



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

DETTWILLER

NOTICE EXPLICATIVE

Révision du PLU le 04/10/2018

A annexer au rapport de
présentation

MODIFICATION N°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire en date du 01/10/2026,



A Saverne, le 12/10/2026.

Le Président,
Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Dettwiller



ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	4
2.	INTRODUCTION	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	6
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	6
3.2.	Déroulement de la procédure.....	6
4.	Point n°1 : rectifier une donnée erronée sur le plan de règlement des zones de vigilance pour la qualité des sols	8
4.1.	Objet et motivation	8
4.2.	Pièces du PLU modifiées	9
4.3.	Incidences sur l'environnement	10
4.4.	Articulation avec le PADD	10
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	10
5.	Point n°2 : reclasser des terrains situés en zone UAr en UB (Rosenwiller).....	11
5.1.	Objet et motivation	11
5.2.	Pièces du PLU modifiées	14
5.3.	Incidences sur l'environnement	15
5.4.	Articulation avec le PADD	20
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	20
6.	Point n°3 : créer un emplacement réservé en zone agricole à Rosenwiller	21
6.1.	Objet et motivation	21
6.2.	Pièces du PLU modifiées	22
6.3.	Incidences sur l'environnement	24
6.4.	Articulation avec le PADD	27
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	27
7.	Point n°4 : supprimer des emplacements réservés à Rosenwiller	28
7.1.	Pièces du PLU modifiées	29
7.2.	Incidences sur l'environnement	30
7.3.	Articulation avec le PADD	30
7.4.	Articulation avec les documents de rang supérieur	30
8.	Point n°5 : créer un nouvel emplacement réservé en vue de la création d'une voie piétonne et de la réhabilitation du patrimoine historique (DETTWILLER Village)	31
8.1.	Objet et motivation	31
8.2.	Pièces du PLU modifiées	32
8.3.	Incidences sur l'environnement	33
8.4.	Articulation avec le PADD	35
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	35
9.	Point n°6 : évolution de l'OAP 3 « le site de SIEWEL » sur les conditions de desserte	36
9.1.	Objet et motivation	36
9.2.	Pièces du PLU modifiées	37
9.3.	Incidences sur l'environnement	38
9.4.	Articulation avec le PADD	38
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	39
10.	Point n°7 : corriger la légende des plans de zonage liés au PPRI	40
10.1.	Objet et motivation	40
10.2.	Pièces du PLU modifiées	40
10.3.	Incidences sur l'environnement	41
10.4.	Articulation avec le PADD	41
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	42
11.	Point n°8 : modifier ou enrichir le règlement écrit du PLU	43
11.1.	Faire évoluer la réglementation du stationnement inscrite en annexe 2 du PLU	43
11.2.	En zone UX : corriger une erreur matérielle à l'article 4	45
11.3.	Dans les Zones UA et UB : modifier et compléter l'article 7	46

11.4.	Dans les Zones UA et UB : modifier et compléter l'article 11	48
11.5.	En zone UB, UE et UX : modifier la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'article 7	51
11.6.	En zone N : rendre possible la réhabilitation des constructions existantes.....	55
11.7.	En zone A et N : compléter le règlement du PLU pour autoriser les aménagements d'utilité publique à l'article 2	57
11.8.	Dans les zones UX et UE : à l'article 6, réduire la distance d'implantation par rapport aux routes départementales (hors RD421) en agglomération.....	60
11.9.	Dans les zones A et N : à l'article 6, préciser la règle d'implantation par rapport aux routes départementales et chemins	62
11.10.	Dans toutes les zones : rendre possible l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à l'article 6 et l'article 7	63
11.11.	Dans toutes les zones : réglementer le type de clôture en zone inondable à l'article 11	73
11.12.	Dans toutes les zones hormis A et N : faire évoluer la disposition générale pour le stationnement automobile à l'article 12	76
11.13.	Dans toutes les zones : mise à jour du PLU avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est à l'article 4	78
12.	Tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU	87
Annexes		88

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

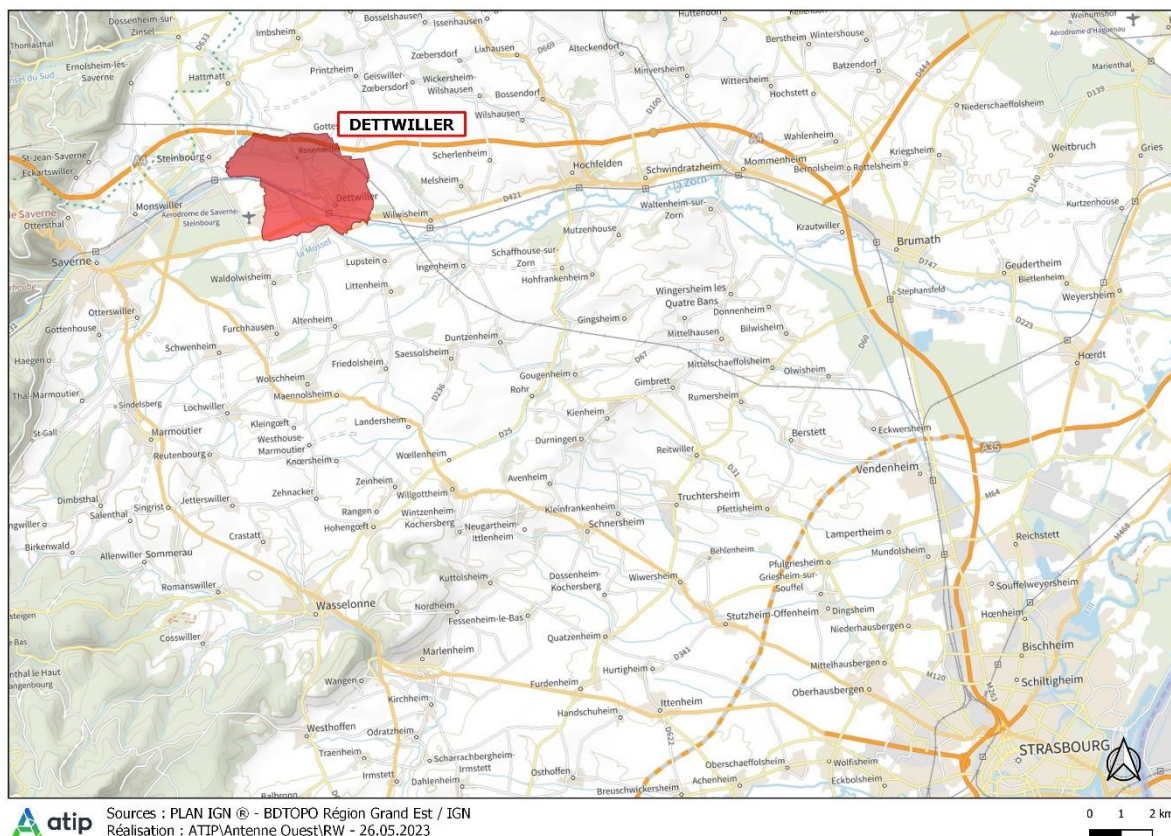
La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes du Pays de Saverne, représentée par son Président, Monsieur Dominique MULLER, et dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de Saverne
16 Rue du Zornhoff
67700 SAVERNE

Tél : 03 88 71 12 29
contact@cc-saverne.fr

2. INTRODUCTION

La commune de Dettwiller compte 2558 habitants en 2023. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Elle se situe dans l'arrondissement de Saverne, à environ 35 km au Nord-Ouest de Strasbourg et à 8 km à l'Est de Saverne.



La commune de Dettwiller est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 4 Octobre 2018. Depuis cette date, la compétence PLU a été transférée à la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

La Communauté de Communes souhaite modifier ce document pour tenir compte d'un contexte évolutif et d'un certain nombre de nouveaux enjeux apparus dans la commune depuis l'approbation du PLU ; les points visés concernent :

- Point n°1 : À Dettwiller Village, rectifier une donnée erronée sur le plan de règlement des zones de vigilance pour la qualité des sols, conformément aux informations indiquées dans la « base de données des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS) » ;
- Point n°2 : À Rosenwiller, reclasser des parcelles actuellement situées en zone UAr en UB ;
- Points n°3 et n°4 : À Rosenwiller, créer un emplacement réservé (ER) en zone agricole pour permettre un bouclage afin de désenclaver la rue des Suisses et la rue du Ruisseau du trafic des engins agricoles, des moyens de secours et des camions de ramassage des ordures ménagères. Ce nouvel ER remplace les deux emplacements réservés A13 et A14 ; l'ER A11 est également supprimé.
- Point n°5 : À Dettwiller Village, créer un nouvel emplacement réservé A11 en vue de la réhabilitation du patrimoine historique ;
- Point n°6 : Faire évoluer l'OAP 3 « Le Site de Siewel » sur les conditions de desserte ;
- Point n°7 : Corriger la légende des plans de zonage liés au PPRI ;
- Point n°8 : Apporter des évolutions réglementaires pour préciser, compléter et modifier les articles 2, 4, 6, 7, 11, 12 dans plusieurs zones du PLU.

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

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU a été engagée à l'initiative du maire de la commune de Dettwiller. Par délibération du 6 juillet 2023, la Communauté de Communes du Pays de Saverne a décidé de prendre la compétence en matière de PLU. L'arrêté préfectoral du 22 décembre 2023 a acté le transfert de la compétence et la modification des statuts de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Compte tenu de ce transfert de compétence, la Communauté de Communes du Pays de Saverne est devenue seule compétente pour achever les procédures d'élaboration ou d'évolution des documents d'urbanisme engagées par les communes préalablement à ce transfert et non abouties.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la Communauté de Communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public

en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

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

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

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

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

À l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Dettwiller conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

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

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

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

4. POINT N°1 : RECTIFIER UNE DONNEE ERRONEE SUR LE PLAN DE REGLEMENT DES ZONES DE VIGILANCE POUR LA QUALITE DES SOLS

4.1. Objet et motivation

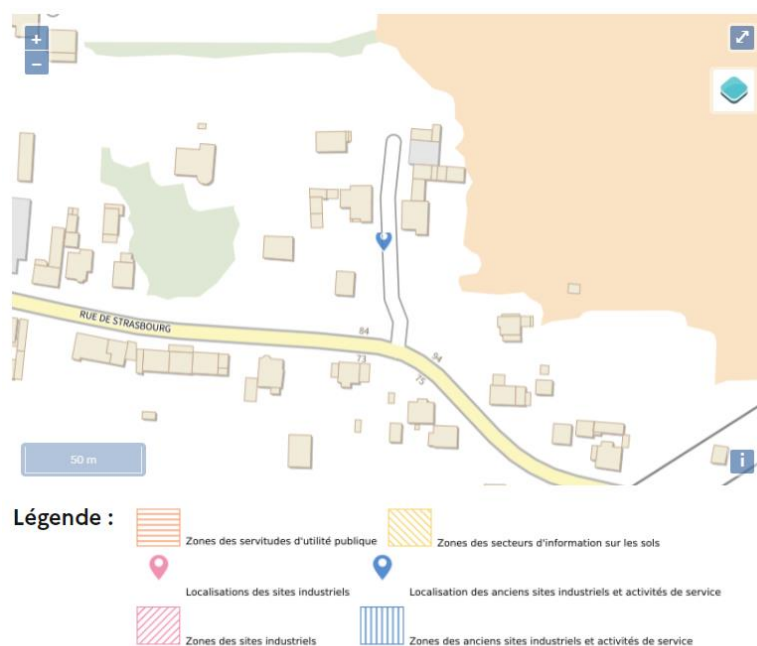
Sur la commune de Dettwiller, 20 anciens sites industriels ont été recensés au sein de la base BASIAS, base de données d'inventaire historique des sites industriels et activités de services susceptibles d'avoir des installations ou des sols pollués. Cet inventaire permet de conserver la mémoire de ces sites pour fournir des informations utiles à la planification et à la protection de la santé publique et de l'environnement. L'inscription d'un site dans la banque de données BASIAS ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à cet endroit.

Dans le cadre de la révision du POS en PLU approuvé en date du 04/10/2018, la commune de Dettwiller a souhaité identifier dans le rapport de présentation et sur le plan de règlement du PLU ces zones de vigilance pour leur qualité des sols. Cependant, la localisation de deux sites est erronée :

- WITTER Jean (activité de garage et de station-service) située 10 rue de Saverne ;
Numéro de la base BASIAS : n° ALS6701327
- LAUER Société de Transport et Cie située 84 rue de Strasbourg ;
Numéro de la base BASIAS : n° ALS6701757

La Communauté de Communes en lien avec la commune de Dettwiller souhaite par le biais de la présente modification corriger ces erreurs de localisation.





Source : Site Géorisques.gouv.fr - 2023

4.2. Pièces du PLU modifiées

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

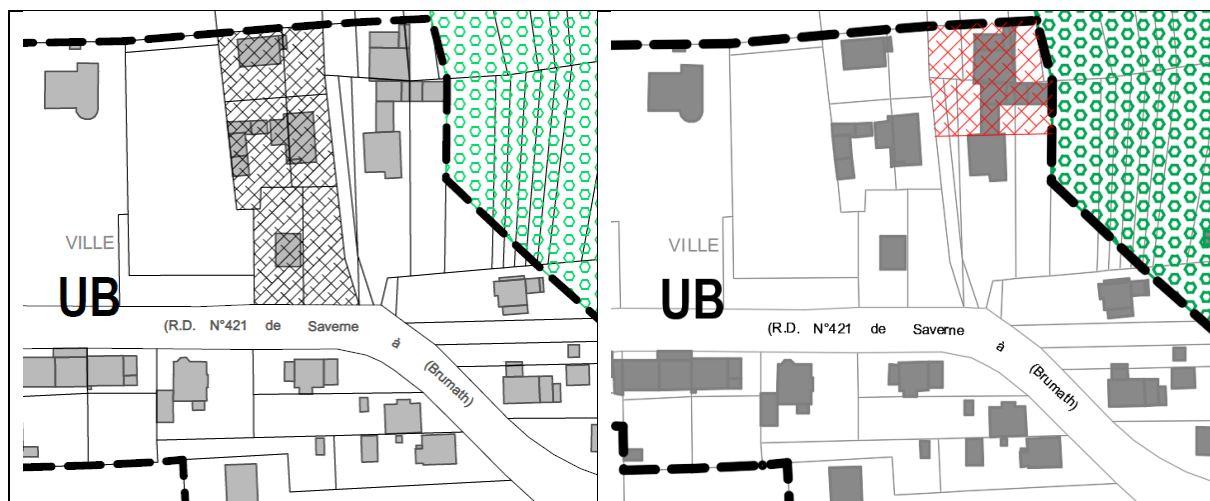
- Le plan de règlement de Dettwiller - Echelle au 1/2000ème

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

<i>Extrait du plan de règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du plan de règlement après modification du PLU</i>
WITTER Jean	
LAUER Société de Transport et Cie	



4.3. Incidences sur l'environnement

S'agissant de deux erreurs de même type, leur correction assurera une meilleure information du public sur la localisation de ces sites BASIAS.

Ce point de modification est sans incidences sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

La correction de ces deux erreurs n'est pas en contradiction avec les orientations du PADD.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La correction de ces deux erreurs n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs.

5. POINT N°2 : RECLASSER DES TERRAINS SITUÉS EN ZONE UAR EN UB (ROSENWILLER)

5.1. Objet et motivation

La zone UA du PLU de Dettwiller comporte un secteur UAr qui correspond au centre historique de Rosenwiller regroupant le tissu urbain le plus dense, les bâtiments les plus anciens et les fermes alsaciennes à colombage de Rosenwiller.

Dans le POS approuvé en 2002, une distinction avait été établie entre le cœur de Rosenwiller, et le bâti plus récent. Lors de la révision du PLU approuvé en 2018, cette distinction qui semble pertinente n'a pas été reprise : toute l'enveloppe urbaine de Rosenwiller a été classée UAr alors qu'une partie de ce bâti ne peut pas être considérée comme historique.

Cette situation mérite que le règlement graphique soit affiné, car il produit une application de règle parfois inadaptée au contexte sur des parcelles localisées hors du cœur historique et quelques fois non encore bâties. Un classement UB semble plus adapté.

Les parcelles situées aux trois entrées de ville de Rosenwiller ont été classées en zone UAr :

- Au Sud, le long de la RD116 ;
- A l'Ouest, le long de la RD 716 ;
- Au Nord, une petite partie le long de la RD116.



Extrait du Plan de règlement de Rosenwiller (PLU DETTWILLER)

Cependant, la typologie des constructions existantes sur ces parcelles ne correspond pas à celle définie dans la zone UAr.

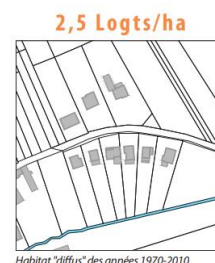
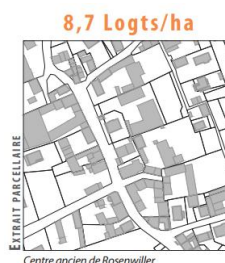
Selon le règlement du PLU, le secteur UAr « correspond au centre historique de Rosenwiller », ainsi qu'à une typologie propre.

Dans l'illustration de Rosenwiller ci-contre issue du rapport de présentation, chaque couleur représente une époque et des logiques différentes : du vieux centre historique (rouge), en passant par les grandes résidences pavillonnaires (orange) jusqu'aux lotissements de plus petits pavillons (jaune) ou plus tard de maisons toujours importantes, pour enfin terminer sur les derniers lotissements, qui ne bouleversent pas fondamentalement la typologie pavillonnaire (rose).

Le village ancien, qui apparaît souvent comme la partie la plus dense des communes, affiche ici des emprises au sol allant jusqu'à 82 % : il est classé dans la Zone UAr.



Les entrées/sorties de ville sont quant à elles caractérisées par un habitat plus diffus, de type pavillonnaire avec une densité bâtie moindre : elles sont classées en zone UAr mais devraient être classées en UB.



Vue de l'entrée au Sud de Rosenwiller – Source : extrait StreetView – 2023



Vue du centre ancien de Rosenwiller – Source : extrait StreetView – 2023



Vue de l'entrée Nord – Source : extrait StreetView – 2023

Il est à noter dans le document antérieur au PLU (voir plan de zonage du POS ci-contre) que la zone d'entrée de ville au Sud était déjà classée en zone UBa et non en UAa comme le centre-ville.



Extrait plan de zonage Nord de l'ancien POS
21/03/02

La Communauté de Communes, en lien avec la commune de Dettwiller, souhaite modifier le plan de règlement en reclassant ces parcelles actuellement classées UAa en zone UB.

5.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le plan de règlement de Dettwiller - Echelle au 1/2000ème

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU

5.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent des zones sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Néanmoins, la majeure partie du reclassement concerne des secteurs déjà bâtis à l'approbation du POS en 2002. Pour les secteurs non encore bâtis en 2018 mais classés constructibles dans le PLU, l'incidence a été examinée au cas par cas dans le cadre de l'évaluation du PLU.

