

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

DU PAYS DE SAVERNE

Commune de

MONSWILLER

NOTICE EXPLICATIVE

Révision du POS en PLU le : 17/09/2009
Modification n°1 le : 28/07/2011
Modification n°2 le : 23/01/2014
Modification n°3 le : 23/07/2015
Déclaration de projet n°1 le : 09/12/2019
Déclaration de projet n°2 le : 28/06/2021

A annexer au rapport de
présentation

MODIFICATION N°4

ENQUETE PUBLIQUE

Vu pour être annexé à l'arrêté du Président en date
du 30/06/2021



A Saverne, le 30/06/2021 Le Président,
Dominique MULLER



Communauté de Communes
du Pays de Saverne



Commune de Monswiller



ATIP

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

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
2.	INTRODUCTION	3
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE	5
3.1.	Choix de la procédure de modification	5
3.2.	Déroulement de la procédure	5
4.	POINT N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE AUZ – ZAC DU MARTELBERG	7
4.1.	Objet et motivation	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées	11
4.2.1.	Plans de règlement.....	11
4.2.2.	OAP	12
4.3.	Incidences sur l’environnement	13
4.4.	Articulation avec le PADD	13
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	13
5.	POINT N°2 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB....	14
5.1.	Objet et motivation	14
5.2.	Pièces du PLU modifiées	14
5.2.1.	Règlement écrit	14
5.3.	Incidences sur l’environnement	14
5.4.	Articulation avec le PADD	15
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	15
6.	POINT N°3 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L’IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	16
6.1.	Objet et motivation	16
6.2.	Pièces du PLU modifiées	16
6.2.1.	Règlement écrit	16
6.3.	Incidences sur l’environnement	25
6.4.	Articulation avec le PADD	25
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	25
7.	POINT N°4 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS DE CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET SUR DOMAINE PUBLIC EN ZONE UB	26
7.1.	Objet et motivation	26
7.2.	Pièces du PLU modifiées	26
7.2.1.	Règlement écrit	26
7.3.	Incidences sur l’environnement	27
7.4.	Articulation avec le PADD	27
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	27
8.	POINT N°5 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX TOITURES EN ZONES UA, UB, IAU, A ET N	28
8.1.	Objet et motivation	28
8.2.	Pièces du PLU modifiées	28
8.2.1.	Règlement écrit	28
8.3.	Incidences sur l’environnement	33
8.4.	Articulation avec le PADD	33
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	33
9.	POINT N°6 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DE VOIRIE EN ZONE UB	34
9.1.	Objet et motivation	34
9.2.	Pièces du PLU modifiées	34
9.2.1.	Règlement écrit	34
9.3.	Incidences sur l’environnement	35
9.4.	Articulation avec le PADD	35
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	35

10.	POINT N°7 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UX ET 1AUZ.....	36
10.1.	Objet et motivation	36
10.2.	Pièces du PLU modifiées	36
10.2.1.	Règlement écrit	36
10.3.	Incidences sur l'environnement	38
10.4.	Articulation avec le PADD	38
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	38
11.	POINT N°8 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UXB.....	39
11.1.	Objet et motivation	39
11.2.	Pièces du PLU modifiées	39
11.2.1.	Règlement écrit	39
11.2.2.	Règlement graphique.....	40
11.3.	Incidences sur l'environnement	41
11.4.	Articulation avec le PADD	42
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	42
12.	POINT N°9 : REPORT DES LIMITES DU PPRI DE LA ZORN ET DU LANDGRABEN ..	43
12.1.	Objet et motivation	43
12.2.	Pièces du PLU modifiées	43
12.2.1.	Planches graphiques	43
12.3.	Incidences sur l'environnement	44
12.4.	Articulation avec le PADD	45
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	45
13.	POINT N°10 : MISE A JOUR DU PLU AVEC LES EVOLUTIONS DE LA DOCTRINE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA REGION GRAND EST.....	46
13.1.	Objet et motivation	46
13.2.	Pièces du PLU modifiées	46
13.2.1.	Règlement écrit	46
13.3.	Incidences sur l'environnement	50
13.4.	Articulation avec le PADD	50
13.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	50
14.	POINT n°11 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES A5, A9, A14, A18, B1 et B4	51
14.1.	Objet et motivation	51
14.2.	Pièces du PLU modifiées	53
14.2.1.	Plans de règlement.....	53
14.3.	Incidences sur l'environnement	56
14.4.	Articulation avec le PADD	57
14.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	57
15.	POINT N°12 : MODIFICATION DE L'OAP CROQUIS N°3 POUR LA ZONE IAUE ZORNMATT.....	58
15.1.	Objet et motivation	58
15.2.	Pièces du PLU modifiées	58
15.2.1.	OAP	58
15.3.	Incidences sur l'environnement	60
15.4.	Articulation avec le PADD	60
15.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	60
16.	POINT n°13 : EVOLUTION DE LA DEFINITION DE CARPORT AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES.....	61
16.1.	Objet et motivation	61
16.2.	Pièces du PLU modifiées	61
16.2.1.	Règlement écrit	61
16.3.	Incidences sur l'environnement	62
16.4.	Articulation avec le PADD	62
16.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	62

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

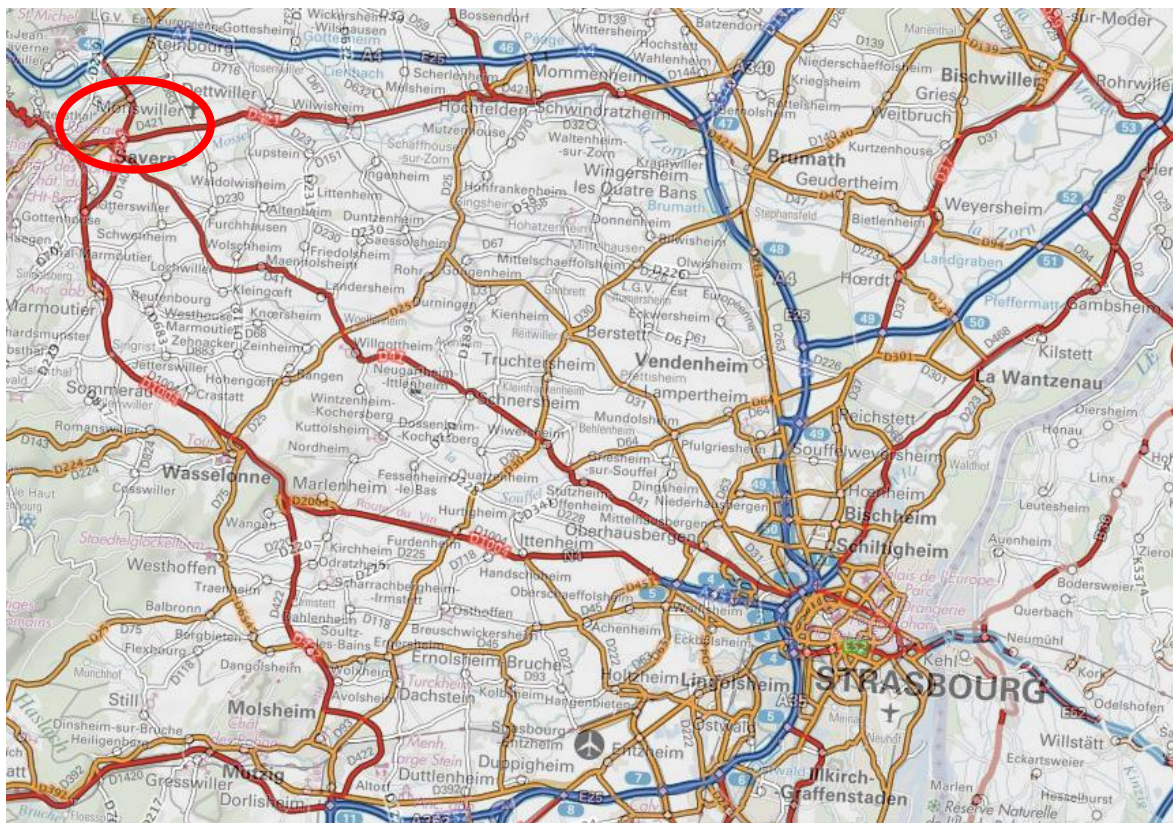
La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes du Pays de Saverne, représentée par son Président, Monsieur Dominique MULLER, et dont les coordonnées sont les suivantes :

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 Monswiller compte 2013 habitants en 2020. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Elle se situe dans l'arrondissement de Saverne, à environ 40 kilomètres au Nord Ouest de Strasbourg, en limite immédiate de Saverne.



Plan de localisation de la Commune de Monswiller

La commune de Monswiller est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009 et du 3 décembre 2009. Il a été modifié à 3 reprises par délibérations du 28/07/2011, du 23/01/2014 et du 23/07/2015. Il a également été mis en compatibilité par déclarations de projet le 9/12/2019 et le 28/06/2021.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°4 du PLU de Monswiller et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La modification n°4 du PLU est mise en œuvre afin d'apporter différents ajustements au PLU :

- évolution des règlements écrit et graphique et de l'OAP de la zone du Martelberg pour prendre en compte l'évolution du plan d'aménagement de la zone et celle des haies actée par la Communauté de Communes du Pays de Saverne, maître d'ouvrage de la zone et validée par arrêté préfectoral,
- évolution de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UB,
- évolution de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives pour permettre l'isolation par l'extérieur des constructions,
- évolution des règles relatives aux implantations de clôtures sur limites séparatives et sur domaine public en zone UB,
- évolution des règles relatives aux toitures en zones urbaines,
- évolution des règles relatives aux caractéristiques des voiries en zone UB,
- évolution des règles relatives à la hauteur en zone UX et 1AUZ,
- évolution du règlement graphique relative à la hauteur de certains bâtiments situés en zone UXb,
- report des bonnes limites du Plan de Prévention des Risques Inondation de la Zorn et du Landgraben sur les plans de zonage,
- mise à jour du règlement du PLU en lien avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales du Grand Est,
- suppression des emplacements réservés qui n'ont plus de raisons d'être,
- évolution de l'OAP croquis n°3 pour la zone IAUE ZORNMATT,
- clarification de la définition de carport.

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 est engagée à l'initiative du président de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

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 commune 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).

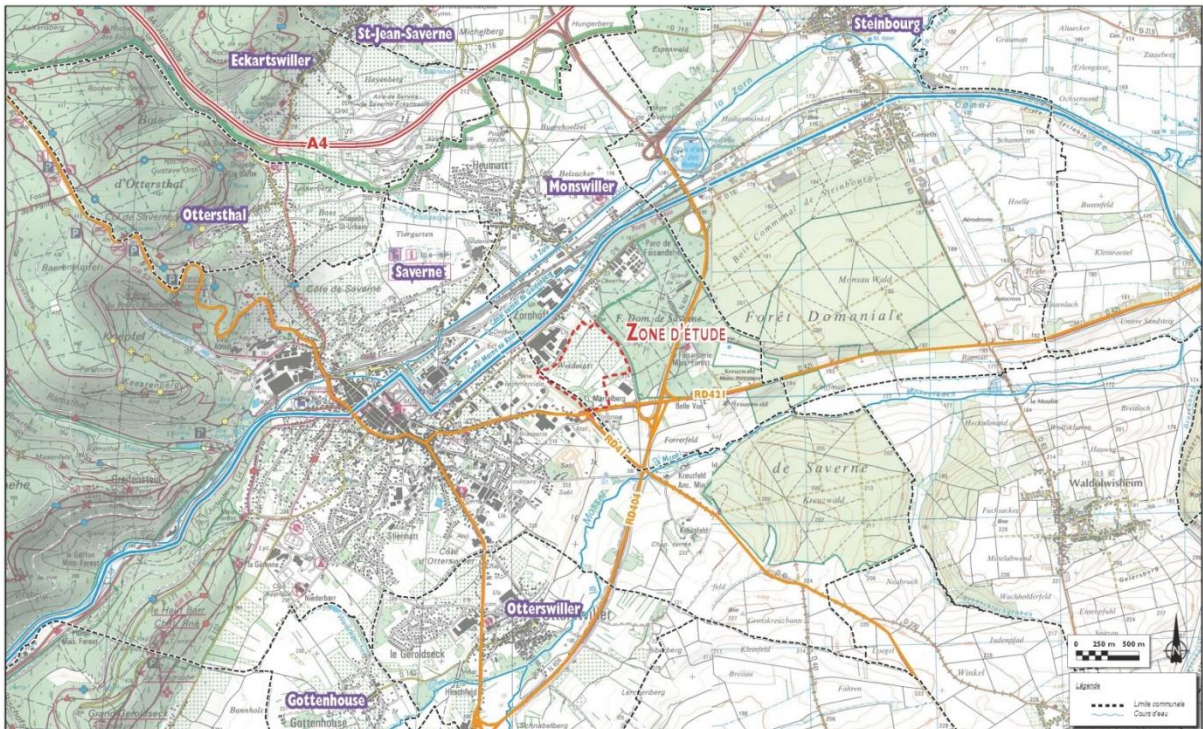
Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Saverne après avis de la Commune de Monswiller.

4. POINT N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE AUZ – ZAC DU MARTELBERG

4.1. Objet et motivation

Afin de répondre à un besoin de développement économique, la Communauté de Communes du Pays de Saverne a créé la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Martelberg, d'une superficie d'environ 25 hectares, située à cheval sur les bans communaux de Saverne et de Monswiller. Le dossier de création de la ZAC a été approuvé en 2001, celui de réalisation en 2006. Les autres autorisations administratives nécessaires à son aménagement ont également été engagées et mises en œuvre.



Plan localisant la ZAC du Martelberg

Idéalement positionnée en termes d'accessibilité puisque placée au carrefour d'axes à vocation départementale et inter-départementale, à une demi-heure de Strasbourg, la ZAC du Martelberg était initialement destinée à accueillir des activités tertiaires. Après une 1^{ère} tranche d'aménagement ayant consisté en la viabilisation d'une partie des terrains et en la réalisation des bassins d'eaux pluviales en 2008, un coup d'arrêt a été donné du fait des contraintes économiques et foncières. Afin de relancer l'activité économique, les élus ont ouvert, en 2015, la vocation du site à des activités autres que tertiaires. Afin de permettre l'équilibre économique, la rentabilité de la ZAC et la commercialisation de nouvelles parcelles, un nouveau plan d'aménagement a été étudié.

Ce dernier a fait l'objet, en 2016, d'une étude d'impact et d'une demande de dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération ou de dégradation des sites de reproduction ou d'aires de repos d'espèces protégées, et à l'interdiction de capture, d'enlèvement, de destruction ou de perturbations d'espèces animales protégées. L'arrêté préfectoral du 18 juin 2018 accordant la dérogation est assorti de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts induits par l'aménagement de la zone.

En effet, la ZAC du Martelberg est concernée par les principaux enjeux environnementaux suivants :

- elle est située sur une colline, à une altitude variant de 197 à 223 m et est séparée du piémont des Vosges du Nord par la vallée de la Zorn et la ville de Saverne ;
- le substrat géologique de l'aire d'étude est essentiellement composé de marnes argileuses ;
- le site n'est concerné par aucun cours d'eau ou zone humide. Seuls deux bassins situés dans la partie Sud-Ouest de la zone du projet et des fossés d'eaux pluviales ont été aménagés lors de la réalisation de la phase 1 en 2008, correspondant à la viabilisation et à l'assainissement d'une partie de la zone ;
- les parcelles non encore vendues sont occupées par un maillage bocager alternant prairies fauchées et linéaires de haies comprenant également des anciens vergers ;
- des enjeux écologiques, et notamment 6 espèces protégées sur lesquelles le projet aura un impact résiduel non nul, ont été recensés sur ce périmètre :
 - la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*) - mentionnée à l'annexe I de la Directive européenne Oiseaux ;
 - le Bruant jaune (*Emberiza citrinella*) ;
 - la Fauvette babillarde (*Sylvia curruca*) ;
 - l'Écureuil roux (*Sciurus vulgaris*) ;
 - le Hérisson commun (*Erinaceus europaeus*) ;
 - le Lézard des murailles (*Podarcis muralis*).

Une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Monswiller a été menée en 2021 pour intégrer les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts induits par l'aménagement de la zone contenues dans l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018.

Aujourd'hui, la ZAC du Martelberg poursuit son développement, de nouvelles demandes d'entreprises ont été réceptionnées et le plan d'aménagement de la ZAC nécessite de nouvelles évolutions. Ces dernières doivent permettre d'optimiser le schéma de desserte au regard des besoins des entreprises (existantes, en développement et nouvelles implantations) tout en limitant la consommation foncière dédiée aux infrastructures. Les principales modifications envisagées sont les suivantes :

- modification du schéma de desserte par la disparition de la voie principale desservant la partie Nord Ouest de la ZAC. En effet, les 4 parcelles desservies par cette voie ayant finalement été réunies pour accueillir le projet de développement d'une seule et même entreprise, la réalisation d'une voie de desserte publique dans ce secteur n'est plus nécessaire ;
- nouveau découpage parcellaire au regard des bâtiments déjà construits et des besoins des entreprises existantes pour s'agrandir et des futures entreprises qui souhaitent s'installer.

