PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de **HOERDT**

NOTE DE PRESENTATION

Elaboration le 08.07.2008

Commune de Hoerdt

Modification n°1

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération de ce jour 13 SEP. 2012

A Hoerdt le

MAIRIE DE HOERDT 67720

Le Maire Denis RIEDINGER

CONSEIL GÉNÉRAL BAS-RHIN

DIRECTION TERRITORIALE D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE
Hôtel du département - Place du Quartier Blanc
67 964 STRASBOURG CEDEX 9
Tel : 03 88 76 67 67 - Fax : 03 88 76 66 68 - Mail : dtat@cg67.fr

CONSEIL GÉNÉRAL BAS-RHIN

Commune de HOERDT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION

SECTEUR DEPARTEMENTAL
D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME
D'HAGUENAU-WISSEMBOURG

COMMUNE DE HOERDT

MODIFICATION N°1 DU PLU

INTRODUCTION

Le plan local d'urbanisme de la commune de HOERDT a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 juillet 2008.
A ce jour, il a fait l'objet d'aucune modification, ni révision.

Une modification s'avère aujourd'hui nécessaire afin d'adapter le document à de nouveaux projets et réajuster certains points règlementaires qui posent régulièrement des problèmes d'interprétation et d'application.

OBJET DE LA MODIFICATION

La modification n°1 du PLU s'articule autour des 23 points suivants :

Modification du plan de zonage :
- **Point n°1 :** modification de la marge de recul des constructions rue de la Gare – rue de Geudertheim, en agglomération ;
- **Point n°2 :** Modifier l'emprise de l'emplacement réservé rue Glaas ;
- **Point n°3 :** Ajuster l'emprise des zones IAU1 et IAU2 ;
- **Point n°4 :** Ajuster la surface de la zone A6 ;
- **Point n°5 :** Créer un emplacement réservé au droit de la piste cyclable HOERDT-GEUDERTHEIM ;
- **Point n°6 :** Créer un emplacement réservé pour réaliser un aménagement sécurisé en entrée d'agglomération ;
- **Point n°7 :** Redéfinir la limite nord-ouest du secteur de zone UL2 ;
- **Point n°8 :** Supprimer la limite de zone au sud du ban communal.

Modification du règlement :
- **Point n°9 :** Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport au Schlupf en zone UA ;
- **Point n°10 :** Clarifier la règle d'implantation des constructions en 2e et 3e rang en zone UA ;
- **Point n°11 :** Adapter les règles de stationnement pour les petits commerces de proximité en zone UA ;
- **Point n°12 :** Adapter la règle de stationnement pour les bâtiments publics en zone UA ;
- **Point n°13 :** Préciser la teneur de l'activité tertiaire en secteur IAUx ;
- **Point n°14 :** Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en IAUx ;
- **Point n°15 :** Modifier la hauteur maximale des constructions en zone IAUx ;
- **Point n°16 :** Autoriser des équipements collectifs publics en zone A1 ;
- **Point n°17 :** Clarifier la règle d'implantation des abris dans les secteurs A1, A2 et A9 ;
- **Point n°18 :** Augmenter la hauteur maximale de tous les bâtiments agricoles en zone A ;
- **Point n°19 :** Augmenter l'emprise au sol maximale des constructions et installations en zone A8 ;
- **Point n°20 :** Autoriser l'implantation de serres en zone N1 ;
- **Point n°21 :** Autoriser les panneaux solaires (photovoltaïque, eau chaude sanitaire, électricité, etc...) dans toutes les zones ;

Modification des orientations d'aménagement et de programmation :
- **Point n°22 :** Modification de l'orientation d'aménagement portant sur les extensions à vocation d'habitat.

Modification de la liste des emplacements réservés :
- **Point n°23 :** corréler la liste des emplacements réservés avec le plan de zonage

Les changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PLU. Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
En outre, la modification envisagée ne comporte pas de graves risques de nuisances.
Ils peuvent donc être pris en compte dans le cadre de la procédure de modification prévue à l'article L123-13 du code de l'urbanisme.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Dans la mesure du possible, les points de modifications s'efforcent de produire des impacts positifs sur l'environnement.

Dans les autres cas, les modifications apportées au PLU sont sans incidences sur l'environnement ou n'aggravent pas la situation du PLU approuvé en 2008.

PIECES MODIFIEES

- Le rapport de présentation, dans sa partie "Motivation de la délimitation des zones et de leurs règles" et le "tableau des superficies",

- Le règlement du PLU, pour notamment les zones UA, UB, IAU, IAUx, A et N1

- Les plans de zonage

- Les orientations d'aménagement

- La liste des emplacements réservés

Tableau de synthèse de la modification N°1 du PLU de HOERDT

Point de modification	Page	Pièces modifiées	Pages modifiées
Point n°1 : modification de la marge de recul des constructions rue de la Gare – Rue de Geudertheim, en agglomération ;	5	Plans	/
Point n°2 : Modifier l'emprise de l'emplacement réservé rue Glaas	7	Plans	/
Point n°3 : Ajuster l'emprise des zones IAU1 et IAU2	9	Plans Rapport présentation	/ Page 192
Point n°4 : Ajuster la surface de la zone A6	11	Plans Rapport présentation	/ Page 193
Point n°5 : Créer un emplacement réservé pour la piste cyclable HOERDT-GEUDERTHEIM	13	Plans Liste des ER	/
Point n°6 : Créer un emplacement réservé pour réaliser un aménagement sécurisé en entrée d'agglomération	15	Plans Liste des ER	
Point n°7 : redéfinir la limite nord-ouest du secteur de zone UL2	17	Plans Rapport présentation	/ Page 192
Point n°8 : supprimer la limite de zone au sud du ban communal	19	Plans	/
Point n°9 : Clarifier les règles d'implantation des constructions par rapport au Schlupf en zone UA	20	Règlement Rapport présentation	Page 11 Page 147
Point n°10 : Clarifier la règle d'implantation des constructions en 2e et 3e rang en zone UA	21	Règlement	Pages 10 & 11
Point n°11 : Adapter les règles de stationnement pour les petits commerces de proximité en zone UA ;	22	Règlement	Pages 15 & 16
Point n°12 : Adapter la règle de stationnement pour les bâtiments publics en zone UA ;	24	Règlement	Page 15
Point n°13 : Préciser la teneur de l'activité tertiaire en secteur IAUx	25	Règlement	Page 54
Point n°14 : Modifier les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en IAUx.	26	Règlement Rapport présentation	Page 57 Page 170
Point n°15 : Modifier la hauteur maximale des constructions en zone IAUx	27	Règlement Rapport présentation	Page 59 Page 171
Point n°16 : Autoriser des équipements collectifs publics en zone A1	28	Règlement Rapport présentation	Page 67 Page 173
Point n°17 : Clarifier la règle d'implantation des abris en secteur A1, A2 et A9 ;	29	Règlement Rapport présentation	Page 73 Pages 173 - 175
Point n°18 : Augmenter la hauteur maximale de tous les bâtiments agricoles en zone A	30	Règlement Rapport présentation	Pages 75 & 76 Page 176
Point n°19 : Augmenter l'emprise au sol maximale des constructions et installations en zone A8 ;	31	Règlement	Page 75
Point n°20 : Autoriser l'implantation de serres en zone N1 ;	32	Règlement Rapport présentation	Page 80 Page 178
Point n°21 : Autoriser les panneaux solaires (photovoltaïque, eau chaude sanitaire, électricité, etc...) dans toutes les zones ;	33	Règlement Rapport présentation	Pages 12/13 & 22/23 & 49/50 Pages 148 - 154
Point n°22 : Modification de l'orientation d'aménagement portant sur les extensions à vocation d'habitat.	35	Orientations d'aménagement Rapport présentation	Pages 4/5/6 Page 134
Point n°23 : corréler la liste des emplacements réservés avec le plan de zonage	36	Liste des emplacements réservés	Liste

---

POINT N°1 : MODIFICATION DE LA MARGE DE RECUL DES CONSTRUCTIONS RUE DE LA GARE – RUE DE GEUDERTHEIM, EN AGGLOMERATION

Localisation :

La route départementale 223 traverse la commune de HOERDT du Nord-Ouest au Sud-Est. Un recul de 25 m (de part et d'autre de l'axe) est imposé en dehors des zones urbaines et se poursuit rue de Geudertheim et rue de la Gare pour s'interrompre au niveau du pont de la voie ferrée. Cette route départementale n'est ni considérée comme une voie express (article L151-2 du code de la voirie routière), ni comme une route à grande circulation (décret n°2009-615 du 3 juin 2009), elle est classée en catégorie 3 (qui impose un retrait de 15m) au titre du Schéma routier départemental.

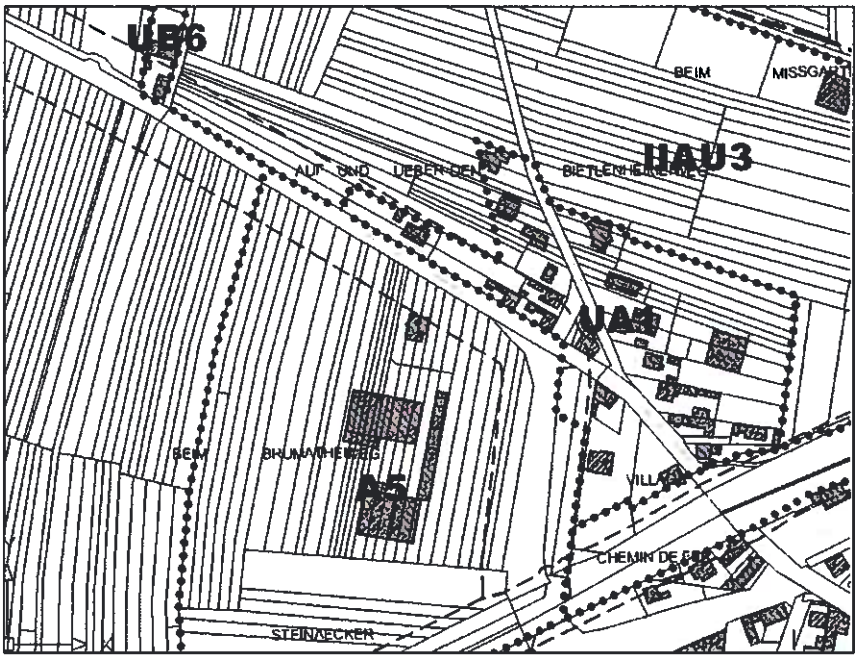
Objectif et projet de la commune :

La commune supprime la marge de recul de 25 mètres sur la partie Nord de la rue de Geudertheim et de la rue de la Gare, à compter du secteur de zone UA1.
L'objectif est de rendre constructible ou de permettre l'évolution des constructions existantes des parcelles situées en zone UA1.

