

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNES DE DAUENDORF, HUTTENDORF, MORSCHWILLER,
OHLUNGEN, SCHWEIGHOUSE SUR MODER, UHLWILLER ET
WINTERSHOUSE

NOTICE EXPLICATIVE

19/09/2016	Approbation
29/05/2017	Mise à jour n° 1
29/06/2017	Modification simplifiée n° 1
19/03/2018	Mise à jour n° 2
23/04/2019	Mise à jour n° 3
12/11/2020	Modification simplifiée n° 2
09/03/2021	Mise à jour n° 5

MODIFICATION N°1

DOSSIER APPROUVE

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 24 mars 2022 »



A Haguenau
Le 24 mars 2022

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

Communauté d'Agglomération d'Haguenau

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL de SCHWEIGHOUSE et ENVIRONS Modification n° 1

Notice de Présentation
Destinée à être annexée au rapport de présentation



Sommaire

1.	INTRODUCTION	5
2.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	7
2.1.	Sur le choix de la procédure	7
2.2.	Sur le déroulement de la procédure	7
3.	OBJET n°1 : Mise à jour du cadastre sur l'ensemble des plans de règlement du PLUi 8	
3.1.	Objectifs de la modification.....	8
3.2.	Points modifiés	8
4.	OBJET n°2 : Suppression de Servitudes d'Utilité Publiques sur les plans de règlement du PLUi	9
4.1.	Objectifs de la modification.....	9
4.2.	Points modifiés	9
5.	OBJET n°3 : à UHLWILLER : Création d'un emplacement réservé pour l'entretien du fossé et la canalisation d'assainissement intercommunale et la création d'une piste cyclable 10	
5.1.	Objectifs de la modification.....	10
5.2.	Points modifiés	10
6.	OBJET 4 : à UHLWILLER : Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien du fossé	12
6.1.	Objectifs de la modification.....	12
6.2.	Points modifiés	12
7.	OBJET 5 : à UHLWILLER : Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien d'une ligne haute tension	14
7.1.	Objectifs de la modification.....	14
7.2.	Points modifiés	14
8.	OBJET 6 : à MORSCHWILLER : Modification de l'emplacement réservé n°2	15
8.1.	Objectifs de la modification.....	15
8.2.	Points modifiés	15
9.	OBJET 7 : à MORSCHWILLER : Modification de l'emplacement réservé n°3	16
9.1.	Objectifs de la modification.....	16
9.2.	Points modifiés	16
10.	OBJET 8 : à MORSCHWILLER : Création d'un emplacement réservé pour la mise en accessibilité de l'école	17
10.1.	Objectifs de la modification.....	17
10.2.	Points modifiés	17
11.	OBJET 9 : à MORSCHWILLER : Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Chevaux	18
11.1.	Objectifs de la modification.....	18
11.2.	Points modifiés	19
12.	OBJET 10 : à DAUENDORF : Modification de la zone Ux	20
12.1.	Objectifs de la modification.....	20
12.2.	Points modifiés	20
13.	OBJET 11 : à DAUENDORF : Création d'une zone agricole constructible Ac	23
13.1.	Objectifs de la modification.....	23
13.2.	Points modifiés	23
14.	OBJET 12 : à DAUENDORF : Création d'un emplacement réservé pour desservir des parcelles en zone U et en zone Aa	25
14.1.	Objectifs de la modification.....	25
14.2.	Points modifiés	25
15.	OBJET 13 : à WINTERSHOUSE : Création d'une zone agricole constructible Ac	26
15.1.	Objectifs de la modification.....	26
15.2.	Points modifiés	28
16.	OBJET 14 : à WINTERSHOUSE : Rectification de la limite entre la zone Uc et la zone Ud 29	

