé.

La proposition de modification, demandée par la commune de Hurtigheim, consiste à supprimer l'obligation de maintenir une surface commerciale d'au moins 50 m^2 directement visible depuis la rue des Forgerons.

A noter que le règlement écrit de la zone UB permet la création de locaux commerciaux. A ce titre, si l'opportunité se présente ultérieurement, il sera toujours possible qu'un projet commercial puisse voir le jour sur cette zone.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 7 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Caraï"** de la commune de Hurtigheim.

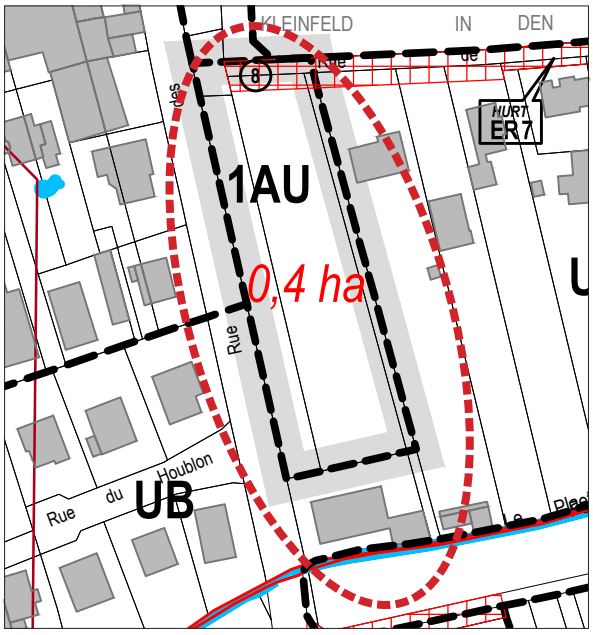
V. 8 Point n°30 : commune de Hurtigheim

V. 8 - 1 Classement d'une zone 1AU en UB et suppression de l'OAP "SECTEUR n°2 : le site "Kleinfeld" correspondante.

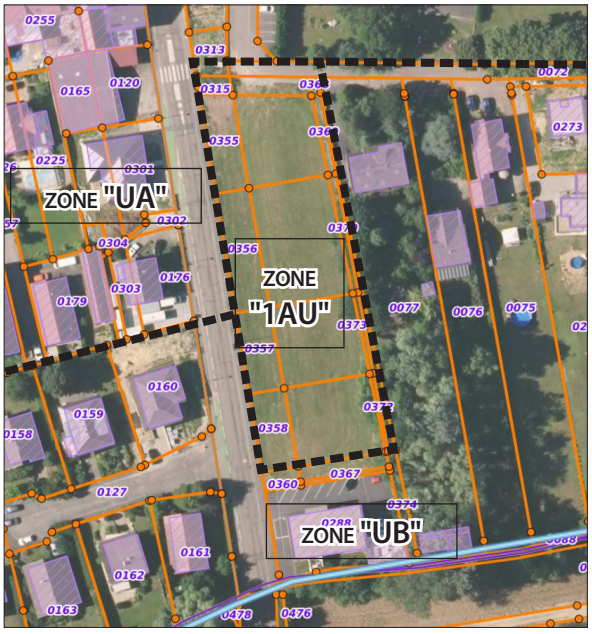
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située à l'entrée Sud du village, le long de la rue des Forgerons.

La commune disposait de 0,5 hectare pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat.

Il apparaît aujourd'hui que **cette zone 1AU a été aménagée, conformément à l'OAP du site "Kleinfeld".** A ce titre il n'est plus nécessaire de maintenir cette OAP au PLUi. De plus, en cohérence avec le projet d'urbanisation en cours de réalisation, il apparaît aujourd'hui opportun de reclasser cette zone à urbaniser en zone urbaine "UB".



Localisation de la zone "1AU" inscrite au PLUi en novembre 2019.



La zone 1AU initial a fait l'objet d'un permis d'aménager, accordé. Ci-dessus le nouveau découpage parcellaire réalisé.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 8 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **supprimer l'OAP "SECTEUR n°2 : le site "Kleinfeld"** de la commune de Hurtigheim,
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Hurtigheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 9 Point n°31 : commune de Hurtigheim

V. 9 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°3 : le site Rebfaedel-am-dorf" pour introduire une obligation d'une aménagement d'ensemble sur la zone.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située au Nord-Est du village, entre la route des Romains et la rue Principale.

Aujourd'hui la commune dispose de 0,9 hectares pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat, dans le prolongement du lotissement existant à l'Ouest.

Il apparaît aujourd'hui que la commune est sollicitée par certains aménageur pour viabiliser une partie seulement de cette zone (terrains situés en partie centrale de la zone). Or, au regard de la faible emprise foncière de l'ensemble, la commune craint que, même si les principes d'aménagements de l'OAP étaient respectés, la cohérence d'ensemble serait difficile à maintenir.

C'est avec l'objectif d'assurer une unité globale sur la zone que la commune souhaite aujourd'hui imposer un aménagement d'ensemble sur la zone en fixant des conditions d'urbanisation de la zone au volet programmation de l'OAP "*Rebfaedel-am-dorf*". De plus, afin de maîtriser la création de logements de la commune, elle souhaite différer encore son urbanisation à 2028 et non plus 2025. En effet, le potentiel intramuros du village est soumis à une pression foncière très importante et la commune se voit pratiquement débordée par toutes les nouvelles constructions en cours actuellement, d'où la volonté d'attendre quelques années de plus pour aménager ce secteur.

De plus, profitant de cette modification, il est proposé de modifier le schéma des principes d'aménagement en :

- corrigeant la légende du document qui fait apparaître des figurés absents du schéma,
- modifiant le schéma afin de proposer une liaison douce entre la route des Romains et la rue Principale et de l'indiquer au volet programmatique.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 9 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°3 : le site Rebfaedel-am-dorf"** de la commune de Hurtigheim.

V. 10 Point n°32 : commune de Kienheim

V. 10 - 1 Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "SECTEUR n°2 : le site "Donnerschlag".

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Kienheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située en extension, à l'Ouest du village, entre la rue de la Pommeraie et le chemin du Lehweg.

Aujourd'hui la commune dispose de 1,04 hectare pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat, en extension de la zone urbanisée, qui doit permettre de relier les parties Est et Ouest du village et de désenclaver le quartier de la "Pommeraie".

Rectification du périmètre de la zone 1AU et de l'OAP correspondante

Après vérification de la commune, il apparaît que le contour de la zone qui a été inscrit au PLUi intègre, dans sa partie Sud, des jardins particuliers (voir photo aérienne ci-dessous). Or ces particuliers n'ont aucune intention de céder une partie de leur terrain pour permettre l'aménagement de la zone à urbaniser. Il apparaît aujourd'hui préférable de **redéfinir le contour de la zone 1AU en excluant les arrières de jardins des parcelles n°75 et 76** afin qu'un véritable aménagement d'ensemble, plus cohérent puisse voir le jour. Ainsi, la superficie initiale de la zone est réduite d'environ 6,5 ares, ce qui porte la superficie de la zone 1AU de 1,04 à 0,98 hectares.

De plus, au regard de la faible emprise foncière de l'ensemble de la zone à urbaniser, la commune souhaite imposer un aménagement d'ensemble de la zone. En effet, même si les principes d'aménagements de l'OAP étaient respectés, la cohérence d'ensemble serait difficile à maintenir en aménageant le secteur en plusieurs tranches. C'est avec l'objectif d'assurer une unité sur le secteur à aménager que la commune souhaite aujourd'hui imposer d'aménager l'ensemble de la zone, en fixant des conditions d'urbanisation au volet programmation de l'OAP "*Donnerschlag*".

Correction d'une erreur matérielle

Il est apparu, après approbation du PLUi, qu'une erreur de retranscription du périmètre de la zone 1AU et de l'OAP a été faite dans l'OAP du "SECTEUR n°2 : le site Donnerschlag". En effet, l'OAP du secteur laisse supposer que la partie Sud-Est de la zone 1AU intègre une part plus importante de foncier à l'arrière des constructions de la rue Principale.

Il est donc proposé, en plus de la modification exposée ci-avant, **de rectifier cette erreur matérielle et de faire correspondre les périmètres du règlement graphique et de l'OAP** (voir extraits graphiques page suivante).

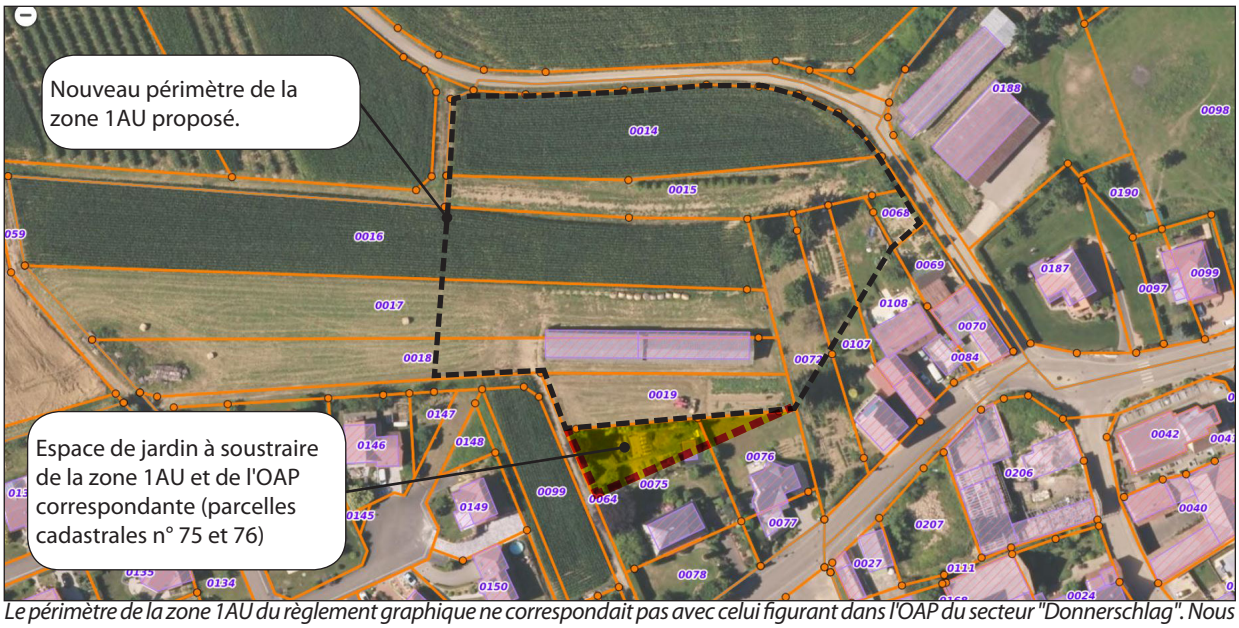
La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 10 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

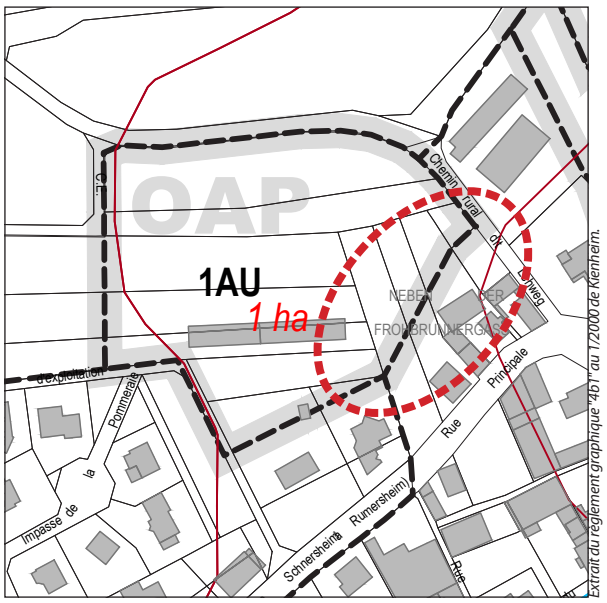
- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°3 : le site Donnerschlag"** de la commune de Kienheim,
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Kienheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

PHOTO AÉRIENNE DE LA ZONE



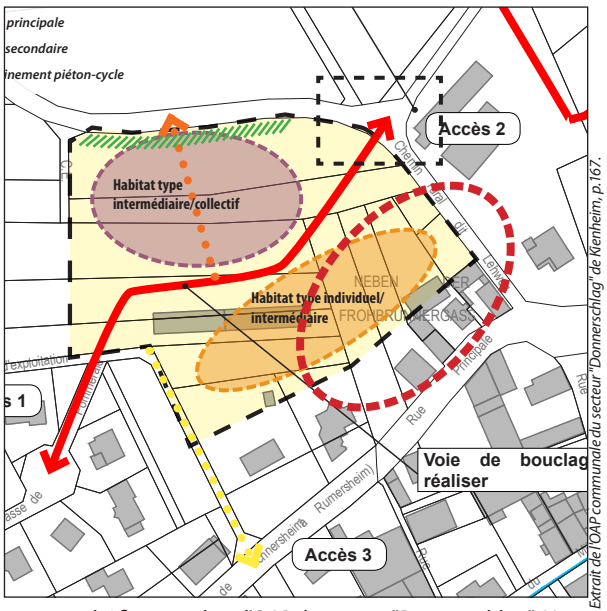
Le périmètre de la zone 1AU du règlement graphique ne correspondait pas avec celui figurant dans l'OAP du secteur "Donnerschlag". Nous proposons de rectifier cette erreur matérielle, en plus de la modification du périmètre d'aménagement explicité ci-avant.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE-



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Kienheim.

EXTRAIT DU " PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT" DE L'OAP DU SECTEUR "DONNERSCHLAG""



Extrait de l'OAP communale du secteur "Donnerschlag" de Kienheim, p.167.

Le périmètre de la zone 1AU du règlement graphique ne correspondait pas avec celui figurant dans l'OAP du secteur "Donnerschlag". Nous proposons de rectifier cette erreur matérielle, en plus de la modification du périmètre d'aménagement explicité ci-avant.

V. 11 Point n°33 : commune de Neugartheim-Ittlenheim

V. 11 - 1 Reclassement d'une zone 1AU en 2AU, à l'Est du village et modification de l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Ostergraben" pour introduire le principe de réalisation d'une liaison le long de la RD220.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située en extension, à l'Est du village d'Ittlenheim, le long de la RD220. Avec cette zone, la commune dispose de 0,9 hectares pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat, en extension de la zone urbanisée.

Intégration de la réalisation d'une piste cyclable entre les villages d'Ittlenheim et Schnersheim.

Les communes de Neugartheim-Ittlenheim et Schnersheim, dans le respect du schéma intercomunal des pistes cyclables, souhaitent développer une liaison sécurisée entre les deux communes. A cet effet, un emplacement réservé est prévu sur la commune de Neugartheim-Ittlenheim (voir également point de modification au chapitre "voirie/déplacements"). Concernant la commune de Schnersheim, il convient de préciser que l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet est prévue dans le cadre de l'aménagement foncier (remembrement) en cours, il n'est donc pas nécessaire d'inscrire d'emplacement réservé à Schnersheim.

La piste cyclable étant prévue sur la partie Sud de la route départementale, elle aura un impact foncier et organisationnel sur l'aménagement de la zone à urbaniser.

A ce titre il est proposé d'ajouter au schéma des "principes d'aménagement" la réalisation de cette liaison douce, qui doit permettre de se raccorder au cheminement existant, dans le village, le long de l'Osterbach.

De plus, pour des raisons de viabilisation de la zone à urbaniser, la commune souhaite différer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU en la reclassant en zone 2AU.

Modification du phasage de l'urbanisation de la zone

L'OAP initiale prévoyait un "*échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*" afin de maîtriser. Cet échéancier inscrivait le principe de conditionner l'ouverture à l'urbanisation de la zone à la mise en place d'un ouvrage public, en limite Ouest le long de la RD220, qui doit permettre d'évacuer les eaux de ruissellement du fossé ouvert le long du chemin rural dit "*Altgass*" vers le cours d'eau au Sud.

Le projet consiste globalement à poser une buse, dont le diamètre reste à déterminer, afin de prendre en compte le risque lié aux coulées d'eau boueuses sur la zone à urbaniser. Cet ouvrage doit être mis en place dans le cadre des actions préventives pour diminuer les risques pour les particuliers lors d'événements climatiques exceptionnels.

Cet ouvrage ne peut être considéré comme un équipement propre, mais constitue bien un équipement public, extérieur à la zone, permettant une urbanisation sans risques d'inondation.

A ce titre, cet ouvrage est à la charge de la collectivité. En raison du coût de cet ouvrage pour la commune, l'urbanisation de cette zone avait été différé et conditionnée à la réalisation de cet équipement que l'ancienne municipalité s'était engagée à financer. Or, à ce jour, la commune dispose d'estimations sur le montant à engager : celui-ci dépasse le budget que la collectivité est en capacité d'investir dans cette infrastructure à court, voire moyen terme

Afin de maîtriser son urbanisation et son budget, la commune souhaite reclasser la zone 1AU en zone 2AU : ce déclassement est justifié par l'incertitude sur le financement de l'ouvrage d'évacuation des eaux de ruissellement, permettant de garantir la protection des biens et des personnes.

I est donc proposé de reclasser la zone 1AU en zone 2AU et de supprimer l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de l'OAP "*Ostergraben*", qui n'est plus pertinent sur une telle zone.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" et dans le cahier du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 11 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°1 : le site Ostergraben"** de la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 12 Point n°34 : commune de Quatzenheim

V. 12 - 1 Reclassement d'une zone 1AU en 2AU à l'Ouest du village, modification de l'OAP "SECTEUR n°3 : le site rue de la Vallée" pour préciser l'usage réservé aux modes doux de l'accès à la rue des Seigneur et modification de l'objet de l'ER QUATZ 3.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Quatzenheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située en extension, à l'Ouest du village de Quatzenheim, le long de la RD228. Avec cette zone, la commune dispose de 2,3 hectares pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat, en extension de la zone urbanisée.

Modification du principe de desserte de la zone.

La commune de Quatzenheim, a mis en place des dispositions liées à l'aménagement de la zone à urbaniser située à l'Est de la rue de la Vallée. L'OAP du PLUI en vigueur prévoit la réalisation d'une liaison routière entre la rue de la Vallée à l'Ouest et la rue des Seigneurs à l'Est. Il est à noter que cette liaison peut apparaître en contradiction avec l'emplacement réservé n°3 qui a pour objet la "*réalisation d'un accès destiné aux circulations douces, d'une largeur maximale de 5 mètres, entre la rue des Seigneurs et la zone 1AU à l'Ouest*". Or la commune confirme ne pas souhaiter de liaison routière aboutissant sur la rue des Seigneurs.

A ce titre, il est proposé de confirmer dans l'OAP l'usage exclusivement réservé aux modes doux pour l'accès sur la rue des Seigneurs. Par conséquent le schéma est modifié pour faire apparaître cette liaison douce et inscrire le principe d'un raccordement sur la rue des Seigneurs, exclusivement réservé aux modes de déplacement doux.

De plus, pour des raisons de viabilisation de la zone à urbaniser, la commune souhaite différer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU en la reclassant en zone 2AU.

Modification du phasage de l'urbanisation de la zone

L'OAP initiale ne prévoyait pas un "*échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone*", considérant que la commune pouvait se développer dans la limite de ses zones à urbaniser. Or, il apparaît aujourd'hui que la commune est "victime de son succès" : elle constate en effet une explosion inattendue du nombre de logements au cours de ces 2 dernières années, avec 45 logements en cours de réalisation dans le village (un double collectif de 21 logements en zone UA, 15 logements sur la friche Weber, + divers logements disséminés en zone UA). Ainsi, on peut constater qu'en 2021 la commune satisfait déjà la moitié de l'objectif global de 90 logements à l'horizon 2035. Il s'agit donc aujourd'hui de limiter la production de logements à venir, afin de maîtriser la croissance démographique.

Il convient de noter également que l'aménagement de la zone 1AU nécessite un réaménagement du carrefour entre la rue de Fessenheim (RD228) et la rue de la Vallée. En effet, une zone comptant au moins une cinquantaine de logements, engendre un trafic routier d'une centaine de véhicules. Ainsi, l'intersection de la rue de la Vallée sur la RD228 nécessiterait la mise en place d'un feu de circulation tricolore ou d'un giratoire. Le financement d'un tel équipement, nécessaire au bon fonctionnement de la zone, n'est pas dans les priorités d'investissements immédiats de la commune. Cet aspect financier n'est pas négligeable dans l'obligation de la commune d'envisager de différer l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU.

De plus, l'urbanisation de la zone nécessite un renforcement du réseau d'assainissement qui n'est pas aujourd'hui présent au droit de la zone. La nouvelle municipalité ne souhaite plus s'engager à financer ces travaux, au vu de l'offre en logements constatée par ailleurs.

C'est pourquoi il est proposé :

- de reclasser la zone 1AU en zone 2AU,
- de modifier la désignation de la zone ("2AU" et non plus "1AU") dans l'objet de l'emplacement réservé n°3.

Ainsi cette modification permettra à la commune de Quatzenheim d'envisager, en son temps, l'urbanisation de la zone, quand elle sera en mesure de financer les équipements publics nécessaires et lorsque les possibilités de créer du logement au sein des zones urbaines se réduiront.

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" et dans le cahier du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 12 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°3 : le site rue de la Vallée"** de la commune de Quatzenheim,
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Quatzenheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 13 Point n°35 : commune de Willgottheim

V. 13 - 1 Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "SECTEUR n°2 : le site Grassweg" pour préciser l'usage réservé aux modes doux de la voie en limite Est du site.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Willgottheim avait mises en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située au Nord de l'école, entre la rue du Rittweg et le chemin des Écoliers.

Aujourd'hui la commune dispose d'une zone 1AU de 0,9 hectares pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat qui doit permettre de combler une "dent creuse" dans le village dans le prolongement du lotissement "Grassweg" existant au Nord.

Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB

Lors de l'élaboration du PLUi, en 2019, la zone 1AU située au Nord de l'école de la commune intégrait la zone de l'extension du lotissement (parcelles cadastrées n° 68, 69 et 10) et les arrières de jardins des habitations situées à l'Est, le long de la rue du Kochersberg (parcelles cadastrées n° 147, 149, 155, 157 et 159).

Finalement, l'opération d'ensemble qui était envisagée à ce moment ne s'est pas réalisée et le lotissement du Grassweg existant au Nord n'a pas laissé suffisamment d'emprise foncière pour réaliser un axe routier structurant, reliant la rue du Rittweg au Nord et le chemin des Écoliers au Sud tel que demandé dans l'OAP "SECTEUR n°2 : le site Grassweg". A noter que ce lotissement a été accordé durant la phase d'élaboration du PLUi et l'OAP n'était pas encore opposable.

En date du 18 novembre 2019 le permis d'aménager du lotissement "*Grassweg 2ième tranche*" a été accordé par la commune de Willgottheim. Ce lotissement porte uniquement sur la viabilisation des parcelles cadastrées n° 68, 69 et 10, à l'Ouest du chemin d'exploitation. Aussi, au regard de l'organisation du lotissement "Grassweg" (tranche 1 et 2), et de l'emprise limitée à 4 mètres du chemin d'exploitation, il apparaît inopportun de maintenir l'OAP initiale en place et de lier l'urbanisation du lotissement"Grassweg" à la densification en second rang de la rue du Kochersberg.

A la lumière de ces éléments nouveaux, la commune n'envisage plus de réaliser un axe structurant pour relier la rue du Rittweg et le chemin des Écoliers mais, au contraire de préserver sa vocation de liaison douce actuelle. En plus de la modification exposée ci-avant, il n'est plus souhaité d'identifier les arrière de jardins des habitations situées le long de la rue du Kochersberg en zone 1AU. En effet, un aménagement global n'est pas envisageable en l'état, chaque propriétaire ayant des intentions différentes sur cet espace. A ce titre, il est proposé de classer ces arrières de jardins en zone UB qui favorisera une densification en second rang depuis la rue du Kochersberg. Ainsi chaque propriétaire pourra valoriser ou non son bien, et ce, à son rythme.

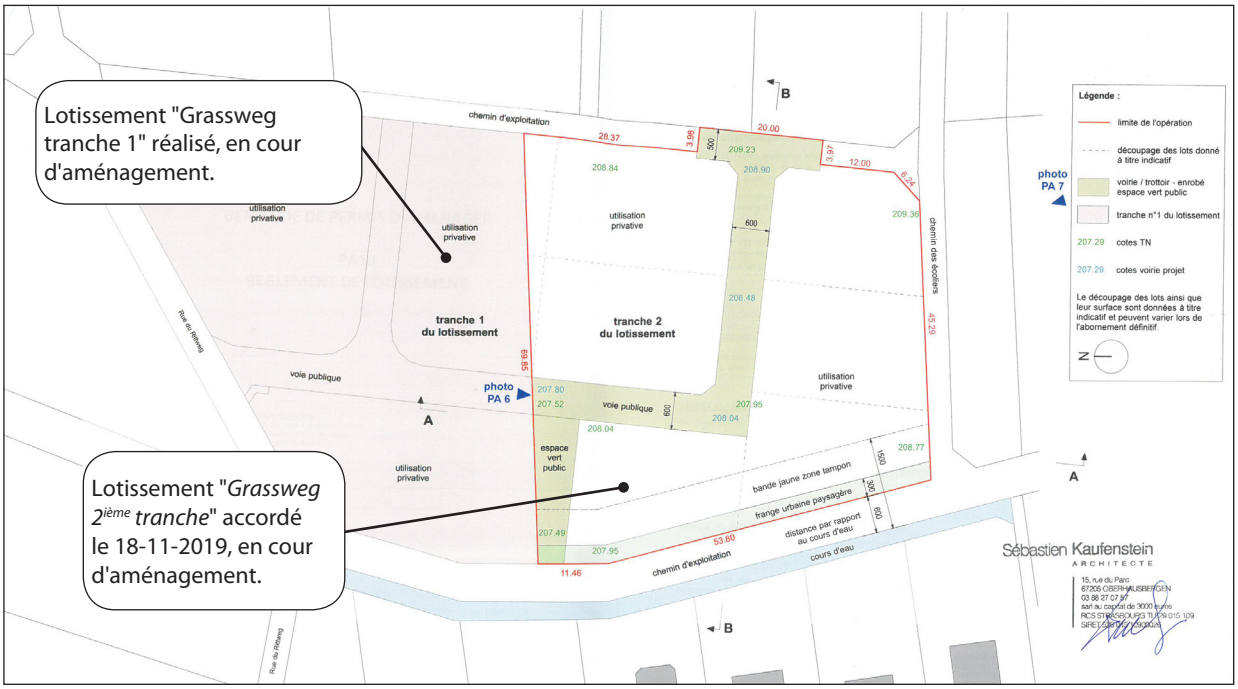
La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et des "OAP" et du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 13 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

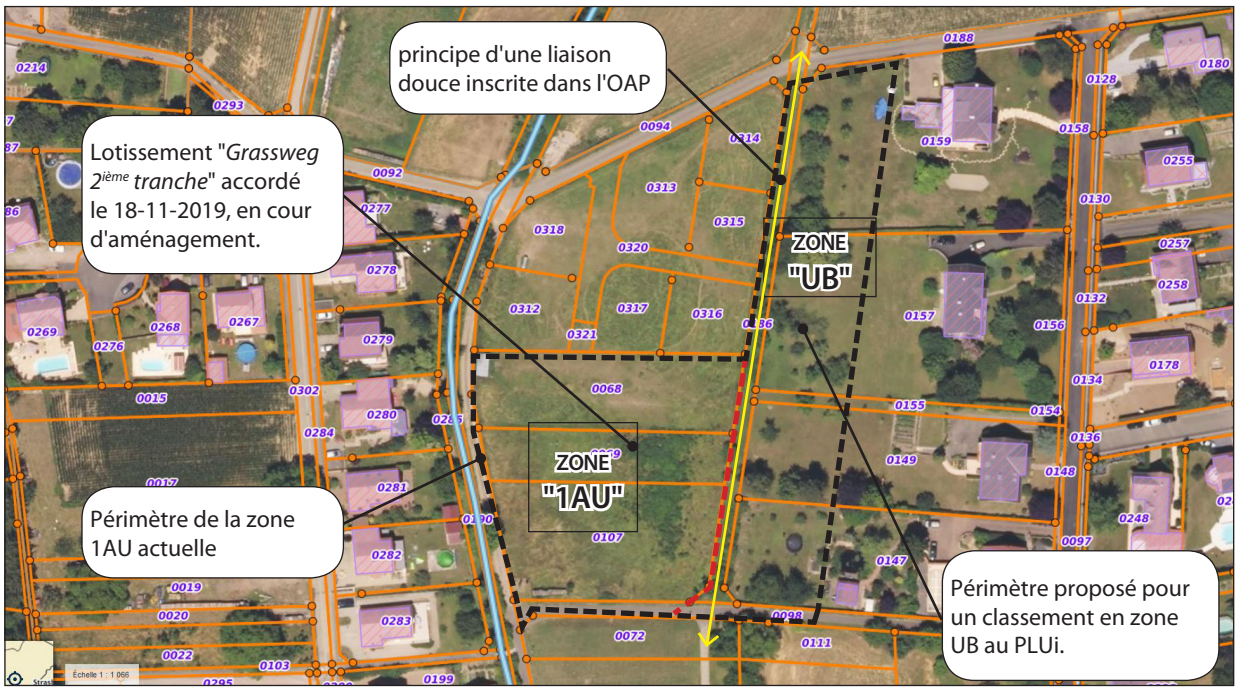
- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°2 : le site Grassweg"** de la commune de Willgottheim,
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Willgottheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

Extrait du plan de masse du permis d'aménager "Grassweg 2ième tranche", accordé le 18 novembre 2019.



Le périmètre du lotissement "Grassweg 2ième tranche" accordé le 18-11-2019 recouvre uniquement la partie Ouest de la zone 1AU initialement inscrite au PLU. Il est proposé aujourd'hui de modifier le périmètre de la zone 1AU et de reclasser partiellement en zone UB les arrières de jardins des habitations situées le long de la rue du Kochersberg et d'ajuster en conséquence l'OAP "SECTEUR n°2 : le site Grassweg" pour préciser l'usage réservé aux modes doux de la voie en limite Est du site.

Photo aérienne et cadastre de la zone 1AU "Grassweg.



V. 14 Point n°36 : commune de Wiwersheim

V. 14 - 1 Modification de l'OAP "SECTEUR n°2 : le site ZA du Kochersberg" pour introduire un phasage de l'urbanisation et permettre des accès de voirie sur la RD41.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Wiwersheim avait mises en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone d'activités "1AUXa" située au Nord de la RD41, en entrée Ouest du village.

Aujourd'hui la commune dispose, conformément aux dispositions du SCoTERS en matière économique, d'une zone de 9,2 hectares pour y réaliser une extension de la zone d'activités existante, au Sud de la DR41. La future zone d'activité est prévue de part et d'autre de la RD30 en direction de Truchtersheim au Nord.

A ce titre, et au regard de la coupure urbaine que constitue la RD 30, qui scinde la future zone d'activités en 2 secteurs Est et Ouest, il est souhaité de pouvoir envisager une urbanisation distincte de part et d'autre de la RD30. Il est proposé de préciser cette condition d'aménagement dans l'OAP afin qu'un aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone 1AUXa, ne soit exigé.

De plus, à l'inverse de ce qui est indiqué dans l'OAP actuelle, il n'est pas souhaité interdire tout accès routier sur la RD41. En effet, à ce stade il semble aujourd'hui prématuré de s'interdire une telle opportunité si le gestionnaire de la voirie donne son accord[1], au regard notamment d'une sécurisation de l'accès qui pourrait être réalisée, de type giratoire.

Il est proposé de modifier l'OAP en conséquence afin de permettre une urbanisation distincte de part et d'autre de la RD30 et de permettre éventuellement des accès de voiries sur la RD41

La modification proposée est présentée dans le cahier des "OAP" de la présente modification.

V. 14 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour l'OAP "SECTEUR n°2 : le site ZA du Kochersberg"** de la commune de Wiwersheim.

1 A noter que les routes départementales, depuis la fusion des départements du Bas-Rhin et du Haut-Rhin au 1er janvier 2021 relèvent de la compétence de la Collectivité européenne d'Alsace (CEA).

V. 15 Point n°37 : commune de Durningen

V. 15 - 1 Classement du cimetière communal de la zone UB vers la zone UE.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Durningen avait élaboré son plan de zonage en intégrant son cimetière en zone UB, à dominante pavillonnaire, au PLUi.

Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.

La zone "UE" est définie au rapport de présentation du PLUi comme "*une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, de santé, scolaire, sportive et de loisirs*".

Le cimetière de Durningen est localisé au Nord-Est du village, entre la rue des Écoliers et la rue des Champs.



Il est proposé de modifier le règlement graphique en conséquence et de classer la parcelle communale du cimetière en zone UE au PLUi.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 15 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Durningen,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 16 Point n°38 : commune de Quatzenheim

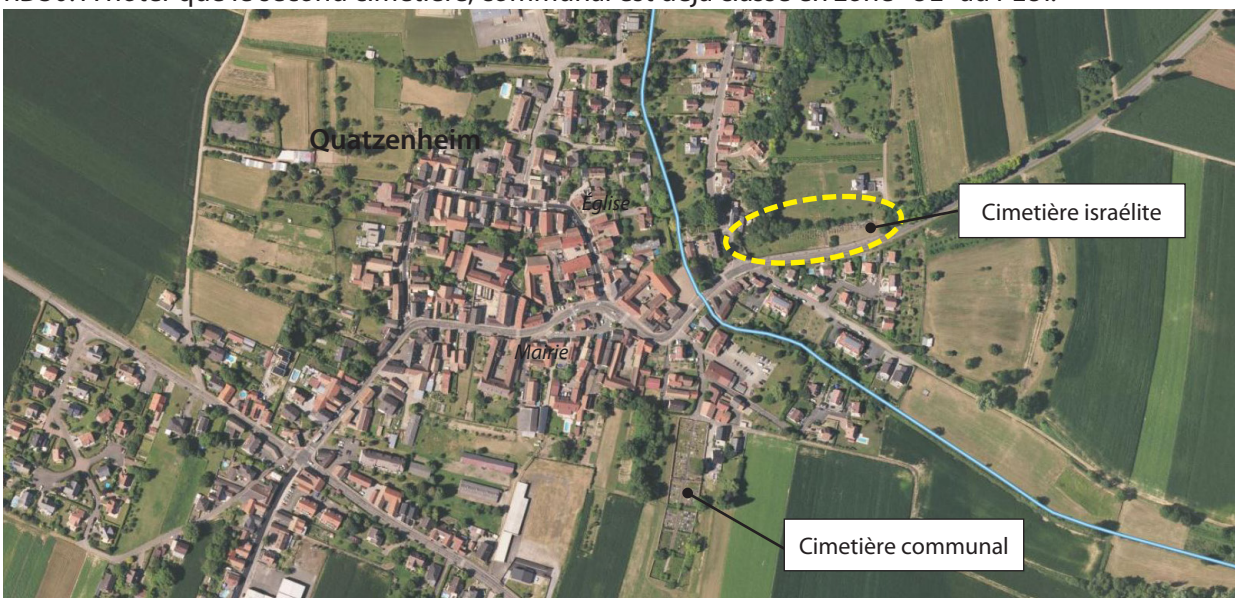
V. 16 - 1 Classement du cimetière israélite de la commune de la zone UA vers la zone UE.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Quatzenheim avait élaboré son plan de zonage en intégrant son cimetière en zone UA, recouvrant le tissu urbain ancien du village, au PLUi.

Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.

La zone "UE" est définie au rapport de présentation du PLUi comme "*une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, de santé, scolaire, sportive et de loisirs*".

Le cimetière israélite de Quatzenheim est localisé au niveau de l'entrée l'Est du village, le long de la RD30. A noter que le second cimetière, communal est déjà classé en zone "UE" au PLUi.



Il est proposé de modifier le règlement graphique en conséquence et de classer la parcelle communale du cimetière israélite en zone UE au PLUi, au même titre que le cimetière communal.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 15 - 3 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Quatzenheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 17 Point n°39 : commune de Truchtersheim, village de Pfettisheim

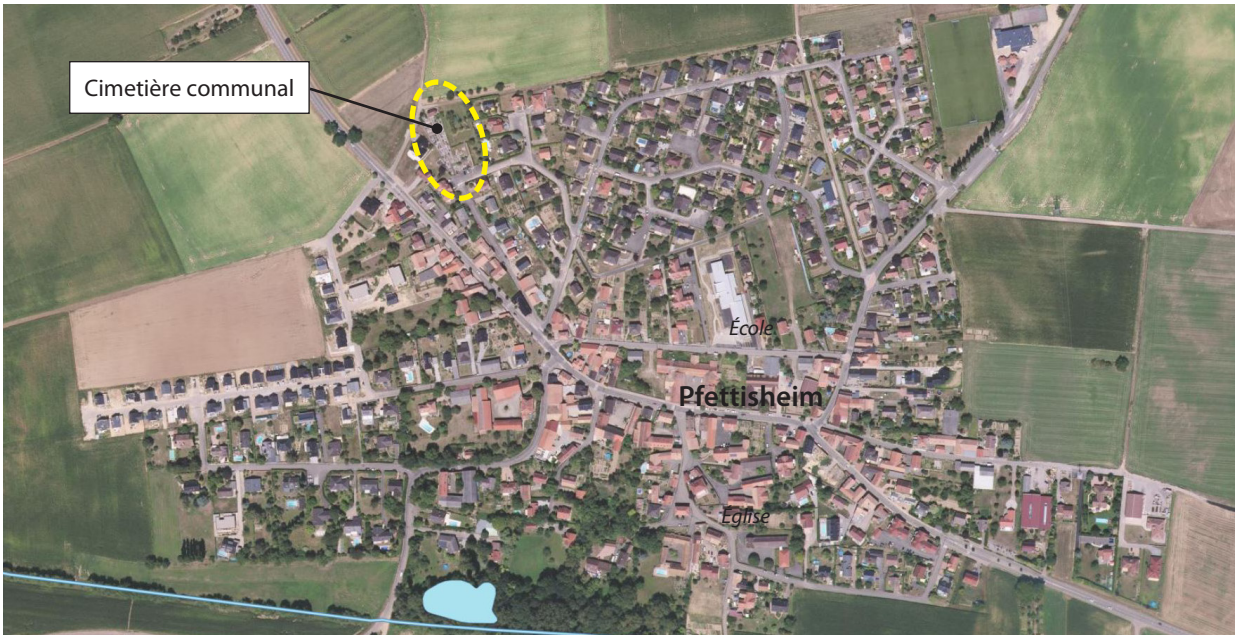
V. 17 - 1 Classement du cimetière communal de la zone UB vers la zone UE.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait élaboré son plan de zonage en intégrant le cimetière de Pfettisheim en zone UB, à dominante pavillonnaire, au PLUi.

Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.

La zone "UE" est définie au rapport de présentation du PLUi comme "*une zone urbaine spécialisée, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, de santé, scolaire, sportive et de loisirs*".

Le cimetière communal de Pfettisheim est localisé au niveau de l'entrée Nord-Ouest du village, le long de la rue de la Chapelle.



Il est proposé de modifier le règlement graphique en conséquence et de classer la parcelle communale du cimetière communal en zone UE au PLUi, au même titre que les autres cimetières de la commune.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement graphique" de la présente modification.

V. 17 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de TRUCHTERSHEIM-Pfettisheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

V. 18 Point n°40 : commune de Willgottheim

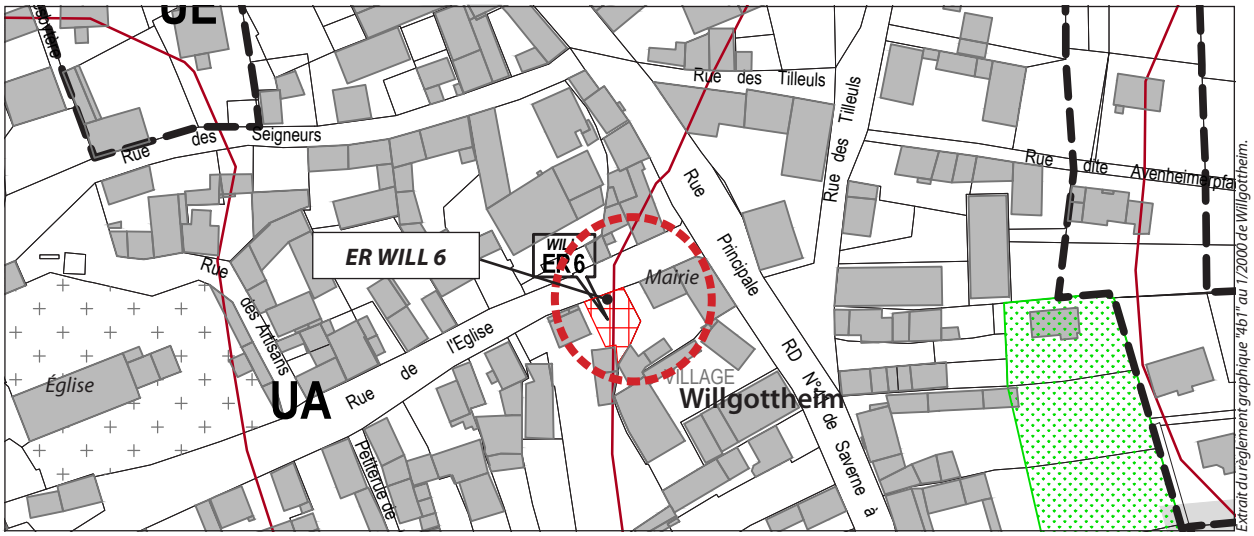
V. 18 - 1 Suppression de l'ER WILL 6, prévu pour l'extension de la mairie.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Willgottheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 1,6 ares pour réaliser une extension de la mairie située au 37 rue Principale.

A ce jour l'extension a été réalisée et aujourd'hui que cet ER n'est plus utile.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°6 du règlement graphique de la commune de Willgottheim, étant donné que le projet prévu a été réalisé. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°6



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE WILLGOTTHEIM

~~ER6~~	~~Extension de la mairie~~	~~Commune~~	~~1,6~~

Proposition de suppression de l'ER n°6 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

V. 18 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Willgottheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Willgottheim.

VI. Voirie / Déplacements

VI. 1 Présentation générale

Le PLUi de Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland approuvé le 14 novembre 2019 prévoit un nombre important d'Emplacements Réservés (ER) au bénéfice des communes membres ou celui d'une autre collectivité publique (État, Région, département, etc.).

Ces ER répondent à différents objectifs :

- le développement de secteurs d'urbanisation et des modes de déplacements alternatifs à la voiture (développement des liaisons douces ou de parkings de covoiturage, etc). Un ensemble d'emplacements réservés est retenu à cet effet, et notamment pour la desserte des zones d'extensions futures ou de zones déjà bâties (les zones urbaines "U", les zones à urbaniser "AU") ;
- une amélioration de la sécurité des usagers de la route. Un ensemble d'emplacements réservés allant en ce sens a été inscrit au règlement graphique, de type élargissement de voirie, amélioration de la visibilité aux intersections, etc.

A noter que les ER qui regroupent des projets d'intérêt général tel la réalisation d'aménagements liés à la rétention des eaux pluviales pour limiter les risques dûs au ruissellement d'eaux boueuses, ou le renforcement des équipements de sports et loisirs ne sont pas identifié à ce chapitre, mais figurent aux chapitre "*Projet urbains/sites à enjeux*".

L'inscription d'emplacements réservés témoigne de la politique volontariste de la collectivité de développer des projets d'intérêt général, d'améliorer des liaisons internes des communes ou entre les villages du territoire.

Le règlement graphique comporte près de 300 emplacements réservés pour préserver de toute construction les terrains identifiés comme nécessaires aux besoins de la puissance publique, comme le permettent les dispositions du Code de l'urbanisme.

Ces ER ont été inscrits en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et doivent permettre de les mettre en oeuvre.

Précisons que compte-tenu de l'importance de l'échelle géographique du PLU, et pour pouvoir faciliter leur repérage sur les plans de règlements graphiques, une numérotation des ER par commune a été mise en place en suivant un code en trois ou quatre lettres pour chacune d'entre elles.

Ainsi, en matière de politique de déplacements, **la modification n° 1 du PLUi vient aujourd'hui compléter ou rectifier les dispositifs déjà en oeuvre** qui visent à mieux articuler le développement urbain et les déplacements sur le territoire.

Concernant la présente modification du PLUi, les ER inscrits visent à mettre en oeuvre les orientations du PADD, en particulier celles relatives à la mobilité (tous modes). L'ensemble de ces points de modification consiste en l'ajout, la suppression ou la modification d'emplacements réservés liés aux déplacements. Ils sont inscrits dans l'objectif de :

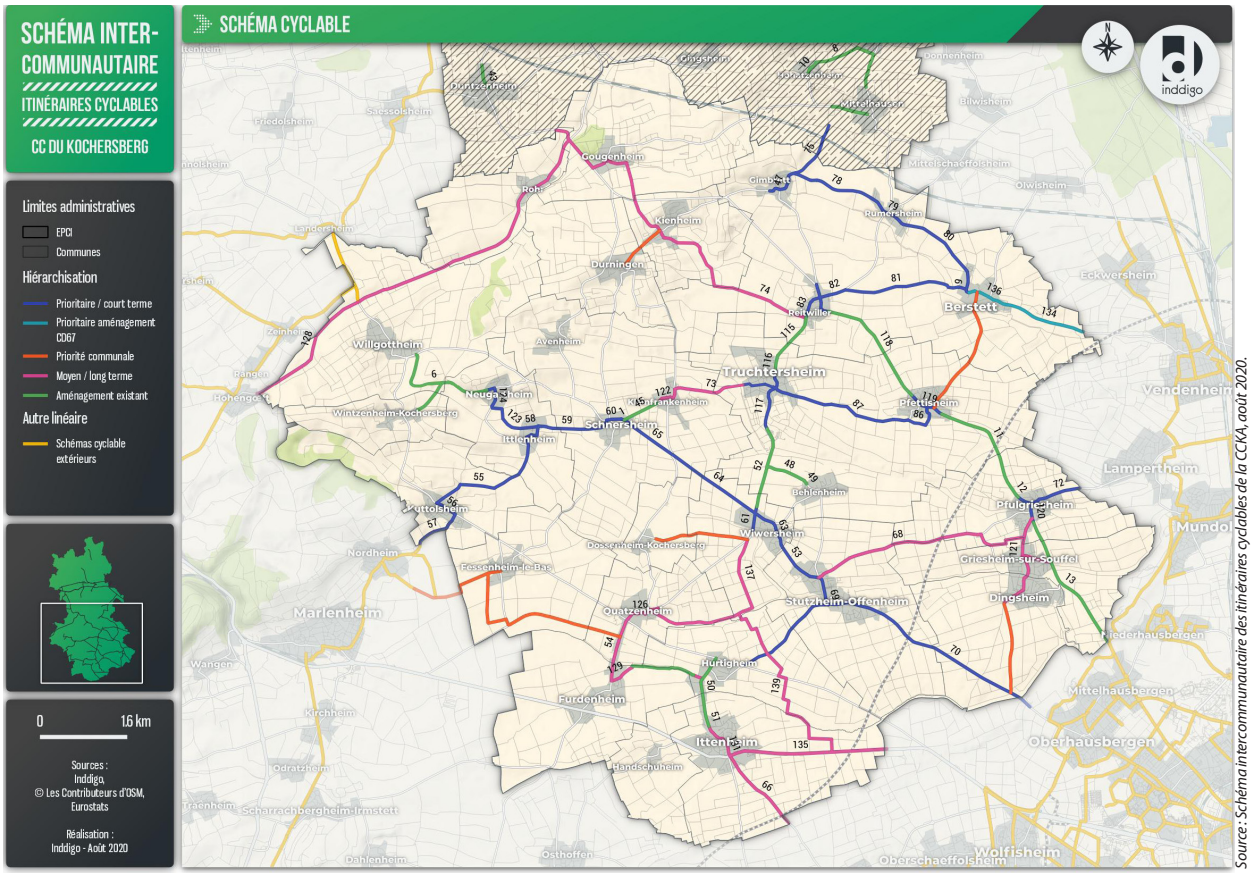
- créer ou améliorer des voiries dédiées à tous les modes de déplacement ;
- créer des accès à des secteurs de développement ;
- créer ou améliorer des cheminements dédiés aux modes actifs (piétons, cycles etc.) ;
- etc.

En matière de déplacement à vélo, les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland ont mis en place un "*Schéma cyclable*" qui déploie la stratégie de développement du réseau cyclable sur les deux territoires.

La carte du schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables reproduite ci-dessous précise cartographiquement les liaisons à réaliser et la hiérarchie des priorités de ces liaisons.

Ainsi, certaines communes s'inscrivent dans ce schéma en ajoutant des ER nécessaires à la réalisation de ces itinéraires cyclables.

Extrait du Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA



Précisons que la mise en place d'un emplacement réservé n'est pas sans conséquence sur l'utilisation des terrains par les propriétaires. En effet, tout secteur frappé d'un ER est globalement inconstructible à d'autres fins que celles permettant la réalisation de l'objet de l'emplacement réservé. L'objectif étant clairement d'éviter qu'un projet d'équipement public ne puisse plus se réaliser du fait d'un projet privé.

VI. 2 Point n°41 : commune de Berstett

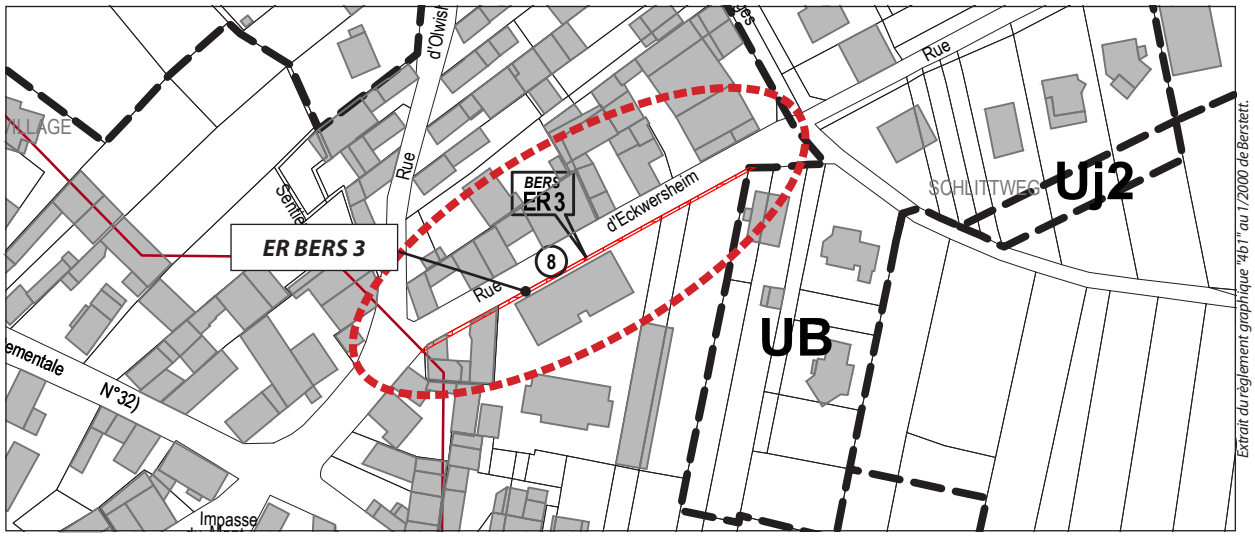
VI. 2 - 1 Suppression de l'ER BERS 3, situé rue d'Eckwersheim.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Berstett avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,8 are pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise de la rue d'Eckwersheim.

A ce jour cet ER apparaît en contradiction avec la préservation d'un bâtiment à valeur patrimoniale (cf. plan de patrimoine) dans la rue d'Eckwersheim.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°3 du règlement graphique de la commune de Berstett, étant donné que le projet prévu engendrerait la destruction d'une construction à valeur patrimoniale. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°3



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE BERSTETT

~~ER3~~	~~Élargissement à 8 mètres d'emprise de la rue d'Eckwersheim~~	~~Commune~~	~~0,8~~

Proposition de suppression de l'ER n°3 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 2 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Berstett,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Berstett.

VI. 3 Point n°42 : commune de Dingsheim

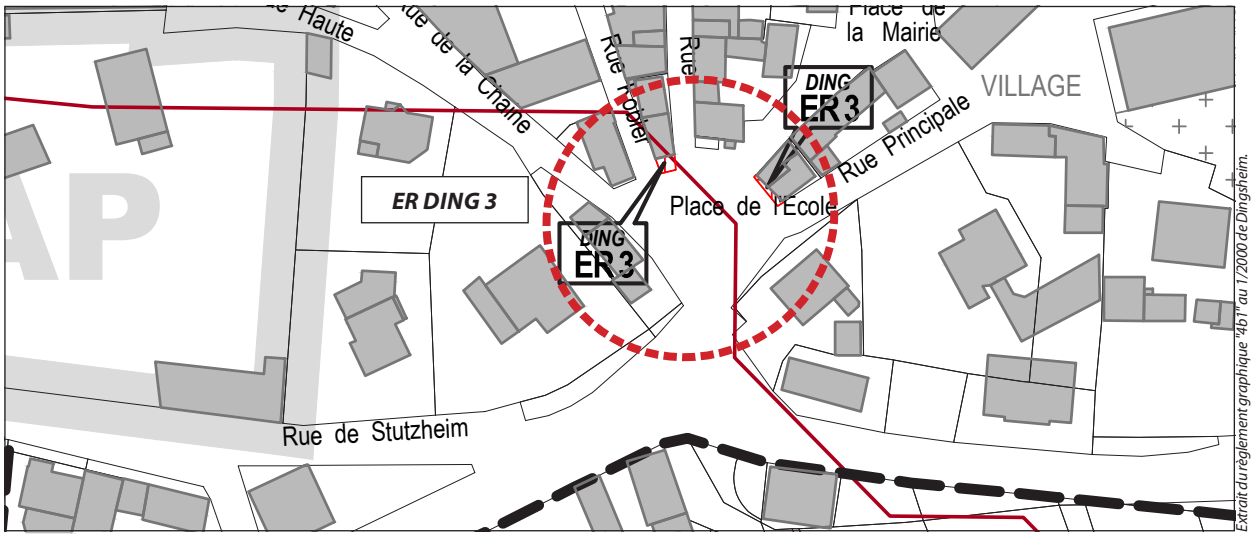
VI. 3 - 1 Agrandissement de l'ER DING 3, situé place de l'Étoile.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,2 ares pour l'amélioration et la sécurisation de la place de l'Étoile.

A ce jour il apparaît nécessaire d'intégrer de nouveaux espaces dans l'ER concerné afin d'améliorer la place de l'Étoile pour envisager un projet urbain plus cohérent.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°3 du règlement graphique de la commune de Dingsheim de 0,2 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°3



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER3	Amélioration et sécurisation de la place de l'Étoile	Commune	~~0,2~~ 0,4

Proposition d'agrandissement de l'ER n°3 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 3 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 4 Point n°43 : commune de Dingsheim

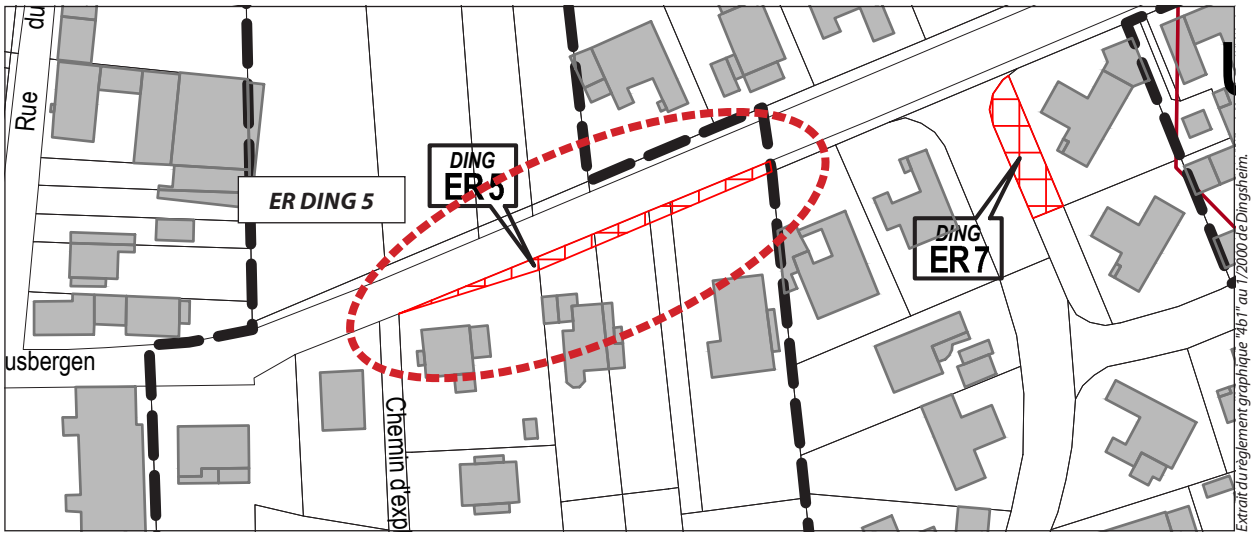
VI. 4 - 1 Agrandissement de l'ER DING 5, situé rue de Mittelhausbergen.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 1,3 ares pour un élargissement ponctuel de la rue de Mittelhausbergen.

A ce jour il apparaît nécessaire d'assurer de manière cohérente l'élargissement de la rue de Mittelhausbergen pour disposer d'un gabarit plus régulier.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°5 du règlement graphique de la commune de Dingsheim de 1,2 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°5



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER5	Élargissement ponctuel de la rue de Mittelhausbergen	Commune	~~1,3~~ 2,5

Proposition d'agrandissement de l'ER n°5 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 4 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 5 Point n°44 : commune de Dingsheim

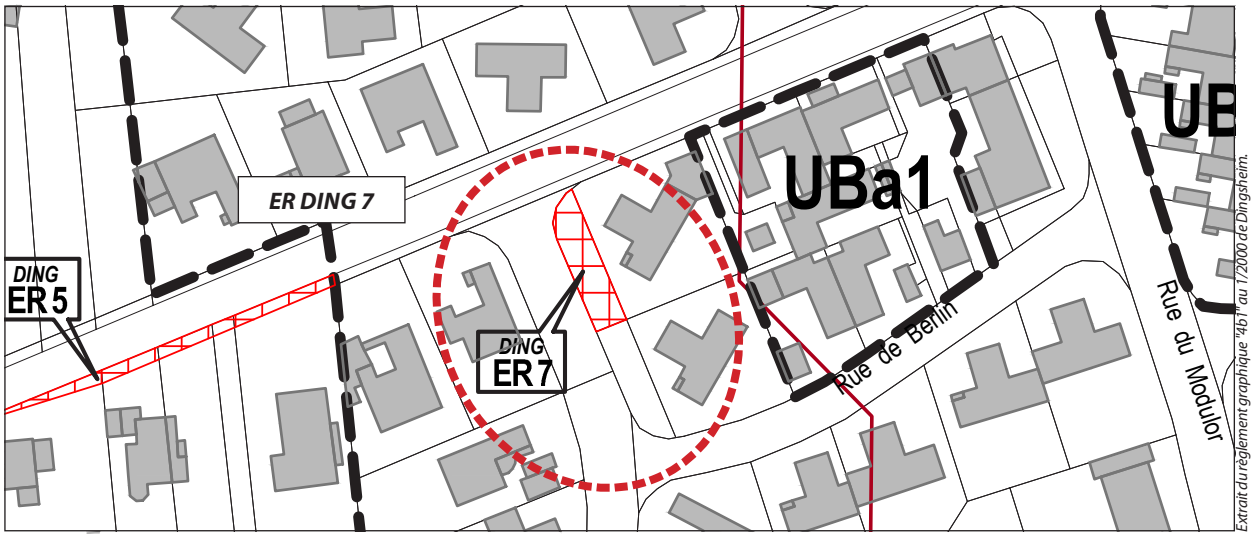
VI. 5 - 1 Agrandissement de l'ER DING 7, situé rue de Brasilia.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 1,5 ares pour la réalisation d'un espace vert public rue de Brasilia.