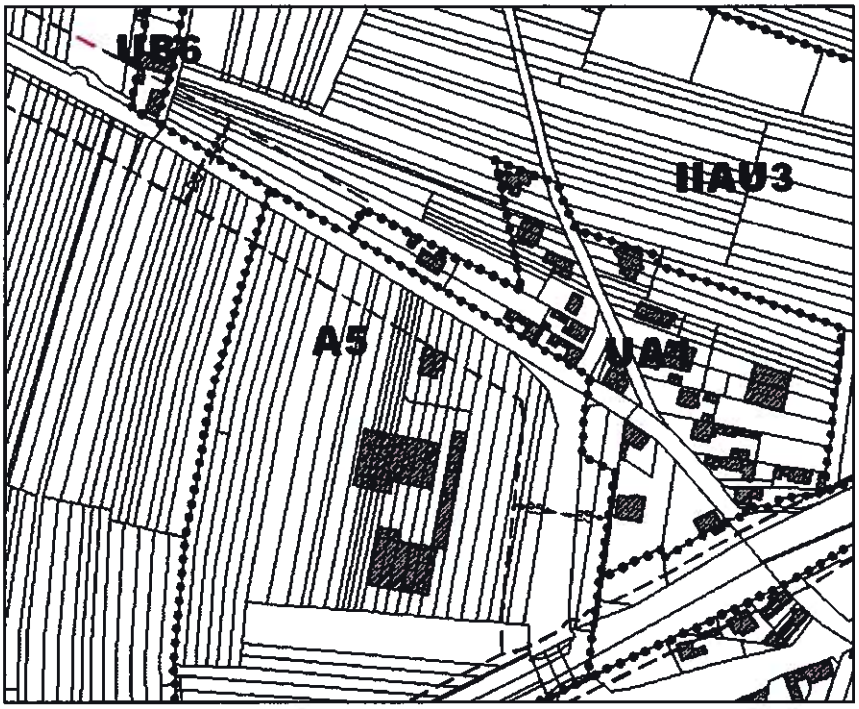
Incidences environnementales :

Les terrains rendus constructibles par ce point de modification, sont situés dans un secteur déjà urbanisé : ce point de modification a une incidence positive sur la consommation de foncier puisqu'il permet de supprimer des dents creuses et de valoriser des espaces non bâtis en agglomération.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*

POINT N°2 : MODIFIER L'EMPRISE DE L'EMPLACEMENT RESERVE RUE GLAAS

Localisation :

L'emplacement réservé numéro A3 correspond au prolongement de la rue Glaas jusqu'à la rue de la Tour avec 6 mètres d'emprise.
L'objectif de cet emplacement réservé est de faire communiquer la rue Glaas et la rue de la Tour et de permettre ainsi un désenclavement des parcelles en seconde ligne compris dans le triangle formé par les rue de la Gare, rue Glaas et rue de la Tour.

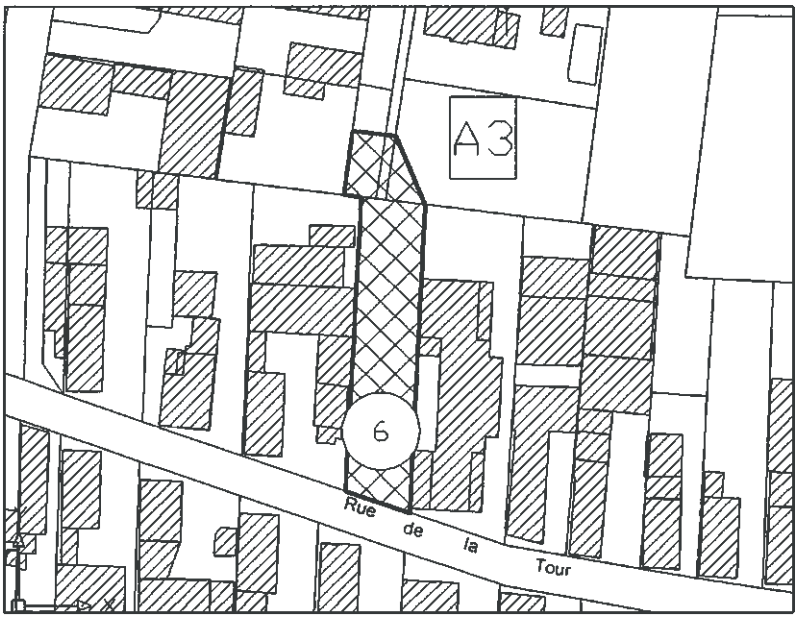
Objectif et projet de la commune :

A ce jour, la commune est propriétaire de tous les terrains compris dans l'emplacement réservé. Cependant, la continuité de la rue Glaas ne peut se faire car il reste une parcelle privée qui n'a pas été intégrée à l'emplacement réservé A3 lors de l'approbation du PLU en juillet 2008.
Par conséquent, pour assurer une continuité et corriger cette erreur matérielle, l'emplacement réservé est étendu au nord jusqu'en limite de propriété. Par contre, les parcelles déjà acquises sont retirées de l'emplacement réservé.

Incidences environnementales :

La parcelle concernée par le prolongement de l'emplacement réservé A3 est située en cœur de village, dans un secteur urbanisé. Ce point de modification a une incidence positive sur la consommation du foncier puisqu'il permet de désenclaver des arrières de parcelles et donc de densifier le centre villageois ; par contre il réduit les droits à construire pour le propriétaire concerné.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Réajustement des surfaces : liste des emplacements réservés

N° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)	Superficie en are (environ)
A3	Prolongement de la rue Glaas jusqu'à la rue de la Tour de 6 mètres d'emprise	Commune	~~5,64~~	0,9

Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Liste des emplacements réservés

POINT N°3 : AJUSTER L'EMPRISE DES ZONES IAU1 ET IAU2

Localisation :

Les zones IAU1 et IAU2 sont situées de part et d'autre de la rue de la République au niveau de l'entrée sud du village. Les deux zones sont entourées : Au Nord par le village, à l'Ouest et au Sud par des Openfields et à l'Est par l'hippodrome.

Vocation de la zone :

Les zones IAU1 et IAU2 sont des zones d'urbanisation future à dominante d'habitat, où « les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant, ont une capacité suffisante ».
Les constructions y sont autorisées sous certaines conditions.
La surface de la zone IAU1 représente 4,54 ha et celle de la zone IAU2 représente 4,67 ha.

Objectif et projet de la commune :

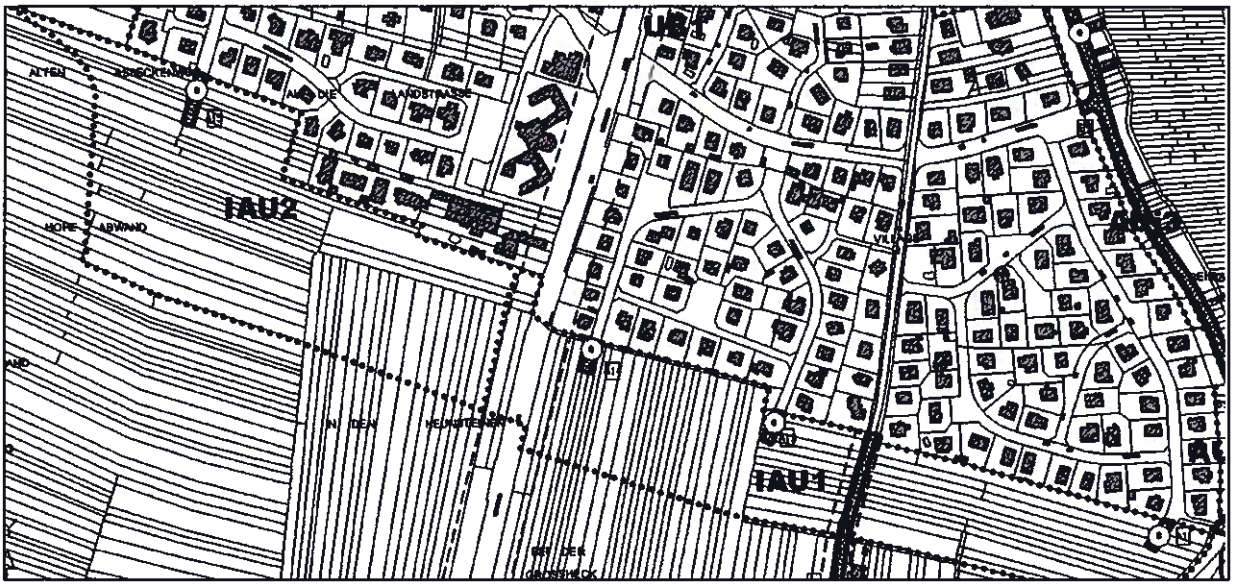
Lors de l'élaboration de son document d'urbanisme, la commune a intégré à la zone IAU1 une portion de la rue de la République et des parcelles à l'Ouest de celle-ci afin d'aménager la voirie en même temps que l'urbanisation de la zone.
Aujourd'hui, l'urbanisation de la zone IAU1 ne peut se faire car la commune n'arrive pas à acquérir les parcelles à l'ouest de la rue de la République.
Ainsi, dans l'optique de ne pas bloquer l'avancement de ce projet les élus transfèrent les parcelles de la zone IAU1 situées à l'ouest de la rue de la République à la zone IAU2.

Après modification, la surface de la zone IAU1 représentera 4,19 ha et celle de la zone IAU2 représentera 5,02 ha.

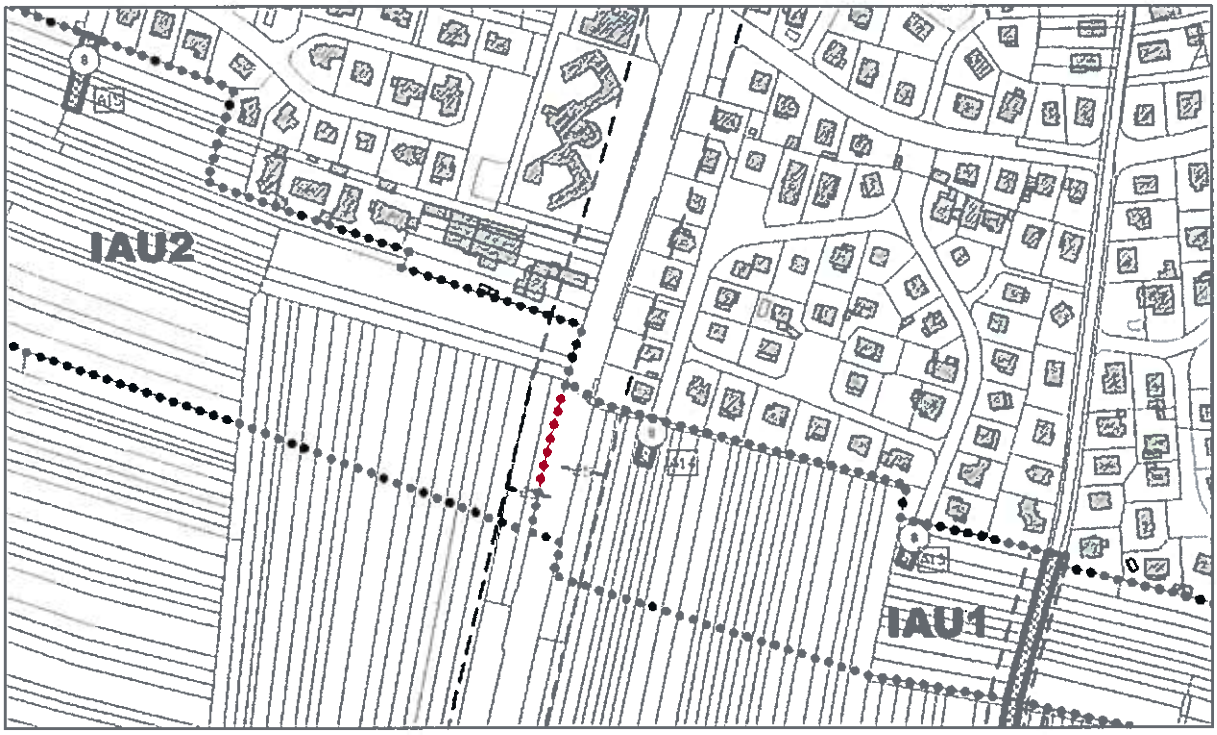
Incidences environnementales :

Pour les zones IAU1 et IAU2, les orientations d'aménagement prévoient un aménagement sécurisé sur la RD 37 et donne des orientations paysagères pour une bonne intégration des nouvelles constructions dans le bâti existant.
Ce point apporte une variante dans le phasage de l'opération mais ne modifie en rien le paysage d'entrée de ville souhaité lors de l'approbation du PLU.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Réajustement des surfaces : Rapport de présentation

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S.	Superficie s en ha P.L.U. avant modification	Superficie s en ha P.L.U. après modification
I AU1	-	~~4,54~~	4,32
I AU2	-	~~4,67~~	4,89

Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Rapport de présentation
Orientations d'aménagement

POINT N°4 : AJUSTER LA SURFACE DE LA ZONE A6

Localisation :

Le secteur de zones A6 est situé à l'Ouest du village et ceint par des champs cultivés (secteur A1). D'une assiette de 0.81 ha, la zone se compose de plusieurs bâtiments agricoles et de serres.