16.1.	Objectifs de la modification.....	29
16.2.	Points modifiés	30
17.	OBJET 15 : à WINTERSHOUSE : Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAU	31
17.1.	Eléments de contexte	31
17.2.	Etude des dents creuses.....	32
17.3.	Identification du potentiel du bâti vacant.....	34
17.4.	Identification des zones à urbaniser à court-moyen terme et quantification du potentiel	34
17.5.	Synthèse du nombre de logements potentiels et besoins en logements	35
17.6.	Conclusion.....	36
17.7.	Points modifiés	37
18.	OBJET 16 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des limites de la zone Uxb	39
18.1.	Objectifs de la modification.....	39
18.2.	Points modifiés	40
19.	OBJET 17 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Création d'une zone Uxb.....	41
19.1.	Objectifs de la modification.....	41
19.2.	Points modifiés	41
20.	OBJET 18 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification de l'article 2-Uxc concernant à l'implantation de nouveaux restaurants	43
20.1.	Objectifs de la modification.....	43
20.2.	Points modifiés	43
21.	OBJET 19 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification de l'article 12-Uxc.....	44
21.1.	Objectifs de la modification.....	44
21.2.	Points modifiés	44
22.	OBJET 20 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des hauteurs de clôtures sur deux secteurs particuliers.....	45
22.1.	Objectifs de la modification.....	45
22.2.	Points modifiés	45
23.	OBJET 21 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des normes de stationnement concernant l'habitat en zone Ua et Ub	47
23.1.	Objectifs de la modification.....	47
23.2.	Points modifiés	47
24.	OBJET 22 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des seuils concernant les logements aidés en zone Ua et Ub	49
24.1.	Objectifs de la modification.....	49
24.2.	Points modifiés	49
25.	OBJET 23 : dans toutes les communes du PLUi hors SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification du règlement de la zone Ud	51
25.1.	Objectifs de la modification.....	51
25.2.	Points modifiés	51
26.	OBJET 24 : dans toutes les communes du PLUi : Modification de l'article 11-Ua, 11-Ub et 11-Ud concernant les clôtures en murs pleins	54
26.1.	Objectifs de la modification.....	54
26.2.	Points modifiés	54
27.	OBJET 25 : dans toutes les communes du PLUi : Modification de l'article 10-Aa... ..	56
27.1.	Objectifs de la modification.....	56
27.2.	Points modifiés	56
28.	OBJET 26 : dans toutes les communes du PLUi : Modification des articles 6-U et 6-IAU dans un objectif de clarification de la règle	57
28.1.	Objectifs de la modification.....	57
28.2.	Points modifiés	57
29.	OBJET 27 : dans toutes les communes du PLUi : Modification des articles 7-Ua, Ub, Ux et 7-IAU dans un objectif de clarification de la règle	60
29.1.	Objectifs de la modification.....	60

29.2.	Points modifiés	60
30.	PRISE EN COMPTE DE NATURA 2000 ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX	65
30.1.	Incidences Natura 2000	65
30.1.1.	Description des sites Natura 2000	66
30.1.1.	Description des incidences de la mise en œuvre du projet de modification sur la protection Natura 2000.....	67
30.2.	Incidences sur les autres éléments environnementaux	68
30.2.1.	Les incidences sur les écosystèmes	68
30.2.2.	Les incidences sur la santé humaine	69
30.2.3.	Les incidences sur le paysage	70
30.2.4.	Bilan de l'impact de la modification n°1 du PLUi sur l'environnement	70
ANNEXE 1 :	Listes des emplacements réservés modifiés par commune.....	72
ANNEXE 2 :	Tableaux modifiés des surfaces des zones	73
ANNEXE 3 :	Cartes des enjeux environnementaux	75

1. INTRODUCTION

L'ancien SIVOM de Schweighouse a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 19 septembre 2016. Il a depuis été modifié par deux procédures de modifications simplifiées les 29/06/2017 et 12/11/2020.

C'est aujourd'hui la Communauté d'Agglomération d'Haguenau, compétente en PLU qui engage la procédure de modification^{°1} du PLUi de Schweighouse.

Ce PLUi nécessite aujourd'hui des adaptations de zonage et de règlement sur l'ensemble des communes concernées par le PLUi (Dauendorf, Morschwiller, Uhlwiller, Huttendorf Ohlungen, Wintershouse et Schweighouse-sur-Moder).