A ce jour il apparaît nécessaire d'assurer de manière cohérente l'élargissement de cet espace vert pour disposer d'un ensemble végétalisé plus régulier.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°7 du règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 1,3 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°7



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Dingsheim.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER7	Réalisation d'un espace vert public rue de Brasilia	Commune	~~1,5~~ 2,8

Proposition d'agrandissement de l'ER n°7 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 5 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 6 Point n°45 : commune de Dingsheim

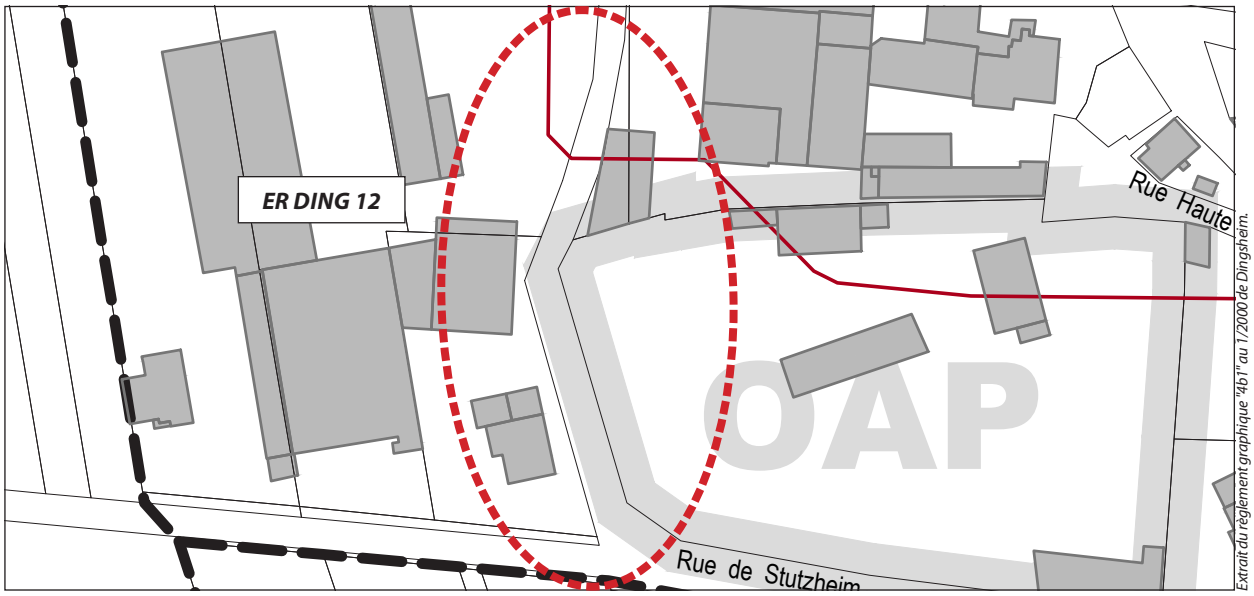
VI. 6 - 1 Inscription de l'ER DING 12, à l'Ouest du village sur une voie communale.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement à 8 mètres d'emprise de la voie de desserte située à l'Ouest du village. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°12 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 2 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°12



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER12	Élargissement à 8 mètres d'emprise de la voie de desserte	Commune	2

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°12 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 6 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 7 Point n°46 : commune de Dingsheim

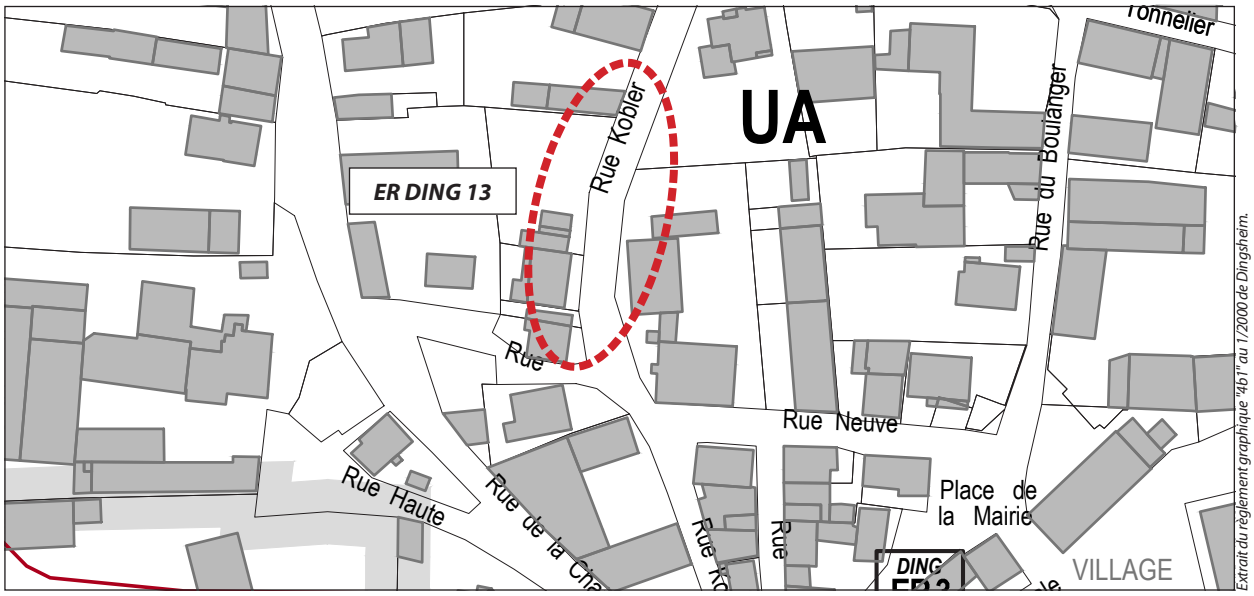
VI. 7 - 1 Inscription de l'ER DING 13, situé rue Kobler.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement à 8 mètres d'emprise d'une partie de la rue Kobler. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°13 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,7 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°13



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER13	Élargissement à 8 mètres d'emprise d'une partie de la rue Kobler	Commune	0,7

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°13 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 7 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 8 Point n°47 : commune de Dingsheim

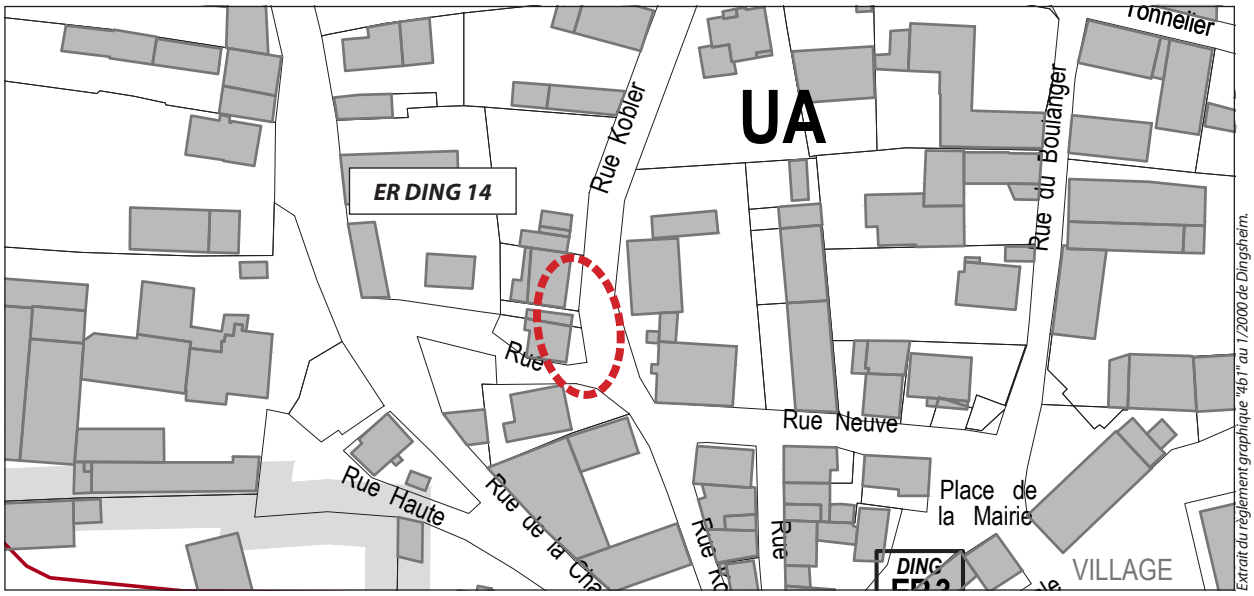
VI. 8 - 1 Inscription de l'ER DING 14, situé à l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour l'élargissement et la sécurisation de l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°14 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,1 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°14



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER14	Élargissement et sécurisation de l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler	Commune	0,1

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°14 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 8 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 9 Point n°48 : commune de Dingsheim

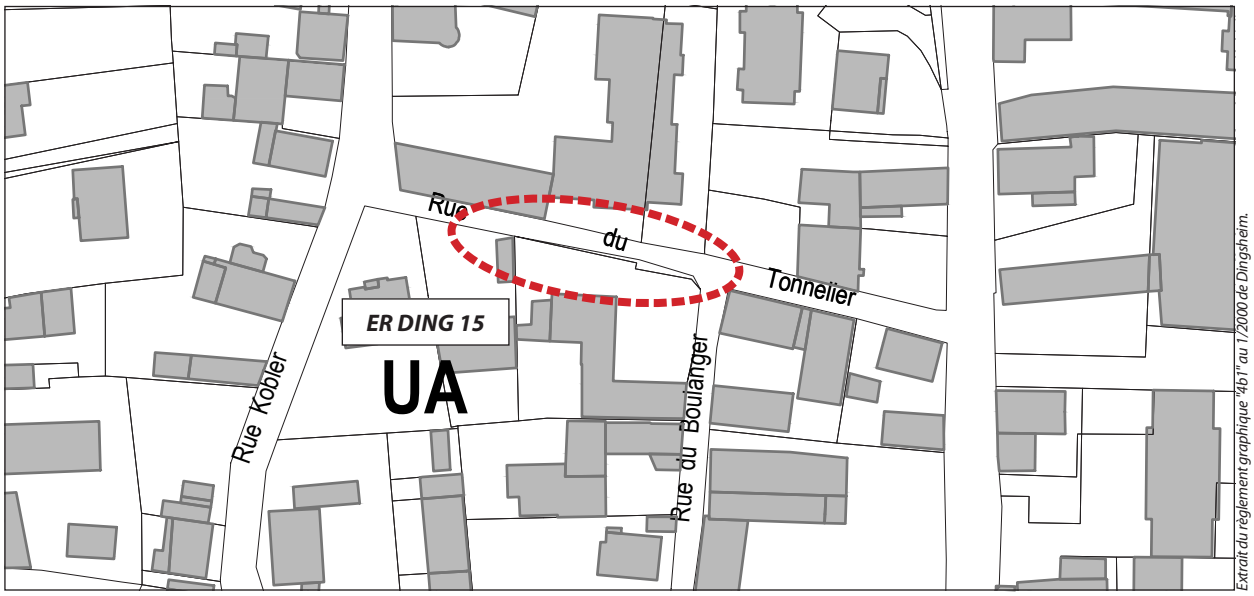
VI. 9 - 1 Inscription de l'ER DING 15, situé rue du Tonnelier.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue du Tonnelier. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°15 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,2 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation du nouvel ER n°15



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Dingsheim.

Extrait de la liste des emplacements réservés de Dingsheim

ER15	Élargissement ponctuel de la rue du Tonnelier	Commune	0,2

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°15 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 9 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 10 Point n°49 : commune de Dingsheim

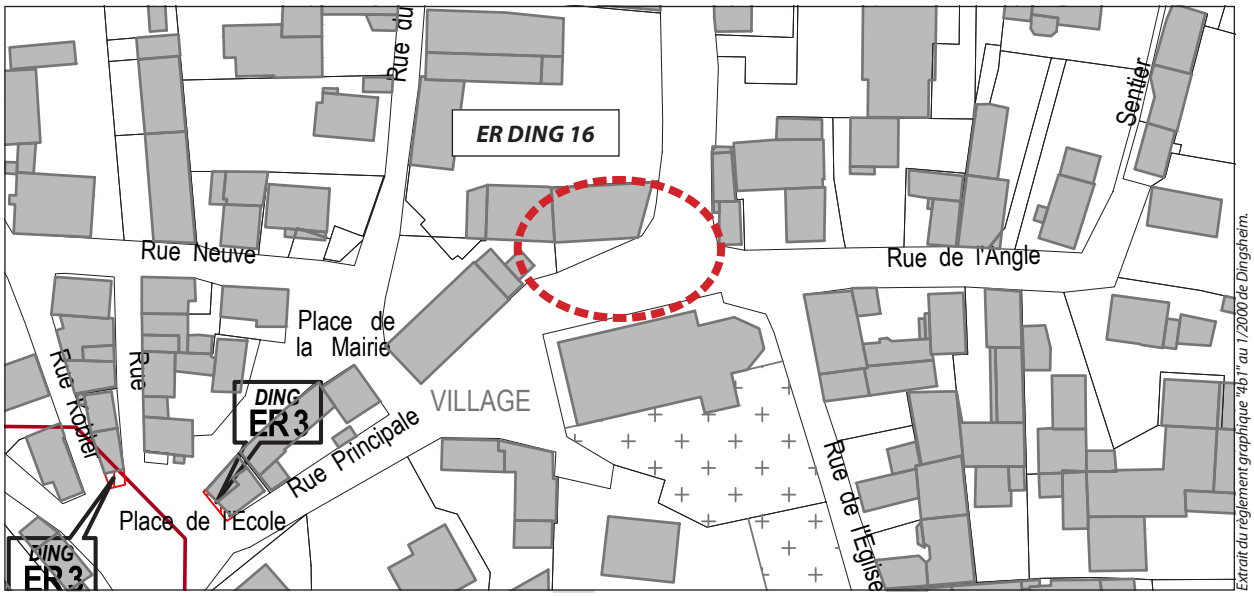
VI. 10 - 1 Inscription de l'ER DING 16, situé rue Principale.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue Principale et sécuriser l'accès à la mairie. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°16 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,4 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°16



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER16	Élargissement ponctuel de la rue Principale	Commune	0,4

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°16.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 10 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 11 Point n°50 : commune de Dingsheim

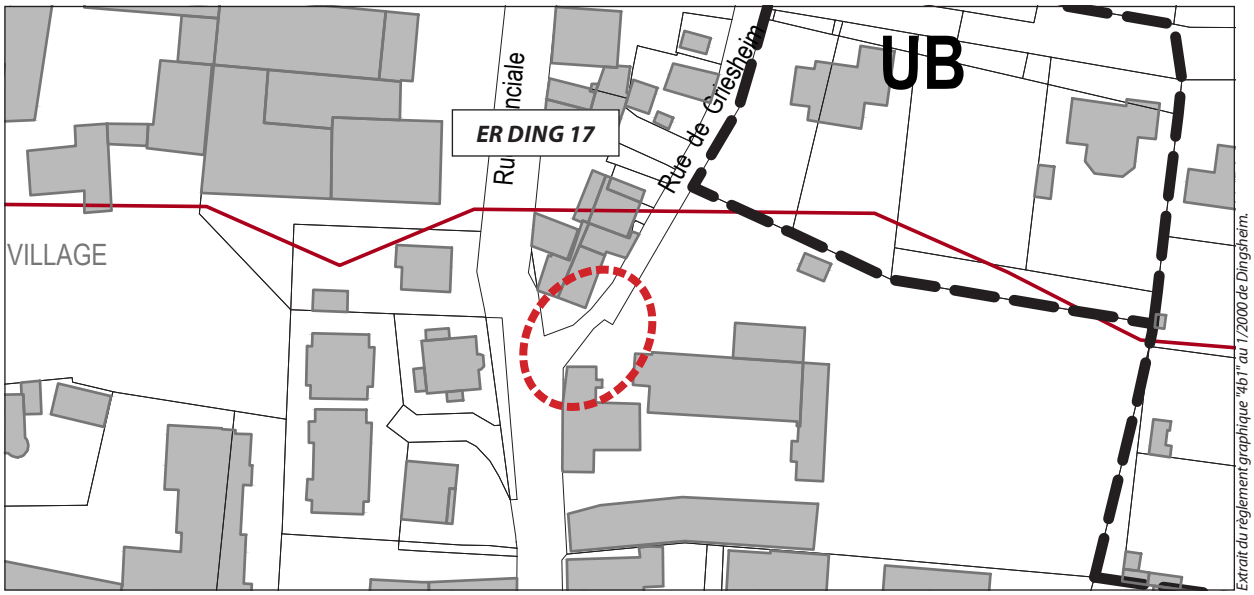
VI. 11 - 1 Inscription de l'ER DING 17, situé rue de Griesheim.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue de Griesheim afin de sécuriser l'accès à la rue Principale.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°17 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,1 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation du nouvel ER n°17



Extrait de la liste des emplacements réservés de Dingsheim

ER17	Élargissement ponctuel de la rue de Griesheim	Commune	0,1

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°17.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 11 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 12 Point n°51 : commune de Dingsheim

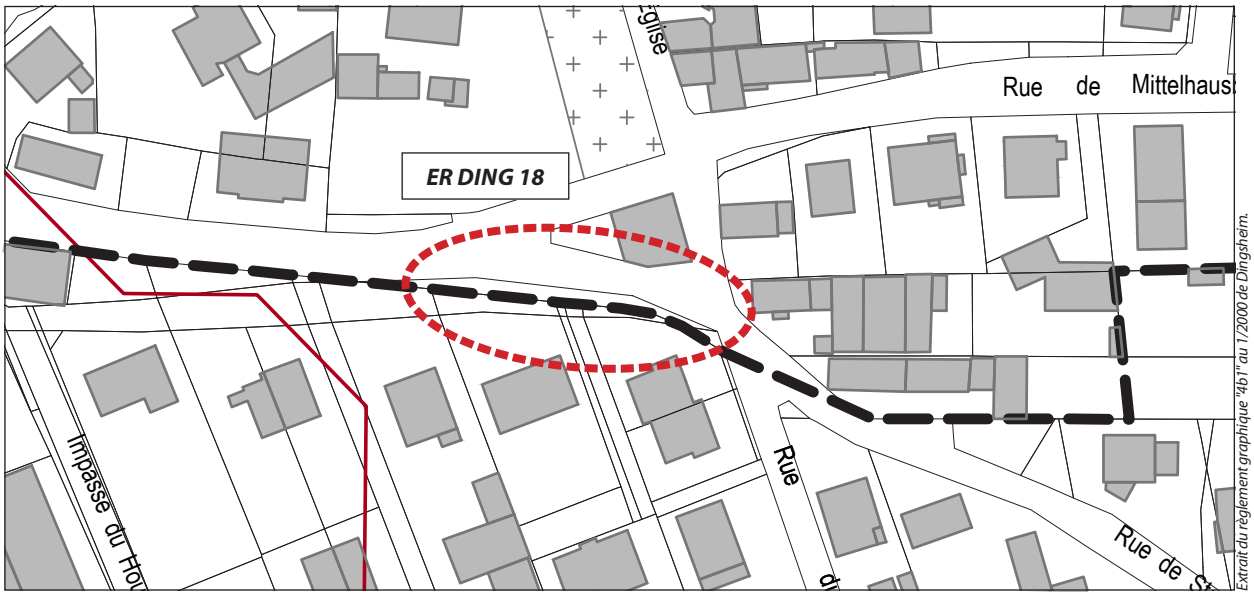
VI. 12 - 1 Inscription de l'ER DING 18, situé rue de Strasbourg.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue de Strasbourg afin de réaménager la rue.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°18 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 1,5 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°18



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER18	Élargissement ponctuel de la rue de Strasbourg	Commune	1,5

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°18.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 12 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 13 Point n°52 : commune de Dingsheim

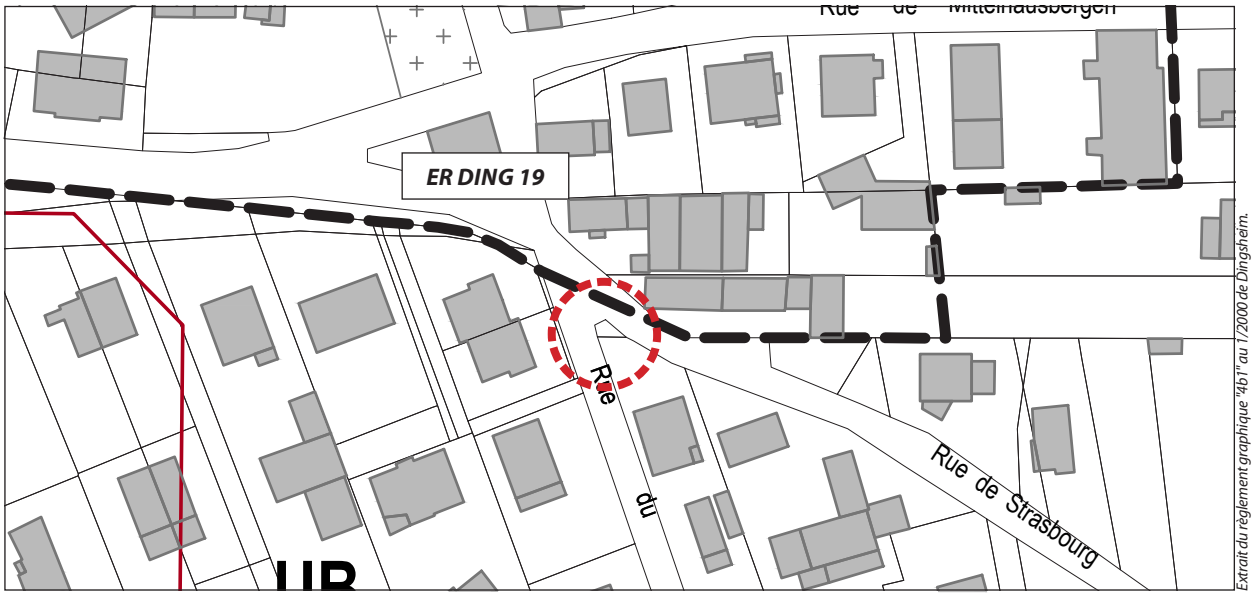
VI. 13 - 1 Inscription de l'ER DING 19, situé à l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour améliorer la visibilité et sécuriser l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°19 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,1 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°19



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER19	Amélioration et sécurisation de l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger	Commune	0,1

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°19.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 13 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 14 Point n°53 : commune de Dingsheim

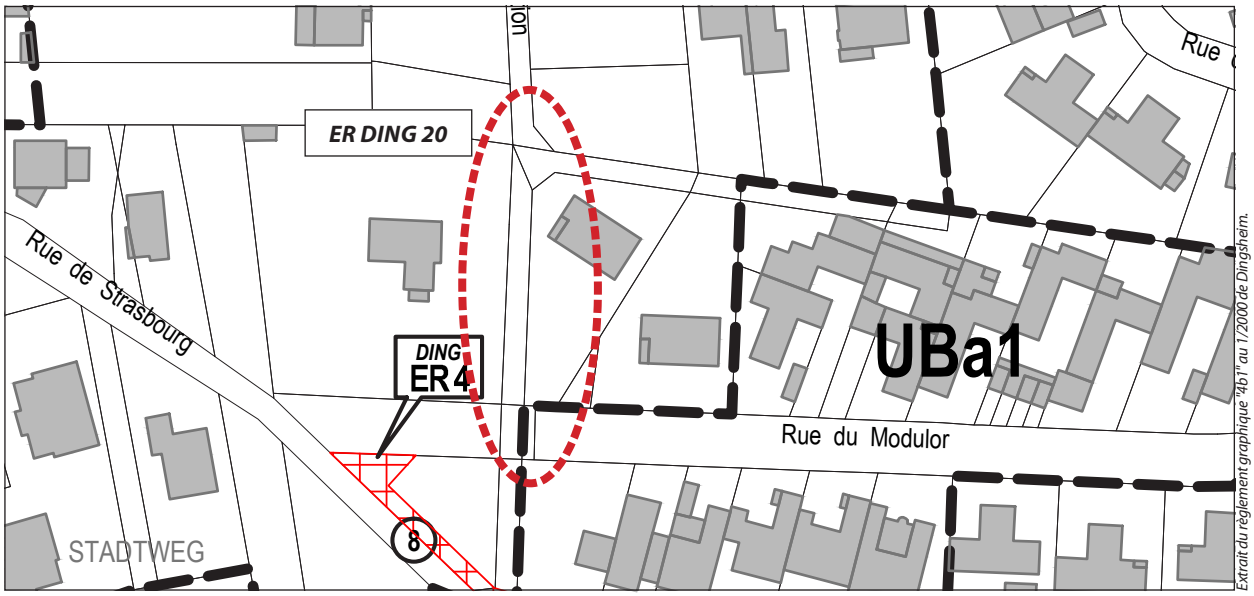
VI. 14 - 1 Inscription de l'ER DING 20, situé entre la rue du Modulor et la rue de Mittelhausbergen.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce entre la rue du Modulor au Sud et la rue de Mittelhausbergen au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser les modes de déplacements doux.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°20 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 2,4 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°20



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER20	Réalisation d'une liaison douce entre la rue du Modulor et la rue de Mittelhausbergen	Commune	2,4

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°20.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 14 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 15 Point n°54 : commune de Dingsheim

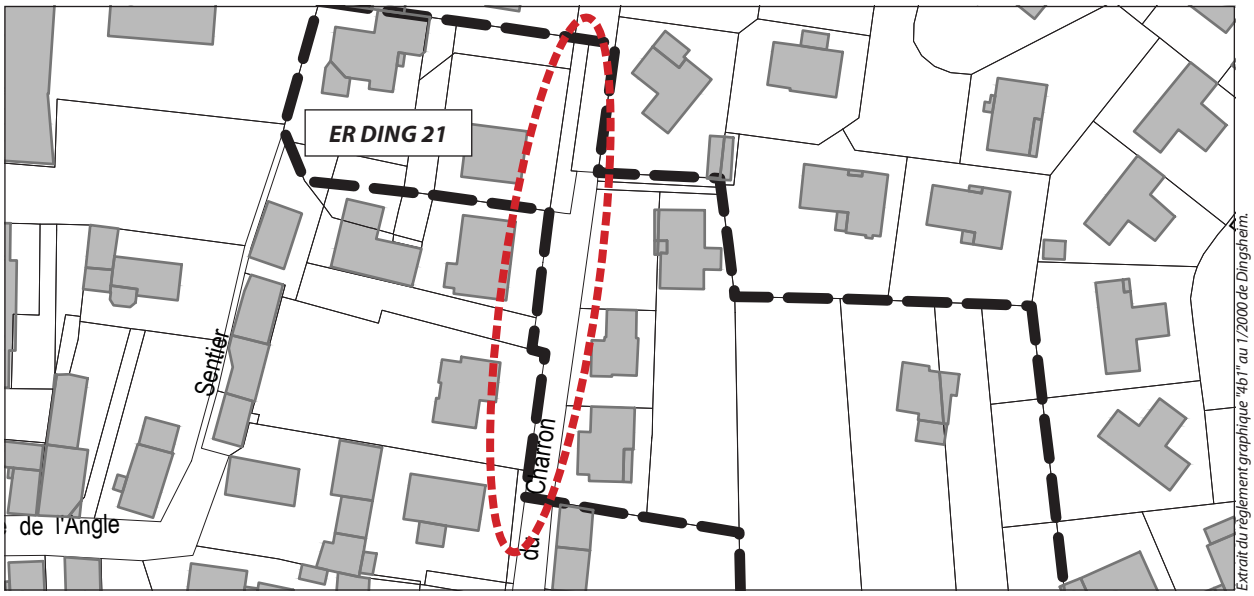
VI. 15 - 1 Inscription de l'ER DING 21, situé rue du Charron.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour acter l'élargissement ponctuel de la rue du Charron. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau routier du village. A noter que l'espace couvert par l'ER correspond déjà à la voirie communale, dont il conviendra également de procéder à une régularisation foncière.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°21 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 1,9 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation du nouvel ER n°21



Extrait de la liste des emplacements réservés de Dingsheim

ER21	Élargissement ponctuel de la rue du Charron	Commune	1,9

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°21.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 15 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 16 Point n°55 : commune de Dingsheim

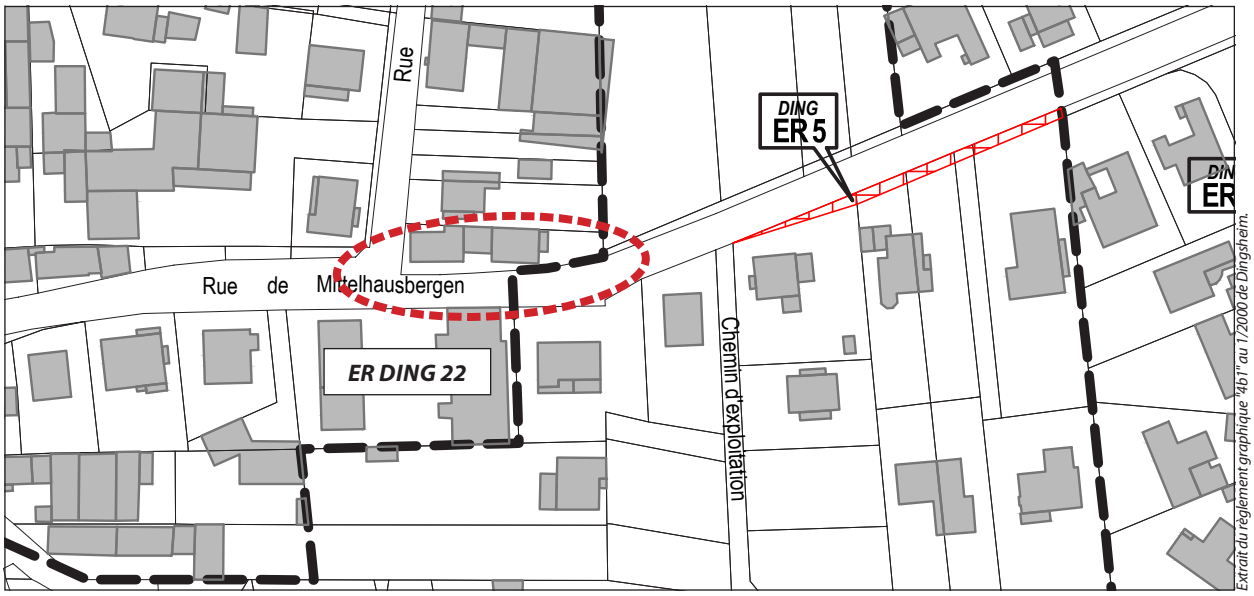
VI. 16 - 1 Inscription de l'ER DING 22, situé à l'angle la rue de Mittelhausbergen et de la rue du Charron.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour poursuivre l'élargissement à 9 mètres d'emprise d'une partie de la rue de Mittelhausbergen et sécuriser l'intersection avec la rue du Charron. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau routier du village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°21 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,6 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°22



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER22	Élargissement à 9 mètres d'emprise d'une partie de la rue de Mittelhausbergen et sécurisation de l'intersection avec la rue du Charron	Commune	0,6

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°22.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 16 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 17 Point n°56 : commune de Dingsheim

VI. 17 - 1 Inscription de l'ER DING 23, situé rue de Firminy.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce entre la rue de Firminy au Sud et la zone d'équipements sportifs "UE" au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser le modes de déplacements doux.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°23 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 0,8 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°23



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER23	Réalisation d'une liaison douce entre la rue de Firminy et la zone d'équipements sportifs au Nord	Commune	0,8

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°23.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 17 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 18 Point n°57 : commune de Dingsheim

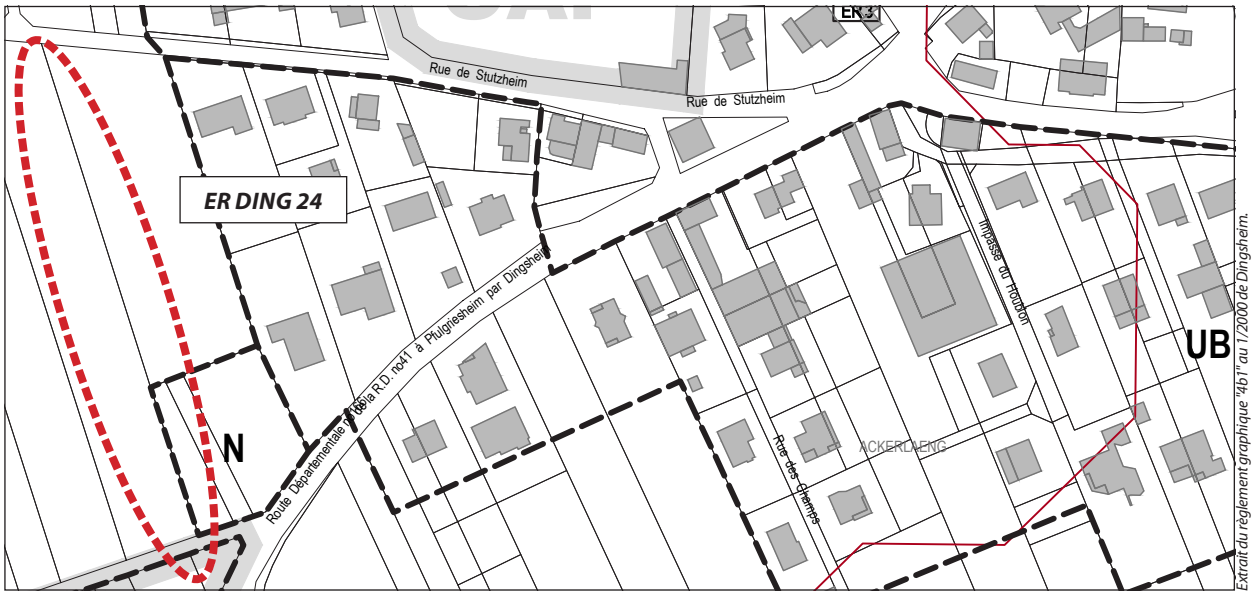
VI. 18 - 1 Inscription de l'ER DING 24, situé à l'entrée Sud du village, à proximité de la RD166.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce et une voie pour les engins agricoles entre la zone d'équipement "UE" et la rue de Stutzheim au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser les modes de déplacements doux.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°24 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 12,6 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°24



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER24	Réalisation d'une liaison douce et d'une voie pour les engins agricoles entre la zone d'équipement UE et la rue de Stutzheim au Nord.	Commune	12,6

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°24.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 18 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 19 Point "B" : commune de Dingsheim

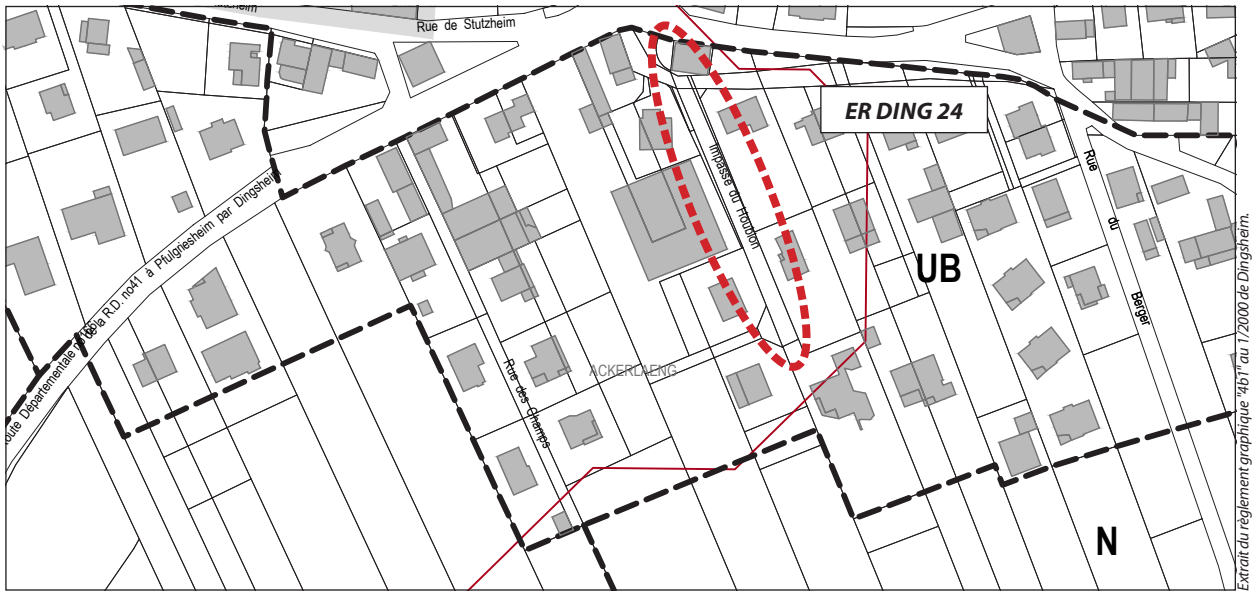
VI. 19 - 1 Inscription de l'ER DING 25, situé au Sud du village, sur l'impasse du Houblon.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER tant pour envisager son réaménagement que d'assurer sa maîtrise foncière et pérenniser l'usage public de la rue. En effet, cette voie d'accès est actuellement une propriété privée, alors qu'elle a été aménagée il y a environ 30 ans par la commune.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°25 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 7,6 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°25



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DINGSHEIM

ER25	Pérenniser l'usage public et réaménager l'impasse du Houblon.	Commune	7,6

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°25.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 19 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dingsheim.

VI. 20 Point n°58 : commune de Dossenheim-Kochersberg

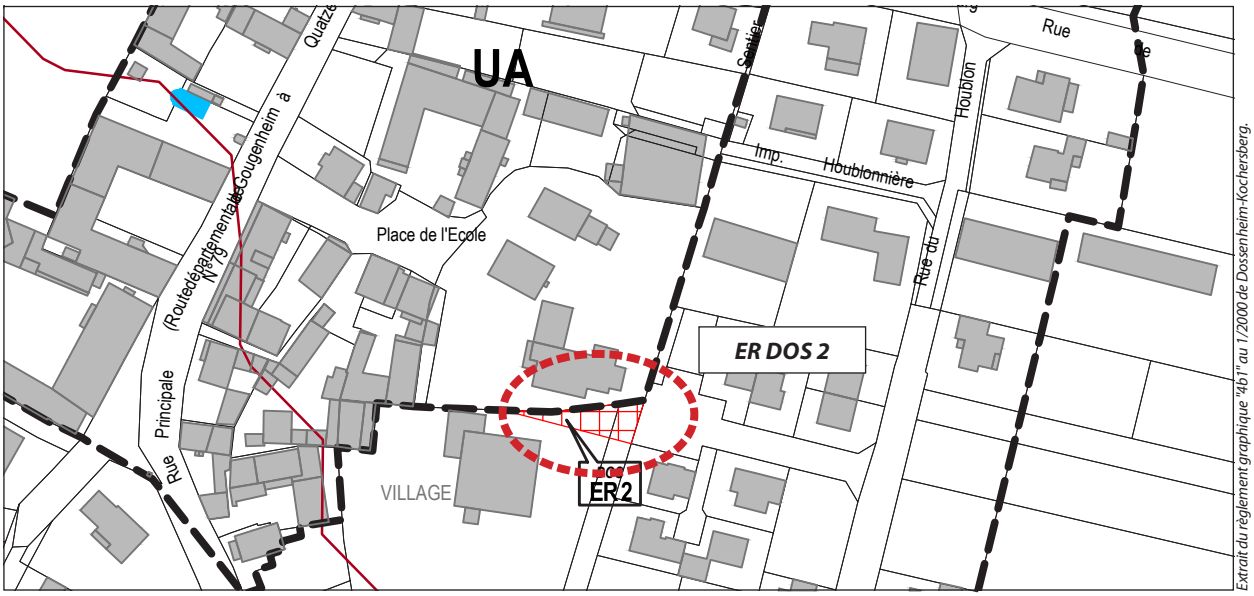
VI. 20 - 1 Suppression de l'ER DOS 2, situé entre la place de l'École et l'impasse des 3 Clés.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dossenheim-Kochersberg avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin de réaliser d'un bouclage de voirie entre la place de l'École et l'impasse des 3 Clés.

A ce jour il n'est plus envisagé de réaliser un tel bouclage. Depuis l'approbation du PLUi en 2019, la commune a réalisé une liaison piétons-cycles entre ces deux rues et ne souhaite plus que des véhicules puissent emprunter cet itinéraire.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°2 au plan de règlement graphique de la commune de Dossenheim-Kochersberg. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°2



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Dossenheim-Kochersberg.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DOSSENHEIM-KOCHERSBERG

~~ER2~~	~~Réalisation d'un bouclage entre la place de l'École et l'impasse des 3 Clés~~	~~Commune~~	~~1,8~~

Proposition de suppression de l'ER n°2.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 20 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Dossenheim-Kochersberg,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Dossenheim-Kochersberg.

VI. 21 Point n°59 : commune de Durningen

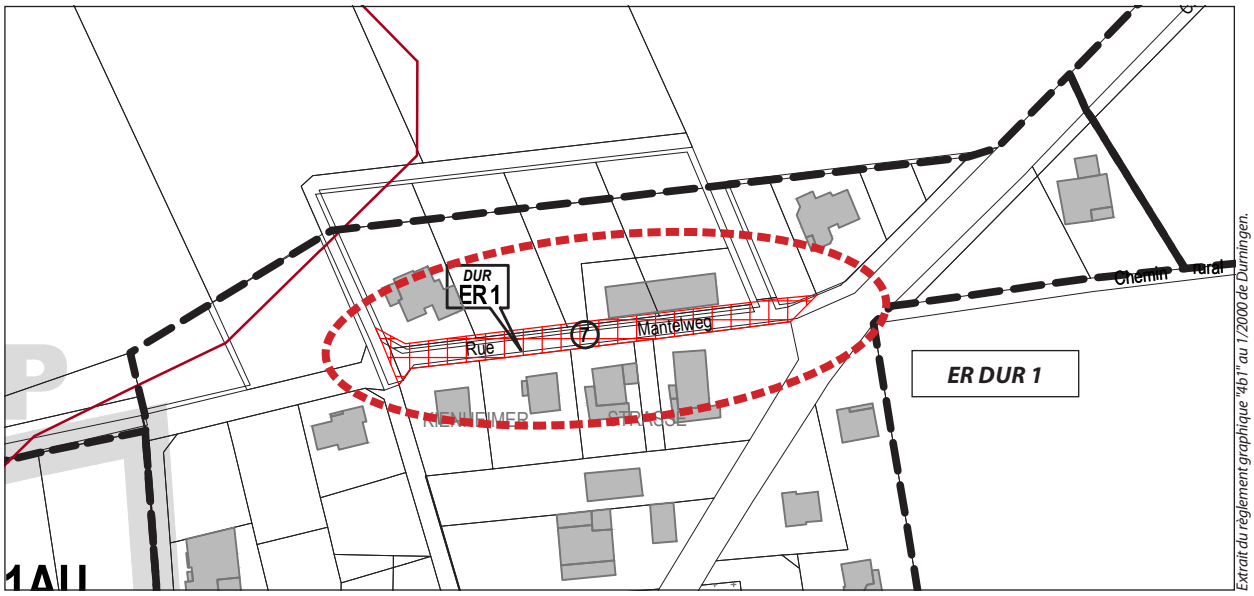
VI. 21 - 1 Réduction de l'ER DUR 1, situé rue Mantelweg.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Durningen avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 7 mètres d'emprise de la rue Mantelweg. Il apparaît aujourd'hui que l'élargissement a été réalisé dans sa quasi totalité, assurant à la commune la maîtrise foncière nécessaire. Il reste cependant un emplacement à réaliser sur lequel il est proposer de maintenir l'ER en place. Il est également proposé de limiter l'emprise à 6 mètres et non 7 mètres afin de ne pas toucher aux constructions existantes coté Sud de la voie.

Aussi est-il proposé de réduire l'ER n°1 au plan de règlement graphique de la commune de Durningen d'environ 7,3 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°1



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Durningen.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE DURNINGEN

ER1	Élargissement à ~~7~~ 6 mètres d'emprise de la rue Mantelweg.	Commune	~~7,6~~ 0,3

Proposition de réduction de l'ER n°1.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 21 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Durningen,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Durningen.

VI. 22 Point n°60 : commune de Furdenheim

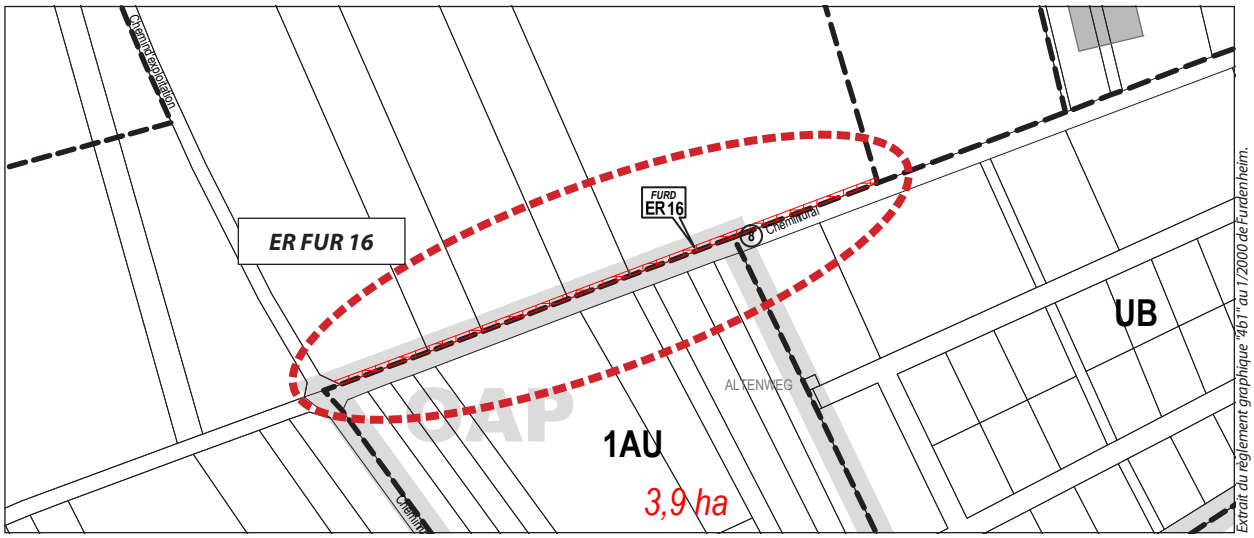
VI. 22 - 1 Agrandissement de l'ER FURD 16, situé rue du Stade.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Furdenheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise du prolongement de la rue du Stade pour l'accès futur à la zone 1AU. Il apparaît aujourd'hui que cet élargissement soit prolongé et augmenté afin que la collectivité puisse mettre en place, dans le respect de l'OAP du secteur, l'aménagement de cette voirie.

Il est également proposé d'augmenter ponctuellement l'emprise à 12 mètres afin de réaliser les aménagements projetés.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°16



Extrait de la liste des emplacements réservés de Furdenheim

ER16	Élargissement à 8 et 12 mètres d'emprise du prolongement de la rue du Stade pour l'accès futur à la zone 1AU	Commune	~~4,3~~ 11,2

Proposition d'agrandir l'ER n°16.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°16 au plan de règlement graphique de la commune de Furdenheim d'environ 6,9 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 22 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Furdenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Furdenheim.

VI. 23 Point "C" : commune de Furdenheim

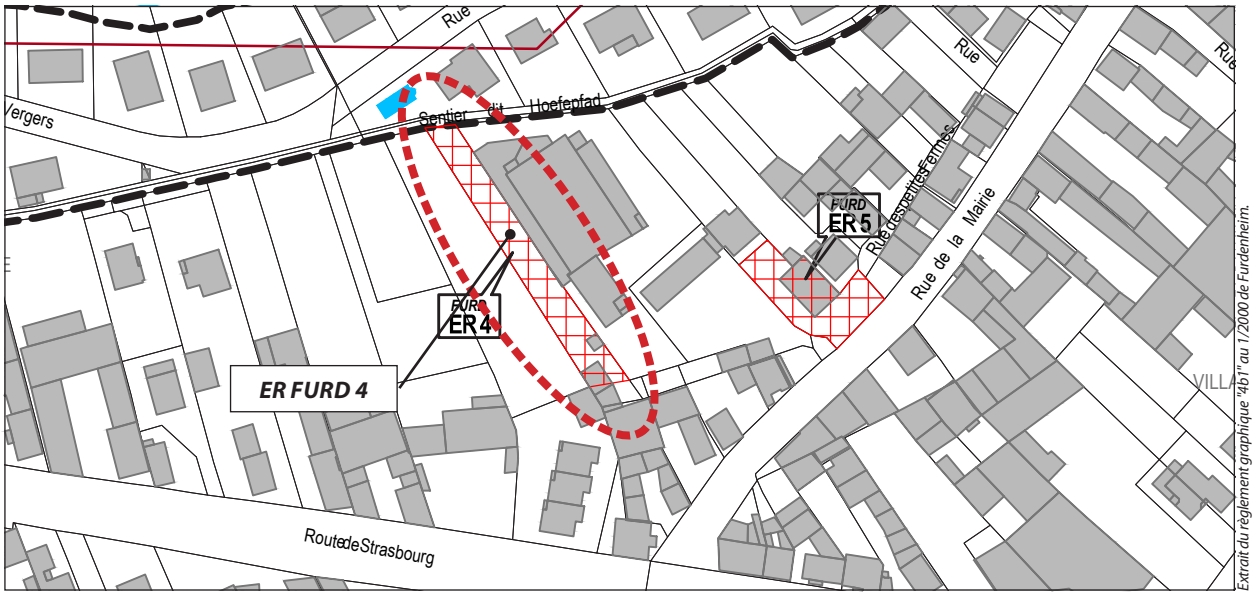
VI. 23 - 1 Suppression de l'ER FURD 4, destiné à l'agrandissement de la Salle Polyvalente.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Furdenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin de réaliser "l'*agrandissement de la Salle Polyvalente*".

A ce jour, la commune dispose de la maîtrise foncière de la parcelle couverte par l'emplacement réservé n°4. A ce titre, il n'apparaît plus opportun de maintenir en place cet ER dans le PLUi.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°4 au plan de règlement graphique de la commune de Furdenheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°4



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE FURDENHEIM

~~ER4~~	~~Agrandissement de la Salle Polyvalente~~	~~Commune~~	~~6,7~~

Proposition de suppression de l'ER n°4.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 23 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Furdenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Furdenheim.

VI. 24 Point "D" : commune d'Ittenheim

VI. 23 - 3 Suppression de l'ER ITTEN 20, situé rue Nicolas Agérius.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ittenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,6 are pour réaliser un élargissement à 4 mètres d'emprise de la rue Nicolas Agérius.

A ce jour cet ER apparaît en contradiction avec la préservation d'un mur en grès des Vosges qui a une valeur patrimoniale (cf. plan de patrimoine) dans la rue Nicolas Agérius.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°20 du règlement graphique de la commune d'Ittenheim, étant donné que le projet prévu engendrerait la destruction du mur à valeur patrimoniale. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°20



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS D'ITTENHEIM

~~ER20~~	~~Élargissement du tronçon Est de la Rue Nicolas Agérius à 4 mètres d'emprise, côté Nord~~	Commune	~~0,6~~

Proposition de suppression de l'ER n°20 .

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 24 - 1 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune d'Ittenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune d'Ittenheim.

VI. 25 Point "E" : commune d'Ittenheim

VI. 24 - 2 Correction d'une erreur matérielle sur l'ER, situé sur la rue des Chèvres.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ittenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 3,9 ares pour réaliser un élargissement à 7 mètres d'emprise de la rue des Chèvres.

Or, il apparaît une erreur matérielle dans la retranscription de cet ER sur le règlement graphique et la liste des emplacements réservés. En effet, l'ER de la rue des Chèvres est numéroté ER16, au même titre que l'ER consacré à "*l'agrandissement du groupe scolaire, à l'Ouest de la salle polyvalente*". De fait, le plan de règlement d'Ittenheim comporte 2 ER numérotés ER16 et la retranscription de l'ER relatif à l'élargissement de la rue des Chèvres a été oublié dans la liste des emplacements réservés d'Ittenheim.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ACTUEL ET LOCALISATION "DES" ER N°16



Aussi est-il proposé de :

- renuméroter l'ER n°16 de la rue des Chèvres, afin d'éviter une numérotation en "doublon", dans la continuité de la numérotation actuelle. L'ER de la rue des Chèvres est ainsi renuméroté "ER ITTEN 40",
- compléter la liste des emplacements réservés d'Ittenheim avec l'ajout de la mention de l'ER manquant, à savoir l'"*Élargissement de la rue des Chèvres à 7 mètres d'emprise*".

PROPOSITION DE RECTIFICATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS D'ITTENHEIM

ER40	Élargissement de la rue des Chèvres à 7 mètres d'emprise	Commune	3,9

Proposition de renuméroter l'ER ITTEN 16 de la rue des Chèvres afin d'éviter un doublon et de compléter la liste des emplacements réservés d'Ittenheim avec l'ajout de l'ER n°40, correspondant à l'ER ITTEN 16 de la rue des Chèvres du règlement graphique actuel.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 25 - 1 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune d'Ittenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune d'Ittenheim.

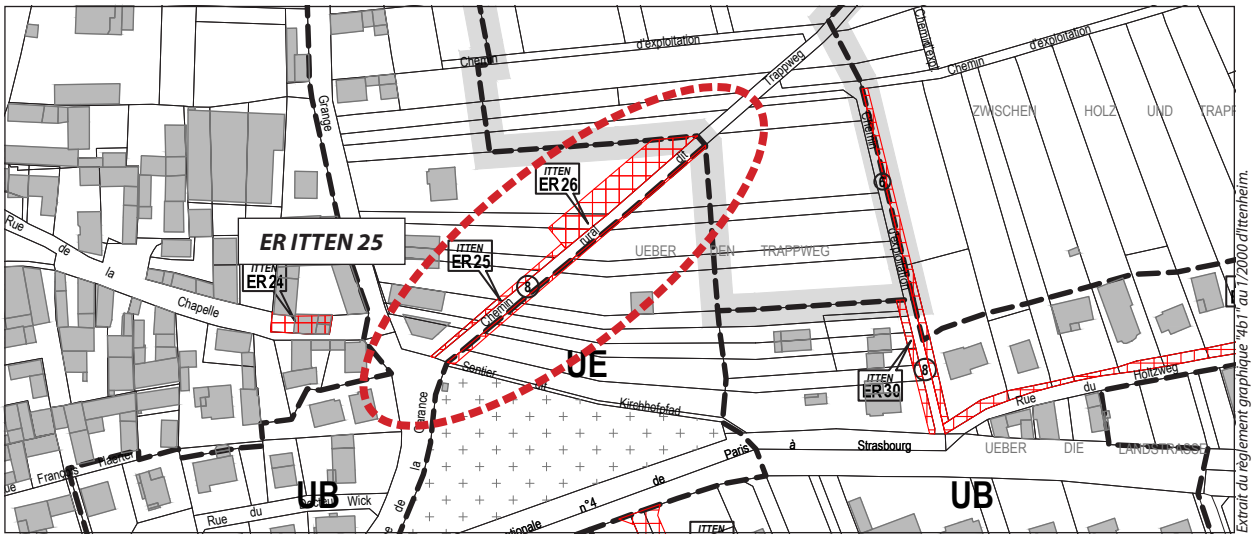
VI. 26 Point n°61 : commune d'Ittenheim

VI. 26 - 1 Agrandissement de l'ER ITTEN 25, situé entre la rue de la Garance et la zone 1AUb au Nord du cimetière.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ittenheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural reliant la Rue de la Garance à la zone 1AUb au Nord du cimetière. Il apparaît aujourd'hui que cet élargissement doit être porté à 11 mètre afin que la commune puisse réaliser des places de stationnement latérales en quantité suffisante pour éviter les engorgements de véhicules constatés lors de cérémonies funéraires. A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise à 11 mètres afin de réaliser les aménagement projetés.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°25



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 d'Ittenheim.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS D'ITTENHEIM

ER25	Élargissement à ~~8~~ 11 mètres d'emprise du chemin rural reliant la Rue de la Garance à la zone 1AUb au Nord du cimetière	Commune	~~2,7~~ 7

Proposition d'agrandir l'ER n°25.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°25 au plan de règlement graphique de la commune d'Ittenheim d'environ 4,3 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 26 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune d'Ittenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune d'Ittenheim.

VI. 27 Point n°62 : commune de Neugartheim-Ittlenheim

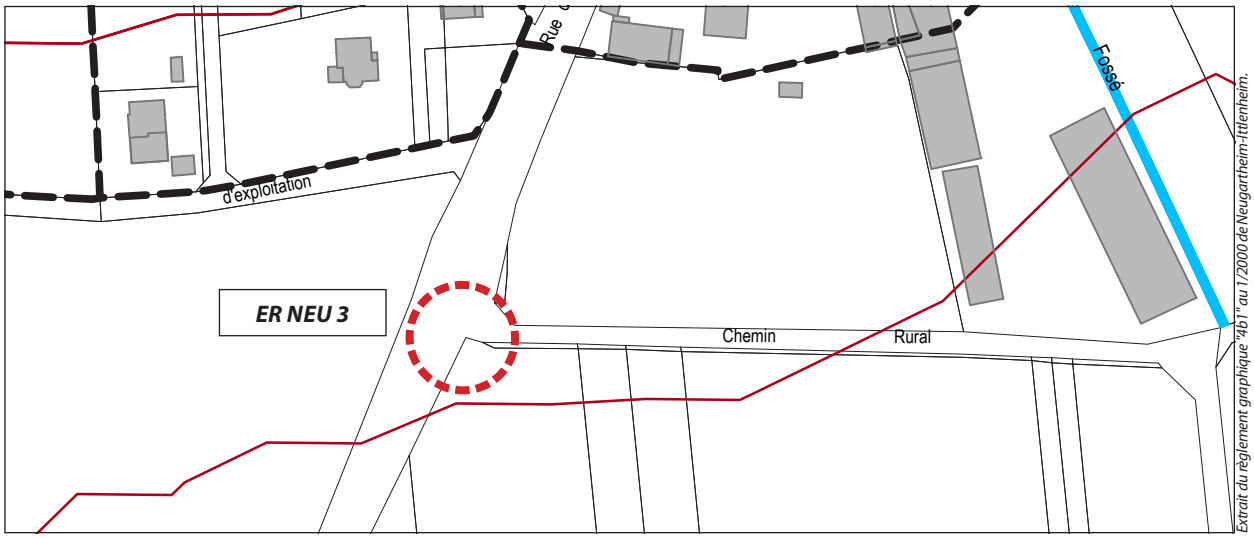
VI. 27 - 1 Inscription de l'ER NEU 3, situé à l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felsch.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique, et afin d'améliorer la qualité et la sécurité de son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer et sécuriser l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felsch. Il apparaît aujourd'hui que cette intersection offre une mauvaise visibilité et un rayon de giration rendant certaines manœuvres automobiles complexes.

Aussi est-il proposé d'inscrire un ER n°3 au plan de règlement graphique de la commune de Neugartheim-Ittlenheim d'environ 1 are. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°3



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Neugartheim-Ittlenheim.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM

ER3	Amélioration et sécurisation de l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felch	Commune	1

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°3.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 27 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Neugartheim-Ittlenheim.

VI. 28 Point n°63 : commune de Neugartheim-Ittlenheim

VI. 28 - 1 Inscription de l'ER NEU 4, situé rue de la Felsch.

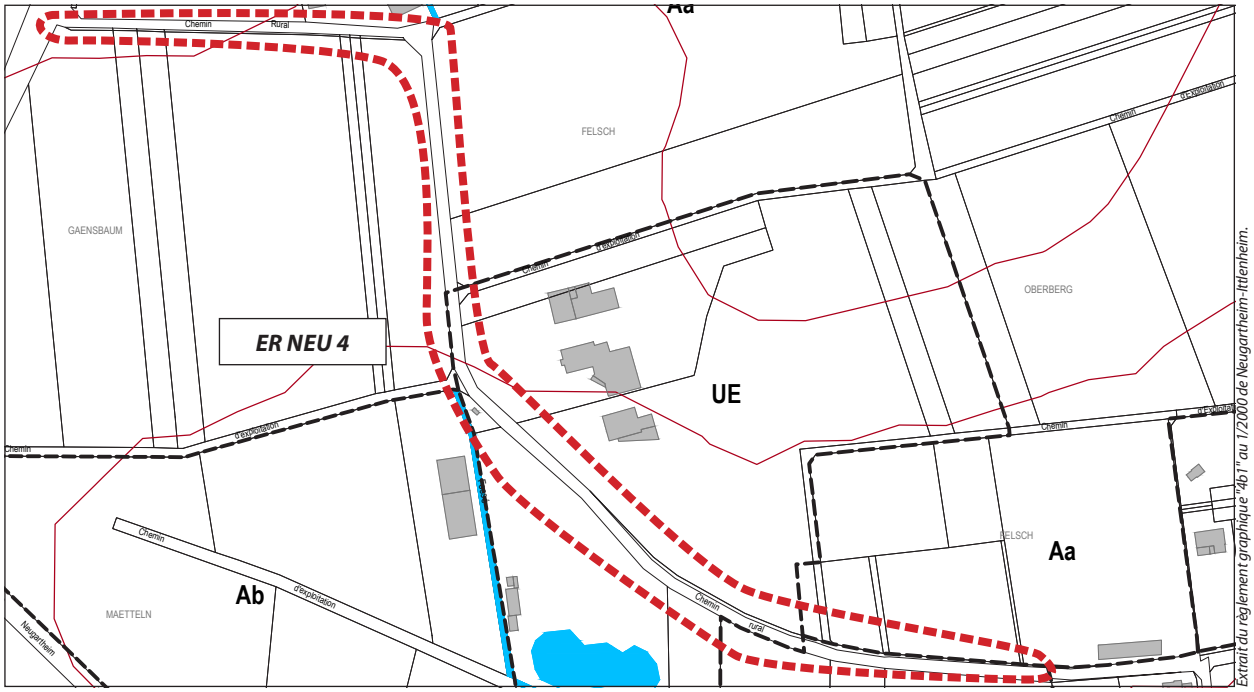
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique, et afin d'améliorer la qualité et la sécurité de son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer et sécuriser la route reliant Ittlenheim à Neugartheim, en procédant à un élargissement à 10 mètres d'emprise de la rue de la Felsch.

Aussi est-il proposé d'inscrire un ER n°4 au plan de règlement graphique de la commune de Neugartheim-Ittlenheim d'environ 21,8 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°4



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM

ER4	Élargissement à 10 mètres d'emprise de la rue de la Felsch	Commune	21,8

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°4.

des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 28 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Neugartheim-Ittlenheim.

VI. 29 Point n°64 : commune de Neugartheim-Ittlenheim

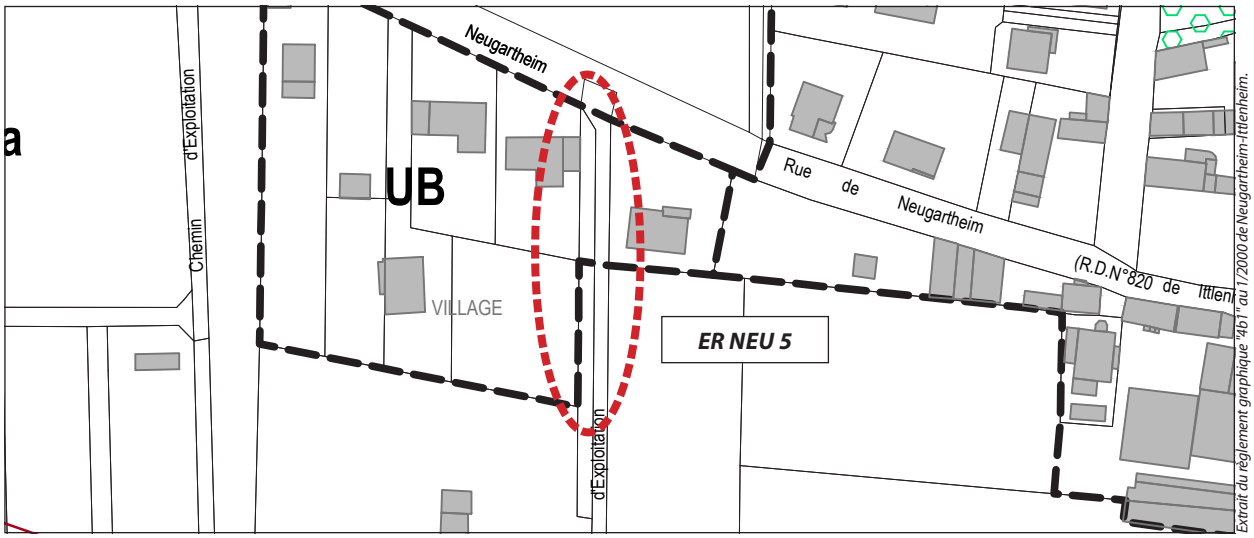
VI. 29 - 1 Inscription de l'ER NEU 5, situé rue de Neugartheim.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique, et afin d'améliorer son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer une voie d'accès existante afin d'encourager la densification du tissu urbain.