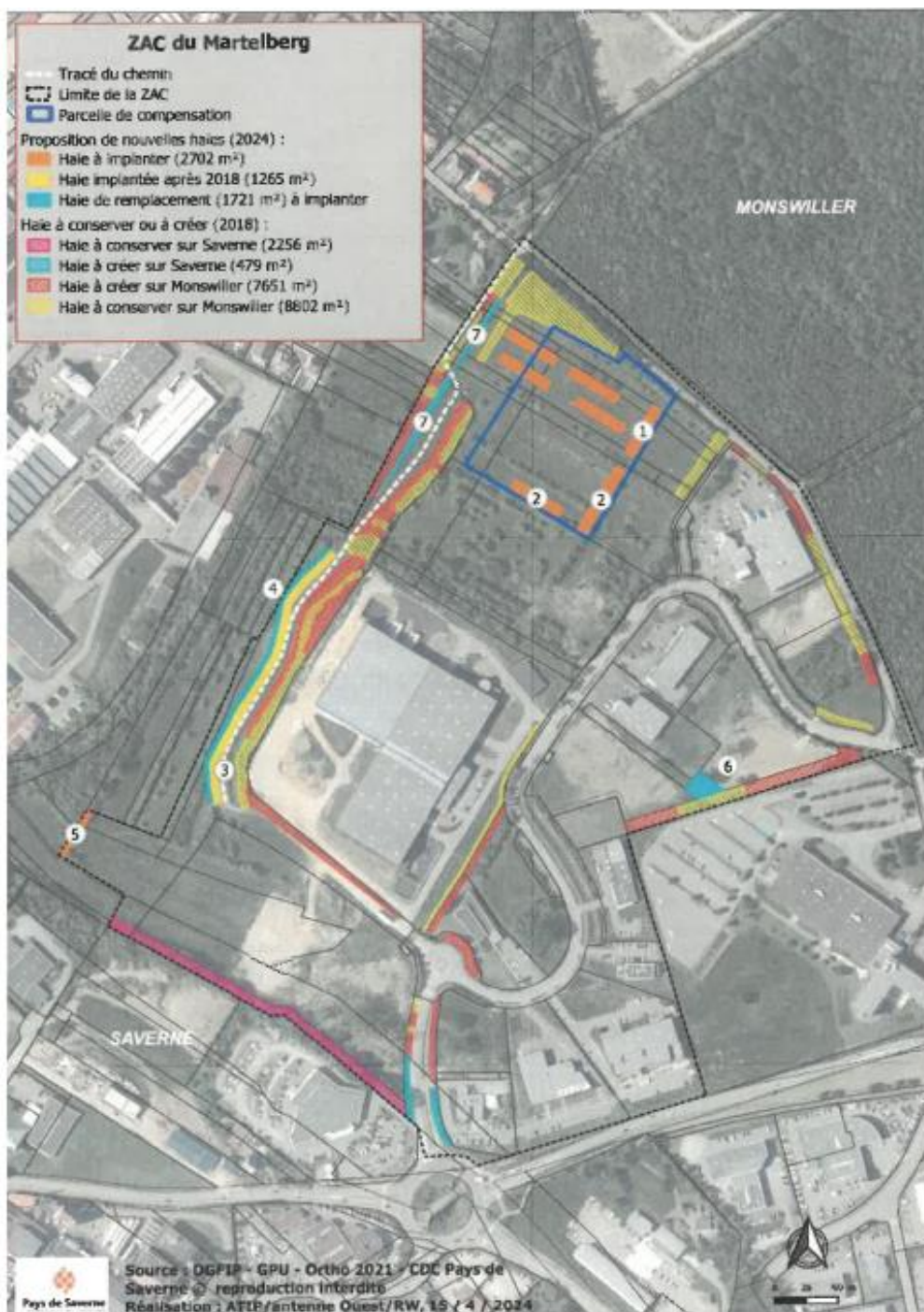
Un porter à connaissance à l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018 a été adressé par la Communauté de Communes du Pays de Saverne aux services de l'Etat en août 2022 afin de présenter de nouvelles mesures compensatoires permettant à la fois une urbanisation cohérente de l'ensemble de la zone d'activité, qui prenne en compte l'existant, les demandes d'installation et les enjeux environnementaux identifiés sur le site :

- modification de l'emprise de la zone de 1,2 ha concernée par une mesure d'évitement sur 10 ans ; la nouvelle emprise aura une superficie de 1,6 ha et fera l'objet d'une préservation sur une durée de 30 ans ;

- déplacement de 29,2 ares de haies concernées par des mesures de compensation (plantation de 50,5 ares de haies in-situ). Il est précisé qu'une partie des haies non implantables à déplacer se trouve sur le ban communal de Saverne, l'évolution de sa localisation a été prise en compte dans le cadre de l'évolution du PLU de Saverne (modification approuvée par délibération du 26 juin 2023)

Ces évolutions ont été portées à la connaissance des services de l'Etat et validées par un nouvel arrêté préfectoral en date du 18 octobre 2022.

Un nouveau porter à connaissance déposé par la Communauté de Communes du Pays de Saverne les 12 mars et 16 avril 2024 concernant les derniers ajustements liés à l'aménagement de la zone d'activité, ce nouvel arrêté préfectoral a fait l'objet d'un arrêté préfectoral modificatif en date du 19 août 2024 de manière à tenir compte des évolutions relatives à l'emplacement des haies à implanter, en lien avec le nouveau découpage parcellaire de la ZAC. L'annexe 1 de cet arrêté préfectoral modificatif figure en page suivante.



Localisation des haies à préserver et à recréer et de la parcelle évitée pendant 10 ans – Annexe 1 Arrêté préfectoral modificatif du 19 août 2024

Afin de tenir compte de ces évolutions et de mettre en cohérence les pièces du PLU avec l'évolution du projet d'aménagement de la zone validée par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2022 et de l'arrêté préfectoral modificatif du 19 août 2024, les pièces suivantes doivent être modifiées :

- le plan de zonage n°2, plus particulièrement les aspects relatifs aux espaces paysagers, vergers remarquables à préserver ou à créer ;
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – croquis n°8 - relative à la ZAC du Martelberg pour prendre en compte le nouveau schéma de desserte du secteur ainsi que la modification des emplacements des espaces paysagers à

conserver et/ou à créer et corriger une erreur matérielle, une inversion au niveau de la légende entre les haies à créer et les haies à conserver ayant eu lieu.

4.2. Pièces du PLU modifiées

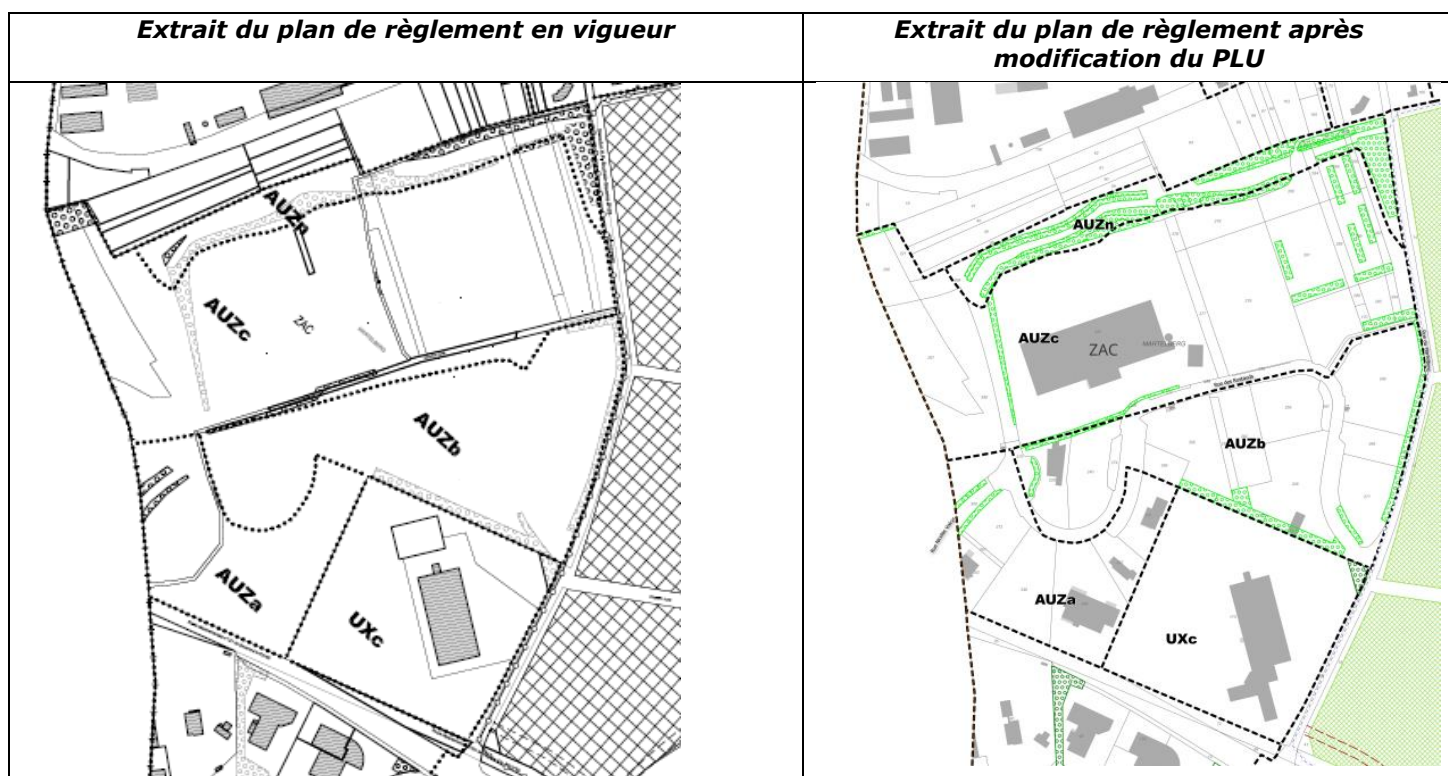
Ce point de modification conduit donc à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de zonage n°2
- L'OAP – croquis n°8 pour la zone du Martelberg

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Plans de règlement

Le plan de règlement 2 est modifié comme suit :



PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

1- LE ZONAGE

..... Limite de zone ou limite de secteur de zone
 UA Désignation de zone
 Aa Désignation de secteur de zone

2- LES EMPLACEMENTS RESERVES

A1 Numéro
 15 Emprise de l'emplacement réservé
 Voie publique, ouvrage public, projet d'intérêt général ou espaces verts à créer ou à élargir

3- LES AUTRES PRESCRIPTIONS

Espace boisé classé à conserver ou à créer
 Secteur de patrimoine (L123-1 7°)
 Bâtiment remarquable
 Secteur de risques naturels
 Recul par rapport à l'axe de la voie pour les : autres constructions ; habitations.
 Recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies
 Recul par rapport à la limite de zone
 Principe de desserte
 I1 Pipeline
 I3 Canalisation de transport de gaz
 Ligne d'implantation imposée

Périmètre de sauvegarde (L.111-1° du C.U.)
 Zone d'emprise maximale de construction (reporté à titre d'information)
 Zone de stationnement (reporté à titre d'information)
 Espace paysager, verger remarquables à préserver ou à créer (L123-1 7°)

1 Rideaux paysagers denses
 2 Filles végétaux successifs
 3 Plantations d'alignement dans les espaces de stationnement

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

Zonage

Prescriptions linéaires :

--- Règles d'implantation des constructions imposées
 --- Principe de desserte

Prescriptions surfaciques :

39 - Hauteur maximale du bâti
 01 - Espace boisé classé
 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
 05 - Emplacement réservé
 07 - Secteur de patrimoine
 07 - Eléments de paysage, vergers remarquables à préserver ou à créer
 07 - Ensemble de haies à créer ou à conserver (Article R151-23)

Autres informations :

--- Pipe line d'hydrocarbure (reporté à titre d'information)
 --- Conduite de gaz (reportée à titre d'information)
 Périmètre de sauvegarde
 zone d'implantation = 3
 zone d'implantation = 3

Source : PCI vecteur DGFiP 2022 - PLU GPU
 Réalisation : ATIP Ouest, RW 03/2024

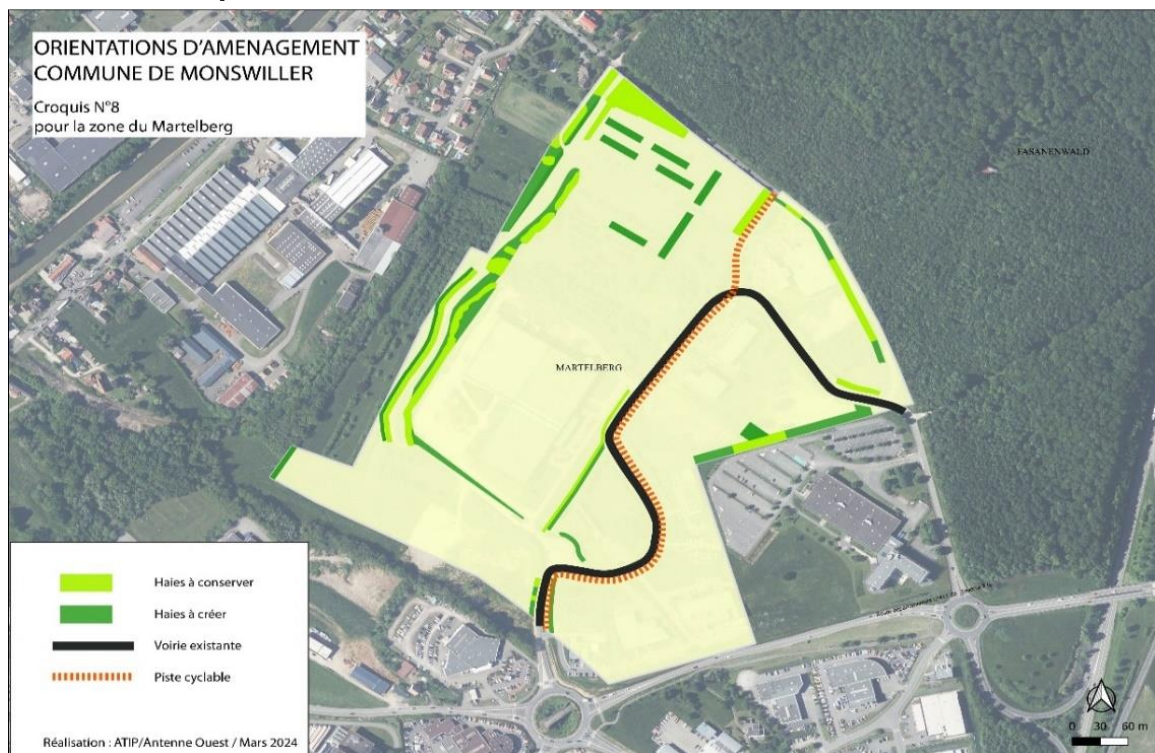
4.2.2. OAP

L'OAP – croquis 8 – ZAC du Martelberg - est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur



Extrait de l'OAP après modification du PLU



4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent une zone sur laquelle ont été identifiés différents enjeux. Toutefois, les modifications apportées ont été validées en amont par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2022 et de l'arrêté préfectoral modificatif du 19 août 2024 (joint en annexe de la présente notice). La modification du périmètre d'application d'une mesure d'évitement sur 10 ans est compensée par la sanctuarisation du secteur sur la longue durée et par la diversification des habitats conservés par de petits aménagements écologiques. La modification de la localisation des haies à planter permet de conserver l'équivalence surfacique initialement exigée.

Le projet de modification relatif à la ZAC du Martelberg permet la mise en cohérence du PLU au regard de l'évolution du projet d'aménagement de la zone validée par l'arrêté préfectoral du 18 octobre 2022 et l'arrêté préfectoral modificatif du 19 août 2024. Il n'a pas d'incidence nouvelle sur l'environnement.

4.4. Articulation avec le PADD

Le projet de modification est compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU. Il répond notamment à l'objectif de préservation du cadre naturel et paysager en protégeant et mettant en valeur les paysages et espaces naturels. La sanctuarisation d'une parcelle ainsi que la modification de la localisation des haies permettront leur préservation sur le long terme.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

5. POINT N°2 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB

5.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UBa et UBaa. En effet, le règlement contraint l'implantation des constructions soit à une distance de 4 m de l'alignement soit suivant la ligne de construction existante.

Le règlement actuel est confronté à une incohérence relative au recul des 4 mètres. En effet, certaines habitations sont implantées à plus de 4 mètres de recul sans pour autant être situées suivant l'alignement des constructions existantes. De plus, cette règle ne différencie pas les annexes des constructions principales, ces premières se trouvant sur la même logique d'implantation. Il s'agit donc ici de mettre le règlement en cohérence avec les implantations déjà existantes dans les secteurs UBa et UBaa et permettre une implantation plus souple de l'ensemble des constructions.