Vocation de la zone :

Le secteur A6 est destiné à l'accueil et à la gestion des sorties d'exploitations agricoles sans élevage comprenant le logement des exploitants. Sont autorisées sous condition les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité des exploitants ainsi que les aménagements, transformations et extensions, à l'exclusion des maisons d'habitation.

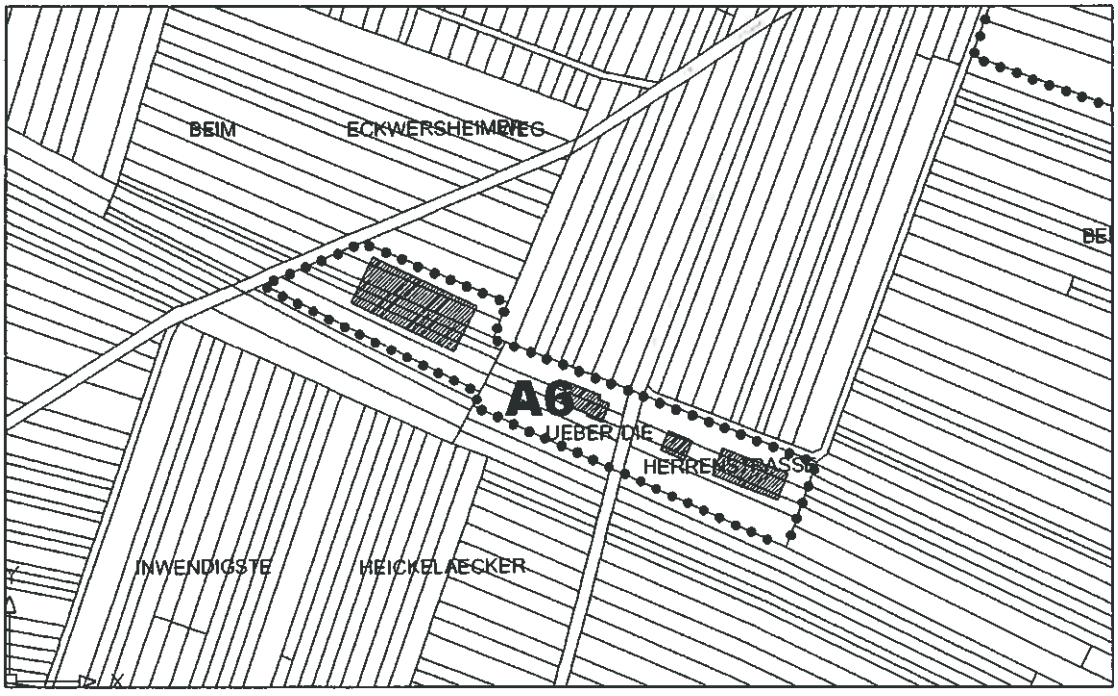
Objectif et projet de la commune :

La commune agrandit le secteur A6 afin de permettre l'installation d'un nouvel exploitant sur le site et d'assurer le développement de l'exploitation déjà en place. Cette évolution aura un impact sur le secteur A1 qui sera par conséquent réduit de 1.07 ha.

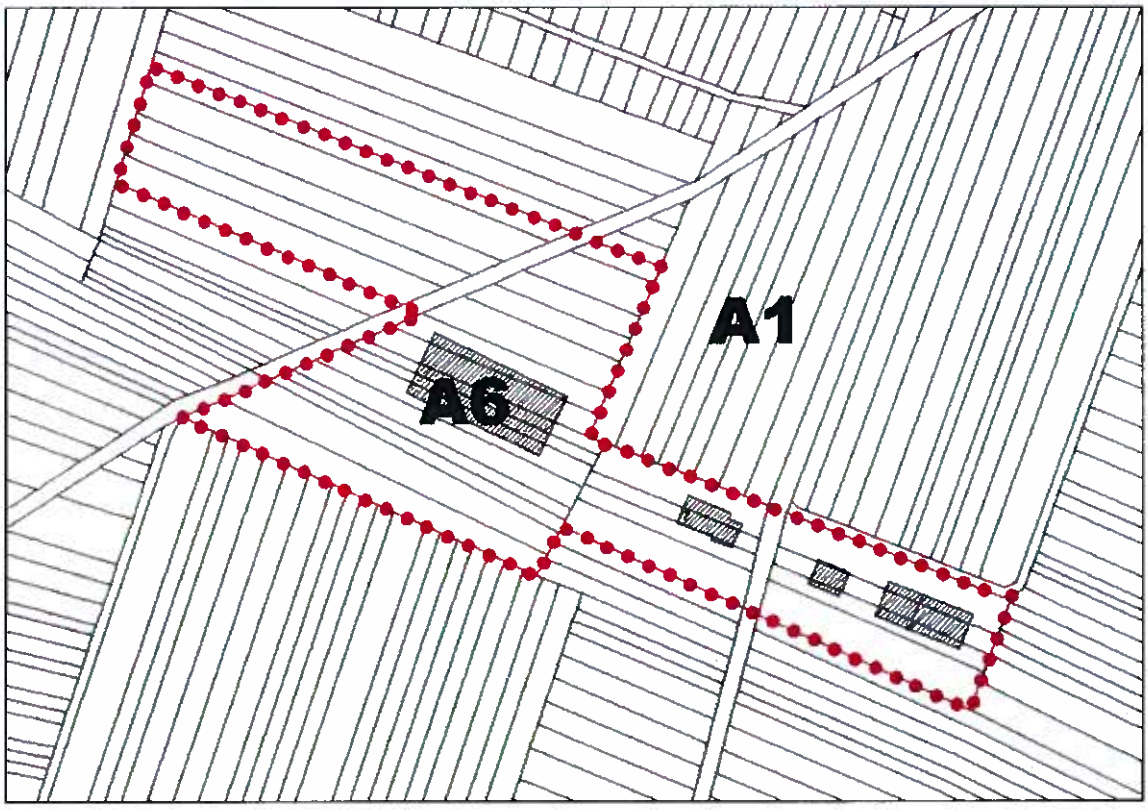
Incidences environnementales :

Le secteur de zone A6 est étendu sur des parcelles agricoles cultivées (céréales majoritairement). A noter que le secteur A1 qui jouxte la zone A6 est une zone déjà constructible qui autorise les aménagements, transformations et extensions de bâtiments existants, sans changement de destination, les constructions à usage d'habitation étant limitées à 10% de la SHON. En conséquence, ce point est sans incidence sur l'environnement.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Réajustement des surfaces : Rapport de présentation

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S.	Superficie s en ha P.L.U. avant modification	Superficie s en ha P.L.U. après modification
A1 *(ancienne NC1)*	707,62	~~622,04~~	620,97
A2 *(ancienne NC2)*	1,89	1,81	
A3 *(ancienne NC3)*	1,00	0,99	
A4 *(ancienne NC4)*	24,64	9,96	
A5 *(ancienne NC5)*	11,64	5,59	
A6 *(ancienne NC6)*	0,86	~~0,81~~	1,88
A7 *(ancienne NC7)*	18,90	18,05	
A8 *(ancienne NC8)*	5,9	6,04	
A9 *(déclassement d'une partie de NC1)*	-	41,47	
NC9	74,30	reclassé en N5, N6, N7	

Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Rapport de présentation

POINT N°5 : CREER UN EMPLACEMENT RESERVE C4 POUR LA PISTE CYCLABLE HOERDT-GEUDERTHEIM

Le projet :

La communauté de communes de la Basse-Zorn assistée par le Conseil Général du Bas-Rhin, projette de créer une liaison cyclable entre HOERDT et GEUDERTHEIM. La piste cyclable suit le tracé de la route départementale 223 et s'inscrit sur un chemin d'exploitation qui ne semble plus être utilisé aujourd'hui.

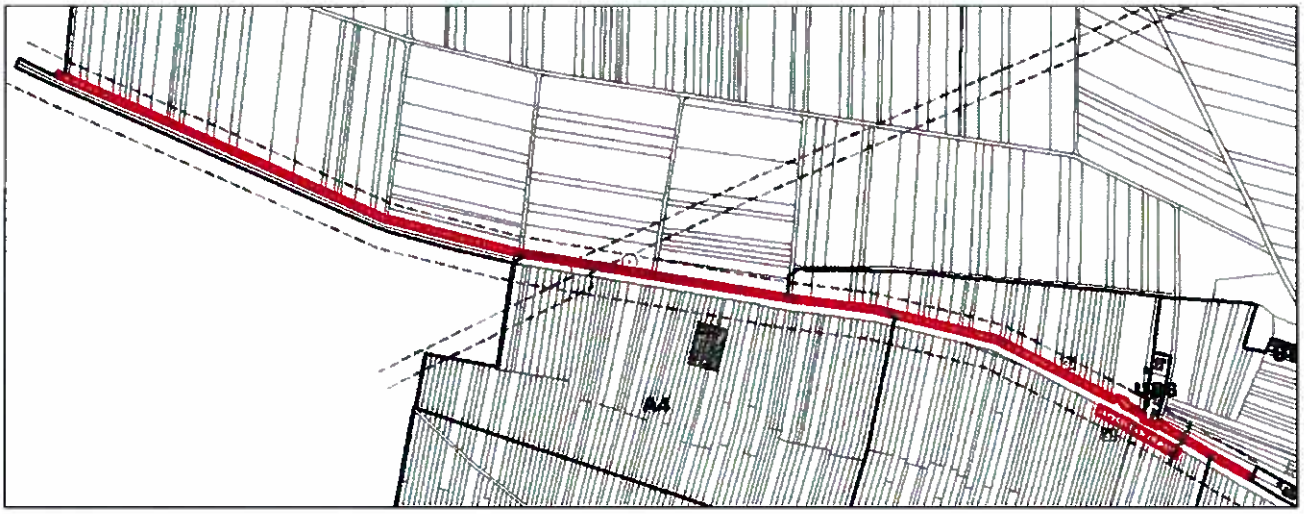
Objectif de la modification du PLU :

L'objectif de ce point est de créer un emplacement réservé C4 dont l'objet est de réserver du foncier pour la réalisation de la piste cyclable HOERDT-GEUDERTHEIM. Le tracé de l'emplacement réservé s'adosse à la RD 223 sur longueur de 1 420m et une emprise d'environ 6 mètres de large.