Aussi est-il proposé d'inscrire un ER n°5 au plan de règlement graphique de la commune de Neugartheim-Ittlenheim d'environ 6,8 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°5



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE NEUGARTHEIM-ITTLENHEIM

ER5	Amélioration de la voie d'accès existante	Commune	6,8

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°5.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 29 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Neugartheim-Ittlenheim.

VI. 30 Point n°65 : commune de Neugartheim-Ittlenheim

VI. 30 - 1 Inscription de l'ER NEU 6, situé le long de la RD220.

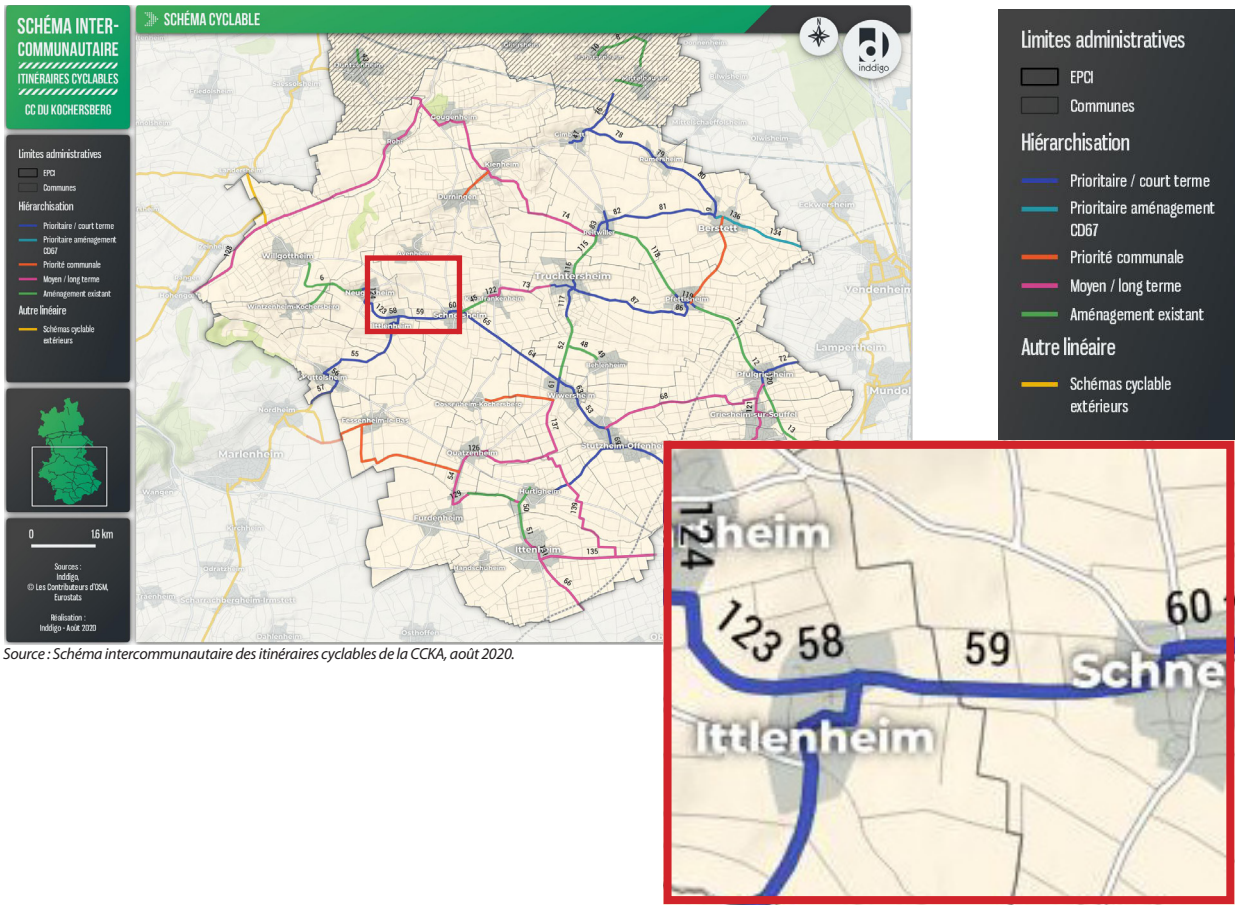
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait souhaité l'inscription d'une liaison cyclable entre les villages d'Ittlenheim et Schnersheim. Lors de l'approbation du PLUi en novembre 2019, une telle liaison n'était pas à l'ordre du jour.

Or, depuis l'approbation du PLUi, les communauté de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland ont mis en place un Schéma cyclable qui indique notamment la réalisation d'une liaison entre Ittlenheim et Schnersheim comme étant "prioritaire". A cet effet, l'inscription d'un emplacement réservé (ER) est prévu sur la commune de Neugartheim-Ittlenheim (voir également point de modification n°34 au chapitre projets urbains/sites à enjeux). Concernant la commune de Schnersheim, il convient de préciser que l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet est prévue dans le cadre de l'aménagement foncier (remembrement) en cours. Il n'est donc pas nécessaire d'inscrire d'ER sur le ban de Schnersheim.

La piste cyclable étant prévue sur la partie Sud de la RD220, elle aura un impact foncier et organisationnel sur l'aménagement de la zone à urbaniser (voir point n°34 de la présente note).

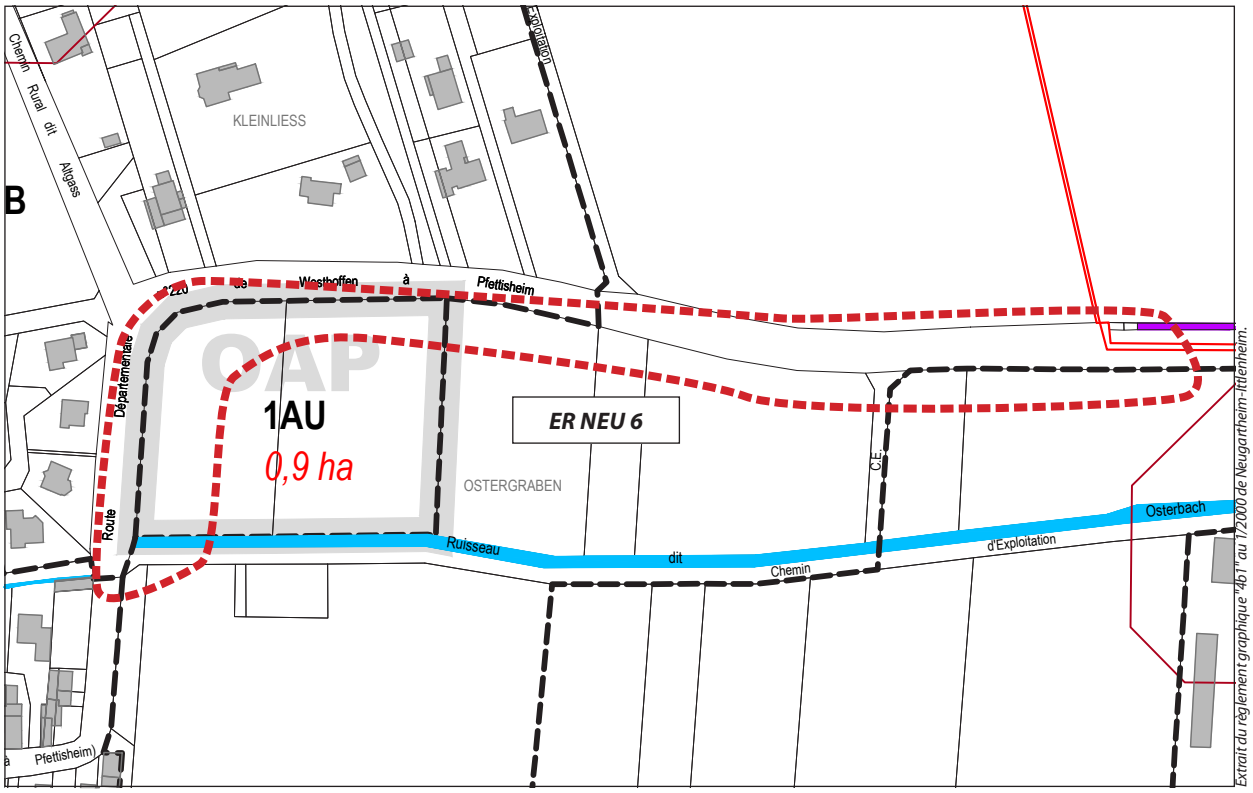
Aussi est-il proposé d'inscrire un ER n°6 au plan de règlement graphique de la commune de Neugartheim-Ittlenheim d'environ 53,8 ares afin d'assurer la réalisation d'une liaison douce vers Schnersheim, le long de la RD220 de 12 mètres d'emprise. Cette emprise est nécessaire pour permettre : l'aménagement d'une piste cyclable, la végétalisation des abords avec un talus pour rattraper le niveau naturel du terrain, etc.

EXTRAIT DU SCHÉMA INTERCOMMUNAUTAIRE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES DE LA CCKA



Source : Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA, août 2020.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°6



Extrait de la liste des emplacements réservés de Neugartheim-Ittlenheim

ER6	Réalisation d'une liaison douce vers Schnersheim, le long de la RD220 de 12 mètres d'emprise (piste cyclable + végétalisation + talus, etc.)	Commune	53,8

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°6.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 30 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Neugartheim-Ittlenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Neugartheim-Ittlenheim.

VI. 31 Point n°66 : commune de Rohr

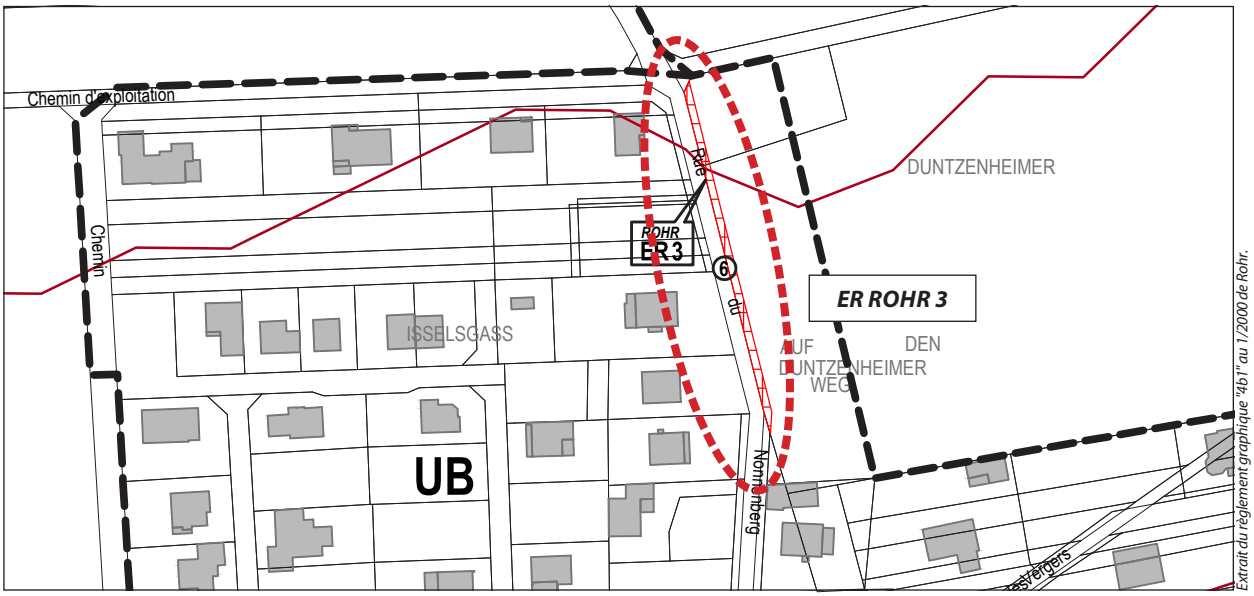
VI. 31 - 1 Suppression de l'ER ROHR 3, situé le long de la rue du Nonnenberg.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Rohr avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin de réaliser un élargissement à 6 mètres d'emprise de la rue du Nonnenberg.

A ce jour le foncier nécessaire à cet élargissement a été acquis par la commune de Rohr et les travaux nécessaires sont programmés.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°3 au plan de règlement graphique de la commune de Rohr. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°3



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE ROHR

~~ER3~~	~~Élargissement à 6 mètres d'emprise de la rue du Nonnenberg.~~	~~Commune~~	~~1,8~~

Proposition de suppression de l'ER n°3.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 31 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Rohr,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Rohr.

VI. 32 Point n°67 : commune de Rohr

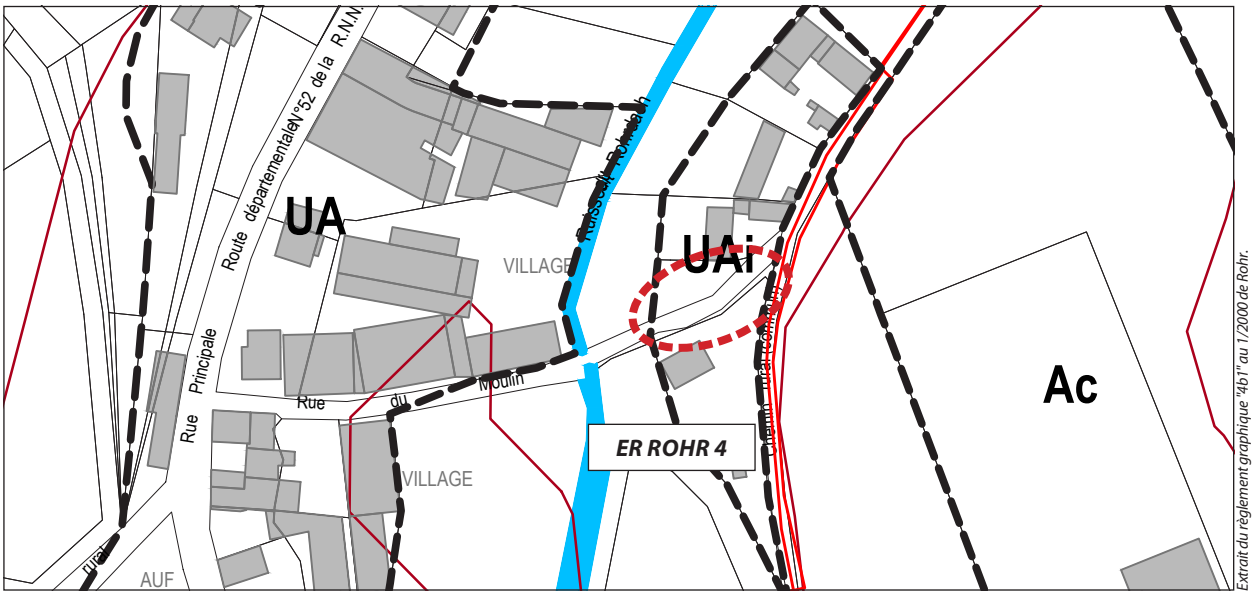
VI. 32 - 1 Inscription de l'ER ROHR 4, situé rue du Moulin.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Rohr avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser un élargissement ponctuel de la rue du Moulin. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°4 au plan de règlement graphique de la commune de Rohr d'environ 0,2 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°4



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE ROHR

ER4	Élargissement ponctuel de la rue du Moulin.	Commune	0,2

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°4.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 32 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Rohr,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Rohr.

VI. 33 Point n°68 : commune de Stutzheim-Offenheim

VI. 33 - 1 Agrandissement de l'ER STU 1, situé le long de la RD41 à l'Ouest du village.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

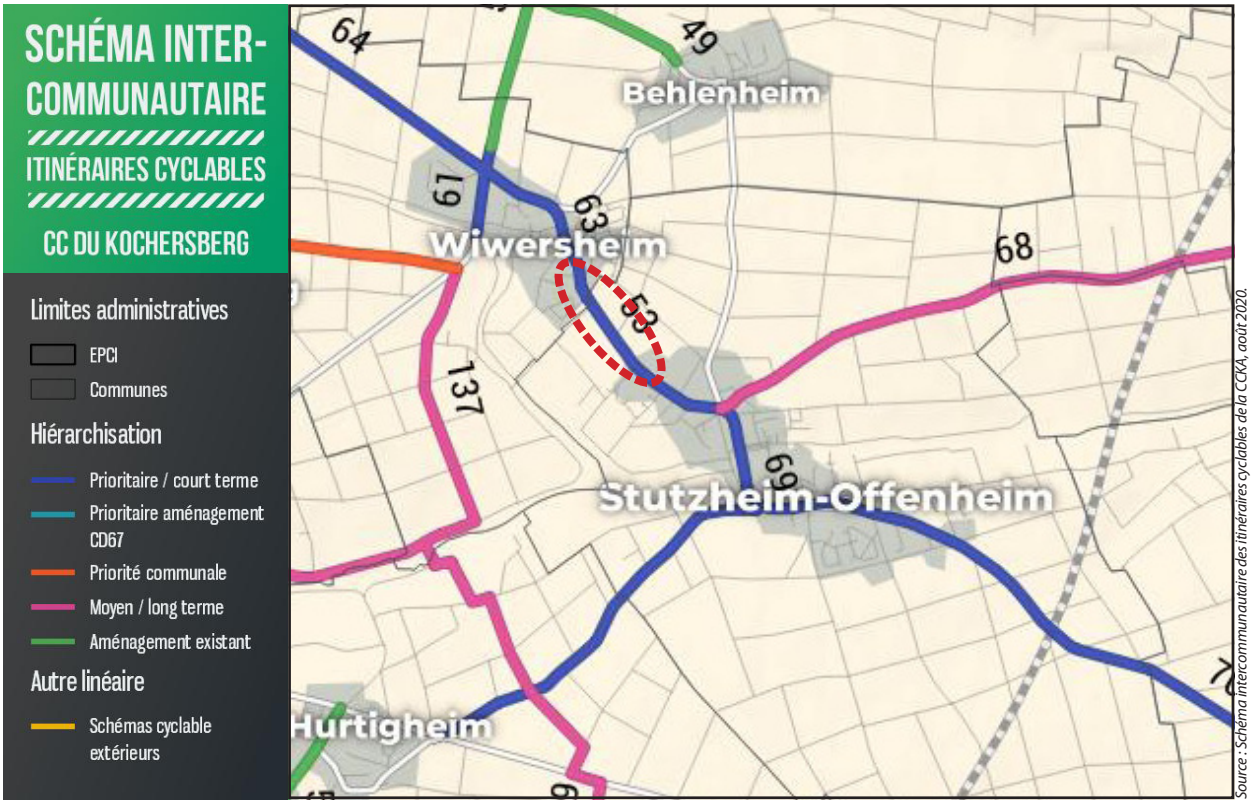
C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village. Il apparaît aujourd'hui que cette liaison pourrait également accueillir une liaison cyclable reliant les villages d'Offenheim et Wiwersheim, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland.

La liaison cyclable entre les communes de Wiwersheim et Stutzheim-Offenheim est inscrite au plan comme étant "prioritaire". A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser la liaison cyclable entre les villages de Wiwersheim et Offenheim.

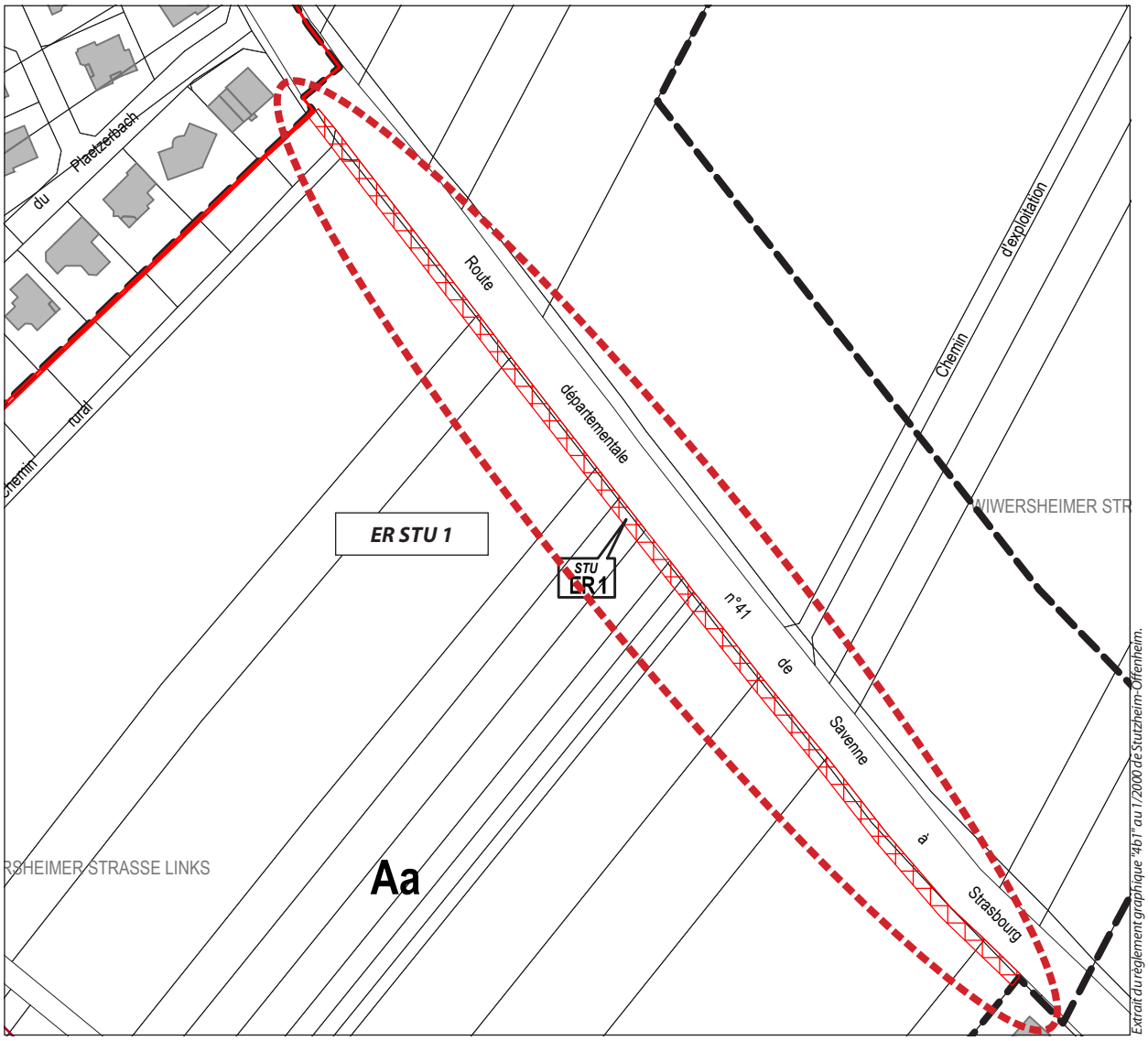
Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°1 au plan de règlement graphique des communes de Stutzheim-Offenheim et Wiwersheim d'environ 6,6 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

EXTRAIT DU SCHÉMA INTERCOMMUNAUTAIRE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES DE LA CCKA



Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°3



Extrait de la liste des emplacements réservés de Stutzheim-Offenheim

ER1	Élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service et un piste cyclable	Commune	~~12,9~~ 19,5

Proposition d'agrandissement de l'ER n°1.

VI. 33 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant les communes de Stutzheim-Offenheim et Wiwersheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 34 Point n°69 : commune de Stutzheim-Offenheim

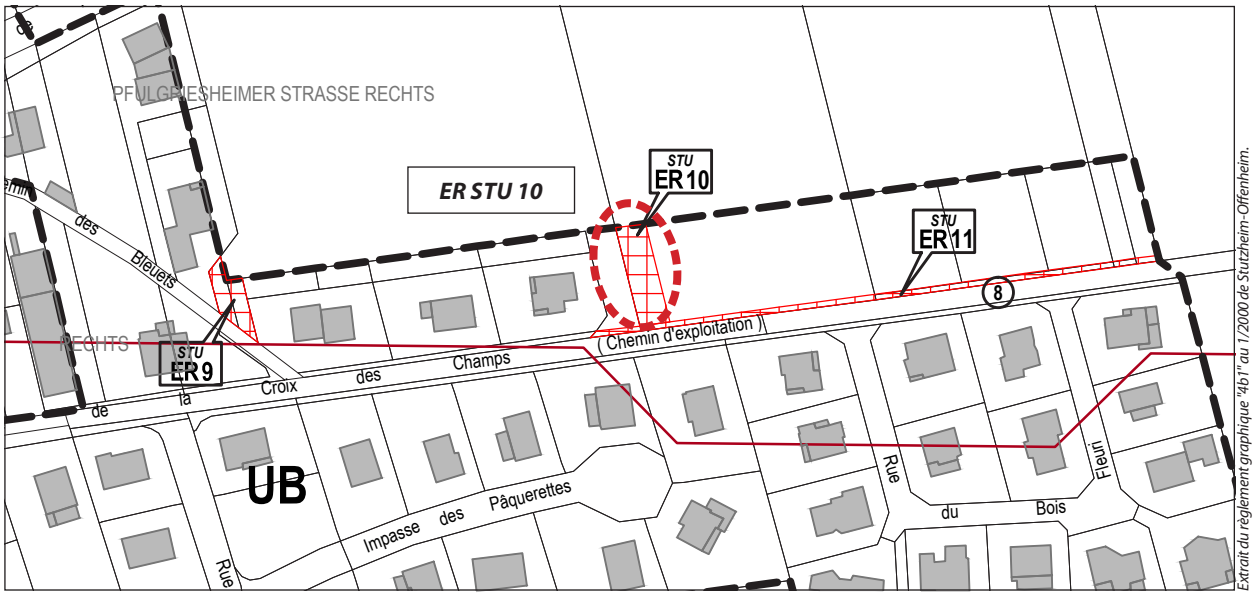
VI. 34 - 1 Suppression de l'ER STU 10, situé le long de la rue de la Croix des Champs.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin de créer un accès de 10 mètres d'emprise depuis la rue de la Croix des Champs vers le Nord.

Cet ER avait été inscrit dans l'éventualité d'inscrire une zone à urbaniser en partie Nord et d'en assurer la desserte. S'inscrivant dans un objectif global de modération de la consommation foncière, une telle éventualité n'est plus à l'ordre du jour. A ce titre il n'apparaît plus opportun de maintenir l'ER 10.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°10 au plan de règlement graphique de la commune de Stutzheim-Offenheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°10



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE STUTZHEIM-OFFENHEIM

~~ER10~~	~~Création d'un accès de 10 mètres d'emprise depuis la rue de la Croix des Champs vers le Nord~~	~~Commune~~	~~2,1~~

Proposition de suppression de l'ER n°10.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 34 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Stutzheim-Offenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 35 Point n°70 : commune de Stutzheim-Offenheim

VI. 35 - 1 Agrandissement de l'ER STU 14, situé le long de la RD341 à l'Ouest du village.

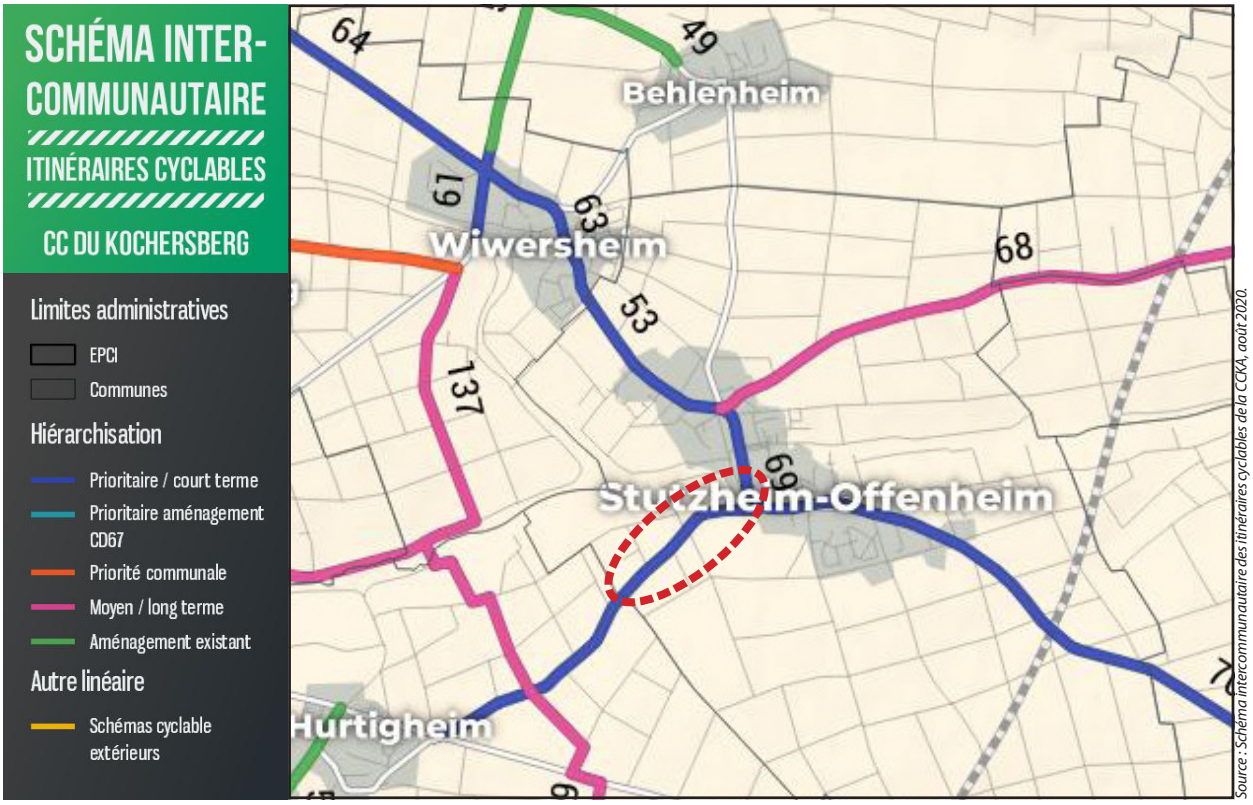
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre d'emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD341 en direction de Hurtigheim. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable entre les communes de Stutzheim-Offenheim et Hurtigheim est inscrite au plan comme étant "prioritaire". A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser la liaison cyclable entre les villages de Stutzheim et Hurtigheim. Concernant la commune de Hurtigheim, il convient de préciser que l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet est prévue dans le cadre de l'aménagement foncier (remembrement) en cours. La commune n'a pas jugée nécessaire d'inscrire d'ER sur le ban de Hurtigheim.

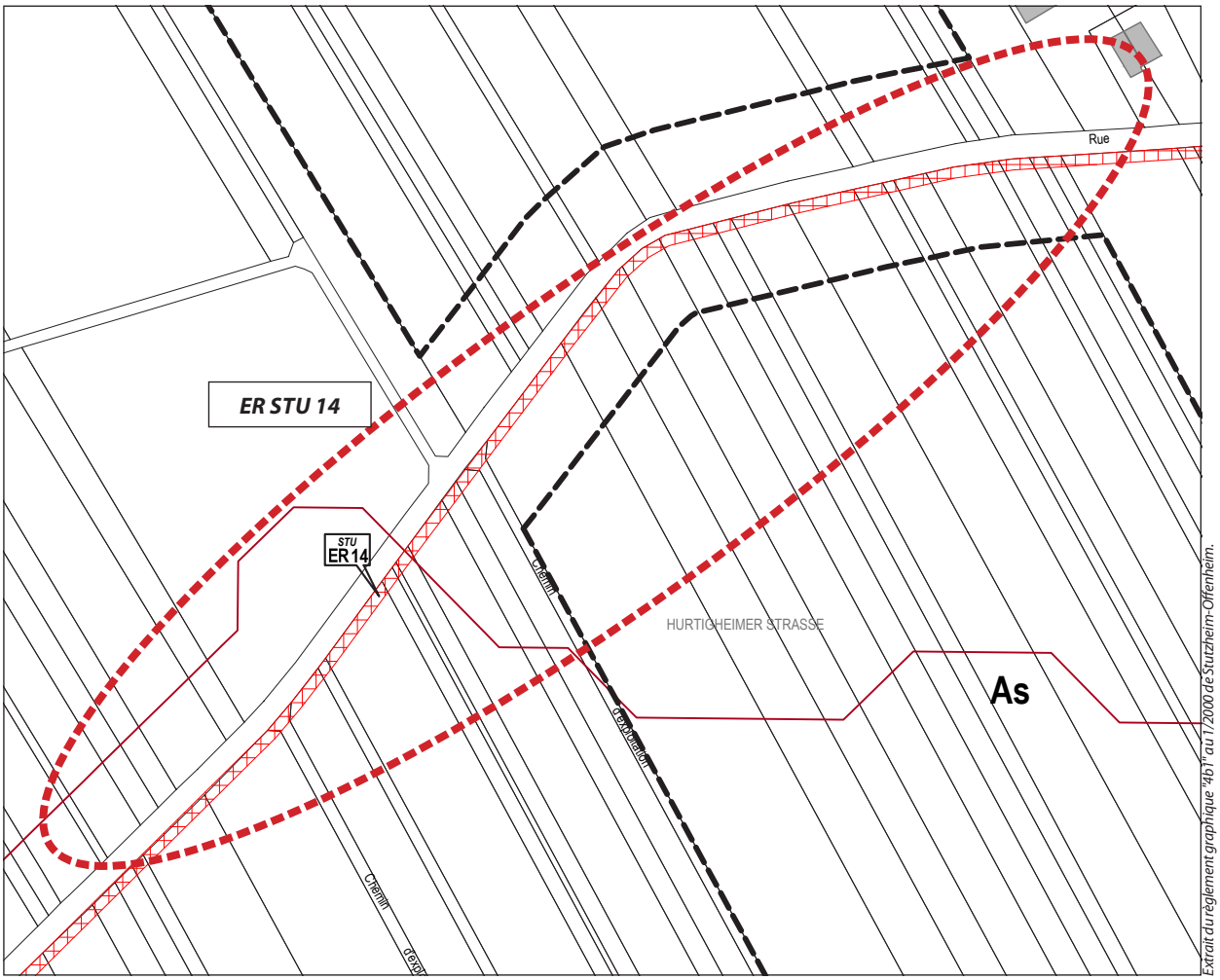
Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°14 au plan de règlement graphique des communes de Stutzheim-Offenheim et Hurtigheim d'environ 31,1 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

EXTRAIT DU SCHÉMA INTERCOMMUNAUTAIRE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES DE LA CCKA



EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°14



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE STUTZHEIM-OFFENHEIM

ER14	Création d'une voie verte le long de la RD341	Commune	~~31,1~~ 62,2

Proposition d'agrandissement de l'ER n°14.

VI. 35 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant les communes de Stutzheim-Offenheim et Hurtigheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 36 Point n°71 : commune de Stutzheim-Offenheim

VI. 36 - 1 Agrandissement de l'ER STU 30, situé le long de la RD41 à l'Est du village.

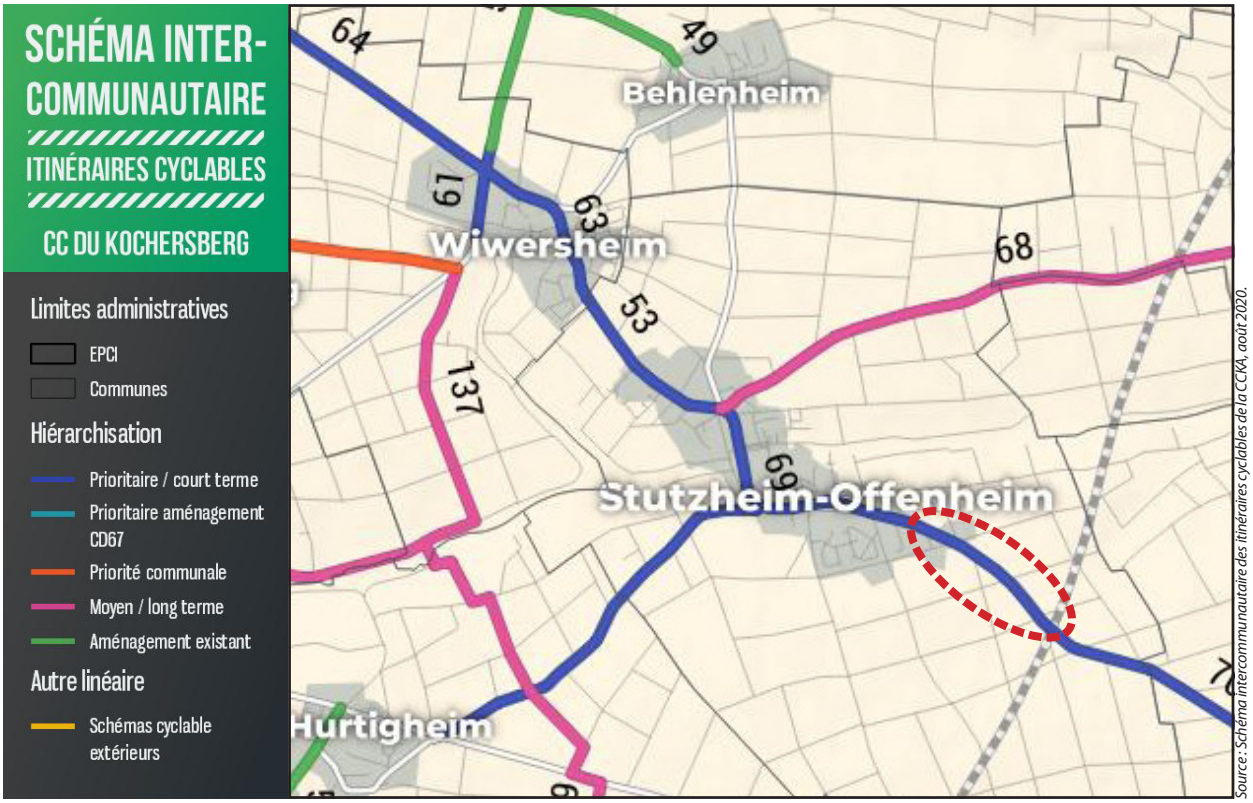
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service, en entrée Est de la commune. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village. Il apparaît aujourd'hui que cette liaison pourrait être renforcée pour améliorer la qualité de la liaison envisagée et notamment au niveau de l'a station d'arrêt de bus prévue en entrée de village.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°30 d'environ 2,4 ares figurant au plan de règlement graphique des communes de Stutzheim-Offenheim et Dingsheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

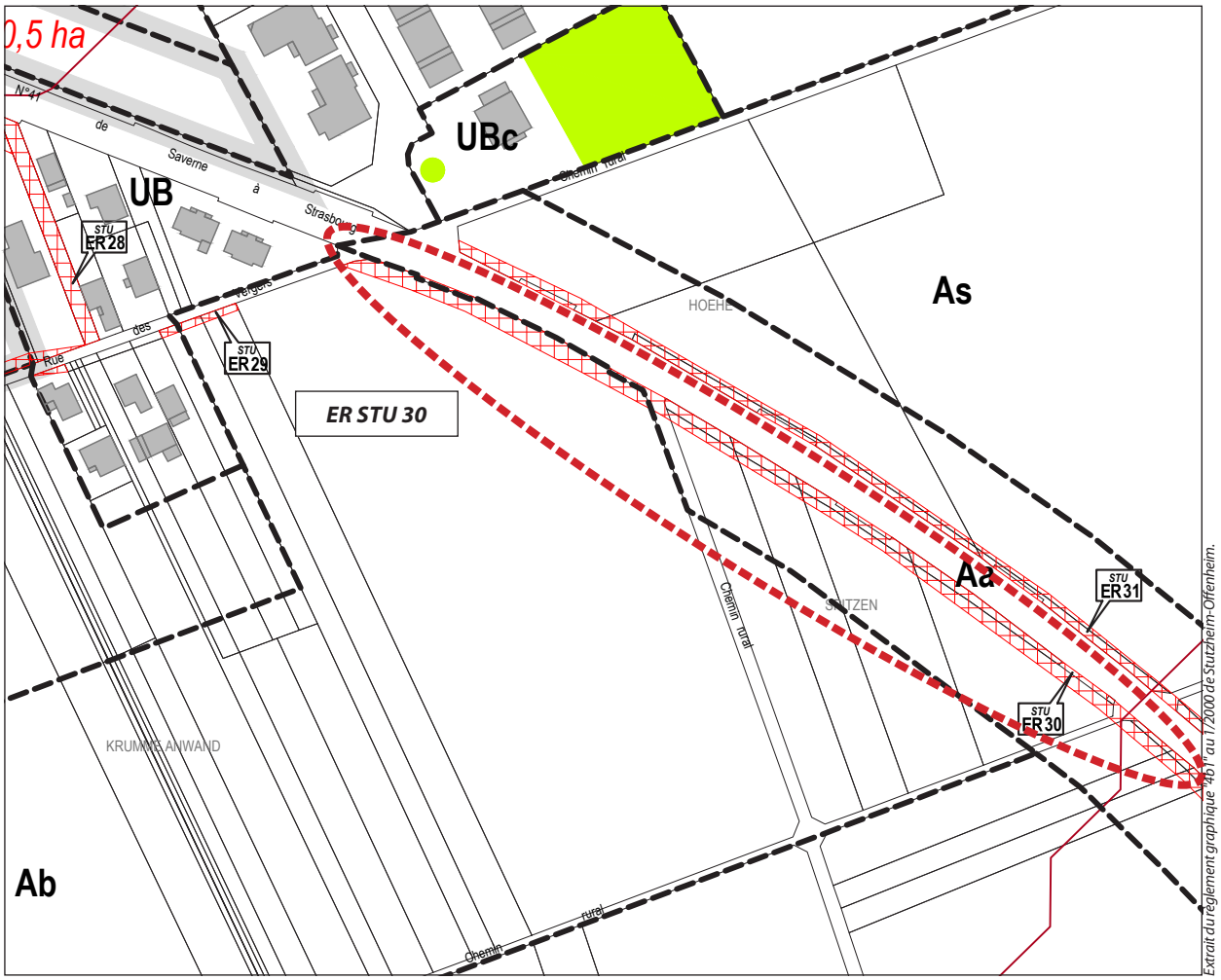
La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

Extrait du Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA



Source : Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA, août 2020.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°30



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Stutzheim-Offenheim.

Extrait de la liste des emplacements réservés de Stutzheim-Offenheim

ER30	Élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service	Commune	~~36,2~~ 38,6

Proposition d'agrandissement de l'ER n°30.

VI. 36 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Stutzheim-Offenheim, et le plan au 1/5000 couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 37 Point n°72 : commune de Stutzheim-Offenheim

VI. 37 - 1 Agrandissement de l'ER STU 31, situé le long de la RD41 à l'Est du village.

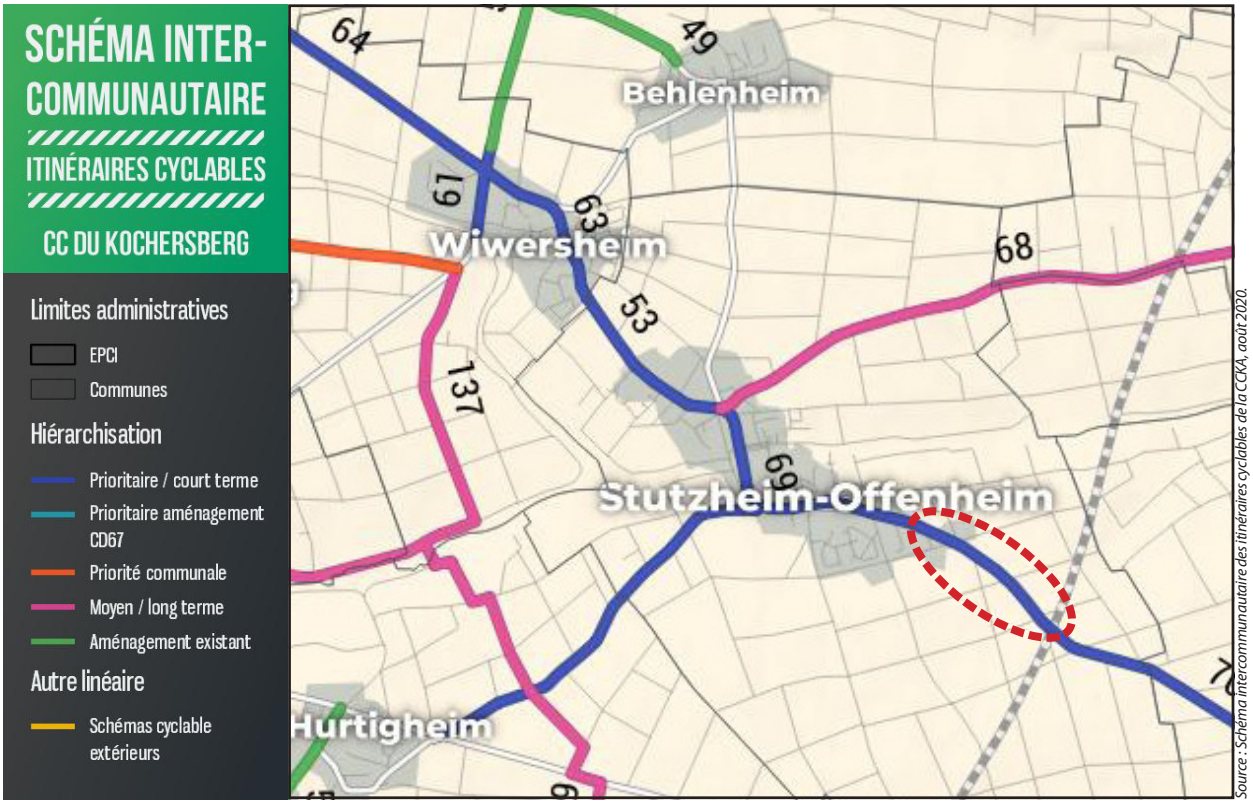
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD41 en direction d'Oberhausbergen. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable en direction de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et d'Oberhausbergen est inscrit au plan comme étant "prioritaire". A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser la liaison cyclable vers l'EMS.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°31 d'environ 16,7 ares figurant au plan de règlement graphique des communes de Stutzheim-Offenheim et Dingsheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

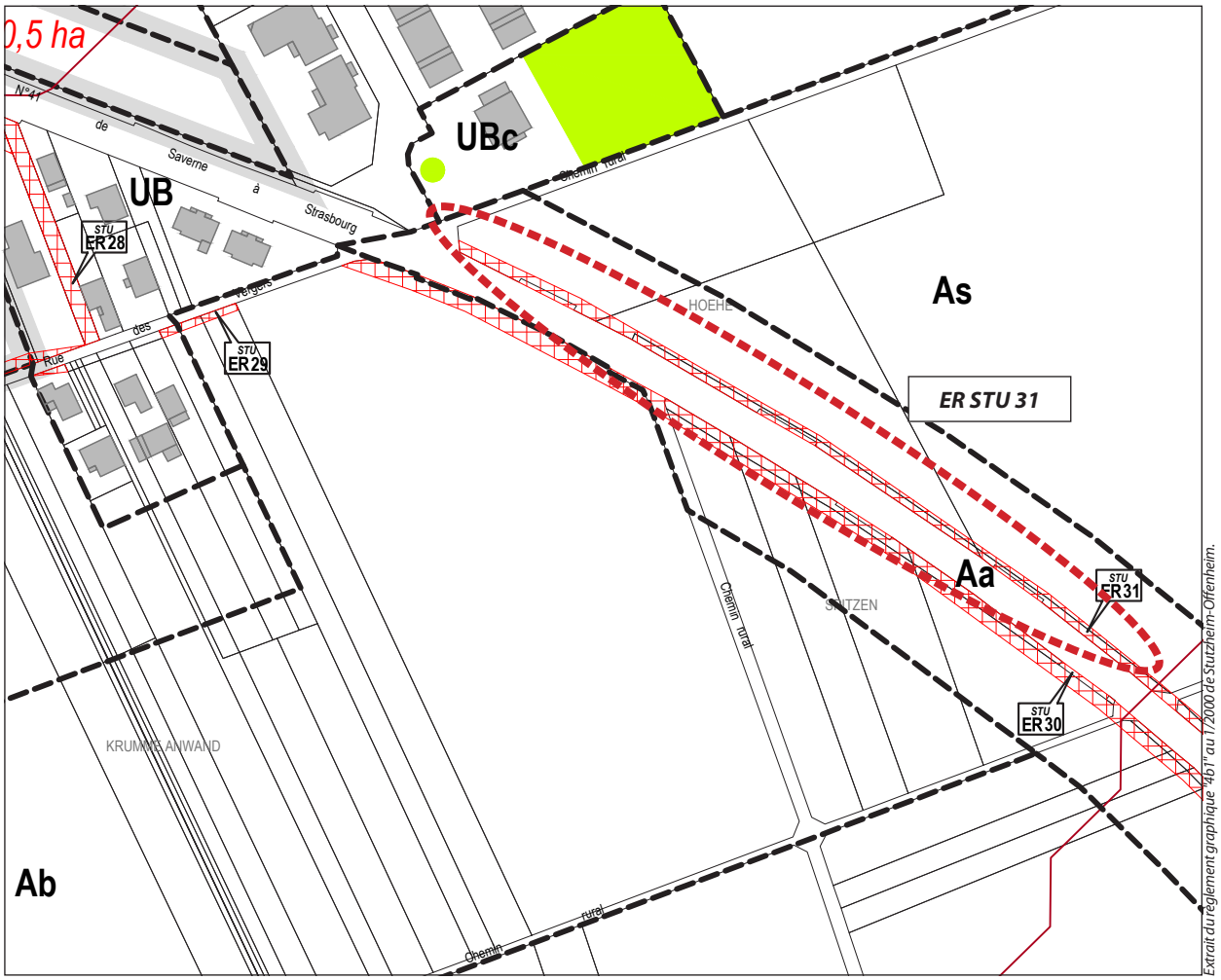
La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

EXTRAIT DU SCHÉMA INTERCOMMUNAUTAIRE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES DE LA CCKA



Source : Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA, août 2020.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°31



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Stutzheim-Offenheim.

Extrait de la liste des emplacements réservés de Stutzheim-Offenheim

ER31	Création d'une voie verte le long de la RD41	Commune	~~15,6~~ 32,3

Proposition d'agrandissement de l'ER n°31.

VI. 37 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Stutzheim-Offenheim, et le plan au 1/5000 couvrant la commune de Dingsheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 38 Point n°73 : commune de Stutzheim-Offenheim

VI. 38 - 1 Agrandissement de l'ER STU 32, situé le long de la RD64 au Nord du village.

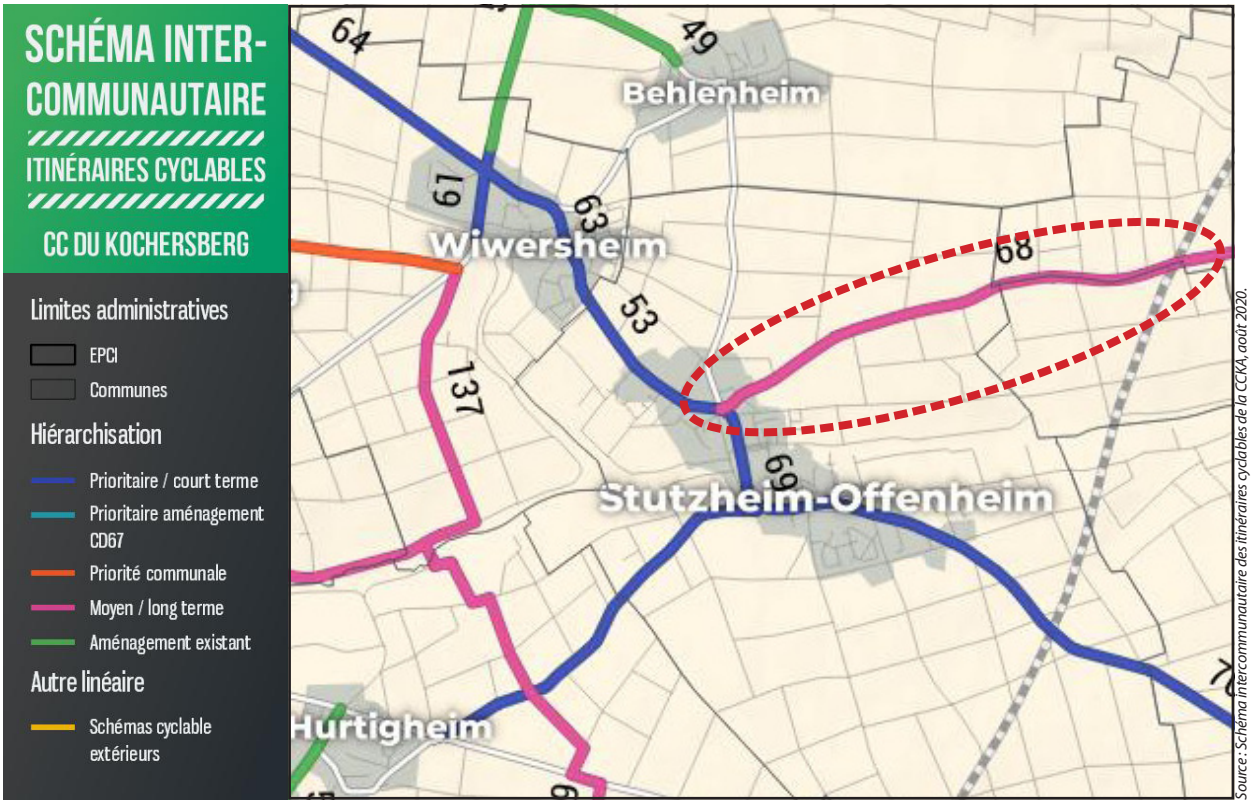
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD64 en direction de Pfulgriesheim. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communauté de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable en direction de Pfulgriesheim est inscrit au plan comme étant "moyenne". Concernant la commune de Pfulgriesheim, il convient de préciser que l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet est prévue dans le cadre de l'aménagement foncier (remembrement) en cours. La commune n'a n'est pas jugée nécessaire d'inscrire d'ER sur le ban de Pfulgriesheim.

Aussi est-il proposé d'agrandir l'ER n°32 d'environ 36,7 ares figurant au plan de règlement graphique des communes de Stutzheim-Offenheim, Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

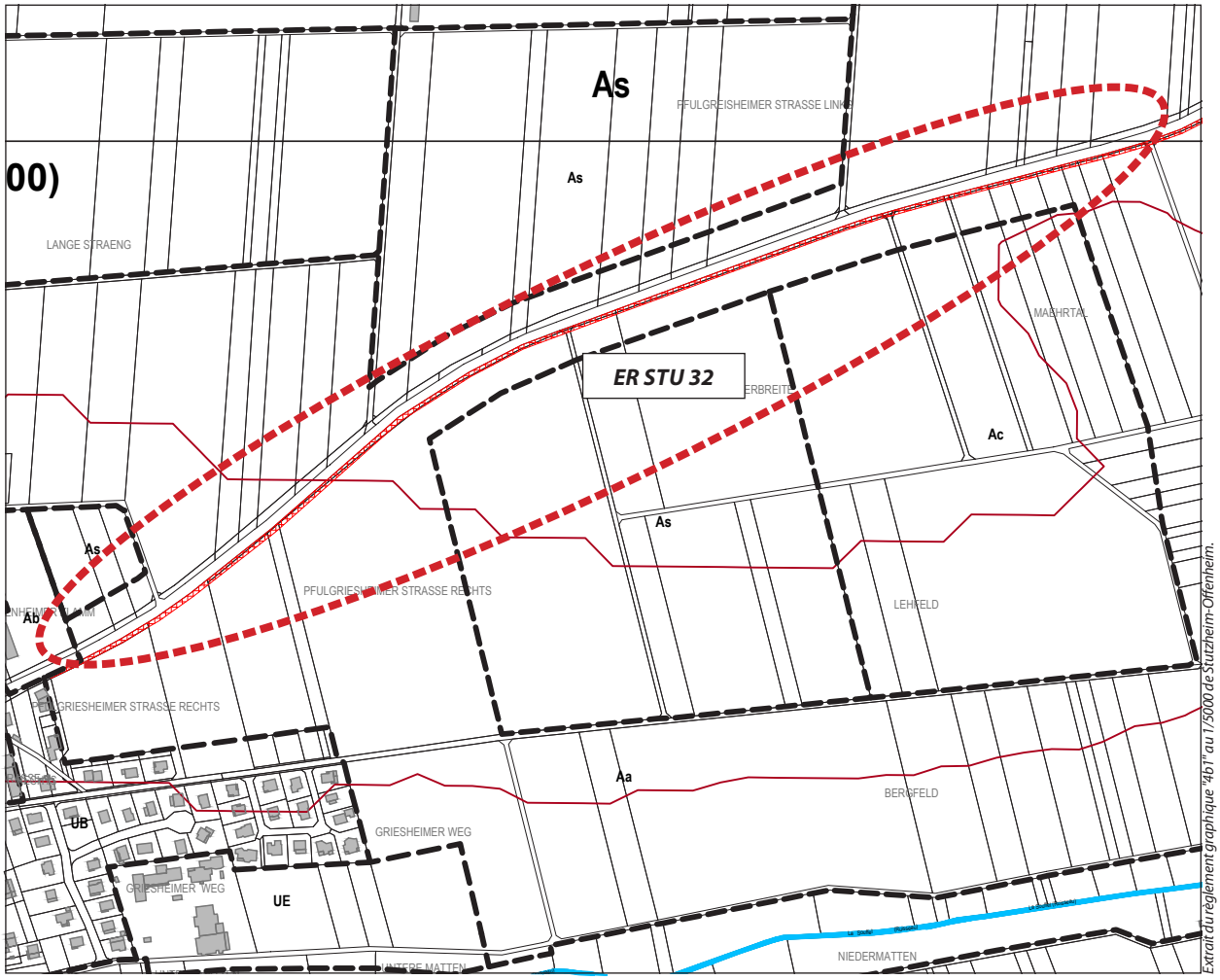
La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

EXTRAIT DU SCHÉMA INTERCOMMUNAUTAIRE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES DE LA CCKA



Source : Schéma intercommunautaire des itinéraires cyclables de la CCKA, août 2020.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°32



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/5000 de Stutzheim-Offenheim.

Extrait de la liste des emplacements réservés de Stutzheim-Offenheim

ER32	Création d'une voie verte le long de la RD64	Commune	~~53,4~~ 106,7

Proposition d'agrandissement de l'ER n°32.

VI. 38 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Stutzheim-Offenheim, et les plans au 1/5000 couvrant les communes de Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 39 Point n°74 : commune de Stutzheim-Offenheim

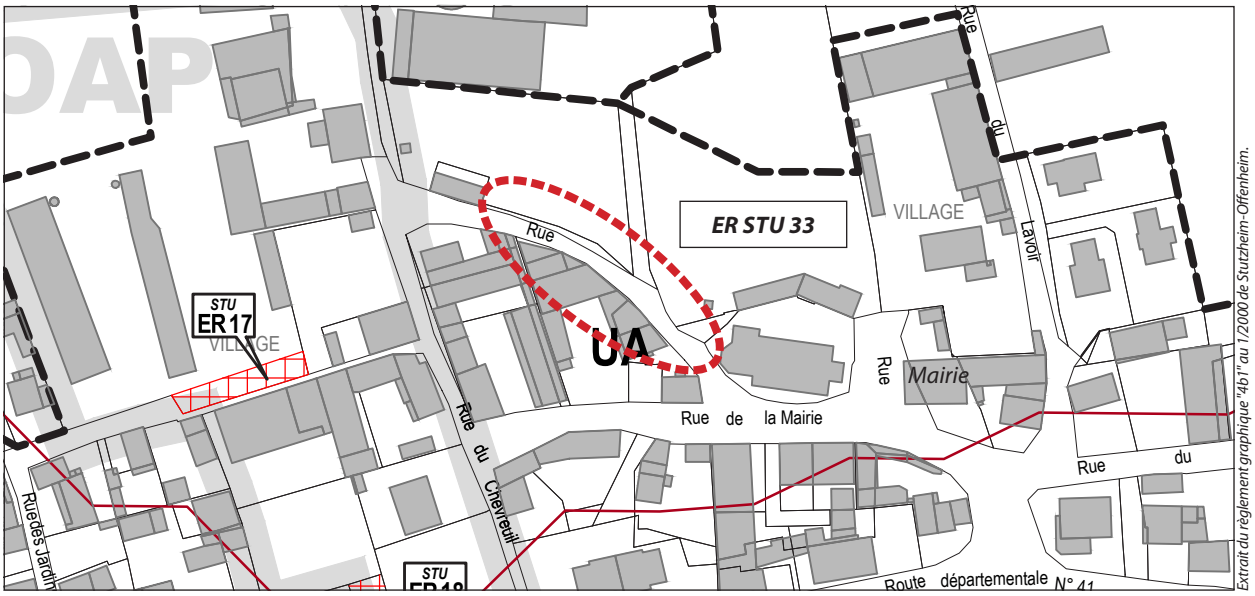
VI. 39 - 1 Inscription de l'ER STU 33, situé le long du chemin du "Langgass", à proximité de la mairie.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser un élargissement ponctuel du chemin dit du "Langgass", entre la rue de la Mairie et la rue du Chevreuil, à 6 mètres d'emprise. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°33 au plan de règlement graphique de la commune de Stutzheim-Offenheim d'environ 1 are. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU NOUVEL ER N°4



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE STUTZHEIM-OFFENHEIM

ER33	Élargissement du chemin du "*Langgass*", entre la rue de la Mairie et la rue du Chevreuil, à 6 mètres d'emprise.	Commune	1

Proposition d'inscription d'un nouvel ER n°33.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 39 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Stutzheim-Offenheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Stutzheim-Offenheim.