5.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

L'article 6 UB du règlement écrit est modifié comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB Article 6 UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>6.1.Cas général</u> Dans les secteurs UBa et UBaa Toute construction ou installation pourra être édifée soit en retrait de 4 mètres de l'alignement des voies à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, soit suivant la ligne de construction existante. [...]	<u>6.1.Cas général</u> Dans les secteurs UBa et UBaa Toute construction ou installation pourra être édifée soit en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement des voies à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, soit suivant la ligne de construction existante. [...]

5.3. Incidences sur l'environnement

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

5.4. Articulation avec le PADD

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

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 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.

Il s'agit ici de permettre l'installation de dispositifs de performance énergétique des constructions. Des dérogations par rapport à l'implantation peuvent être autorisées pour permettre l'installation d'une isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques. Néanmoins, les débords sur l'espace public ne sont pas permis afin de ne pas entraver la circulation sur les trottoirs.

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

6.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

Les articles 6 et 7 des secteurs UA, UB, UC, UX, IAU, A et N 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 CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	
<p style="text-align: center;">Article 6 UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1. <u>Cas général</u></p> <p>Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.</p> <p>2. <u>Cas particuliers</u></p> <p>Les règles du présent article édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p>	<p style="text-align: center;">Article 6 UA – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>1. <u>Cas général</u></p> <p>Sauf dispositions contraires figurant aux plans de zonages, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne des constructions existantes. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.</p> <p>2. <u>Cas particuliers</u></p> <p>Les règles du présent article édictées ci-dessus ne s'appliquent pas :</p>

<ul style="list-style-type: none"> - aux extensions, transformations ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. 	<ul style="list-style-type: none"> - aux extensions, transformations ou surélévations limitées des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante. - aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant. <p style="color: red;">Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.</p>
<p style="text-align: center;">Article 7 UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le bâtiment à construire peut jouxter les limites séparatives ou peut également s'implanter en léger recul n'excédant pas 0,50 mètre par rapport à la limite séparative. 2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées dans les conditions prévues au paragraphe précédent, elles doivent être implantées à une distance de la limite séparative telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres : ($D > h/2$ avec minimum de 2 m). 3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites. 4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. 5. Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être 	<p style="text-align: center;">Article 7 UA – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Le bâtiment à construire peut jouxter les limites séparatives ou peut également s'implanter en léger recul n'excédant pas 0,50 mètre par rapport à la limite séparative. 2. Lorsque les constructions ne sont pas implantées dans les conditions prévues au paragraphe précédent, elles doivent être implantées à une distance de la limite séparative telle que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres : ($D > h/2$ avec minimum de 2 m). 3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites. 4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. 5. Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être

<p>accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.</p>	<p>accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.</p> <p>6. Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.</p>
<p>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</p>	
<p style="text-align: center;">Article 6 UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1.Cas général</p> <p>Dans les secteurs UBa et UBaa Toute construction ou installation pourra être édifée soit en retrait de 4 mètres de l'alignement des voies à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, soit suivant la ligne de construction existante.</p> <p>Dans le secteur UBb Toutes les constructions nouvelles seront implantées à 3 mètres minimum en recul de l'alignement des voies, places publiques, conformément au plan de composition</p> <p>Dans le secteur UBc Toutes les constructions nouvelles seront implantées en recul de l'alignement des voies, places publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres minimum pour la partie habitation, • 5 mètres minimum au niveau des accès garages. <p>[...]</p>	<p style="text-align: center;">Article 6 UB – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>6.1.Cas général</p> <p>Dans les secteurs UBa et UBaa Toute construction ou installation pourra être édifée soit en retrait minimum de 4 mètres de l'alignement des voies à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, soit suivant la ligne de construction existante.</p> <p>Dans le secteur UBb Toutes les constructions nouvelles seront implantées à 3 mètres minimum en recul de l'alignement des voies, places publiques, conformément au plan de composition</p> <p>Dans le secteur UBc Toutes les constructions nouvelles seront implantées en recul de l'alignement des voies, places publiques</p> <ul style="list-style-type: none"> • 3 mètres minimum pour la partie habitation, • 5 mètres minimum au niveau des accès garages. <p>Dans tous les secteurs : Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.</p> <p>[...]</p>
<p style="text-align: center;">Article 7 UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dans tous les secteurs Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.</p>	<p style="text-align: center;">Article 7 UB – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>[...]</p> <p>Dans tous les secteurs Pour l'implantation des piscines sur limites séparatives, la distance du bassin sera de 0,50 m au minimum ; les piscines devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite sur deux côtés au moins.</p> <p>Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.</p>

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

Article 6 UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception de tout aménagement, transformation ou extension limitée de bâtiments existants autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

[...]

Article 6 UC – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1. Toute construction ou installation nouvelle, à l'exception de tout aménagement, transformation ou extension limitée de bâtiments existants autorisée par le présent règlement de zone doit être édifiée à une distance d'au moins 4 mètres de l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

[...]

Article 7 UC – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées de telle façon que la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit $D > H/2$ et $D > 3$ mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

Article 7 UC – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, les constructions seront implantées de telle façon que la distance D comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres, soit $D > H/2$ et $D > 3$ mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

Article 6 UX – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

- 4. Dans toute la zone :
Cas des réseaux de gaz**

Article 6 UX – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

- 4. Dans toute la zone :
Cas des réseaux de gaz**

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.

Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.

Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.

Article 7 UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans toute la zone :

- 1.1. Un recul de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier sera respecté pour toute construction.
- 1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 1.4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de

Article 7 UX – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Dans toute la zone :

- 1.2 Un recul de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier sera respecté pour toute construction.
- 1.2 Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 1.3 Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 1.4 Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour

<p>l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>[...]</p>	<p>des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.</p> <p>Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.</p> <p>[...]</p>
--	--

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

<p align="center">Article 6 IAU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques. 3. Cas des réseaux de gaz Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits. 4. Pour la zone IAU1 cas des réseaux d'hydrocarbures Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et 	<p align="center">Article 6 IAU – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à 3 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer. 2. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés. 2.3 Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques. 34. Cas des réseaux de gaz Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits. 45. Pour la zone IAU1 cas des réseaux d'hydrocarbures
--	--

<p>d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.</p> <p>Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.</p> <p>Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.</p>	<p>Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.</p> <p>Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.</p> <p>Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.</p>
<p align="center">Article 7 IAU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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. ($D > h/2$ avec minimum de 3 m). 2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites. 	<p align="center">Article 7 IAU – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment 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. ($D > h/2$ avec minimum de 3 m). 2. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul. 23. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
<p align="center">TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A</p>	
<p>Article 6 A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Cas des voies routières</u> 	<p>Article 6 A – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Cas des voies routières</u>

<p>1.1. Sauf transformation ou aménagement de bâtiment existant et sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent au moins être implantées aux distances suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la rue de Steinbourg (RD 421), - 12 mètres de l'axe des autres voies publiques ou des chemins ruraux et d'exploitation. <p>1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>2. <u>Cas des voies d'eau</u></p> <p>Un recul minimum de 4 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre de l'emprise des fossés et voies d'eau.</p> <p>3. <u>Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure</u></p> <p>Cas des réseaux de gaz :</p> <p>Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 70 mètres pour la conduite de Ø200 et 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.</p> <p>Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 55 mètres pour la conduite de Ø200 et 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.</p> <p>Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 35 mètres pour la conduite de Ø200 et 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.</p>	<p>1.1. Sauf transformation ou aménagement de bâtiment existant et sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, les constructions nouvelles doivent au moins être implantées aux distances suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 15 mètres de l'axe de la rue de Steinbourg (RD 421), - 12 mètres de l'axe des autres voies publiques ou des chemins ruraux et d'exploitation. <p>1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.</p> <p>2. <u>Cas des voies d'eau</u></p> <p>Un recul minimum de 4 mètres est à respecter pour les nouvelles constructions de part et d'autre de l'emprise des fossés et voies d'eau.</p> <p>3. <u>Cas des réseaux de gaz ou d'hydrocarbure</u></p> <p>Cas des réseaux de gaz :</p> <p>Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 70 mètres pour la conduite de Ø200 et 30 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement.</p> <p>Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 55 mètres pour la conduite de Ø200 et 20 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits.</p> <p>Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 35 mètres pour la conduite de Ø200 et 10 mètres pour la conduite de Ø125, de part et d'autre de l'axe de la canalisation, le transporteur de gaz devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.</p>
---	---

<p>Cas des réseaux d'hydrocarbures Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.</p>	<p>Cas des réseaux d'hydrocarbures Dans la zone des dangers significatifs "IRE", d'une profondeur de 250 mètres, de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Dans la zone des dangers graves "PEL", d'une profondeur de 200 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP de 1ère 2ème et 3ème catégorie sont interdits. Dans la zone des dangers très graves "ELS", d'une profondeur de 165 mètres de part et d'autre de l'axe du pipeline, le transporteur d'hydrocarbure devra être informé le plus en amont possible de tous projets d'aménagement. Les immeubles de grandes hauteurs (IGH) et les établissements recevant du public ERP susceptible de recevoir plus de 100 personnes sont interdits. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul, les débords sur espace public ne sont pas autorisés.</p>
<p align="center">Article 7 A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1. Dans le secteur Aa :</p> <p>1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>1.2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier à l'exception des abris pour animaux.</p> <p>1.3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.</p>	<p align="center">Article 7 A – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>1. Dans le secteur Aa :</p> <p>1.1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.</p> <p>1.2. Les constructions nouvelles doivent respecter un recul minimum de 30 mètres par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier à l'exception des abris pour animaux.</p> <p>1.3. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.</p>

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

Article 7 N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, du canal et de la voie ferrée peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.

Article 7 N – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des réseaux, du canal et de la voie ferrée peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
3. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

6.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Elles auront même un impact positif dans la mesure où elles permettront de réduire les émissions de CO₂ à la source en facilitant la mise en œuvre d'une isolation par l'extérieur.

6.4. Articulation avec le PADD

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

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification répond à l'orientation 12.1.a « rénover thermiquement les bâtiments existants » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau

7. POINT N°4 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS DE CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET SUR DOMAINE PUBLIC EN ZONE UB

7.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à simplifier les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des clôtures sur limites séparatives et sur domaine public en zone UB. Le règlement de la zone UB impose des règles contraignantes, notamment quant à l'impossibilité de réaliser des clôtures souples sur domaine public à moins d'être placées derrière des haies vives ou bien en limite séparative où un mur bahut doit être systématiquement réalisé. Il s'agit ici de préciser et de faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

7.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'article 11 de la zone UB du règlement écrit est modifié comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB Article 11 UB – Aspect extérieur des constructions	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>[...] Clôtures sur le domaine public : Les clôtures ne sont pas obligatoires. La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre. Celle-ci pourra être doublée d'une haie végétale de 1,50 mètre de hauteur maximale L'utilisation de grillage de toute nature est interdite sur le domaine public à moins d'être placé à 1,00 mètre derrière une haie vive de 1,50 mètre de hauteur maximum.</p> <p>Le plan des clôtures avec indication des matériaux et de leur coloration devra être joint à la demande de permis de construire. Dans le cas contraire, une demande devra être déposée en Mairie avant exécution des clôtures.</p> <p>Clôtures sur limites séparatives : Les clôtures sont facultatives. En cas de réalisation, elles devront être constituées d'un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel.</p>	<p>[...] Clôtures sur le domaine public : Les clôtures ne sont pas obligatoires sont facultatives.</p> <p>En cas de réalisation de clôture sur domaine public, elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel éventuellement surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif occultant, • Soit d'un grillage ou tout autre dispositif occultant, • Soit d'une haie végétale • Soit d'une combinaison de ces éléments <p>La hauteur maximale est fixée à 1,50 mètre.</p> <p>L'utilisation de grillage de toute nature est interdite sur le domaine public à moins d'être placé à 1,00 mètre derrière une haie vive de 1,50 mètre de hauteur maximum.</p>

<p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p><i>Les clôtures implantées en zone inondable auront une garde libre au sol de 30 cm au moins et elles devront permettre le passage des eaux de débordement de la ZORN.</i></p>	<p>Le plan des clôtures avec indication des matériaux et de leur coloration devra être joint à la demande de permis de construire. Dans le cas contraire, une demande devra être déposée en Mairie avant exécution des clôtures.</p> <p><u>Clôtures sur limites séparatives :</u> Les clôtures sont facultatives.</p> <p>En cas de réalisation de clôture en limite séparative, elles devront être constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit d'un mur bahut dont la hauteur sera limitée à 0,50 mètre par rapport au terrain naturel éventuellement surmonté d'un grillage ou tout autre dispositif occultant, • Soit d'un grillage ou tout autre dispositif occultant, • Soit d'une haie végétale • Soit d'une combinaison de ces éléments <p>La hauteur totale ne devra pas excéder 2 mètres.</p> <p><i>Les clôtures implantées en zone inondable auront une garde libre au sol de 30 cm au moins et elles devront permettre le passage des eaux de débordement de la ZORN.</i></p>
---	---

7.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Elles auront un impact minime sur le paysage dans la mesure où elles ne remettent pas en cause des clôtures déjà existantes.

7.4. Articulation avec le PADD

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

7.5. 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 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX TOITURES EN ZONES UA, UB, IAU, A ET N

8.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à modifier les dispositions relatives à la forme des toitures en zone UB et à faciliter l'interprétation des règles relatives à la hauteur des constructions pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction dans les zones UA, UB, IAU, A et N.

Le règlement de la zone UB n'autorise pas explicitement les toitures terrasses non végétalisées pour les constructions de plus de 25 m², hormis pour les bâtiments publics et les bâtiments d'activité.

Or, ces toitures terrasses sont autorisées dans l'ensemble des autres zones urbaines et à urbaniser du PLU. Afin d'uniformiser les règles en vigueur concernant la forme des toitures sur l'ensemble de la commune, il est proposé d'ajuster les dispositions relatives à la forme des toitures en zone UB.

Le règlement de la zone UB n'autorise pas les lucarnes et les croupes à une hauteur de plus de 7 mètres, à cause de la hauteur maximale à l'égout. Il s'agit ici de préciser et faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.

La réglementation en vigueur sur les zones UA, UB, IAU, A et N limite la hauteur des constructions à 7 mètres à l'égout de la toiture, disposition ne réglementant pas expressément la réalisation de toiture terrasse.

Il s'agit donc d'adapter ici l'article 10 des zones UA, UB, IAU, A et N afin de faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction. Il s'agit également d'adapter l'article 11 de la zone UB afin de permettre la réalisation de toitures terrasses y compris pour les habitations.

8.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

L'article 10 des zones UA, UB, IAU, A et N et l'article 11 de la zone UB du règlement écrit sont modifiés comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 10 UA – Hauteur des constructions 1. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette.	Article 10 UA – Hauteur des constructions 2. La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette.

<p>2. La hauteur des constructions nouvelles ou des immeubles existants à surélever ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités : <ul style="list-style-type: none"> . 7 mètres à l'égout de la toiture, . 3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé, - pour les bâtiments à usage d'équipement public (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices culturels : <ul style="list-style-type: none"> . la hauteur n'est pas réglementée, - pour les autres bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> . 7 mètres à l'égout de la toiture. <p>3. Dans le secteur UAk, les constructions ne doivent pas excéder 2,5 mètres à la gouttière par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p>4. <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la cote de la crue centennale.</i></p>	<p>2. La hauteur des constructions nouvelles ou des immeubles existants à surélever ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités : <ul style="list-style-type: none"> . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère, . 3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé, - pour les bâtiments à usage d'équipement public (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices culturels : <ul style="list-style-type: none"> . la hauteur n'est pas réglementée, - pour les autres bâtiments : <ul style="list-style-type: none"> . 7 mètres à l'égout principal de la toiture ou à la base de l'acrotère. <p>3. Dans le secteur UAk, les constructions ne doivent pas excéder 2,5 mètres à la gouttière ou à la base de l'acrotère par rapport au niveau du terrain naturel.</p> <p>4. <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la cote de la crue centennale.</i></p>
---	---

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 10 UB – Hauteur des constructions</p> <p>Dans toute la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la cote de la crue centennale.</i> • La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, paraboles, ouvrages techniques linéaires. <p>Pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices culturels la hauteur n'est pas réglementée</p>	<p>Article 10 UB – Hauteur des constructions</p> <p>Dans toute la zone</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au dessus de la cote de la crue centennale.</i> • La hauteur d'une construction est mesurée verticalement à partir du niveau moyen du terrain d'assiette. Dans les hauteurs maximales définies ci-dessous ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminées, balustrades, paraboles, ouvrages techniques linéaires. <p>Pour les bâtiments à usage d'équipement collectif (école, bâtiment sportif, salle de fête, ...) et pour les édifices culturels la hauteur n'est pas réglementée</p>

Dans les secteurs UBa et UBaa

Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités :
 - . 7 mètres à l'égout de la toiture,
- .3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé
- pour les bâtiments annexes aux habitations :
 - . 5 mètres au faîtage,
- pour les autres bâtiments :
 - . 7 mètres à l'égout de la toiture.