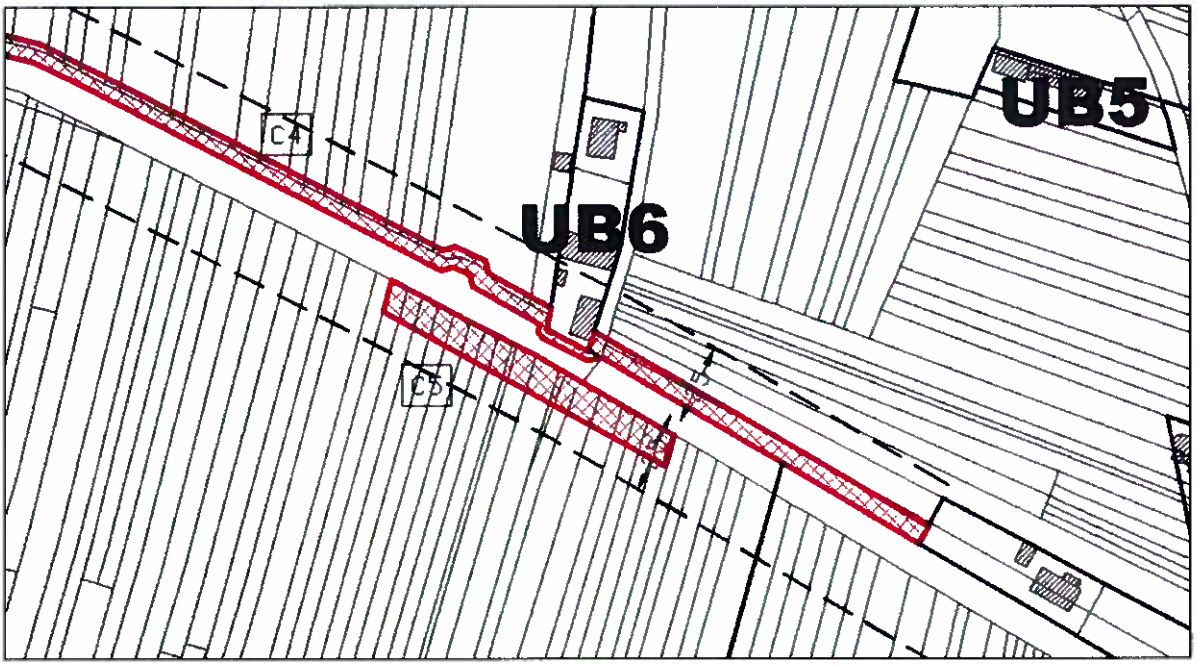
Incidences environnementales :

L'emplacement réservé se matérialise entre la route départementale 223 et des parcelles agricoles cultivées (céréales majoritairement).Ce secteur ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs (absence d'espèces protégées, habitat non favorable).
Au niveau agricole, la création d'un emplacement réservé pour la piste cyclable n'a pas d'incidences sur l'agriculture puisque les terres désignées ne sont pas cultivées et le chemin d'exploitation non utilisé.
Au niveau environnemental, ce point de modification a un impact positif puisqu'il permet une alternative à l'usage de la voiture.

PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Liste des emplacements réservés

N° de des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)
C4	Réserve de terrain pour l'aménagement de la piste cyclable HOERDT-GEUDERTHEIM	Communauté de communes de la Basse Zorn	82,55

Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Liste des emplacements réservés

POINT N°6 : CREER UN EMPLACEMENT RESERVE POUR REALISER UN AMENAGEMENT SECURISE EN ENTREE D'AGGLOMERATION

Le projet :

La communauté de communes de la Basse-Zorn projette de réaliser un aménagement sécurisé d'entrée d'agglomération. Cet aménagement situé au niveau de l'entrée Nord-Ouest (route de GEUDERTHEIM) permet de marquer et de sécuriser l'entrée d'agglomération. En concertation avec les services du Conseil Général du Bas-Rhin, l'aménagement prévu impose un élargissement de la voirie (RD 223) et le déplacement du panneau d'agglomération en amont de la zone UB6.

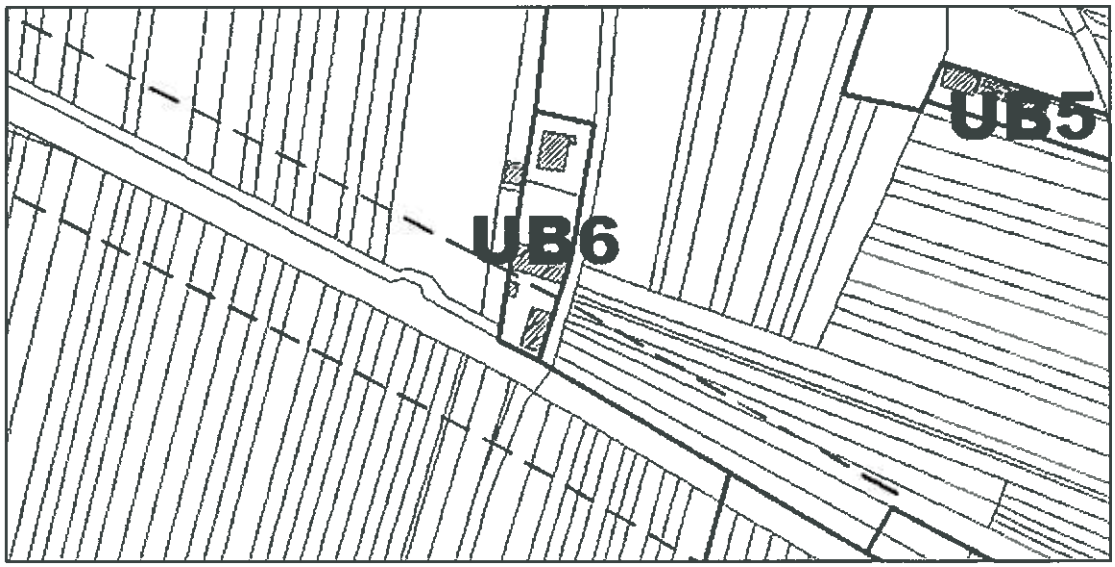
Objectif de la modification du PLU :

L'objectif de ce point est de créer un emplacement réservé C5 dont l'objet est de réserver du foncier pour la réalisation d'un aménagement sécurisé d'entrée d'agglomération. Le tracé de l'emplacement réservé s'adosse à la RD 223 sur longueur d'environ 100 mètres sur une emprise de 10 mètres de large.

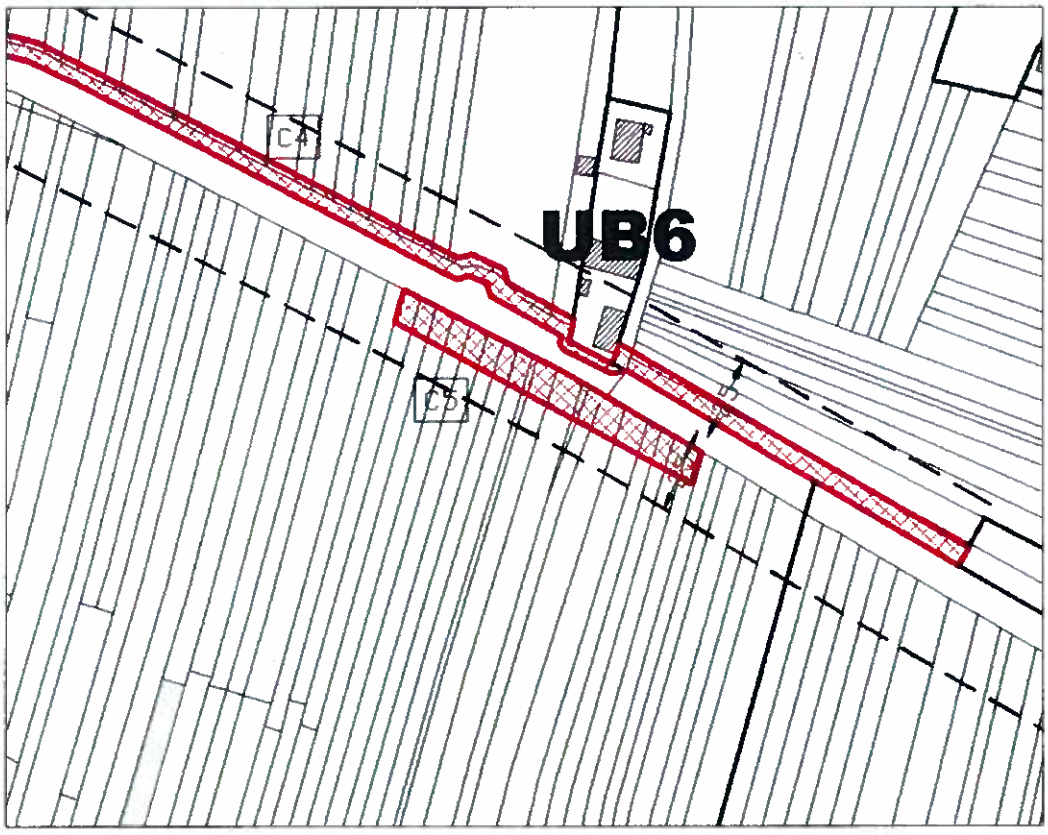
Incidences environnementales :

L'emplacement réservé se dessine le long de la voirie actuelle sur des parcelles cultivées (céréales majoritairement).Ce secteur ne présente pas d'enjeux écologiques majeurs (absence d'espèces protégées, habitat non favorable). Au niveau paysager, les incidences sont positives puisque l'objectif est de réaliser un aménagement visible permettant de réduire la vitesse des automobiles et donc de sécuriser l'entrée d'agglomération.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Liste des emplacements réservés

N° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)
C5	Réserve de terrain pour la réalisation d'un aménagement sécurisé en entrée d'agglomération (route de GEUDERTHEIM)	Communauté de communes de la Basse Zorn	10,35

Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Liste des emplacements réservés

POINT N°7 : REDEFINIR LA LIMITE NORD-OUEST DU SECTEUR DE ZONE UL2

Localisation :

Le secteur de zones UL2 est situé au Sud-Est. D'une assiette de 40.86 ha, la zone comprend l'hippodrome et les écuries.

Vocation de la zone :

Les secteurs UL sont des zones urbaines équipées, destinées aux sports, aux loisirs et à la détente. Le secteur UL2 comprend l'hippodrome et prévoit l'implantation d'une maison du cheval et d'un parcours de sauts d'obstacles.