VI. 40 Point n°75 : commune de Truchtersheim

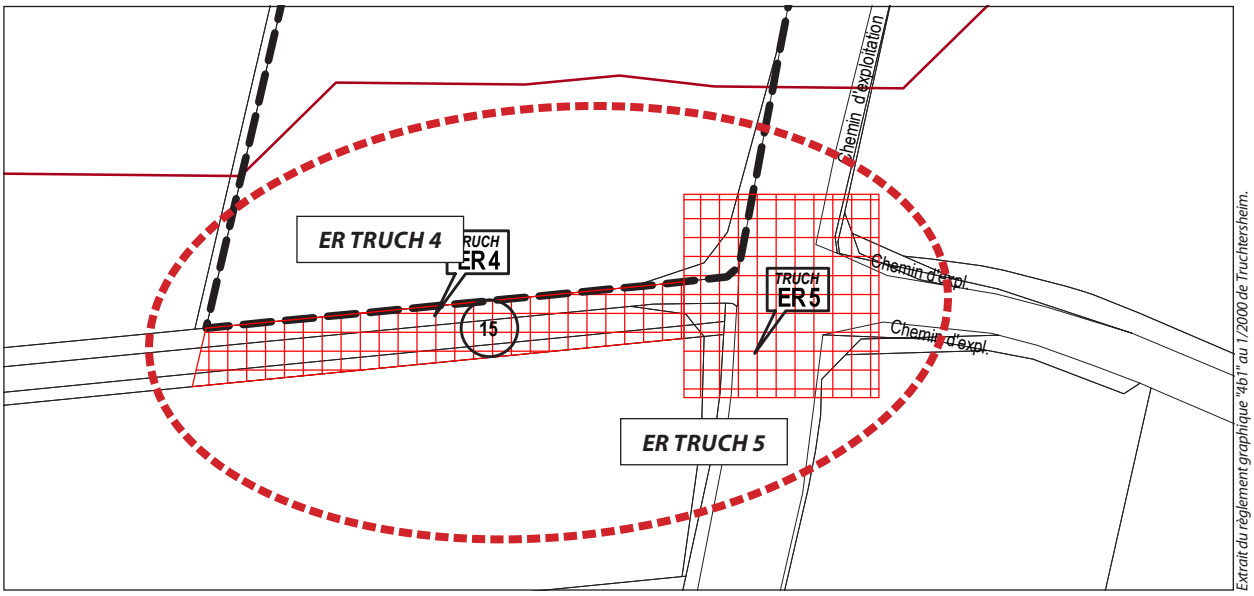
VI. 40 - 1 Suppression des ER TRUCH 4 et 5, situés le long de la RD30 au Sud du village.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit 2 emplacements réservés (ER) afin de réaliser une voie de 15 mètres d'emprise pour desservir la future zone 2AUXb et pour réaliser une nouvelle intersection entre la RD30 et la RD430.

Cet ER avait été inscrit pour assurer la desserte Sud de la zone d'activités prévue au lieu-dit "*Martzenberg*" (zone 2AUXb). A ce jour, la desserte étant uniquement envisagée pour desservir la future ZA, la collectivité n'envisage pas de financer un tel aménagement.

Aussi est-il proposé de supprimer les ER n°4 et 5 au plan de règlement graphique de la commune de Truchtersheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation des ER n°4 et 5



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Truchtersheim.

Extrait de la liste des emplacements réservés de Truchtersheim

~~ER4~~	~~Réalisation d'une voie de 15 mètres d'emprise pour desservir la future zone 2AUXb~~	~~Commune~~	~~19,3~~
~~ER5~~	~~Réalisation d'une nouvelle intersection entre la RD30 et la RD430~~	~~Commune~~	~~27,7~~

Proposition de suppression des ER n°4 et 5.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 40 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Truchtersheim.

VI. 41 Point n°76 : commune de Truchtersheim

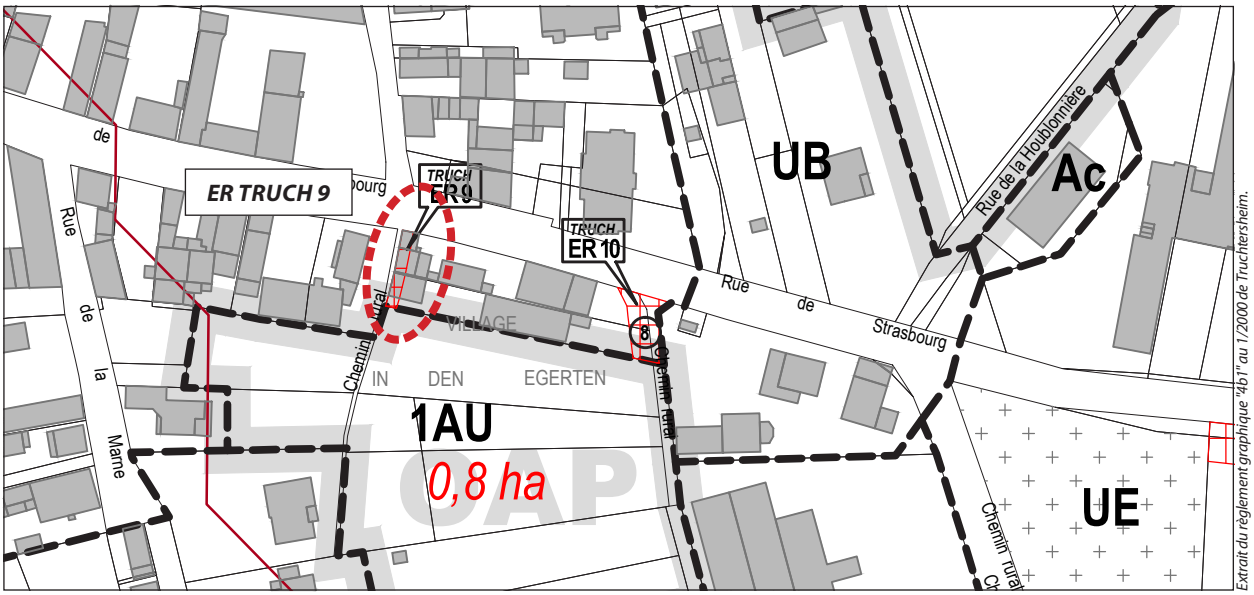
VI. 41 - 1 Suppression de l'ER TRUCH 9, situé le long de la rue de Strasbourg.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la création d'un accès piéton/cycles à la zone 1AU attenante. A ce jour, la localisation et la nature exacte de la desserte envisagée initialement n'est plus certaine. A une inscription précise telle un ER, il est aujourd'hui privilégié que l'aménageur de la zone assure, dans un rapport de compatibilité avec l'OAP SECTEUR n°3 : le site "In Den Egerten", le bouclage de voirie le plus opportun possible.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°9 au plan de règlement graphique de la commune de Truchtersheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°9



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE TRUCHTERSHEIM

~~ER9~~	~~Création d'un accès piéton/cycles à la zone 1AU~~	~~Commune~~	~~0,6~~

Proposition de suppression de l'ER n°9.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 41 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Truchtersheim.

VI. 42 Point n°77 : commune de Truchtersheim

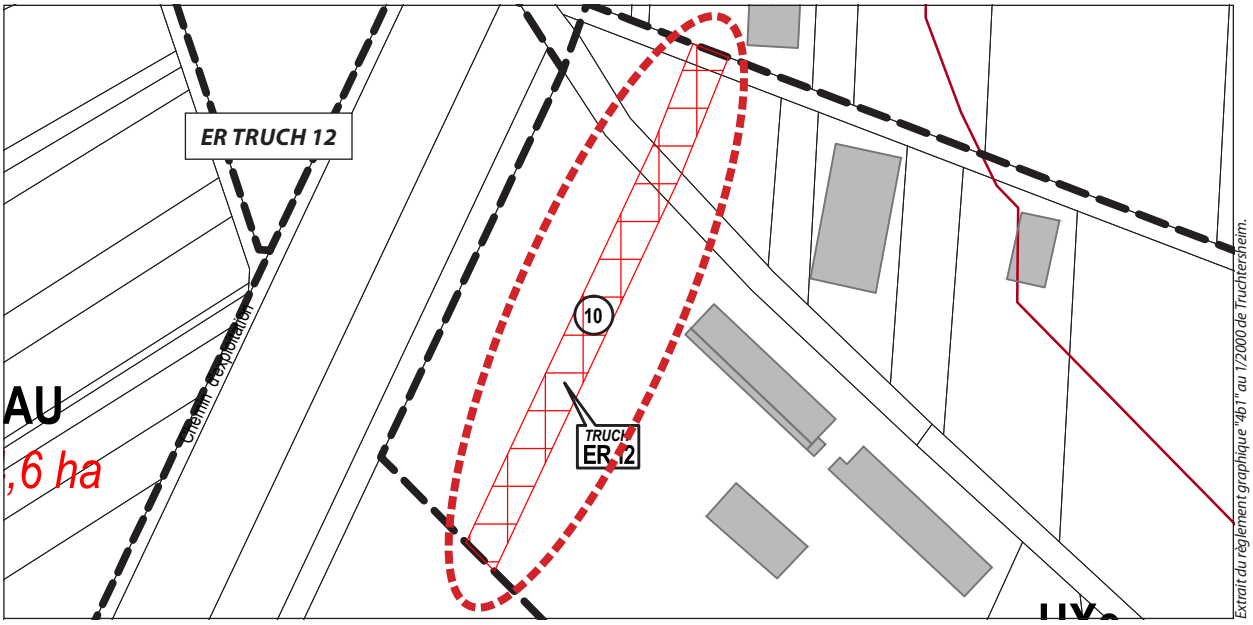
VI. 42 - 1 Suppression de l'ER TRUCH 12, situé le long de la RD220 à l'Est du village.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation de la première tranche du "contournement Est" de la commune. A ce jour, la localisation et la nature exacte de la desserte envisagée initialement n'est plus certaine., la commune souhaite mener des études plus précises afin de s'assurer du tracé retenu pour réaliser le "contournement Est" de Truchtersheim. Il n'apparaît pas opportun de maintenir un ER qui bloque tout aménagement de la zone, alors que son positionnement apparaît comme trop arbitraire.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°12 au plan de règlement graphique de la commune de Truchtersheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°12



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/2000 de Truchtersheim.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE TRUCHTERSHEIM

~~ER12~~	~~Réalisation de la première tranche du "contournement Est" de la commune~~	~~Commune~~	~~14,7~~

Proposition de suppression de l'ER n°12.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 42 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Truchtersheim.

VI. 43 Point n°78 : commune de Truchtersheim

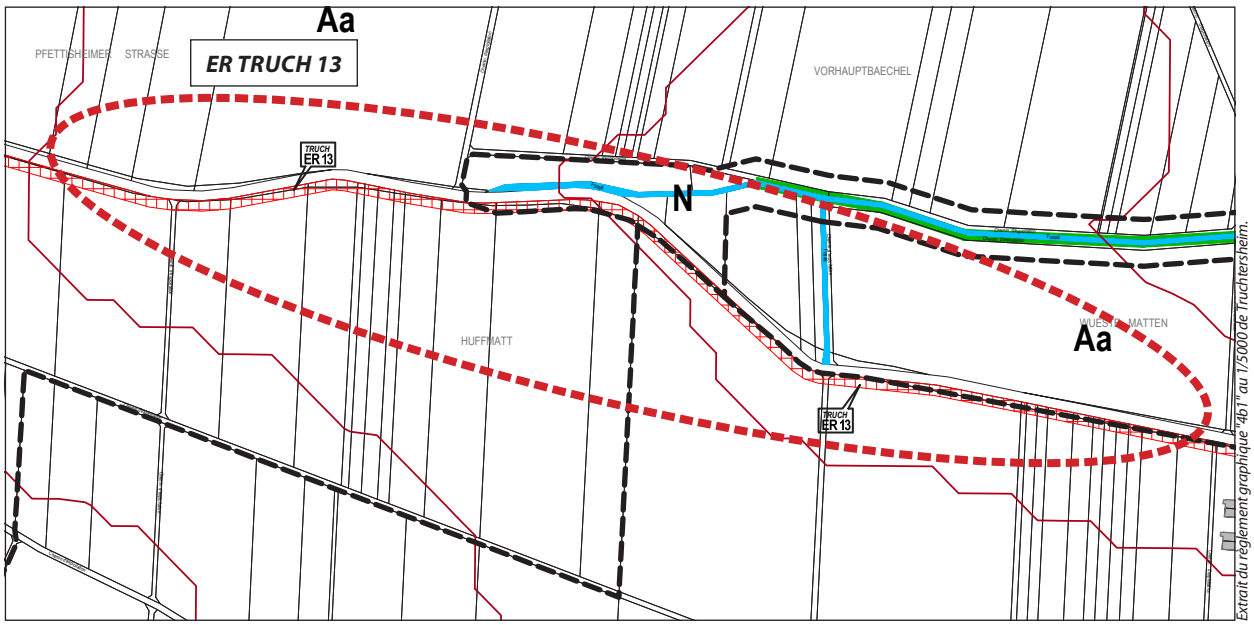
VI. 43 - 1 Suppression de l'ER TRUCH 13, situé le long de la RD220 entre Truchtersheim et Pfettisheim.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'une piste cyclable permettant de relier les villages de Truchtersheim et de Pfettisheim. A ce jour **les études sont lancées et la collectivité dispose de la maîtrise foncière sur la totalité de l'itinéraire retenu**. En plus d'être plus étendue que l'ER inscrit au PLUi, l'itinéraire retenu ne correspond pas à l'ER inscrit au plan du règlement graphique. Le marché de maîtrise d'oeuvre pour l'ensemble des études a été passé en juillet 2020, pour un démarrage des travaux prévu à l'automne 2021 et une livraison prévue fin 2021 pou début 2022.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°13 au plan de règlement graphique de la commune de Truchtersheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°13



Extrait du règlement graphique "4b1" au 1/5000 de Truchtersheim.

EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE TRUCHTERSHEIM

~~ER13~~	~~Réalisation d'une piste cyclable permettant de relier Truchtersheim et Pfettisheim~~	~~Commune~~	~~219,8~~

Proposition de suppression de l'ER n°13.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 43 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Truchtersheim, et le plan au 1/2000 couvrant le village de Pfettisheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Truchtersheim.

VI. 44 Point n°79 : commune de Willgottheim

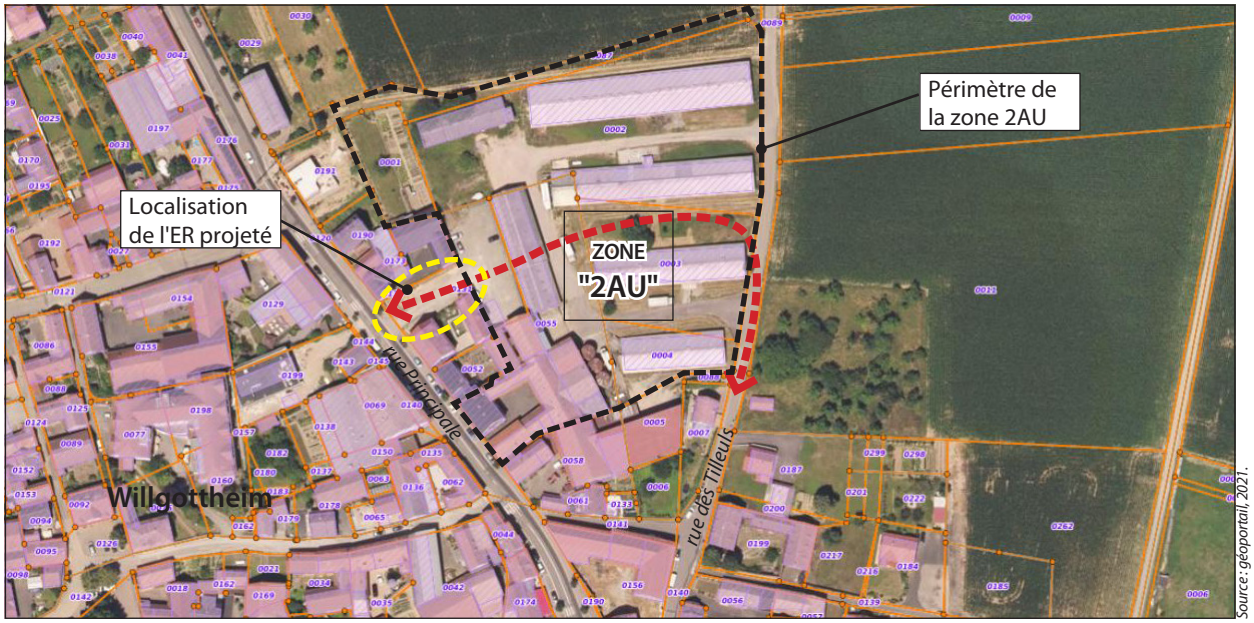
VI. 44 - 1 Inscription de l'ER WILL 7, situé rue Principale.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Willgottheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune souhaite inscrire un ER pour assurer la réalisation d'une voie d'accès, de 8 mètres d'emprises, à la zone 2AU depuis la rue Principale. En effet, à ce jour une zone 2AU est inscrite au règlement graphique de la commune et **il apparaît aujourd'hui nécessaire de s'assurer à terme la possibilité de réaliser un bouclage de voire, à l'intérieur de la zone, entre la rue des Tilleuls et la rue Principale.** En effet, l'aménagement de la zone 2AU, conduirait à réaliser un quarantaine de logement, qui n'auraient comme seul débouché la rue des Tilleuls, dont le gabarit ne permet pas d'envisager sereinement une telle augmentation de trafic.

Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER, n°7, au plan de règlement graphique de la commune de Willgottheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

PHOTO AÉRIENNE ET CADASTRE DE LA ZONE 2AU DE WILLGOTTHEIM.



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE WILLGOTTHEIM

ER7	Réalisation d'une voie d'accès, de 8 mètres d'emprises, à la zone 2AU depuis la rue Principale	Commune	2,4

Proposition de suppression de l'ER n°13.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 44 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Willgottheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Willgottheim.

VI. 45 Point n°80 : commune de Wintzenheim-Kochersberg

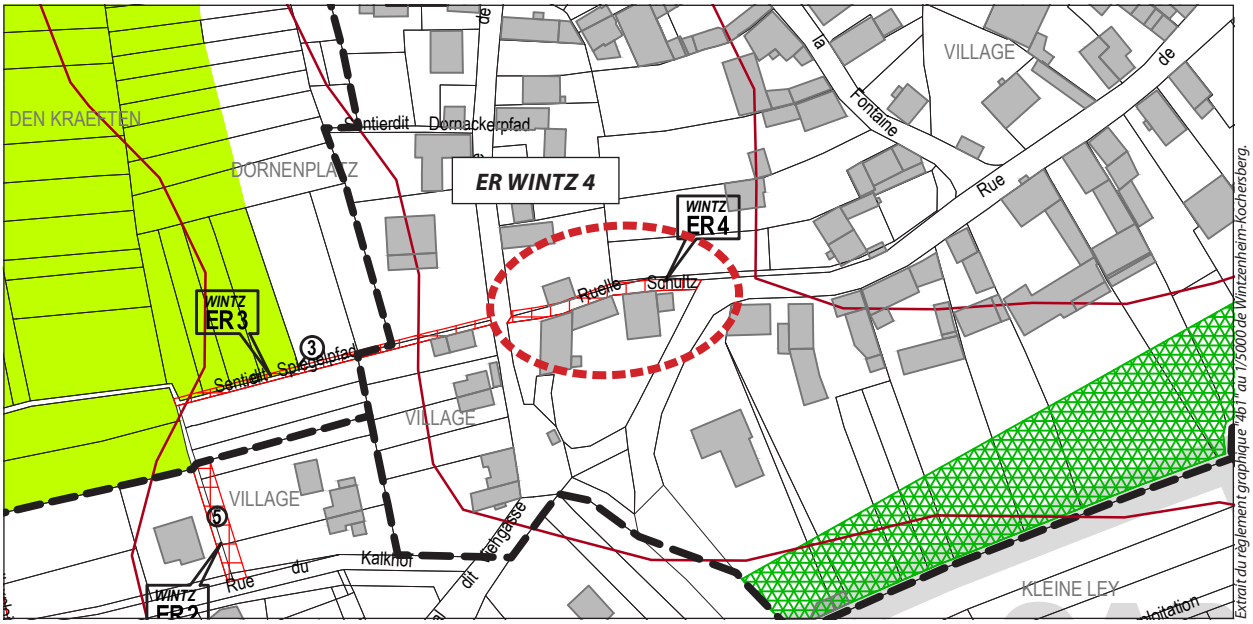
VI. 45 - 1 Rectification de l'ER WINTZ 4, situé le long la ruelle Schultz.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Wintzenheim-Kochersberg avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau piétonnier et cyclable de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'un élargissement de la ruelle Schultz à 3,50 mètres pour améliorer un cheminement piéton. A ce jour **il apparaît que l'ER inscrit initialement n'est plus adapté à la réalité du terrain,** notamment au niveau du débouché sur la rue de Goeftberg en raison de nouvelles construction réalisées en parti Nord du cheminement. De plus, la partie Est du cheminement est aujourd'hui maîtrisée par la commune.

Aussi est-il proposé de réduire et adapter l'ER n°4 au plan de règlement graphique de la commune de Wintzenheim-Kochersberg d'environ 0,6 ares. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE L'ER N°4



EXTRAIT DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS DE WINTZENHEIM-KOCHERSBERG

ER4	Élargissement de la ruelle Schultz à 3,50 mètres pour un cheminement piéton	Commune	~~1,5~~ 0,9

Proposition de modification de l'ER n°4.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 45 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Wintzenheim-Kochersberg,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Wintzenheim-Kochersberg.

VI. 46 Point n°81 : commune de Wiwersheim

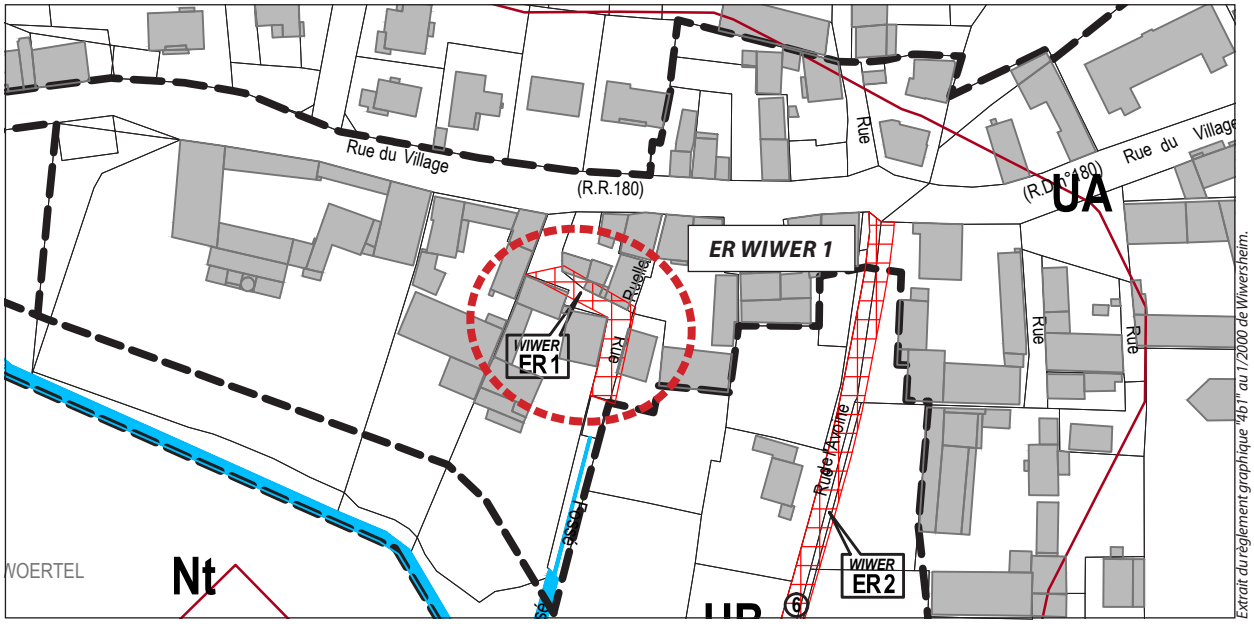
VI. 46 - 1 Suppression de l'ER WIWER 1, situé à proximité de l'ancien Lavoir.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Wiwersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune.

C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'un élargissement du chemin d'accès au lavoir et à la zone de loisirs du *Plaetzerbach*. A ce jour **un accord a été trouvé entre la commune et le propriétaire de la parcelle cadastrée n°57, au Sud du chemin, pour assurer un espace suffisant pour la circulation automobile**. En effet, suite à la démolition de l'ensemble des constructions de la parcelle et de la reconstruction (voir documents pages suivante, il a été convenu que les nouvelles construction soient réalisées plus en retrait du chemin afin d'assurer un passage suffisant.

Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°1 au plan de règlement graphique de la commune de Wiwersheim. Le règlement graphique et la liste des ER seront modifiés en conséquence.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de l'ER n°1



Extrait de la liste des emplacements réservés de Wiwersheim

~~ER1~~	~~Élargissement du chemin d'accès au lavoir et à la zone de loisirs du *Plaetzerbach*~~	~~Commune~~	~~3~~

Proposition de suppression de l'ER n°1.

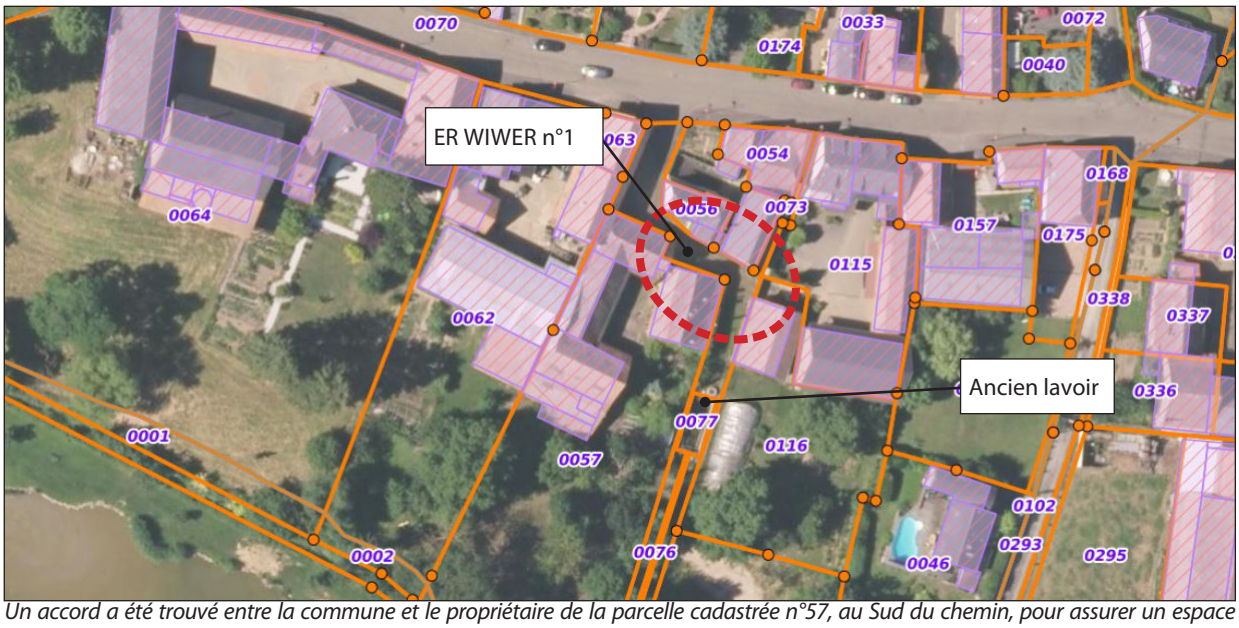
La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" et dans la "liste des emplacements réservés" de la présente modification.

VI. 46 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

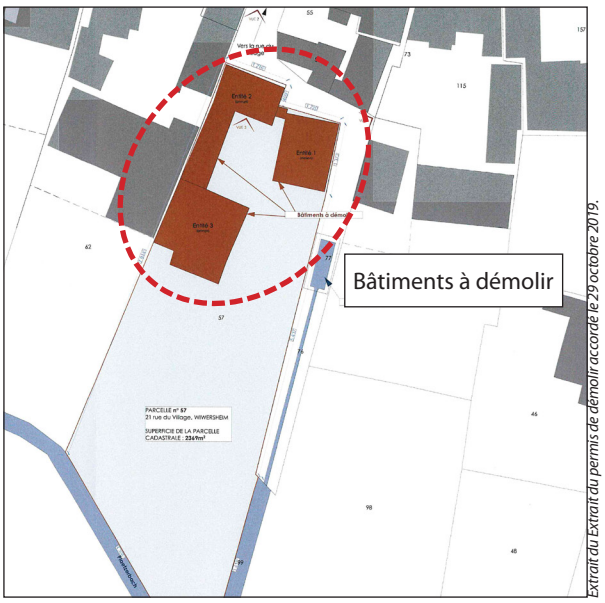
- de **mettre à jour le plan de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000, couvrant la commune de Wiwersheim,
- de **mettre à jour la liste des emplacements réservés** de la commune de Wiwersheim.

PHOTO AÉRIENNE DE LA ZONE



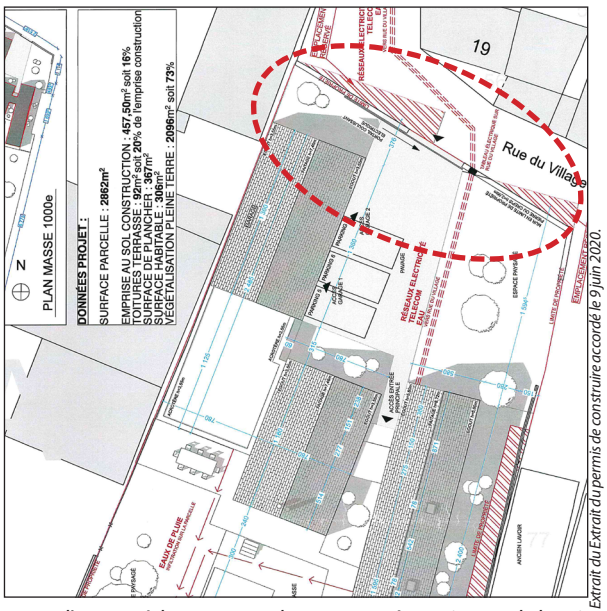
Un accord a été trouvé entre la commune et le propriétaire de la parcelle cadastrée n°57, au Sud du chemin, pour assurer un espace suffisant pour la circulation automobile. Le réaménagement prévu permettra d'assurer un passage suffisant au lavoir et à la zone de loisirs du Plaetzerbach.

EXTRAIT DU PERMIS DE DÉMOLIR



Extrait du Extrait du permis de démolir accordé le 29 octobre 2019.

EXTRAIT DU PERMIS DE CONSTRUIRE



Extrait du Extrait du permis de construire accordé le 9 juin 2020.

Le permis de construire (PC 067 548 20 R0004), accordé le 9 juin 2020, permet d'assurer à la commune le passage nécessaire vers le lavoir et la zone de loisirs du Plaetzerbach, tel que voulu lors de l'inscription de l'Er n°1.

VII. Économie

VII. 1 Présentation générale

VII. 46 - 1 Objectifs et principes d'aménagement généraux

Le PLUi de Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland approuvé le 14 novembre 2019 avait inscrit un nombre important de zones spécialisées à vocation d'activités "UX", correspondant essentiellement à des zones existantes.

Le diagnostic du PLUi, indique que la Communauté de communes a une vocation fortement résidentielle. En effet, la majorité des actifs travaillent sur Strasbourg et sa région et ont des habitudes de consommation souvent tournées vers les grandes zones commerciales métropolitaines.

A ce titre, la sauvegarde du petit commerce au sein des villages du Kochersberg et de l'Ackerland a constitué un enjeu important pour le territoire. Si la Communauté de communes n'a pas vocation aujourd'hui à accueillir de grandes zones commerciales, l'Eurométropole étant déjà bien dotée en la matière, le pôle constitué par les communes de Truchtersheim et Wiwersheim a vu se réaliser des zones de taille raisonnable, compatibles avec l'échelle du territoire, afin d'accueillir commerces et services pour un rayonnement local.

C'est dans cette logique que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi a inscrit comme objectif notamment de "*compléter l'offre commerciale et de services, notamment dans le bourg centre*" et "*d'admettre, à moyen long terme, l'implantation commerciale dans la zone intercommunale de Wiwersheim-Truchtersheim pour permettre de redéployer l'offre foncière commerciale de Truchtersheim, qui est aujourd'hui à saturation et sans capacité de développement sur la commune*".

Ainsi, en matière de développement économique, la modification n° 1 du PLUi porte sur des évolutions du règlement écrit et graphique sur la commune de Truchtersheim, qui constitue le "bourg centre" du territoire de la collectivité au sens du SCoTERS. La modification proposée s'inscrit pleinement dans le projet de développement défini dans le PADD du PLUi. Ce projet a aujourd'hui pour objectif d'accompagner la demande importante de la part d'entreprises pour s'installer sur le territoire et de disposer du foncier nécessaire pour se développer.

L'objectif de cette modification est de permettre :

- le développement de la zone d'activités du Martzenberg de Truchtersheim, classée en zone 2AUX en l'ouvrant à l'urbanisation (reclassement en 1AUXb),
- de favoriser la diversification des activités permises dans la zone d'équipement "UE" située au lieu-dit "*Bruchmatten*", à l'Ouest du ruisseau d'Avenheim,
- de régulariser une occupation du sol existante et permettre le développement de l'activité agricole sur le territoire.

VII. 46 - 2 Le développement des zones d'activités sur le territoire

Globalement les zones d'activités du PLUi de la CCKA recouvrent des zones existantes qui ne présentent plus de possibilités de développement, hormis des extensions ponctuelles des entreprises déjà implantées. Pour répondre à une demande nouvelle, des sites d'accueil pour de nouvelles entreprises ont été délimités et classés en zones à urbaniser "AUX". Ces zones sont destinées à l'urbanisation à court, moyen et long terme, leur vocation principale est l'activité artisanale et industrielle. Elles sont urbanisables sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires et de la compatibilité du projet avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone.

Ainsi le territoire comprend 5 zones AUX à Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Kuttolsheimn Truchtersheim et Wiwersheim.

Dans le PLUi de la CCKA, les zones de développement de l'activité économique sont localisées sur des zones classées "1AUX" et "2AUX"

La zone 1AUX comporte :

- **un secteur 1AUXa** correspondant à l'extension de la zone d'activités de Wiwersheim,
- **un secteur 1AUXb** correspondant aux autres extensions futures à vocation d'activités présentes sur le territoire.

La zone 2AUX est localisé en entrée Sud de Truchtersheim et occupe une superficie de 2,8ha.

L'objectif de ces zones est de **donner au territoire les possibilités d'un développement économique suffisant pour conforter son dynamisme et offrir de l'emploi localement**. L'objectif induit est la réduction des déplacements domicile-travail.

Les possibilités de développement économique du territoire ont été estimées à partir de la valorisation du potentiel existant et de la nécessité d'accueillir des entreprises nouvelles sur du foncier aménageable. La surface des zones AUX doit permettre aux entreprises de s'installer, de se relocaliser hors du tissu urbain mixte (zones de desserrement) ou de se développer sur site.

A noter que la grande zone d'activités du territoire, qui couvre une superficie d'environ 12 hectares, est localisée en entrée Ouest de Wiwersheim, au Sud de la RD41. A ce jour, cette zone commerciale connaît un regain d'activité après une période de crise et ne propose plus de terrain à la vente. C'est pourquoi une extension de la zone a été envisagée vers le Nord, en direction de Truchtersheim.

Aujourd'hui la commune de Truchtersheim est extrêmement sollicitée par de nombreuses entreprises souhaitant s'installer sur le territoire. Les demandes concernent, pour une très large majorité, une implantation préférentielle à Truchtersheim. C'est pour satisfaire ces demandes que la commune de Truchtersheim souhaite développer la zone du Martzenberg actuellement inscrite en zone 2AUX dans sa partie Sud.

VII. 46 - 3 Le développement de l'activité agricole sur le territoire

Suite à la sollicitation d'un exploitant agricole à Hurtigheim, il est apparu un "oubli" sur la définition des zones agricoles du territoire qui limite le développement d'une exploitation agricole au moins. En effet, une exploitation agricole existante, avec des serres maraîchères souhaite augmenter sa capacité de production. Or le classement actuelle en zone "N" du PLUi empêche se projet de voir le jour. L'objectif est dont de reclasser une faible part de la zone "N" sur laquelle est localisé une exploitation agricole existante en zone "As" (zone destinée à l'implantation de serres, pour les exploitations maraîchères du territoire) .

VII. 2 Point n°82 : commune de Truchtersheim

VII. 2 - 1 Création d'une sous-secteur UEc autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de la commune.

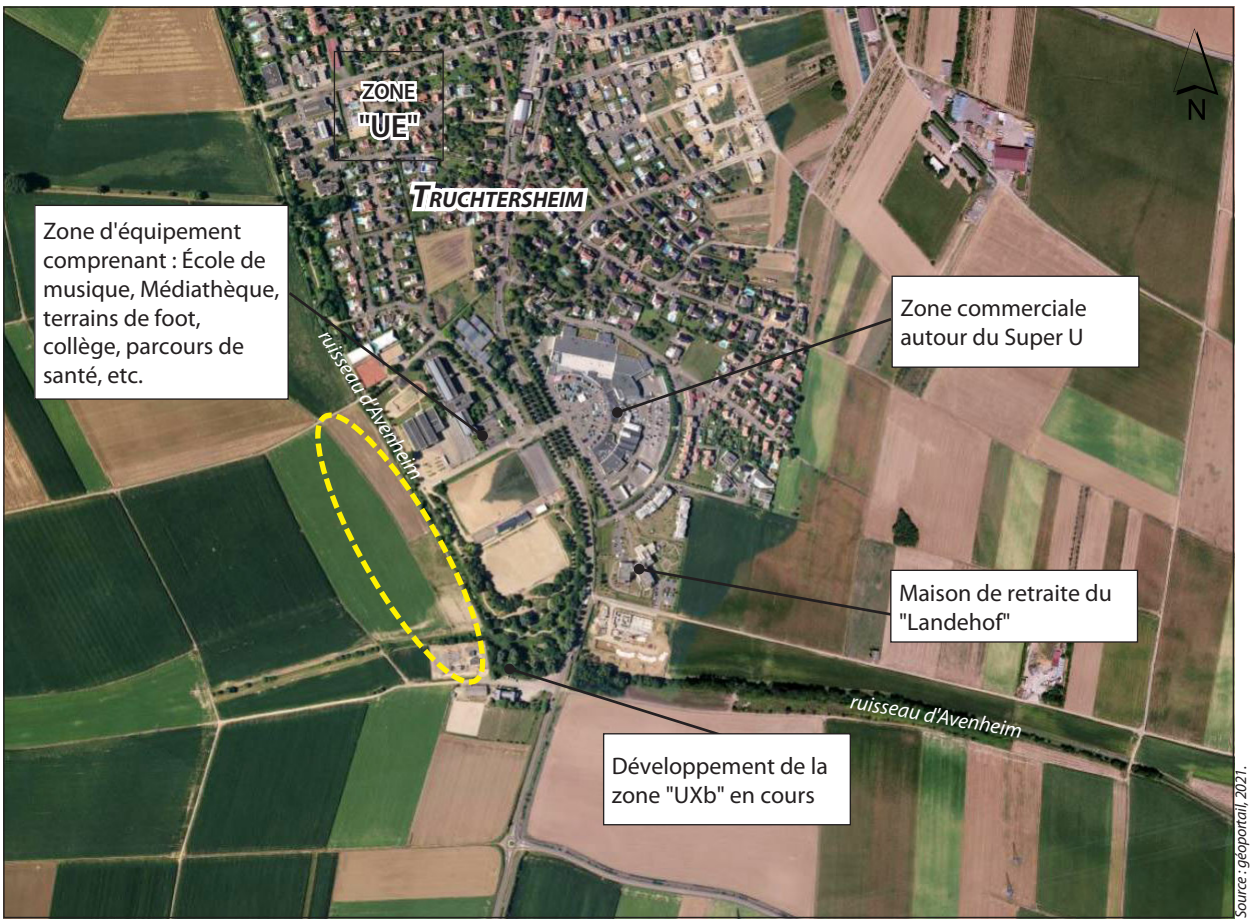
Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit quelques zones "UE" d'équipement sur son ban. La zone UE est une zone urbaine spécialisée où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à une urbanisation principalement axée sur les équipements collectifs, à vocation publique, culturelle, de santé, scolaire, sportive et de loisirs.

A ce jour, la zone UE du PLUi comprend :

- **un secteur UEa** autorisant également le commerce de proximité à Stutzheim-Offenheim,
- **un secteur UEb** dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim.

Il est proposé d'introduire un secteur "UEc" pour permettre la création d'un hôtel et d'un restaurant, et par conséquent, d'autoriser l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de la commune, en cohérence avec l'ensemble des services qui sont proposés au Sud de Truchtersheim.

LOCALISATION DE LA ZONE "UE" SITUÉE AU LIEU-DIT " BRUCHMATTEN" DE TRUCHTERSHEIM



VII. 2 - 2 Objectif de la modification du règlement écrit

Il s'agit de permettre la création d'un hôtel à Truchtersheim, en continuité d'un secteur déjà dédié aux équipements pour constituer un véritable pôle d'attractivité locale.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.13) :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*
Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAi correspondant à une zone bâtie inondable à Rohr.

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UBa et un sous-secteur UBa1 correspondant à des ilots spécifiques au quartier « Le Corbusier » à Dingsheim,
- Un secteur UBb correspondant à un quartier isolé et peu densément bâti à Handschuheim,
- Un secteur UBc correspondant à la ferme Quirin à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UBd destiné à la création d'un hôtel à Truchtersheim.

UE : zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics. Elle comprend :

- Un secteur UEa autorisant également le commerce de proximité à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UEb dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim.

UX : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Les secteurs UXa, correspondant aux zones d'activité de Schnersheim, de Willgottheim et à une petite zone d'activités à Wiwersheim,
- Un sous-secteur UXa1 à Rohr,
- Des secteurs UXb qui concernent plusieurs communes du territoire. Les constructions dans ces secteurs présentent des hauteurs et des types d'activité équivalents,
- Un secteur UXc à Ittenheim. Il est divisé en 3 sous-secteurs : UXc1, UXc2, UXc3,
- Un secteur UXd correspondant la zone d'activités de Wiwersheim, qui inclut la galerie Revelatio, et à une zone d'activités de Willgottheim,
- Un secteur UXe correspondant à une zone artisanale à l'entrée Est de Truchtersheim,
- Un secteur UXf situé à l'entrée Ouest de Furdenheim,
- Un secteur UXg correspondant à la zone commerciale de Truchtersheim,
- Un secteur UXh correspondant au comptoir agricole de Wiwersheim et de Quatzenheim,
- Un secteur UXi correspondant au restaurant isolé à Willgottheim,
- Un secteur UXj à l'entrée Est d'Hurtigheim,
- Un secteur UXk correspondant à une activité de réparation et vente de véhicules motorisés à Gougenheim ; les possibilités de construire dans ce secteur sont limitées en raison des risques de coulées de boues,
- Un secteur UXl à Ittenheim et Truchtersheim destiné à la vente de produits locaux.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : *« les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »*

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAi correspondant à une zone bâtie inondable à Rohr.

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UBa et un sous-secteur UBa1 correspondant à des ilots spécifiques au quartier « Le Corbusier » à Dingsheim,
- Un secteur UBb correspondant à un quartier isolé et peu densément bâti à Handschuheim,
- Un secteur UBc correspondant à la ferme Quirin à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UBd destiné à la création d'un hôtel à Truchtersheim.

UE : zone accueillant ou destinée à accueillir des équipements publics. Elle comprend :

- Un secteur UEa autorisant également le commerce de proximité à Stutzheim-Offenheim,
- Un secteur UEb dédié à l'implantation d'une maison de santé à Furdenheim.
- Un secteur UEc dédié à la réalisation d'un complexe hôtelier à Truchtersheim.

UX : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Les secteurs UXa, correspondant aux zones d'activité de Schnersheim, de Willgottheim et à une petite zone d'activités à Wiwersheim,
- Un sous-secteur UXa1 à Rohr,
- Des secteurs UXb qui concernent plusieurs communes du territoire. Les constructions dans ces secteurs présentent des hauteurs et des types d'activité équivalents,
- Un secteur UXc à Ittenheim. Il est divisé en 3 sous-secteurs : UXc1, UXc2, UXc3,
- Un secteur UXd correspondant la zone d'activités de Wiwersheim, qui inclut la galerie Revelatio, et à une zone d'activités de Willgottheim,
- Un secteur UXe correspondant à une zone artisanale à l'entrée Est de Truchtersheim,
- Un secteur UXf situé à l'entrée Ouest de Furdenheim,
- Un secteur UXg correspondant à la zone commerciale de Truchtersheim,
- Un secteur UXh correspondant au comptoir agricole de Wiwersheim et de Quatzenheim,
- Un secteur UXi correspondant au restaurant isolé à Willgottheim,
- Un secteur UXj à l'entrée Est d'Hurtigheim,
- Un secteur UXk correspondant à une activité de réparation et vente de véhicules motorisés à Gougenheim ; les possibilités de construire dans ce secteur sont limitées en raison des risques de coulées de boues,
- Un secteur UXl à Ittenheim et Truchtersheim destiné à la vente de produits locaux.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.44) :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées			Autorisées sous conditions		
	Zones	UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb	UE	UEa	UEb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X						
	Exploitation forestière	X	X	X						
Habitation	Logement							X	X	X
	Hébergement			X	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X							X	X
	Restauration	X	X							X
	Commerce de gros	X	X	X						
	Activités de service (accueil clientèle)	X	X							X
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X						
	Cinéma	X	X	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				X	X	X			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés									
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale									
	Salles d'art et de spectacles									
	Equipements sportifs									
	Autres équipements recevant du public									
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X						
	Entrepôt	X	X	X						
	Bureau	X	X	X						
	Centre de congrès et d'exposition				X	X	X			

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites				Autorisées				Autorisées sous conditions			
	Zones	UE	UEa	UEb	UEc	UE	UEa	UEb	UEc	UE	UEa	UEb	UEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X	X	X								
	Exploitation forestière	X	X	X	X								
Habitation	Logement									X	X	X	X
	Hébergement			X		X	X		X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			X						X	X	
	Restauration	X	X						X			X	
	Commerce de gros	X	X	X	X								
	Activités de service (accueil clientèle)	X	X		X							X	
	Hébergement hôtelier et touristique	X	X	X					X				
	Cinéma	X	X	X	X								
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés					X	X	X	X				
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés												
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale												
	Salles d'art et de spectacles												
	Equipements sportifs												
	Autres équipements recevant du public												
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	X	X	X	X								
	Entrepôt	X	X	X	X								
	Bureau	X	X	X	X								
	Centre de congrès et d'exposition					X	X	X	X				

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.45) :

Article 1.1. UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières,
2. Les constructions destinées aux commerces et activités de services ainsi qu'aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception de celles visées à l'article 1.2. UE,
3. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
4. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
5. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
6. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
8. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,
9. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées au logement à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Dispositions spécifiques au secteur UEb :

4. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition qu'elles soient liées et complémentaires à la vocation de la maison de santé implantée à Furdenheim.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 1.1. UE - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, au commerce de gros, au cinéma.
2. Les constructions destinées à l'hébergement sauf dans les secteurs UE, UEa et UEc.
3. Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sauf dans les secteurs UEa et UEb.
4. Les constructions destinées à la restauration sauf dans les secteurs UEb et UEc.
5. Les constructions destinées aux activités de service sauf dans le secteur UEb.

~~1.~~6. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et touristique sauf dans le secteur UEc.

~~2.~~7. Les constructions destinées ~~aux commerces et activités de services ainsi qu'~~aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires, à l'exception des centres de congrès et d'exposition. ~~de celles visées à l'article 1.2. UE,~~

~~3.~~8. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,

~~4.~~9. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,

~~5.~~10. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,

~~6.~~11. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,

~~7.~~12. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,

~~8.~~13. Les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

~~9.~~14. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances ou de susciter des risques incompatibles avec la vocation de la zone.

Article 1.2. UE - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans toute la zone :

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les constructions destinées au logement à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

3. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

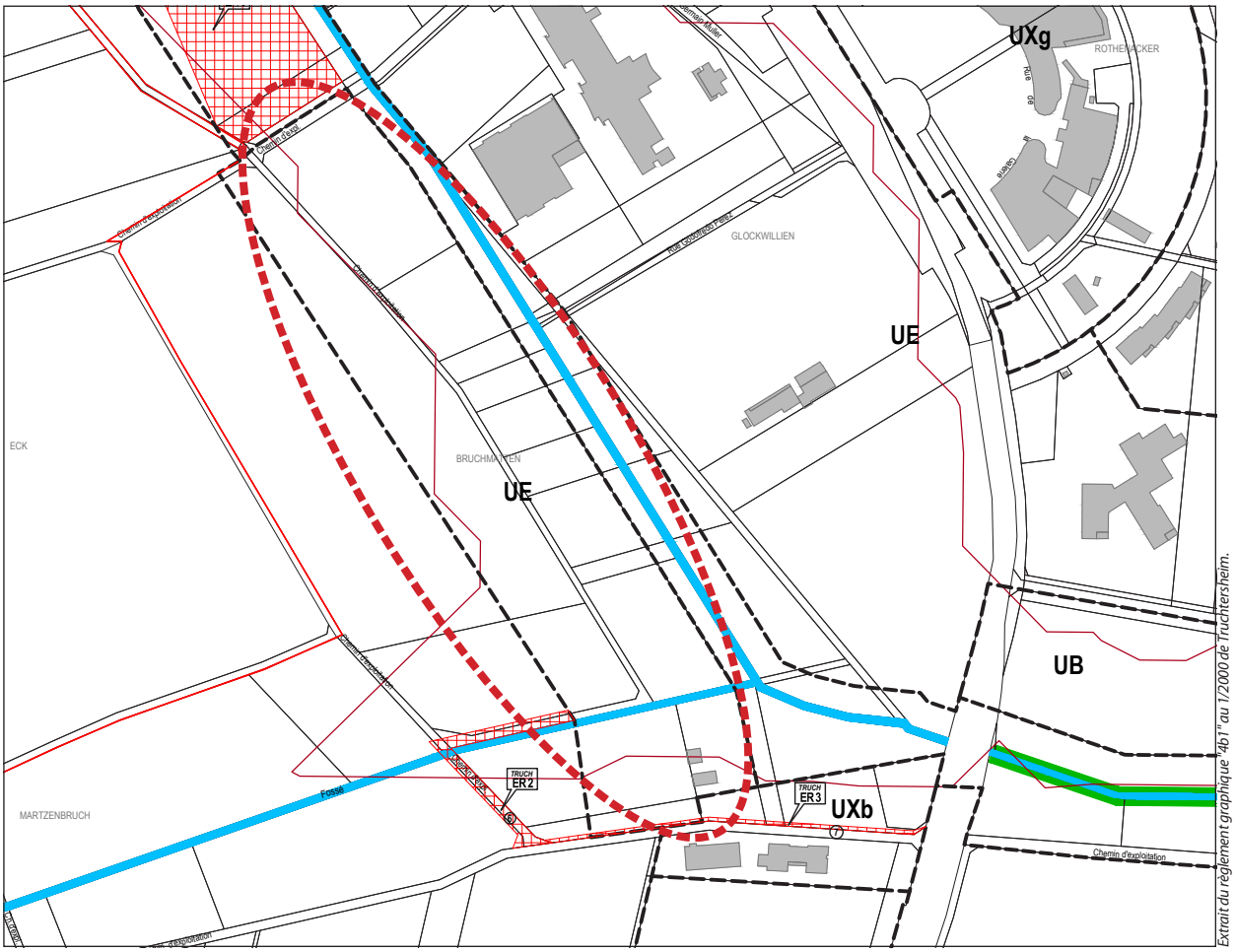
Dispositions spécifiques au secteur UEb :

4. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse à condition qu'elles soient liées et complémentaires à la vocation de la maison de santé implantée à Furdenheim.

Dispositions spécifiques au secteur UEc :

5. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, et qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans le secteur.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE LA ZONE "UE" À MODIFIER



La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique", du "Règlement écrit" et du "Bilan des surfaces du PLUi"de la présente modification.

VII. 2 - 3 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

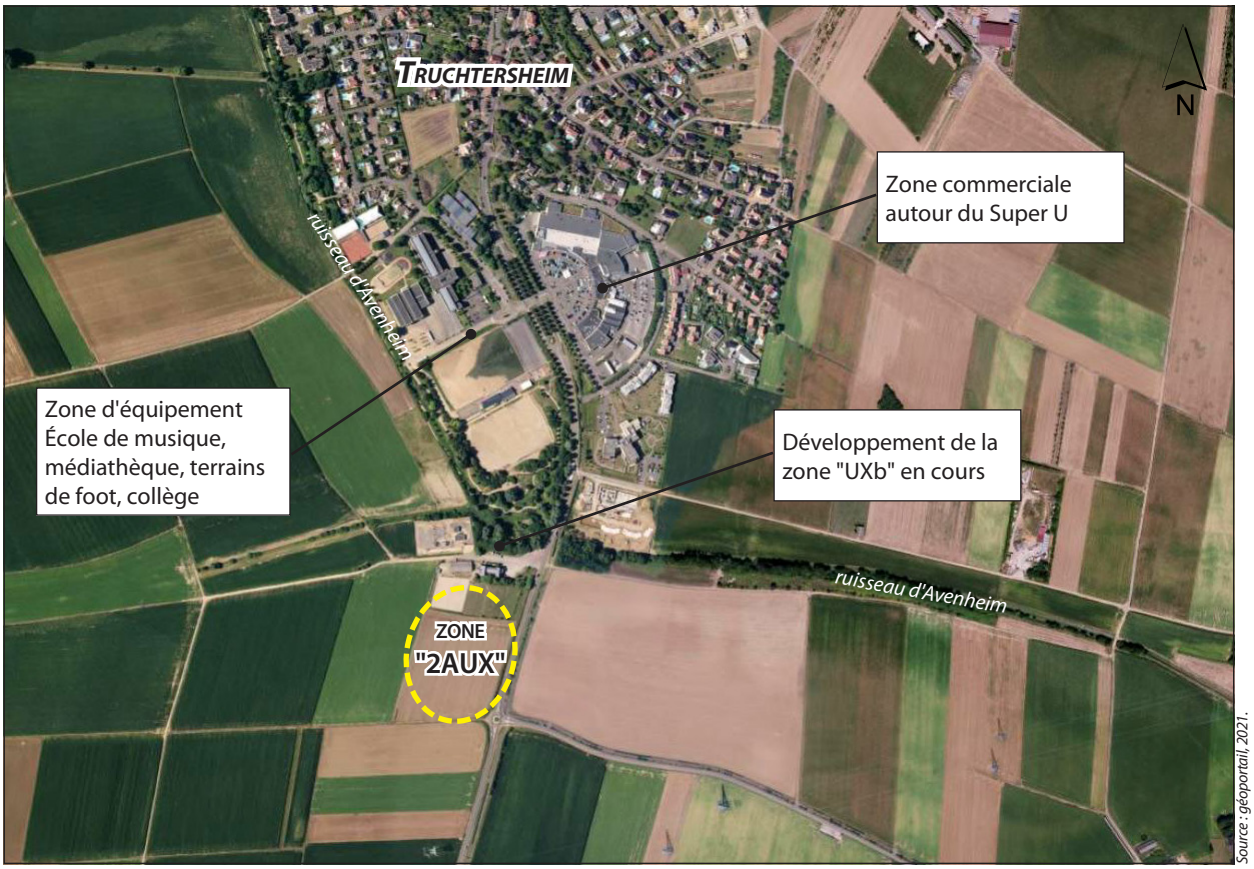
- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- de **mettre à jour le règlement écrit du PLUi"** en conséquence,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

VII. 3 Point n°83 : commune de Truchtersheim

VII. 3 - 1 Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX et reclassement en 1AUXb, à l'Ouest de la RD30 en entrée Sud du village et création d'une OAP "SECTEUR n°6 : le site Martzenberg" sur la nouvelle zone 1AUXb.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit une zone à urbaniser à vocation principale d'activité "2AUX" au règlement graphique en entrée Sud du village, le long de la RD30.

LOCALISATION DE LA ZONE "AUX" SITUÉE AU LIEU-DIT " MARTZENBERG" DE TRUCHTERSHEIM

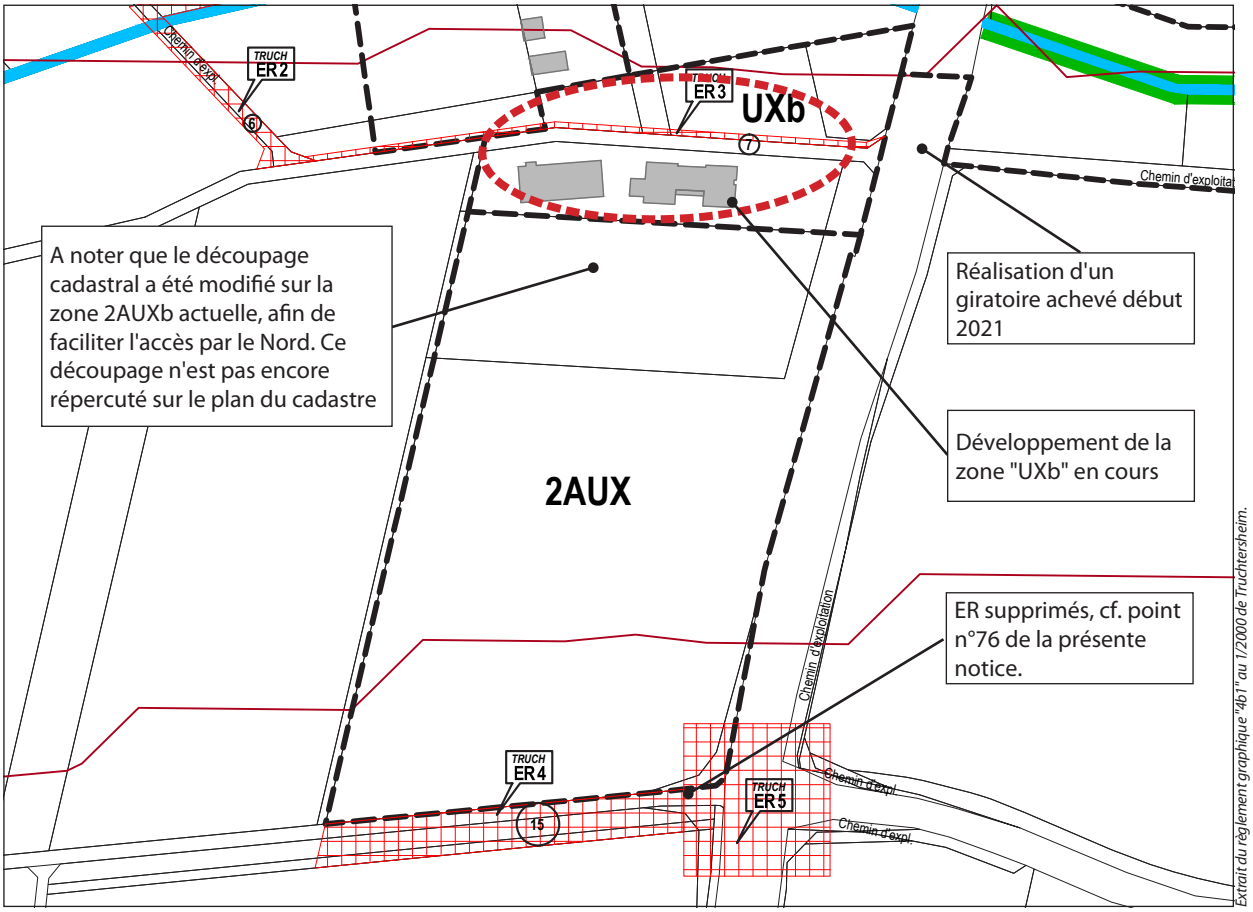


Cette zone est localisée au Sud du village, au lieu-dit "Martzenberg", le long de la RD 30. Sa superficie s'élève à 2,8 ha. Le secteur du Martzenberg accueille déjà un restaurant et une boulangerie. Un rond-point d'accès a été réalisé. La future zone d'activité prendra accès sur ce rond- point.

Elle a vocation à accueillir des entreprises artisanales ou tertiaires désireuses de s'implanter dans le bourg centre. La commune veut ainsi répondre à la demande de plusieurs entreprises.

En effet, à ce jour, la commune de Truchtersheim est régulièrement sollicitée par de nombreuses entreprises du territoire pour s'implanter spécifiquement dans le village. Les demandes s'orientent sur des parcelles allant de 15 à 45 ares et concernent principalement des entreprises actuellement situées dans le village, deux agences d'architecture, ou des entreprises souhaitant quitter leurs locaux en location pour être propriétaire de leur bâtiments. Certaines demandes, plus rares, proviennent de l'extérieur du territoire, de Marlenheim, Drusenheim, l'EMS, etc.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DE LA ZONE 2AUXB



C'est pour satisfaire ces demandes, conformément aux objectifs du projet de territoire (PADD) et du SCoTERS que la commune de Truchtersheim souhaite aujourd'hui développer la zone du Martzenberg actuellement inscrite en zone 2AUX dans sa partie Sud.

L'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées est justifiée :

Au niveau de la commune de Truchtersheim

La zone 2AUX du Martzenberg est **la seule zone d'activité prévue en extension urbaine sur la commune de Truchtersheim**.

La grande zone d'activité du bourg centre, à vocation commerciale (zone UX) qui regroupe un supermarché et d'autres enseignes est aujourd'hui complètement saturée.

La demande actuelle se situe dans la catégorie des services et des bureaux, plutôt que dans celle du commerce.

Les possibilités d'implantation dans les espaces actuellement urbanisés de telles entreprises sont inexistantes. Les terrains en centre village (zone UA), comme en zone UB (extensions urbaines plus récentes, typologie de type "pavillonnaire") sont mal adaptés à ces activités. De plus, ils ne présentent pas les surfaces requises (15 à 45 ares) et n'offrent pas de possibilités en matière de stationnement, accès poids lourds, etc.

Au niveau du territoire du Kochersberg et de l'Ackerland :

Les zones d'activités existantes (UX) sur le territoire sont aujourd'hui totalement occupées. La nouvelle zone d'Ittenheim (zone UXc1, à Ouest du village) est en cours d'aménagement, mais de nombreuses entreprises se sont déjà positionnées et les terrains sont tous "vendus" ou "optionnés".

La CCKA, qui est compétente en matière de développement économique, n'a **plus de terrains à mettre à la disposition d'entreprises sur le territoire**. Le dernier terrain disponible sur la ZA de Wiwersheim a trouvé acquéreur en 2020.

D'autre part, la demande recensée par la CCKA émane d'**entreprises intéressées par une implantation à Truchtersheim**, bien placée et attractive. Ces entreprises ne souhaitent pas s'installer dans d'autres communes du territoire, mais veulent bénéficier de l'effet d'entraînement et de la dynamique qu'offre le bourg centre.

A noter que les autres zones 1AUXb inscrites au PLUi sont peu nombreuses et ne permettent pas non plus de répondre à la demande. De plus, il convient de préciser que la zone 1AUXa de Wiwersheim, malgré son classement, n'est pas destinée à une urbanisation à court terme. Elle a pour ambition d'accueillir de grandes entreprises, avec une vocation plus industrielle, sur des parcelles de plus grande taille alors que la zone de Truchtersheim a une vocation plus orientée sur de l'artisanat, du commercial et du tertiaire. De plus, elle doit intégrer une plate-forme multimodale et être la grande ZA du territoire. La ZA de Truchtersheim offre un implantation à des entreprises de taille plus modeste et permet également d'envisager du commerce, en tant que Bourg centre, comme identifié par le SCoTERS.