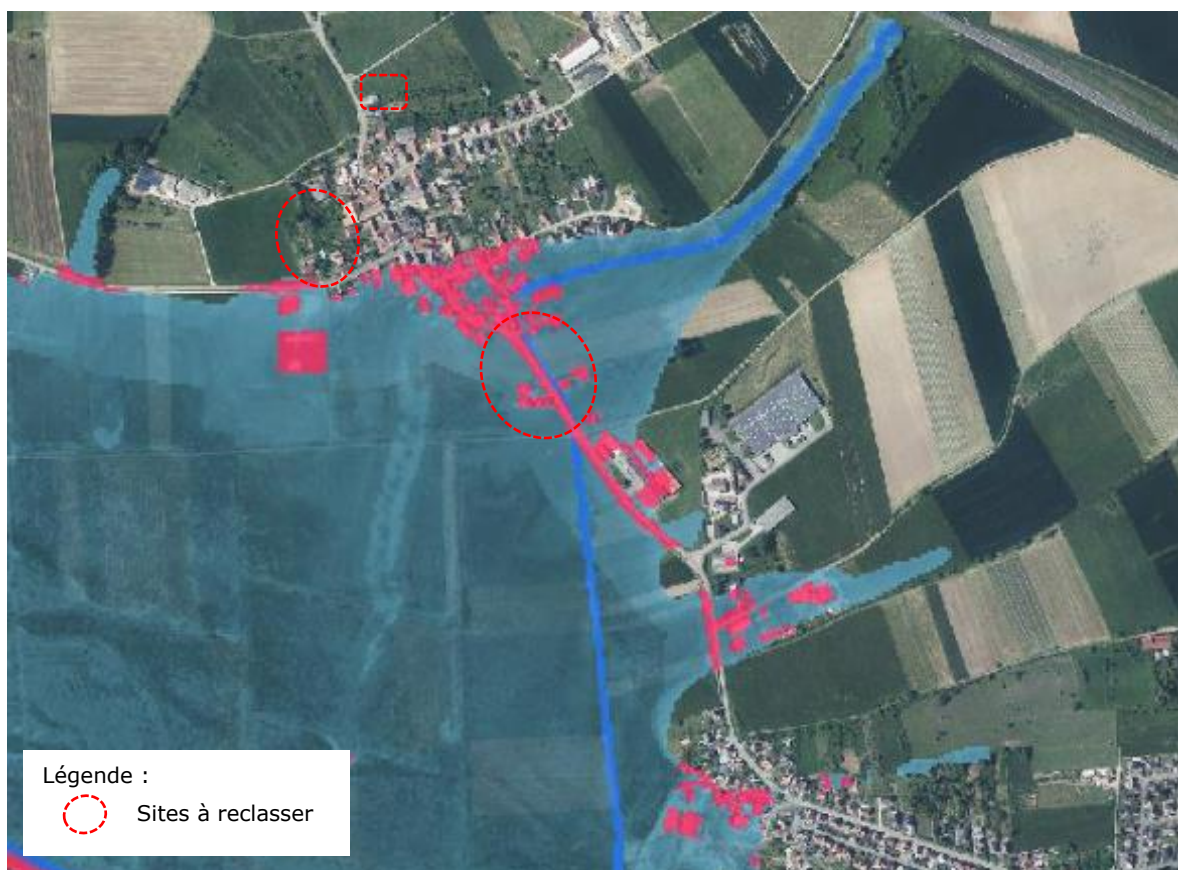
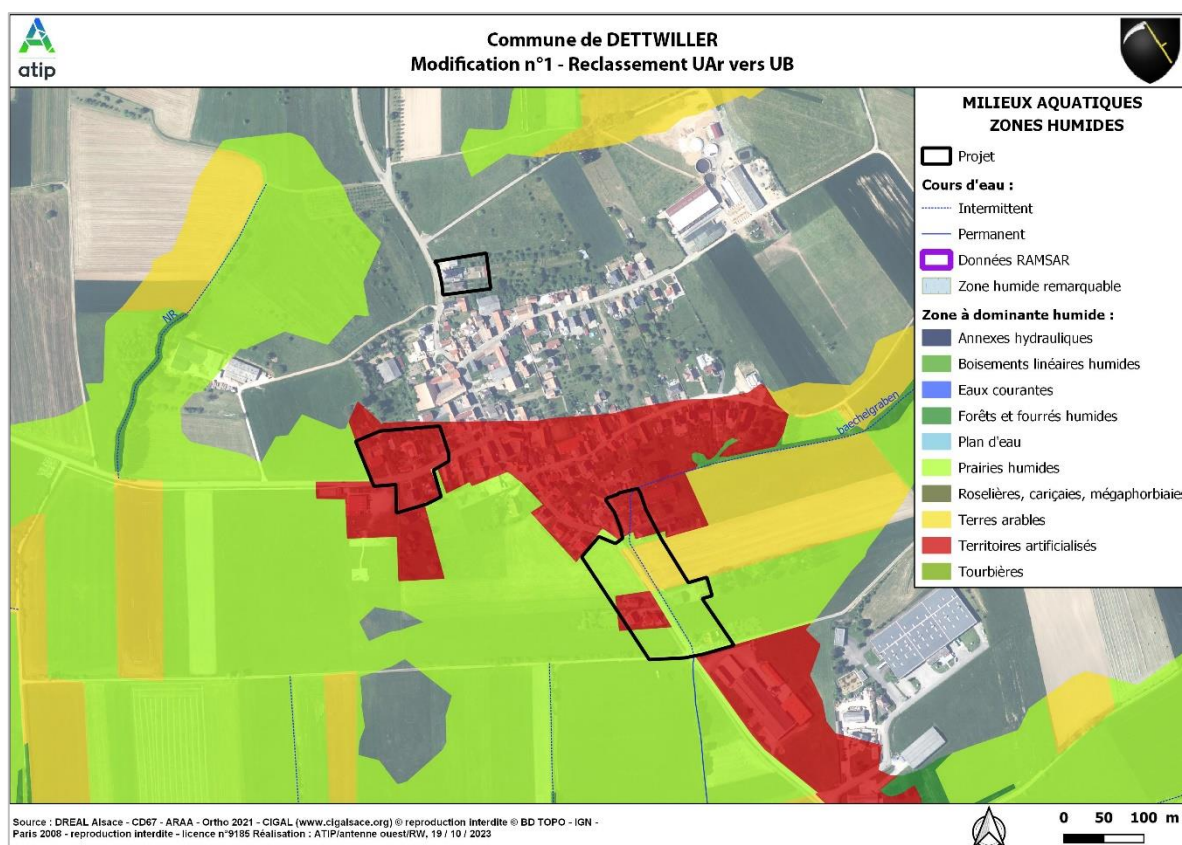
Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Le ban communal se situe à environ 4km des sites Natura 2000 des Vosges du Nord (directive oiseau et habitat). Voir carte n°1 en annexe	Sans incidences
ZNIEFF	La zone concernée jouxte la ZNIEFF de type I "Vallée de la Zorn de Dettwiller à Geudertheim" et la ZNIEFF de type II "Vallée de la basse Zorn et de ses affluents" Voir carte n°2 en annexe	Incidence non aggravée : les deux zones étant déjà classées en zone urbaine.
Espèces protégées	Potentialité de présence forte du Milan Royal voir carte n°4 en annexe	Incidence non aggravée : les deux zones étant déjà classées en zone urbaine.
Milieus protégés	Non concerné	Non concerné
Zones humides	Entrée Ouest : zone à dominante humide (BD ZDH niveau 3) territoires artificialisés Entrée Sud : Jaune= zone à dominante humide (BD ZDH niveau 3) terres arables (2050m²) Vert= zone à dominante humide (BD ZDH niveau 3) prairies humides (6500m²) Zone humide probable (les zones humides probables à un taux seuillé à 20 % de probabilité)	Le reclassement en zone UB n'augmentera pas l'incidence sur les zones potentiellement humides car déjà classé en UAr (pas de déplacement de limites de la zone constructible). Cf. carte § 5.3.1 ci-dessous
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	Entrée Sud : Vert= SRCE – réservoirs de biodiversité – Vallée de la Zorn (6500m²)	Incidence non aggravée : les deux zones étant déjà classées en zone urbaine. Cf. carte § 5.3.2 ci-dessous

Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	La majeure partie du reclassement concerne des secteurs déjà bâtis y compris lors de l'approbation du POS en 2002. Pour les secteurs non encore bâtis en 2018 mais classés constructibles dans le PLU, l'incidence a été évaluée dans le cadre de l'évaluation du PLU.	Incidence non aggravée : les deux zones étant déjà classées en zone urbaine.
Artificialisation des sols	La majeure partie du reclassement concerne des secteurs déjà bâtis y compris lors de l'approbation du POS en 2002. Pour les secteurs non encore bâtis en 2018 mais classés constructibles dans le PLU, l'incidence a été évaluée dans le cadre de l'évaluation du PLU.	Incidence non aggravée. Le classement en zone UB n'augmente pas les capacités à construire sur ces zones classées actuellement en zone UAr (par exemple, l'emprise au sol est plus limitée en zone UB: 50%, contre 70% en UAr).
Agriculture	Entrée Sud : A l'Est - en partie = cultures annuelles et pluri-annuelles Ouest - en partie = prairies, friches et délaissés agricoles	Sans incidences Les deux zones sont déjà classées en zone urbaine.
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales		Sans incidences Les deux zones sont déjà classées en zone urbaine.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Incidence du projet sur le paysage urbain	Le paysage des entrées de ville de Rosenwiller est caractérisé par un habitat diffus dans un cadre végétal, à la différence du centre-ville plus dense et minéral. Le reclassement de ces parcelles actuellement en zone UAr en zone UB permet de maintenir et d'affirmer cette caractéristique paysagère.
Patrimoine architectural	Non concerné	Non concerné
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Entrée Sud : Est = Sensibilité potentielle du sol à l'érosion : Faible	Sans incidences Les deux zones sont déjà classées en zone urbaine.

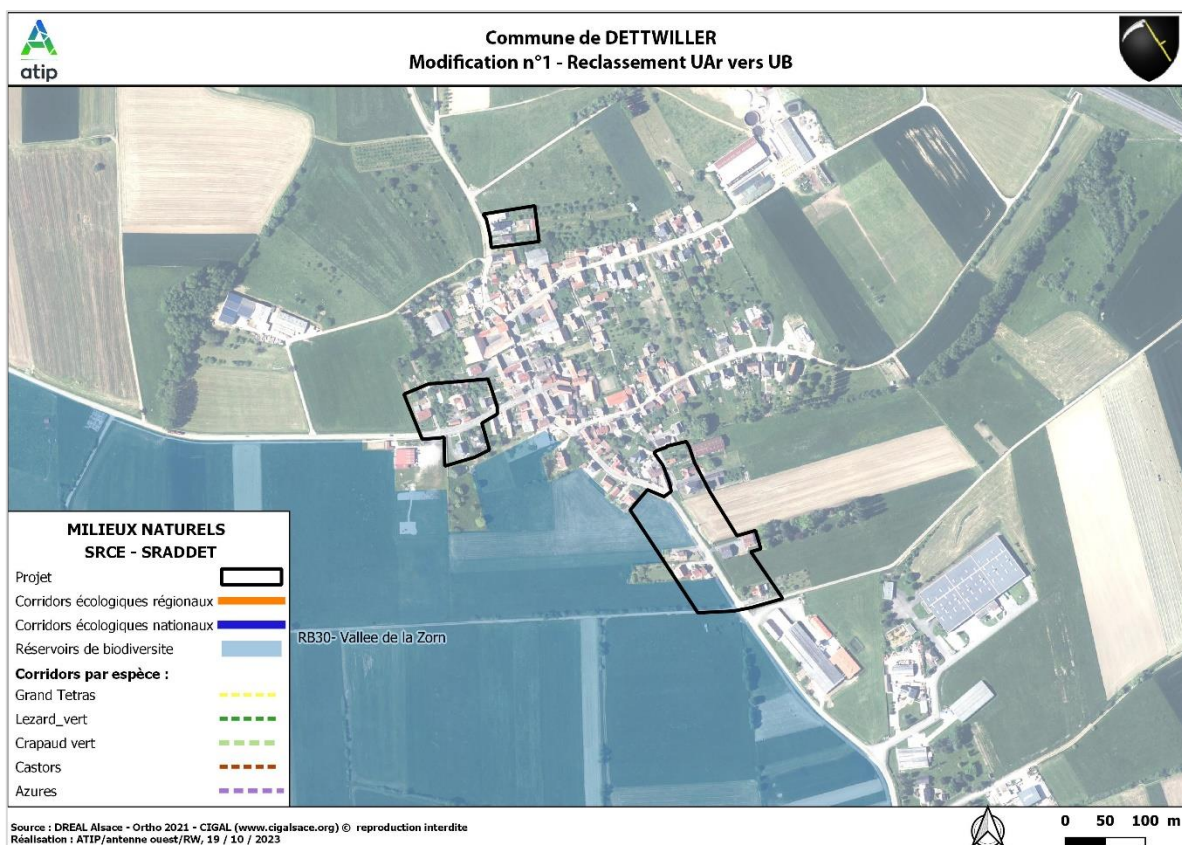
	Entrée Nord : Intensité du risque potentiel de coulées d'eaux boueuses	Cf. carte § 5.3.3 ci-dessous
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air		Sans incidences Les deux zones sont déjà classées en zone urbaine et partiellement urbanisées.
Consommation énergétique		Sans incidences Les deux zones sont déjà classées en zone urbaine et partiellement urbanisées.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols		Sans incidences
Gestion des déchets		Sans incidences
Bruit	Non concerné	Non concerné
Qualité de l'eau	Non concerné	Non concerné
Ligne à haute tension	Non concerné	Non concerné

5.3.1. Carte des zones potentiellement humides

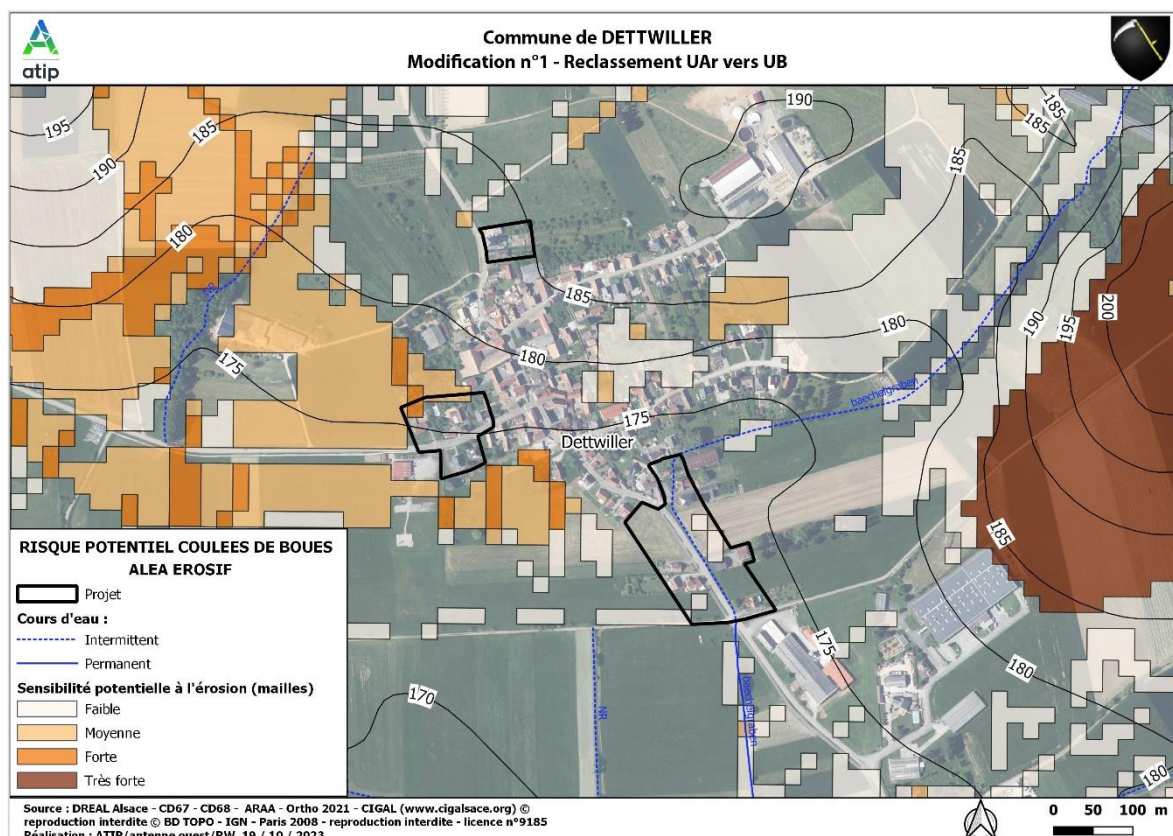


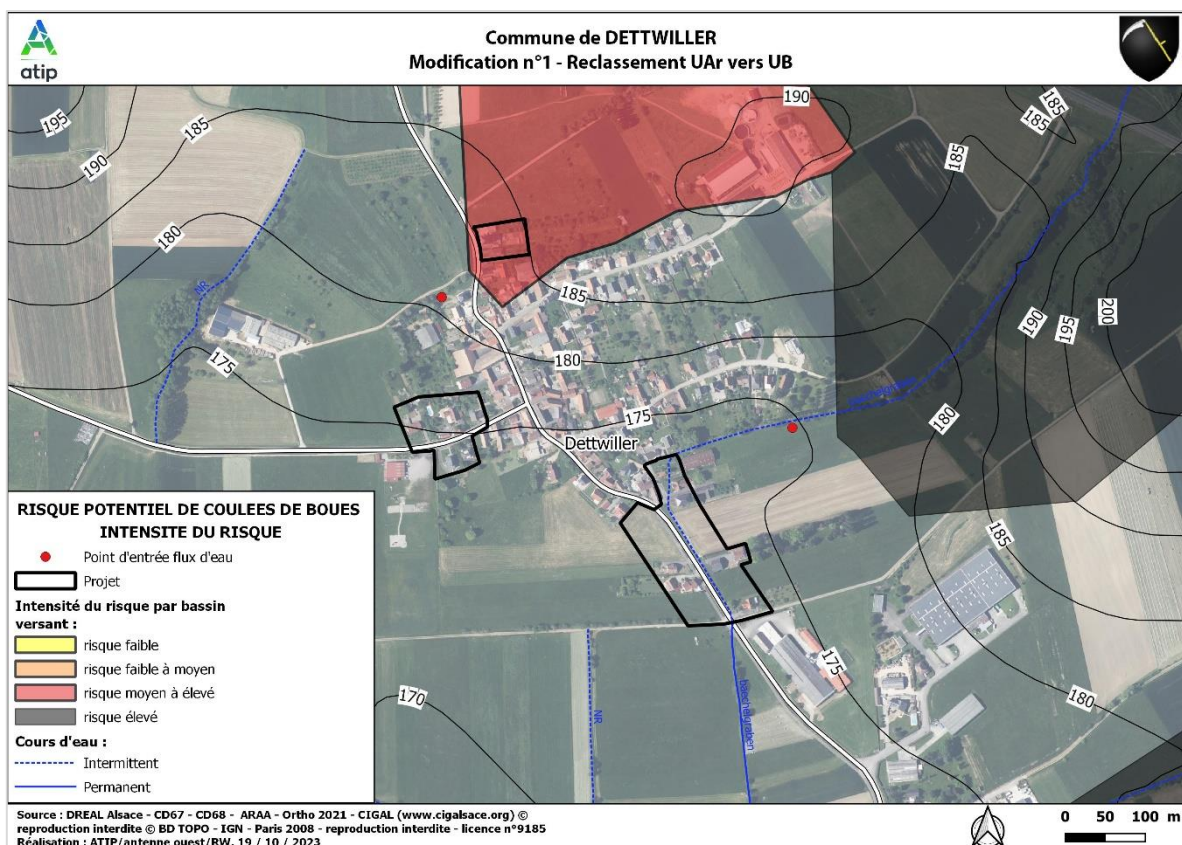
Cartographie des zones humides probables – extrait Intragéo (DREAL)

5.3.2. Carte du SRCE-SRADET



5.3.3. Carte sur les risques de coulées d'eaux boueuses





5.4. Articulation avec le PADD

Le reclassement de ces parcelles, actuellement en zone UAr, en zone UB permet de maintenir et d'affirmer la caractéristique paysagère d'entrée de ville de Rosenwiller, moins dense et minéral que le centre ancien.