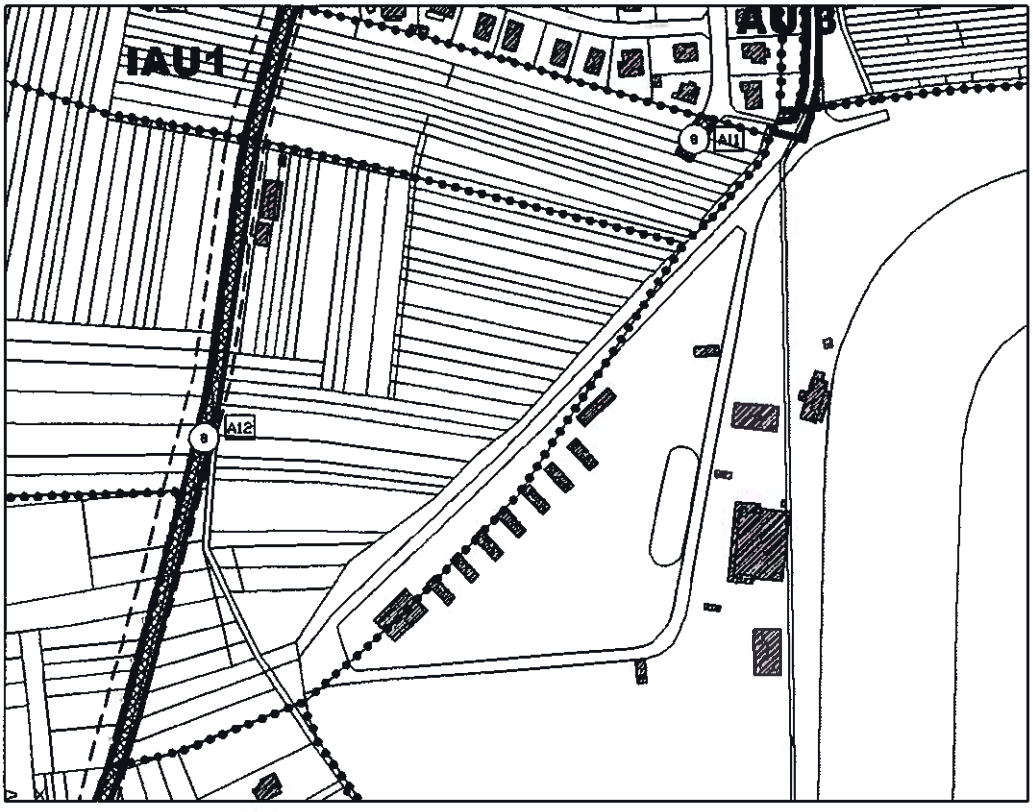
Objectif et projet de la commune :

L'objectif de la commune est de corriger une erreur matérielle (champ de la modification simplifiée) en incluant dans la zone UL2 toutes les constructions situées en limite Nord-Ouest. Le plan de zonage du PLU approuvé présente une limite de zone qui traverse un bâtiment destiné à l'activité hippique.
La commune déplace la limite de zone vers le Nord-Ouest de telle manière à longer la voirie existante et la clôture grillagée qui ceint l'hippodrome.

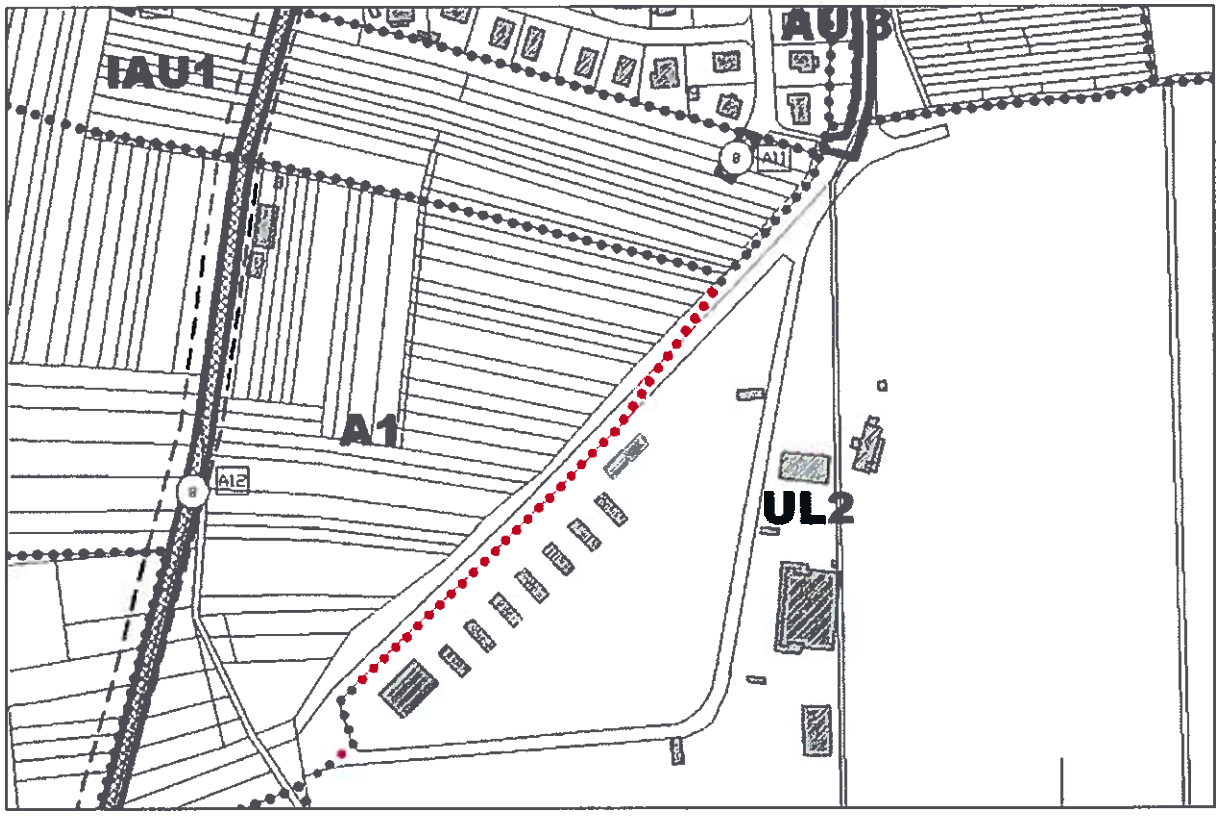
Incidences environnementales et l'agricoles :

Sur le plan du règlement cette correction agrandit le secteur de zone UL2 au détriment d'une zone agricole.
Sur le terrain, la nature du sol de la parcelle transférée est constituée d'une bande enherbée, d'une haie (tuya ou cyprès) et d'un grillage rigide.
Ce point de modification est sans incidence sur l'environnement et sur la consommation des terres agricoles.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Réajustement des surfaces : Rapport de présentation

Désignation des zones	Superficies en ha P.O.S.	Superficie s en ha P.L.U. avant modification	Superficie s en ha P.L.U. après modification
UL2	43,50	~~40,86~~	41,20
A1	707,62	~~620,97~~*	620,63

*622,04 ha au PLU approuvé (-1,07 ha du point 4 de la présente notice)

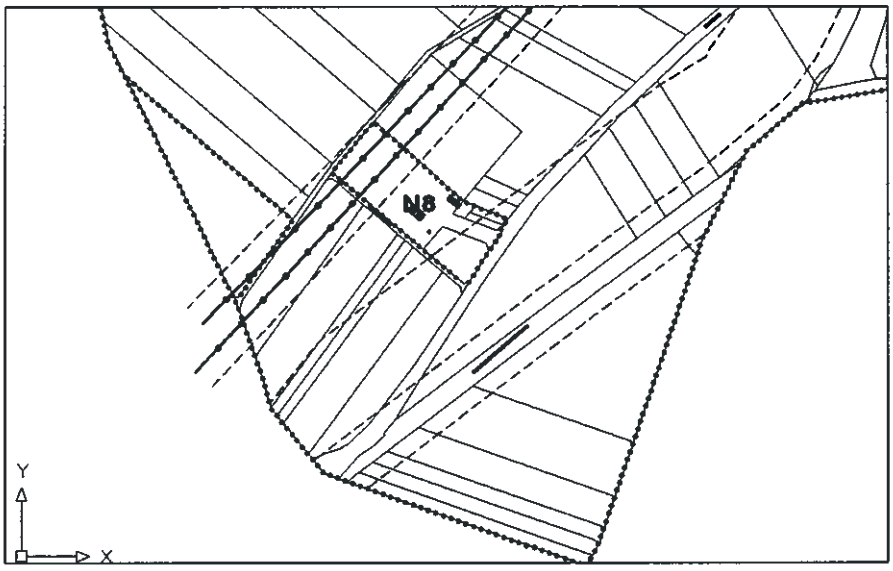
Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e et 1/2000e*
Rapport de présentation

POINT N°8 : SUPPRIMER LA LIMITE DE ZONE AU SUD-OUEST DU BAN COMMUNAL

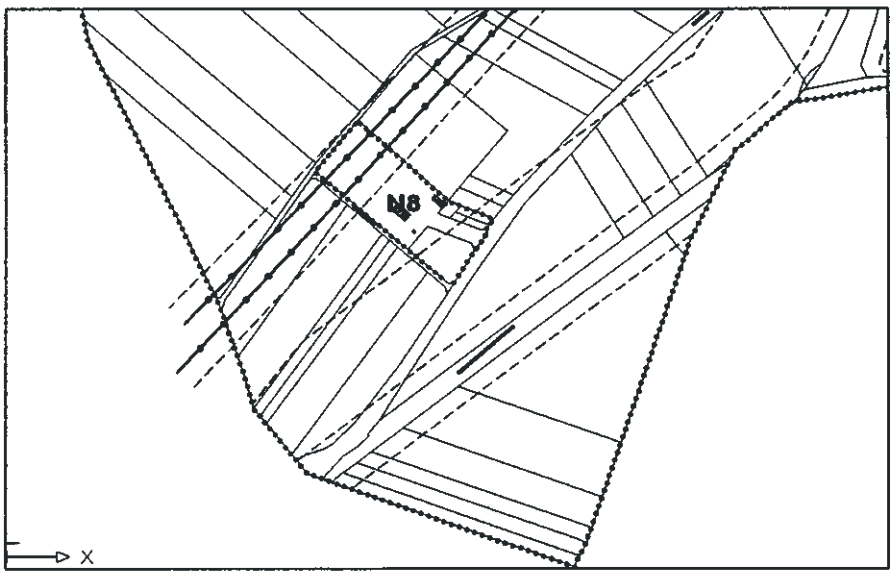
Objectif et projet de la commune :
L'objectif de la commune est de corriger une erreur matérielle en supprimant sur le plan de zonage une limite de zone située à l'extrême sud-ouest de la commune : cette zone est à inclure en secteur A1.
La zone concernée n'est pas décrite dans le rapport de présentation, ne possède aucune dénomination propre et la nature des sols qui la compose est identique aux parcelles avoisinantes (champs cultivés).

Incidences environnementales et agricoles :
Ce point de modification est sans incidence sur l'environnement.