Dans le sous-secteur UBaa1 :

- Pour les bâtiments à usage hôtelier :
 - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur de ces constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère.
- Pour les bâtiments annexes aux bâtiments à usage hôtelier (réception, SPA/ Bien-être/Piscine, ...) :
 - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère
- Pour les commerces et les salles de séminaire :
 - En cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère

Dans le secteur UBb

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 6 (six) mètres à l'égout pour les maisons individuelles
- 7 (sept) mètres à l'égout pour les petits collectifs

Dans le secteur UBc

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à

Dans les secteurs UBa et UBaa

Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder :

- pour les bâtiments à usage principal d'habitation ou d'activités :
 - . 7 mètres à l'égout **principal** de la toiture **ou à la base de l'acrotère,**
- .3 niveaux habitables dont un sous-combles mansardé
- pour les bâtiments annexes aux habitations :
 - . 5 mètres au faîtage,
- pour les autres bâtiments :
 - . 7 mètres à l'égout **principal** de la toiture **ou à la base de l'acrotère,**

Dans le sous-secteur UBaa1 :

- Pour les bâtiments à usage hôtelier :
 - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur de ces constructions est limitée à 9 mètres à l'acrotère.
- Pour les bâtiments annexes aux bâtiments à usage hôtelier (réception, SPA/ Bien-être/Piscine, ...) :
 - en cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère
- Pour les commerces et les salles de séminaire :
 - En cas de construction avec toiture terrasse, la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'acrotère

Dans le secteur UBb

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres.

Cette hauteur maximale est fixée à :

- 6 (six) mètres à l'égout **principal ou à la base de l'acrotère,** pour les maisons individuelles
- 7 (sept) mètres à l'égout **principal ou à la base de l'acrotère,** pour les petits collectifs

Dans le secteur UBc

La hauteur maximale d'une construction se mesure verticalement du terrain d'assiette à

<p>l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres. Cette hauteur maximale est fixée à : - 5,5 mètres pour les constructions principales, 3 mètres sur limites séparatives latérales</p>	<p>l'égout de la toiture ou à la base de l'acrotère de la terrasse, et est exprimée en mètres. Cette hauteur maximale est fixée à : - 5,5 mètres pour les constructions principales, - 3 mètres sur limites séparatives latérales</p>
<p>Article 11 UB – Aspect extérieur des constructions</p> <p>Dans les secteurs UBa et UBaa</p> <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront couverts d'une toiture à deux ou quatre pans d'une pente comprise entre 40 et 60°. Cette disposition ne concerne cependant pas les extensions limitées de bâtiments existants, ni les toitures des constructions à usage d'activités, ni les toitures des constructions des bâtiments publics, ni les toitures terrasses végétalisées. <p>Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBaa1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activité (commerces, hébergement hôtelier) ou les bâtiments publics Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts. <p>Dans les secteurs UBb et UBc</p> <p>Afin de présenter une unité simple d'aspect et de respecter une intégration dans l'environnement de MONSWILLER.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les toitures des bâtiments principaux sauf si elles sont végétalisées, auront une pente entre 45° et 52°. L'implantation et la coloration des paroboles devront respecter les volumes et les teintes des toitures. Les coloris de façade devront être choisis de façon à assurer une bonne harmonie d'ensemble et s'intégrer au paysage. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites sur de grandes surfaces. <p>Il est précisé que les dispositions ci-dessus concernent le volume général de la construction et que des adaptations (pente plus faible</p>	<p>Article 11 UB – Aspect extérieur des constructions</p> <p>Dans les secteurs UBa et UBaa</p> <ul style="list-style-type: none"> Les bâtiments d'une emprise au sol supérieure à 25 m² seront couverts d'une toiture à deux ou quatre pans d'une pente comprise entre 40 et 60°. Cette disposition ne concerne cependant pas les extensions limitées de bâtiments existants, ni les toitures des constructions à usage d'activités, ni les toitures des constructions des bâtiments publics, ni les toitures terrasses végétalisées. <p>Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBaa1 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activité (commerces, hébergement hôtelier) ou les bâtiments publics Les murs (façades, clôtures, ...) constituées de matériaux faits pour être enduits ou revêtus doivent l'être et ne peuvent rester bruts. <p>Dans les secteurs UBb et UBc</p> <p>Afin de présenter une unité simple d'aspect et de respecter une intégration dans l'environnement de MONSWILLER.</p> <ul style="list-style-type: none"> Les toitures des bâtiments principaux sauf si elles sont végétalisées, auront une pente entre 45° et 52°. L'implantation et la coloration des paroboles devront respecter les volumes et les teintes des toitures. Les coloris de façade devront être choisis de façon à assurer une bonne harmonie d'ensemble et s'intégrer au paysage. Les couleurs discrètes sont recommandées. Les teintes vives et agressives sont interdites sur de grandes surfaces. <p>Il est précisé que les dispositions ci-dessus concernent le volume général de la construction et que des adaptations (pente plus faible</p>

<p>notamment), peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, serre, etc...)</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, pourront être des toits plats, sinon leur pente sera au minimum de 30 °.</p>	<p>notamment), peuvent être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, serre, etc...)</p> <p>Les toitures des bâtiments annexes, accolés ou non à l'habitation principale, pourront être des toits plats, sinon leur pente sera au minimum de 30 °.</p>
---	---

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE IAU

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 10 IAU – Hauteur des constructions</p> <p>1. La hauteur se mesure par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette.</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités ou leur surélévation ne peuvent excéder trois niveaux habitables dont un sous combles mansardé et une hauteur maximale de 7 mètres à la gouttière.</p> <p>3. La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.</p>	<p>Article 10 IAU – Hauteur des constructions</p> <p>1. La hauteur se mesure par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette.</p> <p>2. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités ou leur surélévation ne peuvent excéder trois niveaux habitables dont un sous combles mansardé et une hauteur maximale de 7 mètres à la gouttière principale ou à la base de l'acrotère.</p> <p>3. La hauteur absolue des constructions annexes ne peut excéder 5 mètres.</p>

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 10 A- Hauteur des constructions</p> <p>1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres comptée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout des toits.</p> <p>[...]</p>	<p>Article 10 A- Hauteur des constructions</p> <p>1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale ne pourra excéder 7 mètres comptée du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction à l'égout principal des toits ou à la base de l'acrotère</p> <p>[...]</p>

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES
CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 10 N- Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder deux niveaux habitables ou 7 mètres à la gouttière par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette</p>	<p>Article 10 N- Hauteur des constructions</p> <p>Les constructions nouvelles ou surélévations d'immeubles existants ne peuvent excéder deux niveaux habitables ou 7 mètres à la gouttière</p>

[...]	principale ou à la base de l'acrotère par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette [...]
-------	--

8.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement. Elles auront un impact minime sur le paysage dans la mesure où elles ne remettent pas en cause les dispositions liées à la hauteur générale des constructions et où les toitures terrasse sont déjà autorisées sur la majorité du ban communal.

8.4. Articulation avec le PADD

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

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

9. POINT N°6 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DE VOIRIE EN ZONE UB

9.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques de voirie en zone UB. En effet, le règlement prévoit un dimensionnement des voies dans le cas de voies à double sens mais n'envisage pas le cas de voirie à sens unique. Or, dans le cas de réhabilitation de friche ou d'opération de renouvellement urbain, des voies à double sens ne s'avèrent pas forcément nécessaires.

Il s'agit ici d'amender le règlement pour permettre ce cas de figure.

9.2. Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

L'article 3 de la zone UB du règlement écrit est modifié comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>Article 3UB – Accès et voirie [...] 2. Voirie</p> <p>2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir</p> <p>2.2 Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, • Une largeur de bande de roulement inférieure à 5 mètres <p>2.3 La largeur de plate-forme des voies privées ne pourra être inférieure à 5 mètres</p> <p>2.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.[...]</p>	<p>Article 3UB – Accès et voirie [...] 2.Voirie</p> <p>2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir</p> <p>2.2 Aucune voie publique nouvelle ouverte à la circulation automobile ne devra avoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> • si la voie est à double sens : <ul style="list-style-type: none"> • une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres, • Une largeur de bande de roulement inférieure à 5 mètres • Si la voie est à sens unique : <ul style="list-style-type: none"> • Une largeur de plateforme inférieure à 5 mètres, • Une largeur de bande de roulement inférieure à 3,60 mètres

	<p>2.3 La largeur de plate-forme des voies privées ne pourra être inférieure à 5 mètres</p> <p>2.4 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.[...]</p>
--	---

9.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement, la superficie dévolue aux voiries se limitant aux stricts besoins nécessaires pour leur réalisation. Elles auront un impact minime sur le paysage dans la mesure où elles s'inscrivent dans l'emprise globale dédiée aux voiries.

9.4. Articulation avec le PADD

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

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 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UX ET 1AUZ

10.1.Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à faciliter la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture en zone d'activité économique. En effet, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit la systématisation des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement et en toiture de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de bureaux, d'entrepôts ou de hangars.

10.2.Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1.Règlement écrit

L'article 10 des zones UX et 1AUZ du règlement écrit est modifié comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>Article 10 UX – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul :</p> <p>Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîtage de la toiture.</p> <p><u>1. Dans le secteur UXa</u></p> <p>La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.</p> <p>La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.</p>	<p>Article 10 UX – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul :</p> <p>Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîtage de la toiture.</p> <p><u>1. Dans le secteur UXa</u></p> <p>La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.</p> <p>La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.</p> <p>La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.</p>

<p>2. Dans le secteur UXb La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité.</p> <p>3. Dans le secteur UXc La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres</p> <p>4. Dans le secteur UXd La hauteur maximale est fixée à 8 mètres</p> <p>5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, etc.</p> <p>6. <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la côte de la crue centennale.</i></p>	<p>2. Dans le secteur UXb La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité.</p> <p>3. Dans le secteur UXc La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres</p> <p>4. Dans le secteur UXd La hauteur maximale est fixée à 8 mètres</p> <p>5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, les dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc.</p> <p>6. <i>Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la côte de la crue centennale.</i></p>
---	--

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p>Article 10 AUZ – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul : Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit à l'assiette de la construction à l'acrotère de la toiture.</p> <p>10.1. Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc ▪ La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres</p>	<p>Article 10 AUZ – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul : Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaire à la réalisation du projet. La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit à l'assiette de la construction à l'acrotère de la toiture.</p> <p>10.1. Dans les secteurs AUZa, AUZb et AUZc ▪ La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres</p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont exclus du champ d'application de ces règles, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées. <p>10.2. Dans le secteur AUZn Non réglementé.</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Sont exclus du champ d'application de ces règles, les ouvrages techniques de très faible emprise tels que les cheminées, les dispositifs de production d'énergies renouvelables. <p>10.2. Dans le secteur AUZn Non réglementé.</p>
---	--

10.3.Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, auront un impact minime sur le paysage dans la mesure où les dispositifs mis en œuvre auront une superficie limitée. Par ailleurs, ces dispositifs de production d'énergie renouvelable seront implantés au sein d'espaces déjà artificialisés et pour la plupart sur des bâtiments déjà réalisés. De fait, ces nouveaux dispositifs auront un impact minime sur la faune dans la mesure où ils ne viendront pas fragmenter les habitats. Par ailleurs, elles auront un impact positif sur l'environnement dans le sens où elles faciliteront la mise en œuvre de dispositif d'énergie renouvelable.

10.4.Articulation avec le PADD

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

10.5.Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec des documents de rangs supérieurs. Il répond à l'orientation 12.1.b « développer les énergies renouvelables » du document d'Orientation et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau qui favorise la production d'énergie photovoltaïque sur des surfaces déjà artificialisées dont les bâtiments tertiaires et d'activités industrielles.

11.POINT N°8 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UXB

11.1.Objet et motivation

Dans le cadre du développement de l'entreprise KUHN, acteur majeur du territoire, et dans un objectif d'optimisation et de densification du site de la Faisanderie, ce point de modification du PLU vise à permettre, à deux emplacements précisément identifiés, la réalisation de deux bâtiments plus hauts que la hauteur autorisée sur le reste du secteur UXb. Il s'agit ici de permettre la réalisation de deux bâtiments supplémentaires aux caractéristiques techniques spécifiques, nécessaires au développement de l'entreprise, sans augmenter la hauteur admise sur le reste du site.

11.2.Pièces du PLU modifiées

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

- le règlement écrit,
- le règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

NB : les parties mentionnées en **bleu** font l'objet d'un autre point de modification dans la présente note.

11.2.1.Règlement écrit

L'article 10 de la zone UXb du règlement écrit est modifié comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>Article 10 UX – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul :</p> <p>Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîtage de la toiture.</p> <p>1. Dans le secteur UXa</p> <p>La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.</p> <p>La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.</p>	<p>Article 10 UX – Hauteur des constructions</p> <p>Mode de calcul :</p> <p>Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.</p> <p>La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîtage de la toiture.</p> <p>Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.</p> <p>1. Dans le secteur UXa</p>

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

2. Dans le secteur UXb

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité.

3. Dans le secteur UXc

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres

4. Dans le secteur UXd

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, etc.

6. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la cote de la crue centennale.*

La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

2. Dans le secteur UXb

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité.

En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

3. Dans le secteur UXc

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres

4. Dans le secteur UXd

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres

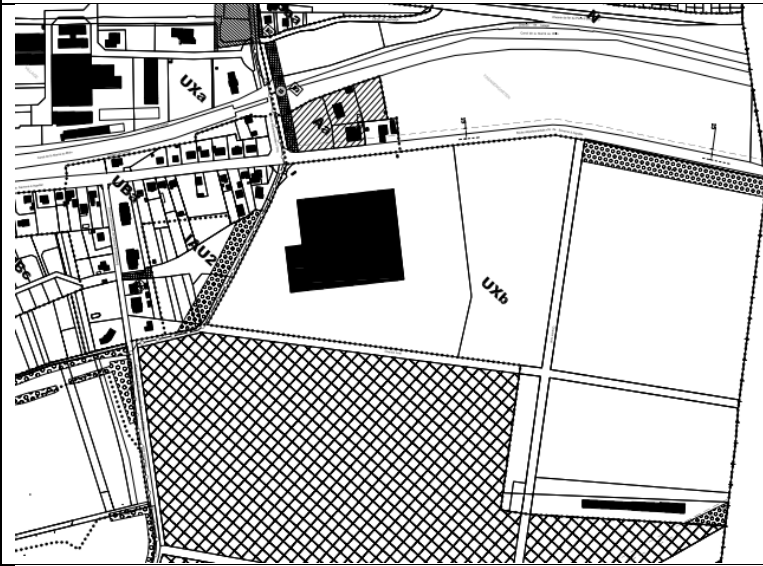
5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, les dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc.

6. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la cote de la crue centennale.*

11.2.2. Règlement graphique

Le plan de règlement 2 est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification du PLU



PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

1- LE ZONAGE

- Limite de zone ou limite de secteur de zone
- UA** Désignation de zone
- Aa** Désignation de secteur de zone

2- LES EMPLACEMENTS RESERVES

- A1** Numéro
- 15** Emprise de l'emplacement réservé
- Vole publique, ouvrage public, projet d'intérêt général ou espaces verts à créer ou à étendre

3- LES AUTRES PRESCRIPTIONS

- Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Secteur de patrimoine (L.123-1 7°)
- Bâtiment remarquable
- Secteur de risques naturels
- Recul par rapport à l'axe de la voie pour les autres constructions ; habitations.
- Recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies
- Recul par rapport à la limite de zone
- Principe de desserte
- I1 Pipeline
- I3 Canalisation de transport de gaz
- Ligne d'implantation imposée
- Périmètre de sauvegarde (L.111-1° du C.U.)
- Zone d'emprise maximale de construction (reporté à titre d'information)
- Zone de stationnement (reporté à titre d'information)
- Espace paysager, verger remarquables à préserver ou à créer (L.123-1 7°)
- 1 Rideaux paysagers denses
- 2 Filtres végétaux successifs
- 3 Plantations d'alignement dans les espaces de stationnement

PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

- Zonage

Prescriptions linéaires :

- Règles d'implantation des constructions imposées
- Principe de desserte

Prescriptions surfaciques :

- 39 - Hauteur maximale du bâti
- 01 - Espace boisé classé
- 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Secteur de patrimoine
- 07 - Eléments de paysage, vergers remarquables à préserver ou à créer
- 07 - Ensemble de haies à créer ou à conserver (Article R151-23)

Autres informations :

- Pipe line d'hydrocarbure (reporté à titre d'information)
- Conduite de gaz (reportée à titre d'information)
- Périmètre de sauvegarde
- zone d'implantation = 3
- zone d'implantation = 3

Source : PCI vecteur DGFiP 2022 - PLU GPU
Réalisation : ATIP Oüest, RW 03/2024

11.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, auront un impact minime sur le paysage dans la mesure où les bâtiments avec une hauteur supérieure seront insérés en continuité immédiate des bâtiments existants et où leur emprise au sol est minime par rapport à celle des bâtiments déjà implantés. Par ailleurs, les bâtiments tels qu'implantés vont dans le sens d'une densification et d'une optimisation des espaces du site déjà imperméabilisés. De plus, l'activité de l'entreprise existant déjà, la construction des deux nouveaux bâtiments n'augmentera pas davantage l'incidence du projet sur le paysage par rapport à l'existant.