L'objet de la modification du PLU reste cohérent avec les orientations prévues par le PADD qui précise que le « développement de Dettwiller doit se poursuivre en affirmant son identité urbaine, architecturale et paysagère mais aussi son ambiance de village, à laquelle ses habitants sont attachés ».

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

6. POINT N°3 : CREER UN EMPLACEMENT RESERVE EN ZONE AGRICOLE A ROSENWILLER

6.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite mettre en place un emplacement réservé en zone agricole à Rosenwiller pour créer un bouclage via un chemin rural non revêtu, afin de désenclaver la rue des Suisses et la rue du Ruisseau du trafic des engins agricoles, voire des camions de ramassage des ordures ménagères et des camions de sécurité civile en cas de nécessité (si les deux rues en impasse sont bloquées). Ce bouclage jugé nécessaire pour des raisons de sécurité représente la meilleure solution au problème de circulation, les rues du centre étant étroites et ne comportant qu'un seul accès à la route départementale.



Extrait orthophoto 2025 avec zonage du PLU de DETTWILLER
Suppression des 2 ER (cf. point 4)

Ce bouclage est prévu en zone agricole (A) sur une lanière de terrain occupée pour le moment par de la prairie agricole (anciennes vignes envahies de ronces au Nord).

Cette nouvelle voie secondaire sera carrossable et aménagée avec un revêtement perméable.



vue depuis le Sud de la future emprise retenue pour le bouclage



Vue depuis le Nord de la future emprise retenue pour le bouclage

6.2. Pièces du PLU modifiées

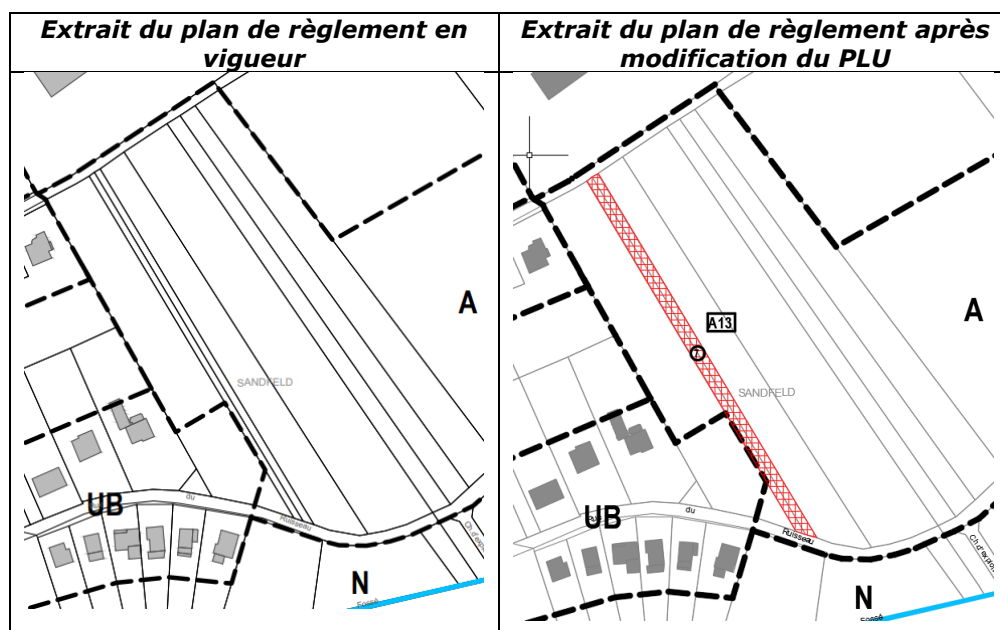
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement de Rosenwiller - Echelle au 1/2000ème
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



6.2.2.Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

ROSENWILLER

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en ares)
----	-------------	--------------	----------------------

1. LES VOIES PUBLIQUES

A. Les voies nouvelles

~~A11~~	~~Création d'une voie nouvelle de 8 mètres d'emprise, à partir de la RD 116 pour accéder à la zone agricole.~~	Commune	2.89
A12	Création d'une voie de desserte de 6 mètres d'emprise, à partir de la rue des Suisses vers la petite rue des Suisses.	Commune	3.27
~~A13~~	~~Création d'une voie nouvelle de 7 mètres d'emprise à partir de la rue des Suisses pour accéder à la zone N.~~	Commune	3.33
~~A14~~	~~Création d'une voie nouvelle de 7 mètres d'emprise à partir de la rue du Ruisseau pour accéder à la zone N.~~	Commune	2.84
A13	Création d'une voie nouvelle de 7 mètres d'emprise à partir de la rue des Suisses vers la rue du Ruisseau.	Commune	15.1

6.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Le ban communal se situe à environ 4km des sites Natura 2000 des Vosges du Nord (directive oiseau et habitat). Voir carte n°1 en annexe	Sans incidences
ZNIEFF	Non concerné	Non concerné
Espèces protégées	Potentialité de présence du Milan Royal : niveau d'enjeu fort. Voir carte n°4 en annexe	La surface impactée est faible et l'évolution du PLU n'est pas susceptible de remettre en cause le vaste territoire de chasse du Milan Royal, et par la même occasion la présence de l'espèce.
Milieus protégés	Non concerné	Non concerné
Zones humides	Une faible partie en zones à dominante humide (BD ZDH niveau 3) – terres arables Absence de zone humide probable Voir carte § 6.3.1	Cette modification n'a pas d'incidence sur la zone humide potentielle. La zone à dominante humide est localisée côté rue du ruisseau sur moins de 10% de l'emprise prévue pour le bouclage. Le secteur ne présente pas de zone humide probable.
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	Non concerné	Non concerné
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Zone A - terres arables	Incidence faible. La surface de la zone concernée est de très faible importance et la création d'un bouclage est rendue nécessaire pour des raisons de sécurité. Le choix de faire une voie carrossable mais non imperméable, d'emprise réduite à 4m, permet de limiter l'impact sur les terres arables tout en servant également pour l'activité économique agricole.

Artificialisation des sols		Incidence faible. La surface de la zone concernée est de très faible importance et la création d'un bouclage est nécessaire pour des raisons de sécurité. La voie sera carrossable mais non imperméable.
Agriculture	Zone A - terres arables, actuellement cultivé par du blé.	Incidence faible. Le choix de faire une voie carrossable mais non imperméable d'emprise réduite à 4m permet de limiter l'impact sur les terres arables.
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales		Incidence faible. La voie sera carrossable mais non imperméable, la gestion des eaux pluviales ne sera donc que peu perturbée car elle pourra s'infiltrer.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage		Sans incidences
Patrimoine architectural	Non concerné	Non concerné
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Sensibilité potentielle du sol à l'érosion : faible à moyenne Aléa retrait – gonflement des argiles (tampon 100m) - faible à moyen. Voir carte n°10 en annexe	Incidence faible. La surface de la zone concernée est de très faible importance. La voie sera carrossable mais non imperméable.
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Non concerné
Consommation énergétique	Non concerné	Non concerné
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Non concerné

6.4. Articulation avec le PADD

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

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

7. POINT N°4 : SUPPRIMER DES EMPLACEMENTS RESERVES A ROSENWILLER

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite supprimer les emplacements réservés suivants :

- L'emplacement réservé A11 avait été prévu pour la création d'une nouvelle voie de 8 mètres d'emprise depuis la RD 116, destinée à desservir la zone agricole. Toutefois, l'association foncière a indiqué à la commune qu'elle n'en avait plus l'utilité, la zone agricole étant déjà accessible par un chemin situé plus en amont (cf. flèche rouge).



- Les emplacements réservés A13 et A14 avaient été prévus pour la création d'une nouvelle voie de 7 mètres d'emprise, reliant la rue des Suisses et la rue du Ruisseau afin d'accéder à la zone N. Ces emplacements figuraient déjà dans le plan d'occupation des sols antérieur au PLU actuel. Leur objectif initial était de préserver du foncier destiné à desservir une zone 2NA, appelée à être urbanisée à long terme. Dans le PLU en vigueur, cette zone 2NA a été reclassée en zone N. Les deux emplacements réservés ont néanmoins été maintenus, bien que leur utilité ne soit aujourd'hui plus démontrée.



7.1. Pièces du PLU modifiées

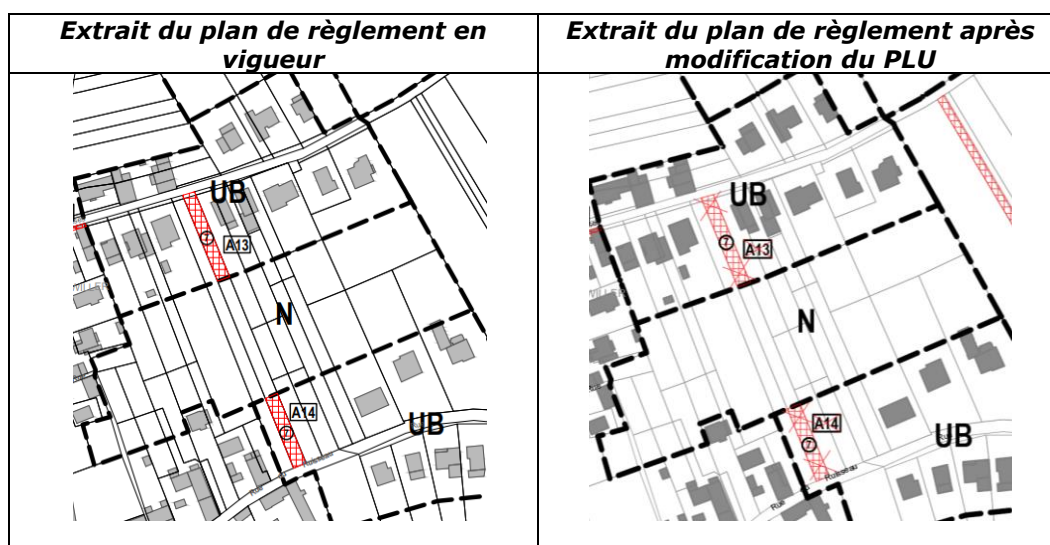
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

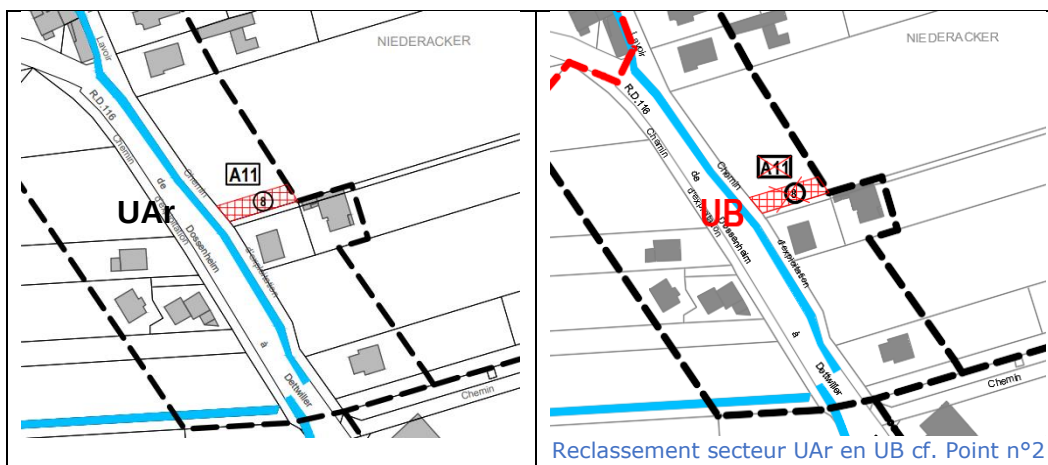
- Le plan de règlement de Rosenwiller - Echelle au 1/2000ème
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.1.1.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :





7.1.1. Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

ROSENWILLER

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en ares)
----	-------------	--------------	----------------------

1. LES VOIES PUBLIQUES

A. Les voies nouvelles

A11	~~Création d'une voie nouvelle de 8 mètres d'emprise, à partir de la RD 116 pour accéder à la zone agricole.~~	Commune	2.89
A12	Création d'une voie de desserte de 6 mètres d'emprise, à partir de la rue des Suisses vers la petite rue des Suisses.	Commune	3.27
A13	~~Création d'une voie nouvelle de 7 mètres d'emprise à partir de la rue des Suisses pour accéder à la zone N.~~	Commune	3.33
A14	~~Création d'une voie nouvelle de 7 mètres d'emprise à partir de la rue du Ruisseau pour accéder à la zone N.~~	Commune	2.84
A13	Création d'une voie nouvelle de 4 mètres d'emprise à partir de la rue des Suisses vers la rue du Ruisseau.	Commune	8.5

7.2. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification est sans incidence sur l'environnement.

7.3. Articulation avec le PADD

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

7.4. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

8. POINT N°5 : CREER UN NOUVEL EMPLACEMENT RESERVE EN VUE DE LA CREATION D'UNE VOIE PIETONNE ET DE LA REHABILITATION DU PATRIMOINE HISTORIQUE (DETTWILLER VILLAGE)

8.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite créer un nouvel emplacement réservé afin de garantir la préservation des remparts du château, composés de deux anciennes tours (non propriété de la commune) et du mur de fortification datant de la même époque que le Château de Dettwiller, soit du XVII^e siècle.



Extrait vue aérienne – source Google Maps 2023



Légende

↔ Liaison douce projetée

Cet emplacement réservé constituerait le support d'un sentier de mise en valeur du patrimoine local sur une liaison piétonne reliant l'Ecole à la Rue de la Haute Montée. Cette nouvelle liaison de déplacements doux permettrait aux piétons d'éviter de longer la Départementale D116 comportant un trafic de poids lourd, pour rejoindre la Rue de la Haute Montée et le sud de la commune.

Par ailleurs, cet emplacement réservé à cheval, sur le rempart, doit permettre de sauvegarder à court terme ces traces du passé historique de la commune, et d'envisager sa réhabilitation à long terme.

A l'heure actuelle, la tour n°1 a été conservée et le mur de rempart existant est caché par des bâtiments secondaires d'une ancienne usine désaffectée.



La partie haute de la tour n°2 quant à elle se désagrège lentement faute de travaux de restauration. Le mur de rempart nécessite lui aussi de travaux de réfection.



La tour n°3 préservée et en bon état, fait partie du presbytère protestant propriété de la commune. Si la commune de Dettwiller ne comporte pas de site classé ou inscrit, elle compte 24 monuments recensés à l'inventaire général du patrimoine culturel, dont ce presbytère.

Il est rappelé que l'histoire de Dettwiller et Rosenwiller est très liée au château (actuelle école élémentaire) construit par Reinhold de Rosen, à l'époque seigneur de Dettwiller, fondateur de Rosenwiller en 1664.

Ce point de modification par la mise en place d'emplacements réservés vise à sauvegarder et valoriser un patrimoine historique de Dettwiller tout en densifiant le maillage des voies de déplacements doux intramuros, afin de favoriser les déplacements décarbonés et sécurisés des habitants.

8.2. Pièces du PLU modifiées

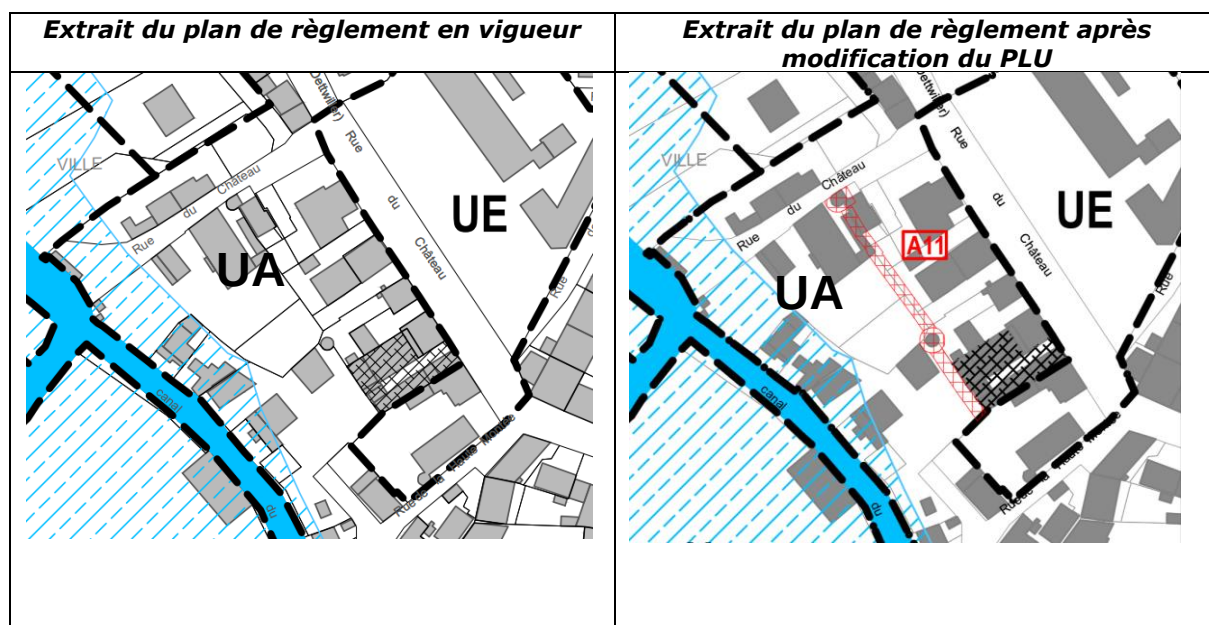
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement de Dettwiller - Echelle au 1/2000ème
- La liste des emplacements réservés

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :



8.2.2.Liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés est modifiée comme suit :

DETTWILLER

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface (en ares)
----	-------------	--------------	----------------------

II. LES INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

A. Les voies nouvelles

A10	Création d'une voie de desserte de 8 mètres d'emprise minimum, permettant de relier la rue René Stabmann à la rue des Vosges	Commune	11.43
A11	Création d'une voie piétonne patrimoniale de 4 mètres de large le long des remparts ; Sauvegarde des remparts et des deux tours	Commune	

8.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Le ban communal se situe à environ 4km des sites Natura 2000 des Vosges du Nord (directive oiseau et habitat).	Sans incidences

	Voir carte n°1 en annexe	
ZNIEFF	Non concerné	Non concerné
Espèces protégées	Programme National d'Action – Milan Royal : niveau d'enjeu moyen. Voir carte n°4 en annexe	Incidence non aggravée : le site concerné par la modification se situe en plein centre urbain sur un espace déjà artificialisé.
Milieux protégés	Non concerné	Non concerné
Zones humides	Non concerné	Non concerné
Forêt	Non concerné	Non concerné
Continuités écologiques	Non concerné	Non concerné
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Non concerné	Non concerné
Artificialisation des sols		Sans incidence. La surface de la zone concernée est en plein centre urbain et déjà artificialisée.
Agriculture	Non concerné	Non concerné
Ressources du sous-sol	Non concerné	Non concerné
Gestion des eaux pluviales	Non concerné	Non concerné
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage		Incidence positive. La réalisation d'une voie piétonne avec mise en valeur des anciennes tours et de mur de rempart permettra de mettre en valeur le paysage urbain existant.
Patrimoine architectural		Incidence positive. La réalisation d'une voie piétonne avec mise en valeur des anciennes tours et de mur de rempart permettra de mettre en valeur le paysage urbain et ancien existant.
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	Aléa retrait – gonflement des argiles (tampon 100m) - faible à moyen.	Incidence faible. La surface de la zone concernée est de très faible importance.