Ainsi, l**a zone d'activités de Truchtersheim a vocation à recevoir des activités en complémentarité de celles de Wiwersheim et de répondre à une demande importante à laquelle les zones actuelles du territoire ne peuvent répondre**.

A noter que **la partie Nord de la zone**, classée en zone "UXb" au PLUi, **fait actuellement l'objet d'un réaménagement complet** : implantation d'une nouvelle boulangerie au Nord, aménagement d'un nouveau giratoire sur la RD30 pour permettre la desserte du secteur. Cet ouvrage permet également de ralentir et sécuriser le trafic routier en entrée de village.

Ainsi la zone 2AUX du PLUi est aujourd'hui facile à desservir depuis l'accès existant au Nord ; le réseau d'assainissement a été renforcé en tenant compte de la viabilisation de la zone AUX au Sud. Concernant l'eau potable, l'électricité et les télécoms, l'amenée des réseaux a été anticipée. Pour l'assainissement, un exutoire pour les eaux pluviales est en attente au niveau du ruisseau d'Avenheim, au Nord, sachant qu'il est prévu, pour les eaux usées, que le projet de viabilisation de la ZA permette de raccorder le restaurant "les Saveurs Du Martzenberg" à l'assainissement collectif.

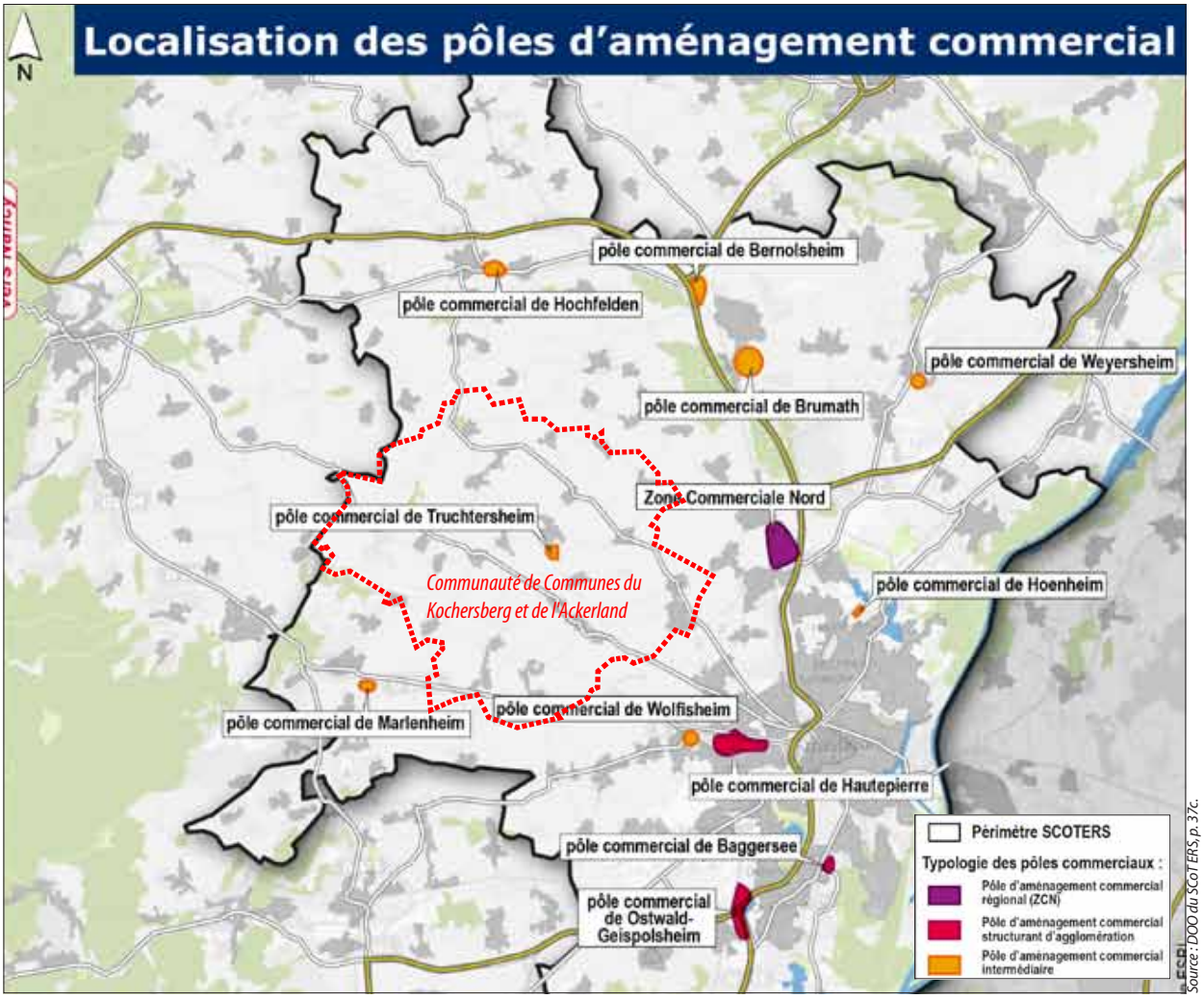
En effet, ce secteur de la commune avait été initialement classé en zone 2AUX en raison de l'absence de desserte et de l'insuffisance des accès. **Aujourd'hui, les travaux menés permettant le reclassement en zone IAUx, ouverte à l'urbanisation** : les obstacles au classement de la zone à urbaniser en zone 1AUX ne sont plus aujourd'hui valables et il est important pour la commune de proposer, comme elle s'y était engagée lors de l'élaboration du PLUi, du foncier d'activité sur un périmètre déjà bien identifié.

Au niveau du SCoTERS

A l'extérieur de l'espace métropolitain le SCoTERS met l'accent sur certains pôles centres répertoriés pour privilégier un bon niveau d'équipement. Un total de 70 ha par an en extension dans les zones d'activités existantes est possible à l'échelle du SCoTERS.

Concernant le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, le Document d'Orientation et d'Objectifs -DOO- précise qu'à "*l'extérieur de l'espace métropolitain, la construction se fera en privilégiant les bourgs centres*" et qu'à "*cette fin, les communes de Hochfelden, Hoerdt, Gerstheim, Rhinau, Marlenheim et Truchtersheim, qui ont un taux d'équipement inférieur à celui des autres bourgs centres et des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise, doivent l'améliorer et leurs documents d'urbanisme doivent prévoir une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements et de services supplémentaires*".

Étant précisé que Truchtersheim est identifié pour recevoir "*toutes les activités commerciales, notamment celles répondant à des besoins commerciaux quotidiens*" et que "l*a création d'activités visera à être accompagnée d'une valorisation des modes de déplacements autres que la voiture individuelle et faciliter les accès et les parkings sécurisés pour les deux-roues*". Ainsi, le secteur à vocation de commerces, est localisé au niveau du bourg centre de Truchtersheim (cf. DOO du SCoTERS p. 34, 37 et 37a).



Source : DOO du SCoTERS, p. 37c.

Précisons également qu'**à ce jour, 90% des réservations de la future zone concernent des activités tertiaires qui ne feront pas concurrence au centre de Truchtersheim du point de vue commercial.**

De plus, pour garantir la qualité et la bonne intégration paysagère de la future zone d'activités dans le site, il est proposé d'ajouter une nouvelle OAP "*SECTEUR n°6 : le site Martzenberg*" aux OAP de la commune de Truchtersheim.

Cette OAP prévoit notamment:

- l'obligation de réaliser un bouclage de voirie sur la RD30. Ce bouclage doit aboutir à la réalisation d'une liaison routière, via la ZA, reliant les deux giratoires de la RD 30 situés au Nord (nouveau giratoire) et au Sud, vers Behlenheim ;
- le raccordement de la ZA au réseau de liaisons douces situé en périphérie de la zone tels la piste cyclable le long de la RD30, le parcours de santé le long du ruisseau d'Avenheim (au niveau de la zone de sports et loisirs au Nord du site) , etc.

De plus, pour assurer une bonne prise en compte des sensibilités visuelles le long de la RD30, il est proposé d'imposer la réalisation d'un espace paysager de 3 mètres d'emprise en limites Est et Sud de la ZA.

Aussi est-il proposé d'ouvrir à l'urbanisation la zone "2AUX" en la reclassant en zone "1AUXb" du PLUi, et de fixer des dispositions d'aménagement de la zone dans une nouvelle OAP "*SECTEUR n°6 : le site Martzenberg*", qui viendra compléter le volume des "*Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : volume 2*" consacré aux OAP communales du PLUi.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique", des "OAP" et du "Règlement graphique" de la présente modification.

VII. 3 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Truchtersheim,
- **d'ajouter une nouvelle OAP** "*SECTEUR n°6 : le site Martzenberg*" aux OAP de la commune de Truchtersheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

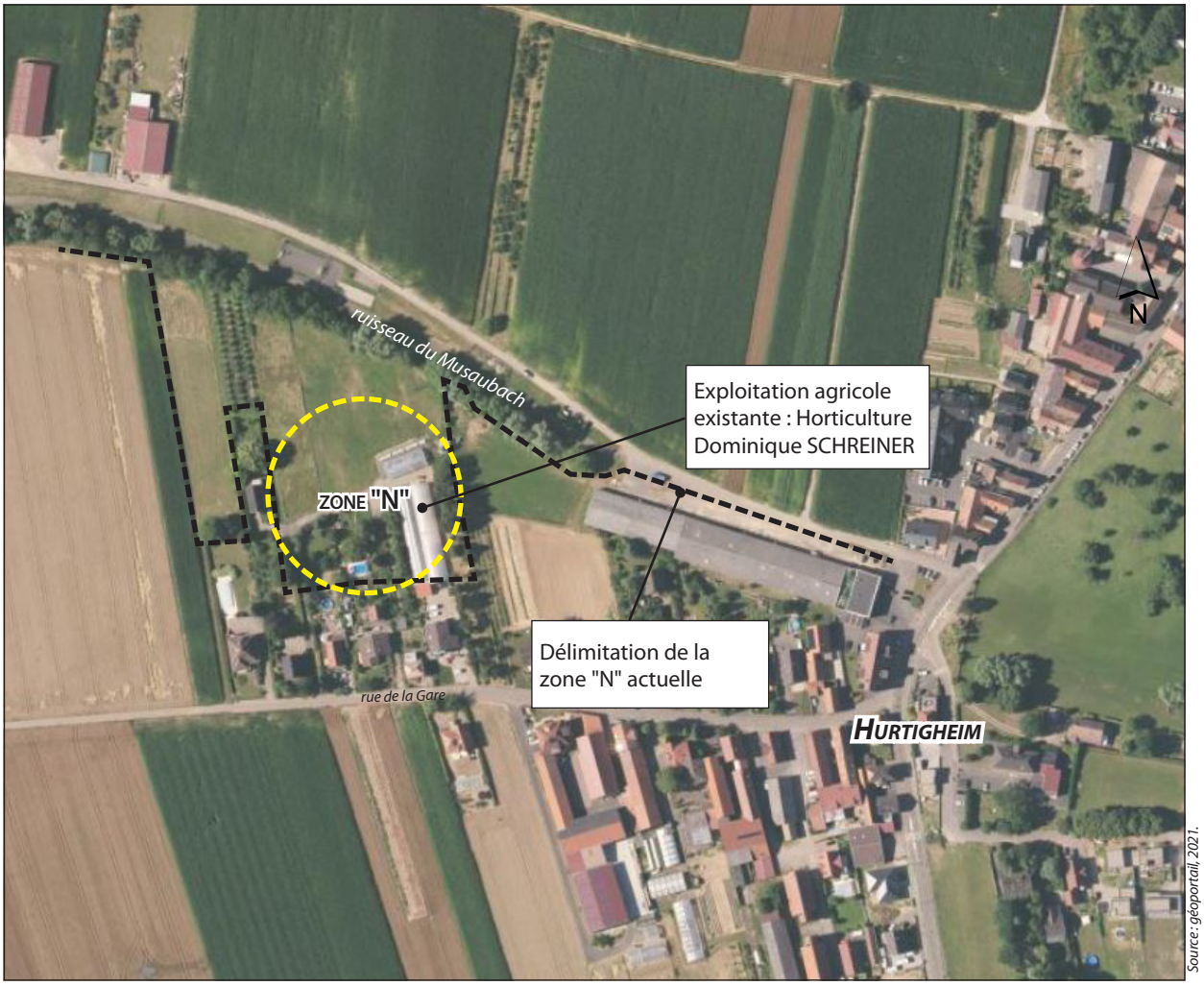
VII. 4 Point "F" : commune de Hurtigheim

VII. 4 - 1 Création d'une zone agricole "AS" pour régulariser une occupation du sol existante et permettre le développement de l'exploitation agricole actuelle.

Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait inscrit une zone naturelle "N" au règlement graphique entre la frange villageoise et le ruisseau du *Musaubach* à l'Ouest du village.

Cette zone est localisée à l'Ouest du village, au lieu-dit "*Langgraben*", le long de la rue de la Gare. Une exploitation agricole y est localisée et souhaite pouvoir développer son activité en construisant une nouvelle serres dans la continuité de celles existantes.

LOCALISATION DE LA ZONE "N" SITUÉE AU LIEU-DIT " LANGGRABEN" DE HURTIGHEIM



Source : géoportail, 2021.

La superficie de la zone "As" envisagée s'élève à 0,8 ha. Elle recouvre un espace agricole de prairies de pâtures et quelques jardins de particuliers dans la partie Sud-Ouest du secteur.

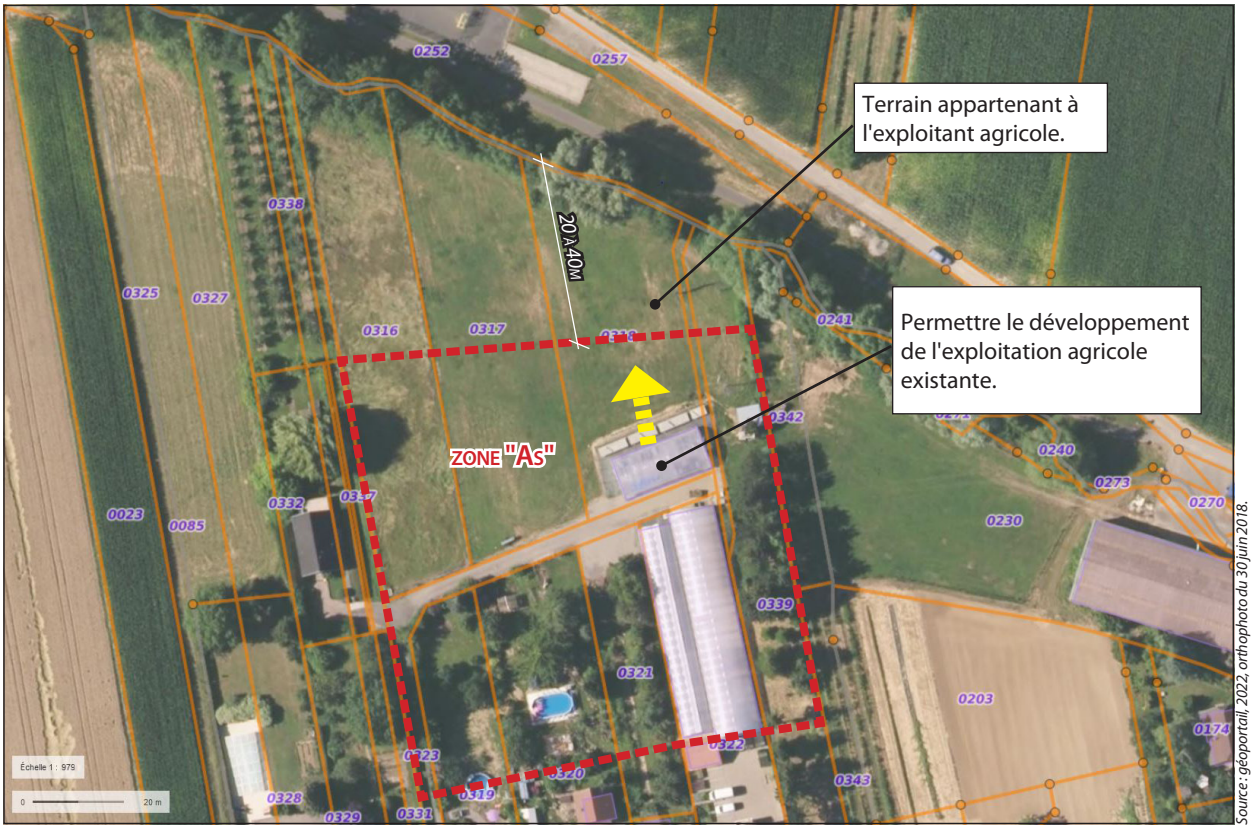
L'espace considéré est ainsi constitué :

- pour 1/3 de fonds de parcelles d'habitation, occupés par des jardins avec piscines, abris de jardin, etc. Cet espace n'est pas appelé à évoluer, et les propriétaires disposent librement de leur espace de jardin.

- 1/3 par l'exploitation horticole Dominique SCHREINER dont le besoin d'augmenter sa production se fait sentir notamment pour répondre à la demande liée à l'engouement des Français pour le jardinage et le fort développement de jardins potagers,
- 1/3 par une prairie de pâture qui ne représente par d'enjeux environnementaux notables.

L'enjeu est de permettre à l'horticulteur de développer son activité, en implantant 1 serre démontable, dans la continuité des serres existantes. A noter qu'à ce jour, et depuis l'approbation du PLUi, l'exploitation compte 2 serres (orientées Est-Ouest) en partie Nord, et non une comme sur la photo ci-dessous qui date de juin 2018.

EXTRAIT DU CADASTRE SUR FOND DE PHOTO AÉRIENNE



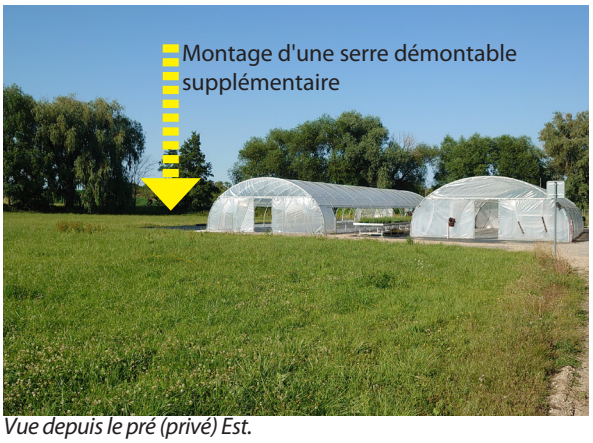
Source : géoportail, 2022, orthophoto du 30 juin 2018.

La zone AS envisagée reste à bonne distance de la ripisylve du Musaubach et n'aura pas d'impact sur la zone naturelle. De plus, l'activité étant réalisée sous serre, il n'y aura pas de risque d'aspersion sur le milieu naturel.

D'un point de vue paysager, il convient de noter que l'espace considéré est privé et aucune vue sur la zone n'est réellement possible pour les promeneurs. A ce titre, et en considérant l'aspect réversible du projet horticole, on ne relève aucun impact paysager notable du projet, qui reste caché aux vues extérieures. L'ajout d'une serre supplémentaire ne générera pas d'impact négatif sur le site.

Il apparaît aujourd'hui nécessaire de régulariser le PLUi au regard de la situation réelle de l'exploitation, et de l'absence d'impact sur l'environnement et le paysage, de procéder à son classement en zone "As" du PLUi qui est spécifiquement dédiée à l'implantation de serres.

État actuel : quelques photos du site (prises de vue du 15 juin 2022)



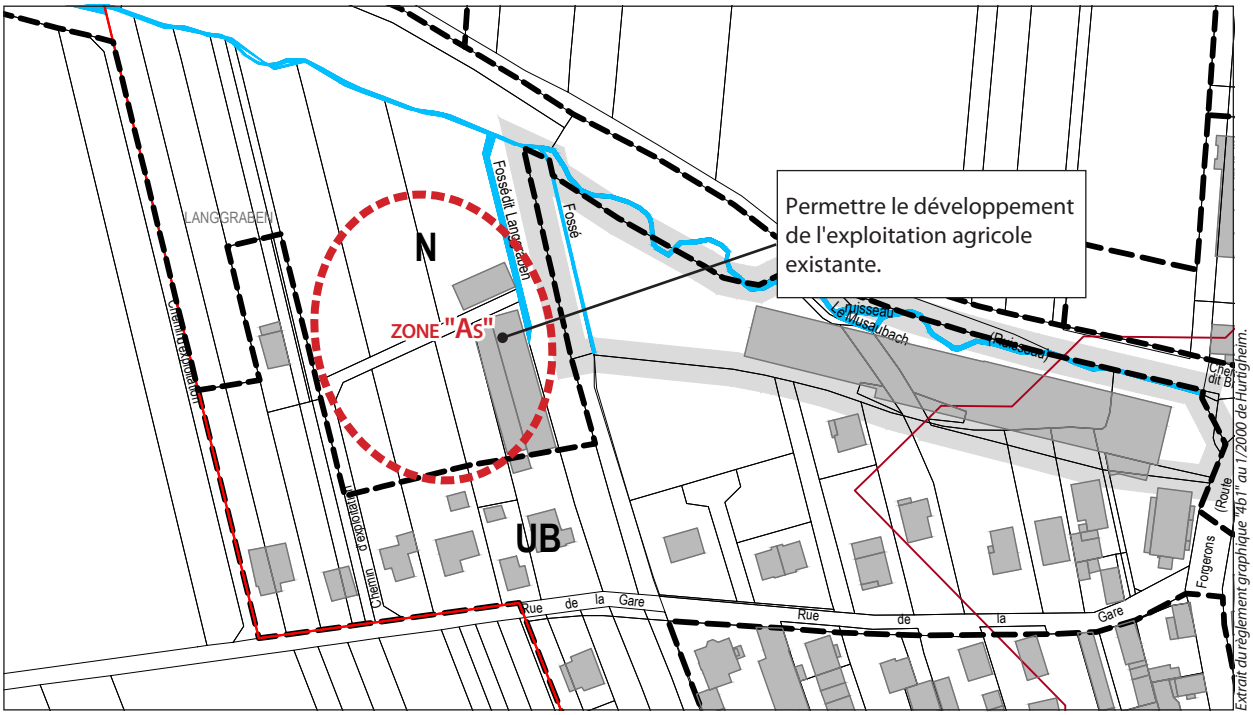
Vue depuis le pré (privé) Est.



Vue vers les serres, depuis la ripisylve du Musaubach.

A noter que les prises de vue ci-dessus n'ont été possibles qu'avec l'accord du propriétaire. Aucune vue directe sur le projet n'est possible depuis l'espace public. Il n'y aura aucune aggravation de la situation actuelle liée au classement en zone "As" au PLUi.

Extrait du règlement graphique -zonage- et localisation de la zone "As" à créer



La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" de la présente modification.

VII. 4 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant la commune de Hurtigheim,
- de **mettre à jour le tableau du "Bilan des surfaces du PLUi"** en conséquence.

VII. 5 Point "G" : commune de Berstett

VII. 5 - 1 Autorisation d'un changement de destination d'un hangar situé en zone agricole.

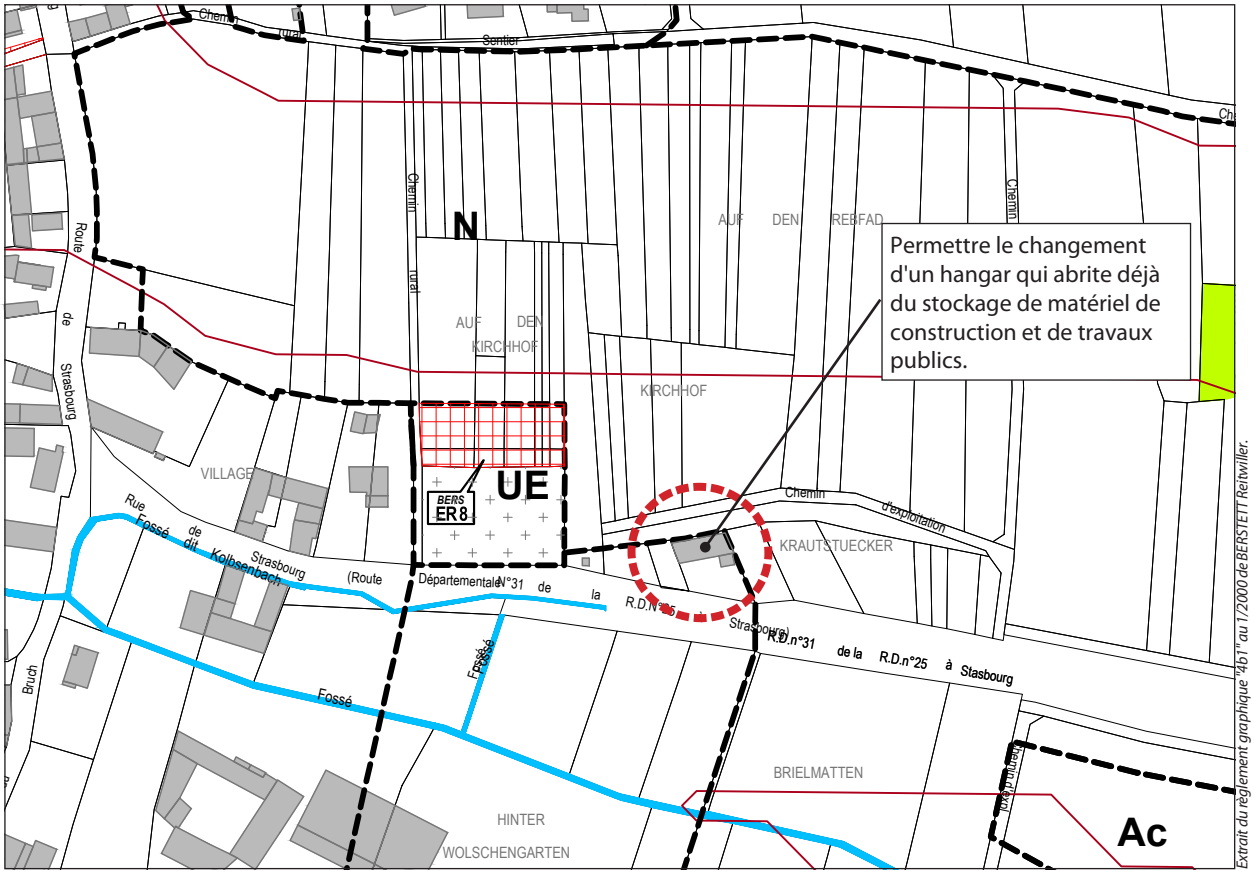
Lors de l'élaboration du PLUi, les communes de Schnersheim et Truchtersheim (à Behlenheim) avaient identifié des bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination dans les prochaines années. Il apparaît aujourd'hui qu'un cas de figure similaire existe dans le village de Reitwiller, commune associée de Berstett.

L'ancien hangar agricole, abrite déjà du stockage de matériel de construction et de travaux publics. Le propriétaire, qui souhaite vendre ce bâtiments, est aujourd'hui sollicité par une entreprise de la commune qui souhaite poursuivre cette utilisation et régulariser la situation administrative, et, le cas échéant, effectuer des travaux intérieurs pour stocker dans de bonnes conditions son matériel.

Il apparaît pour la commune que l'usage agricole de ce hangar n'est plus effectif depuis de nombreuses années et que le changement de destination proposé ne fait "qu'acter" un usage de fait, sans aucun impact sur l'activité agricole du territoire.

De plus, le fait de stocker des matériaux inertes et de conserver le volume existant n'aura aucune conséquence sur le paysage ou l'environnement.

EXTRAIT DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE -ZONAGE- ET LOCALISATION DU HANGAR SITUÉ EN ZONE "AC" DU PLUI, DONT LE CHANGEMENT DE DESTINATION EST ENVISAGÉ



Le bâtiment est localisé à l'Est du village de Reitwiller, au lieu-dit "Krautstuecker", en entrée Est du village, le long de la RD31.

Aucune autre modification relative à ce changement de destination n'est envisagée. **Le règlement écrit n'est pas modifié** et la disposition de l'alinéa 8 de l'article 1.2 du règlement de la zone A reste applicable, à savoir que " *Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage)*".

En l'absence d'impact négatif sur le monde agricole, le paysage ou l'environnement, il proposé d'autoriser le changement de destination du hangar situé en zone "Ac" du PLUi. Le règlement graphique sera modifié en conséquence.

La modification proposée est présentée dans les cahiers du "Règlement graphique" de la présente modification.

VII. 5 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- de **mettre à jour les plans de règlement graphique "4b1"** à l'échelle 1/2000 et 1/5000, couvrant le village de Reitwiller, commune associée de Berstett.

VIII. Risques

VIII. 1 Présentation générale

Si le territoire de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland n'est pas concerné par un risque inondation, certaines communes ont toutefois été durement touchées par des coulées de boues consécutives à de violents orages et de très fortes pluies. Ainsi, certaines communes sont soumises au risque lié au coulées d'eaux boueuse (CEB).

Le code de l'urbanisme impose aux collectivités de prendre en compte, dans leurs documents de planification, les risques naturels et de prévoir des mesures pour protéger les personnes et les biens (voir rapport de présentation du PLUi, pages 590 et suivantes).

La lutte contre le risque de coulées d'eau boueuse implique d'intervenir à tous les niveaux d'un bassin versant et selon le principe de combinaison et de multiplication des actions concourant à la fois à la lutte contre les ruissellements à la parcelle, au stockage temporaire des eaux en amont des enjeux vulnérables mais également à la réduction de la vulnérabilité du territoire.

Le phénomène de coulées de boue se trouve renforcé depuis quelques années, à la fois par :

- l'urbanisation croissante des "bas de pente",
- des évènements climatiques de plus en plus "violents" qui surviennent en peu de temps,
- et par l'évolution des pratiques agricoles qui laissent un sol nu à la période des orages de printemps.

Ainsi sur le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland, **10 communes sont soumises à des risques forts de coulées de boue récurrents** (voir diagnostic environnemental du PLUi).

Dans ce contexte, le SDEA avait mené des études sur le territoire à l'été 2018 afin de cartographier les zones à risques et d'évaluer les mesures à prendre pour réduire les risques liés aux inondations ou au coulées d'eau boueuses.

Dans ce cadre, la modification n° 1 porte sur une meilleure information sur la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques liés aux coulées d'eau boueuse (CEB) sur la commune de Berstett.

VIII. 2 Point n°84 : commune de Berstett

VIII. 2 - 1 Ajout de plans plus précis des cartographies des risques de coulées d'eau boueuse sur les villages de Gimbrett et Reitwiller

Lors de l'élaboration du PLUi, les communes soumises au risque lié aux coulées d'eau boueuse (CEB) ont mis en place des prescriptions spécifiques pour limiter ce risque. Dans ce contexte, ont été intégrées aux dispositions règlementaires les cartographies des zones à risque établies par le SDEA dans le cadre de la mission relative à la Gestion des Milieux Aquatiques et la Prévention des Inondations (GEMAPI) qui lui a été confiée par la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland.

L'objectif de la présente modification est d'assurer une meilleure information sur le risque lié aux coulées d'eau boueuse aux porteurs de projets.

Trois village de la commune sont soumis au risque CEB : Berstett, Gimbrett et Reitwiller. A ce titre un plan de règlement est intégré au PLUi. Toutefois il apparaît aujourd'hui que le document (cf. carte ci-dessous) est réalisé à une échelle qui ne permet pas d'appréhender correctement la carte.

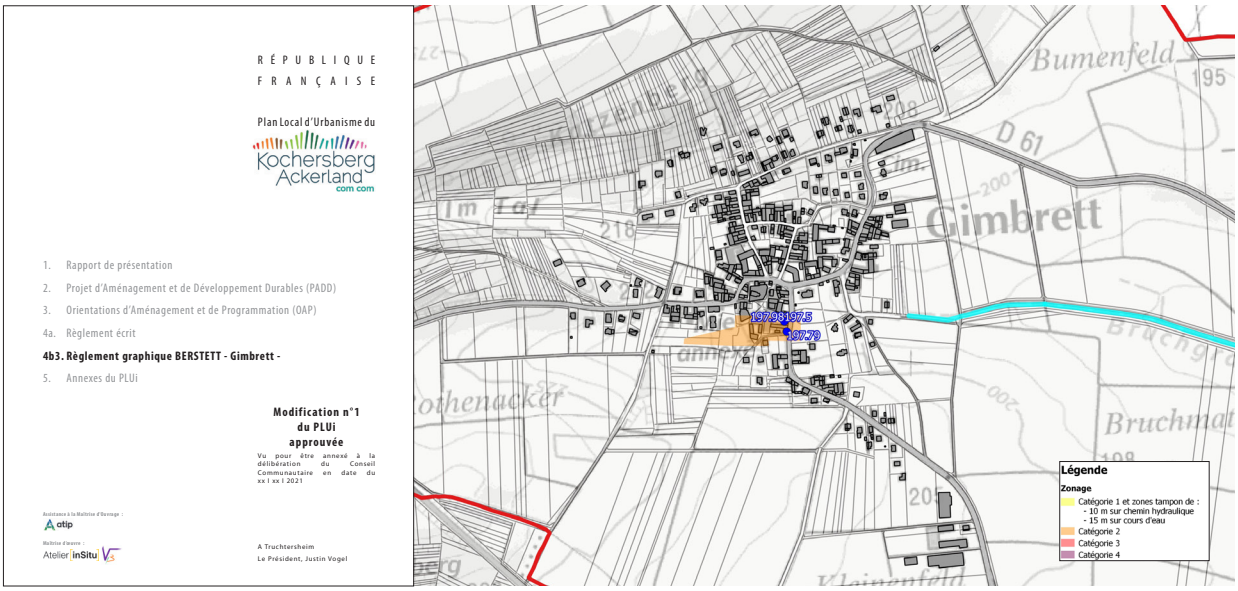
Ainsi, à la demande de la commune de Berstett il est proposé d'ajouter des plans plus détaillés relatifs aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement de cours d'eau sur les villages de Gimbrett et Reitwiller.

PRÉSENTATION DU PLAN DE RÈGLEMENT RELATIF AU RISQUE DE COULÉES D'EAU BOUEUSE DE BERSTETT

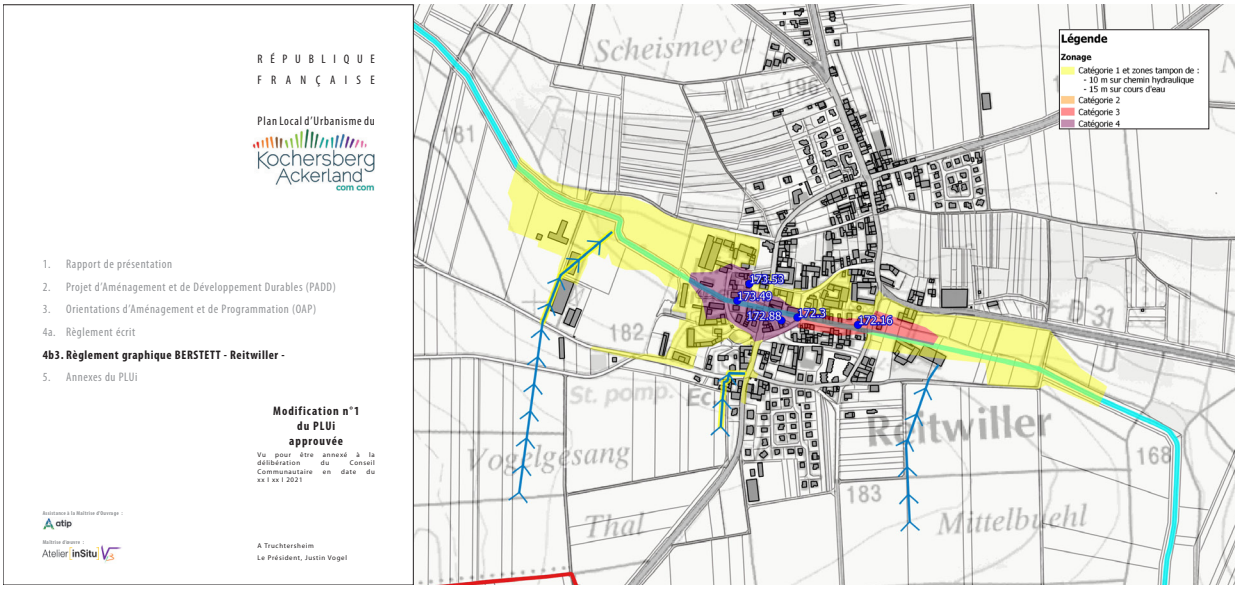


Source : plan de règlement "4b3" de Berstett, approuvé le 14 novembre 2019.

PRÉSENTATION DU PLAN DE RÈGLEMENT "ZOOMÉ" RELATIF AU RISQUE DE COULÉES D'EAU BOUEUSE DE GIMBRETT



PRÉSENTATION DU PLAN DE RÈGLEMENT "ZOOMÉ" RELATIF AU RISQUE DE COULÉES D'EAU BOUEUSE DE REITWILLER



VIII. 2 - 2 Traduction dans le PLUi :

Sur la base des conclusions de l'étude, il en résulte la proposition :

- **d'ajouter les plans de règlement graphique "4b3"**, couvrant les villages de Gimbrett et Reitwiller.

IX. Évolution du Règlement écrit

IX. 1 Présentation générale

La Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland souhaite faire évoluer le règlement écrit de son PLUi, pour tenir compte de certains projets particuliers ou des premiers retours d'expériences des dispositions en places.

Ainsi, en plus des évolutions justifiées dans le cadre de projet particulier, explicités ci-avant, le règlement écrit est modifié sur les points suivants afin d'ajuster ou compléter certaines dispositions, permettant une meilleure compréhension des règles.

L'ensembles des points relatif aux modifications du règlement écrit sont explicités aux pages suivantes

IX. 2 Point n°85 : modification des prescription des protections patrimoniales

IX. 2 - 1 Objectif

Cette modification a pour objectif d'apporter des précisions aux prescriptions qui s'imposent aux différents types de protection afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme visant les éléments de patrimoine.

Une nouvelle protection est également ajoutée pour protéger les cours de fermes afin d'éviter une sur densification qui entraînerait une déstructuration du paysage urbain des cœurs de village souvent marqué par des corps de fermes en L ou U organisés autour d'une cour.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.7) :

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

1. Bâtiments remarquables –

1.1. Protection de type 1 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Toute modification extérieure du bâtiment est interdite à l'exception des travaux d'entretien (ravalement de façade), de réfection et de réparation du bâtiment.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique est autorisée.

1.2. Protection de type 2 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, soit préservé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

1.3. Protection de type 3 :

- Les bâtiments peuvent être démolis, mais en cas de reconstructions, celles-ci doivent être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants. Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale des bâtiments et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

2. Eléments du patrimoine –

2.1. Protection des calvaires, croix et vierges :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

2.2. Protection des murs, façades, porches, fontaines, puits, lavoirs, etc. :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

2.3. Secteur UBa et sous-secteur UBa1 à Dingsheim (quartier dit « Le Corbusier »):

- En cas de démolition ou de destruction par un sinistre, la reconstruction devra respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier.

2.4. Espace protégé à Stutzheim-Offenheim :

- Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

Source : extrait du règlement écrit du PLUi de la CCKA.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

1. Bâtiments remarquables –

1.1. Protection de type 1 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Toute modification extérieure du bâtiment est interdite à l'exception des travaux d'entretien (ravalement de façade), de réfection et de réparation du bâtiment.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique est autorisée.

1.2. Protection de type 2 :

- La destruction du bâtiment est interdite.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, ~~soit préservé~~ ne s'en trouve pas substantiellement dégradé.
- En cas de destruction par un sinistre ou liée à une vétusté avérée, seule la reconstruction à l'identique ou une reconstruction préservant l'aspect général du bâtiment et notamment de sa façade sur rue, est autorisée.

1.3. Protection de type 3 :

- Les bâtiments peuvent être démolis, ~~mais en cas de reconstructions, celles-ci doivent être soit à l'identique, soit s'inscrire dans la volumétrie initiale, en respectant les implantations dominantes des bâtiments préexistants~~ mais dans ce cas, la reconstruction est obligatoire. La reconstruction, doit être soit à l'identique, soit respecter les implantations dominantes et la morphologie générale des bâtiments préexistants. ~~Des adaptations peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause la morphologie initiale des bâtiments et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant~~ Des adaptations des volumes (extensions ou réductions) peuvent être admises dès lors qu'elles ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (L ou U) autour d'une cour et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant.

1.4. Protection de type 4

- Les cours identifiées sont inconstructibles à l'exception des adaptations des volumes (extensions ou réductions) des bâtiments qui les encadrent et à condition que ces adaptations ne remettent pas en cause l'organisation traditionnelle du corps de ferme (L ou U) autour de la cour et garantissent l'intégration paysagère du projet dans le cadre bâti environnant. Les aires de stationnement ne pourront pas occuper plus de 50% de l'emprise de la cour.

2. Eléments du patrimoine –

2.1. Protection des calvaires, croix et vierges :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

2.2. Protection des murs, façades, porches, fontaines, bancs, puits, lavoirs, édifices militaires, etc. :

- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

IX. 2 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

L'évolution des règles respecte l'orientation suivante du PADD : "*Mettre en œuvre des outils de protection adaptés des corps de ferme remarquables, selon le contexte local de chaque commune, pour préserver le patrimoine bâti*".

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement les prescriptions au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 2 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire, il vise à mieux protéger le paysage urbain local.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 3 Point n°86 : modification de la règlementation sur les logements de fonction en zone d'activités (UX et 1AUX)

IX. 3 - 1 Objectif

L'objectif de ce point de modification est d'apporter de nouvelles précisions sur les règles encadrant le logement de fonction au sein des zones d'activité.

En effet, avec le décalage de plus en plus grand entre le prix des terrains en zone constructibles à destination d'habitat et celui des zones constructibles à destination d'activité, le risque de détournement de la vocation initiale des zones d'activité est fort. Aussi, de nouvelles contraintes ont été ajoutées aux logements de fonction et leurs annexes, pour que les zones d'activités conservent leur vocation initiale de lieu de développement économique.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.53) :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXi, UXj,UXk, UXl

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité,
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 mètres², extensions et annexes comprise,
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs UXi, UXj,UXk, UXl

2. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ~~ou simultanément~~ à celle du bâtiment principal d'activité. La construction simultanée n'est autorisée que lorsque le logement de fonction est intégré au bâtiment principal d'activité.
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise. Les seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.87) :

Article 1.2. 1AUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment d'activité,
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise,
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone~~,~~.
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ~~ou simultanément~~ à celle du bâtiment d'activité~~,~~. La construction simultanée n'est autorisée que lorsque le logement de fonction est intégré au bâtiment principal d'activité.
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise. Les~~,~~ seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

IX. 3 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

L'évolution des règles respecte l'orientation suivante du PADD : "*Assurer un encadrement strict des logements de fonction dans les zones d'activités*".

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UX et 1AUX, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire, limiter le développement des logements de fonction au sein des zones d'activité va réduire les nuisances potentielles pour les habitants de ces logements.

IX. 3 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 4 Point n°87 : mise à jour du tableau des destinations en zone 1AUXb

IX. 4 - 1 Objectif

Les destinations de type activités des secteurs secondaires ou tertiaires n'ont pas été renseignées dans le tableau des destinations autorisées en zone 1AUxb. Le tableau sera complété et les destinations autorisées seront les mêmes qu'en zone 1AUxa. N'étant pas expressément interdites à l'article 1.1, elles étaient déjà autorisées de fait.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.86) :

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X			
	Entrepôt			X			
	Bureau			X			
	Centre de congrès et d'exposition			X			

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONSDES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			~~X~~		X
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X	X		
	Entrepôt			X	X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

IX. 4 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD. Elle ne change pas sur le fond le règlement actuel.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones 1AUx, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 4 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 5 Point n°88 : intégration de regle de recul par rapport aux limites séparatives pour les piscines (UA, UB et 1AU)

IX. 5 - 1 Objectif

Les nuisances liées aux piscines sont un sujet de contentieux de plus en plus fréquent entre voisins. L'augmentation importante du nombre de piscines, couplée avec la diminution de la taille des terrains risque encore d'augmenter cette problématique.

Il a donc été décidé d'intégrer des obligations minimales de recul des piscines par rapport aux limites séparatives. Ce recul de 1 mètre, bien que limité, va au moins permettre d'éviter les implantations sur limites, sans trop restreindre les possibilités d'implantations de piscines même sur des petits terrains.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.19) :

Article 2.2. UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit sur limites séparatives,
   - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.
   - Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.33-34) :

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.

Règles alternatives :

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Règles alternatives :

~~5.~~4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
- En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
- Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
- Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.72) :

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Règles alternatives :

~~2.~~4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
- Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.

IX. 5 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD. Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante "*Orientation 2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS*".

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UA, UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire elle vise à limiter les nuisances entre voisins.

IX. 5 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 6 Point n°89 : modification des règles d'implantation des constructions sur les limites séparatives (UB et 1AU)

IX. 6 - 1 Objectif

Le phénomène de densification engendre un important développement des constructions sur limites séparatives. Ces possibilités d'implantation, bien que nécessaires pour optimiser l'utilisation de terrains de plus en plus petit, doivent rester encadrées pour ne pas trop impacter visuellement les terrains mitoyens. Et puisque les secteurs de la communauté de communes actuellement classés en zone 1AU ont certainement vocation à être reclassés en zone UB à plus long terme, une fois qu'ils auront été urbanisés, il est légitime de fixer des règles assez similaires.

Note : *Il convient de préciser que les longueurs indiquées tiennent compte des bâtiments existants déjà implantés sur limite séparative. Ainsi si sur un terrain, le linéaire de bâtiment implanté sur une limite séparative atteint 15 mètres au cumul, il ne sera possible d'ajouter que 2 mètres supplémentaires sur cette limite.*

Enfin, la possibilité de reculer la façade des constructions par rapport aux limites séparatives à l'image du Schlupf autorisé en zone UA, avait été laissée dans les zones UB et 1AU. Avec du recul, cette disposition semble poser problème dans les zones d'urbanisation plus récente. Cette mesure d'exception sera donc supprimée.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.33-34) :

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dans la commune de Stutzheim Offenheim, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées)
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
4. Les constructions peuvent être érigées en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dans la commune de Stutzheim Offenheim, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

~~4. Les constructions peuvent être érigées en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.~~

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.72) :

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :
Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

~~6.~~
~~7.~~ Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée~~ :~~
~~8. Soit sur limite séparative,~~
~~9. Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,~~

1. ~~Soit~~ de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

IX. 6 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD. Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante "*Orientation 2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS*".

Bien qu'elle encadre mieux les possibilités d'implantation, elle ne constitue pas un frein à la densification puisqu'elle laisse des possibilités de constructions confortables sur limite séparative.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire elle vise à limiter les nuisances entre voisins.

IX. 6 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 7 Point n°90 : intégration de règles d'implantation pour certains équipements par rapport aux limites séparatives (UA, UB et 1AU)

IX. 7 - 1 Objectif

La diminution de la taille moyenne des terrains nécessite de mieux encadrer les éléments techniques pouvant engendrer des nuisances (notamment sonores) entre voisins. Si l'utilisation de pompes à chaleur ou d'autres dispositifs techniques en lien avec les piscines ne peuvent être interdits, ils méritent néanmoins d'être encadrés de façon qualitative pour limiter les gênes occasionnées.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.19) :

Article 2.2. UA - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit sur limites séparatives,
   - Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.
   - Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Règles alternatives

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées au paragraphe 1 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions visées au paragraphe 1 ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale hors tout n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique dont l'implantation ne devra cependant pas nuire à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
3. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.33-34) :

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dans la commune de Stutzheim Offenheim, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées)
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.
4. Les constructions peuvent être érigées en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.

Règles alternatives :

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.2. UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
   Dans la commune de Berstett, cette distance minimale est réduite à 2 mètres.
2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.

Dans la commune de Stutzheim Offenheim, les constructions ne peuvent être érigées d'une limite séparative latérale à l'autre.

3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

~~4. Les constructions peuvent être érigées en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative.~~

Règles alternatives :

~~5.~~4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux §1 à 4 ci-dessus : dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions détaillées aux §1 à 4 ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) dont la hauteur maximale n'excède pas 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
   - Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

5. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.72) :

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :

- Soit sur limite séparative,
- Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,
- Soit de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

Règles alternatives :
Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.2. 1AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

~~6.~~
~~7.~~ Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée ~~:~~
~~8. Soit sur limite séparative,~~
~~9. Soit en léger retrait de façade par rapport à la limite séparative, ce retrait ne pouvant ni être inférieur à 0,60 mètre, ni supérieur à 0,80 mètre. De plus, une distance minimale de 0,80 mètre devra être respectée entre deux constructions implantées en vis-à-vis de part et d'autre de la limite séparative,~~

1. ~~Soit~~ de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

2. L'implantation sur limites séparatives est autorisée dans les conditions cumulatives suivantes :
   - La hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente, son angle maximum est fixé à 45°.
   - La longueur de chaque bâtiment implanté sur limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres.
   - La longueur cumulée des bâtiments implantés sur une limite séparative ne doit pas excéder 17 mètres mesurés sur un seul côté et 20 mètres sur l'ensemble des limites séparatives.
3. L'implantation des constructions sur limites séparatives est autorisée sans conditions de hauteur ou de longueur dans les cas suivants :
   - En cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite (maisons jumelles ou accolées) mais uniquement sur la ou les parties mitoyennes.
   - En cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

Règles alternatives :

~~2.~~4. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes (à l'exception des piscines) d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m². Les dispositions de l'alinéa 2 relatif à l'implantation sur limites séparatives restent applicables.
- Aux piscines, qui devront s'implanter avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives. Le recul sera mesuré depuis le bord du bassin.

~~3.~~5. Les pompes à chaleur et autres dispositifs de climatisation, ainsi que les équipements liés au fonctionnement des piscines devront être implantés de manière à présenter le moins possible de nuisances sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

IX. 7 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD. Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante "*Orientation 2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS*".

Bien qu'elle encadre mieux les possibilités d'implantation, elle ne constitue pas un frein à la densification puisqu'elle laisse des possibilités de constructions confortables sur limite séparative.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire elle vise à limiter les nuisances entre voisins.

IX. 7 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

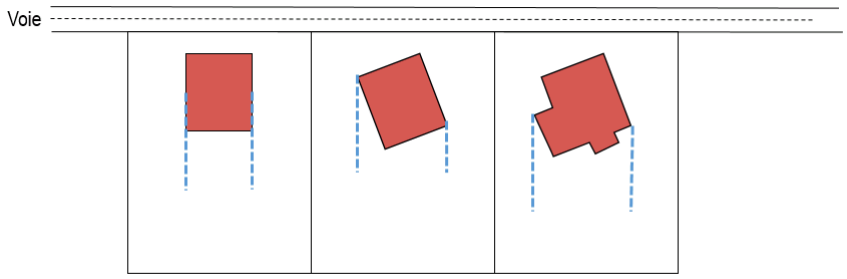
IX. 8 Point n°91 : intégration dans lexique d'une définition de l'arrière de la construction

IX. 8 - 1 Objectif

Cette modification a pour objet de préciser la définition de ce que l'on considère comme "l'arrière de la construction" afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.122) :

Partie arrière d'une construction :



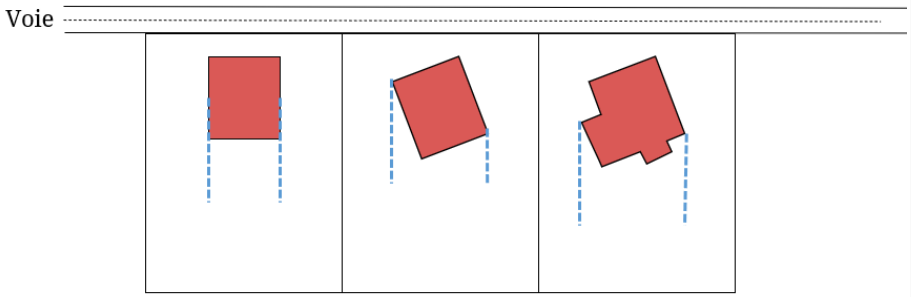
La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Arrière d'une construction :

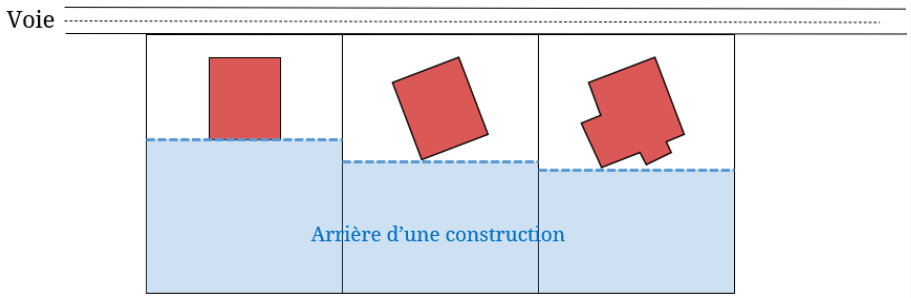
1-Partie arrière d'une construction :



La partie arrière du bâtiment est vue perpendiculairement depuis la rue aux extrémités latérales de la construction

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

2-Situation à l'arrière de la construction :



La situation à l'arrière d'une construction est vue parallèlement depuis la rue au point le plus éloigné de la construction de cette même rue

Dans le cas d'une maison implantée à l'angle de plusieurs rues, la règle s'applique par rapport à la rue sur laquelle l'accès à la construction s'effectue.

IX. 8 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'il s'agit d'une simple précision apportée au règlement actuel.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le lexique du règlement écrit.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 8 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 9 Point n°92 : modification de la règle sur la couleur des toitures

IX. 9 - 1 Objectif

Cette modification a pour objectif de limiter la palette de couleurs potentielle pour les toitures. A l'application il s'avère que la formulation initiale rouge, rouge vieilli ou brune laissait trop de marge de manœuvre puisque le brun lorsqu'il est très sombre peut pratiquement s'apparenter au noir alors que la volonté initiale est de conserver des teintes proches du rouge, typiques du paysage urbain local.

La possibilité d'utiliser des tuiles brunes a donc été supprimée.

Une exception a néanmoins été ajoutée pour laisser la possibilité de conserver la couleur d'origine en cas de réfection de toiture ou en cas d'extension pour éviter un panachage de couleurs sur un même toit.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.21) :

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux parties arrière des constructions telles que définies dans le lexique. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

2. Couvertures

Dispositions générales :

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge ou~~,~~ rouge vieilli ~~ou brune~~.

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.
- En cas d'extension limitée d'une toiture existante ou de réfection de toiture. Dans ces deux cas, la couleur de la toiture pourra être identique à l'existant.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.36-37) :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricoles dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. **Couvertures**

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitations agricoles dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. **Couvertures**

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge~~,~~ ou rouge vieilli ~~ou brune~~. A Dossenheim-Kochersberg, la couleur noire est également autorisée.

Dispositions particulières

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.
- En cas d'extension limitée d'une toiture existante ou de réfection de toiture. Dans ces deux cas, la couleur de la toiture pourra être identique à l'existant.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.73-74) :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

1. Toitures

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Règles alternatives :
Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. Couvertures

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge, rouge vieilli ou brune. Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale.
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures**
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
   - Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Règles alternatives :
Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

2. **Couvertures**

Dispositions générales

Les couvertures des toitures en pente seront constituées de tuiles en terre cuite, de couleur rouge ou rouge vieilli. A Dossenheim-Kochersberg, la couleur noire est également autorisée.

Dispositions particulières
Cette disposition ne s'applique pas :
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m², situées à l'arrière de la construction principale,
- Aux vérandas, aux pergolas…
- Aux dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques par exemple),
- Aux couvertures écologiques (toitures végétalisées par exemple),
- Aux parties plates ou en faible pente des toitures.

IX. 9 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisque au contraire, elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante : "*3. Protéger le patrimoine architectural*".

En effet, ce sont les toitures de couleur rouge à rouge vieilli qui sont les plus typiques dans le Kochersberg et notamment dans les communes ayant opté pour une règlementation stricte.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UA, UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 9 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

Au contraire, cette modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en conservant une certaine harmonie dans les constructions des villages.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 10 Point n°93 : modification de la référence de mesure de l'emprise des toits plats

IX. 10 - 1 Objectif

Cette modification a pour objet de préciser la référence à prendre pour calculer le pourcentage de la toiture pouvant être plate ou à faible pente.

La référence prise sera désormais l'emprise des toitures plutôt que "l'emprise globale des bâtiments", qui peut englober des parties sans toitures telles que balcons, terrasses ou autres.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.21-22) :

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux parties arrière des constructions telles que définies dans le lexique. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Dispositions applicables aux communes de : *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.
- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 45° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m².
- Aux parties arrière des constructions telles que définies dans le lexique. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricole dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Dispositions applicables aux communes de : *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales :

- Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.
- Les toitures pourront comporter des parties plates ou à faible pente. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.36) :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,
- Aux constructions à destination d'exploitation agricoles dont la pente de toit devra être supérieure ou égale à 30°.
- À l'aménagement ou à la transformation de bâtiments ne respectant pas cette disposition.
- À l'extension de bâtiments dont la pente de toiture existante n'est pas conforme aux dispositions générales relatives aux toitures. Dans ce cas, si elles ne se conforment pas aux dispositions générales, les toitures des extensions devront reprendre la pente de la toiture existante.

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions particulières

Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :

- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrière des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.73-74) :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

1. **Toitures**
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
   - Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Règles alternatives :
Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Règles alternatives :
Les règles ci-dessus sur les toitures ne s'appliquent pas :
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40m².
- Aux parties arrières des constructions. La surface de la partie plate ou à faible pente de la toiture ne pourra excéder 30% de l'emprise totale de la toiture de la construction.
- Aux constructions et installation à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics,

Des aménagements (pente plus faible, toiture-terrasse…) pourront être admis pour certains éléments de la construction (vérandas, pergolas…) ou des extensions de l'existant, s'ils sont d'importance limitée par rapport au volume du bâtiment considéré et sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement avec le cadre bâti environnant.

IX. 10 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'il s'agit d'une simple précision apportée au règlement actuel.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le lexique du règlement écrit.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 10 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 11 Point n°94 : modification de la réglementation des clôtures et intégration de la notion de mur de soutènement

IX. 11 - 1 Objectif

Le paysage du Kochersberg est marqué par une topographie vallonnée, qui implique dans certains cas la création de murs de soutènement pour pouvoir construire.

Par principe, un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture est n'est donc en théorie pas intégré dans le calcul de la hauteur d'une clôture. Or lorsqu'un mur de soutènement déjà élevé se trouve surmonté d'une clôture occultante d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres, il peut constituer une gêne considérable pour le voisinage.

Aussi, le règlement du PLUi évolue pour intégrer les murs de soutènement dans la hauteur maximale des clôtures afin de limiter cette forte nuisance visuelle.

Des exceptions permettant de dépasser les hauteurs maximales ont été intégrées pour éviter les chutes sur les terrains en contrebas.

Enfin, une définition du mur de soutènement est intégrée en annexe du règlement.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.23) :

Article 2.8. UA – Caractéristiques des clôtures

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.8. UA – Caractéristiques des clôtures

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2 mètres sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens ou de construction de porches nouveaux dont l'aspect s'harmonisera avec celui des porches traditionnels existants dans la zone.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- ~~En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.~~

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.36 À 38) :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

6. Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec les clôtures avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

3. Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

6. **Clôtures :**

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec les clôtures avoisinantes.
- ~~En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.~~

Dispositions applicables aux communes de : ~~*Berstett,*~~ *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim,* ~~*Willgottheim,*~~ *Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

---

3. **Clôtures :**

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- ~~En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.~~

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.57) :

Article 2.5. UX - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3. **Clôtures sur rue :**
   La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

3. **Clôtures sur rue :**

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.

Dispositions générales :

La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.75) :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :
Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

6. Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Willgottheim, Wiwersheim.*

1. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

2. Clôtures :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim*.

---

6. Clôtures :

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- Le long du domaine public, elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- ~~En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.~~

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, ~~Willgottheim,~~ Wiwersheim.*

1. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

2. **Clôtures :**

Définitions :

- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement. Ces dispositions ne concernent pas les terrains situés en contrebas de la rue.
- La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet. En cas de création ou d'existence d'un mur de soutènement en surplomb du terrain contigu (héritage inférieur), la hauteur du mur de soutènement sera intégrée dans le calcul de la hauteur maximale de la clôture. Nonobstant les règles de hauteur figurant en dispositions générales, la création d'une clôture à larges mailles d'une hauteur maximale de 1,1m restera possible en surplomb du mur de soutènement.

Dispositions générales :

- La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
- La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
- ~~En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.~~

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.89-90) :

Article 2.4. 1AUX - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Les toitures :
Non règlementé à l'exception du secteur 1AUXa.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :
Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

2. Les façades :
Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

3. Clôtures sur rue :
- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.4. 1AUX - Aspect extérieur des constructions

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1. Les toitures :
Non règlementé à l'exception du secteur 1AUXa.

Dispositions spécifiques au secteur 1AUXa :
Les volumes principaux des constructions devront être constitués d'une toiture terrasse.

2. Les façades :
Les façades sur rue devront être traitées avec soin. Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.

3. Clôtures sur rue :
Définitions :
- La hauteur des clôtures sur rue est mesurée verticalement par rapport au niveau de l'emprise publique au droit de la clôture. Les éventuels murs de soutènement sont inclus dans cette hauteur.

Dispositions générales :
- La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2 mètres. Elle pourra être surmontée de grilles ou grillages sans limite de hauteur.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.121) :

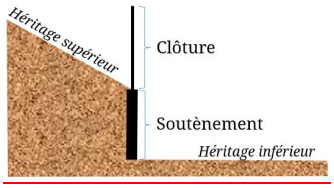
Installation

Par défaut une installation est une occupation du sol qui n'est pas considérée comme une construction.
Exemple d'installation : une éolienne, un city-stade, une antenne...

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Mur de soutènement

Un mur de soutènement sert à empêcher les terres d'un héritage supérieur de glisser ou de s'abattre sur un héritage inférieur



IX. 11 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'elle permet de réduire les nuisances visuelles et facilite la cohabitation entre voisins..

Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante "*Orientation 2 : PRÉSERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS*".

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones urbaines et à urbaniser, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire elle vise à limiter les nuisances entre voisins.