Localisation des 2 bâtiments dont une hauteur supérieure sera autorisée
(Sources : Ortho 2021 GéoGrandEst, Intragéo ATIP)

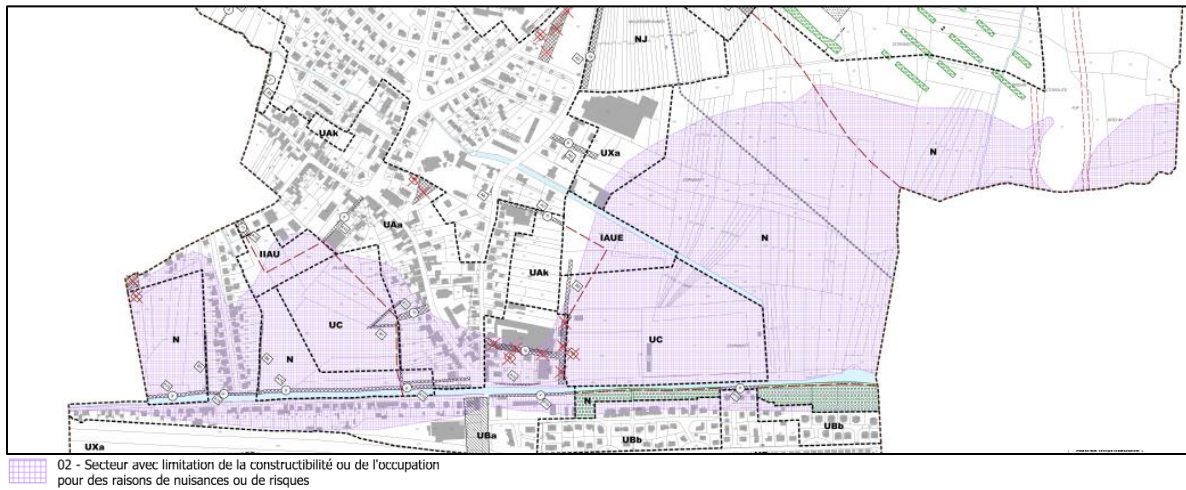
11.4. Articulation avec le PADD

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

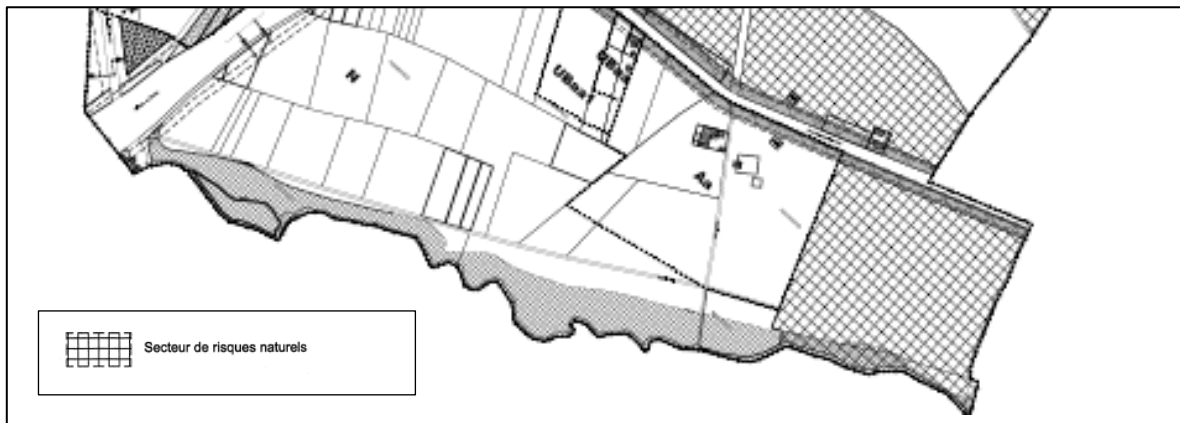
11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification répond à l'orientation 1.1.a « conforter le maillage d'espaces économiques à destination des activités » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau qui vise l'intensification des espaces artificialisés existants avec par exemple la densification des activités de production pour maintenir les capacités productives des entreprises industrielles présentes.

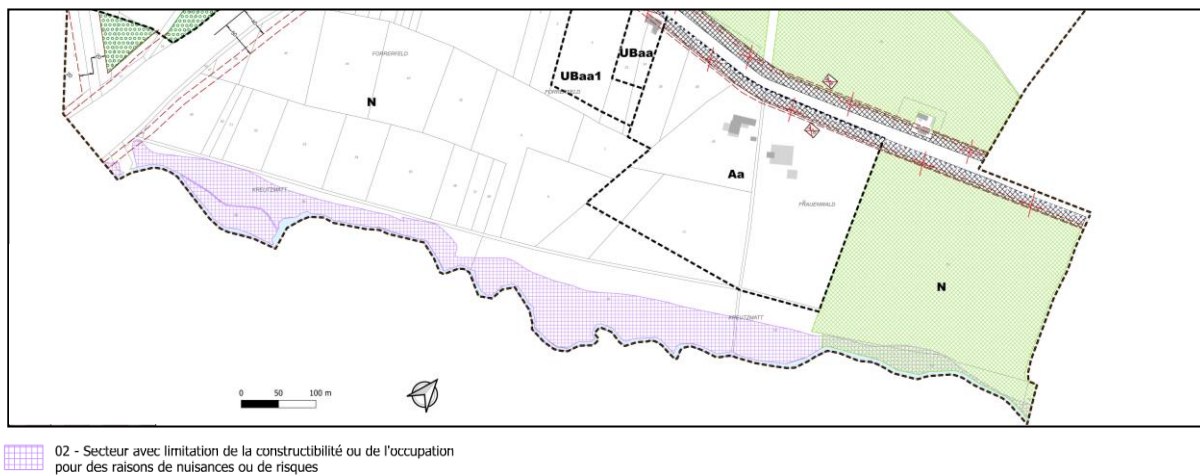
Extrait des plans de règlement après modification du PLU



Extrait des plans de règlement en vigueur



Extrait des plans de règlement après modification du PLU



12.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement car elles réajustent les limites du PPRi.

12.4. Articulation avec le PADD

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

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

13.POINT N°10 : MISE A JOUR DU PLU AVEC LES EVOLUTIONS DE LA DOCTRINE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA REGION GRAND EST

13.1.Objet et motivation

Afin de tenir compte de l'évolution de la doctrine de la gestion des eaux pluviales dans la région Grand Est, la Communauté de Communes souhaite mettre à jour la règle relative à la gestion des eaux pluviales en zones UX et 1AUZ. 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'Etat, 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 - et 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) - promeuvent 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 de Monswiller 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.

13.2.Pièces du PLU modifiées

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

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

13.2.1.Règlement écrit

L'article 4 des zones UX et 1AUZ suivant du règlement écrit est modifiée comme suit :

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES CHAPITRE IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX	
<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article 4UX – Desserte par les réseaux [...] 2.Assainissement <u>2.1. Eaux usées</u> [...]	Article 4UX – Desserte par les réseaux [...] 2.Assainissement <u>2.1. Eaux usées</u> [...]

2.2. Eaux pluviales*

Qu'il y ait réseau collecteur des eaux pluviales ou non, les rejets des eaux pluviales des aménagements réalisés devront être conformes à la réglementation en vigueur, notamment la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application.

En cas de réseau insuffisant, la réalisation des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peut être exigée du constructeur.

Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.

Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :

- l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,
- la récupération et la rétention dans des citernes privatives,
- la limitation de l'imperméabilisation,
- l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),
- la végétalisation des toitures.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.

En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant

2.2. Eaux pluviales*

~~Qu'il y ait réseau collecteur des eaux pluviales ou non, les rejets des eaux pluviales des aménagements réalisés devront être conformes à la réglementation en vigueur, notamment la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et ses décrets d'application.~~

~~En cas de réseau insuffisant, la réalisation des aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales et éventuellement de ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété peut être exigée du constructeur.~~

~~*Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur*~~

~~Un dispositif de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, est obligatoire. Il concerne les eaux pluviales générées par les espaces communs ou publics (voirie, place, parking, espaces verts, ...) et les eaux pluviales générées par les parcelles ou terrains privés.~~

~~Le dispositif de gestion des eaux pluviales peut consister en :~~

- ~~• l'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des périmètres de protection des captages d'eau potable,~~
- ~~• la récupération et la rétention dans des citernes privatives,~~
- ~~• la limitation de l'imperméabilisation,~~
- ~~• l'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie qui dessert la parcelle, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...),~~
- ~~• la végétalisation des toitures.~~

~~Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé...). Dans ce cas, l'autorisation du gestionnaire du milieu de rejet est à solliciter.~~

une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.

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. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.

~~En cas d'impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement, moyennant une limitation de débit qui sera précisé par l'exploitant des réseaux d'assainissement, en fonction des réseaux existants.~~

~~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. Ces aménagements devront être complétés par un dispositif de traitement de type débourbeur-séparateur à hydrocarbures.~~

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 III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
CHAPITRE III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUZ

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p>Article 4 AUZ – Desserte par les réseaux [...]</p> <p>4.3 Assainissement eaux pluviales</p> <p>Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur.</p> <p>Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, l'assainissement des eaux pluviales de la parcelle est réalisé de façon à ce que les eaux ruissellent vers le regard de branchement au réseau de collecte des eaux pluviales, mis en place sur chaque parcelle. Chaque parcelle est équipée d'un regard de branchement qui raccorde le réseau d'eaux pluviales de la parcelle au réseau de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales sont collectées dans des fossés d'écrêtement, par sous bassin versant. A chaque parcelle est attribué un fossé de collecte et d'écrêtement des eaux, cette organisation devra être respectée.</p> <p>Aucun effluent ne sera rejeté dans ce réseau. Seules les eaux pluviales issues du ruissellement sur les toitures, parkings et voiries et espaces verts seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Le taux d'imperméabilisation globale de la parcelle ne peut dépasser 65%. Au-delà, il sera nécessaire de mettre en place un ouvrage spécifique de rétention des eaux à la parcelle.</p>	<p>Article 4 AUZ – Desserte par les réseaux [...]</p> <p>4.3 Assainissement eaux pluviales Gestion des eaux pluviales</p> <p>Dans toute la zone, les aménagements mis en place devront satisfaire la réglementation en vigueur.</p> <p>Dans tous les secteurs excepté le secteur AUZn, l'assainissement des eaux pluviales de la parcelle est réalisé de façon à ce que les eaux ruissellent vers le regard de branchement au réseau de collecte des eaux pluviales, mis en place sur chaque parcelle. Chaque parcelle est équipée d'un regard de branchement qui raccorde le réseau d'eaux pluviales de la parcelle au réseau de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Les eaux pluviales sont collectées dans des fossés d'écrêtement, par sous bassin versant. A chaque parcelle est attribué un fossé de collecte et d'écrêtement des eaux, cette organisation devra être respectée.</p> <p>Aucun effluent ne sera rejeté dans ce réseau. Seules les eaux pluviales issues du ruissellement sur les toitures, parkings et voiries et espaces verts seront rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales.</p> <p>Le taux d'imperméabilisation globale de la parcelle ne peut dépasser 65%. Au-delà, il sera nécessaire de mettre en place un ouvrage spécifique de rétention des eaux à la parcelle.</p> <p>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.</p> <p>Les techniques suivantes sont <u>à privilégier</u>, par ordre de priorité :</p> <p>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</p>

	<p>perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;</p> <p>2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;</p> <p>3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;</p> <p>4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.</p> <p>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..).</p> <p>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.</p>
--	---

13.3.Incidences sur l'environnement

Etant 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.

13.4.Articulation avec le PADD

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

13.5.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.

14.POINT N°11 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES A5, A9, A14, A18, B1 ET B4

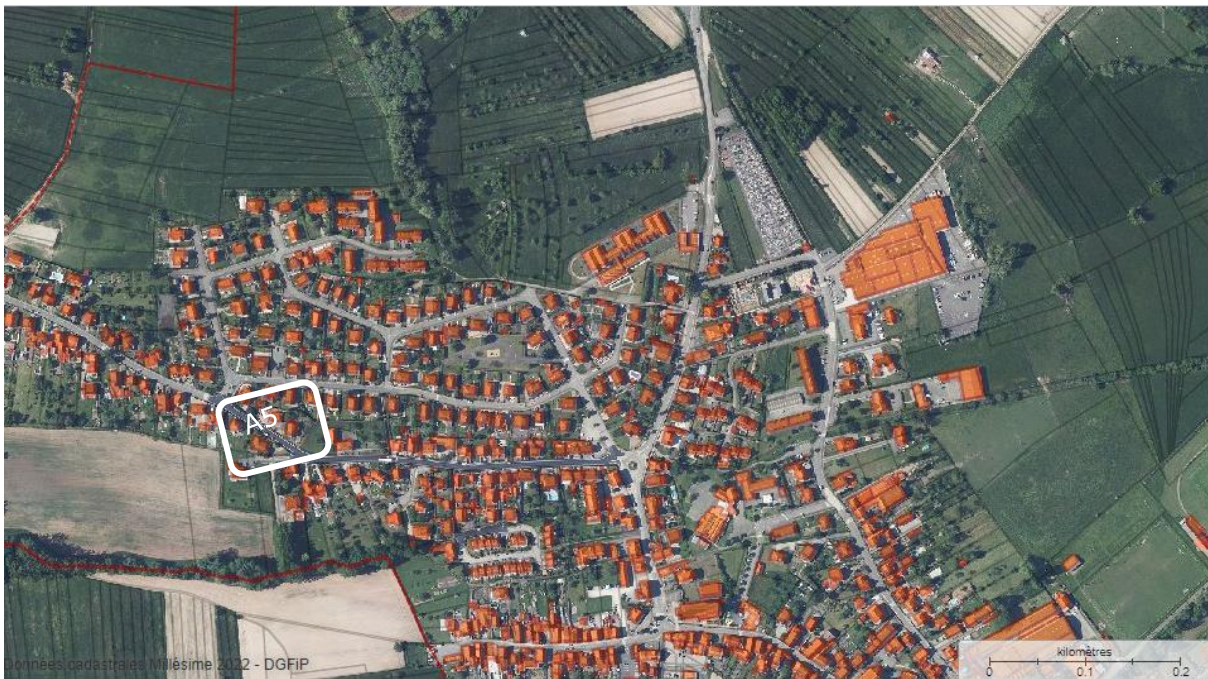
14.1.Objet et motivation

La commune avait prévu aux plans de règlement les emplacements réservés :

- A5 pour l'aménagement d'une voie d'accès et aire de retournement depuis la rue Firth,
- A9 pour l'aménagement d'une voie d'accès et de liaison entre les rues Saint Michel, du Stade et le complexe sportif,
- A14 pour l'aménagement depuis la RD 219 d'une voie d'accès à la zone N située à l'ouest de la rue de la République,
- A18 pour l'élargissement de la RD 421,
- B4 pour la création d'un espace vert rue de l'Ecole.

Ils peuvent aujourd'hui être supprimés.

Localisation des emplacements réservés supprimés :



Ortho 2021 GéoGrandEst / Données cadastrales 2022 DGFIP



Ortho 2021 GéoGrandEst / Données cadastrales 2022 DGFIP



Ortho 2021 GéoGrandEst / Données cadastrales 2022 DGFIP

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

- Pour l'ER A5 « aménagement d'une voie d'accès et aire de retournement depuis la rue Firth » :
Cet emplacement réservé était destiné à accueillir une voie d'accès et une aire de retournement. Ces dernières ont été réalisées, l'emplacement réservé ne nécessite donc plus d'être maintenu.
⇒ L'emplacement réservé A5 est supprimé.
- Pour l'ER A9 « aménagement d'une voie d'accès et de liaison entre les rues Saint Michel, du Stade et le complexe sportif » :

Cet emplacement réservé avait été mis en place dans l'optique de permettre la desserte du complexe sportif depuis les rues Saint Michel et du Stade. Cet emplacement réservé longe la friche industrielle de l'ancienne usine GRAUVOGEL située 11 rue Saint Michel. Un projet est actuellement en cours sur cette friche. Sa réalisation permettra la disparition de cette friche industrielle au milieu du village. Une voie à sens unique d'une largeur de 5 mètres permettant de relier le complexe sportif à la rue Saint Michel sera réalisée. Les caractéristiques de l'emplacement réservé tel qu'envisagé initialement ne permettraient pas la réalisation de ce projet. Or, afin de permettre la réurbanisation de ce secteur, tout en gardant la mise en œuvre d'une voie de liaison entre les différentes rues, l'emplacement réservé tel qu'existant actuellement n'a plus lieu d'être.