PLAN DE REGLEMENT : AVANT MODIFICATION



PLAN DE REGLEMENT : APRES MODIFICATION



Document modifié : *Plan du règlement : échelle 1/6000e*
Rapport de présentation

POINT N°9 : CLARIFIER LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AU SCHLUPF EN ZONE UA

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 :

L'article 7 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Dans le secteur UA, la règle est rédigée comme suit :

1. Implantation jouxtant la limite séparative

1.1. Les constructions nouvelles peuvent être édifiées sur toutes les limites séparatives.

1.2. Les constructions annexes (garages, remises, abris de jardins, abris à bois, abris pour l'élevage à usage familial...) peuvent être édifiées sur la limite séparative si la longueur n'excède pas 10 mètres et si la hauteur à l'égout des toitures n'excède pas 3,50 mètres au droit de la limite séparative.

1.3. Uniquement en cas de reconstruction à l'identique : le bâtiment à reconstruire pourra, par exception, être implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale («Schlupf», minimum 0,70 mètre, maximum 1,20 mètre) pour l'entretien du passage entre les deux constructions. Dans ce cas, la construction ne pourra pas s'implanter sur la limite concernée.

Objectif et projet de la commune :

La règle applicable en secteur UA pose problème en cas de reconstruction d'un bâtiment implanté en léger recul par rapport aux limites séparatives, afin de conserver un Schlupf. Dans ce cas, le bâti nouvellement créé doit être identique en tout point à celui existant initialement, ce qui signifie une même emprise, une même volumétrie et une même destination.
Telle qu'elle est rédigée, cette règle ne permet pas une évolution du bâti aux nouveaux usages du centre villageois.

La modification doit permettre de construire exceptionnellement en léger recul afin de conserver un Schlupf, si il existait initialement, et de permettre l'évolution du bâti attenant (transformation d'usage, agrandissement, aménagement...).

La rédaction de la règle sera la suivante :

1.1. Idem
1.2. Idem
1.3. Par exception, en cas de création d'un nouveau bâtiment ou de reconstruction, d'agrandissement de bâtiments existant, dont l'une des façades est en Schlupf, l'implantation se fera avec en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumis aux règles de prospect et ce, conformément à la tradition locale (« Schlupf », minimum 0,70 mètre, maximum 1,20m) pour l'entretien du passage entre les deux constructions.

Incidences environnementales :

Ce point engendre des incidences positives sur le paysage urbain puisqu'il permet de revaloriser des éléments bâtis existant et de les adapter aux usages d'aujourd'hui.

Document modifié : - *Règlement écrit*
- Rapport de présentation

POINT N°10 : CLARIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EN 2E ET 3E RANG EN ZONE UA :

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6

L'article 6 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
La zone UA correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. D'une superficie de 60.92 ha (Uaj inclus), les zones UA sont des zones urbaines équipées.

Dans le secteur UA, la règle est rédigée comme suit :

1. Voirie

1.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existantes, les constructions nouvelles doivent être édifiées en respectant cet ordonnancement. La façade principale des constructions nouvelles devra suivre cet ordonnancement de fait.

1.2. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, en l'absence d'ordonnancement de fait, les façades des constructions nouvelles doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, une construction en 2e rang est autorisée.

1.4. La reconstruction des bâtiments doit respecter l'implantation initiale.

Objectif et projet de la commune :

La règle mentionnée au 1.3. pose des problèmes d'interprétation car la commune autorise les constructions en 2e ligne mais ainsi rédigée la règle permet également la construction en 3e, 4e... ligne.
Dans l'optique de gérer au mieux le développement urbain au centre du village, la commune apporte une précision au présent article en autorisant une seule construction d'habitation avec annexes au-delà d'une profondeur de 20 m par rapport à l'alignement des voies et emprises. Dans ce périmètre pourront également être réhabilitées, rénovées ou changées d'affectation toutes constructions existantes.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1.1. Idem
1.2. Idem
1.3. Au-delà d'une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, est autorisée soit une construction nouvelle, soit la rénovation, réhabilitation et le changement d'affectation de constructions existantes. En outre, les constructions annexes de ces bâtiments sont admises.
1.4. Idem

Incidences environnementales :

Ce point engendre des incidences positives sur la gestion du foncier en centre villageois puisqu'il rationnalise la consommation foncière et clarifie une règle qui prêtait à interprétation.

Document modifié : *Règlement écrit*

POINT N°11 : ADAPTER LES REGLES DE STATIONNEMENT POUR LES PETITS COMMERCES DE PROXIMITE EN ZONE UA

MODIFICATION DE L'ARTICLE 12

L'article 12 réglemente les aires de stationnement.
La zone UA correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. D'une superficie de 60.92 ha (UAj inclus), les zones UA sont des zones urbaines équipées.

Dans le secteur UA, la règle est rédigée comme suit :

1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.*

2. *Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :*

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs) :	
- Collectif (nombre de places par logement)	2
plus 1 place pour les visiteurs par tranche de 3 logements	
- Maison individuelle	2
Bureaux (employés et visiteurs) :	
par tranche entamée de 100 m^2 de SHON	3
Commerces (employés et clients - vente + réserve) :	
- de 0 à 100 m^2 de SHON	3
- de 100 à 1000 m^2 de SHON, par tranche entamée de 250 m^2 de SHON	4
Autres équipements	
- salle de réunion : pour 5 places de spectateurs	2
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes, logement-foyer : pour 1 chambre	1
- établissements hospitaliers : pour 1 lit	2
- restaurant, par tranche entamée de 10 m^2 de SHON	2
- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges	1
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Activités artisanales	
par tranche entamée de 100 m^2 de SHON	2
Equipements exceptionnels	
Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

3. *Il est stipulé que les établissements scolaires et les installations destinées à des activités culturelles ou de loisirs doivent comporter des aires de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.*

4. *Cas de travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation.*

4.1. *Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble.*

4.2. *Cependant, pour les petits commerces de proximité, les professions libérales, l'artisanat et les services, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement si ces dernières n'existaient pas préalablement.*

Objectif et projet de la commune :

L'application de cette règle pose le problème suivant : lorsqu'un petit commerçant ou un artisan souhaite s'agrandir, ou souhaite s'installer dans le centre ancien du village, il s'inscrit dans le champ du paragraphe 2 de l'article 12 et doit par conséquent réaliser au minimum 3 places de stationnement.
Cette règle limite le développement de petits commerces établis depuis quelques temps ou décourage certains autres à s'installer dans le centre du village.

Il est constant que ces petits commerces de proximité jouent un rôle moteur dans le dynamisme et l'attractivité du village.

Aussi, il est proposé d'assouplir la règle en rajoutant un paragraphe complémentaire qui exonère le stationnement des petits commerces de proximité en secteur UA lorsqu'ils s'agrandissent ou s'installent dans le village après une transformation d'usage d'un bâtiment existant.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Idem

2. Idem

3. Idem

4. Cas des travaux entrainant une amélioration :

4.1 Des conditions d'habitation :

Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble.

4.2 Des activités de proximité :

Cependant, lors de changement de destination (dont la finalité entre dans le champ des activités ci-après) ou d'agrandissement de petits commerces de proximité, de professions libérales, d'activités artisanales ou de services, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement complémentaires.
Pour les activités déjà existantes, il ne sera pas exigé de réaliser des places de stationnement si ces dernières n'existaient pas préalablement.

Incidences environnementales :

Ce point de modification a un impact positif sur le dynamisme économique du centre de HOERDT puisqu'il permet aux petits commerces de se développer et de proposer des services de proximité.

Document modifié : *Règlement écrit*

POINT N°12 : ADAPTER LES REGLES DE STATIONNEMENT POUR LES BATIMENTS PUBLICS EN ZONE UA

MODIFICATION DE L'ARTICLE 12

L'article 12 réglemente les aires de stationnement.
La zone UA correspond au village ancien caractérisé par une architecture locale traditionnelle. D'une superficie de 60.92 ha (Uaj inclus), les zones UA sont des zones urbaines équipées.

Dans le secteur UA, la règle est rédigée comme suit :

1. *Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en-dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.*

2. *Le nombre de places à réaliser doit répondre aux normes suivantes :*

Type d'occupation du sol	Nombre de places (*)
Logement (résidents et visiteurs) :	
- Collectif (nombre de places par logement)	2
plus 1 place pour les visiteurs par tranche de 3 logements	
- Maison individuelle	2
Bureaux (employés et visiteurs) :	
par tranche entamée de 100 m^2 de SHON	3
Commerces (employés et clients - vente + réserve) :	
- de 0 à 100 m^2 de SHON	3
- de 100 à 1000 m^2 de SHON, par tranche entamée de 250 m^2 de SHON	4
Autres équipements	
- salle de réunion : pour 5 places de spectateurs	2
- hôtel, gîte, chambre d'hôtes, logement-foyer : pour 1 chambre	1
- établissements hospitaliers : pour 1 lit	2
- restaurant, par tranche entamée de 10 m^2 de SHON	2
- cinéma, théâtre, salles de spectacles : pour 5 sièges	1
- station-service : par poste de lavage ou de graissage	3
Activités artisanales	
par tranche entamée de 100 m^2 de SHON	2
Equipements exceptionnels Ceux qui ne sont pas mentionnés dans la liste devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	
(*) Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 à l'unité supérieure dans le cas contraire.	

Objectif et projet de la commune :

Le nombre de place de stationnement mis à disposition par la commune, au centre du village permet de répondre confortablement aux usagers des équipements publics existants ou à créer. Ainsi, la commune est dispensée de créer des places de stationnement supplémentaires pour les équipements publics en zone UA.

La rédaction de la règle sera la suivante :
Equipements publics :
Il est précisé que les équipements publics sont dispensés de places de stationnement.

Incidences environnementales :
Ce point de modification est sans incidence sur l'environnement.

Document modifié : *Règlement écrit*

POINT N°13 : PRECISER LA TENEUR DE L'ACTIVITE TERTIAIRE EN SECTEUR IAUX

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2

L'article 2 détermine les occupations et utilisations du sol autorisées, mais soumises à des conditions particulières.
Les zones IAUx recouvrent une superficie de 16.45 ha et se situent au Nord de la sortie d'autoroute. Elles sont destinées à une urbanisation future sous forme d'opérations d'activités non nuisantes.
La zone IAUx1 (10.19 ha) est destinée aux activités artisanales et tertiaires.

Pour le secteur IAUx1, l'article 2 est ainsi rédigé :

1. Dans le secteur IAUx 1

Les constructions et installations liées aux activités artisanales et tertiaires ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.

Objectif et projet de la commune :

La commune précise la teneur de l'activité tertiaire.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Dans le secteur IAUx 1

Les constructions et installations liées aux activités artisanales et tertiaires de toute nature (bureaux, commerces, activités hôtelières,...) ainsi que celles nécessaires au fonctionnement et à la gestion des réseaux publics, y compris les lignes de transport d'énergie électrique.

Incidences environnementales :

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

Document modifié : *Règlement écrit*

POINT N°14 : MODIFIER LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN IAUX

MODIFICATION DE L'ARTICLE 6

L'article 6 réglemente l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les zones IAUx recouvrent une superficie de 16.45 ha et se situent au Nord de la sortie d'autoroute. Elles sont destinées à une urbanisation future sous forme d'opération d'activités non nuisantes.

Dans le secteur IAUx, la règle est rédigée comme suit :

1. Voirie :

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer, et ouverte à la circulation automobile.