IX. 11 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 12 Point n°95 : intégration d'une définition de la claire-voie dans le lexique

IX. 12 - 1 Objectif

Une définition de la claire-voie est ajoutée au lexique car la part de vide est souvent un sujet de discussion. Ainsi une clarification semblait nécessaire.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.119) :

Caravanes

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

Les niveaux de référence servant à l'appréciation des hauteurs des clôtures sont :

- *Clôtures sur rue : niveau moyen de la rue relevé sur la limite séparative entre le terrain d'assiette du projet et ladite rue,*
- *Clôtures sur limite séparative : niveau moyen du terrain naturel relevé sur chaque limite.*

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Claire voie

Ouvrage composé d'éléments laissant passer le jour, ouvrage ajouré. Le rapport entre plein et vide devra être compris entre 30% et 70% de plein.

Clôtures (hauteur)

La hauteur des clôtures est mesurée verticalement du terrain naturel à l'assiette de la clôture,

IX. 12 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Ce point de modification très spécifique ne va pas à l'encontre des orientations du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- Cette modification ne présente aucun risque de nuisance.

IX. 12 - 3 Incidences sur l'environnement

Cette précision règlementaire n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 13 Point n°96 : modification du nuancier de couleurs

IX. 13 - 1 Objectif

Le PLUi comportait déjà un nuancier couleurs pour les façades et éléments ponctuels. Celui-ci a été élargi à d'autres nuanciers sur des teintes de couleur équivalentes à celle inscrites à l'origine dans le PLUi.

Par ailleurs, la formulation du règlement faisant référence au nuancier a été assouplie, en remplaçant le terme "respecter" par le terme "se rapprocher" pour laisser une marge de manœuvre supplémentaire aux pétitionnaires dans le choix des couleurs de façades

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.21-22) :

Article 2.7. UA - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Kuttolsheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

3. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
   - Les façades à colombages pourront faire l'objet de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
   - La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.
     Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

3. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du ~~respecter le nuancier de couleurs annexé au~~ présent règlement.
   - Les façades à colombages pourront faire l'objet de tous types de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.
   - La destruction d'une façade à colombages est interdite sauf cas de nécessité au regard de la sécurité ou de la salubrité publique. En cas de reconstruction, la nouvelle construction devra nécessairement présenter une façade à colombage conçue en ossature bois.
     Les murs en béton revêtu de planches de bois clouées sur la façade ne sont pas autorisés.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.36-37) :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du ~~respecter le nuancier de couleurs annexé au~~ présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.74) :

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim.*

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et respecter le nuancier de couleurs annexé au présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

3. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant et se rapprocher des couleurs du nuancier figurant en annexe du ~~respecter le nuancier de couleurs annexé au~~ présent règlement.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.125) :

ANNEXE 3 - NUANCIER DE COULEURS

Les couleurs du nuancier ci-dessous sont indicatives et peuvent être remplacées par des couleurs équivalentes issues d'autres nuanciers.

Nuancier pour les façades et les crépis

La façade représente généralement la surface colorée la plus importante. Les couleurs données dans la plupart des tonalités permettent aux maisons d'être en harmonie avec les futurs aménagements paysagers et avec les autres teintes. On veillera tout de même à user des teintes les plus soutenues (MC034, MC040, MC067, MC046) de préférence avec un soubassement et des tuiles de couleur grise afin de ne pas alourdir l'harmonie d'ensemble.

MC083 Cristal de roche	MC115 Rose pastel	MC083 Orange beige	MC088 Pierre de cassis	MC095 Blanc satin
MC105 Bleu de Bruges	MC239 Ponce claire	MC085 Crème ocrée	MC082 Pierre du Gard	MC131 Blanc liégeois
MC075 Gris transparent	MC119 Blanc mauve	MC062 Beige chaud	MC065 Sable de Loire	MC073 Jaune pastel
MC132 Bleu alsacien	MC040 Vieux rose	MC104 Blanc calcaire	MC055 Jaune sable	MC006 Tuffeau clair
MC270 Gris perle	MC037 Brique de spa	MC067 Ocre orangé	MC130 Ocre jaune	MC113 Jaune parchemin
MC035 Gris Artois	MC096 Beige saumon	MC046 Abricot	MC068 Jaune doré	MC016 Calcaire de Gobertange
MC191 Petit gris	MC107 Blanc rosé	MC001 Beige	MC041 Brique jaune	MC089 Quartzite
MC 165 Ivoire	MC004 Pierre de Paris	MC205 Jaune de Bourgogne	MC190 Grès de Fontainebleau	MC060 Vieux Jaune
MC059 Crème verte	MC047 Jaune pâle	MC066 Vert reflet	MC129 Jaune lumière	MC072 Vert de Hyères
MC051 Ocre chamois	MC103 Vert de Jade			

Eléments ponctuels et accessoires (clôtures, garde-corps, huisseries, etc…)

Les pavillons contemporains utilisent peu de couleurs peintes sur les menuiseries ou les ferronneries du fait de l'utilisation fréquente du PVC. La couleur blanche est admise pour l'ensemble des éléments ponctuels et accessoires quel que soit le matériau utilisé.
De même, la teinte d'éléments ponctuels, rappelant l'aspect bois est également autorisée. Dans ce cas, il est recommandé de mettre en valeur ces éléments en choisissant une teinte de façade claire (blanc cassé, gris clair, couleur sable…).
Les teintes sélectionnées ci-dessous contiennent des couleurs plus soutenues et sont essentiellement destinées aux éléments en aluminium laqué, matériau qui permet l'utilisation de couleurs sombres et, dans une certaine limite, soutenues.

MC170 Marbre blanc	MC156 Vert décor	MC250 Rouge basque	MC159 Marron glacé	MC211 Bleu de Blankenberge
MC169 Rouge laque	MC256 Gris opale	MC264 Gris anthracite	MC172 Gris minéral	MC255 Blanc Albatros
MC259 Ardoise de Fumay	MC296 Bleu d'Amsterdam	MC220 Gris métal	MC233 Bleu profond	MC148 Brun ferreux
MC293 Brun Rembrandt	MC187 Vert nantais	MC186 Vert boisé	MC150 Champagne	MC185 Porcelaine
MC147 Vert carrosse				

ANNEXE 3 DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

ANNEXE 3 - NUANCIER DE COULEURS

Les couleurs du nuancier ci-dessous sont indicatives et peuvent être remplacées par des couleurs équivalentes issues d'autres nuanciers.

Nuancier pour les façades et les crépis

La façade représente généralement la surface colorée la plus importante. Les couleurs données dans la plupart des tonalités permettent aux maisons d'être en harmonie avec les futurs aménagements paysagers et avec les autres teintes. On veillera tout de même à user des teintes les plus soutenues (MC034, MC040, MC067, MC046) de préférence avec un soubassement et des tuiles de couleur grise afin de ne pas alourdir l'harmonie d'ensemble.

~~MC083~~ ~~Cristal de roche~~	~~MC115~~ ~~Rose pastel~~	~~MC083~~ ~~Orange beige~~	~~MC088~~ ~~Pierre de cassis~~	~~MC095~~ ~~Blanc satin~~
~~MC105~~ ~~Bleu de Bruges~~	~~MC239~~ ~~Ponce claire~~	~~MC085~~ ~~Crème ocrée~~	~~MC082~~ ~~Pierre du Gard~~	~~MC131~~ ~~Blanc liégeois~~
~~MC075~~ ~~Gris transparent~~	~~MC119~~ ~~Blanc mauve~~	~~MC062~~ ~~Beige chaud~~	~~MC065~~ ~~Sable de Loire~~	~~MC073~~ ~~Jaune pastel~~
~~MC132~~ ~~Bleu alsacien~~	~~MC040~~ ~~Vieux rose~~	~~MC104~~ ~~Blanc calcaire~~	~~MC055~~ ~~Jaune sable~~	~~MC006~~ ~~Tuffeau clair~~
~~MC270~~ ~~Gris perle~~	~~MC037~~ ~~Brique de spa~~	~~MC067~~ ~~Ocre orangé~~	~~MC130~~ ~~Ocre jaune~~	~~MC113~~ ~~Jaune parchemin~~
~~MC035~~ ~~Gris Artois~~	~~MC096~~ ~~Beige saumon~~	~~MC046~~ ~~Abricot~~	~~MC068~~ ~~Jaune doré~~	~~MC016 Calcaire de Gobertange~~
~~MC191~~ ~~Petit gris~~	~~MC107~~ ~~Blanc rosé~~	~~MC001~~ ~~Beige~~	~~MC041~~ ~~Brique jaune~~	~~MC089~~ ~~Quartzite~~
~~MC 165~~ ~~Ivoire~~	~~MC004~~ ~~Pierre de Paris~~	~~MC205~~ ~~Jaune de Bourgogne~~	~~MC190~~ ~~Grès de Fontainebleau~~	~~MC060~~ ~~Vieux Jaune~~
~~MC059~~ ~~Crème verte~~	~~MC047~~ ~~Jaune pâle~~	~~MC066~~ ~~Vert reflet~~	~~MC129~~ ~~Jaune lumière~~	~~MC072~~ ~~Vert de Hyères~~
~~MC051~~ ~~Ocre chamois~~	~~MC103~~ ~~Vert de Jade~~			

Cristal de roche MC083 – ~~Cristal de roche~~ NCS 1502-G RAL Classic 7035 ~~RAL~~	Rose pastel MC115 ~~Rose pastel~~ NCS 1510-Y30R RAL D8 040-80 10	Cristal de roche MC083 ~~Cristal de roche~~ ~~Orange beige~~NCS 1502-G RAL D8 000-85 00	Pierre de cassis MC088 ~~Pierre de cassis~~ NCS 1010-Y10R RAL D8 060 90 10	Blanc satin MC095 ~~Blanc satin~~ NCS 0505-Y80R RAL D8 060-90 05
Bleu de Bruges MC105 ~~Bleu de Bruges~~ NCS 1510-B RAL D8 200-80 05	Ponce claire MC239 ~~Ponce claire~~ NCS 0804-Y90R RAL D8 050-90 05	Crème ocrée MC085 ~~Crème ocrée~~ NCS 1515-Y50R RAL D8 060-80 20	Pierre du Gard MC082 ~~Pierre du Gard~~ NCS 1010-Y40R RAL D8 070-90 20	Blanc liégeois MC131 ~~Blanc liégeois~~ NCS 0505-Y50R RAL D8 075-90 10
Gris transparent MC075 ~~Gris transparent~~ NCS 0515-R80B RAL D8 250-80 10	Blanc mauve MC119 ~~Blanc mauve~~ NCS 2005-R20B RAL D8 320-90 05	Beige chaud MC062 ~~Beige chaud~~ NCS 2010-Y50R RAL D8 050-80 10	Sable de Loire MC065 ~~Sable de Loire~~ NCS 1515-Y20R RAL D8 060-80 20	Jaune pastel MC073 ~~Jaune pastel~~ NCS 1515-Y20R RAL D8 070-80 20
Bleu alsacien MC132 ~~Bleu alsacien~~ NCS 1515-R80B RAL D8 260-80 15	Vieux rose MC040 ~~Vieux rose~~ NCS 3020-Y50R RAL D8 050-70 20	Blanc calcaire MC104 ~~Blanc calcaire~~ NCS 1005-Y80R RAL D8 060-90 05	Jaune sable MC055 ~~Jaune sable~~ NCS 1510-Y20R NCS 1010-Y30R RAL D8 075-80 20	Tuffeau clair MC006 ~~Tuffeau clair~~ NCS 1510-Y20R RAL D8 075-90 10
Gris perle MC270 ~~Gris perle~~	Brique de spa MC037 ~~Brique de spa~~	Ocre orangé MC067 ~~Ocre orangé~~	Ocre jaune MC130 ~~Ocre jaune~~	Jaune parchemin MC113 ~~Jaune parchemin~~

NCS 1002-R RAL D8 000-90 00	NCS 3020-Y70R RAL D8 040-70 20	NCS 3030-Y50R RAL D8 070-80 30	NCS 1030-Y20R RAL D8 070-80 30	1505-Y50R RAL D8 060-80 10
Gris Artois MC035 ~~Gris Artois~~ NCS 2002-G RAL D8 000-80 00	Beige saumon MC096 ~~Beige saumon~~ NCS 2020-Y60R RAL D8 050-80 20	Abricot MC046 ~~Abricot~~ NCS 2030-Y30R RAL D8 060-80 30	Jaune doré MC068 ~~Jaune doré~~ NCS 2030-Y20R RAL D8 070-80 40	Calcaire de Gobertange MC016 ~~Calcaire de Gobertange~~ 1510-Y40R RAL D8 070-80 10
Petit gris MC191 ~~Petit gris~~ NCS 2005-R80B RAL D8 000-75 00	Blanc rosé MC107 ~~Blanc rosé~~ NCS 1005-Y80R RAL D8 040-80 05	Beige MC001 ~~Beige~~ NCS 1510-Y50R RAL D8 050-80 10	Brique jaune MC041 ~~Brique jaune~~ NCS 3020-Y30R RAL D8 060-70 20	Quartzite MC089 ~~Quartzite~~ NCS 2005-Y20R RAL D8 080-80 10
Ivoire MC 165 ~~Ivoire~~ NCS 0804-Y30R RAL D8 095-90 10	Pierre de Paris MC004 ~~Pierre de Paris~~ NCS 1505-Y30R RAL D8 080-80 05	Jaune de Bourgogne MC205 ~~Jaune de Bourgogne~~ NCS 0505-Y20R RAL D8 095-90 20	Grès de Fontainebleau MC190 ~~Grès de Fontainebleau~~ NCS 1505-Y20R RAL D8 075-80 10	Vieux Jaune MC060 ~~Vieux Jaune~~ NCS 1015-Y20R RAL D8 080-90 20
Crème verte MC059 ~~Crème verte~~ NCS 1505-G80Y RAL D8 120-90 05	Jaune pâle MC047 ~~Jaune pâle~~ NCS 1510-Y20R RAL D8 080-90 20	Vert reflet MC066 ~~Vert reflet~~ NCS 1510-G80Y RAL D8 110-90 10	Jaune lumière MC129 ~~Jaune lumière~~ NCS 1020-Y10R RAL D8 085-90 30	Vert de Hyères MC072 ~~Vert de Hyères~~ NCS 1020-G40Y RAL D8 120-9020
Ocre chamois MC051 ~~Ocre chamois~~ NCS 2020-Y30R RAL D8 070-80 30	Vert de Jade MC103 ~~Vert de Jade~~ NCS 2005-G20Y RAL D8 130-90 10			

Eléments ponctuels et accessoires (clôtures, garde-corps, huisseries, etc…)

Les pavillons contemporains utilisent peu de couleurs peintes sur les menuiseries ou les ferronneries du fait de l'utilisation fréquente du PVC. La couleur blanche est admise pour l'ensemble des éléments ponctuels et accessoires quel que soit le matériau utilisé.

De même, la teinte d'éléments ponctuels, rappelant l'aspect bois est également autorisée. Dans ce cas, il est recommandé de mettre en valeur ces éléments en choisissant une teinte de façade claire (blanc cassé, gris clair, couleur sable…).

Les teintes sélectionnées ci-dessous contiennent des couleurs plus soutenues et sont essentiellement destinées aux éléments en aluminium laqué, matériau qui permet l'utilisation de couleurs sombres et, dans une certaine limite, soutenues.

~~MC170~~ ~~Marbre blanc~~	~~MC156~~ ~~Vert décor~~	~~MC250~~ ~~Rouge basque~~	~~MC159~~ ~~Marron glacé~~	~~MC211~~ ~~Bleu de Blankenberge~~
~~MC169~~ ~~Rouge laque~~	~~MC256~~ ~~Gris opale~~	~~MC264~~ ~~Gris anthracite~~	~~MC172~~ ~~Gris minéral~~	~~MC255~~ ~~Blanc Albatros~~
~~MC259~~ ~~Ardoise de Fumay~~	~~MC296~~ ~~Bleu d'Amsterdam~~	~~MC220~~ ~~Gris métal~~	~~MC233~~ ~~Bleu profond~~	~~MC148~~ ~~Brun ferreux~~
~~MC293~~ ~~Brun Rembrandt~~	~~MC187~~ ~~Vert nantais~~	~~MC186~~ ~~Vert boisé~~	~~MC150~~ ~~Champagne~~	~~MC185~~ ~~Porcelaine~~
~~MC147~~ ~~Vert carrosse~~				

Marbre blanc MC170 ~~Marbre blanc~~ 1502-Y RAL D8 000-90 00	Vert décor MC156 ~~Vert décor~~ NCS 5010-B70G RAL D8 180-50 10	Rouge basque MC250 ~~Rouge basque~~ NCS 5040-Y90R RAL D8 040-30 30	Marron glacé MC159 ~~Marron glacé~~ NCS 7005-Y50R RAL D8 040-40 05	Bleu de Blankenberge MC211 ~~Bleu de Blankenberge~~ NCS 5020-R90B RAL D8 240-40 10

Rouge laque MC169 ~~Rouge laque~~ NCS 6020-R RAL D8 020-30 30	Gris opale MC256 ~~Gris opale~~ NCS 2002-B50G RAL D8 180-80 05	Gris anthracite MC264 ~~Gris anthracite~~ NCS 8000-N RAL D8 260-30 05	Gris minéral MC172 ~~Gris minéral~~ NCS 6020-B50G RAL D8 180-40 10	Blanc Albatros MC255 ~~Blanc Albatros~~ NCS 0500-N RAL D8 000-90 00
Ardoise de Fumay MC259 ~~Ardoise de Fumay~~ NCS 5502-R RAL D8 060-60 05	Bleu d'Amsterdam MC296 ~~Bleu d'Amsterdam~~ NCS 8010-B10G RAL D8 230-20 10	Gris métal MC220 ~~Gris métal~~ NCS 3005-R80B RAL D8 220-70 05	Bleu profond MC233 ~~Bleu profond~~ NCS 5030-R90B RAL D8 240-30 20	Brun ferreux MC148 ~~Brun ferreux~~ NCS 6030-Y10R RAL D8 050-40 30
Brun Rembrandt MC293 ~~Brun Rembrandt~~ NCS 8502-Y RAL 080-30 05	Vert nantais MC187 ~~Vert nantais~~ NCS 8010-G30Y RAL D8 140-30 10	Vert boisé MC186 ~~Vert boisé~~ NCS 6010-G30Y RAL D8 140-40 10	Champagne MC150 ~~Champagne~~ NCS 0907-Y10R RAL D8 090-90 10	Porcelaine MC185 ~~Porcelaine~~ NCS 0502-Y RAL 075- 92 05
Vert carrosse MC147 ~~Vert carrosse~~ NCS 7020-B90G RAL D8 150-30 20				

IX. 13 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Bien que cette modification constitue un assouplissement de la règle initiale, elle s'inscrit toujours dans le respect de l'orientation générale suivante : "*3. Protéger le patrimoine architectural*".

En effet, le nuancier est maintenu et est simplement complété par d'autres référentiels.

Le patrimoine local et l'aspect des constructions reste toujours une priorité dans les communes concernées.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement des éléments de précision d'une règle existante dans les zones urbaines, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 13 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 14 Point n°97 : modification des règles en matière d'espace libres et de plantations (UA, UB et 1AU)

IX. 14 - 1 Objectif

Cette modification a pour principal objectif de conserver des espaces verts dans les zones dédiées au développement de l'habitat (UA, UB et 1AU).

En effet, le phénomène de densification des zones urbaines et à urbaniser est particulièrement marqué dans le Kochersberg. Si ce phénomène est plutôt positif pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension, il a tendance à faire disparaître les espaces verts urbains au profit de constructions ou d'aires de stationnement.

Or pour faire face aux problématiques du réchauffement climatique, le maintien d'espaces verts urbains, est un enjeu particulièrement important pour les communes car il permet de conserver des îlots de fraîcheur au sein des espaces urbanisés. Il est d'autre part indispensable pour éviter une imperméabilisation excessive des terrains et permettre l'infiltration des eaux pluviales, conformément aux nouvelles directives en vigueur dans ce domaine.

Les dispositions règlementaires ajoutées au règlement des zones UA et modifiées en UB et 1AU ont pour but d'assurer la conservation d'un minimum d'espaces verts dans le cas des réhabilitations mais également pour les nouvelles constructions.

Le but n'est pas d'interdire la densification mais d'aller vers une densification plus qualitative et qui ne se fera pas systématiquement au détriment des espaces verts urbains.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.24) :

III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.9. UA - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.9. UA - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - Pour toute opération de construction nouvelle ou d'extension de l'existant entrainant la création de plus de 3 logements, la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération doit représenter au moins 40% de la surface de plancher cumulée des nouveaux logements créés (création de surfaces de plancher nouvelles). Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
     Cette disposition ne s'applique pas lorsque les espaces verts préexistants représentent moins de 40% de la surface de plancher cumulée des nouveaux logements créés. Dans ce cas, les espaces verts doivent à minima être maintenus à superficie équivalente et si possible augmentés en tenant compte des contraintes techniques du projet.
   - En cas d'aménagement de bâtiments existants entrainant la création de nouveaux logements, au moins 50% de la surface des espaces plantés en pleine terre sur le terrain de l'opération devra être préservée. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.38-39) :

III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
   - Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.
   - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.8. UB - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - ~~Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.~~
   - ~~Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface.~~
   - Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% en cas de création de piscine ou pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
   - Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées.
   - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.75-76) :

III TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.
   - Pour toute opération entrainant la création de plus de 12 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUb.
   - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. 1AU - Espaces libres et plantations

1. **Remblais et déblais :**
   - Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :**
   - Au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% en cas de création de piscine ou pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares.
   - Pour toute opération entrainant la création de plus de 8 logements, au moins 40% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées perméables sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. ~~Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Au moins 50% de cette surface devra être traitée en espaces verts.~~
   - ~~Pour toute opération entrainant la création de plus de 12 logements, il est exigé qu'au moins 40% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts ou en espaces aménagés perméables aux eaux pluviales. Les aires de stationnement végétalisées ou perméables ne sont pas comptabilisées dans cette surface~~. Cette disposition ne s'applique pas dans le secteur 1AUb.
   - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et de services publics.

IX. 14 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Bien au contraire, elle s'inscrit totalement dans le respect de l'orientation suivante : "*2. Préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel*

[...]

- *Conserver des espaces de respiration au cœur des espaces bâtis*
  - *Conserver, en fonction des spécificités communales, des espaces verts au sein du tissu bâti : préserver de toute urbanisation certains îlots verts présents au cœur des zones urbanisées*".

Les règles modifiées ou ajoutées vont permettre de mieux préserver les espaces verts au cœur de l'espace urbanisé

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UA, UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 14 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle aura des incidences positives sur l'environnement. En effet, la préservation d'espaces verts au cœur des villes et villages est un enjeu particulièrement important pour limiter les îlots de chaleur urbaine et faire face au changement climatique. Elle permet également l'infiltration des eaux pluviales sur les parcelles, qui conduite à une gestion plus écologique du cycle de l'eau.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 15 Point n°98 : modification des règles sur le stationnement (UA, UB UX, 1AU et 1AUX)

IX. 15 - 1 Objectif

L'objectif de ce point de modification est d'apporter des ajustements à la marge concernant les règles actuelle de stationnement dans le PLUi. Certaines communes souhaitent revoir le nombre de places imposées et l'accessibilité des places est également revu. Enfin, des exemples d'application quantitative de la règle sont intégrés au lexique pour faciliter l'instruction et la compréhension de la règle par les pétitionnaires.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.24) :

IV STATIONNEMENT

Article 2.10. UA - Gabarit des places de stationnement

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 11. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Article 2.12. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. **Véhicules motorisés :**

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : *Durningen, Kienheim, Kuttolsheim, Quatzenheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 1 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création **2,5 places par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. **Vélos :**

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Règle alternative aux dispositions des §1 et 2 ci-dessus

Dans le cas d'un changement de destination ou de la réhabilitation d'une construction existante entrainant la création d'un seul nouveau logement, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2. 11. UA - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- ~~Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.~~

Article 2.12. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes minimales exigées, le nombre total ~~des~~de places exigible est arrondi à l'unité supérieure. Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

1. **Véhicules motorisés :**

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : *Durningen, Kienheim, Kuttolsheim, ~~Quatzenheim,~~ Rohr, ~~Willgottheim,~~ Wiwersheim.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places minimum par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 1 logement, au moins 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Pour l'ensemble des normes ci-dessus, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places minimum par logement créé.**
- ~~Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).~~
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.39-40) :

IV STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Article 2.11. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé.**

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

A Truchtersheim, il sera exigé un nombre minimal de places pour les destinations suivantes :

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

IV STATIONNEMENT

Article 2.9. UB - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2. 10. UB - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- ~~La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.~~

Article 2.11. UB - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes minimales exigées, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

1. Véhicules motorisés :

1.1 Logement (résidents et visiteurs) :

Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, ~~Willgottheim,~~ Wiwersheim.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places minimum par logement créé.**
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Au moins 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Pour l'ensemble des normes ci-dessus, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim-Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2,5 places minimum par logement créé.**
- Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

1.2 Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

A Truchtersheim, il sera exigé un nombre minimal de places pour les destinations suivantes :

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.59) :

IV STATIONNEMENT

Article 2.7. UX - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.8. UX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. UX - Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Logement :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création d'un logement, il est exigé la création de 3 places par logement créé.
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

Autres destinations et sous-destinations :

- Pour les constructions autres qu'à destination de logement, le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

IV STATIONNEMENT

Article 2.7. UX - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.8. UX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- ~~La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.~~
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.9. UX - Dispositions quantitatives

Véhicules motorisés :

Logement :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création d'un logement, il est exigé la création de 3 places minimum par logement créé.
- Au moins 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.76 À 78) :

IV STATIONNEMENT

Article 2.8. 1AU - Gabarit des places de stationnement :

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.9. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

Article 2.10. 1AU - Dispositions quantitatives :

Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, Willgottheim, Wiwersheim.*

Véhicules motorisés :
Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création 2 places par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU,..) les places supplémentaires de stationnement exigées à partir de 4 logements créés pourront être mutualisées sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création 2,5 places par logement créé. Dans le secteur 1AUb pour les logements créés d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m² il n'est exigé la création que de 2 places par logement.
- Au moins 50% de ces places devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public. Dans le secteur 1AUb au moins 30% des places exigées devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU...), 1/5ème des places exigées pourra être mutualisé sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.9. 1AU - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les places lui faisant défaut, à :
  - Obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
  - Faire l'acquisition ou obtenir la concession de places dans un parc privé de stationnement situé à moins de 200 mètres du terrain de l'opération.
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- ~~La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.~~
- ~~Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.~~

Article 2.10. 1AU - Dispositions quantitatives :

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure. Des exemples de calculs sont présentés dans le lexique.

Dispositions applicables aux communes de : *Kienheim, Rohr, ~~Willgottheim,~~ Wiwersheim.*

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2 places minimum par logement créé.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Au moins 50% des ~~ces~~ places exigées devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique…).
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU,..) les places supplémentaires de stationnement exigées à partir de 4 logements créés pourront être regroupées ~~mutualisées~~ sur des aires aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).
- Pour l'ensemble des normes ci-dessus, une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Dossenheim Kochersberg, Durningen, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg.*

Véhicules motorisés :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entrainant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de 2,5 places minimum par logement créé. Dans le secteur 1AUb pour les logements créés d'une surface de plancher inférieure ou égale à 60m² il n'est exigé la création que de 2 places par logement.
- Au moins 50% de ces places devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public. Dans le secteur 1AUb au moins 30% des places exigées devront être extérieures et facilement accessibles à partir du domaine public.
- Dans le cas d'une opération d'aménagement (lotissement, permis de construire valant division, AFU...), 1/5ème des places exigées pourra être regroupé ~~mutualisé~~ sur des aires communes aménagées à condition que ces aires répondent efficacement aux besoins induits par le projet (localisation, accessibilité…).
- Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une place liée à un autre logement.

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- Pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- Par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

Le nombre de places de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.90) :

IV STATIONNEMENT

Article 2.6. 1AUX - Gabarit des places de stationnement :

1. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,50 m² (soit 5 mètres x 2,50 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
2. La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.7. 1AUX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. 1AUX - Dispositions générales :

- Lors de toute opération de construction, d'extension ou de changement d'affectation des locaux, des aires de stationnement correspondant aux besoins de ces opérations doivent être réalisées en dehors des voies publiques selon les normes minimales définies ci-après. Ces normes sont susceptibles d'être adaptées pour répondre aux besoins de chaque construction.
- ~~La desserte de chacun de ces emplacements doit être assurée par un accès suffisant. Une place de stationnement ne peut constituer un accès à une autre place.~~
- Les places de stationnement doivent être facilement accessibles. Un espace suffisant doit être prévu pour faciliter accès et manœuvres.
- Pour l'ensemble des normes, le nombre total de places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.122) :

Résidence mobile de loisirs

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1. Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3. Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4. Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Stationnement (exemples d'application de règles quantitatives)

Ci-dessous quelques exemples d'application du calcul du nombre de places en cas de création de logements.

Exemple	Nombre de logements créés	Nombres de places exigées	Dont places extérieures	Dont places intérieures
UA Durningen	1	2	Localisation au choix	
UA Wiwersheim	6	15	8	7
UA Furdenheim	1	3	2	1
UA Truchtersheim	8	20	10	10

NB : Le nombre de place extérieures indiqué correspond au minimum exigé de 50%. Si la part de places extérieures est augmentée par choix du pétitionnaire, l'obligation de places intérieures diminue d'autant.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de

IX. 15 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'elle n'apporte que des changements mineurs à la règle initiale.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones U et AU ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 15 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 16 Point n°99 : modification des règles sur les accès (UA, UB, et 1AU)

IX. 16 - 1 Objectif

Le phénomène de densification engendre un développement important des projets de constructions au cœur des villages, tant sur la base de redécoupage parcellaire en mobilisant les secondes lignes, que par des opérations de rénovation/réhabilitation d'anciens bâtiments.

Dans certains cas, ces opérations portent sur la création d'un nombre relativement important de logements. Or dans certains cas, notamment en zone UA, les accès peuvent être particulièrement étroits et inadaptés à la desserte de plusieurs logements. Une largeur minimale d'accès est donc ajoutée au règlement avec une exception pour la zone UA en cas de préservation d'un porche remarquable, afin d'être en cohérence avec la volonté affichée de préserver le patrimoine local.

Enfin, une disposition a été ajouté pour 3 communes souhaitant interdire expressément les accès pour des opérations de construction par les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation. En effet ce type de dérogation peut engendrer des problèmes de cohabitation avec les exploitants agricoles, des demandes d'extensions de réseaux, de déneigement.

Étant donné que ces 3 communes ne donneront jamais leur accord, il n'y a pas de raison de conserver la possibilité d'accord express du gestionnaire. Les autres communes ont souhaité conserver la possibilité d'autoriser l'accès après accord du gestionnaire et du maire.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.26) :

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 5,50 mètres s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.

   Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie…) sont assurées.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 3 mètres s'il dessert moins de 5 logements,
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.

   Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie…) sont assurées.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. ~~Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.~~

   Disposition applicable aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen.*

   7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation.

   Disposition applicable aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

8. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire et du maire.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.41) :

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 5,50 mètres s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² et/ou comportant plus de 4 logements.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UB - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. L'accès doit être proportionné à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. En cas de construction neuve, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction neuve à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.

   Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie…) sont assurées.
5. En cas de réhabilitation, rénovation, changement de destination ou extension d'une construction existante entrainant la création de nouveaux logements, tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 3 mètres s'il dessert moins de 5 logements.
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.

   Une largeur d'accès inférieure peut être acceptée pour préserver un porche présentant un intérêt patrimonial, si l'accès se fait par ce même porche et que les conditions de sécurité (défense incendie…) sont assurées.
6. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
7. ~~Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.~~

Disposition applicable aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen.*

7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Disposition applicable aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Gougenheim, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

8. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire et du maire.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.79) :

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - 4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,
   - 5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

I DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. 1AU - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage obtenue sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
   - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie,
   - Être proportionnés à la taille et au besoin des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de :
   - ~~4 mètres s'il dessert 5 à 8 logements,~~
   - ~~5,50 mètres s'il dessert plus de 8 logements.~~
   - 3 mètres, Une largeur minimale de 5,50 mètres est exigée s'il dessert une construction à destination d'habitation de plus de 350m² de surface de plancher et/ou comportant plus de 4 logements.
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.
6. ~~Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire.~~

Disposition applicable aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen.*

6. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation.

Disposition applicable aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Furdenheim, Griesheim-sur-Souffel, Gougenheim, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Kuttolsheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Quatzenheim, Rohr, Schnersheim, Stutzheim-Offenheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

7. Aucune opération ne peut avoir d'accès sur les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation sauf accord express du gestionnaire et du maire.

IX. 16 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution de règle est très précise et ne va pas à l'encontre du PADD.

Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante : "*Améliorer le fonctionnement urbain*".

En effet, le gabarit des accès permet d'assurer une accessibilité optimale des véhicules de défense incendie, ainsi que des sorties plus sécurisées sur les voies publiques.

Par ailleurs la disposition d'exception en zone UA pour préserver les porches respecte l'orientation sur la préservation du patrimoine.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UA, UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire, elle améliore la sécurité des usagers des accès et des voies.

IX. 16 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 17 Point n°100 : modification des règles sur les voiries (UA et UB)

IX. 17 - 1 Objectif

A l'instar de la modification portant sur le gabarit des accès, les élus ont souhaité intégrer une largeur minimale exigée en cas de création de voie publique ou privée. Le règlement actuel est donc complété.

Ce seuil minimal a été fixé à 4 mètres pour des opérations de taille très réduite, desservant moins de 5 logements. En effet, sur ce type de voie, les croisements sont rares et restent faisables à faible allure pour des véhicules légers.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.26) :

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à :
   - 4 mètres si elle dessert moins de 5 logements,
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.41) :

Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 3.2. UB - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile ne devra avoir une largeur inférieure à- :
   - 4 mètres si elle dessert moins de 5 logements,
   - 5 mètres si elle dessert de 5 à 8 logements,
   - 6 mètres si elle dessert plus de 8 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet…), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

IX. 17 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution de règle est très précise et ne va pas à l'encontre du PADD.

Elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante : "*Améliorer le fonctionnement urbain*".

En effet, imposer un gabarit minimum pour toutes les voies permet d'assurer une circulation plus fluide au sein des espaces urbanisés.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UA et UB, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Au contraire, elle améliore la sécurité des usagers des voies.

IX. 17 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 18 Point n°101 : précision sur la règlementation des annexes et extensions des habitations isolées (A et N)

IX. 18 - 1 Objectif

L'objectif de cette modification est de clarifier la règle sur les possibilités d'extension des habitations isolées et de création d'annexes. En effet, la formulation actuelle ne précise pas que ce régime d'exception, tel que prévu à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ne s'applique qu'aux habitations présentes au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N). Ainsi, certains pétitionnaires dont les habitations sont situées en zone urbaines mais dont l'unité foncière est en partie située en zone A ou N, ont pu déposer des autorisations d'urbanisme pour construire des annexes en zone A ou N, ce qui a inévitablement entraîné des refus. Avec cette clarification, ce type de demande ne devrait plus se produire.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.99) :

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales (dont ceux nécessaires à l'activité agricole),
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.109-110) :

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Nl, Np et Nt :

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.
9. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau (dont ceux nécessaires à l'activité agricole),
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Nl, Np et Nt :

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.

IX. 18 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'il s'agit d'une simple précision apportée au règlement actuel.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Une telle évolution des règles ne va réduire un espaces boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, puisqu'il s'agit d'une simple précision apportée au règlement actuel, sans aucune conséquence sur la constructibilité.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 18 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 19 Point n°102 : modification de la règlementation sur les toitures à Willgottheim (UB et 1AU)

IX. 19 - 1 Objectif

La commune de Willgottheim souhaite intégrer le groupe des communes ayant le règlement le plus stricte pour les zones UB et 1AU. En effet, le village est en partie située en périmètre ABF et les zones UA bénéficient déjà d'une règlementation stricte. Cette uniformisation de la règle facilitera une homogénéité architecturale dans le village.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.38) :

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. **Toitures et couverture :**

Non règlementé à l'exception de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.

2. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

3. **Clôtures :**
   - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
   - La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
   - En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Disposition particulière au secteur UBd :

Non règlementé.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.7. UB - Aspect extérieur des constructions

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures :**

Dispositions générales

- Les toitures des volumes principaux des constructions devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
- Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions applicables aux communes de : ~~*Berstett,*~~ *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim,* ~~*Willgottheim,*~~ *Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.75) :

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, Willgottheim, Wiwersheim.*

1. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

2. **Clôtures :**
   - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
   - La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
   - En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

II QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.5. 1AU - Aspect extérieur des constructions

Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions applicables aux communes de : *Dossenheim Kochersberg, Fessenheim-le-Bas, Kuttolsheim, Quatzenheim, Stutzheim-Offenheim, Willgottheim.*

1. **Toitures**
   - Les toitures des volumes principaux des constructions seront à deux pans et devront avoir une pente comprise entre 40° et 52°.
   - Les croupes, les demi-croupes et les chiens-assis sont autorisés.

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Wintzenheim-Kochersberg, ~~Willgottheim,~~ Wiwersheim.*

1. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

IX. 19 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisque au contraire, elle s'inscrit dans l'orientation générale suivante : "*3. Protéger le patrimoine architectural*".

En effet, ce sont les toitures à 2 pans de pente comprise entre 40° et 52° qui sont les plus typiques dans le Kochersberg et notamment dans les communes ayant opté pour une règlementation stricte.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des zones UB et IAU, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 19 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

Au contraire, cette modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en conservant une certaine harmonie dans les constructions des villages.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 20 Point n°103 : modification de la règlementation sur les toitures à Neugartheim-Ittlenheim (UB)

IX. 20 - 1 Objectif

La commune de Neugartheim-Ittlenheim bénéficiait d'une règlementation spécifique au village, au sein du groupe de communes ayant le règlement le plus souple en matière d'aspect extérieur de constructions. La commune souhaite désormais se voir appliquer l'ensemble des règles prévues pour son groupe d'appartenance, sans conserver d'exception.

Cela permettra d'uniformiser la règlementation entre les communes.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.38) :

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. Toitures et couverture :
Non règlementé à l'exception de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions applicables aux communes de : ~~*Berstett,*~~ *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim,* ~~*Willgottheim,*~~ *Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. Toitures et couverture :
Non règlementé à l'exception :
- ~~de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.~~

IX. 20 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Ce point de modification permet de supprimer une exception communale, qui ne trouvait pas de justification particulière du point de vue architectural ou patrimonial. Cela ne va donc pas à l'encontre des orientations du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement de la zone UB, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 20 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il permet une plus grande souplesse sur les types de toitures, facilitant ainsi le recours aux couvertures écologiques.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 21 Point n°104 : modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim

IX. 21 - 1 Objectif

La zone UXc1 est destinée au développement des activités économiques. Elle va désormais être ouverte à l'urbanisation. Aussi, en accord avec la collectivité et l'aménageur de la zone, certains ajustements du règlement sont nécessaires pour faciliter l'implantation d'entreprises sur le site.

Ces ajustements concernent :

- Les occupations et utilisations du sol autorisées.

  La commune d'Ittenheim, par sa localisation, sa desserte par les transports collectifs et par l'augmentation démographique à prévoir à court terme avec la réalisation de la ZAC est un site très attractif pour l'implantation de commerces. Le règlement de la zone UXc1 est donc assoupli dans la mesure où Ittenheim est susceptible d'occuper à terme une place plus importante dans l'armature du SCoT. En contrepartie, le PLU intègre des connexions en mode doux entre les zones d'activité concernées et les zones résidentielles

- Les hauteurs maximales des constructions.

  La hauteur maximale de UXc1 sera harmonisée avec celle des zones UXc2 et UXc3.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.53) :

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

3. Les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone, (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire). La surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

3. Les constructions et installations à destination de commerce de détail, de commerce de gros, de restauration à condition que cet usage soit lié à une activité existante dans la zone, (activité préexistante ou concomitante au projet) et qu'il permette la vente de produits fabriqués sur place ou qu'il conduise à la valorisation ou à la transformation des produits des activités présentes (exemple traiteur pour une activité agroalimentaire). La surface de la construction à usage commercial ne peut représenter plus de 40% de la surface dédiée à l'activité.
4. Les constructions et installations à destination de commerce de détail non liées à une activité existante, dans la limite de 500m² de surface de vente pour l'ensemble du secteur. Les surfaces de commerce de détail mentionnées dans la disposition précédente n'entrent pas dans le calcul de la surface de vente maximale de 500m².
~~3.~~5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, à condition que ce périmètre de protection n'impact pas les zones urbaines voisines.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.56) :

Article 2.4. UX - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce et activités de service, d'exploitation agricole et forestière, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Niveaux	Hauteur par secteur						
	UXa, UXa1, UXc1, UXk, UXl	UXb, UXe	UXc2, UXc3	UXd	UXf, UXj, UXi	UXg	UXh
Faitage		12	14				
Sommet de l'acrotère et égout de toiture		8	12				
Hors tout	10			15	8	12	20

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

1. Hauteur maximale des constructions et installations à destination de commerce et activités de service, d'exploitation agricole et forestière, et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :

Niveaux	Hauteur par secteur						
	UXa, UXa1, ~~UXc1,~~ UXk, UXl	UXb, UXe	UXc1, UXc2, UXc3	UXd	UXf, UXj, UXi	UXg	UXh
Faitage		12	14				
Sommet de l'acrotère et égout de toiture		8	12				
Hors tout	10			15	8	12	20

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.58) :

Dispositions spécifiques au secteur UXc1 :

Terrains d'opération

4. En périphérie de zone, le long de ses limites, des écrans verts seront réalisés dans le cadre du ou des opérations d'aménagement pour assurer la transition entre espaces bâtis et espaces naturels et atténuer l'impact visuel des bâtiments, ils seront constitués de bandes végétales plantées d'arbres et/ou d'arbustes dont les essences figurent sur la liste en annexe 2 du présent règlement.
5. Les plantations seront réalisées conformément aux indications de ces documents et entretenues de façon à assurer leur pérennité. Le cas échéant elles seront remplacées ou renouvelées conformément au présent règlement.

Terrains de construction

6. Les marges d'isolement figurant au règlement graphique :
   - Devront être plantées de haies arbustives comportant au minimum 6 essences choisies dans la « liste des essences végétales préconisées » en annexe 2 du présent règlement. Ces haies devront présenter un caractère champêtre et ne doivent pas être homogènes et continues,
   - Devront être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au minimum pour 75 m² d'espace vert (soit env. 1 arbre pour 15 mètres linéaire).
7. Le long de la RD1004, l'espace libre compris entre la RD1004 et les lignes de recul des constructions figurant au règlement graphique doit être aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige et de haies arbustives formant écran partiel, sur une profondeur de 15 mètres au moins à compter de l'alignement.
8. Dans cet espace, les aires de stationnement sont interdites.
9. 30% de la superficie des terrains, marges d'isolement figurant au règlement graphique y compris, seront aménagés en espaces verts.
10. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.
11. Les aires de stockage non couvertes, visibles depuis le domaine public, seront masquées par un dispositif occultant et/ou des plantations d'arbres ou d'arbustes suffisamment denses pour former un écran végétal efficace.
12. Les aires de stationnement des véhicules, devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'1 arbre au minimum pour 8 places de stationnement.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Terrains de construction

6. Les marges d'isolement figurant au règlement graphique :
   - Devront être plantées de haies arbustives comportant au minimum 6 essences choisies dans la « liste des essences végétales préconisées » en annexe 2 du présent règlement. Ces haies devront présenter un caractère champêtre et ne doivent pas être homogènes et continues,
   - Devront être plantées à raison d'1 arbre à haute tige au minimum pour 75 m² d'espace vert (soit env. 1 arbre pour 15 mètres linéaire).
7. Le long de la RD1004, l'espace libre compris entre la RD1004 et les lignes de recul des constructions figurant au règlement graphique doit être aménagé en espaces verts plantés d'arbres de haute tige et de haies arbustives formant écran partiel, sur une profondeur de 15 mètres au moins à compter de l'alignement. Dans cet espace, les aires de stationnement sont interdites. Au sein de la marge de recul de 35 mètres, les 5 derniers mètres peuvent être aménagés en espaces de stationnement à condition que ces derniers soient perméables aux eaux pluviales.

~~8. Dans cet espace, les aires de stationnement sont interdites.~~

~~9.~~8. 30% de la superficie des terrains, marges d'isolement figurant au règlement graphique y compris, seront aménagés en espaces verts.

~~10.~~9. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées et convenablement entretenues.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.60) :

Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :

Commerce de détail :

- 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.

Bureau :

- 2 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée.

Industrie, artisanat, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher créée.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions spécifiques aux secteurs UXc1, UXc2, UXc3 :

Commerce de détail :

- 1 place par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée. Dans le secteur UXc1, un nombre de places inférieur pourra être accepté pour tenir compte des besoins réels de l'activité.

Bureau :

- 2 places par tranche entamée de 50m² de surface de plancher créée. Dans le secteur UXc1, un nombre de places inférieur pourra être accepté pour tenir compte des besoins réels de l'activité.

Industrie, artisanat, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 100m² de surface de plancher créée. Dans le secteur UXc1, un nombre de places inférieur pourra être accepté pour tenir compte des besoins réels de l'activité.

Vélos :

- Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 4 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

IX. 21 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles s'inscrit dans l'orientation suivante :

- Orientation : RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES A LA POPULATION (p.22 du PADD).

La zone UXc1 est effectivement localisée sur une commune en fort développement dont les populations seront demandeuses d'équipements commerciaux, dans une optique de limitation des déplacements sur des axes déjà relativement saturés par les migrations pendulaires.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification concerne uniquement le règlement de la zone UXc1, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 21 - 3 Incidences sur l'environnement

En tant que tel, des ajustements mineurs au règlement ainsi que l'ajout d'une nouvelle destination ne peuvent qu'avoir un impact environnemental limité puisque la zone UXc1 permet en l'état l'implantation d'activités de type industriel, qui peuvent générer des nuisances plus importantes. Le principal impact attendu sera sur le trafic routier puisque l'implantation d'un commerce type supérette engendre un flux de circulation globalement plus important que les autres types d'activité.

Le second impact potentiel concerne la possibilité d'implanter des installations classées. Cependant, cette disposition s'inscrit dans une logique de sortie d'une ICPE du cœur de ville pour l'installer dans une zone extérieure et plus adaptée. Ce point de modification aura donc une incidence positive sur l'environnement.

Plusieurs autres points de modification (stationnement, emprise des voies…) vont avoir un impact positif sur la consommation foncière en réduisant les obligations.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 22 Point n°105 : modification du règlement de la zone 1AUXb

IX. 22 - 1 Objectif

Ce point consiste à faire évoluer les occupations et utilisations du sol autorisées au sein de la zone 1AUxb. Ces évolutions règlementaires s'inscrivent dans une volonté de meilleure prise en compte des orientations du SCoTERS.

En effet, le règlement actuel de la zone 1AUxb autorise le commerce de détail sans condition spécifique. En passant à une surface maximale de vente limitée à 500m^2, pour ne pas engendrer une concurrence commerciale trop forte au sein du territoire, ce point de modification permet de mieux respecter ce document cadre. Il convient néanmoins de préciser que la possibilité de développer du commerce ne sera autorisée que pour les communes d'Ittenheim et de Griesheim-sur-Souffel dans la mesure où ces dernières seront susceptibles d'occuper une place plus importante dans l'armature du SCoT compte-tenu de leur desserte et du bassin de population qu'elles représentent. En contrepartie, le PLU intègre des connexions en mode doux entre les zones d'activité concernées et les zones résidentielles. Pour la commune de Truchtersheim, le seuil fixé permet de limiter la concurrence avec le commerce de centre-ville et de répondre aux nombreuses demandes d'implantation qui n'ont pour la plupart pas de vocation commerciale.

Ce point de modification est également l'occasion de règlementer plus strictement le logement de fonction et ses annexes pour éviter que le foncier d'activité soit détourné de sa fonction principale au profit de l'habitat.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.86) :

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONSDES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X			
	Entrepôt			X			
	Bureau			X			
	Centre de congrès et d'exposition			X			

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONSDES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Synthèse des constructions interdites, autorisées ou autorisées sous conditions selon leur destination ou sous destination :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb	1AUxa	1AUxb
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X	X				
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails	X			~~X~~		X
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X			X		
	Cinéma	X			X		
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Equipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie			X	X		
	Entrepôt			X	X		
	Bureau			X	X		
	Centre de congrès et d'exposition			X	X		

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.87) :

Article 1.2. 1AUX - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone,
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment d'activité,
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise,
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Les logements, à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
   - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.~~,~~
   - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ~~ou simultanément~~ à celle du bâtiment d'activité.~~,~~ La construction simultanée n'est autorisée que lorsque le logement de fonction est intégré au bâtiment principal d'activité.
   - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent,
   - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 150 m², extensions et annexes comprise. Les~~,~~ seules annexes autorisées sont les garages liés au stationnement des véhicules et les abris de jardin, dans la limite de 20m² maximum par annexe. Les piscines ne sont pas autorisées, à l'exception des modèles d'exposition en lien avec l'activité existante.
   - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.
~~2.~~3. Dans le secteur 1AUxb de Griesheim-sur-Souffel et de Truchtersheim, les constructions et installations à destination de commerce de détail dans la limite de 500m² de surface de vente pour l'ensemble du secteur. Dans le secteur 1AUxb des autres communes, les constructions et installations à destination de commerce de détail sont interdites.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.91) :

Article 2.8. 1AUX - Dispositions quantitatives :

1. Véhicules motorisés :

Logement :

- 2 places par logement

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Règles alternatives :

- Il pourra être imposé un nombre de places inférieur ou exceptionnellement supérieur aux normes minimales fixées ci-après pour tenir compte du besoin réel de l'activité projetée.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 2.8. 1AUX - Dispositions quantitatives :

1. Véhicules motorisés :

Logement :

- 2 places par logement

Commerce de détail et artisanat, industrie, entrepôt :

- 1 place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Bureaux :

- 2 places par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher.

Restauration :

- pour 20 m² entamés de salle de restaurant : 2 places

Hébergement hôtelier et touristique :

- par chambre : 1 place

Autres destinations et sous-destinations :

- Le nombre de place de stationnement devra être adapté au besoin généré par l'activité et des possibilités de stationnement existant sur le domaine public.

Règles alternatives :

- Il pourra être imposé un nombre de places inférieur ou exceptionnellement supérieur aux normes minimales fixées ci-après pour tenir compte du besoin réel de l'activité projetée et/ou des capacités de mutualisation des places de stationnement.

IX. 22 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles s'inscrit dans l'orientation suivante :

- Orientation : RÉPONDRE AUX BESOINS DU TERRITOIRE EN MATIERE D'EQUIPEMENT COMMERCIAL ET DE SERVICES A LA POPULATION (p.22 du PADD).

Les zones 1AUxb sont effectivement localisées sur communes en développement dont les populations seront demandeuses d'équipements commerciaux, dans une optique de limitation des déplacements sur des axes déjà relativement saturés par les migrations pendulaires.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification concerne uniquement le règlement des zones 1AUxb, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 22 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'aura pas d'incidences spécifiques sur l'environnement. En effet, le commerce était déjà autorisé sur les zones 1AUxb. Par ailleurs, le développement local de commerce aura tendance à limiter les déplacements des habitants de ces communes en fort développement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 23 Point "H" : Modification du règlement écrit de la zone "UXd" de Wiwersheim

IX. 23 - 1 Objectif

Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU, le site de Wiwersheim doit accueillir le développement de la grande zone d'activités à vocation intercommunale du territoire. Ce point de modification vise à compléter les équipements existants puisque l'enseigne Colruyt est actuellement en phase d'installation au Nord-Ouest de notre zone d'activités UXd et souhaite compléter sa surface de vente par une station-service (donc une ICPE).

Or en l'état, aucune zone d'activité du territoire n'autorise l'implantation de nouvelles ICPE. Si ces dernières n'ont clairement pas leur place dans les petites zones artisanales du territoire, la zone UXd de Wiwersheim a vocation à avoir un rayonnement plus important et est adaptée à une ICPE engendrant des contraintes assez limitées, comme c'est le cas pour une station-service.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.52) :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UX ci-dessous :

Dans toute la zone

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.
6. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dispositions spécifiques au secteur UXe :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

8. Les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dispositions spécifiques au secteur UXf :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

9. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. UX - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UX ci-dessous :

Dans toute la zone

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs,
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection, sauf dans le secteur UXd à Wiwersheim et le secteur UXc1 à Ittenheim.
6. Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UXc3 :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

7. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dispositions spécifiques au secteur UXe :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

8. Les constructions à destination de restauration, d'hébergement hôtelier et touristique.

Dispositions spécifiques au secteur UXf :

Sont interdites, les constructions et activités suivantes :

9. Les constructions à destination d'industrie et d'entrepôt.

Dispositions spécifiques aux secteurs UXi, UXj, UXk, UXl :

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 1.2. UX ci-dessous.

IX. 23 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles s'inscrit dans l'orientation suivante (p.23 du PADD) :

- *"Privilégier l'implantation des principales zones d'activités le long des axes de circulation structurants (RD1004 à Ittenheim et Furdenheim, RD41 à Wiwersheim) et au niveau du bourg centre.*
- *Prévoir un pôle de développement économique de niveau territorial entre Wiwersheim et Truchtersheim, comprenant gare routière et aire de covoiturage, pour permettre l'implantation et le développement d'entreprises et favoriser l'emploi local".*

Cette modification permet le développement d'activités de type ICPE, qui ne sont pas de nature à s'implanter dans une petite zone artisanale mais plutôt sur des sites d'intérêt territorial.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement de la zone UXd, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera pas de risque de nuisance grave car la zone UXd est pleine (pas d'autre possibilité d'implantation) à l'exception du terrain d'installation de Colruyt et que la règlementation sur les ICPE est justement de nature à éviter les impacts potentiels sur les usagers du site ainsi que pour les entreprises riveraines.

Ce site est bien plus adapté que d'autres zones UX du territoire.

IX. 23 - 3 Incidences sur l'environnement

Une ICPE est une installation susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement. Néanmoins, le risque de prolifération des ICPE reste limité puisque l'évolution règlementaire ne concerne que la zone UXd et que celle-ci sera pleine au terme de l'implantation du magasin Colruyt.

Par ailleurs, une station-service reste une ICPE intéressante pour répondre aux besoins de la population du territoire, bien qu'une autre station soit située à Truchtersheim.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 24 Point n°106 : correction d'une erreur matérielle concernant la commune de Berstett

IX. 24 - 1 Objectif

La commune est mentionnée dans les 2 différentes listes de communes concernant l'aspect extérieur des constructions, or, comme pour la zone UA, le souhait de la commune était d'être présente dans le groupe ayant les règles les plus strictes.

Elle sera donc maintenue dans le 1er groupe en page 36 et supprimée du 2ème groupe en page 38.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.38) :

Dispositions applicables aux communes de : *Berstett, Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

1. **Toitures et couverture :**

Non règlementé à l'exception de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.

2. **Façades :**
   - Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
   - Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
   - Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

3. **Clôtures :**
   - La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.
   - La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres.
   - En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Disposition particulière au secteur UBd :

Non règlementé.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions applicables aux communes de : ~~*Berstett,*~~ *Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim,* ~~*Willgottheim,*~~ *Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.*

IX. 24 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Ce point corrige une erreur matérielle. Il ne peut y avoir d'atteinte à l'économie générale du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Ce point corrige une erreur matérielle, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

IX. 24 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 25 Point n°107 : modification du règlement des secteurs UBa et UBa1

IX. 25 - 1 Objectif

Il s'agit d'apporter des précisions supplémentaires au règlement pour permettre de mieux encadrer l'évolution des constructions existantes, afin de pérenniser les caractéristiques architecturales et urbaines de ce quartier très spécifique de Dingsheim-sur-Souffel.

Une définition de ce qu'est un attique est également ajoutée au lexique du règlement.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.7) :

2. Eléments du patrimoine –

2.1. Protection des calvaires, croix et vierges :
- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- Le déplacement de l'élément est autorisé sous réserve qu'il reste visible depuis le domaine public et qu'il soit mis en valeur.
- La destruction de l'élément est interdite.

2.2. Protection des murs, façades, porches, fontaines, puits, lavoirs, etc. :
- Ils pourront faire l'objet de travaux d'entretien, de consolidation, de mise en sécurité ou de mise en valeur mais leur aspect extérieur devra être préservé.
- La destruction de l'élément est interdite.

2.3. Secteur UBa et sous-secteur UBa1 à Dingsheim (quartier dit « Le Corbusier »):
- En cas de démolition ou de destruction par un sinistre, la reconstruction devra respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier.

2.4. Espace protégé à Stutzheim-Offenheim :
- Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

2.3. Secteur UBa et sous-secteur UBa1 à Dingsheim (quartier dit « Le Corbusier »):
- En cas de démolition ou de destruction par un sinistre, la reconstruction devra respecter les caractéristiques architecturales et urbaines du quartier.
- Le bâtiment pourra faire l'objet de tous types de travaux, extensions comprises, à condition que l'aspect général du type de maison d'origine soit préservé, cet aspect étant caractérisé par la forme en général, le type de toiture ainsi que les angles (pentes de toit), avec rappels au nombre d'or.
- Les aspects des façades sur rue (notamment les couleurs, les volets ou les nouvelles ouvertures de quelque nature que ce soit…), doivent respecter les caractéristiques architecturales similaires aux bâtiments d'habitation environnants de sorte à conserver une cohérence d'ensemble en adéquation avec la préservation des caractéristiques particulières du quartier le Corbusier.
- Les façades opposées à la rue, pourront accueillir des extensions, mais les ouvertures au 1er niveau seront limitées aux fenêtres simples, en triangle (type chien assis) ou en fenêtres de toit. Les portes fenêtres sont interdites de même que toute avancée du toit ou toute modification de la pente de toit.

2.4. Espace protégé à Stutzheim-Offenheim :
- Toute construction ou installation nouvelle est interdite.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.35) :

Article 2.5. UB - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.
Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....
Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

Niveau	Hauteurs en mètres				
	Zone UB (sauf secteurs)	**UBa**	**UBa1**	**UBb**	**UBd**
Faitage (toiture en pente)	12	7	4,5	7	
Egout principal de la toiture	7	3,5	3,5		
Sommet de l'acrotère	7,5	3,5	3,5		
Maximale hors tout					12

Dispositions spécifiques au secteur UBc :
La hauteur maximale hors tout des extensions autorisées ne pourra excéder la hauteur à l'égout du toit du bâtiment existant.

2. Possibilités de niveau au-dessus de l'acrotère :
Zone UB (sauf secteurs) :
En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique, dont le volume est limité par un plan partant de la hauteur maximale autorisée à l'égout de toiture ou de l'acrotère et incliné à 52° maximum au-dessus du plan horizontal.

Secteur UBa :
En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique. Dans ce cas, la hauteur maximale du bâtiment est fixée à **6 mètres**. Il devra être situé sur la partie arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. La façade principale de la surélévation devra comporter des décrochements conséquents.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Secteur UBa :
~~En cas de toitures plates, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique. Dans ce cas, la hauteur maximale du bâtiment est fixée à **6 mètres**. Il devra être situé sur la partie arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. La façade principale de la surélévation devra comporter des décrochements conséquents.~~
Quand le volume principal de la construction est en toiture plate, il peut être aménagé, au-dessus de la hauteur à l'acrotère, un seul niveau en attique. Dans ce cas :
- La hauteur maximale du bâtiment est fixée à 6 mètres.
- Le niveau en attique devra être situé sur la partie arrière du bâtiment par rapport à la voie d'accès. La façade principale de la surélévation devra comporter des décrochements conséquents.
- La terrasse de l'attique ne devra pas être accessible.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.38) :

Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim, Willgottheim, Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.

1. Toitures et couverture :

Non règlementé à l'exception de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.

2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions applicables aux communes de : ~~***Berstett,***~~ ***Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Gougenheim, Griesheim-sur-Souffel, Handschuheim, Hurtigheim, Ittenheim, Kienheim, Neugartheim-Ittlenheim, Pfulgriesheim, Rohr, Schnersheim, Truchtersheim,*** ~~***Willgottheim,***~~ ***Wintzenheim-Kochersberg, Wiwersheim.***

1. Toitures et couverture :

Non règlementé à l'exception :

- ~~de la commune de Neugartheim-Ittlenheim où les toitures plates sont interdites.~~
- Du secteur UBa et du sous-secteur UBa1, dans lesquels les coloris des toitures devront être choisis parmi les teintes définies par les couvertures de l'habitat existant situé dans l'environnement immédiat.

2. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les pompes à chaleur ou dispositifs de climatisation installés en façade de la construction doivent être implantés sur la façade où ils présentent le moins de nuisances visuelles et/ou sonores pour le voisinage dans la mesure où les conditions techniques d'implantation le permettent.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.118) :

Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.

Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

- Stationnement des véhicules (garage),
- Abri de jardin ou remise de faible surface,
- Piscine.

Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiés d'annexes.

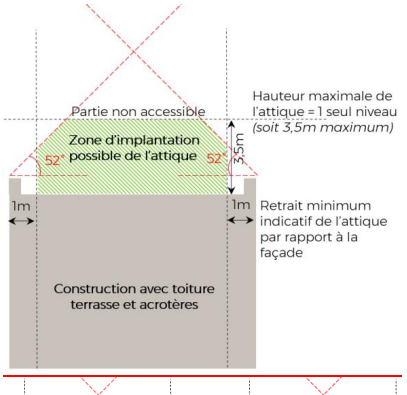
RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

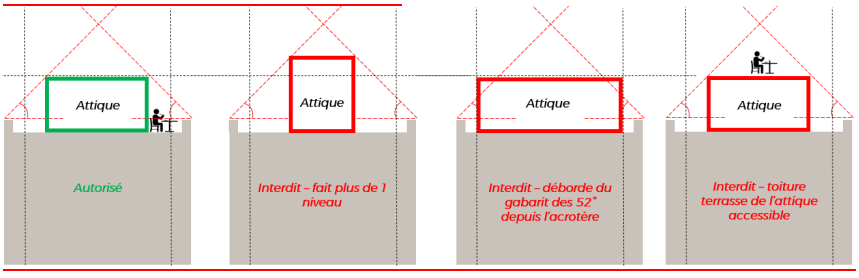
Attique

Dernier niveau placé au sommet d'une construction et situé en retrait d'1 mètre au moins de la façade. L'attique ne constitue donc pas un élément de façade.

La hauteur de l'attique ne pourra excéder 3,5 mètres au-dessus de la base de l'acrotère du bâtiment, non compris les ouvrages de faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, édicules d'ascenseur, etc.

Les attiques doivent obligatoirement être constitués d'une toiture terrasse.





IX. 25 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Ce point de modification ne va pas à l'encontre du PADD. Il s'inscrit totalement dans l'orientation suivante :" *3. Protéger le patrimoine architectural*" et "*Conserver les caractéristiques architecturales des constructions existantes dans les centres anciens et dans le lotissement Le Corbusier à Dingsheim*".