	Voir carte n°10 en annexe	
Risques technologiques	Non concerné	Non concerné
Risques miniers	Non concerné	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	Non concerné	Non concerné
Consommation énergétique	Non concerné	Non concerné
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Non concerné	Non concerné
Gestion des déchets	Non concerné	Non concerné
Bruit	Non concerné	Non concerné
Qualité de l'eau	Non concerné	Non concerné
Ligne à haute tension	Non concerné	Non concerné

8.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification va dans le sens des orientations du PADD qui entend préserver la qualité de vie notamment par la mise en valeur du patrimoine.
De plus, ce point de modification va dans le sens du PADD en améliorant les circulations douces en ville.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

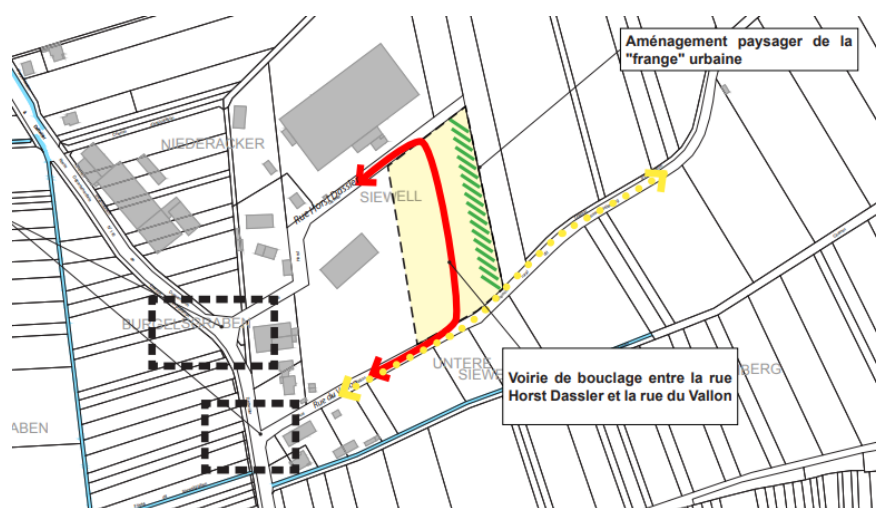
9. POINT N°6 : EVOLUTION DE L'OAP 3 « LE SITE DE SIEWEL » SUR LES CONDITIONS DE DESSERTE

9.1. Objet et motivation

Le site de Siewel, d'une superficie de 2 ha, se situe à l'entrée de Rosenwiller, dans le prolongement de la zone d'activité existante. Dans le PLU, ce site est classé en zone UX2 et une orientation d'aménagement et de programmation a été définie pour organiser son aménagement.



Orthophoto 2021 et cadastre 2024 (source : Intragéo- 2025)



Extrait OAP PLU en vigueur

Le projet urbain actuellement défini dans l'OAP, consiste à prévoir un bouclage de la voirie entre la rue Horst Dassler au Nord et la rue du Vallon au Sud. Ce bouclage routier doit permettre de réaliser une continuité routière là où, pour le moment, seules deux impasses desservent la zone. Lors de la révision du PLU, une réflexion sur l'accessibilité et la circulation automobile avait été au centre de la réflexion pour ce site, pour accueillir au moins 6 entreprises.

L'aménagement du site fait actuellement l'objet d'études techniques conduites par la Communauté de Communes, en lien avec la commune. L'aménagement de cette zone ne pourra pas être réalisé selon les modalités initialement envisagées. Les conclusions de ces études démontrent que le fonctionnement viaire et la desserte du secteur peuvent être assurés de manière satisfaisante sans la réalisation du bouclage viaire initialement projeté. En conséquence, la Communauté de Communes retient le principe du maintien des deux voies existantes en configuration d'impasse. Cette solution permet d'assurer la desserte des futures unités foncières, tout en limitant l'artificialisation des sols, la consommation foncière et la réalisation d'ouvrages d'infrastructures lourds et coûteux.

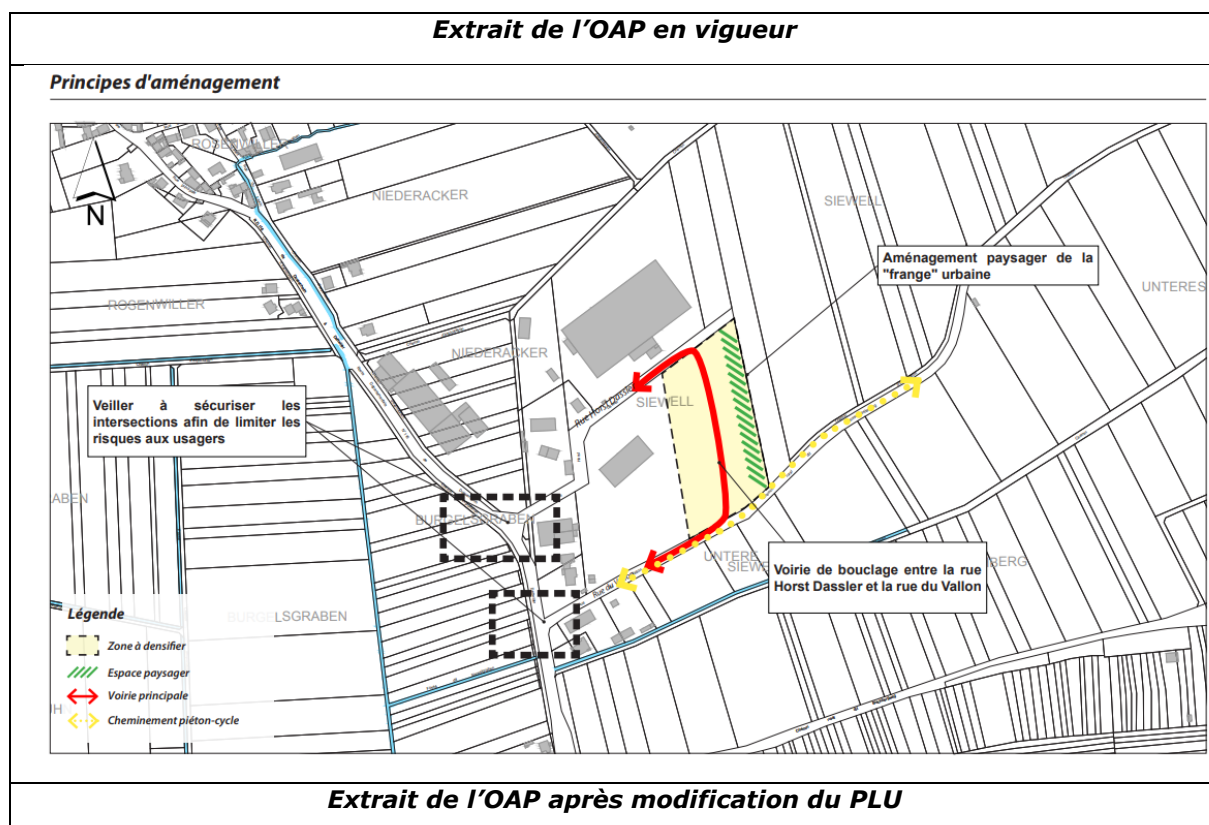
La Communauté de Communes souhaite également supprimer l'orientation portant sur l'aménagement du carrefour sur la RD116, initialement prévu pour sécuriser les accès à la zone. En effet, le trafic généré par l'aménagement futur de ce secteur ne devrait pas entraîner d'augmentation significative des flux de circulation. Dans ces conditions, la réalisation d'un aménagement spécifique du carrefour n'apparaît plus nécessaire.

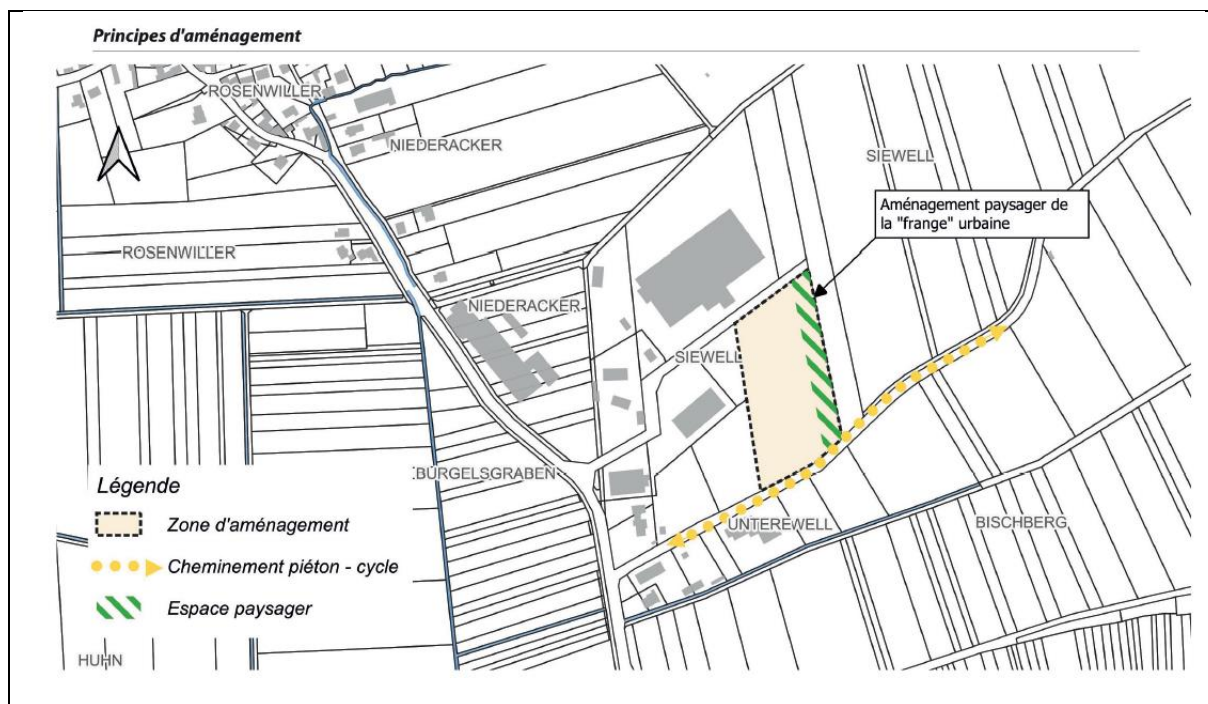
Par ailleurs, la Communauté de Communes ne souhaite pas imposer un seuil minimal de six lots pour l'aménagement du site. En effet, l'objectif d'accueil d'au moins six entreprises peut être atteint sans recourir systématiquement à une division foncière en six lots distincts. Un même lot peut accueillir plusieurs entreprises, sous réserve d'une organisation fonctionnelle adaptée, reposant notamment sur la mutualisation des espaces et équipements (stationnements, voiries et accès, locaux de gestion des déchets, espaces extérieurs) et sur des possibilités de densification, notamment par le développement de constructions en verticalité. La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite donc supprimer cette orientation imposant un minimum de 6 lots.

9.2. Pièces du PLU modifiées

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

- L'orientation et de programmation





Extrait de l'OAP existante	Extrait de l'OAP existante après modification du PLU
III. 2 Programmation L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants : - Créer un quartier d'activité permettant l'implantation de petites entreprises à Dettwiller. - Aménager le secteur avec un minimum de 6 lots permettant l'accueil d'entreprises nouvelles. - Permettre de raccorder la rue Horst Dassler, au Nord et la rue du Vallon au Sud par une voie de bouclage. - Aménager les carrefours sur la RD116 afin de sécuriser les accès à la zone "Siewell". - Un aménagement paysager de "transition", d'une emprise minimum de 5 mètres sera à prévoir en limite Est, entre les activités et l'espace agricole. - Les cheminements doux, seront suffisamment dimensionnés et dégagés de tout obstacle afin de favoriser les déplacements sécurisés des piétons et cycles. - Les stationnements seront aménagés en quantité suffisante sur parcelles privées.	III. 2 Programmation L'aménagement du site devra répondre aux critères suivants : - Créer un quartier d'activité permettant l'implantation de petites entreprises à Dettwiller. ~~Aménager le secteur avec un minimum de 6 lots permettant l'accueil d'entreprises nouvelles.~~ ~~Permettre de raccorder la rue Horst Dassler, au Nord et la rue du Vallon au Sud par une voie de bouclage.~~ ~~Aménager les carrefours sur la RD116 afin de sécuriser les accès à la zone "Siewell".~~ - Un aménagement paysager de "transition", d'une emprise minimum de 5 mètres sera à prévoir en limite Est, entre les activités et l'espace agricole. - Les cheminements doux, seront suffisamment dimensionnés et dégagés de tout obstacle afin de favoriser les déplacements sécurisés des piétons et cycles. - Les stationnements seront aménagés en quantité suffisante sur parcelles privées.

9.3. Incidences sur l'environnement

En modifiant l'OAP du secteur de SIEWEL, la Communauté de Communes en lien avec la commune, en ayant recours à des aménagements du secteur plus compacts et à l'optimisation des infrastructures existantes, limite l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols et s'inscrit dans une logique de sobriété.

9.4. Articulation avec le PADD

Dans le PADD il est inscrit que le développement économique doit être conforté. En modifiant l'OAP, la Communauté de Communes entend conforter le développement économique dans une logique de sobriété en limitant l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

10. POINT N°7 : CORRIGER LA LEGENDE DES PLANS DE ZONAGE LIES AU PPRI

10.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes souhaite rectifier dans la légende des plans de zonage l'intitulé correspondant à l'emprise du PPRI et compléter dans le chapitre des dispositions générales l'article 8 relatif au risque inondation.

L'emprise du PPRI dessiné sur le plan correspond au périmètre d'exposition aux risque inondation qui englobe plus largement les zonages pour lesquels il est inscrit des dispositions réglementaires (zone orange, jaune, mauve...).

L'ensemble des pièces réglementaires du PPRI sont annexées au PLU.

Afin de rendre leur prise en compte plus lisible, la Communauté de Communes a souhaité compléter, sur les plans de règlement graphique, l'intitulé de la légende d'une mention renvoyant à l'annexe du PLU.

Dans les dispositions générales du règlement écrit, l'article 8 relatif au risque inondation du PLU est également complété par cette mention.

10.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement de Dettwiller - Echelle au 1/5000ème
- Le plan de règlement de Dettwiller - Echelle au 1/2000ème

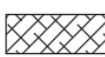
Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

<i>Extrait des plans de règlement en vigueur</i>	
3. AUTRES INDICATIONS	
	Limites communales
	Bâti
	Espace boisé classé à conserver au titre de l'article L 113-1 du CU.
	Zones inondables soumises aux dispositions du PPRI du bassins versants de la Zorn et du Landgraben
	zone de vigilance pour la qualité des sols
	Marge de recul à respecter
<i>Extrait des plans de règlement après modification du PLU</i>	

3. AUTRES INDICATIONS

	Limites communales
	Bâti
	Espace boisé classé à conserver au titre de l'article L 113-1 du CU.
	Zones inondables soumises aux dispositions du PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben annexées au PLU
	Zone de vigilance pour la qualité des sols
	Marge de recul à respecter

10.2.1. Règlement écrit

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
TITRE I. DISPOSITION GENERALE Article 8 : Risques naturels [...] Zone inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010 portant approbation du <i>plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben</i> - (PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben) et par son arrêté modificatif.	TITRE I. DISPOSITION GENERALE Article 8 : Risques naturels [...] Zone inondables : les règles du présent PLU ne seront admises que sous réserve du respect des règles de construction en zones inondables applicables aux nouveaux bâtiments, et aux bâtiments anciens dans des conditions particulières. Ces prescriptions sont définies dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral en date du 26 Août 2010 portant approbation du <i>plan de prévention du risque d'inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben</i> - (PPRI des bassins versants de la Zorn et du Landgraben) et par son arrêté modificatif. <i>Pour le détail des prescriptions applicables, il convient de se reporter au PPRI annexé au présent PLU au titre des servitudes d'utilité publique.</i>

10.3. Incidences sur l'environnement

Étant une modification liée à une simple correction de la légende du plan de zonage, celle-ci n'a pas d'incidence sur l'environnement.

10.4. Articulation avec le PADD

Étant une modification liée à une simple correction de la légende du plan de zonage, celle-ci n'a pas d'incidence sur le PADD.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Étant une modification liée à une simple correction de la légende du plan de zonage, celle-ci n'a pas d'incidence sur les documents de rang supérieur en vigueur.

11. POINT N°8 : MODIFIER OU ENRICHIR LE REGLEMENT ECRIT DU PLU

Ces points de modification conduisent à adapter le règlement écrit du PLU dont les changements proposés sont exposés ci-dessous. Les points sont ordonnés par groupe de zone ayant des articles modifiés en commun.

11.1. Faire évoluer la réglementation du stationnement inscrite en annexe 2 du PLU

11.1.1. Objet et motivation

La présente modification vise à corriger la réglementation du stationnement afin de faciliter le renouvellement et la création de logements dans l'enveloppe bâtie existante du centre ancien à Dettwiller.

L'impossibilité technique de créer du stationnement surtout lors d'un changement de destination, et plus particulièrement au sein du centre ancien de Dettwiller (secteur UAd), incite la Communauté de Communes, en lien avec la commune, à revoir cette réglementation : le but est d'assouplir cette règle afin de permettre la rénovation ou la réaffectation des surfaces existantes sans être pénalisée par l'impossibilité technique de produire des places de stationnement.

11.1.2. Pièces du PLU modifiées

Annexe 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

Type d'occupation du sol	Superficie de constructions	Nombre de places*
- habitat individuel (1 logement)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150m ² - constructions de plus de 150m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ²	2 2+ 1
- habitat collectif (2 logements et plus)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² - constructions de plus de 50m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ² Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. - Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 3, 1/3 des places devra être réalisé sur des aires extérieures facilement accessibles.	1 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

Extrait du règlement après modification du PLU

Annexe 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

Type d'occupation du sol	Superficie de constructions	Nombre de places*
- habitat individuel (1 logement)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150m² - constructions de plus de 150m² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural.	2 2+ 1
- habitat collectif (2 logements et plus)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50m² - constructions de plus de 50m² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. - Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 3, 1/3 des places devra être réalisé sur des aires extérieures facilement accessibles.	1 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

11.1.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement.

11.1.4. Articulation avec le PADD

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

11.1.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.2. En zone UX : corriger une erreur matérielle à l'article 4

11.2.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à corriger une erreur matérielle dans la rédaction de l'article 4 UX qui ne correspond pas au sens de l'arrêté ministériel du 07/09/2009. En effet cet arrêté concerne les systèmes d'assainissement non collectif techniquement prévus pour traiter les effluents domestiques uniquement.

L'article 1 UX précise dans le même sens que sont interdites « les activités nouvelles si elles produisent des eaux usées autres que domestiques (effluents artisanaux ou industriels) dans les secteurs non raccordés au réseau public d'assainissement ».