Afin de permettre l'adaptation du document, il convient de faire appel à une procédure de modification, dont voici les objets :

1. Mise à jour du cadastre sur l'ensemble des plans de règlement du PLUi
2. Suppression de Servitudes d'Utilité Publique sur les plans de règlement

A UHLWILLER :

3. Création d'un emplacement réservé pour l'entretien du fossé et la canalisation d'assainissement intercommunale
4. Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien du fossé
5. Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien d'une ligne haute tension

A MORSCHWILLER :

6. Modification de l'emplacement réservé n°2
7. Modification de l'emplacement réservé n°3
8. Création d'un emplacement réservé pour la mise en accessibilité de l'école
9. Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Chevaux

A DAUENDORF :

10. Modification de la zone Ux
11. Création d'une zone agricole constructible Ac
12. Création d'un emplacement réservé pour desservir des parcelles en zone U et Aa

A WINTERSHOUSE :

13. Création d'une zone agricole constructible Ac
14. Rectification de la limite entre la zone Uc et la zone Ud
15. Ouverture à l'urbanisation partielle de la zone IIAU

A SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER :

16. Modification des limites de la zone Uxb
17. Création d'une zone Uxb
18. Modification de l'article 2-Uxc concernant l'implantation de nouveaux restaurants
19. Modification de l'article 12-Uxc

20. Modification des hauteurs de clôtures sur deux secteurs particuliers
21. **Modification des normes de stationnement concernant l'habitat en zone Ua et Ub**
22. Modification des seuils concernant les logements aidés en zone Ua et Ub

Dans toutes les communes du PLUi hors Schweighouse-sur-Moder :

23. Modification du règlement de la zone Ud

Dans toutes les communes du PLUi:

24. **Modification de l'article 11-UA, 11-Ub et 11-Ud** concernant les clôtures en murs pleins
25. **Modification de l'article 10-Aa**
26. Modification des articles 6-U et 6-IAU dans un objectif de clarification de la règle
27. Modification des articles 7-Ua, Ub, Ux et 7-IAU dans un objectif de clarification de la règle

Les pièces suivantes du PLUi vont ainsi être modifiées :

- Le règlement
- Les plans de règlement au 1/2000^e
- Les plans de règlement au 1/5000^e
- **L'orientation d'aménagement concernant Wintershouse**
- La liste des emplacements réservés par commune (figurant sur chaque plan de règlement)
- Le tableau de désignation et des surfaces des zones, issu du rapport de présentation

2. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

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

2.1. Sur le choix de la procédure

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

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

La procédure de modification est engagée à l'initiative du Président de la Communauté d'agglomération de Haguenau qui établit le projet de modification.

2.2. Sur le déroulement de la procédure

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique réalisée conformément au Chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'Environnement, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, au Président du PETR d'Alsace du Nord, ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'urbanisme.

Selon l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, « lorsque le projet de modification 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,

il est soumis à enquête publique par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L123-6, le maire. »

C'est pourquoi le projet de modification n°1 du PLUi de Schweighouse nécessite une enquête publique conformément à l'article L 153-41 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau.

3. OBJET n°1 : Mise à jour du **cadastre sur l'ensemble des plans de règlement** du PLUi

3.1. Objectifs de la modification

Depuis l'approbation du PLUi, de nouvelles constructions ont vu le jour. La communauté de communes souhaite profiter de cette procédure de modification pour mettre à jour le plan cadastral sur les plans de règlement.

3.2. Points modifiés

L'ensemble des plans de règlement au 1/2000^e et 1/5000^e des 7 communes (soit 18 plans en totalité) sont donc ainsi modifiés avec le dernier plan cadastral à jour (février 2021).

4. OBJET n°2 : Suppression **de Servitudes d'Utilité Publiques** sur les plans de règlement du PLUi

4.1. Objectifs de la modification

Plusieurs années après l'approbation du PLUi de Schweighouse-sur-Moder, il s'avère que des servitudes d'utilité publiques (SUP) figurent au plan de règlement, et sont donc en doublon avec le plan des SUP qui figure en annexe du PLUi.

La SUP concernant les périmètres de protection des captages d'eau potable sont à maintenir sur les plans, car le règlement écrit y fait clairement référence. D'autres, comme la canalisation de transport de gaz (I3) ou la canalisation de transport d'hydrocarbures liquides (I1) sont une erreur de montage des plans à l'approbation.