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement des secteurs UBa et UBa1 ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

IX. 25 - 3 Incidences sur l'environnement

Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

Au contraire, cette modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en conservant une certaine harmonie dans le quartier Le Corbusier.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 26 Point n°108 : La modification du règlement des zones A et N pour clarifier la règle sur les bassins de rétention

IX. 26 - 1 Objectif

Le règlement actuel de la zone naturelle autorise la création de bassins de rétention. Ce type d'ouvrage nécessite généralement des affouillements du sol et ne sont pas nécessairement couverts par la suite. Le règlement de la zone N, article 1.2 règle n°4 autorise les affouillements liés et nécessaires aux activités, constructions et installations autorisées, ce qui dans l'esprit du rédacteur inclut les bassins de rétention puisqu'ils sont bel et bien mentionnés à l'article 1.2 règle n°5. Néanmoins un bassin n'est ni une installation, ni une construction, ni une activité mais un ouvrage. Ce terme sera donc ajouté à l'article 1.2 règle n°4.

La même évolution est apportée au règlement de la zone agricole

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.99) :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONSDES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. A – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. A ci-dessous,
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. A – Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone,
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels (inondations, coulées d'eaux boueuses), ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales (dont ceux nécessaires à l'activité agricole),
6. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
7. Les opérations inscrites en emplacements réservés,
8. Le changement de destination des bâtiments désignés au plan de règlement au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et qu'il se limite à une vocation d'entrepôt (stockage).

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.109) :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau,
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Nl, Np et Nt :

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

I INTERDICTIONS ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONSDES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1. N – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

1. Toutes les constructions à l'exception de celles visées à l'article 1.2. N ci-dessous.
2. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs,
3. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables,
4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisir,
5. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur,
6. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs ou de plans d'eau,
7. Les dépôts à ciel ouvert de véhicules hors d'usage, de ferrailles, matériaux ou déchets, à l'exclusion des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone et aux chantiers,

Article 1.2. N- Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

1. Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements collectifs à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
2. Les aires de stationnement, à condition d'être nécessaires à une activité autorisée dans la zone.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des ouvrages, activités, constructions et installations autorisées, à des fouilles archéologiques ou à la restauration du milieu naturel,
4. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau (dont ceux nécessaires à l'activité agricole),
5. Les ouvrages nécessaires à la protection contre les risques naturels tels que inondations, coulées d'eaux boueuses, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales,
6. Les opérations inscrites en emplacements réservés.

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Nb, Ne, Nl, Np et Nt :

7. Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants dans la zone à la date d'approbation du PLUi et régulièrement édifiés, à condition que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
8. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière.

IX. 26 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Ce point de modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. Il précise simplement un point de règlement pour éviter les difficultés d'interprétation de la règle d'origine autorisant les bassins de rétention en zone A et N.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification touche uniquement un aspect règlementaire. Elle ne réduit donc pas une zone agricole ou naturelle ou un espace boisé classé.

Graves risques de nuisance :

- Cette précision règlementaire n'engendre pas de risque de nuisance.

IX. 26 - 3 Incidences sur l'environnement

Cette précision d'une règle existante n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Au contraire, elle permet la réalisation d'ouvrages nécessaires sur un territoire sujet à des problématiques liées aux eaux de ruissellement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 27 Point n°109 : Intégration de la commune de Durningen dans la liste des communes imposant la création d'un mur plein en cas de construction en retrait de l'alignement (UA)

IX. 27 - 1 Objectif

Plusieurs communes ont fait le choix d'autoriser une implantation des constructions avec un recul supérieur à 2 mètres de l'alignement en zone UA mais sous condition de créer un mur plein en pierre naturelle pour matérialiser l'alignement et conserver l'esprit architectural du centre ancien, tout en offrant des possibilités d'implantation un peu plus souples.

La commune de Durningen souhaite rejoindre la liste des communes ayant opté pour ce régime d'exception.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.18) :

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Article 2.1. UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
     Dans les communes de Dingsheim, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim :
     Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

I VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.

Article 2.1. UA - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
     Dans les communes de Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim :
     Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

IX. 27 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Ce changement de groupe pour la seule commune de Durningen ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification concerne un point de règlement de la zone UA. Elle n'engendre pas de réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- Cette modification n'engendre pas de risque de nuisance.

IX. 27 - 3 Incidences sur l'environnement

Cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 28 Point n°110 : Modification des conditions d'aménagement des zones 1AU

IX. 28 - 1 Objectif

Il s'agit de mettre à jour le règlement pour clarifier la possibilité de réaliser l'urbanisation de certaines zones à urbaniser en plusieurs tranches afin de permettre un bon échelonnement dans le temps de l'accueil de nouveaux habitants, sous réserve notamment que cela s'inscrive dans le respect d'un plan d'aménagement global respectant les OAP.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.71) :

Article 1.2. 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :
Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :

- De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches.
- De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.

Dans le cas d'une construction à destination d'équipement d'intérêt collectif et de services publics, sa réalisation pourra se faire en dehors d'une opération d'aménagement d'ensemble, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols ainsi que les types d'activités suivants :

1. Les constructions autorisées sous condition, mentionnées dans le tableau de synthèse, à condition d'être compatibles avec le voisinage d'habitation et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.
2. Les affouillements et exhaussements du sol directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone, aux fouilles archéologiques ou aux ouvrages destinés à la lutte contre les coulées de boues.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Article 1.2. 1AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Conditions d'aménagement :
~~Les occupations et utilisations du sol autorisées sont admises à condition :~~

- ~~De se réaliser dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble de la zone et pouvant être menée en 1 ou plusieurs tranches.~~
- ~~De permettre la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone et de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de terrains délaissés inconstructibles.~~

Les constructions, les installations, les aménagements sont admis à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- Que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édictés par les orientations d'aménagement et de programmation et le développement ultérieur de la zone.
- De ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

Ladite opération sera conçue dans le cadre d'une réflexion globale donnant lieu à une esquisse d'aménagement portant sur la totalité de la zone. L'urbanisation se réalisera alors soit en une opération unique portant sur la totalité de la zone, soit par tranches d'une taille suffisante pour garantir la cohérence de l'ensemble dans les cas où le nombre de tranches n'est pas défini dans l'OAP.
Chaque tranche donnera lieu à une autorisation (permis d'aménager, lotissement, arrêté de remembrement dans le cas d'une AFUA, etc.).

IX. 28 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Cette modification ne porte pas atteinte au PADD puisqu'elle clarifie un point règlementaire. Laisser la possibilité d'urbaniser certaines zones en tranche va totalement dans le sens des orientations suivantes du PADD : "*Orientation 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS*" et "*Prévoir des zones d'extension bien dimensionnées et calibrées :*

- *pour favoriser un développement plus progressif, « par petites touches » des zones urbanisées,*
- *pour permettre une meilleure intégration des nouveaux habitants,*
- *pour pouvoir faire face aux besoins en matière d'équipement,*
- *pour conserver des possibilités d'extension à long terme, pour les besoins des générations futures, dans un objectif de développement durable*".

En effet, une urbanisation progressive des zones, respectant les principes d'aménagement des OAP évite les apports massifs de population, qui sont souvent problématique dans les communes rurales.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :Cette modification concerne un point de règlement de la zone 1AU. Elle n'engendre pas de réduction d'un espace boisé classé, ni d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- Cette modification n'engendre pas de risque de nuisance.

IX. 28 - 3 Incidences sur l'environnement

Cette modification n'aura aucune incidence sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

IX. 29 Point n°111 : Précision sur l'application des règles alternatives à l'article 2.1 UA

IX. 29 - 1 Objectif

Il s'agit d'apporter des précisions supplémentaires au règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. En l'état, le règlement prévoit que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, figurant aux alinéas 1, 2, 3, 4, ne sont pas applicables aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, ainsi qu'aux terrains situés en retrait des voies. Or, le règlement spécifique à Berstett est contraire à cette disposition. Il convient donc de le préciser au sein du règlement.

Pour faciliter la lecture de la règle, le règlement est remanié pour bien distinguer Berstett des autres communes. Une définition de la notion "d'aménagement" est intégrée au lexique.

RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.18) :

Dispositions applicables à la commune de Berstett :

2. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, sont interdites au-delà d'une profondeur de 40 mètres comptée par rapport à la voie publique desservant l'unité foncière.
3. Au-delà de cette profondeur de 40 mètres, sont toutefois autorisés l'aménagement, la transformation et la reconstruction selon la volumétrie, la hauteur et l'implantation initiales, en locaux d'habitation ou de bureaux des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi.
4. Les façades des constructions doivent être implantées à une distance au plus égale à 80 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise de la voie publique.

Règles alternatives :

5. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux § 1 et 2 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
   - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
     Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ :

Dispositions applicables à l'ensemble des communes à l'exception de Berstett :

1. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.
   - Soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, ou en retrait de cet alignement sans que ce retrait ne puisse excéder 2 mètres.
     Dans les communes de Dingsheim, Durningen, Furdenheim, Griesheim, Gougenheim, Hurtigheim, Ittenheim, Neugartheim-Ittlenheim, Schnersheim et Wiwersheim :
     Un retrait supérieur à 2 mètres peut être autorisé à condition que l'alignement soit assuré par un mur plein en pierre naturelle (nouveau ou existant) d'au moins 2 mètres de hauteur ou s'harmonisant avec la hauteur des murs voisins.

Règles alternatives :

2. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - En cas de reconstruction d'anciens corps de ferme ne respectant pas les implantations visées aux § 1 et 2 ci-dessus. Dans ce cas, les implantations dominantes des constructions préexistantes pourront être conservées.
   - Aux aménagements, transformations, ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives aux voies et emprises publiques ou privées, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
   - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie.
   - Aux constructions annexes à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
     Un recul pourra cependant être imposé aux garages à implanter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux parcelles donnant sur plusieurs voies. Dans ce cas, les dispositions ci-dessus s'appliquent uniquement vis-à-vis de l'une des voies.

Dispositions applicables à la commune de Berstett :

3. Sauf dispositions contraires figurant au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée :
   - Soit suivant la ligne des constructions existantes avec une marge de tolérance de plus ou moins 1 mètre. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit s'aligner sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

---

distance au plus égale à 80 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise de la voie publique sur laquelle les constructions ont accès.

RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ SUITE :

Règles alternatives :

6. Les dispositions d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :
   - Aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie dans la mesure où les constructions et installations respectent les conditions d'implantations fixées aux § 4 et 5 ci-dessus.
   - Aux constructions annexes non accolées à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique à condition que leur implantation ne nuise pas à la qualité des alignements existants et du paysage urbain.
   - Un recul pourra être imposé aux garages à implanter le long des RD.1004, 228, 41 et 31 pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

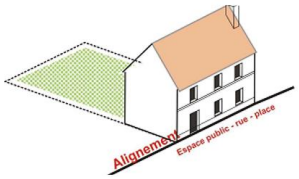
Cas des cours d'eau, applicable à l'ensemble des communes

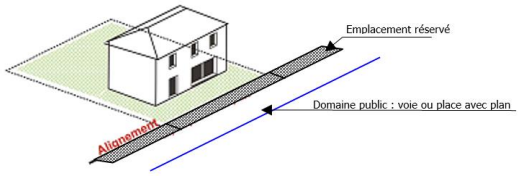
7. Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de :
   - 6 mètres de la limite d'emprise des cours d'eau.
   - 8 mètres de la limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT ACTUEL (P.118) :

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.





Annexes (locaux accessoires)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage.
Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.
Une annexe est par définition non habitable et est notamment affectée aux usages suivants :

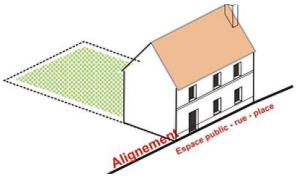
- Stationnement des véhicules (garage),
- Abri de jardin ou remise de faible surface,
- Piscine.

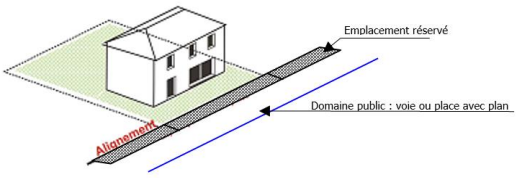
Les granges et dépendances constituant un corps de ferme et les bâtiments à usage agricole ne peuvent être qualifiés d'annexes.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT ÉCRIT MODIFIÉ SUITE :

Alignement

Par le terme " alignement ", on entend ici non seulement la limite entre le domaine public et le terrain d'assiette du projet, mais aussi, par extension, la limite entre le terrain d'assiette du projet et la voie s'il s'agit d'une voie privée.





Aménagement

Transformation interne d'un bâtiment existant dans le but de conserver ou non son usage initial. L'aménagement ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment.

IX. 29 - 2 Respect des critères au regard du champ de la modification

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre du PADD puisqu'il s'agit d'une simple précision d'une règle existante.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

- Cette modification simplifiée concerne uniquement le règlement de la zones UA, ce qui ne présente aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

- Cette modification n'engendre pas de risque de nuisance.

IX. 29 - 3 Incidences sur l'environnement

Cette précision apportée à une règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

La modification proposée est présentée dans le cahier du "Règlement écrit" de la présente modification.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Plan Local d'Urbanisme du

Kochersberg Ackerland com com

PROCÉDURE DE MODIFICATION N°1 DU P.L.U.I.

8. Évaluation environnementale de la modification

Modification n°1 du PLUi approuvée

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du 30 I 06 I 2022

A Truchtersheim

Le Président, Justin Vogel

Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage :

atip

Maîtrise d'œuvre :

Atelier [inSitu]

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Evaluation environnementale

VB Process – société de la marque **Territoire+**
Mail : thibaud.debonn@territoire-plus.fr
Tel : 06 88 04 08 85

Sommaire

Préambule **3**
Objet de la présente modification et contexte de l'évaluation environnementale 4
Evaluation environnementale **6**
1_Synthèse de l'état initial de l'environnement 7
2_Incidences du plan sur l'environnement et explication des choix retenus 10
1) Synthèse des principales incidences du projet de modification sur l'environnement et la santé humaine et explication des choix retenus 10
2) Conséquence de la modification du PLUi sur les zones naturelles revêtant une importance particulière pour l'environnement 55
3) Articulation avec les plans et programmes 56
3_Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 60
1) Démarche itérative 60
2) Mesures d'évitement, de réduction et de compensation 60
4_Indicateurs de suivi 62
1) Indicateurs de suivi complémentaires 62
5_Résumé non technique 63

Préambule

Préambule

Objet de la présente modification et contexte de l'évaluation environnementale

→ Objet de la présente modification

Le PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) a été approuvé le 14 novembre 2019. Il a été soumis à l'évaluation environnementale.

Cette première procédure de modification du PLUi a pour objet d'apporter des ajustements au PLUi approuvé afin de permettre des projets d'urbanisation, d'améliorer la prise en compte et la préservation du patrimoine bâti ou végétal des villages, d'ajuster ou préciser des dispositions règlementaires écrites et graphiques, de différer l'urbanisation de certains secteurs, etc.

Elle s'inscrit dans le respect des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Kochersberg et de l'Ackerland.

La modification compte 119 points différents. Les 23 communes couvertes par le PLUi sont spécifiquement et territorialement impactées par un point de modification.

Les points sont regroupés en 5 thématiques, à savoir :

- Préservation du cadre de vie.
- Projets urbains/sites à enjeux.
- Voiries et déplacements.
- Économie.
- Risques.
- Évolution du règlement écrit.

→ Contexte de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale de 2019 ne sera pas revue dans son intégralité. Ses conclusions sont toujours valables.
Dans son avis du 10 août 2021, la MRAe a demandé la réalisation d'une évaluation environnementale de la modification principalement en raison des points de modification suivants :

- La création d'une zone Ns destinée à accueillir une aire de stationnement.
- La création d'une zone UEc autorisant, en plus des destinations prévues en UE, la construction d'un hôtel restaurant.
- Le reclassement d'une zone 2AUX de 2,8 ha en zone 1AUXb.

En préambule, il convient d'apporter des précisions importantes. Tout d'abord, le point concernant **la création d'une zone Ns a été abandonné par la CCKA**. L'évaluation environnementale ne portera donc pas dessus.

Par ailleurs, contrairement à ce que la MRAe mentionne dans son avis, aucun point ne concerne la « création d'un hôtel-restaurant ». Le point de modification prévoit la création d'un secteur de zone UEc, autorisant notamment la création d'activités de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique en lieu et place d'une zone UE à vocation d'équipements collectifs. Une partie des demandes de

renseignement de la MRAe sur ce point concerne le projet qui est envisagé à ce jour, à la suite de la modification. Or les précisions demandées sur le projet dépassent le cadre de la procédure de modification et relèvent plutôt du contenu d'une étude d'impact. En effet, l'évaluation environnementale doit traiter des incidences de la procédure de modification, qui relève de la catégorie « plans et programmes », et non des incidences du projet envisagé qui suivrait cette modification.
Néanmoins, afin de répondre au mieux aux exigences de la MRAe nous apporterons certains détails techniques et de programmation du projet pressenti.

Enfin des éléments spécifiques seront apportés sur la thématique des zones d'activité, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX au regard notamment de la consommation d'espace.

Evaluation environnementale

Evaluation environnementale

1_Synthèse de l'état initial de l'environnement

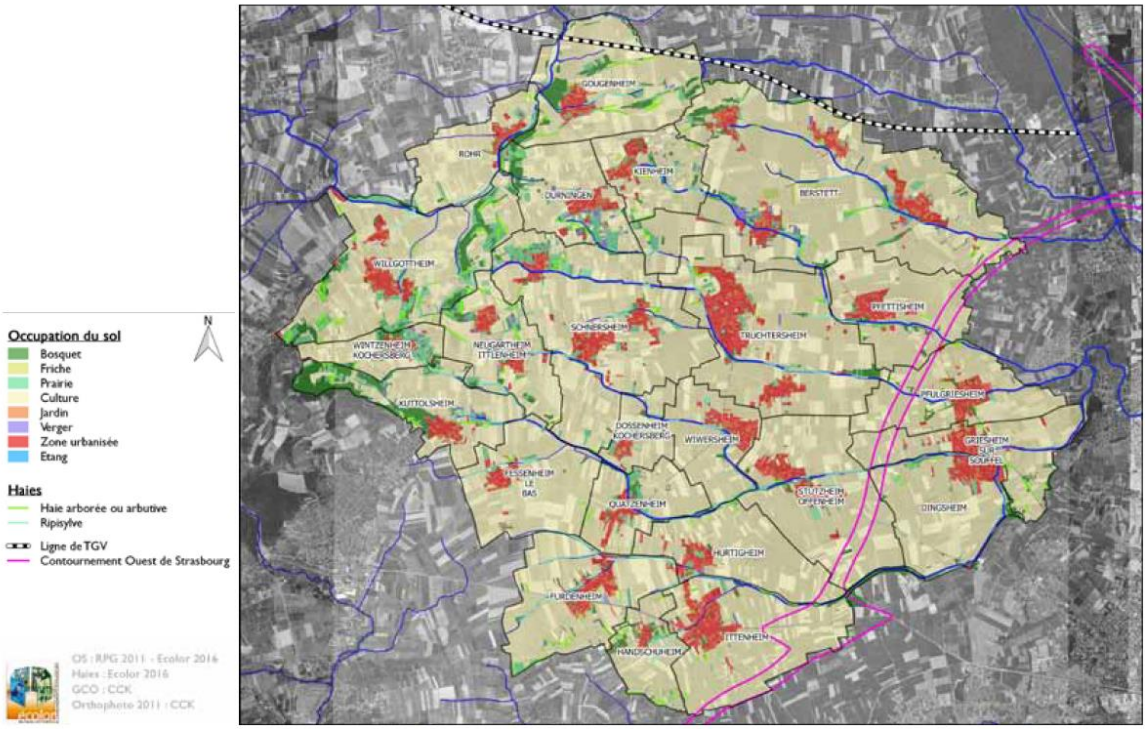
Ces éléments sont issus du rapport de présentation du PLUi approuvé, dont l'état initial de l'environnement reste toujours d'actualité.

Les habitats biologiques de la CCKA sont peu variés avec une nette domination surfacique des cultures. En effet, ce territoire constitue l'une des grandes zones agricoles d'Alsace grâce à sa richesse du sol.
Les habitats biologiques remarquables sont peu nombreux et sont concentrés dans des ZNIEFF.

Surface des grands types d'habitats biologiques

Type d'habitat biologique	Surface (ha)	Part (%)
Culture	10.885,4	80,66
Villages et bâti isolé	946	7,01
Prairie	708,3	5,25
Bosquet	519,4	3,85
Jardins	332,9	2,47
Verger	61,5	0,46
Friche	40,1	0,30
Etang	2,4	0,02
Total	13 495,9	100

L'occupation du sol



Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland

Les cultures dominent clairement le territoire, avec 80% du territoire intercommunal occupé par la matrice agricole. Les prairies occupent une place relativement importante, surtout en fond de vallée du Rohrbach, avec plus de 5% de la superficie du territoire intercommunal.
Les villages, avec près de 950 ha au total, représentent environ 7 % de la superficie totale.
Des petits bosquets jonchent le territoire et représentent environ 4% des habitats biologiques.

- **Enjeux sur les espaces cultivés :**

Les cultures représentent un enjeu fort pour le PLUi au niveau de la biodiversité car elles abritent une espèce emblématique d'Alsace (le Grand Hamster d'Alsace) qui est fortement menacée. Subissant les impacts de l'urbanisation ou de l'intensification des pratiques agricoles il est nécessaire de mener des actions de protection du Grand Hamster. Cependant, en dehors des aires de répartition de cette espèce, l'enjeu est faible pour le PLUi puisque les espèces concernées sont peu nombreuses et relativement communes. De plus, les surfaces cultivées sont importantes, et les impacts de l'urbanisation sur les terres agricoles concernent rarement des surfaces significatives au regard des territoires des espèces en présence.

- **Enjeux sur les espaces urbanisés :**

Les enjeux de ce milieu vis-à-vis du PLUi sont faibles, car le PLUi a peu d'implications sur le bâti existant. En revanche, il est vrai que l'adoption de "bonnes pratiques" durant les travaux de restauration du bâti ancien ou la construction de nouveaux bâtiments peuvent permettre de conserver des abris favorables à certaines de ces espèces, qui ne sont pas sources de nuisances pour l'homme.

- **Enjeux sur les boisements :**

Si la forêt abrite une diversité considérable et souvent remarquable, les enjeux que présentent les boisements vis-à-vis du PLUi sont faibles. En effet, ces habitats sont en faible proportion sur le territoire de l'intercommunalité et l'impact de l'urbanisation sur les milieux forestiers est plutôt négligeable. Les enjeux par rapport à la préservation des haies sont forts puisqu'elles se situent principalement à proximité des zones bâties et qu'elles présentent un intérêt faunistique et floristique. Ces dernières sont également fortement menacées dans une logique d'agriculture intensive.

- **Enjeux sur les vergers et jardins :**

Les enjeux des vergers et jardins vis-à-vis du PLUi sont forts, car ces milieux, de faible superficie, sont souvent les premiers impactés par le développement de l'urbanisme. Leur proximité avec le bâti et la présence d'espèces remarquables renforcent donc les enjeux et imposent une prise en compte spécifique de ces milieux lors de l'élaboration du PLUi et notamment des zones qui vont être ouvertes à l'urbanisation.

- **Enjeux sur les friches herbacées et boisées :**

Les enjeux des friches vis-à-vis du PLUi sont moyens, car en contexte artificialisé ou cultivé, ces parcelles peuvent représenter un îlot de biodiversité à l'échelle locale.

- **Enjeux sur les prairies :**

Les enjeux de ce milieu vis-à-vis du PLUi sont moyens, puisque ces habitats très localisés abritent des espèces remarquables. Les prairies qui sont en périphérie de l'espace bâti peuvent ainsi être touchées lors de l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones.

- **Enjeux sur les zones humides :**

Les zones humides abritent une diversité considérable et souvent remarquable, les enjeux que présentent de ces habitats vis-à-vis du PLUi sont forts. En effet, ces habitats sont en faible proportion sur le territoire

de l'intercommunalité et l'impact de l'urbanisation sur les milieux humides peut être considérable surtout lorsque ceux-ci se situent en périphérie des zones urbanisées.

- **Synthèse :**

Les plus forts enjeux sont présentés par les zones à Grand Hamster, les vergers et jardins, les zones humides puis les haies et les bosquets, qui abritent une diversité remarquable et qui constituent un élément indispensable de la Trame Verte et Bleue locale. Ces zones sont ainsi susceptibles de subir les impacts de l'urbanisation. Les prairies présentent un niveau d'enjeu moyen, du fait des espèces remarquables qu'elles peuvent abriter. Les autres types d'occupation du sol présentent un niveau d'enjeu faible, du point de vue de la biodiversité.

2_Incidences du plan sur l'environnement et explication des choix retenus

1) Synthèse des principales incidences du projet de modification sur l'environnement et la santé humaine et explication des choix retenus

L'analyse développée ci-dessous s'appuie d'une part sur des éléments bibliographiques mais également sur les résultats des relevés de terrain effectués par le bureau d'études Ecolor dans le cadre de l'élaboration du PLUi.
Les incidences de chaque point de modification sont détaillées dans le tableau ci-dessous. Des explications complémentaires seront apportées sur les principaux éléments soulevés par la MRAe dans son avis du 10 août 2021, à savoir :

- La création d'un secteur UEc de 3,7 ha en vue de la construction d'un hôtel restaurant.
- Le reclassement d'une zone 2AUX de 2,8 ha en zone 1AUXb.

Pour information : afin de faciliter la lecture, un code couleur permet de déterminer l'importance des incidences de chaque point de modification. Plus la teinte est verte plus l'incidence est positive, plus la teinte va vers le rouge plus elle est négative. L'absence de couleur vaut absence d'incidence.

N°	COMMUNE CONCERNEE	OBJET	INCIDENCES DE LA MODIFICATION	EXPLICATION DES CHOIX RETENUS
		PRESERVATION DU CADRE DE VIE		
1	Berstett	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.	Incidences positives notamment sur la préservation du patrimoine et du cadre de vie.	Le paysage architectural et urbain du territoire constitue un atout majeur du cadre vie et de l'identité des communes, du Kochersberg et de l'Ackerland. Dans le respect des orientations du PADD, certaines communes ont protégé des éléments de leur patrimoine à travers l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le travail engagé lors de l'élaboration du PLUi a conduit chaque commune à prendre en charge la question du patrimoine et à mener un travail de repérage en s'appuyant sur des relevés existants (inventaire régional, et autres) et à définir les éléments à protéger et leur degré de protection. Les communes se sont investies, selon le
2	Berstett-Gimbrett	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
3	Berstett-Reitwiller	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
4	Berstett-Rumersheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
5	Durningen	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
6	Fessenheim-le-Bas	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		

7	Furdenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		degré de sensibilité de chacune et l'enjeu patrimonial. Au final en 2019, sur les 23 communes du territoire, 15 communes avaient mis en place des règles de protection particulières. Avec notamment l'aide de l'ASMA, qui a effectué des repérages de terrain entre 2019 et 2021, certaines communes ont procédé, dans le cadre de la présente modification, à des ajustements de leurs plans de patrimoine (ajouts, suppressions ou changement de type de protection au regard de la situation constatée) ou à des inscriptions nouvelles, absentes du PLUi initial. Une disposition règlementaire nouvelle a également été ajoutée pour protéger des cours remarquables.
8	Gougenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
9	Hurtigheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
A	Ittenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
10	Quatzenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
11	Rohr	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
12	Schnersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
13	Schnersheim-Avenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
14	Schnersheim-Kleinfrankenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
15	Truchtersheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
16	Truchtersheim-Behlenheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
17	Truchtersheim-Pfettisheim	Mise à jour des objets inscrits au titre du patrimoine bâti.		
18	Willgottheim-Woellenheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		

19	Wintzenheim-Kochersberg	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
20	Wiwersheim	Inscription de nouveaux éléments de patrimoine à protéger.		
21	Furdenheim	Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.		
22	Gougenheim	Inscription de nouveaux éléments plantés à protéger.		
23	Kuttolsheim	Reclassement d'une partie de zone UA boisée en zone N, à l'Ouest du village, rue de la Vallée	Incidences positives notamment sur la préservation du patrimoine et du cadre de vie. Cela concerne néanmoins une surface restreinte d'environ 5 ares.	Afin de préserver ses "haies et boisements", la commune de Kuttolsheim avait protégé une très grande part de ces espaces et notamment l'important boisement sur les coteaux du "Zahlberg" à l'Ouest du village qui abrite notamment la source de la "Souffel". Il est apparu une contradiction dans le découpage du zonage actuel. En effet, le plan du règlement graphique identifie, à l'extrémité Ouest de la rue de la Vallée un espace inscrit à la fois en zone urbaine constructible "UA" et comme faisant l'objet d'une protection de type "C", qui préserve le boisement actuel et interdit toute construction. Il est proposé de lever cette contradiction en préservant clairement le boisement et en reclassant la partie de zone UA boisée en zone N
		PROJETS URBAINS / SITES A ENJEUX		
24	Berstett	Modification de l'objet de l'ER BERS 2 afin d'y réaliser un équipement public	Absence d'incidences puisque la surface réservée est maintenue en l'état.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Berstett avait inscrit un emplacement réservé de 37,9 ares pour étendre le cimetière communal et y réaliser un chemin

				dédié principalement aux mobilités douces. Il apparaît aujourd'hui que cet espace présente une dimension et une localisation qui doit permettre à la commune de réaliser des équipements publics nécessaires à son développement. La commune envisage d'y installer un équipement d'accueil de type périscolaire, mais ne souhaite pas se limiter à ce seul type d'équipement, car l'espace réservé est situé à moins de 200 mètres de la mairie et pourrait recevoir d'autres projets utiles pour les habitants de la commune.
25	Dossenheim-Kochersberg	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Platz*" pour introduire un phasage de l'urbanisation et corriger une erreur matérielle.	Absence d'incidence puisque le phasage permet d'optimiser l'aménagement de la zone et la correction d'une erreur matérielle ne fait qu'acter le tracé d'une zone qui avait été étudiée dans sa globalité lors de l'évaluation environnementale de 2019.	L'OAP initiale ne prévoit aucune condition particulière d'urbanisation de la zone, hormis de pouvoir l'aménager en 2 tranches éventuelles. Or, il apparaît aujourd'hui, pour des raisons organisationnelles et financières de viabilisation de la rue des Prés, que la commune ne pourrait engager des travaux qu'à la condition que la totalité de la zone soit aménagée, ou à défaut que la partie Sud, la plus importante, soit aménagée. C'est dans cet objectif qu'il est proposé d'introduire un "Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone" dans l'OAP afin d'introduire l'obligation d'aménager la partie Sud de la zone 1AU prioritairement, à défaut d'un aménagement d'ensemble. De plus, il est apparu, après approbation du PLUi, qu'une erreur de retranscription du périmètre de la zone 1AU et de l'OAP a été faite dans l'OAP du "SECTEUR n°1 : le site Platz". En effet, l'OAP du secteur laisse supposer que la partie Sud de la zone 1AU, jusqu'au chemin

				d'exploitation (parcelle 86), est intégrée au périmètre l'aménagement, ce qui n'est pas le cas. Il est donc proposé de rectifier cette erreur et de faire correspondre les périmètres du règlement graphique et de l'OAP.
26	Griesheim-sur-Souffel	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"* pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site *Kleinfeld*".	Absence d'incidence car la surface urbanisable reste identique. L'apport de population se fera sur un délai plus court mais cela permettra de rattraper le retard pris par la première tranche.	Lors de l'élaboration du PLUi, il avait été prévu d'urbaniser la zone dans le cadre d'un projet d'aménagement, portant sur l'ensemble de la zone 1AU, découpé en tranches successives dont la localisation n'avait pas été définie. Or, à ce jour, chaque commune est sollicitée par un aménageur différent pour urbaniser une partie de la zone, ce qui n'est pas compatible avec les principes fixés dans l'OAP du PLUi en vigueur. L'objectif des communes est aujourd'hui de réaliser chacune une tranche d'urbanisation sur son propre ban, simultanément.
~~27~~	~~Griesheim-sur-Souffel~~	~~Création d'un secteur de zone Ns permettant la réalisation d'une aire de stationnement perméable au niveau de l'entrée de Dingsheim depuis la RD31~~	Abandonné	Abandonné
28	Pfulgriesheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Kleinfeld-Meyeracker"* pour introduire une OAP communale "SECTEUR n°1 : le site *Meyeracker*".	Absence d'incidence car la surface urbanisable reste identique.	Cf. point n°26
29	Hurtigheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Caraï*" pour supprimer l'obligation de réaliser	Absence d'incidence car la surface urbanisable reste identique.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de

		un commerce sur l'opération.		Programmation (OAP) sur une partie de la zone "UB" occupée par l'ancienne société "Caraï" située à l'Ouest du village, le long du ruisseau du Musaubach. Aujourd'hui la commune a trouvé un porteur de projet prêt à investir sur ce site pour le réaménager et y proposer un programme de logements. Le projet proposé respecte en tout point l'OAP, à une exception près : le maintien d'une surface commerciale d'au moins 50 m² directement visible depuis la rue des Forgerons. En effet, il apparaît aujourd'hui, après de longues recherches que l'emplacement initial des locaux de vente de l'entreprise Caraï n'intéresse aucun commerçant. Afin de ne pas bloquer la réalisation du projet présenté à la commune, cette dernière a pris la décision de renoncer à l'obligation de réaliser un local commercial sur ce site, sachant que ce dernier risquerait de rester inoccupé. La proposition de modification, demandée par la commune de Hurtigheim, consiste à supprimer l'obligation de maintenir une surface commerciale d'au moins 50 m² directement visible depuis la rue des Forgerons.
30	Hurtigheim	Classement d'une zone 1AU en UB et suppression de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site "Kleinfeld"* correspondante.	Absence d'incidence car le site est déjà aménagé	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située à l'entrée Sud du village, le long de la rue des Forgerons. La commune disposait de 0,5 hectare pour y réaliser un projet urbain à dominante d'habitat.

				Il apparaît aujourd'hui que cette zone 1AU a été aménagée, conformément à l'OAP du site "Kleinfeld". A ce titre il n'est plus nécessaire de maintenir cette OAP au PLUi. De plus, en cohérence avec le projet d'urbanisation en cours de réalisation, il apparaît aujourd'hui opportun de reclasser cette zone à urbaniser en zone urbaine "UB".
31	Hurtigheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°3 : le site Rebfaedel-am-dorf*" pour introduire une obligation d'un aménagement d'ensemble sur la zone.	Incidence légèrement positive car même si la surface qui sera à terme artificialisée reste identique, l'objectif d'un aménagement d'ensemble cohérent ainsi que l'ajout d'une liaison douce au projet sont des éléments vertueux.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait mis en place une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur la zone "1AU" située au Nord-Est du village, entre la route des Romains et la rue Principale. La commune est sollicitée par certains aménageurs pour viabiliser une partie seulement de cette zone (terrains situés en partie centrale de la zone). Or, au regard de la faible emprise foncière de l'ensemble, la commune craint que, même si les principes d'aménagements de l'OAP étaient respectés, la cohérence d'ensemble serait difficile à maintenir. La commune souhaite aujourd'hui imposer un aménagement d'ensemble sur la zone. De plus, afin de maîtriser le rythme de création de logements, en tenant compte du potentiel intramuros, la commune, souhaite différer encore son urbanisation à 2028 et non plus 2025. De plus, profitant de cette modification, il est proposé de modifier le schéma des principes d'aménagement en : • corrigeant la légende du document qui fait apparaître des figurés absents du schéma,

				• modifiant le schéma afin de proposer une liaison douce entre la route des Romains et la rue Principale et de l'indiquer au volet programmatique.
32	Kienheim	Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site "Donnerschlag"*.	Absence d'incidence car les jardins restent en zone constructible (U). La surface qui reste artificialisable demeure identique.	Le contour de la zone qui a été inscrit au PLUi intègre, dans sa partie Sud, des jardins particuliers (voir photo aérienne ci-dessous). Or ces particuliers n'ont aucune intention de céder une partie de leur terrain pour permettre l'aménagement de la zone à urbaniser. Il apparaît aujourd'hui préférable de redéfinir le contour de la zone 1AU en excluant les arrières de jardins. A cela s'ajoute la rectification d'une erreur matérielle pour faire correspondre périmètre de l'OAP et règlement graphique.
33	Neugartheim-Ittlenheim	Reclassement d'une zone 1AU en 2AU, à l'Est du village et modification de l'OAP "*SECTEUR n°1 : le site Ostergraben*" pour introduire de principe de réalisation d'une liaison douce le long de la RD220.	Absence d'incidences car la surface urbanisable reste la même bien qu'elle soit repoussée dans le temps. Le développement de pistes cyclables reste un élément positif pour la réduction des déplacements automobiles.	Les communes de Neugartheim-Ittlenheim et Schnersheim, dans le respect du schéma intercommunal des pistes cyclables, souhaitent développer une liaison sécurisée entre les deux communes. A cet effet, un emplacement réservé est prévu sur la commune de Neugartheim-Ittlenheim. Traversant la zone à urbaniser cet emplacement réservé est supprimé et le principe de liaison figurera dans une orientation d'aménagement. En parallèle, la zone 1AU est reclassée en zone 2AU en raison de problématiques de viabilisation.
34	Quatzenheim	Reclassement d'une zone 1AU en 2AU à l'Ouest du village, modification de l'OAP "*SECTEUR n°3 : le site rue de la Vallée*" pour préciser l'usage	Absence d'incidences car la surface urbanisable reste la même bien qu'elle soit repoussée dans le temps. Le développement des liaisons douces reste un	La commune souhaite revoir le principe de desserte de la zone en remplaçant la liaison routière rue des Seigneurs par une liaison douce. En parallèle, la zone 1AU est reclassée en zone 2AU en raison de problématiques de viabilisation.

		réservé aux modes doux de l'accès à la rue des Seigneur et modification de l'objet de l'ER QUATZ 3	élément positif pour la réduction des déplacements automobiles.	
35	Willgottheim	Rectification du périmètre de la zone 1AU et reclassement partiel en zone UB et ajustement de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site Grassweg*" pour préciser l'usage réservé aux modes doux de la voie en limite Est du site.	Absence d'incidences car la surface urbanisable reste la même bien qu'elle soit repoussée dans le temps. Le développement des liaisons douces reste un élément positif pour la réduction des déplacements automobiles.	Lors de l'élaboration du PLUi, en 2019, la zone 1AU située au Nord de l'école de la commune intégrait la zone de l'extension du lotissement et les arrières de jardins des habitations situées à l'Est, le long de la rue du Kochersberg. Finalement, l'opération d'ensemble qui était envisagée à ce moment ne s'est pas réalisée et le lotissement du Grassweg existant au Nord n'a pas laissé suffisamment d'emprise foncière pour réaliser un axe routier structurant. Aussi, au regard de l'organisation du lotissement "Grassweg" et de l'emprise limitée à 4 mètres du chemin d'exploitation, il apparaît inopportun de maintenir l'OAP initiale en place et de lier l'urbanisation du lotissement"Grassweg" à la densification en second rang de la rue du Kochersberg. A la lumière de ces éléments nouveaux, la commune n'envisage plus de réaliser un axe structurant pour relier la rue du Rittweg et le chemin des Écoliers mais, au contraire de préserver sa vocation de liaison douce actuelle. En plus de la modification exposée ci-avant, il n'est plus souhaité d'identifier les arrières de jardins des habitations situées le long de la rue du Kochersberg en zone 1AU. En effet, un aménagement global n'est pas envisageable en l'état, chaque propriétaire ayant des intentions différentes sur cet espace. A ce titre, il est proposé de classer ces arrières

				de jardins en zone UB qui favorisera une densification en second rang depuis la rue du Kochersberg. Ainsi chaque propriétaire pourra valoriser ou non son bien, et ce, à son rythme.
36	Wiwersheim	Modification de l'OAP "*SECTEUR n°2 : le site ZA du Kochersberg*" pour introduire un phasage de l'urbanisation et permettre des accès de voirie sur la RD41	Absence d'incidences car la surface urbanisable reste la même bien qu'elle soit repoussée dans le temps. L'assouplissement des possibilités d'accès devra être suivi de mesures de sécurité adaptées pour ne pas engendrer de risques pour les usagers de la RD.	Au regard de la coupure urbaine que constitue la RD 30, qui scinde la future zone d'activités en 2 secteurs Est et Ouest, il est souhaité de pouvoir envisager une urbanisation distincte de part et d'autre de la RD30. Il est proposé de préciser cette condition d'aménagement dans l'OAP afin qu'un aménagement d'ensemble, portant sur la totalité de la zone 1AUXa, soit exigé. L'OAP est également modifiée pour ne pas interdire expressément les accès sur la RD.41 hors agglomération
37	Durningen	Classement du cimetière communal de la zone UB vers la zone UE	Absence d'incidence car il s'agit d'un espace déjà urbanisé.	Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.
38	Quatzenheim	Classement du cimetière israélite de la commune de la zone UA vers la zone UE	Absence d'incidence car il s'agit d'un espace déjà urbanisé.	Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.
39	Truchtersheim-Pfettisheim	Classement du cimetière communal	Absence d'incidence car il s'agit d'un espace déjà urbanisé.	Afin d'homogénéiser le classement des cimetières dissociés de l'église du village, et en cohérence avec le

		de la zone UB vers la zone UE		classement des autres cimetières de ce type du territoire, il est proposé de l'inscrire en zone d'équipement "UE". Cette inscription conforte la vocation spécifique d'un tel lieu et l'identifie comme un espace collectif de la commune.
40	Willgottheim	Suppression de l'ER WILL 6, prévu pour l'extension de la mairie	Absence d'incidence. L'extension de la mairie a effectivement été réalisée.	A ce jour l'extension a été réalisée et aujourd'hui que cet ER n'est plus utile.
		VOIRIE / DEPLACEMENTS		
41	Berstett	Suppression de l'ER BERS 3, situé rue d'Eckwersheim	Impact positif pour la préservation du patrimoine	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Berstett avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,8 are pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise de la rue d'Eckwersheim. A ce jour cet ER apparaît en contradiction avec la préservation d'un bâtiment à valeur patrimoniale. Cet ER est donc supprimé.
42	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 3, situé place de l'Étoile	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,2 ares pour l'amélioration et la sécurisation de la place de l'Étoile. A ce jour il apparaît nécessaire d'intégrer de nouveaux espaces dans l'ER concerné afin d'améliorer la place de l'Étoile pour envisager un projet urbain plus cohérent.
43	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 5, situé rue de Mittelhausbergen	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 1,3 ares pour un élargissement ponctuel de la rue de Mittelhausbergen. A ce jour il apparaît nécessaire d'assurer de manière cohérente l'élargissement de la rue de Mittelhausbergen pour disposer d'un gabarit plus régulier.

44	Dingsheim	Agrandissement de l'ER DING 7, situé rue de Brasilia	Incidence positive pour l'amélioration du cadre de vie. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 1,5 ares pour la réalisation d'un espace vert public rue de Brasilia. A ce jour il apparaît nécessaire d'assurer de manière cohérente l'élargissement de cet espace vert pour disposer d'un ensemble végétalisé plus régulier.
45	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 12, à l'Ouest du village sur un chemin rural	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement à 8 mètres d'emprise de la voie de desserte située à l'Ouest du village. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.
46	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 13, situé rue Kobler	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement à 8 mètres d'emprise d'une partie de la rue Kobler. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.
47	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 14, situé à	Incidences positives pour la sécurité des	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit

		l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler	déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour l'élargissement et la sécurisation de l'intersection entre la rue Neuve et la rue Kobler. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.
48	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 15, situé rue du Tonnelier	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue du Tonnelier. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.
49	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 16, situé rue Principale	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue Principale et sécuriser l'accès à la mairie. En effet, avec la densification en cours sur la commune, il est souhaité anticiper l'augmentation de trafic sur les voies en disposant d'un gabarit suffisant

				pour éviter à terme les problèmes rencontrés dans le centre-village.
50	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 17, situé rue de Griesheim	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue de Griesheim afin de sécuriser l'accès à la rue Principale.
51	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 18, situé rue de Strasbourg	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour un élargissement ponctuel de la rue de Strasbourg afin de réaménager la rue.
52	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 19, situé à l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour améliorer la visibilité et sécuriser l'intersection entre la rue de Strasbourg et la rue du Berger.
53	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 20, situé entre la rue du Modulor et la rue de Mittelhausbergen	Incidences positives pour améliorer les déplacements doux. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce entre la rue du Modulor au Sud et la rue de

				Mittelhausbergen au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser les modes de déplacements doux.
54	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 21, situé rue du Charron	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour acter l'élargissement ponctuel de la rue du Charron. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau routier du village. A noter que l'espace couvert par l'ER correspond déjà à la voirie communale, dont il conviendra également de procéder à une régularisation foncière.
55	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 22, situé à l'angle la rue de Mittelhausbergen et de la rue du Charron	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour poursuivre l'élargissement à 9 mètres d'emprise d'une partie de la rue de Mittelhausbergen et sécuriser l'intersection avec la rue du Charron. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau routier du village.
56	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 23, situé rue de Firminy	Incidences positives pour améliorer les déplacements doux. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce entre la rue de

				Firminy au Sud et la zone d'équipements sportifs "UE" au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser les modes de déplacements doux.
57	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 24, situé à l'entrée Sud du village, à proximité de la RD166	Incidences positives pour améliorer les déplacements doux. Incidence négative en matière de consommation foncière d'espaces agricoles pour une surface limitée à 12,6 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser une liaison douce et une voie pour les engins agricoles entre la zone d'équipement "UE" et la rue de Stutzheim au Nord. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer le réseau de liaisons piétons-cycles du village et favoriser les modes de déplacements doux.
B	Dingsheim	Inscription de l'ER DING 25, situé au Sud du village, sur l'impasse du Houblon proximité de la RD166	Absence d'impact.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dingsheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER tant pour envisager son réaménagement que d'assurer sa maitrise foncière et pérenniser l'usage public de la rue. En effet, cette voie d'accès est actuellement une propriété privée, alors qu'elle a été aménagée il y a environ 30 ans par la commune. Aussi est-il proposé d'inscrire un nouvel ER n°25 au plan de règlement graphique de la commune de Dingsheim d'environ 7,6 ares.
58	Dossenheim-Kochersberg	Suppression de l'ER DOS 2, situé entre la	Absence d'impact.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Dossenheim-Kochersberg avait inscrit un

		place de l'École et l'impasse des 3 Clés		emplacement réservé (ER) afin de réaliser d'un bouclage de voirie entre la place de l'École et l'impasse des 3 Clés. A ce jour il n'est plus envisagé de réaliser un tel bouclage. Depuis l'approbation du PLUi en 2019, la commune a réalisé une liaison piétons-cycles entre ces deux rues et ne souhaite plus que des véhicules puissent emprunter cet itinéraire.
59	Durningen	Réduction de l'ER DUR 1, situé rue Mantelweg	Absence d'impact.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Durningen avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 7 mètres d'emprise de la rue Mantelweg. Il apparaît aujourd'hui que l'élargissement a été réalisé dans sa quasi-totalité, assurant à la commune la maîtrise foncière nécessaire. Il reste cependant un emplacement à réaliser sur lequel il est proposé de maintenir l'ER en place. Il est également proposé de limiter l'emprise à 6 mètres et non 7 mètres afin de ne pas toucher aux constructions existantes côté Sud de la voie.
60	Furdenheim	Agrandissement de l'ER FURD 16, situé rue du Stade	Incidences positives pour améliorer le réseau viaire. Incidence négative en matière de consommation foncière d'espaces agricoles pour une surface limitée à 11 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Furdenheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise du prolongement de la rue du Stade pour l'accès futur à la zone 1AU. Il apparaît aujourd'hui que cet élargissement soit prolongé et augmenté afin que la collectivité puisse mettre en place,

				dans le respect de l'OAP du secteur, l'aménagement de cette voirie.
C	Furdenheim	Suppression de l'ER FURD 4, destiné à l'agrandissement de la Salle Polyvalente	Absence d'incidences	Les aménagements prévus ont été réalisés.
D	Ittenheim	Suppression de l'ER ITTEN 20, situé sur la rue Nicolas Agérius	Incidences positives en matière de protection du patrimoine	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ittenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) de 0,6 are pour réaliser un élargissement à 4 mètres d'emprise de la rue Nicolas Agérius. A ce jour cet ER apparaît en contradiction avec la préservation d'un mur en grès des Vosges qui a une valeur patrimoniale (cf. plan de patrimoine) dans la rue Nicolas Agérius. Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°20 du règlement graphique de la commune d'Ittenheim, étant donné que le projet prévu engendrerait la destruction du mur à valeur patrimoniale.
E	Ittenheim	Correction d'une erreur matérielle sur l'ER, situé sur la rue des Chèvres	Absence d'incidences	La mise à jour du règlement graphique en suppression la protection sur un bâtiment dont l'intérêt patrimonial est limité va permettre de pouvoir réaliser l'emplacement réalisé en cours d'acquisition par la commune.
61	Ittenheim	Agrandissement de l'ER ITTEN 25, situé entre la rue de la Garance et la zone 1AUb au Nord du cimetière	Incidences positives pour améliorer le fonctionnement urbain. Incidence négative en matière de consommation foncière d'arrières de parcelles bâties pour une surface limitée à 7 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune d'Ittenheim avait inscrit de nombreux emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour réaliser un élargissement à 8 mètres d'emprise du chemin rural reliant la Rue de la Garance à la zone 1AUb au Nord du cimetière. Il apparaît aujourd'hui que cet élargissement doit être

				porté à 11 mètres afin que la commune puisse réaliser des places de stationnement latérales en quantité suffisante pour éviter les engorgements de véhicules constatés lors de cérémonies funéraires. A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise à 11 mètres afin de réaliser les aménagements projetés.
62	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 3, situé à l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felsch	Incidences positives pour améliorer le réseau viaire. Incidence négative en matière de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels pour une surface très limitée à 1 are.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique, et afin d'améliorer la qualité et la sécurité de son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer et sécuriser l'intersection entre la RD820 et la rue de la Felsch. Il apparaît aujourd'hui que cette intersection offre une mauvaise visibilité et un rayon de giration rendant certaines manœuvres automobiles complexes.
63	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 4, situé rue de la Felsch	Incidences positives pour améliorer le réseau viaire. Incidence négative en matière de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels pour une surface de 21 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique, et afin d'améliorer la qualité et la sécurité de son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer et sécuriser la route reliant Ittlenheim à Neugartheim, en procédant à un élargissement à 10 mètres d'emprise de la rue de la Felsch.
64	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 5, situé rue de Neugartheim	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin

			foncière d'espaces agricoles et naturels.	d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique, et afin d'améliorer son réseau routier, que la commune souhaite inscrire un ER pour améliorer une voie d'accès existante afin d'encourager la densification du tissu urbain.
65	Neugartheim-Ittlenheim	Inscription de l'ER NEU 6, situé le long de la RD220	Incidences positives sur le développement des déplacements doux sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 53 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Neugartheim-Ittlenheim avait souhaité l'inscription d'une liaison cyclable entre les villages d'Ittlenheim et Schnersheim. Lors de l'approbation du PLUi en novembre 2019, une telle liaison n'était pas à l'ordre du jour. Or, depuis l'approbation du PLUi, les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland ont mis en place un Schéma cyclable qui indique notamment la réalisation d'une liaison entre Ittlenheim et Schnersheim comme étant "prioritaire". A cet effet, l'inscription d'un emplacement réservé (ER) est prévu sur la commune de Neugartheim-Ittlenheim
66	Rohr	Suppression de l'ER ROHR 3, situé le long de la rue du Nonnenberg	Absence d'impact	ER supprimé car en cours de réalisation
67	Rohr	Inscription de l'ER ROHR 4, situé rue du Moulin	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Rohr avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser un élargissement ponctuel de la rue du Moulin. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village.

68	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 1, situé le long de la RD41 à l'Ouest du village	Incidences positives sur le développement des déplacements doux sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 19 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village. Il apparaît aujourd'hui que cette liaison pourrait également accueillir une liaison cyclable reliant les villages d'Offenheim et Wiwersheim, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland.
69	Stutzheim-Offenheim	Suppression de l'ER STU 10, situé le long de la rue de la Croix des Champs	Incidences positives en matière de consommation d'espaces naturels et agricoles. Surface très limitée de 2 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un emplacement réservé (ER) afin de créer un accès de 10 mètres d'emprise depuis la rue de la Croix des Champs vers le Nord. Cet ER avait été inscrit dans l'éventualité d'inscrire une zone à urbaniser en partie Nord et d'en assurer la desserte. S'inscrivant dans un objectif global de modération de la consommation foncière, une telle éventualité n'est plus à l'ordre du jour. A ce titre il n'apparaît plus opportun de maintenir l'ER 10.
70	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 14, situé le long de la RD341 à l'Ouest du village	Incidences positives sur le développement des déplacements doux sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 62 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre d'emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD341 en direction de

				Hurtigheim. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable entre les communes de Stutzheim-Offenheim et Hurtigheim est inscrite au plan comme étant "prioritaire".
71	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 30, situé le long de la RD41 à l'Est du village	Incidences positives sur le développement des déplacements alternatifs à l'automobile sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 38 ares soit seulement 2 ares supplémentaires.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un élargissement de la RD41 pour la réalisation d'une ligne interurbaine à haut niveau de service, en entrée Est de la commune. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village. Il apparaît aujourd'hui que cette liaison pourrait être renforcée pour améliorer la qualité de la liaison envisagée et notamment au niveau de l'a station d'arrêt de bus prévue en entrée de village.
72	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 31, situé le long de la RD41 à l'Est du village	Incidences positives sur le développement des liaisons douces sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 32 ares soit seulement 17 ares supplémentaires.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD41 en direction d'Oberhausbergen. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de

				communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable en direction de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS) et d'Oberhausbergen est inscrit au plan comme étant "prioritaire". A cet effet, il est proposé d'augmenter l'emprise de l'emplacement réservé pour réaliser la liaison cyclable vers l'EMS.
73	Stutzheim-Offenheim	Agrandissement de l'ER STU 32, situé le long de la RD64 au Nord du village	Incidences positives sur le développement des liaisons douces sur le territoire. Incidences négatives sur la consommation d'espaces naturels et agricoles pour une surface de 106 ares soit 53 ares supplémentaires. Cette consommation est néanmoins actée dans le cadre du remembrement en cours, ce qui limite l'impact agricole.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit un certain nombre emplacements réservés (ER) afin d'améliorer du réseau cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit la création d'une voie verte le long de la RD64 en direction de Pfulgriesheim. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau de liaisons douces intercommunales, dans le respect du "Schéma cyclable" mis en place par les communautés de communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg et de l'Ackerland. En effet, le principe de la liaison cyclable en direction de Pfulgriesheim est inscrit au plan comme étant "moyenne". Concernant la commune de Pfulgriesheim, il convient de préciser que l'emprise nécessaire à la réalisation de ce projet est prévue dans le cadre de l'aménagement foncier (remembrement) en cours.
74	Stutzheim-Offenheim	Inscription de l'ER STU 33, situé le long du chemin du "*Langgass*", à proximité de la mairie	Incidences positives pour la sécurité des déplacements. Absence de consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Stutzheim-Offenheim avait inscrit quelques emplacements réservés (ER) afin d'améliorer et sécuriser le réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune propose d'inscrire un nouvel ER pour réaliser un élargissement ponctuel du chemin

				dit du "Langgass", entre la rue de la Mairie et la rue du Chevreuil, à 6 mètres d'emprise. Cet ER s'inscrit dans la démarche d'améliorer et sécuriser le réseau routier du village.
75	Truchtersheim	Suppression des ER TRUCH 4 et 5, situés le long de la RD30 au Sud du village	Incidences positives en matière de réduction de la consommation des surfaces agricoles. Réduction de 47 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit 2 emplacements réservés (ER) afin de réaliser une voie de 15 mètres d'emprise pour desservir la future zone 2AUXb et pour réaliser une nouvelle intersection entre la RD30 et la RD430.Cet ER avait été inscrit pour assurer la desserte Sud de la zone d'activités prévue au lieu-dit "Martzenberg" (zone 2AUXb). A ce jour, la desserte étant uniquement envisagée pour desservir la future ZA, la collectivité n'envisage pas de financer un tel aménagement. Aussi est-il proposé de supprimer les ER n°4 et 5 au plan de règlement graphique de la commune de Truchtersheim
76	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 9, situé le long de la rue de Strasbourg	Absence d'incidences.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la création d'un accès piéton/cycles à la zone 1AU attenante. A ce jour, la localisation et la nature exacte de la desserte envisagée initialement n'est plus certaine. A une inscription précise telle un ER, il est aujourd'hui privilégié que l'aménageur de la zone assure, dans un rapport de compatibilité avec l'OAP SECTEUR n°3 : le site "In Den Egerten", le bouclage de voirie le plus opportun possible.