⇒ L'emplacement réservé A9 est supprimé.

- Pour l'ER A14 « l'aménagement depuis la RD 219 d'une voie d'accès à la zone N située à l'ouest de la rue de la République » :
Cet emplacement réservé avait été instauré initialement pour desservir la zone naturelle identifiée comme une zone pouvant être urbanisée dans un futur lointain. Dans le contexte actuel de la limitation de consommation d'espaces et de l'objectif zéro artificialisation nette et du caractère inondable de ce secteur, la Commune n'envisage plus l'urbanisation de ce secteur même à long terme. Sa desserte n'est donc plus nécessaire.
⇒ L'emplacement réservé A14 est supprimé.
- Pour l'ER A18 « Elargissement de la RD 421 » :
Cet emplacement réservé était destiné à élargir la voirie départementale de la RD 421. Les travaux d'élargissement ayant été réalisés, l'emplacement réservé ne nécessite plus d'être maintenu.
⇒ L'emplacement réservé A18 est supprimé.
- Pour l'ER B4 « création d'un espace vert rue de l'Ecole » :
Cet emplacement réservé avait été instauré initialement en 1976 pour la création d'une aire de jeux puis maintenu pour la réalisation d'un espace vert. La commune ne souhaite plus aujourd'hui réaliser cet aménagement, le fonctionnement du secteur ne le nécessitant plus.
⇒ L'emplacement réservé B4 est supprimé.

14.2. Pièces du PLU modifiées


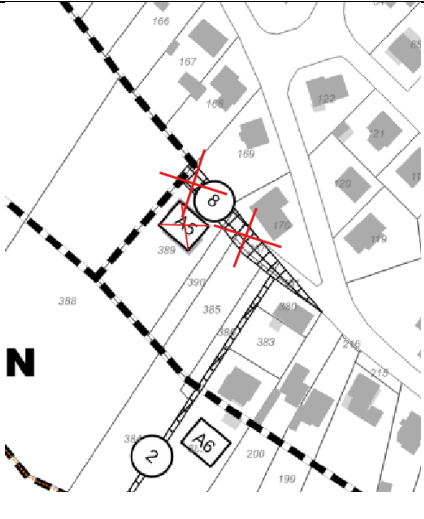
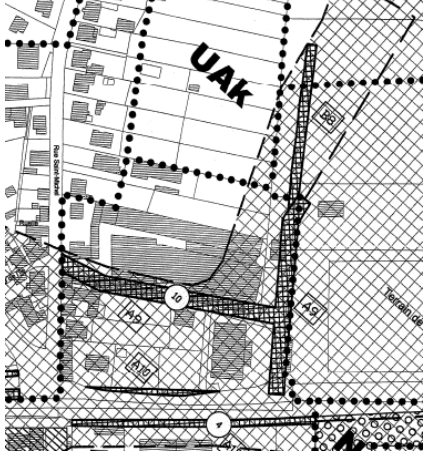
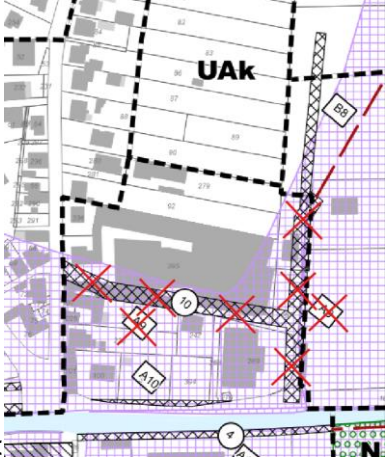
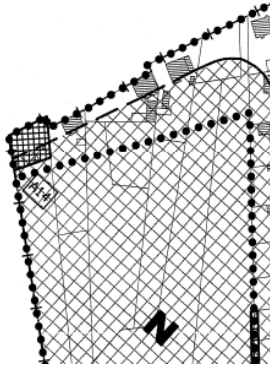
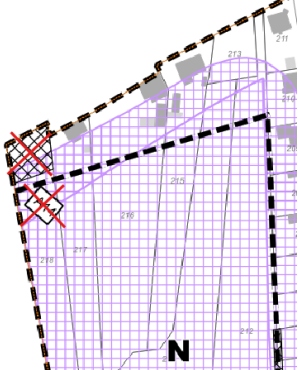
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement :
 - Planches graphiques 1 et 2 au 1/2000^{ème}
- La liste des emplacements réservés

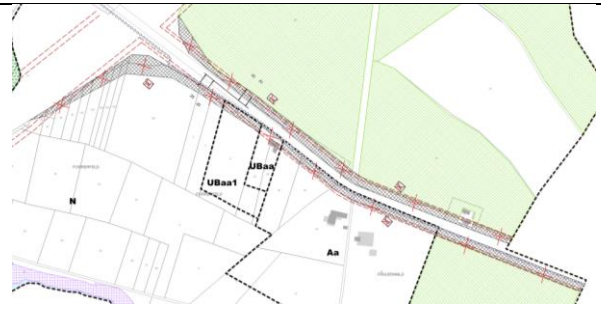
Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

14.2.1. Plans de règlement

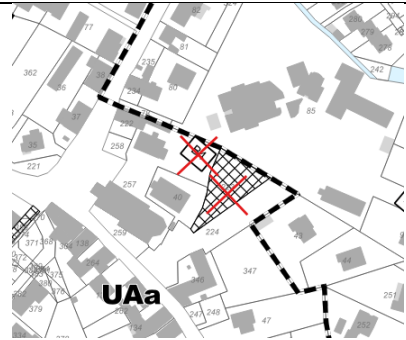
Les plans de règlement sont modifiés comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
ER A5 - aménagement d'une voie d'accès et aire de retournement depuis la rue Firth»	
 <p>Plan de règlement en vigueur pour ER A5. Le plan montre une zone hachurée en diagonale (A5) avec un accès depuis la rue Firth. Des numéros de parcelles (166, 167, 169, 170) et des numéros de rue (2, 6) sont indiqués.</p>	 <p>Plan de règlement après modification pour ER A5. Le plan montre la même zone hachurée (A5) avec des modifications de limites et d'accès indiquées en rouge. Des numéros de parcelles (166, 167, 169, 170, 190, 199, 200, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300) et des numéros de rue (2, 6) sont indiqués. Un nord (N) est marqué.</p>
ER A9 - aménagement d'une voie d'accès et de liaison entre les rues Saint Michel, le stade et le complexe sportif	
 <p>Plan de règlement en vigueur pour ER A9. Le plan montre une zone hachurée en diagonale (A9) avec un accès depuis la rue Saint Michel. Des numéros de parcelles (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) et des numéros de rue (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) sont indiqués. Un nord (N) est marqué.</p>	 <p>Plan de règlement après modification pour ER A9. Le plan montre la même zone hachurée (A9) avec des modifications de limites et d'accès indiquées en rouge. Des numéros de parcelles (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) et des numéros de rue (10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100) sont indiqués. Un nord (N) est marqué.</p>
ER A14 - aménagement depuis la RD 219 d'une voie d'accès à la zone N située à l'ouest de la rue de la République	
 <p>Plan de règlement en vigueur pour ER A14. Le plan montre une zone hachurée en diagonale (A14) avec un accès depuis la rue de la République. Des numéros de parcelles (210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300) et des numéros de rue (210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300) sont indiqués. Un nord (N) est marqué.</p>	 <p>Plan de règlement après modification pour ER A14. Le plan montre la même zone hachurée (A14) avec des modifications de limites et d'accès indiquées en rouge. Des numéros de parcelles (210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300) et des numéros de rue (210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300) sont indiqués. Un nord (N) est marqué.</p>

ER A18 - Elargissement de la RD 421



ER B4 - création d'un espace vert rue de l'Ecole



Liste des emplacements réservés en vigueur

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
Voie publique :		
A1	Aménagement d'une voie d'accès et d'un carrefour sur RD 219 et RD 619 à la zone IIAUL	Communauté de Communes
A2	Aménagement d'une voie depuis la rue des Coteaux à la zone IIAU Altenberg	Commune
A3	Création d'une voie longeant le coté Est du cimetière et reliant la rue Saint Michel à la RD219	Commune
A4	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue St Michel à la zone UXa Zommatt	Commune
A5	Aménagement d'une voie d'accès et aire de retournement depuis la rue Firth	Commune
A6	Aménagement d'un chemin piéton entre la rue Firth et le chemin reliant la rue Louis Chrismann et la rue St Barbe	Commune
A7	Aménagement d'une voie dans le prolongement de la Rue de l'école et de la zone IAUE Zommatt	Commune
A8	Elargissement de la rue St Michel pour sécuriser le carrefour de l'école	Commune
A9	Aménagement d'une voie d'accès liaison des rues St Michel, Stade et zone UC complexe sportif	Commune
A10	Elargissement de la Rue du stade	Commune
A11	Aménagement d'une voie d'accès à la zone UC depuis la Grand Rue	Commune
A12	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue St Barbe à la zone IIAU Gelsmatt	Commune
A13	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue du Haut-Barr à la zone IIAU Gelsmatt	Commune
A14	Aménagement, depuis la RD219 d'une voie d'accès à la zone N située à l'Ouest de la Rue de la République	Commune
A15	Création d'une voie piétonne en bordure de la Zorn	Commune
A16	Aménagement d'une voie d'accès à la zone IAU2 depuis la Rue de Martenberg	Commune
A17	Aménagement d'une voie d'accès à la zone UXd depuis la RD41	Commune
A18	Elargissement de la RD421	Département
Ouvrage public :		
B1	Agrandissement du cimetière	Commune
B2	Elargissement de la Rue de la Gare pour la création d'une passage inférieur de la voie ferrée	Commune
B3	Aménagement d'un ouvrage d'art sur le canal rue de la Gare	Commune
B5	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B6	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B7	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B8	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
Espace vert :		
B4	Création d'un espace vert Rue de l'école	Commune

Liste des emplacements réservés après modification du PLU

Liste des emplacements réservés		
Numéro	Destination	Bénéficiaire
Voie publique :		
A1	Aménagement d'une voie d'accès et d'un carrefour sur RD 219 et RD 619 à la zone IIAUL	Communauté de Communes
A2	Aménagement d'une voie depuis la rue des Coteaux à la zone IIAU Altenberg	Commune
A3	Création d'une voie longeant le coté Est du cimetière et reliant la rue Saint Michel à la RD219	Commune
A4	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue St Michel à la zone UXa Zommatt	Commune
A5	Aménagement d'une voie d'accès et aire de retournement depuis la rue Firth	Commune
A6	Aménagement d'un chemin piéton entre la rue Firth et le chemin reliant la rue Louis Chrismann et la rue St Barbe	Commune
A7	Aménagement d'une voie dans le prolongement de la Rue de l'école et de la zone IAUE Zommatt	Commune
A8	Elargissement de la rue St Michel pour sécuriser le carrefour de l'école	Commune
A9	Aménagement d'une voie d'accès liaison des rues St Michel, Stade et zone UC complexe sportif	Commune
A10	Elargissement de la Rue du stade	Commune
A11	Aménagement d'une voie d'accès à la zone UC depuis la Grand Rue	Commune
A12	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue St Barbe à la zone IIAU Gelsmatt	Commune
A13	Aménagement d'une voie d'accès depuis la rue du Haut-Barr à la zone IIAU Gelsmatt	Commune
A14	Aménagement, depuis la RD219 d'une voie d'accès à la zone N située à l'Ouest de la Rue de la République	Commune
A15	Création d'une voie piétonne en bordure de la Zorn	Commune
A16	Aménagement d'une voie d'accès à la zone IAU2 depuis la Rue de Martenberg	Commune
A17	Aménagement d'une voie d'accès à la zone UXd depuis la RD41	Commune
A18	Elargissement de la RD421	Département
Ouvrage public :		
B1	Agrandissement du cimetière	Commune
B2	Elargissement de la Rue de la Gare pour la création d'une passage inférieur de la voie ferrée	Commune
B3	Aménagement d'un ouvrage d'art sur le canal rue de la Gare	Commune
B5	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B6	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B7	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
B8	Digue	Syndicat Intercommunal d'aménagement du bassin de la Haute Zorn
Espace vert :		
B4	Création d'un espace vert Rue de l'école	Commune

14.3. Incidences sur l'environnement

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

14.4.Articulation avec le PADD

Cette suppression des emplacements réservés ne remet pas en cause les orientations du PADD. La suppression de l'emplacement réservé A9 va même dans le sens de l'orientation du PADD « favoriser le renouvellement urbain sur le site désaffecté des établissements GRAUVOGEL ».

14.5.Articulation avec les documents de rang supérieur

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

15.POINT N°12 : MODIFICATION DE L'OAP CROQUIS N°3 POUR LA ZONE IAUE ZORNMATT

15.1.Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à ajuster le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt » afin de prendre en compte le projet de requalification / réurbanisation de la friche industrielle GRAUVOGEL.

L'OAP « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt » est modifiée pour adapter le schéma viaire initialement envisagé au niveau de la requalification /réurbanisation de la friche industrielle GRAUVOGEL. Le projet permettant de faire disparaître cette friche située au centre de la commune nécessite et engendre un ajustement de l'organisation interne de ce secteur que ce soit au niveau du schéma viaire / parking / espace vert ou des propositions d'implantation du bâti sans remettre en cause le schéma de desserte général ni les objectifs de programmation.

Les modifications suivantes sont apportées :

- modification du schéma d'organisation interne du secteur
- adaptation des propositions d'implantation du bâti
- report des bonnes limites du zonage du PPRI de la Zorn et du Landgraben

15.2.Pièces du PLU modifiées

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

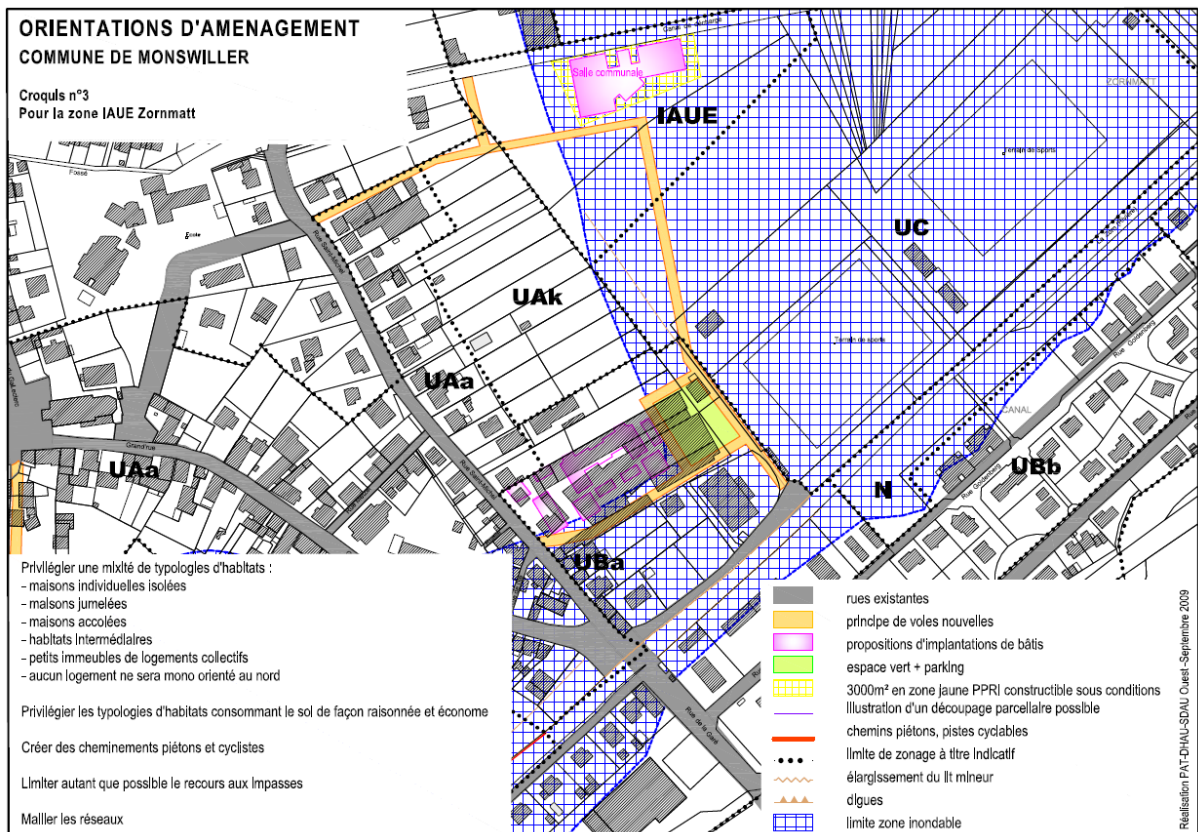
- L'OAP « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt »

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

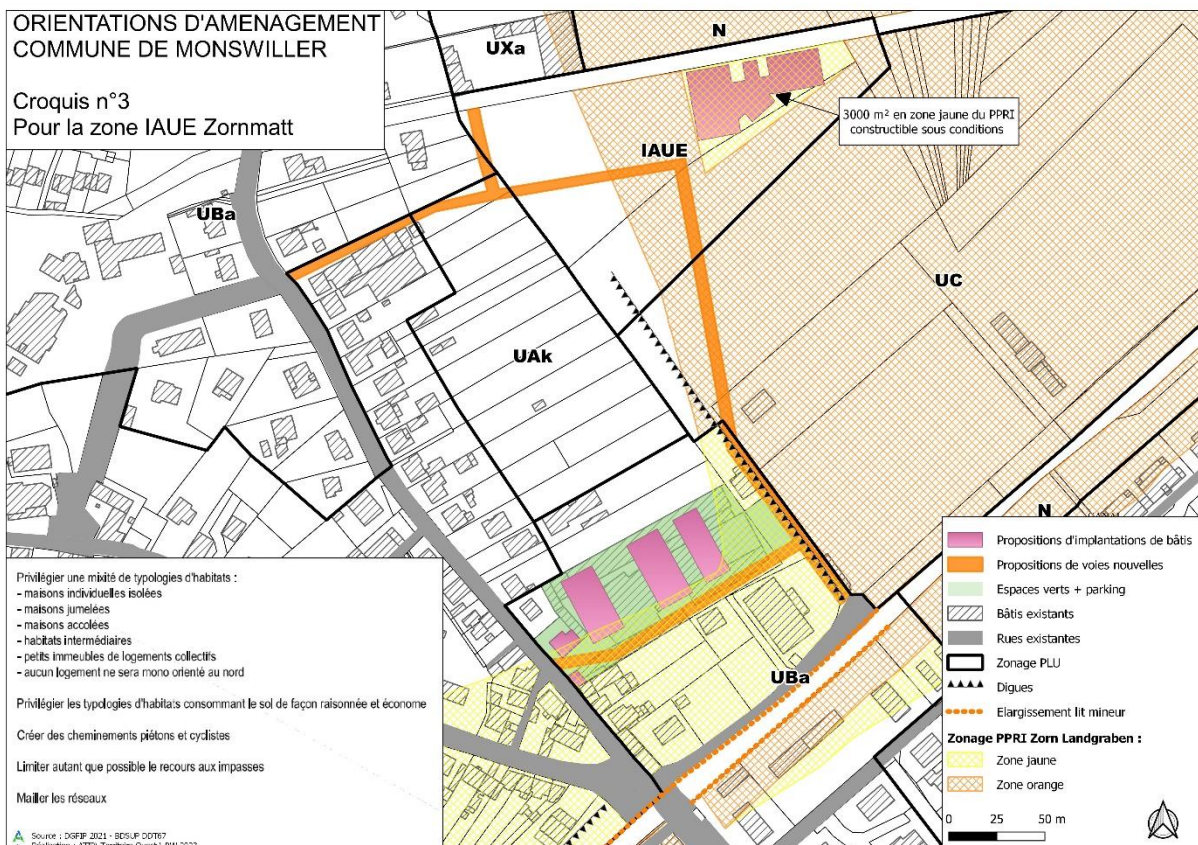
15.2.1.OAP

L'OAP « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt » est modifiée comme suit :

OAP en vigueur



Extrait de l'OAP après modification du PLU



15.3.Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ne sont pas susceptibles d'avoir d'incidences sur l'environnement, les règles restant les mêmes et le secteur étant déjà urbanisé.

Les incidences sur le paysage seront limitées et positives, le projet permettant de faire disparaître une friche industrielle en cœur de commune.

Ce nouveau schéma d'aménagement permet de limiter le linéaire de voirie non nécessaire à la réalisation du projet et favorise la réalisation d'espaces de respiration entre les bâtiments.

15.4.Articulation avec le PADD

Ce point de modification de PLU ne remet pas en cause les orientations du PADD.

15.5.Articulation avec les documents de rang supérieur

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

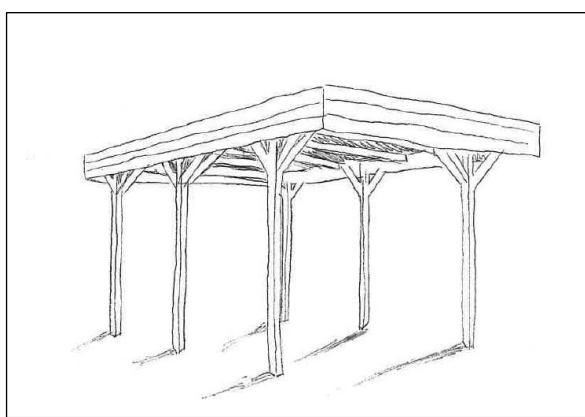
16.POINT N°13 : EVOLUTION DE LA DEFINITION DE CARPORT AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES

16.1.Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à préciser et clarifier la définition du « carport » au sein des dispositions générales afin d'en faciliter l'interprétation.

La définition du « carport » au sein de l'article 8 des dispositions générales stipule que le *carport est une structure légère et ouverte (côtés non clos ni opaques) servant à abriter la voiture, composée d'une toiture terrasse posée sur des poteaux.*

- Il s'agit de clarifier ce qui est attendu par structure légère et ouverte. L'ajout d'un schéma à valeur illustrative permettra d'améliorer la lecture de cette définition afin d'en faciliter la compréhension.



Exemple de carport (valeur illustrative)

16.2.Pièces du PLU modifiées

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

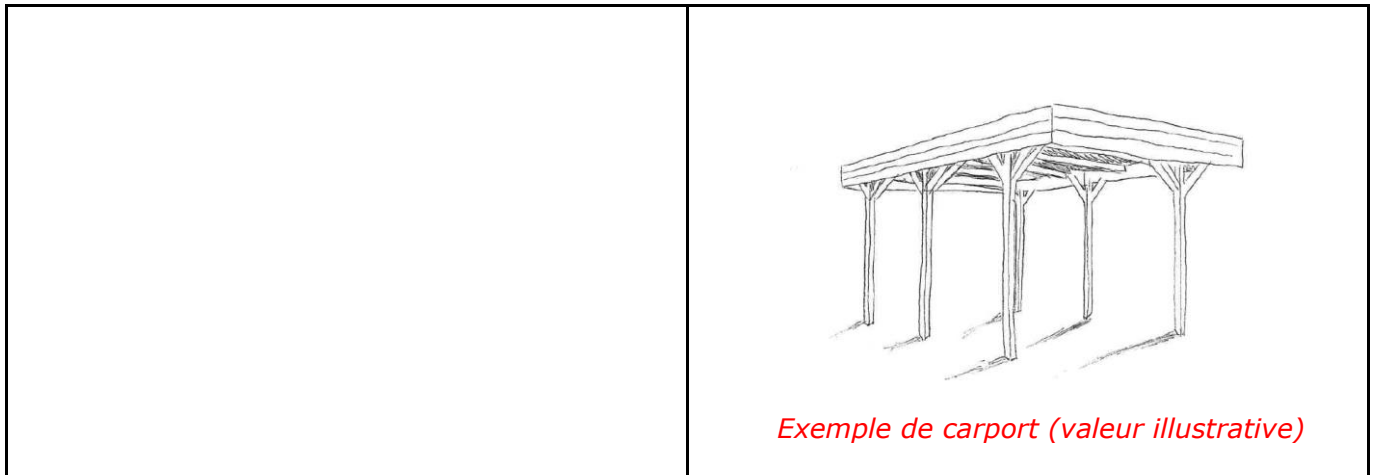
- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

16.2.1.Règlement écrit

L'article 8 des dispositions générales du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
TITRE I : DISPOSITIONSGENERALES Article 8 – Définition des termes utilisés dans le règlement	TITRE I : DISPOSITIONSGENERALES Article 8 – Définition des termes utilisés dans le règlement
<i>Carport : structure légère et ouverte (côtés non clos ni opaques) servant à abriter la voiture, composée d'une toiture terrasse posée sur des poteaux</i> [...]	<i>Carport : structure légère et ouverte (côtés non clos ni opaques) servant à abriter la voiture, composée d'une toiture terrasse posée sur des poteaux</i>



16.3.Incidences sur l'environnement

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

16.4.Articulation avec le PADD

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

16.5.Articulation avec les documents de rang supérieur

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

ANNEXE

ARRETE PREFECTORAL MODIFICATIF DU 19 AOUT 2024



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES
Service de l'Environnement et des Risques

DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT DE L'AMENAGEMENT ET
DU LOGEMENT
Service Eau Biodiversité et paysages

**ARRÊTÉ MODIFICATIF portant autorisation environnementale
de la ZAC du Martelberg à SAVERNE**

**LA PRÉFÈTE DE LA RÉGION GRAND EST
PRÉFÈTE DU BAS-RHIN**

VU le code de l'environnement, notamment ses articles L.411-2, L.163-1, L. 181-14, R.181-2, R. 181-45, R. 181-46, et R.411-6 ;

VU l'ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale, notamment son article 15 1° ;

VU l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2002 portant autorisation de rejet des eaux pluviales dans le canal usinier Goldenberg, affluent de la Zorn ;

VU l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018, portant dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération et dégradation d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction et perturbation d'espèces animales protégées ;

VU l'arrêté préfectoral d'autorisation environnementale du 18 octobre 2022 portant prescriptions complémentaires à l'arrêté préfectoral du 30 octobre 2002, portant autorisation de rejet des eaux pluviales dans le canal usinier Goldenberg, affluent de la Zorn, et à l'arrêté préfectoral du 18 juin 2018, portant dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération et dégradation d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction et perturbation d'espèces animales protégées

VU le porter à connaissance établi par la communauté de communes du Pays de Saverne, en date du 12 mars 2024, et complété en date du 16 avril 2024 ;

CONSIDÉRANT que l'article L181-14 indique que « toute modification substantielle des activités, installations, ouvrages ou travaux qui relèvent de l'autorisation environnementale est soumise à la délivrance d'une nouvelle autorisation, qu'elle intervienne avant la réalisation du projet ou lors de sa mise en œuvre ou de son exploitation. En dehors des modifications substantielles, toute modification notable intervenant dans les mêmes circonstances est portée à la connaissance de l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation environnementale [qui] peut imposer toute prescription complémentaire nécessaire » ;

CONSIDÉRANT que les articles R181-45 et R181-46 définissent les modalités d'appréciation du caractère substantiel des modifications demandées et les possibilités données à l'autorité administrative compétente pour y répondre ;

CONSIDÉRANT que l'article R181-46 du code de l'environnement prévoit qu'une modification substantielle entraîne la délivrance d'une nouvelle autorisation environnementale ; que cet article définit comme substantielle la modification qui est « une extension devant faire l'objet d'une nouvelle évaluation environnementale », ou qui « atteint des seuils quantitatifs et des critères fixés par arrêté du ministre chargé de l'environnement » ou qui est « de nature à entraîner des dangers et inconvénients significatifs pour les intérêts mentionnés à l'article L181-3 » ;

CONSIDÉRANT que le porter à connaissance présenté par le pétitionnaire et les prescriptions complémentaires imposées dans le présent arrêté ne sont pas de nature à répondre aux critères fixés par l'article R181-46 sus-visé ; qu'en conséquence, la modification proposée n'est pas substantielle ;

CONSIDÉRANT que l'article R181-45 du code de l'environnement prévoit que l'autorité compétente puisse, à tout moment de la phase du projet, du chantier ou de l'exploitation fixer des prescriptions complémentaires que le respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4 rend nécessaire ;

CONSIDÉRANT que l'article L181-3 du code de l'environnement prévoit que « l'autorisation environnementale ne peut être accordée que si les mesures qu'elle comporte assurent la prévention des dangers ou inconvénients pour les intérêts mentionnés aux articles L. 211-1 » ;

CONSIDÉRANT que les articles L411-1 et suivants du code de l'environnement prévoient d'assurer une protection globale de la faune sauvage ; que la mise en œuvre des mesures compensatoires, prévue à l'article L163-1 du même code, vise à atteindre un objectif d'absence de perte nette de biodiversité ;

ARRÊTE

Article 1

L'arrêté préfectoral du 18 juin 2018, portant dérogation à l'interdiction de destruction, d'altération et dégradation. d'habitats d'espèces animales protégées et de destruction et perturbation d'espèces animales susvisé est ainsi modifié :

I.- L'article 3 « Conditions de la dérogation - B) mesures de réduction – Préservation de haies existantes in-situ » est remplacé par les dispositions suivantes :

11058m² de haies sont préservés in-situ, dont 2256m² à Saverne et 8802m² à Monswiller, sur une période de 30 ans. La localisation de ces haies figure en annexe 1 du présent arrêté.

II.- L'article 3 « Conditions de la dérogation - B) mesures de réduction – Évitement pendant 10 ans d'une parcelle » est remplacé par les dispositions suivantes :

« Une entité de 1.6 ha est évitée, pour une durée minimale de 30 ans. Sa localisation figure en annexe 1 du présent arrêté.

Pour diversifier les micro-habitats des mesures supplémentaires sont mises en place sur cette surface :

- plantation de 21.05 ares de haies arbustives d'essences locales d'origine génétique certifiée du nord-est, avant le 1^{er} décembre 2022, localisation en annexe 2 au présent arrêté ;
- plantation de 5 arbres fruitiers de haute-tige de variétés locales anciennes ou rares ;
- pose de 5 nichoirs à oiseaux cavernicoles ;
- pose de 3 gîtes à chiroptères ;
- installation de 3 gîtes à Hérisson ;
- installation de 3 pierriers à reptiles.

III.- L'article 3 « Conditions de la dérogation – C) mesures de compensation – Plantation de haies in-situ » est remplacé par les dispositions suivantes :

« Un total de 13 818 m² de haies est créé sur le site du Martelberg, sur des espaces publics et certaines emprises des lots privés, afin de garantir la maîtrise foncière et l'entretien de ces habitats par la Communauté de Communes du Pays de Saverne. La Communauté de communes du Pays de Saverne s'engage à conserver ces haies sur une période de 30 ans. Elles sont implantées selon le plan en annexe 1.

Les opérations de plantation de haie sont réalisées en même temps que les travaux de défrichement.

III- Les annexes sont ainsi modifiées :

1° L'annexe 3 « Localisation des haies à préserver et à recréer et de la parcelle évitée pendant 10 ans » est remplacée par l'annexe 1 du présent arrêté ;

Article 2

En application des dispositions de l'article R. 181-45 du code de l'environnement, le présent arrêté est publié sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin pendant une durée minimale de quatre mois.

Article 3

En application des dispositions de l'article R. 181-50 du code de l'environnement, la présente décision peut être déférée devant le tribunal administratif de STRASBOURG (31 avenue de la paix - BP 51038 – 67070 Strasbourg Cedex) ou sur le site www.telerecours.fr :

- par les bénéficiaires de l'autorisation ou exploitants dans un délai de deux mois à compter de la date à laquelle la décision leur a été notifiée ;
- par les tiers intéressés en raison des inconvénients ou des dangers pour les intérêts mentionnés à l'article L. 181-3 du code de l'environnement dans un délai de quatre mois à compter de la plus tardive des deux dates entre l'affichage en mairie ou la publication de la décision sur le site internet de la préfecture du Bas-Rhin. Si l'affichage constitue cette dernière formalité, le délai court à compter du premier jour d'affichage.

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux ou hiérarchique dans le délai de deux mois. Ce recours administratif prolonge de deux mois les délais susmentionnés.