1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan de zonage, sont à respecter.

1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

Objectif et projet de la commune :

La règle d'un recul strict de 5 mètres par rapport aux voies de circulation, ne laisse aucune marge de manœuvre à l'implantation des constructions : les constructions nouvelles doivent être implantées parallèlement à l'axe de circulation avec un recul de 5m. Ainsi rédigé, la règle est difficilement applicable en cas d'une voirie en courbe (non linéaire), les bâtiments auront une géométrie similaire.
Pour faciliter l'implantation des nouvelles constructions la commune allège la portée de cette règle en précisant que toute construction devra être implantée au-delà d'un recul de 5m.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Voirie :

1.1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées à 5 mètres au moins de l'alignement de toute voie limitrophe existante, à modifier ou à créer et ouverte à la circulation automobile.

1.2. Les reculs des constructions, le long de certaines voies, indiqués au plan de zonage, sont à respecter.

1.3. Seules les clôtures peuvent être édifiées à l'alignement de ces mêmes voies.

Incidences environnementales :

Ce point de modification est sans incidences sur l'environnement. Au niveau de la morphologie du nouveau tissu urbain, les abords de la voirie seront dégagés comme le préconisait la rédaction initiale de la règle, l'impact paysager est mineur.

Document modifié : - *Règlement écrit*
- Rapport de présentation

POINT N°15 : MODIFIER LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS EN ZONE IAUX

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10 :

L'article 10 réglemente les hauteurs maximum des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Les zones IAUx1 recouvrent une superficie de 10,19 ha et se situent au Nord de la sortie d'autoroute. Elle est destinée a accueillir des activités artisanales et tertiaires

A l'heure actuelle, la zone est composée d'un restaurant, d'un parking aménagé, de champs cultivés et de friches agricoles.

Dans le secteur IAUx, la règle est rédigée comme suit :

1. *Dans le secteur IAUx 1, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder 9 mètres au faîtage.*
2. *Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels ou autres éléments reconnus indispensables.*
3. *Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.*

Objectif et projet de la commune :
L'objectif de la commune est d'harmoniser les hauteurs des constructions destinées aux activités hôtelières en les nivelant en fonction des bâtiments existants. Le restaurant situé sur le site ayant une hauteur de 12 mètres au faitage, la commune décide d'augmenter de 3 mètres les droits à construire verticalement. Cette évolution concerne uniquement les bâtiments à vocation hôtelière. La règle reste inchangée pour toutes les autres constructions.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Dans le secteur IAUx 1, la hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport aux voies et emprises publiques ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Par exception, les constructions destinées aux activités hôtelières pourront dépasser les 9 mètres sans toutefois excéder 12 mètres au faitage.

2. Cette prescription ne s'applique pas aux cheminées, silos ou tours de fabrication éventuels ou autres éléments reconnus indispensables.

3. Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.

Incidences environnementales :

Ce point de modification est sans incidences sur l'environnement. Au niveau du paysage, les impacts sont mineurs puisque ce point de modification crée une homogénéité dans les hauteurs de construction et permet d'harmoniser les volumes construits. L'assiette foncière de la zone IAUx1 est située en léger contre-bas par rapport à la voirie : l'insertion des constructions s'en verra d'autant mieux intégrée.

Document modifié : - Règlement écrit
- Rapport de présentation

POINT n°16 : AUTORISER LES EQUIPEMENTS COLLECTIFS PUBLICS EN ZONE A1

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2

L'article 2 règlemente les occupations et utilisations du sol autorisées, mais soumises à des conditions particulières.

Les zones A sont des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. D'une superficie totale de 1264.14 ha, ces zones peuvent ou non être équipées. Le secteur A1, d'une superficie de 622,04 ha, correspond à une zone agricole où seules les extensions de bâtiments agricoles sont autorisées.

L'article 2 de la zone A1 est ainsi rédigé :

> ***1. Dans le secteur A1 :***
>
> *1.1. Les aménagements, transformations et extensions de bâtiments sans changement de destination. Les extensions des constructions à usage d'habitation ne dépasseront pas 10 % de la surface hors œuvre nette (SHON) à la date d'approbation du PLU.*
>
> *1.2. Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont la surface n'excède pas 30 m2.*
>
> *1.3. Les constructions de type «serre» liées et nécessaires aux activités maraîchères et horticoles dont la hauteur maximale n'excède pas 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage. Les serres doivent être installées ou équipées afin de ne pas occasionner d'écoulement d'eau sur les parcelles voisines.*
>
> *1.4. Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.*
>
> *1.5. Dans les secteurs de nuisance acoustique délimités au plan de zonage, le long de l'A35 assimilée à une voie de type I, à deux files de circulation, les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées au bruit et admises au présent règlement de zone, feront l'objet de mesures d'isolation acoustique dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.*
>
> *1.6. Les canalisations, travaux et installations linéaires souterraines (câbles, gazoducs, oléoducs, canalisations d'eau et d'assainissement) et aériennes (pylônes téléphoniques...) et les ouvrages techniques liés à ces équipements sous réserve d'emprunter les chemins et voies existants ou à créer et à condition d'être liés à des aménagements ultérieurs ainsi que la modification ou le renouvellement des lignes de transport d'énergie électriques existantes sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.*

Objectif et projet de la commune :

Conformément à l'article R.123-7 du code de l'urbanisme qui autorise « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif », la commune autorise de tels équipements en zone A1.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Dans le secteur A1 :

1.1. Idem
1.2. Idem
1.3. Les équipements collectifs publics dont la surface n'excède pas 30m²
1.4. Ancien 1.3.
1.5. Ancien 1.4.
1.6. Ancien 1.5.
1.7. Ancien 1.6.

Incidences environnementales :

Au regard des constructions déjà autorisées en zone A1 et de l'emprise mineure (30m²) des équipements publics autorisés par ce point de modification, les incidences paysagères et environnementales sont quasiment nulles.

Document modifié : - Règlement écrit
- Rapport de présentation

POINT N°17 : CLARIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES ABRIS DANS LES SECTEURS A1, A2 ET A9

DESCRIPTION DES ZONES :

La zone A1 est située à l'Ouest du village et occupe une surface de 622,04 ha. Elle est de loin la zone la plus importante en terme de surface. Dans le règlement, elle est identifiée comme un secteur où seules les extensions de bâtiments agricoles sont autorisées.
La zone A2 est située à l'Est du village et occupe une surface de 1,81ha. Cette zone est identifiée au règlement comme un secteur de collecte et de vente de produits agricoles.
La zone A9 est située à l'Est du village, elle occupe une surface de 41,47 ha. Elle est identifiée dans le règlement comme un secteur de jardins potagers. Les parcelles sont de petite taille, allongées d'est en ouest composées de cultures maraichères, serres et petits abris.

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 :

L'article 2 réglemente les occupations et les utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Dans le secteur A1, A2 et A9, certains abris sont autorisés sous condition. Pour les 3 secteurs cités, la règle est rédigée comme suit :

Cf. Article 2 paragraphes 1.2, 2.3 et 9.1

Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont la surface n'excède pas 30 m².

Objectif et projet de la commune :

La règle édictée pose le problème d'interprétation suivant : il est entendu que certaines constructions sont autorisées à condition que leur surface n'excède pas 30 m². Toutefois, sur une même parcelle, un propriétaire peut implanter plusieurs abris de jardin de 30 m² chacun, ce qui a tendance à dénaturer le caractère des zones et les paysages.
La commune clarifie la règle d'implantation des abris en autorisant, sur une unité foncière, la construction de plusieurs abris dont le cumul des surfaces n'excède pas 30m² d'emprise au sol.

La rédaction de la règle sera la suivante :

Les abris à bois, de jardins, mobiles et démontables, sans fondation en béton et dont le cumul des surfaces n'excède pas 30m² (emprise au sol) par unité foncière.

Incidences environnementales :

Ce point de modification a une incidence positive sur la gestion du foncier et sur le paysage puisqu'il clarifie une règle qui prêtait à interprétation et limite ainsi la construction des abris en zone agricole.

Document modifié : - *Règlement écrit*
- Rapport de présentation

POINT N°18 : AUGMENTER LA HAUTEUR MAXIMALE DE TOUS LES BATIMENTS AGRICOLES EN ZONE A

MODIFICATION DE L'ARTICLE 10

L'article 10 réglemente la hauteur maximale des constructions.
Les zones A sont des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. D'une superficie totale de 1264.14 ha, ces zones peuvent ou non être équipées.

Pour la zone A, la règle est rédigée comme suit :

1. *La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation par rapport aux voies publiques de desserte et emprises publiques ne peut excéder :*
   - 9 mètres au faîtage,
   - soit 2 niveaux au maximum, soit R + 1 comble aménageable.
2. *La hauteur hors tout des constructions nouvelles par rapport à la voie publique ne peut excéder 4 mètres pour les abris et boxes à chevaux.*
3. *La hauteur maximale des serres ne peut excéder 4 mètres sous chéneaux et 5 mètres au faîtage.*
4. *Pour tous les autres bâtiments à usage agricole (hangars, granges...), la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage, exceptés les ouvrages techniques agricoles dont la hauteur maximale totale est fixée à 11 mètres au faîtage.*
5. *Les ouvrages techniques et équipements d'infrastructure de faible emprise tels que les pylônes électriques sont exemptés de la règle de hauteur.*

Objectif et projet de la commune :

Pour permettre aux agriculteurs de moderniser leur exploitation, la commune fixe la hauteur maximale des ouvrages techniques à 12 mètres au faîtage.

La rédaction de la règle sera la suivante :

1. Idem
2. Idem
3. Idem
4. Pour tous les autres bâtiments à usage agricole (hangars, granges...), la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage, exceptés les ouvrages techniques agricoles dont la hauteur maximale totale est fixée à 12 mètres au faîtage.
   Cette exception concerne également les parties de bâtiment à usage agricole qui abritent un ouvrage technique agricole d'une hauteur supérieure à 9 mètres.
5. Idem

Incidences environnementales :

Au niveau des paysages l'impact est faible voire inexistant puisque l'accroissement de la hauteur d'un mètre concerne uniquement les ouvrages techniques et exceptionnellement certaines parties de bâtiment. Dans la grande majorité des cas, les hauteurs des bâtiments reste inchangée.
Au niveau acoustique, ce point de modification permet de réduire les nuisances en isolant certains ouvrages bruyants dans un bâtiment.
Ce point de modification ne produit pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement.

Document modifié : - *Règlement écrit*
- Rapport de présentation

POINT n°19 : AUGMENTER L'EMPRISE AU SOL MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DANS LE SECTEUR A8

MODIFICATION DE L'ARTICLE 9

L'article 9 réglemente l'emprise au sol des constructions.
Le secteur de zone A8 correspond à une zone agricole où les sorties d'exploitation sans élevage sont autorisées ainsi que les bâtiments d'habitation à condition que les bâtiments à usage agricole soient préexistants.

La zone A8 est située au Sud-Est du village et occupe une surface de 6,04 hectares. Ceint par une zone A1 et l'hippodrome, le secteur de zone A8 se compose de bâtiments agricoles, de serres, de maisons d'habitations et de champs cultivés.