11.2.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 4 UX du règlement écrit sera modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> (...) <u>Assainissement</u> Eaux usées Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement techniquement non réalisable sur le réseau collectif, l'évacuation des eaux usées se fera par système non collectif, dont les caractéristiques et le fonctionnement respecteront les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sur le réseau public sera obligatoire lors de sa réalisation ou dès qu'il sera techniquement possible. Les systèmes d'assainissement non collectif au sens de l'arrêté ministériel du 07/09/2009 ne sont en effet techniquement prévus que pour traiter les effluents non domestiques d'origine industrielle ou artisanale (même prétraitées).	<u>Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> (...) <u>Assainissement</u> Eaux usées Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. A défaut d'un branchement techniquement non réalisable sur le réseau collectif, l'évacuation des eaux usées se fera par système non collectif, dont les caractéristiques et le fonctionnement respecteront les dispositions réglementaires en vigueur. Le raccordement sur le réseau public sera obligatoire lors de sa réalisation ou dès qu'il sera techniquement possible. Les systèmes d'assainissement non collectif au sens de l'arrêté ministériel du 07/09/2009 ne sont en effet techniquement prévus que pour traiter les effluents ~~non~~ domestiques et en aucun cas les effluents non domestiques d'origine industrielle ou artisanale (même prétraitées).

11.2.3. Incidences sur l'environnement

S'agissant d'une erreur matérielle à corriger dans la rédaction de l'article 4 UX, ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

11.2.4. Articulation avec le PADD

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

11.2.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.3. Dans les Zones UA et UB : modifier et compléter l'article 7

11.3.1. Objet et motivation

La présente modification vise à compléter l'article 7 des zones UA et UB avec la liste des ouvrages de très faible emprise à ne pas prendre en compte dans le calcul de la hauteur des constructions pouvant s'implanter dans la marge de recul autorisée.

Cette modification permet de rester en cohérence avec l'article 10 qui exclut les ouvrages de très faible emprise dans la règle de calcul de la hauteur des constructions.

11.3.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 7 des zones UA et UB du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites latérales les bâtiments doivent être implantés soit en limite soit avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres hors tout.	<u>Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites latérales les bâtiments doivent être implantés soit en limite soit avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres hors tout. <i>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que :</i> - Paratonnerres, antennes, - Souches de cheminées, - Balustrades - etc.
<u>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <u>En secteur UB</u> Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas :	<u>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> <u>En secteur UB</u> Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure ou égale à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0.80m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1.	- aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0.80m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1. <i>Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que :</i> - Paratonnerres, antennes, - Souches de cheminées, - Balustrades - etc.
--	---

11.3.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement.

11.3.4. Articulation avec le PADD

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

11.3.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.4. Dans les Zones UA et UB : modifier et compléter l'article 11

11.4.1. Objet et motivation

La modification porte sur l'article 11 dans les zones UA et UB pour :

- a. Autoriser des toitures libres à l'ensemble des annexes y compris les dépendances, en augmentant l'emprise maximale en zone UA et sans limitation d'emprise en zone UB ;
 - b. Interdire les couleurs trop criardes/vives en façade ;
 - c. Uniquement dans la zone UB, abaisser l'angle minimale des toitures des volumes principaux des nouvelles constructions de 42° à 30° ;
- a. Dans le règlement du PLU en vigueur en zone UA et UB, seuls les bâtiments annexes de moins de 15m² peuvent être librement couverts. La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite qu'en zone UA le seuil minimal d'emprise des annexes et/ou dépendances soit augmenté à 25 m² et qu'en zone UB, elles puissent être librement couvertes sans limitation d'emprise.
- Ainsi, autoriser des pentes plus faibles voire des toitures terrasses pour les annexes et/ou les dépendances de moins de 25 m² en zone UA et sans limitation sur leur emprise en zone UB, permettra de gagner en harmonie sur l'ensemble de la volumétrie des constructions.
- b. Pour ce qui est des couleurs des façades, dans un souci d'harmonisation d'ensemble dans les paysages urbains ou naturels, la Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite modifier l'article 11 afin qu'il précise le choix possible de couleurs de façade et interdise les couleurs criardes (cf. § 11.4.2).
- c. La modification porte également sur l'article 11 uniquement dans la zone UB, pour abaisser l'angle minimal des toitures des volumes principaux des nouvelles constructions, de 42° à 30°. Dans les zones UB correspondantes aux extensions pavillonnaires plus récentes, on observe une multiplicité architecturale des pentes de toitures.



Extrait Streetview Google Maps (2025) – commune de DETTWILLER

En abaissant l'angle minimal de toiture des volumes principaux des nouvelles constructions à 30°, la Communauté de Communes, en lien avec la commune, vise à élargir la gamme de pentes autorisées par son règlement. Ces pentes correspondent à des formes de toitures traditionnelles déjà observées dans le village. En modifiant le PLU, la Communauté de Communes entend ainsi assurer une cohérence visuelle avec le bâti existant et le paysage urbain.

En modifiant le règlement pour abaisser l'inclinaison minimale de la pente de toit autorisée de 42° à 30°, et autoriser les toitures libres pour les annexes ainsi que les dépendances sans limitation d'emprise, la rédaction de la règle appliquée aux pentes des toits des bâtiments d'activités en zone UB doit évoluer.

Rédaction initiale : *Les toitures des bâtiments d'activités et les dépendances pourront être plus faibles sans être inférieures à 30° ;*

Rédaction proposée : *Les toitures des bâtiments d'activités devront avoir des pentes supérieures ou égales à 30°.*

11.4.2. Pièces du PLU modifiées

Les articles 11 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 11 UA Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Règles particulières</u> Toitures : Les toitures des bâtiments annexes, de moins de 15 m², pourront être libres. (...) Façade : Les teintes et matériaux des façades devront s'harmoniser avec le cadre existant. (...)	<u>Article 11 UA Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Règles particulières</u> Toitures : Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances, de moins de 25 m², pourront être libres. (...) Façade : ~~Les teintes et matériaux des façades devront s'harmoniser avec le cadre existant.~~ Les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site. Les couleurs criardes ou trop vives sont interdites. (...)
<u>Article 11 UB Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Règles particulières</u> Toitures : Les toitures des bâtiments annexes, de moins de 15 m², pourront être libres. Toitures à pans - Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à 42°.	<u>Article 11 UB Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Règles particulières</u> Toitures : Les toitures des bâtiments annexes et des dépendances, de moins de 15 m², pourront être libres. Toitures à pans - Les toitures des volumes principaux des bâtiments devront avoir des pentes supérieures ou égales à ~~42°~~ 30°.

- Les toitures des bâtiments d'activités et les dépendances pourront être plus faibles sans être inférieures à 30°. - Quand les bâtiments existants ne respectent pas une toiture à 42°, les extensions devront respecter la pente existante. Toitures terrasses Les toitures terrasses sont autorisées (...)	- Les toitures des bâtiments d'activités ~~et les dépendances~~ devront avoir des pentes supérieures ou égales ~~pourront être plus faibles sans être inférieures~~ à 30°. - Quand les bâtiments existants ne respectent pas une toiture supérieure ou égale à ~~42°~~ 30°, les extensions devront respecter la pente existante. Toitures terrasses Les toitures terrasses sont autorisées (...) Façade : Les matériaux et les coloris utilisés doivent être conçus de manière à garantir l'intégration des constructions dans le site. Les couleurs criardes ou trop vives sont interdites. (...)
--	---

11.4.3. Incidences sur l'environnement

La présente modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, excepté en ce qui concerne le paysage urbain.

L'impact est faible pour les annexes : les annexes sont des constructions secondaires au volume principal. Lever la contrainte du seuil de 15m² permettrait de gagner en cohérence architecturale dans des zones où les toitures terrasses sont déjà autorisées.

L'impact est positif pour les teintes des constructions, visant à garantir l'intégration de celles-ci dans le paysage urbain alentours.

L'impact est également positif pour la pente des toitures abaissé à 30° en zone UB. En élargissant la gamme des pentes de toiture, la Communauté de Communes entend assurer une cohérence visuelle avec le bâti et le paysage urbain existants.

11.4.4. Articulation avec le PADD

La modification va dans le sens du PADD qui précise dans l'organisation du développement de la commune, vouloir encadrer l'intégration des nouvelles constructions dans le tissu existant et permettre, par des règles plus souples, au tissu pavillonnaire d'évoluer et de se densifier progressivement.

11.4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.5. En zone UB, UE et UX : modifier la règle de l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives à l'article 7

11.5.1. Objet et motivation

Le PLU règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7) comme suit :

a. En zone UB :

*« Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres.*

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- *aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de **0,80** m par rapport aux limites séparatives ;*
- *aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas **3** mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1. »*

En zone UE :

« Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative.

*Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à **3** mètres. »*

b. En zone UX :

*« Un recul de **3** mètres minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté. Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. »*

- a. En zone UB, la commune a inscrit une disposition particulière dérogeant les petites constructions d'une hauteur de 3 mètres maximum à la règle générale d'implantation. Ces petites constructions limitées au niveau de la hauteur, correspondent à des bâtiments de volumétrie moindre par rapport à la résidence principale (annexes, dépendance, atelier, abri de jardin ...) et qui placés à proximité de la limite séparative, ne vont pas générer des nuisances sur le terrain voisin.

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite augmenter cette hauteur à 5 mètres hors tout.

En effet, Cette hauteur est nécessaire aujourd'hui pour accueillir un volume utile : stockage vertical ; stockage d'outils ; stationnement de véhicules plus imposant ; combiner place de stationnement et buanderie, ...

Par ailleurs, en augmentant la hauteur, le volume augmenté permettra une meilleure ventilation et isolation de la construction annexe, certes non habitable, mais utilisée à l'année.

A des fins d'harmonisation, la Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite que les dispositions particulières de la zone UB puissent être également reprises dans le règlement de la zone UE.

En terme d'insertion paysagère, les constructions principales sont autorisées avec une hauteur allant jusqu'à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout en zone UB, 14 mètres en zone UE.

L'augmentation de 3 à 5 mètres de hauteur totale pour les petites constructions entraîne effectivement une augmentation du volume de la construction mais qui demeure minime au regard des gabarits déjà autorisés pour les volumes principaux.

Par ailleurs, plus particulièrement en zone UB, l'augmentation de la hauteur des petites constructions à proximité des limites permettra également la réalisation d'annexes surmontées d'une toiture à 1 ou 2 pans, ce qui diversifiera l'aspect architectural de ces petites constructions et permettra de densifier le pavillonnaire existant.

- b. En zone UX, la Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite abaisser le recul par rapport aux limites séparatives de 3 mètres à 0,80 mètre. La réduction du recul permettra de préserver la fonctionnalité des bâtiments d'activité et de favoriser le maintien et le développement des entreprises existantes, sans création de nouvelles surfaces urbanisées. Cette évolution du règlement s'inscrit dans les objectifs de sobriété foncière en optimisant l'usage du foncier déjà urbanisé.

Afin de clarifier l'organisation des paragraphes, une numérotation est proposée pour hiérarchiser les dispositions à l'article 7UB et 7UE. Ainsi le renvoi à l'alinéa 1 tel que précisé dans les dispositions particulières sera plus aisé.

11.5.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 7 des zones UB et UX du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives En secteurs UB Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale	Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives En secteurs UB 1) Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale

de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1.	de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3-5 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ; - aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur. - Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que : - Paratonnerres, antennes, - Souches de cheminées, - Balustrades - etc.
<u>Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	<u>Article 7 UE : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1) Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3-5 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ;
<u>Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>	<u>Article 7 UX : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u>

Un recul de 3 mètres minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté. Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.	Un recul de ~~3~~0,80 mètres minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté. Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
---	---

11.5.3. Incidences sur l'environnement

La présente modification n'est pas de nature à avoir des incidences notables sur l'environnement.

L'autorisation de constructions d'une hauteur maximale de 5 mètres hors tout dans la marge de recul définie à l'alinéa 1, en zones UB et UE, ne modifie pas de manière significative l'impact sur le paysage urbain, des constructions d'une hauteur maximale de 3 mètres y étant déjà admises.

La réduction du recul d'implantation par rapport aux limites séparatives de 3 mètres à 1 mètre permet au PLU de répondre aux objectifs de sobriété foncière, en optimisant l'usage du foncier déjà urbanisé et en limitant l'extension des zones d'activité.

11.5.4. Articulation avec le PADD

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

11.5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.6. En zone N : rendre possible la réhabilitation des constructions existantes

11.6.1. Objet et motivation

La zone N représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : terres agricoles, abords des cours d'eaux, forêts, zones humides, friches, etc.

La zone N comporte :

- un secteur Nv qui correspond au verger école, amené à recevoir des constructions de taille réduite,
- un secteur Np qui correspond à une zone naturelle de taille limitée, où la construction à des fins de pâture est limitée et encadrée.

En zone N le règlement autorise sous conditions « la transformation et l'extension des bâtiments d'habitations existantes, mais dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ».

La communauté de communauté, en lien avec la commune, souhaite clarifier la règle afin que la transformation et/ou la réhabilitation de toutes constructions déjà existantes soient rendues possible et qu'elles ne se limitent plus aux seuls bâtiments d'habitation.

Pour cela elle propose d'inscrire dans le règlement du PLU deux nouvelles dispositions à l'article 2N : l'une autorisera la transformation et/ou la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ; l'autre reprendra la règle relative à l'extension possible des constructions d'habitation dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

11.6.1. Pièces du PLU modifiées

L'article 2 de la zone N du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Dispositions générales Sont admis : [...] – la transformation et l'extension des bâtiments d'habitations existantes, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, [...]	Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières Dispositions générales Sont admis : [...] ~~– la transformation et l'extension des bâtiments d'habitations existantes, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU,~~ – La transformation et/ou la réhabilitation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

	– L'extension des bâtiments d'habitation, dans la limite de 10% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU. [...]
--	--

11.6.1. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement. Il permet d'élargir les possibilités de rénovation des constructions déjà existantes en zone N.

11.6.2. Articulation avec le PADD

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

11.6.3. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.7. En zone A et N : compléter le règlement du PLU pour autoriser les aménagements d'utilité publique à l'article 2

11.7.1. Objet et motivation

La zone naturelle (N) représente l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue, mais d'aspects et d'usages très variés : terres agricoles, abords des cours d'eaux, forêts, zones humides, friches, etc.

La zone agricole (A) regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les zones A et N, il est autorisé des ouvrages et installations d'intérêt public pour : les infrastructures linéaires et les réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement ; le transport et la distribution d'énergie pour desservir les constructions admises dans les zones.

La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaiterait que dans les zones A et N, les aménagements, les ouvrages et installations liés aux infrastructures routières, notamment ceux garantissant la sécurité des usagers, puissent être aménagés sur les voies existantes (îlot central, ralentisseur...). La Communauté de Communes souhaiterait compléter le règlement dans les dispositions générales de l'article 2 des zones A et N en ce sens.

11.7.2. Pièces du PLU modifiées

Les articles 2 A et 2 N du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> Sont autorisées : Dans l'ensemble de la zone : - les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.L.U. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. - l'aménagement, la transformation ou les extensions de bâtiments d'habitation existants, dans la limite	<u>Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> Sont autorisées : Dans l'ensemble de la zone : - les occupations et utilisations du sol liées à la réalisation des emplacements réservés prévus au P.L.U. - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. - l'aménagement, la transformation ou les extensions de bâtiments d'habitation existants, dans la limite

de 20% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont liés à une activité autorisée, - des ouvrages et installations d'infrastructures linéaires et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement, - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone, - les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement, - les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, - les abris de pâture, à condition d'être : [...]	de 20% de la surface de plancher existant à la date d'approbation du présent PLU s'ils sont liés à une activité autorisée, - des ouvrages et installations d'infrastructures linéaires et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc.) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la protection de l'environnement, - les ouvrages de transport et de distribution d'énergie permettant de desservir les constructions admises dans la zone, - les aménagements, les ouvrages et installations liés aux infrastructures routières (ralentisseur, îlot central...), - les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement, - les affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée, - les abris de pâture, à condition d'être : [...]
<u>Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> <u>Dispositions générales</u> Sont admis : - (...) - la réalisation de voiries et chemins, - les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications, - des ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc., ...), - (...)	<u>Article 2 N : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières</u> <u>Dispositions générales</u> Sont admis : - (...) - la réalisation de voiries et chemins, - les aménagements, les ouvrages et installations liés aux infrastructures routières (ralentisseur, îlot central...), - les ouvrages et installations liées aux réseaux de télécommunications, - des ouvrages et installations d'infrastructure linéaires souterrains et les installations techniques qui y sont liées (gazoducs, oléoducs, lignes électriques, etc., ...), - (...)

11.7.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification vise à compléter le règlement du PLU pour autoriser les ouvrages et installations d'utilité publique sur les infrastructures routières existantes, afin de permettre aux maîtres d'ouvrage de garantir la sécurité des usagers.

Ce point n'a pas d'incidences sur l'environnement.

11.7.4. *Articulation avec le PADD*

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

11.7.5. *Articulation avec les documents de rang supérieur*

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.8. Dans les zones UX et UE : à l'article 6, réduire la distance d'implantation par rapport aux routes départementales (hors RD421) en agglomération

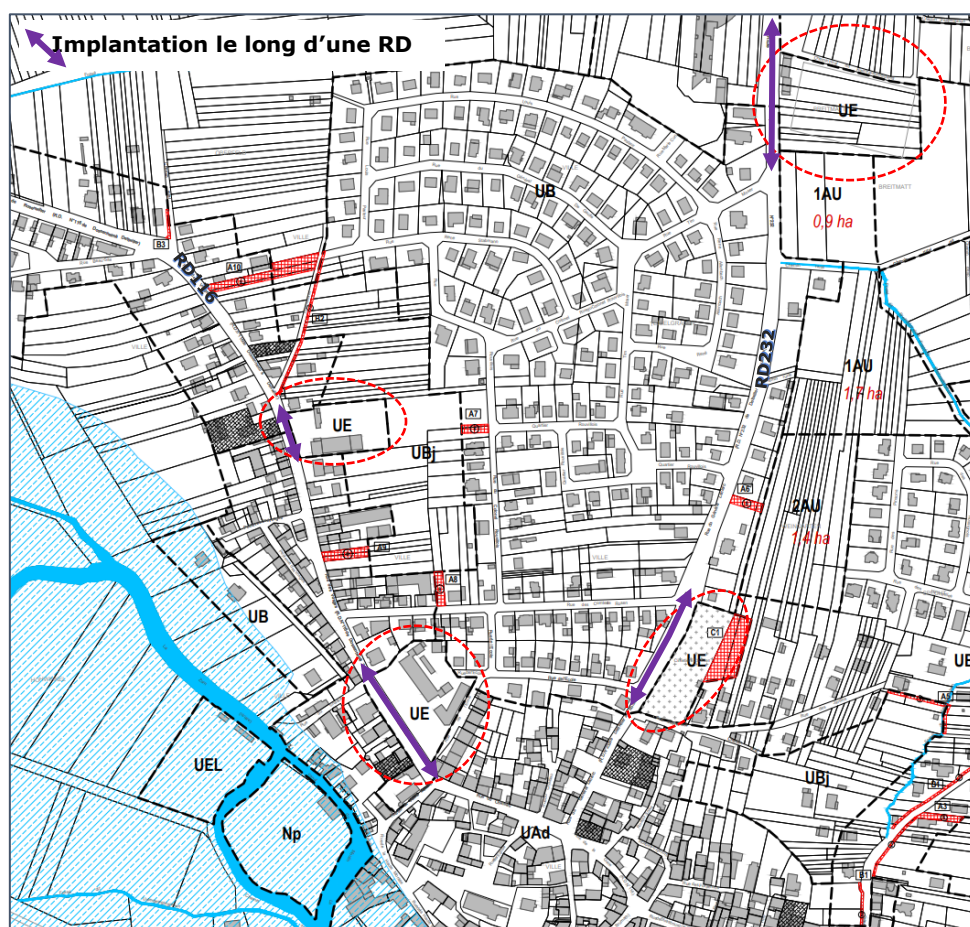
11.8.1. Objet et motivation

Dans les zones UX et UE, le PLU règlemente l'implantation des constructions et installations par rapport aux voies et emprises publiques de façon différenciée dès lors que le projet est prévu à l'alignement d'une Route départementale.