Article 4

Le Secrétaire général de la Préfecture du Bas-Rhin,

Le Sous-préfet de SAVERNE,

Le Directeur régional de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement du Grand Est,

Le Directeur départemental des territoires du Bas-Rhin,

Les Maires de SAVERNE et MONSWILLER,

et la Communauté de communes du Pays de Saverne

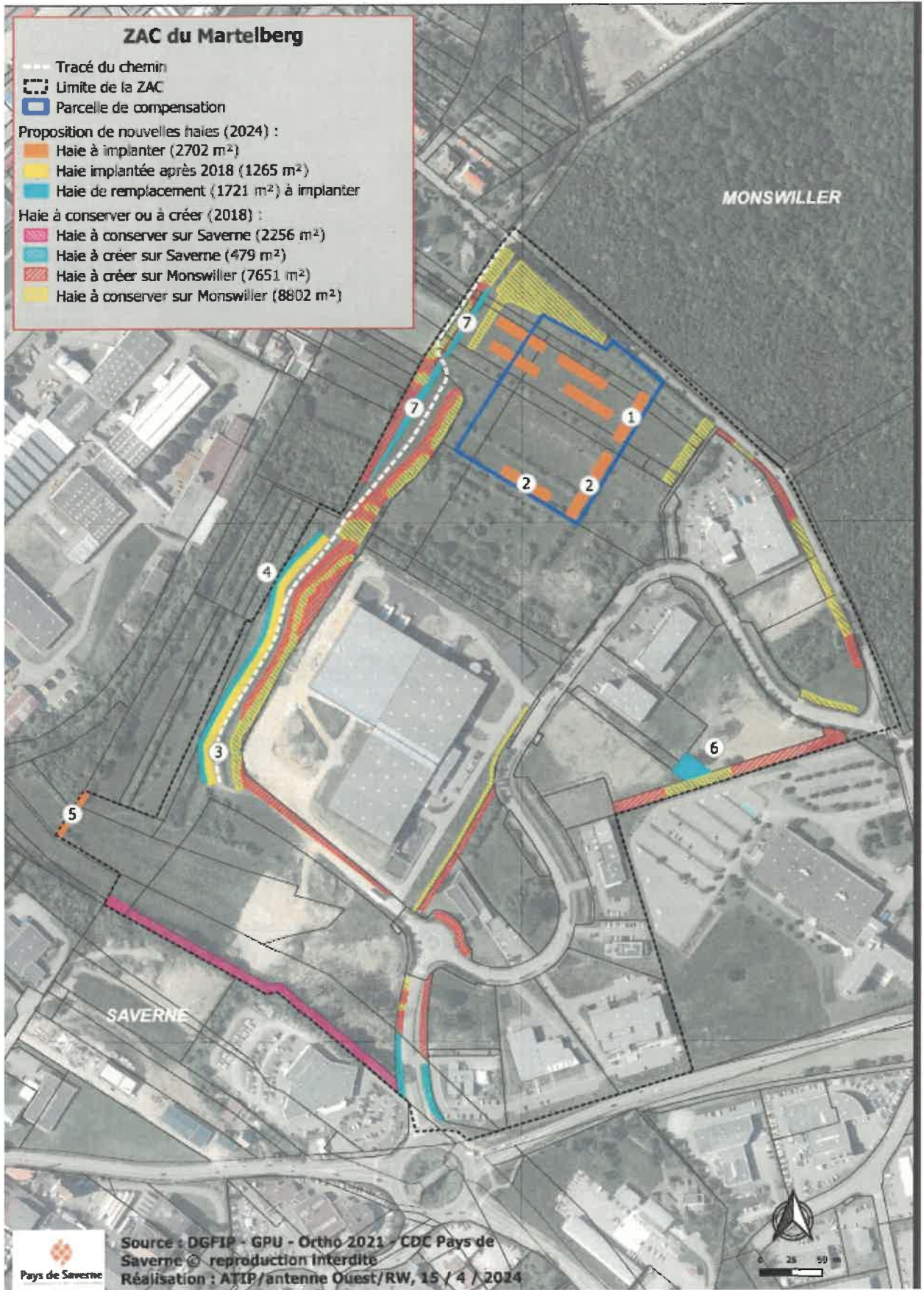
sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

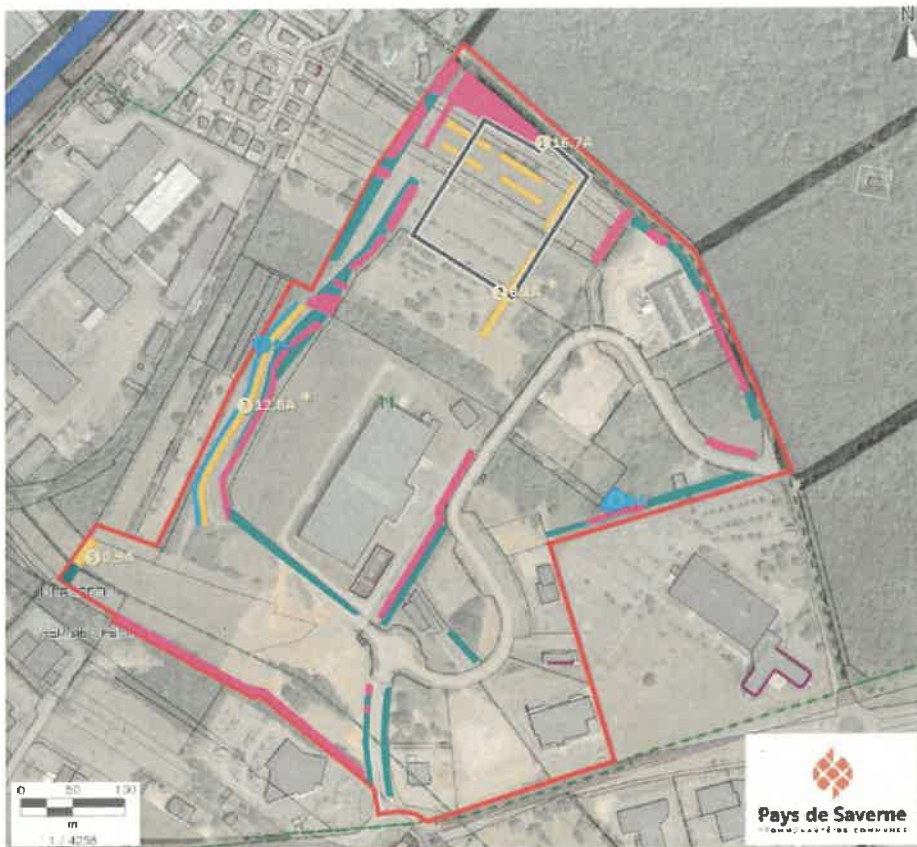
STRASBOURG, le **19 AOUT 2024**

Le Préfet,

PI Le Directeur Départemental des Territoires
du Bas-Rhin
par intérim
B. OFFNER

Annexe 1 : Localisation des haies à préserver et à recréer, et de la parcelle évitée pendant 10 ans





PARCELLES CONCERNÉES PAR LA MESURE D'ÉVITEMENT SUR 10 ANS ET HAIES À PRÉSERVER OU À PLANTER (ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DE JUIN 2018)

■ Haies à conserver

■ Haies à créer

ZAC du Martelberg

ÉVOLUTIONS PRÉVUES PAR LE PAC (AVRIL 2022)

■ Haie implantée ou à planter

● Haie réalisée

Nouvel emplacement de la parcelle de compensation in situ (1.6HA)

COMPLÉMENTS (AOÛT 2022)

■ Proposition de nouvelle haie à planter (12A)

Nouvelles haies implantées ou à planter

① Haie de remplacement à planter : 16,7 ares en 5 unités

4 haies parallèles de 3,3 ares (44m x 7,5m)
1 haie perpendiculaire de 3,5 ares (50m x 7m)

② Haie de remplacement implantée (avant 2020) : 8,1 ares

Dimensions : 101m x 8m

③ Haie de remplacement implantée en 2021 : 12,8 ares

Dimensions : 230m x 5,5m

④ Haie de remplacement à planter : 9 ares

Dimensions : 230m x 4m

⑤ Haie de remplacement par déplacement : 0,9 ares

Dimensions : 5m x 18m

⑥ Haie de remplacement à planter : 3 ares

Dimensions : 25m x 20m x 20m x 10m

TOTAL DES NOUVELLES HAIES IMPLANTÉES OU À IMPLANTER : 50,5 ARES

dont 29,2 ares en compensation (① 3,5 ares ② 0 are ③ 12,8 ares
④ 9 ares ⑤ 0,9 are ⑥ 3 ares)

Fiche PROJET

Pour le remplissage de cette fiche, voir la notice d'utilisation disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mesures-compensatoires-environnementales-a19518.html>

Données générales

Code projet¹

Nom du projet

Typologie/sous-typologie²

- Energie (=NRJ)**
- Installations destinées à la production d'énergie hydroélectrique
 - Ouvrages de production d'électricité à partir de l'énergie solaire installés au sol
 - Installation en mer de production d'énergie
 - Lignes électriques aériennes très haute tension
 - Lignes électriques sous-marines
 - Canalisations d'eau chaude et vapeur d'eau
 - Canalisations destinées au transport de gaz inflammables, nocifs ou toxiques et CO2
 - Autres canalisations pour le transport de fluides
- Forages et mines (=FMI)**
- Forages
 - Exploitations minières
- Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**
- ICPE agro-alimentaires (=IAA)
 - ICPE élevages (=ELE)
 - ICPE carrières (=CAR)
 - ICPE industrielles (=IND)
 - ICPE déchets (=DEC)
 - ICPE méthanisation (=MET)
 - ICPE éolien (=PEO)
 - ICPE autre (=ICA)
- Installations nucléaires de base (=INB)**
- Installations nucléaires de base secrètes (=INS)**
- INS
 - INS autre
 - Stockage déchets radioactifs
- Infrastructures de transport (=INF)**
- Voies ferroviaires (y compris ponts, tunnels et gares couvertes supportant des infrastructures ferroviaires)
 - Construction autoroutes et voies rapides
 - Construction route à 4 voies ou plus
 - Autres routes de plus de 10 km
 - Autres routes de moins de 10 km
 - Transports guidés de personnes
 - Aéroports
 - Autres
- Milieux aquatiques, littoraux et maritimes (=EAU)**
- Voies navigables
 - Ports et installations portuaires
 - Canalisation et régularisation des cours d'eau
 - Travaux, ouvrages et aménagements en zone côtière
 - Travaux de récupération de territoires sur la mer
 - Travaux de rechargement de plage

1 Le [CODEPROJET] est constitué des 3 lettres codifiant le type de projet concerné, repris dans la liste concernant la typologie/sous-typologie du projet ci-dessus : NRJ = Énergie, FMI = Forages et mines, IAA = ICPE agro-alimentaires, CAR = ICPE carrières, DEC = ICPE déchets, PEO = ICPE éolien, ELE = ICPE élevages, IND = ICPE industrielles, MET = ICPE méthanisation, ICA = ICPE autre, INB = Installations nucléaires de base, INS = Installations nucléaires de base secrètes, INF = Infrastructures de transport, EAU = Milieux aquatiques, littoraux et maritimes, TAL = Sécurisation de falaises, CRU = Travaux de protection contre les crues, URB = Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains, PNN = Travaux soumis à autorisation en cœur de parc national, AUT = Autre. Il est obligatoire et doit être reporté sur toute transmission de fichier informatique (cf. fichier compressé accompagnant la « fiche mesure »).

2 Inspirée du tableau en annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement, et complétée pour intégrer notamment les projets qui ne sont pas soumis au cas par cas ou à étude d'impact, mais qui peuvent néanmoins générer des mesures ERC.

Phase chantier

Date de début du chantier
(format : j/mm/aaaa)

Durée prévisionnelle du chantier (en jour)

Date de mise en service
(format : j/mm/aaaa)

Durée d'exploitation
(en jour)

Montants prévisionnels (K€ TTC)

De l'opération

Minimal

Maximal

Des mesures en faveur de l'environnement

Minimal

Maximal

Nombre de mesures de compensation des atteintes à la biodiversité³ liées au projet :

Nombre de toutes les autres mesures liées au projet⁴ :

► La « fiche PROJET » doit être transmise au service instructeur au format .pdf. Son nom ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format : « [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM].pdf ».

- 3 Le nombre de mesure(s) de compensation des atteintes à la biodiversité doit être obligatoirement renseigné. « On entend par biodiversité, au sens de la loi n° 101 du 13/10/1995, la diversité biologique, la variabilité des organismes vivants de toute origine, y compris les écosystèmes terrestres, marins et autres écosystèmes aquatiques, ainsi que les complexes écologiques dont ils font partie. Elle comprend la diversité au sein des espèces et entre espèces, la diversité des écosystèmes ainsi que les interactions entre les organismes vivants » (cf. article L. 110-1 du code de l'environnement).
- 4 Les mesures autres que les mesures de compensation des atteintes à la biodiversité à comptabiliser sont : les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement relatives aux milieux naturels (y compris biodiversité), au bruit (population et santé humaine), à l'air (terres, sol, eau, air et climat), aux paysages (biens matériels, patrimoine culturel et paysage), complétées de toutes les mesures de compensation autres que celles compensant les atteintes à la biodiversité.
- 5 [NOMPROJET] correspond au nom du projet sans espace, ni accent, ni mot de liaison, avec des majuscules à chaque début de mot le cas échéant. Il y a lieu de choisir un libellé pertinent à l'aide du ou des principaux mots clés du projet (projet, identification du personnel...). [AAAAMM] correspond à l'année et au mois (en chiffres) de remise du fichier au format .zip au service instructeur.

Grand Est	Mise à jour 2 juillet 2021
Fiche MESURE n° <input type="text"/> / <input type="text"/>	

Pour le remplissage de cette fiche, voir la notice d'utilisation disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est : <http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mesures-compensatoires-environnementales-19516.html>

Si mesure comprise dans un **dossier d'autorisation environnementale**, procédure embarquée concernée :

- Autorisation au titre de la loi sur l'eau (installations, ouvrages, travaux et activités ou « IOTA »)
- Déclaration au titre de la loi sur l'eau (IOTA)
- Autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- Enregistrement et déclaration d'une ICPE
- Dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces et habitats protégés
- Autorisation de travaux en réserve naturelle nationale
- Autorisation de travaux en site classé
- Autorisation de défrichement
- Autorisation pour l'établissement d'édiennes
- Autre (à préciser) :

Données informatiques

Nom du fichier compressé associé

Référentiel utilisé pour la numérisation

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> PCI Image | <input type="checkbox"/> PCI Vecteur |
| <input type="checkbox"/> BD PARCELLAIRE Image | <input type="checkbox"/> BD PARCELLAIRE Vecteur |
| <input type="checkbox"/> BD Ortho 20 cm | <input type="checkbox"/> Autre (à préciser) : <input type="text"/> |

Année du référentiel utilisé

Commentaire sur la numérisation

1 Le fichier compressé associé à la mesure doit être au format compressé « .zip » (incluant la compression des fichiers .shx, .shp, .dbf, .prj, .zip) et est obtenu à partir du gabarit QGIS disponible sur le site internet de la DREAL Grand Est (<http://www.grand-est.developpement-durable.gouv.fr/mesures-compensatoires-environnementales-19516.html>). Son nom ne doit pas comporter d'espace, et doit être dénommé en lettres capitales sur la forme « QGIS_[CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAAMM]_[MESUREN°ID].zip ». [CODEPROJET] est constitué des 3 lettres codifiant le type de projet concerné, repris dans la liste suivante : NEQ = Énergie, FMI = Forages et mines, IAA = ICPE agro-alimentaires, CAR = ICPE carrières, DEC = ICPE déchets, FEO = ICPE éolien, ELE = ICPE élevages, IND = ICPE industrielles, MET = ICPE métallurgie, ICA = ICPE autre, INB = Installations nucléaires de base, INS = Installations nucléaires de base sécurisées, INF = Infrastructures de transport, EAU = Milieux aquatiques, littoraux et maritimes, FAL = Sécurisation de falaises, CRU = Travaux de protection contre les crues, URB = Travaux, ouvrages, aménagements ruraux et urbains, PSM = Travaux soumis à autorisation en cours de perc national, AUT = Autre. Il est obligatoire et doit être reporté sur toute transmission de fichier informatique. [NOMPROJET] correspond au nom du projet sans espace, ni accent, ni mot de liaison, avec des majuscules à chaque début de mot le cas échéant. Il y a lieu de choisir un libellé pertinent à l'aide du ou des principaux mots clés du projet (projet, identification du pétitionnaire...). [AAAAAMM] correspond à l'année et au mois (en chiffres) de remise du fichier au service instructeur. [N°ID] correspond à l'identifiant de la mesure indiqué dans le fichier compressé obtenu à partir du gabarit QGIS associé à la mesure. (cf. champ « id »).

Suivi

Audit de chantier Bilan/CR de suivi Rapport fin de chantier

Modalités

Autre (à préciser) :

Coût (€ TTC)

Le cas échéant, commentaire sur l'efficacité de la mesure

Echéances
(format : jj/mm/aaaa)
et types de suivi prévus

<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>
<input type="text"/>	<input type="text"/>

Estimation financière de la mesure (K€ TTC)

Montant prévu

Montant réel

Le cas échéant, espèce(s) concernée(s) spécifiquement par la mesure
(en nom latin et nom vernaculaire – cf. site INPN : <https://inpn.mnhn.fr/accueil/index>)

Espèces animales protégées

Espèces végétales protégées

Commune(s) de localisation de la mesure (Code Postal) Nom

(<input type="text"/>) <input type="text"/>	(<input type="text"/>) <input type="text"/>
(<input type="text"/>) <input type="text"/>	(<input type="text"/>) <input type="text"/>
(<input type="text"/>) <input type="text"/>	(<input type="text"/>) <input type="text"/>
(<input type="text"/>) <input type="text"/>	(<input type="text"/>) <input type="text"/>
(<input type="text"/>) <input type="text"/>	(<input type="text"/>) <input type="text"/>

► La « fiche MESURE » doit être transmise au service instructeur au format .pdf. Son nom de fichier ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format :
« [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM]_MESURE[N°ID].pdf».

► Possibilité de joindre en fichier au format .pdf tout document utile à la compréhension et la localisation de la mesure compensatoire (extrait étude d'impact, plan de gestion, schéma d'aménagement, etc.).

Chaque fichier joint doit être au format .pdf. Son nom ne doit pas comporter d'espaces et suivre le format :
« [CODEPROJET]_[NOMPROJET]_[AAAAMM]_MESURE[N°MESURE]_PJ[N°PJ].pdf ».

Nombre de pièce(s) jointe(s) associée(s) à la fiche MESURE :