Pour le secteur A8, la règle est rédigée comme suit :

Dans la zone A8, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Objectif et projet de la commune :

Afin de permettre le développement de serres sur ce secteur, la commune augmente l'emprise au sol des constructions et installations de 20 points pour atteindre 60% de la superficie de l'unité foncière.

La rédaction de la règle sera la suivante :

Dans la zone A8, l'emprise au sol maximale des constructions et installations de toute nature, définie par la projection verticale du volume hors œuvre y compris les saillies et éléments de décor architectural, ne peut excéder 60% de la superficie de l'unité foncière.

Incidences environnementales :

L'augmentation de 20 points de l'emprise au sol des constructions et installations ne présente pas un impact majeur sur l'environnement et les paysages. L'impact devrait se révéler positif pour l'économie locale et l'activité maraichère, si l'on prend en compte la surface complémentaire de serre potentiellement constructible suite à cette modification.

Document modifié : *Règlement écrit*

POINT N°20 : AUTORISER L'IMPLANTATION DE SERRES EN ZONE N1

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 :

L'article 2 réglemente les occupations et les utilisations du sol soumises à des conditions particulières.
Le secteur N1, correspond à la zone inondable de la Zorn. La règle qui régit cette zone est rédigée comme suit :

> ***1. Dans les parties inondables des zones N :***
> *(Tramées sur le plan de zonage), tout ouvrage ou installation autorisé dans la zone devra être effectué en tenant compte du risque d'inondation (mise hors d'eau, orientation ...). Il ne devra pas gêner le libre écoulement des eaux en cas de crue. Il devra être construit au même niveau que le terrain naturel.*
>
> ***2. Dans la zone N1 :***
> *2.1. L'extension des bâtiments à usage agricole existant à la date d'approbation du PLU sans changement de destination.*
> *2.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.*
>
> ***3. Dans les zones N1 et N4 :***
> *Les affouillements du sol à but agricole.*
>
> ***4. Dans les secteurs N6 et N7 :***
> *4.1. Les bâtiments et installations liés et nécessaires à l'exploitation de la gravière.*
> *4.2. Le concassage et le recyclage de matériaux inertes ainsi que les installations et équipements mobiles nécessaires au fonctionnement de ces activités.*
>
> ***5. Dans les secteurs N1, N5, N6 et N7 :***
> *Les reconstructions en cas de sinistre sont possibles, sauf si le sinistre est lié à une inondation.*
>
> ***6. Dans le secteur N8 :***
> *Les bâtiments et installations liés et nécessaires au fonctionnement de la station de pompage.*

Objectif et projet de la commune :
La commune promeut l'activité maraichère sur son territoire et permet l'installation de serres en secteur N1, sous réserve des dispositions règlementaires du plan de prévention des risques d'inondation en vigueur et sous réserve que leurs installations interviennent uniquement en complément d'une exploitation déjà existante.

La rédaction de la règle sera la suivante :

2. Dans la zone N1 :
2.1. L'extension des bâtiments à usage agricole existants à la date d'approbation du PLU sans changement de destination.
2.2. La reconstruction pour la même destination de tout bâtiment sinistré.
2.3. Les serres tunnels d'une hauteur maximum de 5,5 mètres à condition d'être réalisées au niveau du terrain naturel, de permettre le stockage des eaux de crue (espace interstitiel entre le sol et les parois) et d'être implantées à proximité immédiate d'une exploitation existante à la date d'approbation du PLU.

Incidences environnementales :
Le fait de ne permettre l'installation des serres qu'en continuité d'une exploitation agricole existante limite fortement les lieux d'implantation : un seul secteur situé entre le village et le cimetière est ainsi concerné.
Aussi, ce secteur présente un aléa moyen (PPRI de la Zorn et du Landgraben), les serres qui y seront implantées devront respecter les dispositions mentionnées dans le PPRI de la Zorn et du Landgraben, en particulier de permettre le stockage des eaux de crue.

Document modifié : - Règlement écrit
- Rapport de présentation

POINT N°21 : AUTORISER LES PANNEAUX SOLAIRES (PHOTOVOLTAÏQUE, EAU CHAUDE SANITAIRE, ELECTRICITE, ETC...) DANS TOUTES LES ZONES

L'article 11 réglemente l'aspect extérieur des constructions.
Les règles régissant les secteurs UA, UB et IAU ne permettent pas l'installation de panneaux solaires sur les toitures. L'interdiction n'est pas clairement exprimée dans le règlement mais la formulation de certains paragraphes portant sur les matériaux et/ou la couleur de la toiture ne permet pas l'installation de ces dispositifs.

Dans le **secteur UA,** la règle est rédigée comme suit :

2. Toitures

2.1. Chacune des constructions nouvelles de premier rang à usage d'habitat aura obligatoirement un pignon sur rue.

2.2. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation, à l'exception des vérandas et des bâtiments agricoles, devront avoir deux versants principaux, à pentes égales, comprises entre 40° et 52°, avec la possibilité de ménager des pans coupés n'excédant pas 2 m² par pan coupé, comme sur les pignons des maisons traditionnelles.

2.3. Les toitures des constructions principales à usage d'habitation devront être revêtues exclusivement de tuiles sur l'ensemble des versants.
Les extensions devront être revêtues de tuiles identiques à celles qui couvrent les bâtiments (volumes) principaux.
Pour les nouvelles constructions, les effets de panachage dans les couleurs ainsi que les effets de vieillissement artificiel sont interdits.

Dans les **secteurs UB et IAU**, la règle est rédigée comme suit :

6. Couleurs

6.1. Les façades de teinte sombres sont interdites, ainsi que les couleurs primaires intenses ou vives (bleu électrique, jaune citron, vert gazon, rouge sang ...).
Les couleurs des constructions devront s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments environnants.
L'emploi de matériaux qui, par leur aspect ou par leur couleur, ne s'intègrerait pas avec les constructions environnantes n'est pas autorisé, comme par exemple les placages.

6.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et des constructions à toiture-terrasse.
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété.

Objectif et projet de la commune :

L'application de ces règles pose le problème suivant : le fait d'imposer exclusivement des tuiles pour la toiture des constructions principales et des extensions ne permet pas l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable intégrés à la toiture. Il en va de-même pour la couleur qui doit obligatoirement s'apparenter à de la terre cuite allant du rouge au brun.

La commune ne touche pas aux règles en vigueur mais insère un paragraphe complémentaire afin d'autoriser l'installation de panneaux solaires dans les 3 secteurs décrits ci-dessus.

La rédaction de la règle sera la suivante :

Dans le **secteur UA :**

2. Toitures

2.1. idem

2.2. idem

2.3. idem

2.4. Sont toutefois autorisés les dispositifs de production d'énergies à partir des panneaux solaires (eau chaude sanitaire, électricité, etc...), qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Dans les **secteurs UB et IAU**, la règle est rédigée comme suit :

6. Couleurs

6.1. idem

6.2. La couleur des matériaux de couverture devra s'apparenter à la couleur terre cuite naturelle allant du rouge au brun, à l'exception des vérandas et des constructions à toiture-terrasse.
La couleur des matériaux de couverture devra être identique pour tous les bâtiments situés sur une même propriété.
Sont toutefois autorisés les dispositifs de production d'énergies à partir des panneaux solaires (eau chaude sanitaire, électricité, etc...), qui seront préférentiellement intégrés à la toiture.

Incidences environnementales :

Ce point de modification ne présente pas un impact majeur sur le paysage. Il a même des incidences positives puisqu'il permet de produire de l'électricité et de l'eau chaude via l'énergie solaire et donc de limiter la dépendance à l'électricité issue de sources non renouvelables.

Document modifié : - *Règlement écrit*
- Rapport de présentation

POINT N°22 : MODIFICATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT PORTANT SUR LES EXTENSIONS A VOCATION D'HABITAT

Selon la Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (modifiant l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme), les orientations particulières d'aménagement prévoient les actions et les opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine,
- lutter contre l'insalubrité,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement de la commune, et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles visent à définir les conditions d'urbanisation de certains secteurs ou quartiers qui sont amenés à connaître des développements urbains.

HOERDT a décidé de réaliser une orientation d'aménagement portant sur les deux secteurs d'extension à dominante d'habitat au Sud du village (zone IAU1 et IAU2). Cette orientation d'aménagement s'attache à donner des orientations paysagères et définit les accès et l'organisation de la voirie. Un schéma d'aménagement du secteur Sud-Ouest illustre ces dispositions.

Le point de modification porte sur le paragraphe **Accès et système voirie** rédigé initialement comme suit :

> ***3. Accès et système de voirie :***
> *Les parcelles situées de part et d'autre de la RD37 ne disposeront d'aucun accès direct sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité et de traitement d'entrée de ville, un aménagement sécurisé (sous forme de rond-point) sera mis en place. Il assurera ainsi une double fonction d'entrée de bourg et de desserte des zones à urbanisation future (IAU1 et IAU2).*

Objectif et projet de la commune :

La commune se laisse plus de latitude dans sa réflexion portant sur « l'aménagement sécurisé » de l'entrée de ville en ne se limitant pas à la réalisation d'un seul rond-point.

La rédaction de la règle sera la suivante :

3. Accès et système de voirie

Les parcelles situées de part et d'autre de la RD37 ne disposeront d'aucun accès direct sur la route départementale. Pour des raisons de sécurité et de traitement d'entrée de ville, un aménagement sécurisé sera mis en place. Il assurera ainsi une double fonction d'entrée de bourg et de desserte des zones à urbanisation future (IAU1 et IAU2).

Incidences environnementales :

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

Document modifié : - Orientation d'aménagement
- Rapport de présentation

POINT N°23 : CORRELER LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AVEC LA PLAN DE ZONAGE

Objectif et projet de la commune :

La commune met à jour la liste des emplacements réservés qui présente des erreurs au niveau de la dénomination de certains emplacements ou dans le calcul des surfaces sur le plan et reportées dans la liste. La commune répond à des erreurs matérielles.

La rédaction de la règle sera la suivante :

Les emplacements réservés sont modifiés comme suit. Aussi, les emplacements non mentionnés ci-dessous restent inchangés.

Réajustement des surfaces :

N° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)	Superficie en are (environ)
A6	Chemin piéton cyclable de 4 mètres d'emprise pour relier l'opération C2 à la rue de la Wantzenau	Commune	~~1,01~~	4,03
A10	Chemin piéton cyclable de 4 mètres d'emprise pour relier la rue d'Eckwersheim à la rue des Jardins	Commune	~~0,66~~	2,62

Réajustement des dénominations :

Le plan de règlement du PLU approuvé en 2008 présente 2 emplacements B9 : l'un rue du Ried et le second rue du Cheval noir.
Dans la liste des emplacements réservés :

N° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)
B9	Elargissement de la rue du Cheval Noir à 8 mètres d'emprise.	Commune	0,67

La rédaction de la règle sera la suivante :

Sur le plan de règlement est remplacé par B11 l'emplacement réservé B9 situé rue du Cheval noir.
Dans la liste des emplacements réservés :

N° des emplacements réservés au PLU	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie en are (environ)
B9	Elargissement de la rue du Ried à 8 mètres d'emprise.	Commune	0,67
B11	Elargissement de la rue du Cheval Noir à 8 mètres d'emprise.	Commune	10,69

Incidences environnementales :

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