77	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 12, situé le long de la RD220 à l'Est du village	Incidences positives en matière de réduction de la consommation des surfaces agricoles. Réduction de 15 ares.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation de la première tranche du "contournement Est" de la commune. A ce jour, la localisation et la nature exacte de la desserte envisagée initialement n'est plus certaine., la commune souhaite mener des études plus précises afin de s'assurer du tracé retenu pour réaliser le "contournement Est" de Truchtersheim. Il n'apparaît pas opportun de maintenir un ER qui bloque tout aménagement de la zone, alors que son positionnement apparaît comme trop arbitraire.
78	Truchtersheim	Suppression de l'ER TRUCH 13, situé le long de la RD220 entre Truchtersheim et Pfettisheim	Incidences positives sur le développement des liaisons douces.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Truchtersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'une piste cyclable permettant de relier les villages de Truchtersheim et de Pfettisheim. A ce jour les études sont lancées et la collectivité dispose de la maîtrise foncière sur la totalité de l'itinéraire retenu. En plus d'être plus étendue que l'ER inscrit au PLUi, l'itinéraire retenu ne correspond pas à l'ER inscrit au plan du règlement graphique. Le marché de maîtrise d'œuvre pour l'ensemble des études a été passé en juillet 2020, pour un démarrage des travaux prévu à l'automne 2021 et une livraison prévue fin 2021 pour début 2022.Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°13 au plan de

				règlement graphique de la commune de Truchtersheim.
79	Willgottheim	Inscription de l'ER WILL 7, situé rue Principale	Incidences positives en matière d'amélioration du fonctionnement urbain. Absence de consommation d'espaces naturels et agricoles.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Willgottheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune souhaite inscrire un ER pour assurer la réalisation d'une voie d'accès, de 8 mètres d'emprises, à la zone 2AU depuis la rue Principale. En effet, à ce jour une zone 2AU est inscrite au règlement graphique de la commune et il apparaît aujourd'hui nécessaire de s'assurer à terme la possibilité de réaliser un bouclage de voire, à l'intérieur de la zone, entre la rue des Tilleuls et la rue Principale. En effet, l'aménagement de la zone 2AU, conduirait à réaliser une quarantaine de logement, qui n'auraient comme seul débouché la rue des Tilleuls, dont le gabarit ne permet pas d'envisager sereinement une telle augmentation de trafic.
80	Wintzenheim-Kochersberg	Rectification de l'ER WINTZ 4, situé le long la ruelle Schultz	Absence d'incidences	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Wintzenheim-Kochersberg avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau piétonnier et cyclable de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'un élargissement de la ruelle Schultz à 3,50 mètres pour améliorer un cheminement piéton. A ce jour il apparaît que l'ER inscrit initialement n'est plus adapté à la réalité du terrain, notamment au niveau du débouché sur la rue de Goeftberg en raison de nouvelles construction réalisées en parti Nord du cheminement. De plus, la partie Est du cheminement est aujourd'hui

				maîtrisée par la commune. Aussi est-il proposé de réduire et adapter l'ER n°4 au plan de règlement graphique de la commune de Wintzenheim-Kochersberg d'environ 0,6 ares.
81	Wiwersheim	Suppression de l'ER WIWER 1, situé à proximité de l'ancien Lavoir	Absence d'incidences	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Wiwersheim avait inscrit des emplacements réservés (ER) pour améliorer le maillage du réseau viaire de la commune. C'est dans cette logique que la commune avait inscrit un ER pour assurer la réalisation d'un élargissement du chemin d'accès au lavoir et à la zone de loisirs du Plaetzerbach. A ce jour un accord a été trouvé entre la commune et le propriétaire de la parcelle cadastrée n°57, au Sud du chemin, pour assurer un espace suffisant pour la circulation automobile. En effet, suite à la démolition de l'ensemble des constructions de la parcelle et de la reconstruction (voir documents pages suivante, il a été convenu que les nouvelles constructions soient réalisées plus en retrait du chemin afin d'assurer un passage suffisant. Aussi est-il proposé de supprimer l'ER n°1 au plan de règlement graphique de la commune de Wiwersheim.
		ÉCONOMIE		
82	Truchtersheim	Création d'un secteur UEc autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de la commune	Cf. note détaillée à la suite du présent tableau	Cf. note détaillée à la suite du présent tableau
83	Truchtersheim	Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX et reclassement en	Cf. note détaillée à la suite du présent tableau	Cf. note détaillée à la suite du présent tableau

		1AUXb, à l'Ouest de la RD30 en entrée Sud du village et création d'une OAP "SECTEUR n°6 : le site Martzenberg" sur la nouvelle zone 1AUXb		
F	Hurtigheim	Création d'une zone agricole "AS" pour régulariser une occupation du sol existante et permettre le développement de l'exploitation agricole actuelle.	Incidences positives sur le développement des activités agricoles. Absence d'autres impacts compte-tenu de la vocation actuelle du site, déjà dédiée à l'activité agricole. Du point de vue paysager, le site est à ce jour bordé par une ripisylve et un verger, qui accompagnent ou masquent les bâtiments existants ou à venir.	Lors de l'élaboration du PLUi, la commune de Hurtigheim avait inscrit une zone naturelle "N" au règlement graphique entre la frange villageoise et le ruisseau du Musaubach à l'Ouest du village. Cette zone est localisée à l'Ouest du village, au lieu-dit "Langgraben", le long de la rue de la Gare. Une exploitation agricole y est localisée et souhaite pouvoir développer son activité en construisant une nouvelle serre dans la continuité de celles existantes.
G	Berstett	Autorisation d'un changement de destination d'un hangar situé en zone agricole	Les activités pratiquées sur le site (stockage de matériaux inertes et l'absence de modification du volume existant) font que le changement de destination n'aura aucune conséquence sur le paysage ou l'environnement. Au contraire, il permet d'éviter la création d'une friche agricole, ce qui s'inscrit dans une logique de diminution de l'artificialisation des sols.	Lors de l'élaboration du PLUi, des communes avaient identifié des bâtiments agricoles qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination dans les prochaines années. Il apparaît aujourd'hui qu'un cas de figure similaire existe dans le village de Reitwiller à Berstett. En effet, un ancien hangar agricole, qui abrite déjà du stockage de matériel de construction et de travaux publics, a changé de propriétaire. Le nouveau propriétaire est aujourd'hui sollicité par une entreprise de la commune qui souhaite poursuivre cette utilisation du bâtiment et régulariser la situation administrative, et, le cas échéant, effectuer des travaux intérieurs pour stocker dans de bonnes conditions son matériel. Il apparaît pour la commune que l'usage agricole de ce hangar n'est plus

				effectif depuis de nombreuses années et que le changement de destination proposé ne fait "qu'acter" un usage de fait, sans aucun impact sur l'activité agricole du territoire.
		RISQUES		
84	Berstett Gimbrett Reitwiller	Ajout de plans plus précis des cartographies des risques de coulées d'eau boueuse sur les villages de Gimbrett et Reitwiller	Absence d'incidence.	Ajout de 2 plans de règlement graphique risque de CEB pour améliorer la lisibilité des documents existants.
		ÉVOLUTION DU REGLEMENT ECRIT		
85	Toutes	Modification des prescriptions relatives aux protections patrimoniales	Ce point de modification n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire cela vise à mieux protéger le paysage urbain local.	Cette modification a pour objectif d'apporter des précisions aux prescriptions qui s'imposent aux différents types de protection afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme visant les éléments de patrimoine. Une nouvelle protection est également ajoutée pour protéger les cours de fermes afin d'éviter une sur densification qui entrainerait une déstructuration du paysage urbain des cœurs de village souvent marqué par des corps de fermes en L ou U organisés autour d'une cour.
86	Toutes les communes ayant une zone UX	Modification de la règlementation sur les logements de fonction en zone d'activité (UX et 1AUX)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne peut qu'avoir des incidences positives sur l'efficience de la consommation foncière dans les zones d'activité.	L'objectif de ce point de modification est d'apporter de nouvelles précisions sur les règles encadrant le logement de fonction au sein des zones d'activité. En effet, avec le décalage de plus en plus grand entre le prix des terrains en zone constructibles à destination d'habitat et celui des zones constructibles à destination d'activité, le risque de détournement de la vocation initiale des zones d'activité est fort. Aussi, de nouvelles contraintes ont été ajoutées aux logements de fonction et leurs annexes, pour que les zones d'activités conservent leur

				vocation initiale de lieu de développement économique.
87	Kuttolsheim, Griesheim-sur-Souffel, Furdenheim	Mise à jour du tableau des destinations en zone 1AUXb	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement.	Les destinations de type activités des secteurs secondaires ou tertiaires n'ont pas été renseignées dans le tableau des destinations autorisées en zone 1AUxb. Le tableau sera complété et les destinations autorisées seront les mêmes qu'en zone 1AUxa. N'étant pas expressément interdites à l'article 1.1, elles étaient déjà autorisées de fait.
88	Toutes	Intégration de règle de recul par rapport aux limites séparatives pour les piscines (UA, UB et 1AU)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement	Les nuisances liées aux piscines sont un sujet de contentieux de plus en plus fréquent entre voisins. L'augmentation importante du nombre de piscines, couplée avec la diminution de la taille des terrains risque encore d'augmenter cette problématique. Il a donc été décidé d'intégrer des obligations minimales de recul des piscines par rapport aux limites séparatives. Ce recul de 1 mètre, bien que limité, va au moins permettre d'éviter les implantations sur limites, sans trop restreindre les possibilités d'implantations de piscines même sur des petits terrains.
89	Toutes	Modification des règles d'implantation des constructions sur limites séparatives (UB et 1AU)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences directes sur l'environnement. Il limite certes les possibilités de construction sur limite mais reste suffisamment souple pour ne pas empêcher la densification du tissu bâti.	Le phénomène de densification engendre un important développement des constructions sur limites. Ces possibilités d'implantation, bien que nécessaires pour optimiser l'utilisation de terrains de plus en plus petit, doivent rester encadrées pour ne pas trop impacter visuellement les terrains mitoyens. Et puisque les terrains actuellement classés en zone 1AU ont certainement vocation à être reclassés en zone UB à plus long terme, une fois qu'ils auront été urbanisés, il est légitime de fixer des règles assez similaires. Enfin, la possibilité de reculer la façade des constructions par rapport aux limites séparatives à l'image du Schlupf autorisé en zone UA, avait été laissée dans les zones UB et 1AU. Avec du recul, cette disposition

				semble poser problème dans les zones d'urbanisation plus récente. Cette mesure d'exception sera donc supprimée.
90	Toutes	Intégration de règles d'implantation pour certains équipements par rapport aux limites séparatives (UA, UB et 1AU)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il aura néanmoins une incidence sur la limitation des nuisances au sein des zones urbaines.	La diminution de la taille moyenne des terrains nécessite de mieux encadrer les éléments techniques pouvant engendrer des nuisances (notamment sonores) entre voisins. Si l'utilisation de pompes à chaleur ou d'autres dispositifs techniques en lien avec les piscines ne peuvent être interdits, ils méritent néanmoins d'être encadrés de façon qualitative pour limiter les gènes occasionnée
91	Toutes	Intégration dans le lexique d'une définition de l'arrière de la construction	Absence d'incidence	Cette modification a pour objet de préciser la définition de ce que l'on considère comme « l'arrière de la construction » afin de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme
92	Groupe de communes	Modification de la règle sur la couleur des toitures	Absence d'incidence sur l'environnement. Incidences positives sur le paysage urbain et le cadre de vie.	Cette modification a pour objectif de limiter la palette de couleurs potentielle pour les toitures. A l'application il s'avère que la formulation initiale rouge, rouge vieilli ou brune laissait trop de marge de manœuvre puisque le brun lorsqu'il est très sombre peut pratiquement s'apparenter au noir alors que la volonté initiale est de conserver des teintes proches du rouge, typiques du paysage urbain local. La possibilité de faire du brun a donc été supprimée. Une exception a néanmoins été ajoutée pour laisser la possibilité de conserver la couleur d'origine en cas de réfection de toiture ou en cas d'extension pour éviter un panachage de couleurs sur un même toit
93	Toutes	Modification de la référence de mesure de l'emprise des toits plats	Absence d'incidences.	Cette modification a pour objet de préciser la référence à prendre pour calculer le pourcentage de la toiture pouvant être plate ou à faible pente. La référence prise est l'emprise des toitures car l'emprise globale des

				bâtiments intègrerait des parties sans toitures comme les balcons.
94	Toutes	Modification de la réglementation des clôtures et intégration de la notion de mur de soutènement	Absence d'incidences.	Le paysage du Kochersberg est marqué par une topographie vallonnée, qui implique dans certains cas la création de murs de soutènement pour pouvoir construire. Par principe, un mur de soutènement n'est pas considéré comme une clôture est n'est donc en théorie pas intégré dans le calcul de la hauteur d'une clôture. Or lorsqu'un mur de soutènement déjà élevé se trouve surmonté d'une clôture occultant d'une hauteur pouvant aller jusqu'à 2 mètres, cela peut constituer une gêne considérable pour le voisinage. Aussi, le règlement du PLUi évolue pour intégrer les murs de soutènement dans la hauteur maximale des clôtures afin de limiter cette forte nuisance visuelle. Des exceptions permettant de dépasser les hauteurs maximales ont été intégrées pour éviter les chutes sur les terrains en contrebas. Enfin, une définition du mur de soutènement est intégrée en annexe du règlement
95	Toutes	Intégration d'une définition de la claire-voie dans le lexique	Cette précision règlementaire n'aura pas d'incidence sur l'environnement.	Une définition de la claire-voie est ajoutée au lexique car la part de vide est souvent un sujet de discussion. Ainsi une clarification semblait nécessaire.
96	Toutes	Modification du nuancier de couleurs applicable aux façades des constructions	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement	Le PLUi comportait déjà un nuancier couleurs pour les façades et éléments ponctuels. Celui-ci a été élargi à d'autres nuanciers sur des teintes de couleur équivalentes à celle inscrites à l'origine dans le PLUi. Par ailleurs, la formulation du règlement faisant référence au nuancier a été assouplie, en remplaçant le terme « respecter » par le terme « se rapprocher » pour laisser une marge de manœuvre supplémentaire aux pétitionnaires

				dans le choix des couleurs de façades
97	Toutes	Modification des règles en matière d'espaces libres et de plantations (UA, UB et 1AU)	Ce changement de règle aura des incidences positives sur l'environnement. En effet, la préservation d'espaces verts au cœur des villes et villages est un enjeu particulièrement important pour limiter les ilots de chaleur urbaine et faire face au changement climatique. Contrairement aux éléments indiqués dans l'avis de la MRAe, la modification ne réduit pas les obligations pour UB et 1AU car 50% de la superficie restante (hors espaces bâtis, accès et stationnement) représente généralement moins que 30% de la surface totale d'un terrain, surtout dans une période où les terrains sont de plus en plus petits.	Cette modification a pour principal objectif de conserver des espaces verts dans les zones dédiées au développement de l'habitat (UA, UB et 1AU). En effet, le phénomène de densification des zones urbaines et à urbaniser est particulièrement marqué dans le Kochersberg. Si ce phénomène est plutôt positif pour limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension, il a tendance à faire disparaître les espaces verts urbains au profit de constructions ou d'aires de stationnement. Or pour faire face aux problématiques du réchauffement climatique, le maintien d'espaces verts urbains, en tant qu'ilots de fraicheur, est un enjeu particulièrement important pour les communes. Les dispositions règlementaires ajoutées au règlement des zones UA et modifiées en UB et 1AU ont pour but d'assurer la conservation d'un minimum d'espaces verts dans le cas des réhabilitations mais également pour les nouvelles constructions. Le but n'est pas d'interdire la densification mais d'aller vers une densification plus qualitative et qui ne se fera pas systématiquement au détriment des espaces verts urbains.
98	Toutes	Modification des règles sur le stationnement (UA, UB, UX, 1AU et 1AUX)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Contrairement aux éléments mentionnés par la MRAe dans son avis, Il n'y a pas de majoration du nombre de places exigées mais simplement une précision de la formulation initiale et changement de groupe pour certaines communes.	L'objectif de ce point de modification est d'apporter des ajustements à la marge concernant les règles actuelle de stationnement dans le PLUi. Certaines communes souhaitent changer le nombre de places imposées et l'accessibilité des places est également revu. Enfin, des exemples d'application quantitative de la règle sont intégrés au lexique pour faciliter l'instruction et la compréhension de la règle par les pétitionnaires.

99	Toutes	Modification des règles sur les accès (UA, UB et 1AU)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement	Le phénomène de densification engendre un développement important des projets de constructions au cœur des villages, tant sur la base de redécoupage parcellaire en mobilisant les secondes lignes, que par des opérations de rénovation/réhabilitation d'anciens bâtiments. Dans certains cas, ces opérations portent sur la création d'un nombre relativement important de logements. Or dans certains cas, notamment en zone UA, les accès peuvent être particulièrement étroits et inadaptés à la desserte de plusieurs logements. Une largeur minimale d'accès est donc ajoutée au règlement avec une exception pour la zone UA en cas de préservation d'un porche remarquable, afin d'être en cohérence avec la volonté affichée de préserver le patrimoine local. Enfin, une disposition a été ajouté pour 3 communes souhaitant interdire expressément les accès pour des opérations de construction par les chemins de halage ou de marchepied, les pistes cyclables, les chemins ruraux et chemins d'exploitation. Les autres communes ont souhaité conserver la possibilité d'autoriser l'accès après accord du gestionnaire et du maire.
100	Toutes	Modification des règles sur les voiries (UA et UB)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement	A l'instar de la modification portant sur le gabarit des accès, les élus ont souhaité intégrer une largeur minimale exigée en cas de création de voie publique ou privée. Le règlement actuel est donc complété. Ce seuil minimal a été fixé à 4 mètres pour des opérations de taille très réduite, desservant moins de 5 logements. En effet, sur ce type de voie, les croisements sont rares et restent faisables à faible allure pour des véhicules léger
101	Toutes	Précision sur la réglementation des annexes et extensions des habitations isolées (A et N)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement	L'objectif de cette modification est de clarifier la règle sur les possibilités d'extension des habitations isolées et de création d'annexes. En effet, la formulation

				actuelle ne précise pas que ce régime d'exception, tel que prévu à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme, ne s'applique qu'aux habitations présentes au sein des zones agricoles (A) et naturelles (N). Ainsi, certains pétitionnaires dont les habitations sont situées en zone urbaines mais dont l'unité foncière est en partie située en zone A ou N, ont pu déposer des autorisations d'urbanisme pour construire des annexes en zone A ou N, ce qui a inévitablement entrainé des refus. Avec cette clarification, ce type de demande ne devrait plus se produire.
102	Willgottheim	Modification de la réglementation sur les toitures à Willgottheim (UB et 1AU)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Au contraire, cette modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en conservant une certaine harmonie dans les constructions des villages	Willgottheim souhaite intégrer le groupe des communes ayant le règlement le plus stricte pour les zones UB et 1AU. En effet, le village est en partie située en périmètre ABF et les zones UA bénéficient déjà d'une règlementation stricte. Cette uniformisation de la règle facilitera une homogénéité architecturale dans le village
103	Neugartheim-Ittlenheim	Modification de la réglementation sur les toitures à Neugartheim-Ittlenheim (UB)	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il permet une plus grande souplesse sur les types de toitures, facilitant ainsi le recours aux couvertures écologiques	Neugartheim-Ittlenheim bénéficiait d'une règlementation spécifique au village, au sein du groupe de communes ayant le règlement le plus souple en matière d'aspect extérieur de constructions. La commune souhaite désormais se voir appliquer l'ensemble des règles prévues pour son groupe d'appartenance, sans conserver d'exception. Cela permettra d'uniformiser la règlementation entre les communes
104	Ittenheim	Modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim	En tant que tel, des ajustements mineurs au règlement ainsi que l'ajout d'une nouvelle destination ne peuvent qu'avoir un impact environnemental limité	La zone UXc1 est destinée au développement des activités économiques. En accord avec la collectivité et l'aménageur de la zone, certains ajustements du règlement sont nécessaires pour faciliter l'implantation d'entreprises sur le site. Ces ajustements concernent :

			puisque la zone UXc1 permet en l'état l'implantation d'activités de type industriel, qui peuvent générer des nuisances plus importantes. Le principal impact attendu sera sur le trafic routier puisque l'implantation d'un commerce type superette engendre un flux de circulation globalement plus important que les autres types d'activité. Le second impact potentiel concerne la possibilité d'implanter des installations classées. Cependant, cette disposition s'inscrit dans une logique de sortie d'une ICPE du cœur de ville pour l'installer dans une zone extérieure et plus adaptée. Ce point de modification aura donc une incidence positive sur l'environnement. Plusieurs autres points de modification (stationnement, emprise des voies…) vont avoir un impact positif sur la consommation foncière en réduisant les obligations.	-Les occupations et utilisations du sol autorisées. -Les hauteurs maximales des constructions. La hauteur maximale de UXc1 sera harmonisée avec celle des zones UXc2 et UXc3. -La largeur minimale des voies. -Les règles de gestion des eaux usées. -Le stationnement…
105	Kuttolsheim, Griesheim-sur-Souffel, Furdenheim	Modification du règlement de la zone 1AUXb	Ce point de modification n'aura pas d'incidences spécifiques sur l'environnement. En effet, le commerce était déjà autorisé sur les zones 1AUxb. Par ailleurs, le développement local de commerce aura tendance à limiter les	Ce point consiste à faire évoluer les occupations et utilisations du sol autorisées au sein de la zone 1AUxb. Ces évolutions règlementaires s'inscrivent dans un rapport de compatibilité avec le SCoTERS en encadrant la surface autorisée pour les surfaces de vente à 500m² maximum. Ce point de modification est également l'occasion de

			déplacements des habitants de ce communes en fort développement. La limitation de la taille des commerces engendrera un flux potentiel moins important. NB : dans son avis, la MRAe a confondu le point 105 avec le point 87. Le règlement n'a en réalité pas évolué sur la question des autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	règlementer plus strictement le logement de fonction et ses annexes pour éviter que le foncier d'activité soit détourné de sa fonction principale au profit de l'habitat.
H	Wiwersheim	Modification du règlement de la zone UXd de Wiwersheim	Une ICPE est une installation susceptible d'avoir des incidences sur l'environnement. Néanmoins, le risque de prolifération des ICPE reste limité puisque l'évolution règlementaire ne concerne que la zone UXd et que celle-ci sera pleine au terme de l'implantation du magasin Colruyt. Par ailleurs, une station-service reste une ICPE intéressante pour répondre aux besoins de la population du territoire, bien qu'une autre station soit située à Truchtersheim.	Comme indiqué dans le rapport de présentation du PLU, le site de Wiwersheim doit accueillir la grande zone d'activités à vocation intercommunale du territoire. Ce point de modification vise à compléter les équipements existants puisque l'enseigne Colruyt est actuellement en phase d'installation au Nord-Ouest de la zone d'activités UXd et souhaite compléter sa surface de vente par une station-service (donc une ICPE). Or en l'état, aucune zone d'activité du territoire n'autorise l'implantation de nouvelles ICPE. Si ces dernières n'ont clairement pas leur place dans les petites zones artisanales du territoire, la zone UXd de Wiwersheim a vocation à avoir un rayonnement plus important et est adaptée à une ICPE engendrant des contraintes assez limitées, comme c'est le cas pour une station-service.
106	Berstett	Correction d'une erreur matérielle concernant la commune de Berstett	Absence d'incidences	La commune est mentionnée dans les 2 différentes listes de communes concernant l'aspect extérieur des constructions, or, comme pour la zone UA, le souhait de la commune était d'être présente dans le groupe ayant les règles les plus strictes. Elle sera donc maintenue dans le 1er

				groupe en page 36 et supprimée du 2ème groupe en page 38.
107	Dingsheim	La modification du règlement des secteurs UBa et UBa1	Ce changement de règle n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il interdit le recours aux toitures terrasses intégrales sur les constructions principales mais n'interdit en rien les couvertures écologiques. Au contraire, cette modification aura une incidence positive sur le paysage urbain en conservant une certaine harmonie dans les constructions du village	Il s'agit d'apporter des précisions supplémentaires au règlement pour permettre de mieux encadrer l'évolution des constructions existantes, afin de pérenniser les caractéristiques architecturales et urbaines de ce quartier très spécifique
108	Toutes	Modification du règlement des zones A et N pour clarifier la règle sur les bassins de rétention	Cette précision permet la réalisation d'ouvrages nécessaires sur un territoire sujet à des problématiques liées aux eaux de ruissellement	Le règlement actuel de la zone naturelle autorise la création de bassins de rétention. Ce type d'ouvrage nécessite généralement des affouillements du sol et ne sont pas nécessairement couverts par la suite. Le règlement de la zone N, article 1.2 règle n°4 autorise les affouillements liés et nécessaires aux activités, constructions et installations autorisées, ce qui dans l'esprit du rédacteur inclut les bassins de rétention puisqu'ils sont bel et bien mentionnés à l'article 1.2 règle n°5. Néanmoins un bassin n'est ni une installation, ni une construction, ni une activité mais un ouvrage. Ce terme sera donc ajouté à l'article 1.2 règle n°4. La même évolution est apportée au règlement de la zone agricole. Il sera par ailleurs précisé que cela concerne également les bassins à destination agricole.
109	Durningen	Intégration de la commune de Durningen dans la liste des communes imposant la création	Absence d'incidence	Plusieurs communes ont fait le choix d'autoriser une implantation des constructions avec un recul supérieur à 2 mètres de l'alignement en zone UA mais sous condition de créer un mur plein en

		d'un mur plein en cas de construction en retrait de l'alignement (UA)		pierre naturelle pour matérialiser l'alignement et conserver l'esprit architectural du centre ancien, tout en offrant des possibilités d'implantation un peu plus souples. La commune de Durningen souhaite rejoindre la liste des communes ayant opté pour ce régime d'exception.
110	Toutes	Modification des conditions d'aménagement des zones 1AU	Absence d'incidence	Il s'agit de mettre à jour le règlement pour clarifier la possibilité de réaliser l'urbanisation de certaines zones à urbaniser en plusieurs tranches afin de permettre un bon échelonnement dans le temps de l'accueil de nouveaux habitants, sous réserve notamment que cela s'inscrive dans le respect d'un plan d'aménagement global respectant les OAP
111	Berstett	Précision sur l'application des règles alternatives à l'article 2.1 UA	Absence d'incidences	Il s'agit d'apporter des précisions supplémentaires au règlement pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. En l'état, le règlement prévoit que les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, figurant aux alinéas 1, 2, 3, 4, ne sont pas applicables aux constructions édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant, ainsi qu'aux terrains situés en retrait des voies. Or, le règlement spécifique à Berstett est contraire à cette disposition. Il convient donc de le préciser au sein du règlement

En faisant le bilan des incidences des différents points analysés, on constate que les incidences négatives sont essentiellement liées au foncier consommé, généralement en lien avec des infrastructures cyclables, qui auront par ailleurs des incidences indirectes positives pour les mobilités douces sur le territoire.

Néanmoins, en faisant le bilan (+ / -) des surfaces engendrant de la consommation d'espace agricole et naturel, on constate que ce sont environ 2,1 hectares supplémentaires qui seront consommés, essentiellement sur des espaces agricoles, pour développer le réseau de pistes cyclables. 2,85 hectares d'emplacements réservés ont été supprimés. Ils correspondent essentiellement à des emplacements réservés réalisés ou en cours de réalisation.
Concernant la surface des zones AU mobilisables, ce sont 2,8 ha de zones 2AU reclassés en zone 1AU (projet de zone 1AUXb à Truchtersheim) contre 3,6 ha de zones 1AU reclassées en 2AU. Le bilan est donc positif et ne conduit pas à une ouverture massive de terrains à l'urbanisation. L'élaboration du PLUi, tout comme sa modification dénote plutôt une volonté des élus du territoire d'encadrer le développement des logements dans un contexte de pression foncière extrêmement forte.

2 points vont engendrer des nuisances potentielles pouvant se traduire par l'augmentation éventuelle de la circulation automobile et l'autorisation d'implantation d'ICPE. Ces 2 points sont en lien avec le développement économique du territoire, ce qui reste positif pour son attractivité.
Les points de modification ayant une incidence positive sont plus nombreux et variés. Ils concernent en majorité la sécurisation des déplacements et le développement des liaisons douces. L'amélioration de la préservation du patrimoine et du cadre de vie a fait l'objet d'un travail conséquent de la part des communes à travers cette modification. On peut également noter l'inscription de nouveaux espaces de jardins protégés à Furdenheim et d'espaces à planter sur Gougenheim.

→ Zoom sur les incidences potentielles de la création d'un secteur UEc

- **Justification du besoin et analyse des incidences réelles de la création d'un secteur de zone UEc**

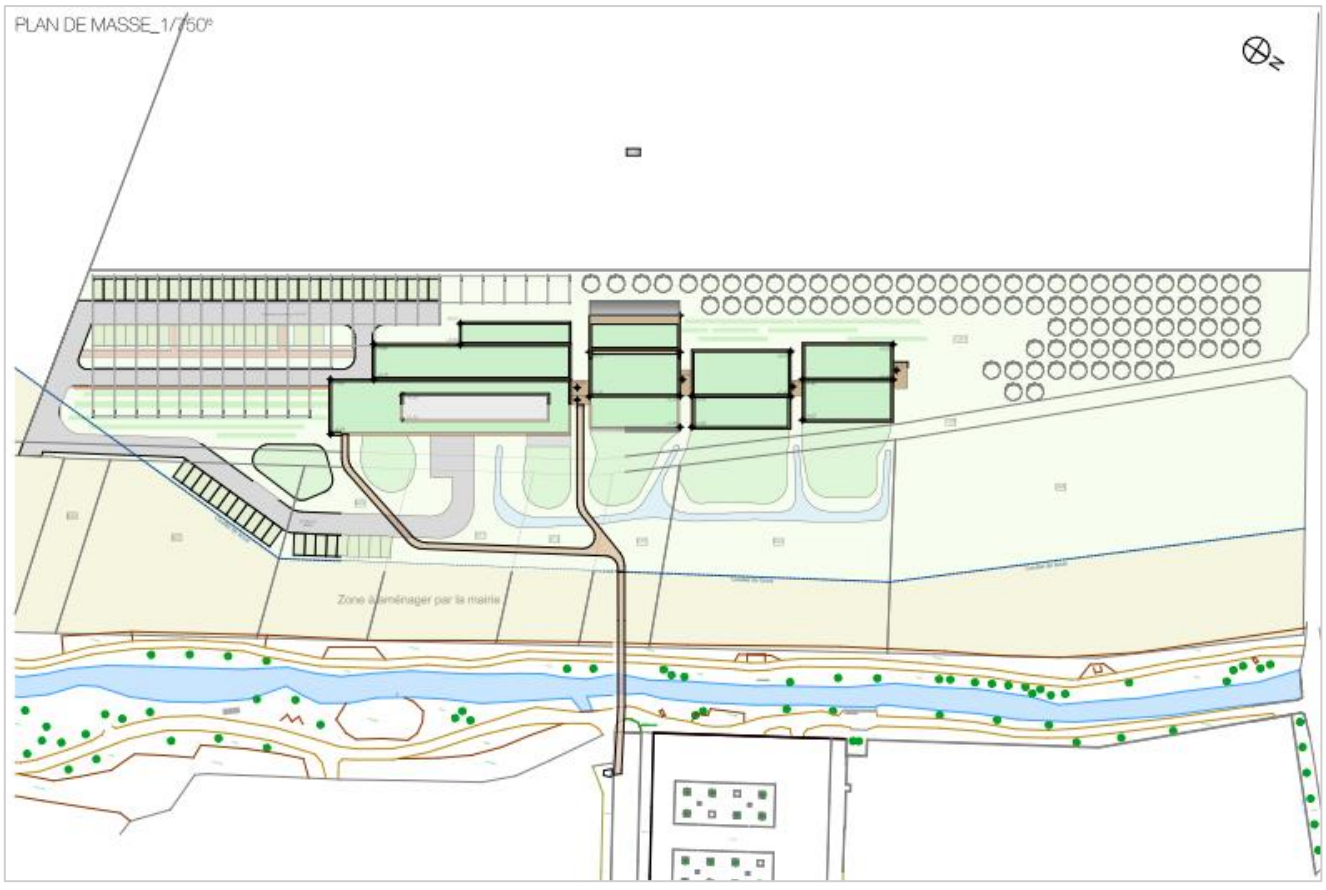
Comme cela a été expliqué dans l'introduction, l'évaluation environnementale porte sur la procédure de modification, qui relève de la catégorie « plans et programmes » et non sur un éventuel projet en lien avec cette modification.
Dans ce chapitre nous évaluerons donc les incidences de la création du secteur UEc et non du projet d'hôtel, qui fera l'objet d'un chapitre à part. Bien qu'étant hors cadre, ce chapitre permettra de répondre aux interrogations soulevées par la MRAe dans sa décision de soumettre la modification à évaluation environnementale.

La zone UE (désormais classée UEc), d'une surface de 3,7 hectares, avait vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectif dont le rayonnement aurait été international (projet d'école de danse avec salle de spectacle). Ce projet ayant été abandonné, la communauté de communes a souhaité profiter de la localisation privilégiée du site, au contact d'une vaste zone d'équipement comprenant école de musique, médiathèque, terrains de foot, collège, parcours de santé, pour permettre la création d'un hôtel et d'un restaurant gastronomique. Cette implantation se justifie au sein du bourg centre car il n'existe pas de complexe hôtelier sur ce territoire pourtant très attractif.
En tant que tel, le reclassement en secteur de zone UEc de la zone UE se traduit par l'autorisation de 2 destinations de constructions supplémentaires, à savoir l'hébergement hôtelier et touristique, ainsi que les restaurants.
La zone UE autorisait déjà les destinations suivantes : hébergement, équipement d'intérêt collectif et services publics, centre de congrès et d'exposition. Ce type de destination aurait pu permettre de créer un EHPAD, un Zénith ou toute autre structure d'intérêt collectif d'une dimension conséquente.
On peut ainsi conclure que l'ajout de ces 2 nouvelles destinations n'est pas de nature à avoir d'incidences supplémentaires sur l'environnement par rapport au règlement initial de la zone UE.

- **Description synthétique du projet et mesures prises pour limiter ses incidences sur l'environnement**

L'avant-projet envisagé sur le secteur UEc prévoit la création d'un hôtel de taille moyenne comportant une quarantaine de chambres intégrées au sein d'un grand jardin et accompagnées par un restaurant gastronomique.
Il s'agit d'un projet qui se veut écoresponsable avec notamment :

- Des bâtiments à haute performance énergétique (énergie passive, voire positive) à très faible besoin de chauffage et à très basse consommation d'énergie primaire.
- Une maximisation de l'usage du bois et/ou du béton biosourcé, et des matériaux biosourcés pour l'isolation des murs et de la toiture.
- Recours à des toitures végétalisées sur les bâtiments.
- Aménagements paysagers de qualités autour de l'hôtel créant une continuité avec le parc éco-pédagogique longeant le ruisseau de l'Avenheim.
- Travail avec la Ligue de protection des oiseaux (LPO) pour favoriser la biodiversité en visant le label Refuge LPO.
- Des hauteurs limitées pour réduire l'impact paysager (R+1).



Avant-projet susceptible d'évoluer



Insertion 3D susceptible d'évoluer

En matière d'incidences sur l'environnement, le projet est implanté sur des espaces cultivés allant pratiquement jusqu'en bordure du ruisseau. Une petite prairie issue de l'abandon des pratiques agricole pourrait présenter un intérêt biologique. Elle ne sera pas impactée par les constructions.
Une végétation rivulaire est également présente entre le site à projet et le poste électrique. Elle sera faiblement impactée car non concernée par les constructions. Elle s'inscrira dans les espaces verts et jardins prévus autour de l'hôtel.
Le principal enjeu concerne la présence d'une zone à dominante humide sur des terres arables ainsi que la zone de coulée de boue en bordure du ruisseau. Dans le cadre de l'étude d'impact du projet, des études de sol devront être réalisée pour caractériser la présence ou non d'une zone humide sur le site. Le projet sera adapté en conséquence et des mesures compensatoires mises en œuvre en dernier recours.



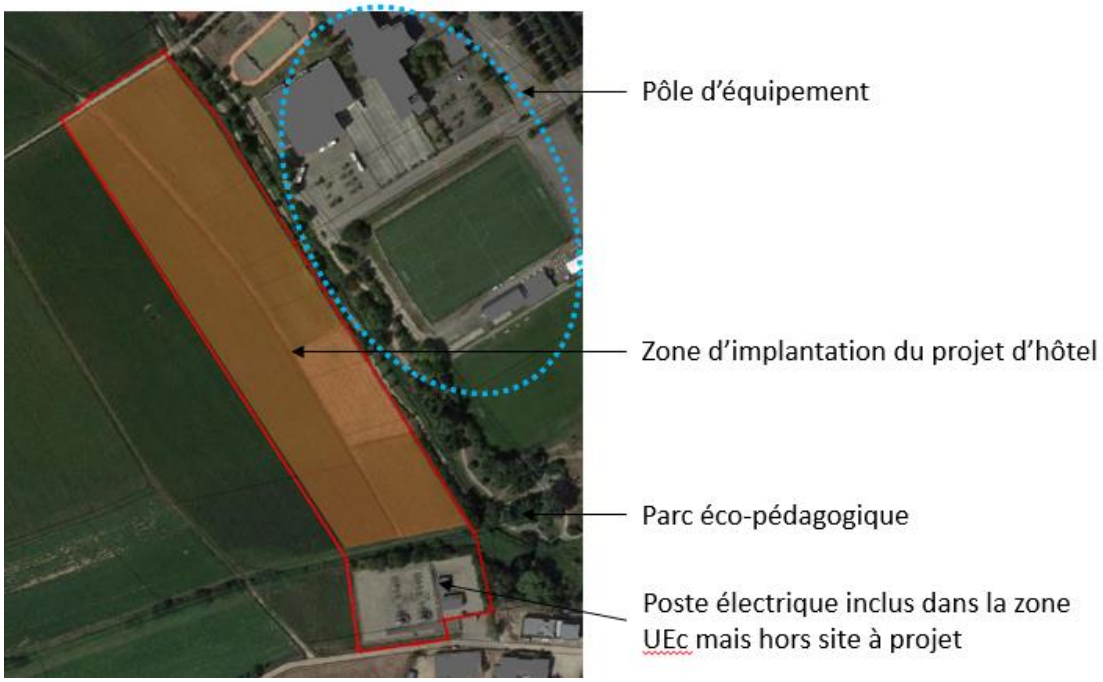
Extrait de la cartographie des zones à dominante humide



Zone de coulées d'eau boueuse

Le projet ne mobilise pas la partie sud de la zone, consacrée au poste électrique. La surface effectivement mobilisée sera de 3,1 hectares. Il n'y a pas d'impact agricole supplémentaire puisque la zone était déjà classée en UE au PLUi.
Le projet prévoit une implantation des bâtiments sur la partie ouest du site, réservant ainsi un vaste espace vert jusqu'en bordure du cours d'eau. Cet espace vert aménagé servira également à gérer le risque de coulées de boue. Ce projet est ainsi de nature à largement améliorer le potentiel écologique du site actuel en créant un vaste espace naturel autour du ruisseau, se prolongeant par le parc éco-pédagogique.





Par ailleurs, le projet largement arboré comportant des toitures végétalisées, dont l'implantation a été pensée par rapport à la pente, devrait constituer une transition paysagère intéressant à la place de l'ensemble de cultures actuellement en place.
Enfin, la dimension mesurée du projet (40 chambres et un restaurant) n'est pas de nature à engendrer des flux de déplacements excessif par rapport à la situation actuelle de la commune.

Au regard des enjeux environnementaux du site, on peut estimer que le projet, s'il met en œuvre l'ensemble des dispositions envisagées à ce jour pourrait être plutôt vertueux du point de vue écologique ainsi que pour la gestion des risques. Seule la consommation d'espaces agricoles demeure une incidence prévisible mais qui se trouve réduite par la grande part du végétal au sein du projet, qui conduira au remplacement d'espaces de culture à faible valeur écologique par des espaces non artificialisés pouvant potentiellement développer une végétation humide à plus grande valeur écologique. Au regard de ce qu'il était possible de réaliser dans la zone UE d'origine, on peut estimer, à minima que ce point de modification n'a pas d'incidence négative sur l'environnement.

Il faut noter aussi que ce projet nouveau aura un impact bien moindre sur le paysage et l'environnement que celui qui avait été initialement envisagé (école de danses folklorique, associée à une salle de spectacle). Les bâtiments auraient en effet eu un impact beaucoup plus fort sur le paysage (hauteurs plus élevées, volume plus imposants…), artificialisation des sols plus élevée. De plus cette structure aurait attiré une population beaucoup plus nombreuse.

→ Zoom sur les incidences potentielles du reclassement d'une zone 2AUX de 2,8 ha en zone 1AUXb

- **Justification du besoin et incidences sur le tissu économique du territoire**

La zone 2AUX a vocation à accueillir des entreprises artisanales ou tertiaires désireuses de s'implanter dans le bourg centre. Il s'agit de la seule zone d'activité prévue en extension urbaine sur la commune de Truchtersheim. La grande zone d'activité du bourg centre, à vocation commerciale (zone UXg) qui regroupe un supermarché et d'autres enseignes est aujourd'hui complètement saturée et les possibilités d'implantation en zone UA et UB sont limitées à du changement de destination de bâtiments existants ou de l'extension de l'existant, alors que les demandes pour la zone 2AUX s'orientent sur des parcelles allant de 15 à 45 ares et concernent principalement des entreprises actuellement situées dans le bourg centre. Parmi les entreprises ayant réservé des terrains, on peut citer : 2 agences d'architecture, des entreprises souhaitant quitter leurs locaux en location dans la galerie "Révélatio" à Wiwersheim, ainsi que des entreprises provenant de l'extérieur du territoire, de Drusenheim, l'EMS, etc.
Il est important de préciser que ces entreprises souhaitent spécifiquement s'implanter à Truchtersheim et que la commune est très régulièrement sollicitée. Néanmoins, la commune est bien consciente que le développement d'une nouvelle zone d'activité ne doit pas engendrer une concurrence néfaste auprès du commerce de centre-ville. Aussi, dans le choix d'attribution des terrains de la zone 2AUX, elle a privilégié des activités artisanales et tertiaires. Elle encadre à ce titre les surfaces d'implantation commerciales.

A l'échelle du territoire de la CCKA, les zones d'activités existantes (UX) sont aujourd'hui totalement occupées. La nouvelle zone d'Ittenheim (zone UXc1, à Ouest du village) est en cours d'aménagement, mais de nombreuses entreprises se sont déjà positionnées et les terrains sont tous "vendus" ou "optionnés".
La CCKA, qui est compétente en matière de développement économique, n'a plus de terrains à mettre à la disposition d'entreprises sur cette partie du territoire. Le dernier terrain disponible sur la ZA de Wiwersheim a trouvé acquéreur en 2020 (Colruyt).
D'autre part, la demande recensée par la CCKA émane d'entreprises intéressées par une implantation à Truchtersheim, bien placée et attractive. Ces entreprises ne souhaitent pas s'installer dans d'autres communes du territoire, mais veulent bénéficier de l'effet d'entraînement et de la dynamique qu'offre le bourg centre.
A noter que les autres zones 1AUXb inscrites au PLUi sont peu nombreuses et ne permettent pas non plus de répondre à la demande. De plus, il convient de préciser que la zone 1AUXa de Wiwersheim, malgré son classement, n'est pas destinée à une urbanisation à court terme. Elle a pour ambition d'accueillir de grandes entreprises, avec une vocation plus industrielle, sur des parcelles de plus grande taille. De plus, elle doit intégrer une plate-forme multimodale et être la grande ZA du territoire, tandis que la ZA de Truchtersheim offre une implantation à des entreprises de taille plus modeste.
Ainsi, la zone d'activités de Truchtersheim a vocation à recevoir des activités en complémentarité de celles de Wiwersheim et de répondre à une demande importante à laquelle les zones actuelles du territoire ne peuvent répondre.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUX se justifie. Elle ne constitue pas à proprement parler une consommation foncière supplémentaire puisque celle-ci avait déjà été évaluée dans le cadre du PLUi. D'ailleurs l'évolution de la règlementation en matière de stationnement favorisant la mutualisation des aires est de nature à mobiliser plus efficacement le foncier économique. Enfin, les implantations envisagées n'auraient pas su trouver leur place en centre-ville et ne vont pas apporter une concurrence au commerce local.

- **Incidences en matière de déplacements et desserte par les réseaux**

La partie nord de la zone, classée en zone "UXb" au PLUi, fait actuellement l'objet d'un réaménagement complet : implantation d'une nouvelle boulangerie au Nord, aménagement d'un nouveau giratoire sur la RD30 pour permettre la desserte du secteur. Cet ouvrage permet également de ralentir et sécuriser le trafic routier en entrée de village.

Ainsi la zone 2AUX du PLUi est aujourd'hui facile à desservir depuis l'accès existant au Nord ; le réseau d'assainissement a été renforcé en tenant compte de la viabilisation de la zone 2AUX au Sud. Concernant l'eau potable, l'électricité et les télécoms, l'amenée des réseaux a été anticipée. Pour l'assainissement, un exutoire pour les eaux pluviales est en attente au niveau du ruisseau d'Avenheim, au Nord, sachant qu'il est prévu, pour les eaux usées, que le projet de viabilisation de la ZA permette de raccorder le restaurant "les Saveurs Du Martzenberg" à l'assainissement collectif, ce qui constitue une incidence positive indirecte liée au projet.
Ce secteur de la commune avait été initialement classé en zone 2AUX en raison de l'absence de desserte et de l'insuffisance des accès. Aujourd'hui, les travaux menés permettant le reclassement en zone 1AUx. Ceci est d'autant plus important que le bourg centre se doit de proposer, comme elle s'y était engagée lors de l'élaboration du PLUi, du foncier d'activité sur un périmètre déjà bien identifié.

En matière de déplacements la modification développe une OAP prévoyant notamment l'obligation de réaliser un bouclage de voirie sur la RD30. Ce bouclage doit aboutir à la réalisation d'une liaison routière, via la ZA, reliant les deux giratoires de la RD 30 situés au Nord (nouveau giratoire) et au Sud, vers Behlenheim. En plus de ces aménagements, il est prévu le raccordement de la ZA au réseau de liaisons douces situé en périphérie de la zone tels la piste cyclable le long de la RD30, le parcours de santé le long du ruisseau d'Avenheim (au niveau de la zone de sports et loisirs au Nord du site).
L'aménagement de cette zone a donc des incidences positives sur la rationalisation des déplacements et notamment les liaisons douces. Elle bénéficiera d'une accessibilité optimale par les différents modes de transport.

- **Incidences en matière d'environnement**



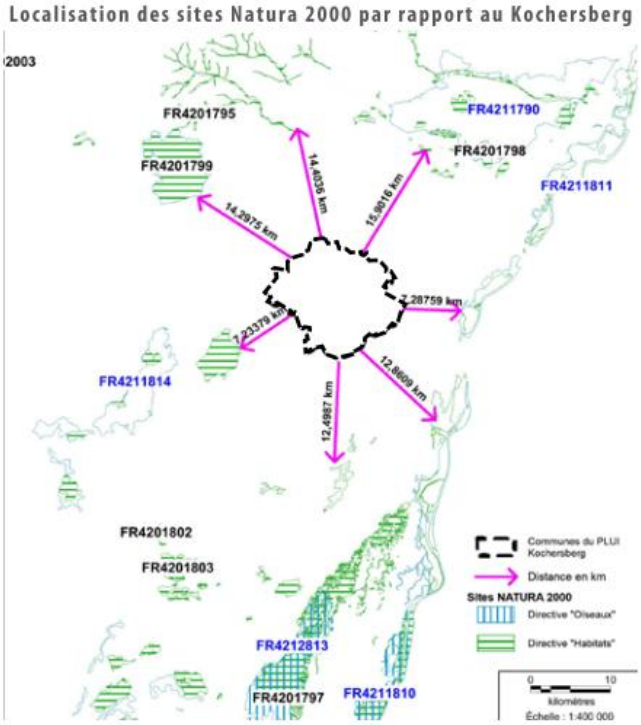


Cette zone est essentiellement vouée à des champs cultivés. La partie nord correspond à de l'activité équestre autour de laquelle on retrouve quelques arbres et arbustes. Le site ne présente pas d'enjeu écologique et ne se situe pas à proximité de protections règlementaires (zones à dominante humide, Natura 2000, ZNIEFF…). Les plantations qui seront réalisées lors de son aménagement seront plus nombreuses que celle supprimées par son aménagement.
Cependant, sa situation en entrée de ville lui confère un enjeu particulier en matière d'impact paysager. Pour assurer une bonne prise en compte des sensibilités visuelles le long de la RD30 et réduire les incidences paysagères de l'aménagement de la zone, les OAP imposent la réalisation d'un espace paysager de 3 mètres d'emprise en limites Est et Sud de la ZA.
Cette transition paysagère permettra de mieux intégrer les bâtiments sur un site actuellement peu valorisé paysagèrement par les grandes cultures. Du point de vue environnemental, l'artificialisation des sols reste la principale incidence sur un site sans enjeu du point de vue de la biodiversité. La limitation de l'imperméabilisation des espaces de stationnement serait intéressante à mettre en œuvre sur le site.

2) Conséquence de la modification du PLUi sur les zones naturelles revêtant une importance particulière pour l'environnement

Le projet de modification ne change pas les conclusions de l'évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2019. Elles sont consultables de la page 698 à la page 739.

→ Zoom sur la synthèse des incidences potentielles sur les sites Natura 2000



Conclusion : incidences sur les objectifs de conservation

Au regard du classement proposé par le zonage du PLU, celui-ci est sans effet sur les sites NATURA 2000 les plus proches du PLUi du Kochersberg :

- **Le projet de PLUi n'a donc pas d'incidence sur les habitats d'intérêt communautaire,**
- **Le projet de PLUi n'a donc pas d'incidence sur les espèces d'intérêt communautaire,**
- Le projet de PLUi n'a aucun effet négatif sur les continuités écologiques (conservation des prairies inondables et boisements rivulaires),
- Le projet n'entraîne pas d'incidence négative significative sur l'état de conservation des habitats et des espèces et de la fonctionnalité du réseau Natura 2000.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLUi

En l'absence d'incidences avérées sur les sites Natura 2000, il n'est pas prévu de mesures d'évitement ou de réduction du PLUi en faveur de Natura 2000.

3) Articulation avec les plans et programmes

L'article R.123-2-1, l'évaluation environnementale décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération.
Cette analyse a déjà été réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi et est toujours d'actualité concernant les documents cadres que sont le SCoTERS, le SDAGE, le SAGE, le PGRi, le SRCE, le SRCAE, le PCET, le PDH, le PDALPD. Elle figure aux pages 632 à 645 du rapport de présentation du PLUi approuvé.

Dans l'analyse ci-dessous, nous ferons un zoom sur les points de modification susceptibles de changer les conclusions de la compatibilité avec le SCoTERS, ainsi qu'un focus sur le SRADDET approuvé après le PLUi mais avec lequel ce dernier n'a pas à être compatible à ce jour.

→ Le SCoT de la Région de Strasbourg

Le SCOT de la Région de Strasbourg a été approuvé le 1er juin 2006, il a été modifié à 4 reprises, le 19 octobre 2010, le 22 octobre 2013, le 11 mars 2016 et le 21 octobre 2016. Il encadre le développement des différentes communes qui le composent. Les objectifs sont différents d'une commune à l'autre en fonction de leur position dans l'armature urbaine.
Il est actuellement en cours de révision.
La justification de la compatibilité doit être effectuée par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur.

De façon générale, la majorité des points de modifications n'ont pas d'impact sur la compatibilité du PLUi avec le SCoT.
On pourra tout de même souligner que :
-les points 1 à 23 sur la préservation du cadre de vie s'inscrivent totalement dans l'orientation 5 du SCOTERS sur les espaces urbains à préserver.
-les points 41 à 81 sur la voirie et les déplacements, contribuant notamment au développement des pistes cyclables, renforcent la compatibilité du PLUi avec l'orientation 3 du SCOTERS : « Mailler le réseau et favoriser l'intermodalité ».

En revanche, comme l'a souligné le SCoT dans son avis, il convient de se pencher sur la compatibilité des évolutions suivantes :

-La modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim.

-La modification du règlement de la zone 1AUXb.

-L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx de Truchtersheim.

-La création du secteur UEc.

- **Modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim**

La commune d'Ittenheim, par sa localisation, sa desserte par les transports collectifs et par l'augmentation démographique à prévoir à court terme avec la réalisation de la ZAC est un site très attractif pour l'implantation de commerces. Le règlement de la zone UXc1 est donc assoupli dans la mesure où Ittenheim est susceptible d'occuper à terme une place plus importante dans l'armature du SCoT. En contrepartie, le PLU intègre des connexions en mode doux entre les zones d'activité concernées et les zones résidentielles

- **Modification du règlement de la zone 1AUXb**

Ce point consiste à faire évoluer les occupations et utilisations du sol autorisées au sein de la zone 1AUxb. Ces évolutions règlementaires s'inscrivent dans une volonté de meilleure prise en compte des orientations du SCoTERS.

En effet, le règlement actuel de la zone 1AUxb autorise le commerce de détail sans condition spécifique. En passant à une surface maximale de vente limitée à 500m², pour ne pas engendrer une concurrence commerciale trop forte au sein du territoire, ce point de modification permet de mieux respecter ce document cadre. Il convient néanmoins de préciser que la possibilité de développer du commerce ne sera autorisée que pour les communes d'Ittenheim et de Griesheim-sur-Souffel dans la mesure où ces dernières seront susceptibles d'occuper une place plus importante dans l'armature du SCoT compte-tenu de leur desserte et du bassin de population qu'elles représentent. En contrepartie, le PLU intègre des connexions en mode doux entre les zones d'activité concernées et les zones résidentielles. Pour la commune de Truchtersheim, le seuil fixé permet de limiter la concurrence avec le commerce de centre-ville et de répondre aux nombreuses demandes d'implantation qui n'ont pour la plupart pas de vocation commerciale.

Ce point de modification est également l'occasion de règlementer plus strictement le logement de fonction et ses annexes pour éviter que le foncier d'activité soit détourné de sa fonction principale au profit de l'habitat.

- **Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx de Truchtersheim**

A l'extérieur de l'espace métropolitain le SCoTERS met l'accent sur certains pôles centres répertoriés pour privilégier un bon niveau d'équipement. Truchtersheim est à la fois considéré comme une centralité urbaine mais également comme un pôle commercial.

Cf. Extrait ci-dessous :

4.a Les centralités urbaines, localisation préférentielle de la fonction commerciale

Les centralités urbaines, définies dans le glossaire (cf. glossaire page 57), doivent être mises en capacité d'accueillir toutes les activités commerciales, notamment celles répondant à des besoins commerciaux quotidiens. Elles sont des lieux d'animation et de concentration de services et d'emplois. Par ailleurs, le commerce se développe directement en lien avec le dynamisme démographique et la concentration d'une offre commerciale et de service.

A cette fin, les documents locaux d'urbanisme identifient et confortent les centralités urbaines existantes et à venir :

- les collectivités mènent des politiques d'aménagement local pour inciter et favoriser le développement du commerce et des services de proximité au sein de ces centralités. Les PLU fixent les règles qui s'y rapportent, notamment en facilitant l'accès à l'offre commerciale ;
- les documents d'urbanisme fixent des règles de qualité architecturale applicables aux bâtiments commerciaux afin de veiller à leur bonne insertion paysagère.

Au titre de l'orientation sur les centralités commerciales, on peut noter que les OAP mises en place sur la zone 1AUxb prévoient une accessibilité efficace à la zone tant pour le transport routier que pour les liaisons douces. (On rappellera qu'une piste cyclable en site propre longe la RD.30 et qu'elle permet de rejoindre, par les 2 ronds-points la future zone)

En matière d'insertion paysagère des bâtiments, le règlement du PLUi prévoit des dispositions sur les espaces libres et les plantations. Par ailleurs, les OAP traitent également de la qualité architecturale des constructions et de l'aménagement des espaces verts (plus particulièrement des transitions paysagères.

Au titre du sa position de pôle commercial, la commune de Truchtersheim a vocation à développer ses son tissu commercial, sans créer de déséquilibre. Comme indiqué dans les choix retenus, cette zone

1AUxb, bien qu'autorisant le commerce, semble plutôt vouée à accueillir de l'activité artisanale et des activités de service compte-tenu des réservations faites à ce jour.

Cf. Extrait ci-dessous :



5 Les pôles d'aménagement commercial

Ils correspondent aux pôles de l'armature commerciale qui présentent les enjeux d'aménagement les plus importants pour le territoire du SCOTERS, à savoir les pôles commerciaux :

- dont le développement doit être encadré pour garantir le respect des équilibres urbains au sein de l'armature du territoire, conformément à la stratégie de développement ;
- et qui produisent des effets significatifs sur le territoire en considération de leur emprise foncière : génération de flux à une échelle a minima intercommunale, impact sur le paysage, intégration d'activités commerciales dans le tissu urbain.

La zone 1AUxb va contribuer à la mise en œuvre de cette orientation du SCoTERS sans engendrer en déséquilibre local, ni une concurrence problématique pour le commerce de centre-ville.

- **Création du secteur UEc à Truchtersheim**

Outre les éléments présentés dans les incidences des choix retenus, qui pointent le faible impact que représente l'ajout de 2 destinations supplémentaires par rapport à l'actuel classement en UE du secteur concerné, on peut aisément démontrer que ce point de modification est compatible avec les orientations du SCoTERS en matière de développement des bourgs centres.

Cf. Extrait ci-dessous :



3 Accueillir des équipements et des services dans les bourgs centres

A l'extérieur de l'espace métropolitain, la construction se fera en privilégiant les bourgs centres : Benfeld, Brumath, Erstein, Gerstheim, Hochfelden, Hoerdt, Marlenheim, Rhinau et Truchtersheim.

L'objectif du Projet d'aménagement et de développement durable est de faire bénéficier les bourgs centres d'un très bon niveau d'équipements.

A cette fin, les communes de Hochfelden, Hoerdt, Gerstheim, Rhinau, Marlenheim et Truchtersheim, qui ont un taux d'équipement inférieur à celui des autres bourgs centres et des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise, doivent l'améliorer et leurs documents d'urbanisme doivent prévoir une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements et de services supplémentaires.

La création d'un complexe hôtelier, associé à un restaurant gastronomique contribue au développement d'un équipement touristique absent sur le territoire, ce qui s'inscrit pleinement dans la compatibilité avec les orientations du SCoTERS.

→ Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET)

Le SRADDET a été adopté le 22 novembre 2019.
Le PLUi de la CCKA n'a pas à être compatible avec le SRADDET puisque le territoire est actuellement couvert par un SCoT. On peut néanmoins souligner que le projet s'inscrit dans les orientations du SRADDET. Il permet notamment de répondre aux orientations suivantes :

- Chapitre 1 – Climat, air et énergie
  - Bon nombre de points de modification concernent le développement des liaisons douces sur le territoire, afin de constituer un maillage plus efficace. Ces aménagements contribuent à la réduction de l'usage de l'automobile, ce qui a un effet positif sur la thématique du climat, de l'air et de l'énergie.
- Chapitre 2 – Biodiversité et gestion de l'eau
  - Le projet de modification n'a guère d'impact sur cette thématique si ce n'est que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx va forcément engendrer une consommation d'eau supplémentaire par l'usage qu'en feront les entreprises. Néanmoins, cette zone était déjà planifiée dans le document d'origine et son impact déjà évalué.
- Chapitre 3 – Déchets et économie circulaire
  - Le point D (à Hurtigheim) dont l'objectif est de permettre le développement d'une activité locale de maraîchage contribue au développement de l'économie circulaire. Celle-ci est d'ailleurs de plus en plus présente sur ce territoire à l'activité agricole historiquement dynamique.
- Chapitre 4 – Gestion des espaces et urbanisme
  - Plusieurs points de modification vont engendrer une consommation foncière supplémentaire. Elle s'avère néanmoins nécessaire pour réaliser les projets d'infrastructures liées aux liaisons douces. Le reclassement de la zone 2AUx en zone 1AUx ne constitue pas une nouvelle consommation foncière puisque dans le PLUi d'origine, celle-ci avait déjà été intégrée en tant que tel. Des modifications concernent également le développement commercial sur le territoire. Une attention particulière devra être portée à l'encadrement de ce développement (comme c'est notamment le cas avec les surfaces maximales autorisées) pour ne pas concurrencer le commerce de centre-ville.
- Chapitre 5 – Transport et mobilités
  - Plus d'une dizaine de points de modifications ont été prévus pour permettre le développement des liaisons douces sur le territoire. Ces aménagements vont permettre de promouvoir les mobilités durables.

La présente modification s'inscrit globalement dans le respect des orientations du SRADDET.

3_Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

1) Démarche itérative

L'évaluation environnementale de la modification du PLUi a été engagée dès réception de l'ais de la MRAe soumettant la procédure à évaluation environnementale. Bien qu'engagée relativement tard puisque la collectivité ne pensait pas y être soumise, elle a néanmoins permis de faire évoluer le projet initial.
En effet, le point concernant la création d'un secteur Ns dédié au stationnement qui, comme l'avait souligné la MRAe, était susceptible d'avoir des incidences sur la biodiversité et le paysage, a été supprimé de la modification. L'aménagement de la zone 1AUxb sera repensé autrement et ne débordera pas de la surface initialement inscrite dans le PLUi.

Il convient de rappeler que la véritable démarche itérative a eu lieu au moment de l'élaboration du PLU. Pour mémoire, parmi les principaux ajustements réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLUi, en lien avec la démarche itérative, il y avait :

- L'évolution et l'extension sur le territoire les mesures de protection du patrimoine. Démarche qui a été poursuivie dans le cadre de la présente modification.
- Une meilleure prise en compte, par le règlement, du risque d'inondation et de coulées d'eau bouseuse. Là encore cette démarche se poursuit à travers la présente modification.
- L'amélioration de la pertinence des OAP thématiques sur le paysage et les continuités écologiques.
- L'évolution et l'uniformisation de la délimitation des secteurs dédiés au développement des exploitations agricoles.
- Le développement de l'analyse des incidences du COS (GCO) dans l'évaluation environnementale.

La modification n'entraine aucun changement majeur. Au contraire, sur certains points elle permet de poursuivre les orientations engagées lors de l'élaboration du PLUi. On peut considérer que cette démarche itérative s'est poursuivie depuis le PLUi jusqu'à la présente modification.

2) Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

→ Mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Ces mesures sont présentées en page 741 à 744 du rapport de présentation du PLUi approuvé en 2019.
Du point de vue du zonage, le projet de modification ne créé pas de nouvelles zones urbaines ou à urbaniser venant en déduction de surfaces agricoles ou naturelles. Sur les points posant plus particulièrement question à la MRAe (UEc, 2AUx…), modification ne fait que rendre possible l'urbanisation de zones déjà inscrites dans le PLU et donc analysées par l'évaluation environnementale initiale.
On notera tout de même que la zone 2AUx, reclassée en zone 1AUxb ne présente pas d'enjeux environnementaux significatifs. Quant à la zone UEc, les enjeux environnementaux sont pris en compte par l'OAP et le projet, constituant ainsi une mesure d'évitement. Cette prise en compte est d'ailleurs meilleure que dans le projet de PLUi initial avec la zone UE.

Au final, les seules surfaces représentant un potentiel de consommation foncière supplémentaire sont les emplacements réservés destinés au développement du réseau de pistes cyclables. A ce stade de la procédure, il ne s'agit que d'emplacements réservés. Les aménagements prévus feront ultérieurement l'objet d'examen au cas-par-cas ou d'études d'impact selon les surfaces concernées.

Il n'y a donc pas lieu de modifier les conclusions de rapport de présentation du PLUi, et ce d'autant plus que ce document avait analysé les mesures d'évitement, de réduction et de compensation au même titre pour les zones 1AU et les zone 2AU.
La présente modification ne nécessite pas de mettre en œuvre des mesures de compensation et ce d'autant que la création d'une zone Ns a été abandonnée dans le cadre de la démarche itérative de l'évaluation environnementale. Le maintien de cette dernière aurait pu changer les conclusions du présent chapitre.

4_Indicateurs de suivi

1) Indicateurs de suivi complémentaires

Les indicateurs de suivi inscrits au PLUi restent d'actualité. Ils pourront être utilement complétés par les indicateurs suivants, plus adaptés au projet :

Thématique	Indicateur	Etat initial et objectif	Sources
Déplacements doux	Nombre de kilomètres de piste cyclable réalisé	15,5 km de pistes existants à l'horizon 2023. Objectif de mettre en œuvre le plan de développement des pistes cyclables de la communauté de communes (45km de pistes au total).	Communauté de communes
Préservation du patrimoine	Etat de conservation des bâtiments protégés	L'évolution de l'ensemble des bâtiments protégés sur le territoire sera évaluée pour s'assurer qu'aucun d'entre eux n'aura été détruit (sauf reconstruction dans le respect des prescriptions fixées).	Communauté de communes
Développement économique et consommation d'espace	Nombre d'emplois créés	Aucun emploi sur le site faisant l'objet de la modification. Objectif d'atteindre une densité d'emploi moyenne supérieure à 15 emplois à l'hectare sur le total des nouvelles zones d'activité.	Communauté de communes

5_Résumé non technique

Le PLU intercommunal de la Communauté de Communes du Kochersberg et de l'Ackerland (CCKA) a été approuvé le 14 novembre 2019. Il a été soumis à l'évaluation environnementale.

Cette première procédure de modification du PLUi a pour objet d'apporter des ajustements dans différents domaines. Elle comporte 119 points différents et touche l'ensemble des communes du territoire. Dans le dossier, on distingue :

- Les points 1 à 111, correspondant aux points du dossier lancé initialement.
- Les points A à H, correspondant aux points ajoutés ultérieurement à la procédure.

Les 119 points sont regroupés en 5 thématiques, à savoir :

- Préservation du cadre de vie – points 1 à 23 ainsi que le point A.
- Projets urbains/sites à enjeux – points 24 à 40.
- Voiries et déplacements – points 41 à 81 ainsi que les points B à E.
- Économie – points 82, 83, ainsi que les points F et G.
- Risques – point 84.
- Évolution du règlement écrit – points 85 à 111, ainsi que le point H.

Dans son avis du 10 août 2021, la MRAe a demandé la réalisation d'une évaluation environnementale de la modification principalement en raison des points de modification suivants :

- La création d'une zone Ns destinée à accueillir une aire de stationnement.
- La création d'une zone UEc autorisant, en plus des destinations prévues en UE, la construction d'un hôtel restaurant.
- Le reclassement d'une zone 2AUX de 2,8 ha en zone 1AUXb.

Ce sont donc plus spécifiquement ces points qui ont été développés dans la présente évaluation environnementale.
Compte-tenu du caractère récent de la précédente évaluation environnementale du PLUi approuvé en 2019, les conclusions de celle-ci n'ont pas été revues dans leur intégralité. En effet, la grande majorité des éléments d'analyse sont toujours valables.

Au terme de l'analyse des incidences de la modification du PLU sur l'environnement, on peut estimer que les incidences négatives sont essentiellement liées au foncier consommé par les nouveaux emplacements réservés et aux nuisances qu'induit le développement économique, notamment en matière de flux de déplacements.
Des incidences positives sont également à attendre sur le développement des pistes cyclables sur le territoire ainsi qu'en matière de protection du patrimoine.
Sur les points étudiés plus spécifiquement, outre le point concernant la zone Ns qui a été abandonnée, l'analyse démontre que les 2 autres points (création du secteur UEc et reclassement en zone 1AUxb de la zone 2 AUx de Truchtersheim) ne devraient pas engendrer d'incidences notables sur l'environnement par rapport à la situation actuelle du PLUi. Les sites concernés présentent par ailleurs peut d'enjeux du point de vue écologique en dehors de l'aspect zones humides à étudier pour UEc lorsqu'un projet aura été présenté.
Si les conclusions de l'évaluation environnementale sont globalement positives, il faut néanmoins rappeler qu'à moyen terme, le PLUi de la CCKA devra prendre en compte la Loi Climat et Résilience, dont l'objectif est de tendre vers le zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050. Cette dernière imposera forcément un changement de paradigme dans les politiques d'urbanisation.

VB Process – société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur est : **Thibaud DE BONN**
Tel : **06 88 04 08 85**
Mail : **thibaud.debonn@territoire-plus.fr**
Site web : **www.territoire-plus.fr**