Le long des routes départementales, le PLU impose des distances d'implantation spécifiques : un recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 421, classée route à grande circulation et soumise aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme, et un recul de 15 m par rapport aux autres routes départementales traversant le village.

En dehors des routes départementales, les nouvelles constructions devront s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 m des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Lorsque les routes départementales desservent des secteurs classés en zones UE et UX et se situant en agglomération, la Communauté de Communes, en concertation avec la commune, souhaite diminuer la règle de recul de 15 m à 7 m par rapport à l'axe des routes départementales en agglomération. En effet, en agglomération ces secteurs sont déjà aménagés et sécurisés : présence de trottoirs, vitesse limitée...



Extraits plan de règlement – zone UE à l'alignement de RD

Afin de faciliter leur identification, ces secteurs desservis par une route départementale seront clairement repérés dans le plan de règlement graphique du PLU. Le règlement précisera également qu'au sein des secteurs identifiés comme étant situés en agglomération, la règle de recul de 15 m ne s'applique pas.

11.8.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 6 des zones UE et UX du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 6 UE ; UX : Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. <i>cas des voies départementales</i> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : <i>par rapport à l'axe de la RD 421 :</i> – 25 m pour les constructions à usage d'habitation – 20 m pour les toutes les constructions. <i>par rapport aux autres routes départementales :</i> – 15 m pour les toutes les constructions. (...)	Article 6 UE ; UX : Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. <i>cas des voies départementales</i> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : <i>par rapport à l'axe de la RD 421 :</i> – 25 m pour les constructions à usage d'habitation – 20 m pour les toutes les constructions. <i>par rapport à l'axe ~~aux~~ des autres routes départementales :</i> – En agglomération : 7 m pour les toutes les constructions ; – Hors agglomération : 15 m pour les toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. (...)

11.8.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement.

11.8.4. Articulation avec le PADD

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

11.8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.9. Dans les zones A et N : à l'article 6, préciser la règle d'implantation par rapport aux routes départementales et chemins

Dans les zones A et N, le long des routes départementales, le PLU impose des distances d'implantation spécifiques : un recul de 25 m par rapport à l'axe de la route départementale 421, classée route à grande circulation et soumise aux articles L.111-6 et L.111-7 du Code de l'urbanisme issus de la loi « Barnier », et un recul de 15 m par rapport aux autres routes départementales traversant le village, voies publiques et chemins d'exploitation, ruraux, etc.

Dans le cas du recul imposé de 15 m par rapport aux routes départementales (hors RD421) ou autres voies publiques ou privées, le règlement du PLU ne précise pas si l'implantation des constructions doit être mesurée par rapport à l'axe de la voie ou par rapport à l'alignement. La Communauté de Communes, en concertation avec la commune, souhaite que les 15m d'implantation soient mesurés par rapport à l'axe, comme pour la RD 421.

En précisant le règlement du PLU, la Communauté de Communes en lien avec la commune, souhaite faciliter sa prise en compte par les usagers.

11.9.1. Pièces du PLU modifiées

L'article 6 des zones A et N du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 6 A ; N : (...) par rapport aux autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : - 15 m pour les toutes les constructions. (...)	Article 6 A ; N : (...) par rapport à l'axe des ~~aux~~ autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : - 15 m pour ~~les~~ toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. (...)

11.9.2. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement.

11.9.3. Articulation avec le PADD

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

11.9.4. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.10. Dans toutes les zones : rendre possible l'isolation par l'extérieur des constructions existantes à l'article 6 et l'article 7

11.10.1. Objet et motivation

La présente modification vise à ce que le règlement du PLU facilite l'isolation thermique par l'extérieur pour les constructions existantes dans toutes les zones.

Pour cela, la Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite inscrire une disposition dérogatoire, aux article 6 et 7 du règlement, qui vise à ce que l'isolation par l'extérieur des bâtiments existants puissent être réalisée, et ceci, malgré la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments, potentiellement générée par ces travaux d'isolation.

Cette possibilité vise à favoriser l'amélioration de la performance énergétique du bâti existant, conformément aux objectifs de transition énergétique et de sobriété foncière poursuivis par la collectivité.

11.10.2. Pièces du PLU modifiées

Les articles 6 et 7 de toutes les zones du règlement écrit seront modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 6 UA : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, le bâtiment devra être implanté entre ces deux limites. Dans tous les cas, les constructions principales ne pourront être implantées au-delà d'une profondeur de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas : • aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments ; • aux bâtiments situés aux angles des rues, dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul ; • aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.	Article 6 UA : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes, sauf si des raisons de sécurité s'y opposent. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, le bâtiment devra être implanté entre ces deux limites. Dans tous les cas, les constructions principales ne pourront être implantées au-delà d'une profondeur de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie publique. Ces dispositions ne s'appliquent pas : • aux bâtiments existants pour des travaux qui n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de ces bâtiments ; • aux bâtiments situés aux angles des rues, dès lors que leur construction ou extension entraînerait des problèmes de visibilité et de sécurité qui nécessiteraient un recul ; • aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur ; • aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie, ni aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant.

Cas des voies d'eau : Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Cas des voies d'eau : Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges des cours d'eau et fossés.
Article 7 UA : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites latérales les bâtiments doivent être implantés soit en limite soit avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres hors tout.	Article 7 UA : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments devront être implantés sur au moins une des limites séparatives latérales. Sur les autres limites latérales les bâtiments doivent être implantés soit en limite soit avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. Les constructions annexes peuvent s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 2 à condition que la construction ne dépasse pas une hauteur de 3 mètres hors tout. Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que : - Paratonnerres, antennes, - Souches de cheminées, - Balustrades - etc. Pour les bâtiments existants, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
Article 6 UB : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. Toutefois, en l'absence de ligne de construction : - en secteur UB, le recul maximal autorisé est de 5 m ou à l'alignement de l'une ou l'autre construction édifiée de part et d'autre,	Article 6 UB : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> La façade principale des bâtiments situés en première ligne doit être implantée sur la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, le bâtiment pourra être aligné soit sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implanté entre ces deux limites. Toutefois, en l'absence de ligne de construction : - en secteur UB, le recul maximal autorisé est de 5 m ou à l'alignement de l'une ou l'autre construction édifiée de part et d'autre,

- en secteur UBc, le recul minimal autorisé est de 5 m. De plus, les couvertures de parking sont autorisées en limite à condition : - de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout ; - de ne pas dépasser 5 mètres de largeur ; - d'être ouvert sur au moins 3 côtes. Les locaux liés à la gestion des réseaux techniques, d'une emprise au sol maximale de 10 m² peuvent s'implanter en bord de voie ou en léger recul par rapport à celle-ci. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	- en secteur UBc, le recul minimal autorisé est de 5 m. De plus, les couvertures de parking sont autorisées en limite à condition : - de ne pas dépasser 3 mètres de hauteur hors tout ; - de ne pas dépasser 5 mètres de largeur ; - d'être ouvert sur au moins 3 côtes. Les locaux liés à la gestion des réseaux techniques, d'une emprise au sol maximale de 10 m² peuvent s'implanter en bord de voie ou en léger recul par rapport à celle-ci. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur prévus dans les marges de recul. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.
Article 7 UB : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> En secteurs UB Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1.	Article 7 UB : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> En secteurs UB 1) Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 5 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ;

	- aux bâtiments existants pour des travaux d'isolation par l'extérieur ; 3) Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur des constructions les ouvrages de très faible emprise tels que : - Paratonnerres, antennes, - Souches de cheminées, - Balustrades - etc.
Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. Cas des voies départementales Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : - 25 m pour les constructions à usage d'habitation - 20 m pour les toutes les constructions. par rapport aux autres routes départementales : - 15 m pour les toutes les constructions. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	Article 6 UE : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. Cas des voies départementales Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : - 25 m pour les constructions à usage d'habitation - 20 m pour les toutes les constructions. par rapport à l'axe des ~~aux~~ autres routes départementales : ~~- 15 m pour les toutes les constructions.~~ - En agglomération : 7 m pour les toutes les constructions ; - Hors agglomération : 15 m pour les toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.

Article 7 UE : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article 7 UE : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> 1) Les bâtiments peuvent s'implanter sur la limite séparative. Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. 2) Ces dispositions ne s'appliquent pas : - aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives ; - aux bâtiments dont la hauteur totale ne dépasse pas 3 5 mètres de hauteur hors tout qui pourront s'implanter dans la marge de recul définie à l'alinéa 1 ; - Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
Article 6 UX : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, des voies publiques existantes à modifiées ou à créer, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. <i>Cas des voies départementales</i> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : <i>par rapport à l'axe de la RD 421 :</i> - 25 m pour les constructions à usage d'habitation - 20 m pour les toutes les constructions.	Article 6 UX : <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Les constructions et installations peuvent s'implanter soit à l'alignement, des voies publiques existantes à modifiées ou à créer, soit en recul d'au moins 0,5 mètres des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou créer. <i>Cas des voies départementales</i> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : <i>par rapport à l'axe de la RD 421 :</i> - 25 m pour les constructions à usage d'habitation - 20 m pour les toutes les constructions.

par rapport aux autres routes départementales : - 15 m pour les toutes les constructions. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	par rapport à l'axe des ~~aux~~ autres routes départementales : ~~- 15 m pour les toutes les constructions.~~ - En agglomération : 7 m pour les toutes les constructions ; - Hors agglomération : 15 m pour les toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.
Article 7 UX : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Un recul de 3 mètres minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté. Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent.	Article 7 UX : <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Un recul de ~~3~~ 0,80 mètres minimal par rapport à la limite séparative devra être respecté. Toutefois une distance plus importante peut être imposée si les conditions de sécurité l'exigent. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
Article 6 IAU: <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions générales Cas des voies routières Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantés avec un recul maximal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ces règles ne s'appliquent pas:	Article 6 IAU: <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Dispositions générales Cas des voies routières Sauf disposition graphique contraire, les constructions situées en première ligne doivent être implantés avec un recul maximal de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, à créer ou à modifier. Ces règles ne s'appliquent pas:

– aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. – aux équipements publics et d'intérêt général. – aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	– aux terrains situés en retrait de la voirie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. – aux équipements publics et d'intérêt général. – aux constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 6 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.
<u>Article 7 IAU: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions générales Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. L'implantation sur limite est autorisée dans les cas suivants : – sur une limite pour toutes les constructions, – sur plusieurs limites pour les constructions, dont la hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres; – dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnées sur plusieurs terrains contigus. Dispositions particulières Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative. Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.	<u>Article 7 IAU: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Dispositions générales Les bâtiments ne jouxtant pas la limite séparative doivent être implantés avec un retrait de 2 mètres minimum comptée horizontalement de tout point de ces bâtiments au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché. L'implantation sur limite est autorisée dans les cas suivants : – sur une limite pour toutes les constructions, – sur plusieurs limites pour les constructions, dont la hauteur hors tout n'excède pas 3 mètres; – dans le cadre d'un projet architectural commun ou d'opérations de construction réalisées de manière cohérente et coordonnées sur plusieurs terrains contigus. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Dispositions particulières Les bassins des piscines doivent respecter un recul d'au moins 2 mètres par rapport à toute limite séparative.

	Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics.
<u>Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : – 25 m pour les constructions à usage d'habitation, – 10 m pour les toutes les constructions. par rapport aux autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : – 15 m pour les toutes les constructions. <i>Cas des voies d'eau</i> Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	<u>Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : – 25 m pour les constructions à usage d'habitation, – 10 m pour les toutes les constructions. par rapport à l'axe des ~~aux~~ autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : – 15 m pour les toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. <i>Cas des voies d'eau</i> Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.
<u>Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.	<u>Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
<u>Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>	<u>Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u>

Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : – 25 m pour les constructions à usage d'habitation – 20 m pour les toutes les constructions. par rapport aux autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : – 15 m pour les toutes les constructions. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.	Tout point d'une construction admise par le présent règlement de zone devra respecter les reculs minimums suivants : par rapport à l'axe de la RD 421 : – 25 m pour les constructions à usage d'habitation – 20 m pour les toutes les constructions. par rapport à l'axe des ~~aux~~ autres routes départementales, voies publiques et chemins d'exploitation, etc. : – 15 m pour les toutes les constructions. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. Cas des voies d'eau Les constructions et installations nouvelles doivent par ailleurs respecter une marge de recul au moins égale à 15 mètres comptés depuis les berges hautes des cours d'eau et fossés.
Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives.	Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives Tout point d'un bâtiment doit se trouver à une distance d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations à caractère technique nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la voirie et des réseaux qui devront toutefois respecter une distance minimale de 0,80 m par rapport aux limites séparatives. Pour les bâtiments existants les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

11.10.3. Incidences sur l'environnement

La présente modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

L'impact est positif puis qu'en modifiant son règlement du PLU pour faciliter l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, la Communauté de Communes entend améliorer leur performance énergétique et lutter contre le changement climatique.

11.10.4. *Articulation avec le PADD*

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

11.10.5. *Articulation avec les documents de rang supérieur*

Ce point de modification a pour effet de mettre le règlement du PLU en cohérence avec l'une des dispositions du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau qui vise à réduire la consommation énergétique sur le territoire dans l'objectif d'atteindre la neutralité carbone en 2050 en rénovant thermiquement plus de 1170 logements par an.

En modifiant le règlement du PLU pour permettre plus facilement l'isolation par l'extérieur des constructions existantes, la Communauté de Communes entend améliorer leur performance énergétique et donc lutter contre le changement climatique.

11.11. Dans toutes les zones : réglementer le type de clôture en zone inondable à l'article 11

11.11.1. Objet et motivation

La présente modification a pour objet de préciser, dans toutes les zones du règlement, le type de clôtures susceptibles d'être autorisé en zone inondable. La Communauté de Communes, en lien avec la commune, entend rappeler que les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et qu'elles doivent présenter un caractère non plein. Par cette précision apportée au règlement du PLU, la collectivité vise à assurer la conformité et la cohérence de ses dispositions avec celles du règlement du PPRI, annexé au PLU.

11.11.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 11 des zones UA, UB, UE, UX, A et N du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> sont interdits : - Les sous-sols - Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation - (...)	<u>Article 11 UA : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> sont interdits : - Les sous-sols - ~~Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation~~ - La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage). - (...)
<u>Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> sont interdits : - Les sous-sols - Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation - (...)	<u>Article 11 UB : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>En secteur soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> sont interdits : - Les sous-sols - ~~Les clôtures faisant obstacle à la libre circulation des eaux d'inondation~~ - La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage). - (...)
<u>Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u>	<u>Article 11 UE : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u>

La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à 0.30 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans <i>Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben</i> en vigueur.	La dalle de rez-de-chaussée doit être implantée à 0.30 mètre au-dessus du niveau des plus hautes eaux connues. La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage). De plus, il conviendra de respecter les prescriptions définies dans <i>Plan de Prévention du Risque d'Inondation des bassins versants de la Zorn et du Landgraben</i> en vigueur.
<u>Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> (...) <u>Enseignes :</u> Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes seront éclairées par projecteur. Les enseignes seront posées dans le plan de façades, sans en dépasser ni la hauteur ni la largeur.	<u>Article 11 UX : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> (...) <u>Enseignes :</u> Les enseignes lumineuses sont interdites. Les enseignes seront éclairées par projecteur. Les enseignes seront posées dans le plan de façades, sans en dépasser ni la hauteur ni la largeur. <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).
<u>Article 11 A : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dispositions générales</u> (...) Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage.	<u>Article 11 A : Aspect extérieur et aménagement des abords</u> <u>Dispositions générales</u> (...) Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage. <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).
<u>Article 11 N : Aspect extérieur</u> <u>Dispositions générales</u> (...)	<u>Article 11 N : Aspect extérieur</u> <u>Dispositions générales</u> (...)

Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage.	Il ne sera autorisé que deux teintes principales en façades qui devront s'harmoniser avec le paysage. <u>Dans les secteurs soumis au risque inondation figurant au règlement graphique,</u> La clôture ou le portail ne doit pas faire d'obstacle à l'écoulement des eaux. La clôture/portail doit être non pleine (grillage).
---	---

11.11.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification vise à donner des précisions sur les types de clôture pouvant être autorisés en zone inondable de la commune, en empêchant l'édification de clôtures pleines pour permettre l'écoulement des eaux.

Il n'y a pas d'incidences sur l'environnement.

11.11.4. Articulation avec le PADD

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

11.11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.12. Dans toutes les zones hormis A et N : faire évoluer la disposition générale pour le stationnement automobile à l'article 12

11.12.1. Objet et motivation

La présente modification vise à compléter la disposition générale relative au stationnement automobile qui renvoie à l'annexe 2 du règlement « stationnements de véhicules à réaliser ». La Communauté de Communes, en lien avec la commune, souhaite que la disposition s'applique également à la réhabilitation de constructions dès lors qu'elle crée de nouveaux logements et ceci dans toutes les zones hormis les zones A et N, dans lesquelles l'article 12 n'est pas réglementé.

Par ailleurs, à l'article 12, le renvoi à l'annexe 2 est davantage précisé dans l'objectif d'améliorer la prise en compte de ces dispositions.

11.12.2. Pièces du PLU modifiées

L'article 12 des zones UA, UB, UE, UX et 1AU du règlement écrit ainsi que l'annexe 2 sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<u>Article 12 UA ; UB ; UE ; UX ; IAU : stationnement des véhicules</u> (...) Stationnement automobile Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement. (...)	<u>Article 12 UA ; UB ; UE ; UX ; IAU : stationnement des véhicules</u> (...) Stationnement automobile Lors de toute opération de construction, d'extension, ou de changement d'affectation des locaux, ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements , il devra être réalisé un nombre d'emplacements de stationnement correspondant aux besoins de l'activité attendue, et répondant au minimum aux normes reproduites à l'annexe 2 "Stationnements de véhicules à réaliser" du présent règlement. (...)

Annexe 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

Type d'occupation du sol	Superficie de constructions	Nombre de places*
- habitat individuel (2 logement)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150m ² - constructions de plus de 150m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ²	2 2+ 1

- habitat collectif (2 logements et plus)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50m ²	1
	- constructions de plus de 50m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ²	1
Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. - Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 3, 1/3 des places devra être réalisé sur des aires extérieures facilement accessibles.		

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

Extrait du règlement après modification du PLU

Annexe 2 : STATIONNEMENTS DE VÉHICULES À RÉALISER

LOGEMENTS neufs, ou logements nouveaux créés dans le cadre d'opérations de réhabilitation et/ou de changement d'affectation de locaux existants :

Type d'occupation du sol	Superficie de constructions	Nombre de places*
- habitat individuel (2 logement)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 150m ² - constructions de plus de 150m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural.	2 2+ 1
- habitat collectif (2 logements et plus)	- constructions dont la surface de plancher est inférieure à 50m ² - constructions de plus de 50m ² de surface de plancher : par tranche entamée de 50m ² Dans le secteur UAd : Dans le cas des changements de destination de constructions existantes ou de réhabilitation de locaux avec création de nouveaux logements, aucune obligation de création de places de stationnement n'est exigée lorsque la configuration du bâti ou de la parcelle ne permet pas leur réalisation sans porter atteinte à la structure du bâtiment ou à son intérêt architectural. Le total de places est établi sur l'échelle de l'ensemble de l'opération. - Lorsque le nombre de places exigé est supérieur ou égal à 3, 1/3 des places devra être réalisé sur des aires extérieures facilement accessibles.	1 1

* le nombre de places de chaque alinéa du présent tableau n'est pas cumulatif

11.12.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de la modification n'augmente pas l'incidence du PLU sur l'environnement.

11.12.4. Articulation avec le PADD

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

11.12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rang supérieur.

11.13. Dans toutes les zones : mise à jour du PLU avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est à l'article 4

11.13.1. Objet et motivation

La Communauté de Communes souhaite mettre à jour le document d'urbanisme par rapport à l'évolution de la doctrine de la gestion des eaux pluviales dans la région Grand Est.

En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par le préfet du Bas Rhin le 24 janvier 2020 qui s'impose aux documents d'urbanisme vise dans sa règle n°25 à limiter l'imperméabilisation des sols en posant un cadre pour la gestion du risque inondation et la réduction de la surcharge des réseaux urbains.

En application de ce document-cadre, les services de l'État, ont défini le 24 février 2020 une nouvelle politique de gestion des eaux de pluie pour les projets d'aménagement. Cette doctrine s'applique dans le cadre de la réglementation relative à la gestion de l'eau, visant à intégrer la gestion des eaux de pluie au sein des aménagements nouveaux. Pour ce faire, le rejet dans les réseaux d'eau pluviale devient l'exception. L'orientation T5A-O5 du SDAGE - maîtriser le ruissellement sur les bassins versants en favorisant selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques – promeut un aménagement urbain plus durable et encourage la gestion intégrée des eaux pluviales.

De plus, le règlement du SDEA pose le principe d'une absence de rejet des eaux pluviales dans le réseau. La commune étant membre du SDEA, son PLU doit être mis en cohérence avec ce règlement.

Il s'agit donc de supprimer les règles du PLU allant à l'encontre des dispositions visant un rejet dans les réseaux.

11.13.2. Pièces du PLU modifiées

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

d. Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.13.3. Règlement écrit

Les articles suivants du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES <u>Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...]	TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES <u>Article 4 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...]

Eaux pluviales La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.	Eaux pluviales ~~La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux [...] Assainissement [...] Eaux pluviales La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales. En l'absence de réseau de recueil des eaux pluviales, un dispositif de stockage de ces eaux devra être prévu.	Article 4 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux [...] Assainissement [...] Eaux pluviales ~~La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales.~~ ~~En l'absence de réseau de recueil des eaux pluviales, un dispositif de stockage de ces eaux devra être prévu.~~

	Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
<u>Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <u>Eaux pluviales</u> La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.	<u>Article 4 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <u>Eaux pluviales</u> ~~La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité :

	1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
<u>Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Eaux pluviales</u> La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe. En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.	<u>Article 4 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Eaux pluviales</u> ~~La conception des bâtiments et aménagements doit garantir l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau recueillant les eaux pluviales, s'il existe.~~ ~~En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément à la réglementation en vigueur.~~ ~~En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci.~~ Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création

	d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER <u>Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Eaux de ruissellement</u> En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de pluie pourront être dirigées	TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER <u>Article 4 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux</u> [...] <u>Eaux de ruissellement</u> ~~En présence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers ce réseau. Les eaux ayant ruisselé sur des surfaces dites « circulables » (ouvertes à la circulation ou au stationnement de véhicules motorisés) devront faire l'objet d'un traitement préalable, destiné à éliminer la présence d'hydrocarbures et de matières en suspension, conformément aux normes en vigueur.~~ ~~En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage...) les eaux de pluie pourront être dirigées~~

vers celui-ci, sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.

En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulements des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge de l'opérateur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.

~~vers celui-ci, sous réserve de l'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet, et selon les dispositions fixées par celles-ci. En l'absence de réseau public et d'émissaire naturel accessible, l'aménagement du terrain devra être conçu de manière à anticiper la mise en place ultérieure d'un réseau public séparatif, et donc la collecte séparée des eaux usées et des eaux de ruissellement.~~

~~En cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires à l'écoulements des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge de l'opérateur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain de l'opération.~~

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

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

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ;
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

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

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

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A
<u>Article 4 A : Desserte par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <i>Eaux usées / eaux pluviales</i> Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées et pluviales par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.	<u>Article 4 A : Desserte par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <i>Eaux usées / eaux pluviales</i> Eaux usées Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées ~~et pluviales~~ par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur. Eaux pluviales Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit

	réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N <u>Article 4 N : Desserte par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <i>Eaux usées / eaux pluviales</i> Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées et pluviales par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur.	TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES CHAPITRE I. REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N <u>Article 4 N : Desserte par les réseaux</u> [...] <u>Assainissement</u> [...] <i>Eaux usées / eaux pluviales</i> Eaux usées Tout bâtiment ou toute installation doit évacuer ses eaux usées ~~et pluviales~~ par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En cas d'absence de réseau, l'assainissement individuel est obligatoire. Les dispositifs d'évacuation devront être conformes à la réglementation en vigueur. Eaux pluviales Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire. Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité : 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ; 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cassettes d'infiltration, ...) ; 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ; 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public. La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques

	(exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
--	---

11.13.4. Incidences sur l'environnement

Étant des modifications issues d'une doctrine allant dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales, les dispositions ci-dessus n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, elles sont favorables à la préservation de la ressource en eau et améliorent la qualité de traitement des eaux usées en déchargeant les stations d'épuration des eaux pluviales.

11.13.5. Articulation avec le PADD

Les modifications proposées sont issues des dispositions des documents de rang supérieur que sont le SRADDET et le SDAGE, elles sont donc compatibles avec ce dernier.

11.13.6. Articulation avec les documents de rang supérieur

La prise en compte de la gestion intégrée des eaux de pluie dans le règlement du PLU s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Dans les orientations fondamentales de celui-ci pour la période 2022-2027, on peut notamment citer :

- L'orientation T2 – 03.3 : Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature). Ces zones doivent pouvoir être entretenues sans l'usage de produits phytosanitaires.
- L'orientation T2 – 03.3.1 : Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en déconnectant des réseaux urbains les apports d'eau pluviale de bassins versants extérieurs aux agglomérations.

Ce point de modification entre également dans l'orientation 11.3 « Gérer le cycle de l'eau » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau qui vise la protection de la ressource en eau notamment en limitant l'imperméabilisation des sols.

Ce point de modification répond aussi à la règle n°25 « Limiter l'imperméabilisation du sol » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement et d'infrastructure en posant un cadre pour la gestion du risque inondation et la réduction de la surcharge des réseaux urbains.

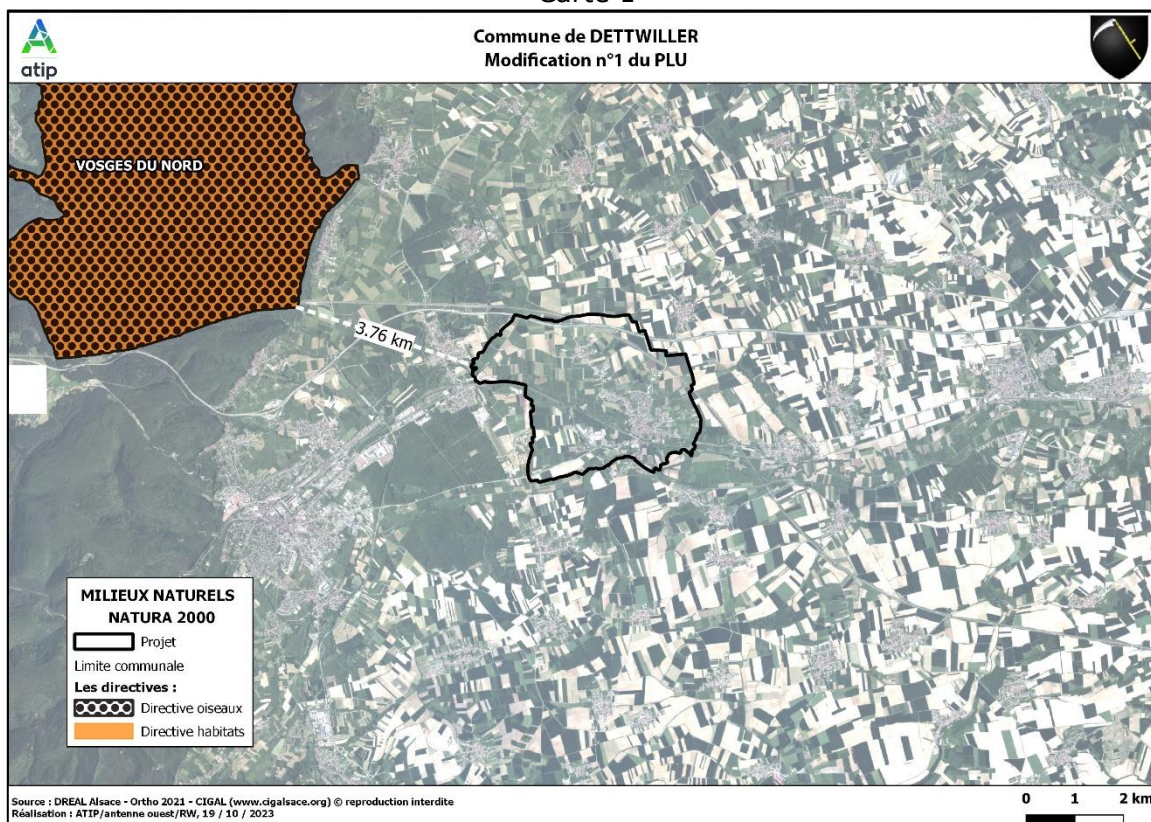
12. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

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

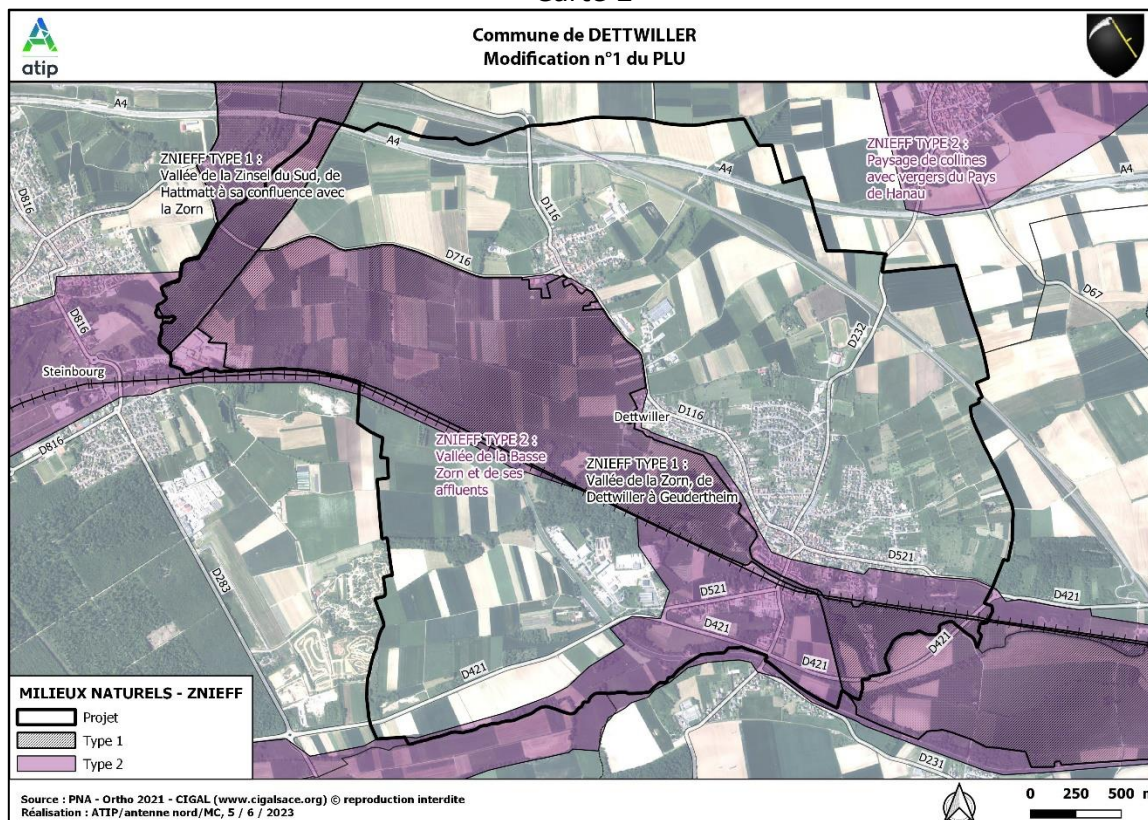
Dénomination des zones	Superficie (en ha) à l'élaboration du PLU	Modification n°1 du PLU
IAU	2,65	2,65
IIAU	2,40	2,40
Total AU	5.05	5.05
UAd	20,66	20,66
UAr	9,32	6,3
UB	60,11	63,13
UBj	6,31	6,31
UBc	1,57	1,57
UE	15,6	15,6
UEL	2,09	2,09
UX1	17,6	17,6
UXc	3,09	3,09
UX2	22,67	22,67
Total U	159,02	159,02
A	433,26	433,26
Ac	13,43	13,43
Total A	446,69	446,69
N	466,46	466,46
Np	1,07	1,07
Nv	0,56	0,56
Total N	468,09	468,09
TOTAL GENERAL	1078,85	1078,85

Annexes

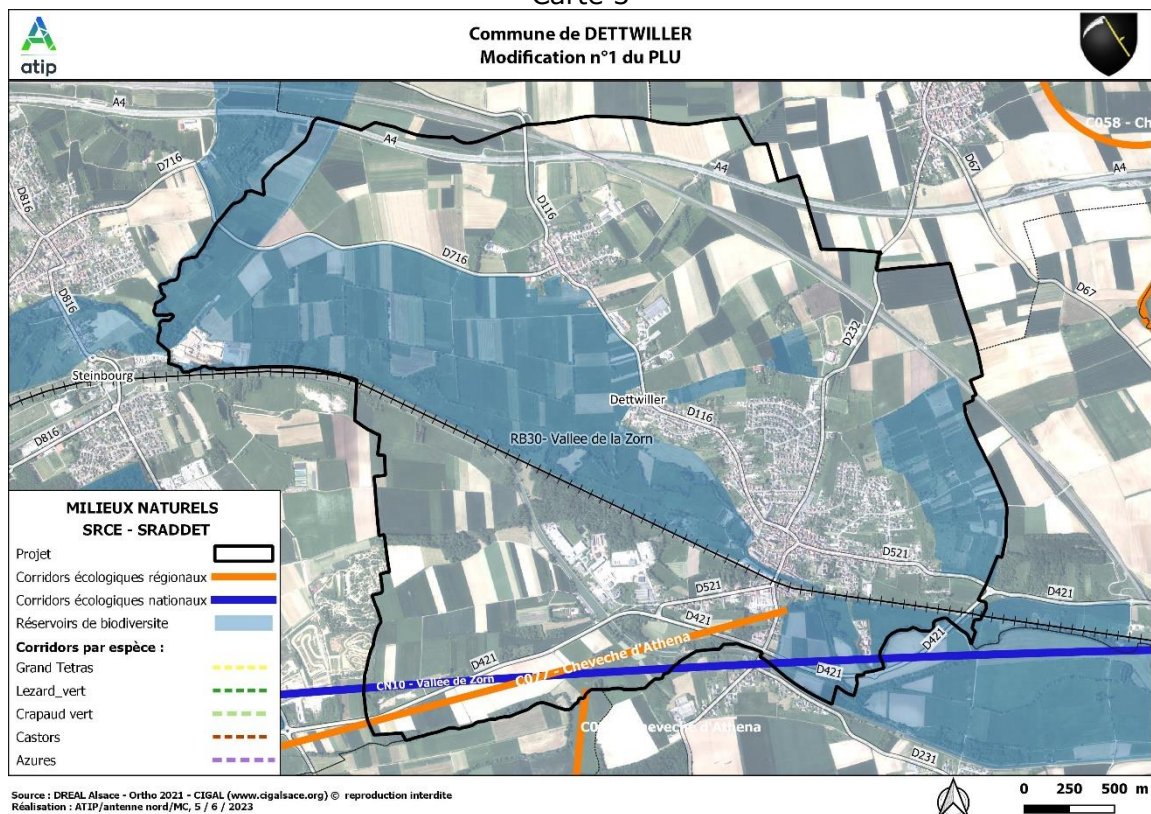
Carte 1



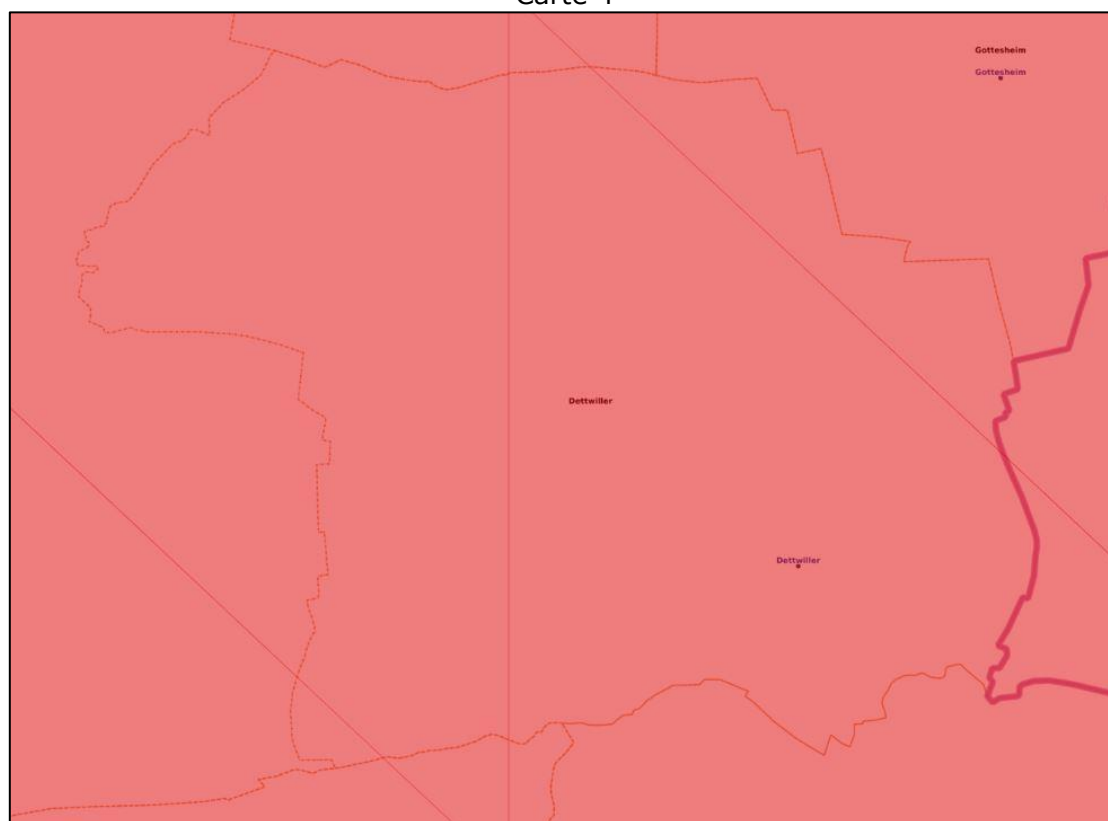
Carte 2



Carte 3

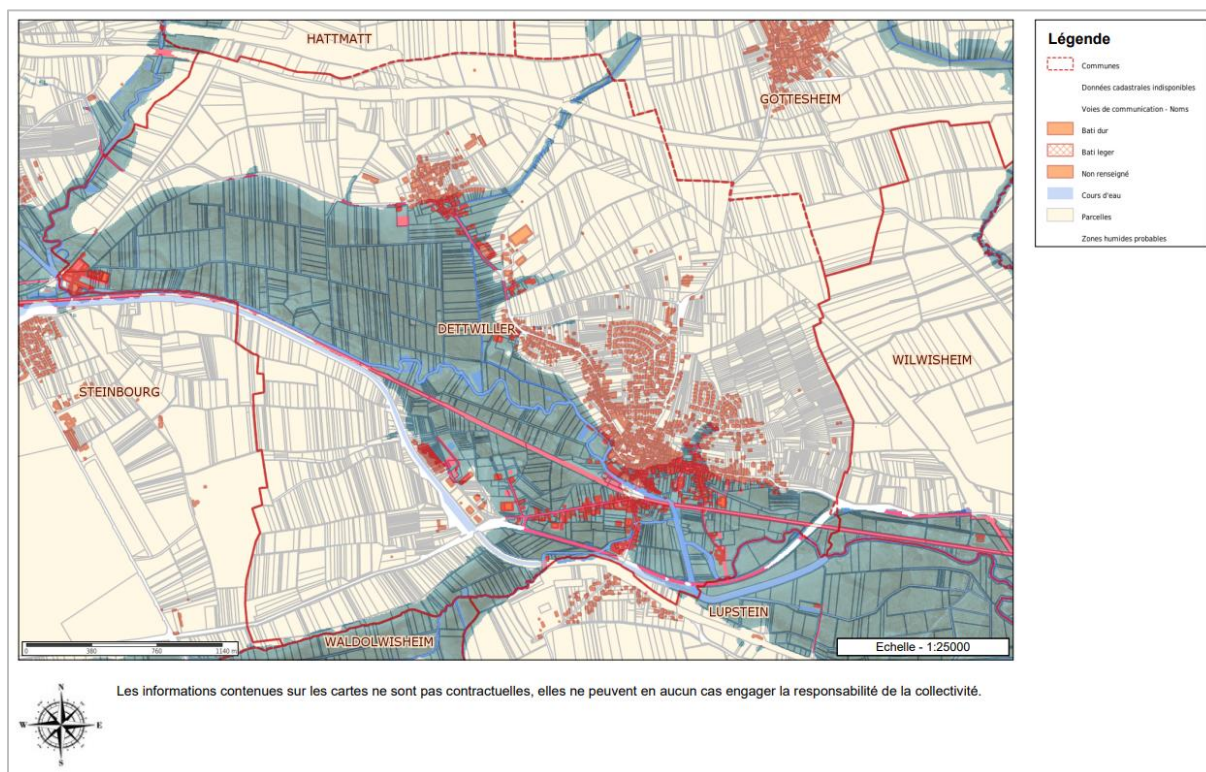
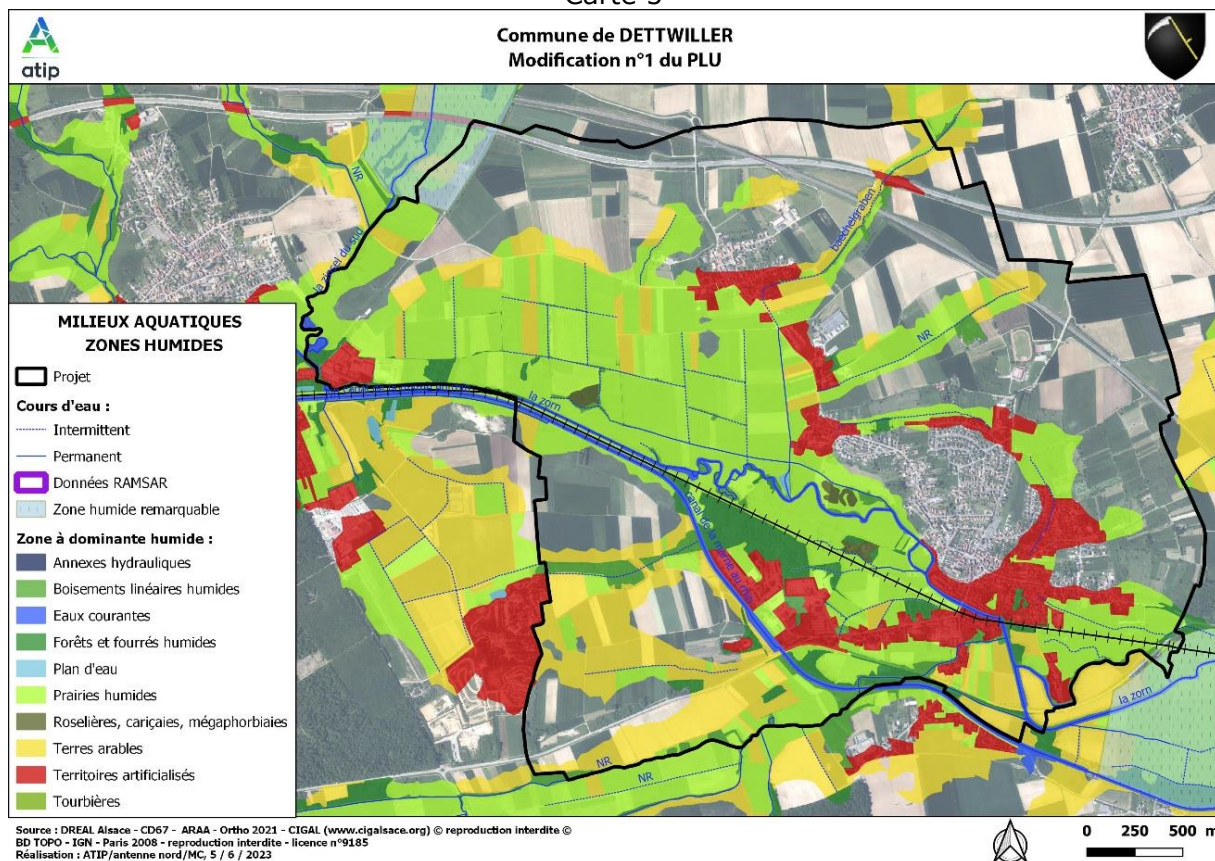


Carte 4



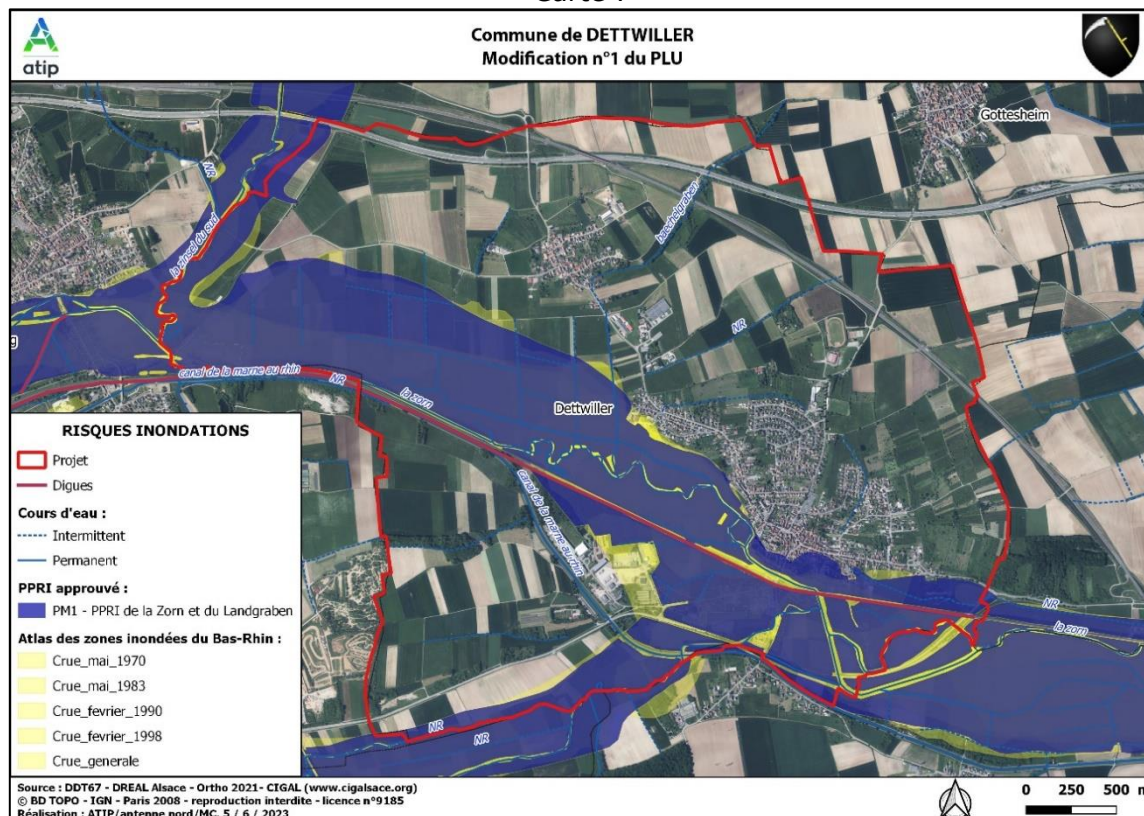
Potentialité de présence forte de l'espèce du Milan Royal (DREAL)

Carte 5

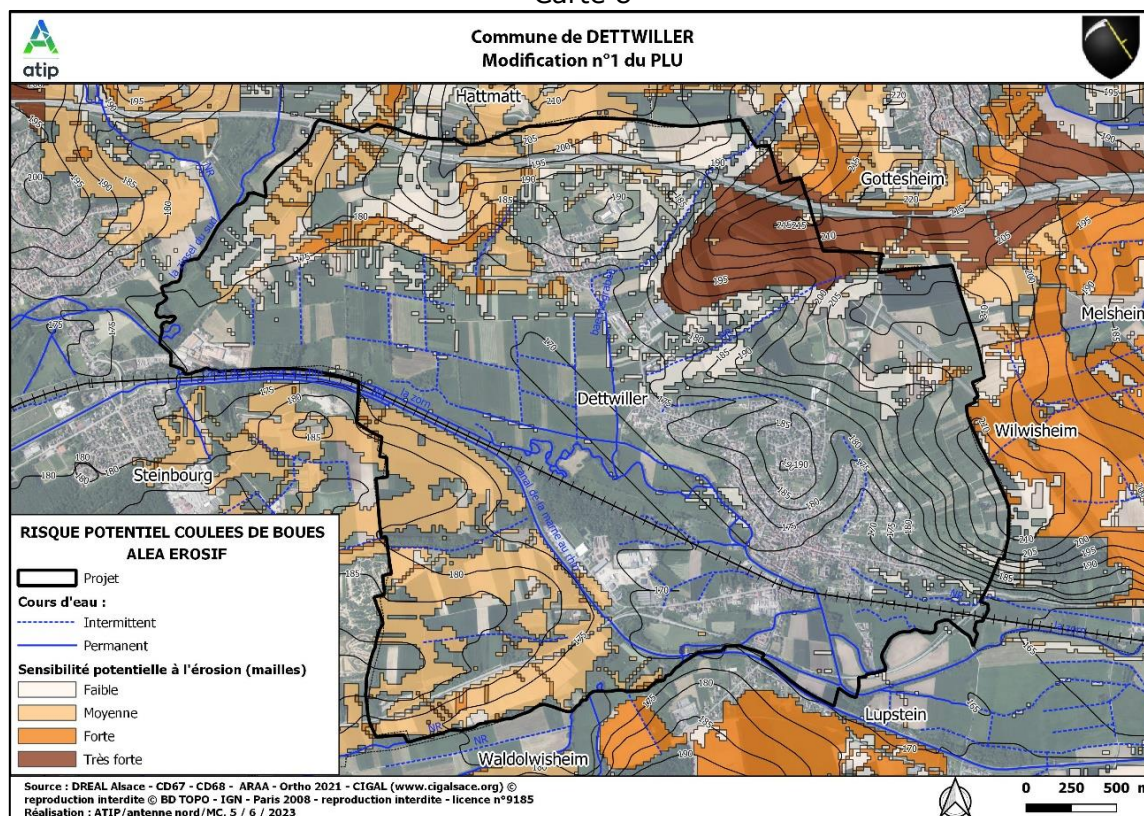


Cartographie des zones humides probables – extrait Intragéo (DREAL)

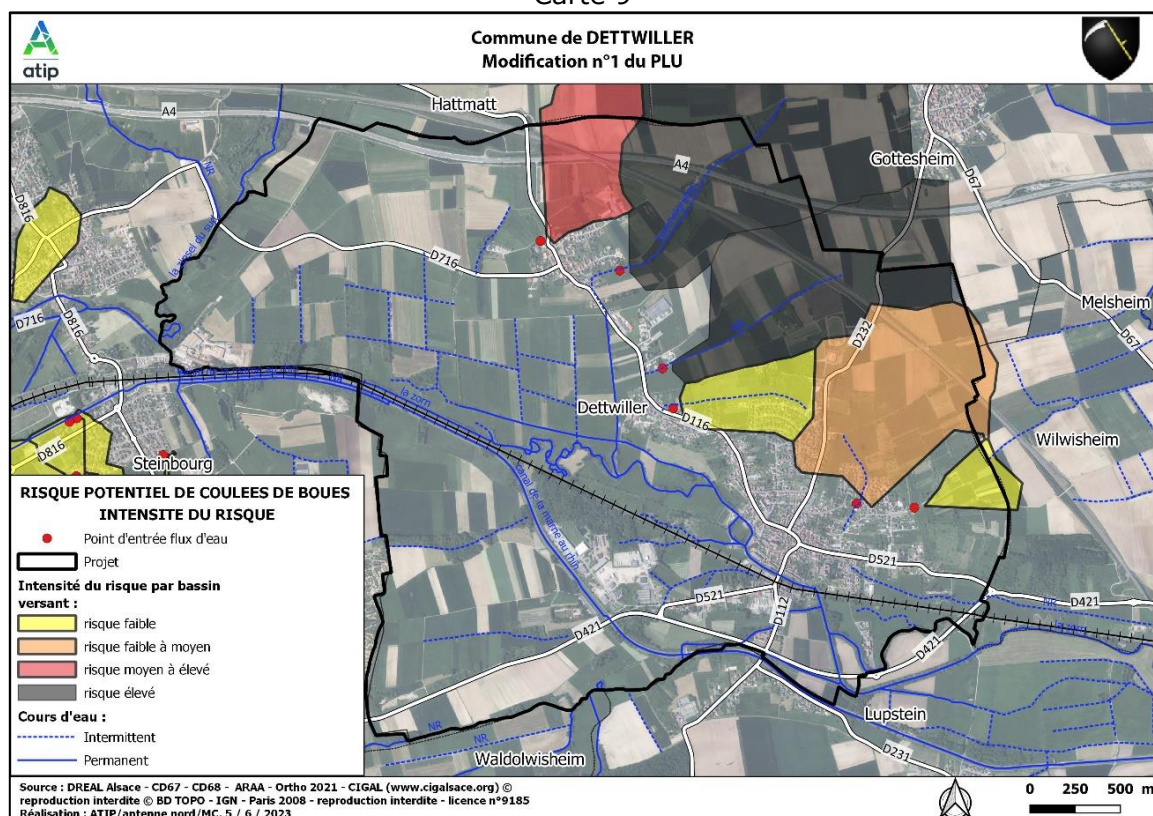
Carte 7



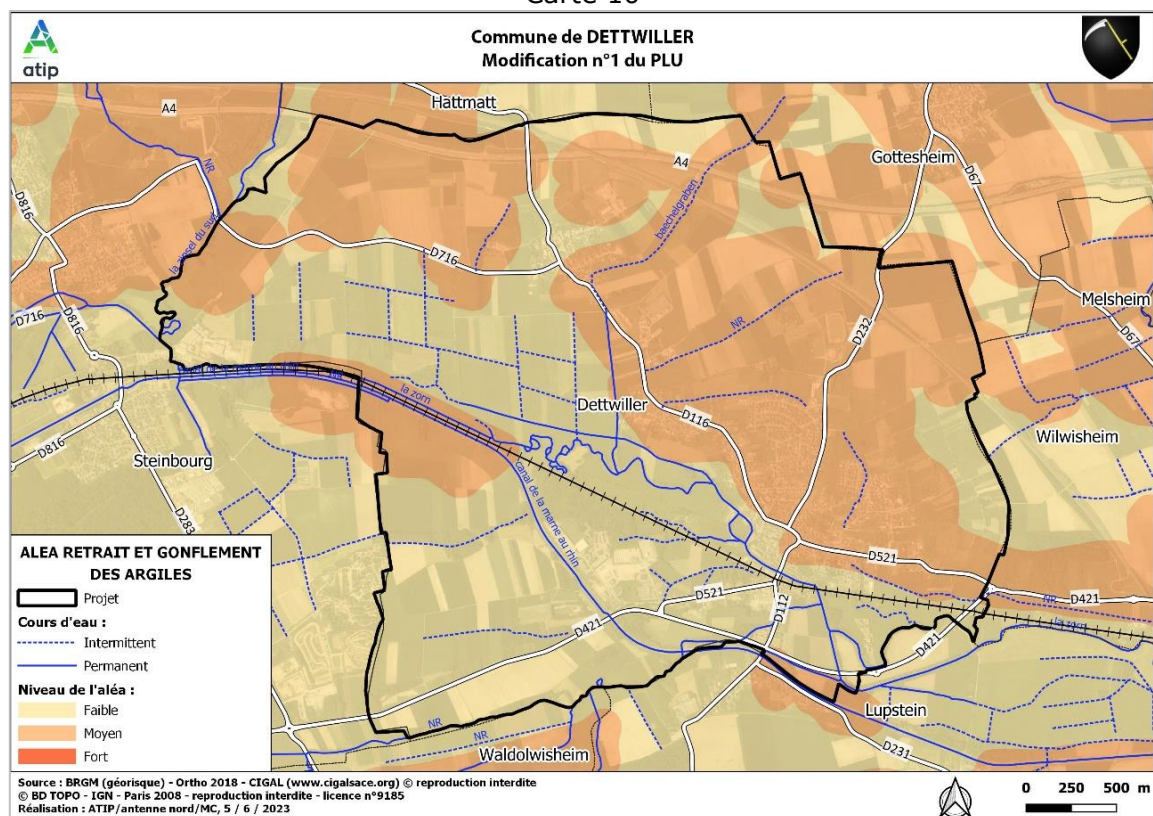
Carte 8



Carte 9



Carte 10



Carte 11