Par ailleurs, en légende des plans de règlement est également présent un figuré hachuré associé à la mention « Zone inondable identifiée au titre de l'article R151-31 b du Code de l'Urbanisme ». Cette donnée « zone inondable » a été substituée en fin de procédure d'élaboration du PLUi par la donnée du Porter à Connaissance de l'Etat sur les aléas inondation liés aux crues de la Moder. L'ancienne donnée a bien été supprimée des plans, mais son figuré est resté par oubli en légende.

4.2. Points modifiés

L'ensemble des plans de règlement au 1/2000^e et 1/5000^e des 7 communes (soit 18 plans en totalité) est donc modifié en supprimant les deux servitudes I1 et I3, des plans et de leur légende.

La mention « Zone inondable identifiée au titre de l'article R151-31 b du Code de l'Urbanisme » est également supprimée en légende de l'ensemble des plans.

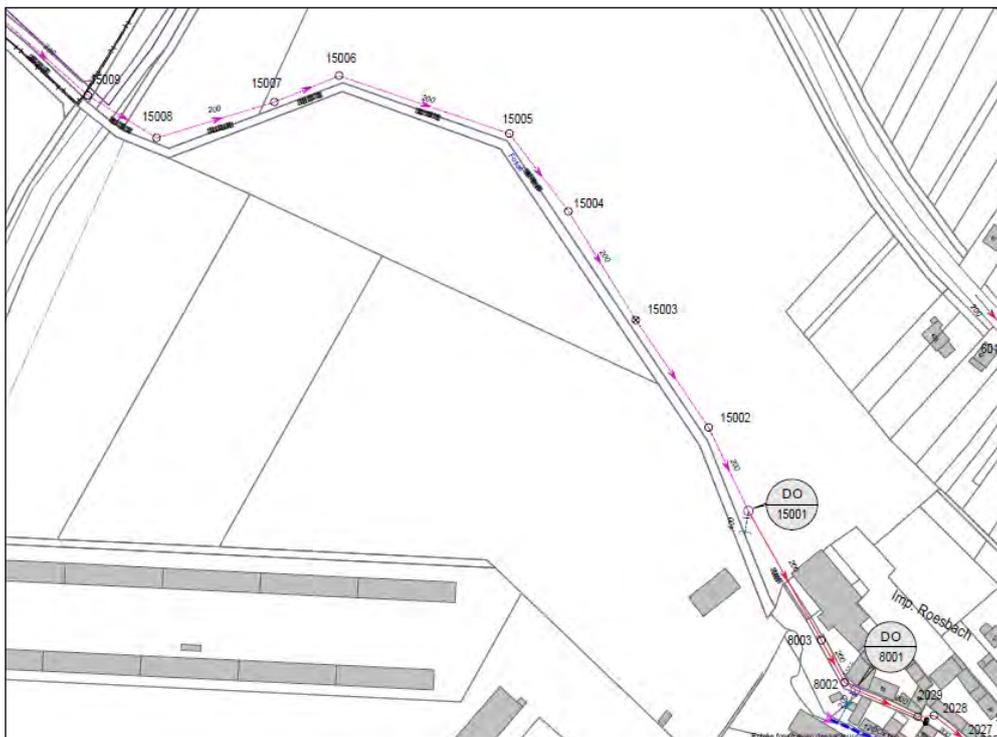
5. OBJET n°3 : à UHLWILLER : **Création d'un emplacement réservé pour l'entretien du fossé et la canalisation d'assainissement intercommunale et la création d'une piste cyclable**

5.1. Objectifs de la modification

Le ruisseau d'Uhlwiller, situé au Nord-Est de la commune est longé par une canalisation d'assainissement intercommunal. Ni le ruisseau, ni la canalisation ne bénéficie aujourd'hui d'une servitude d'accès pour leur entretien.

En parallèle, un projet de piste cyclable en stabilisé est également souhaité à cet endroit, en bordure du ruisseau pour relier Uhlwiller à Dauendorf, en évitant des variations de relief non confortables pour les cyclistes.

La commune souhaite donc créer un emplacement réservé qui servirait ici de double emploi pour garantir l'entretien de la canalisation d'assainissement intercommunal et du ruisseau, et permettre la réalisation d'une piste cyclable.



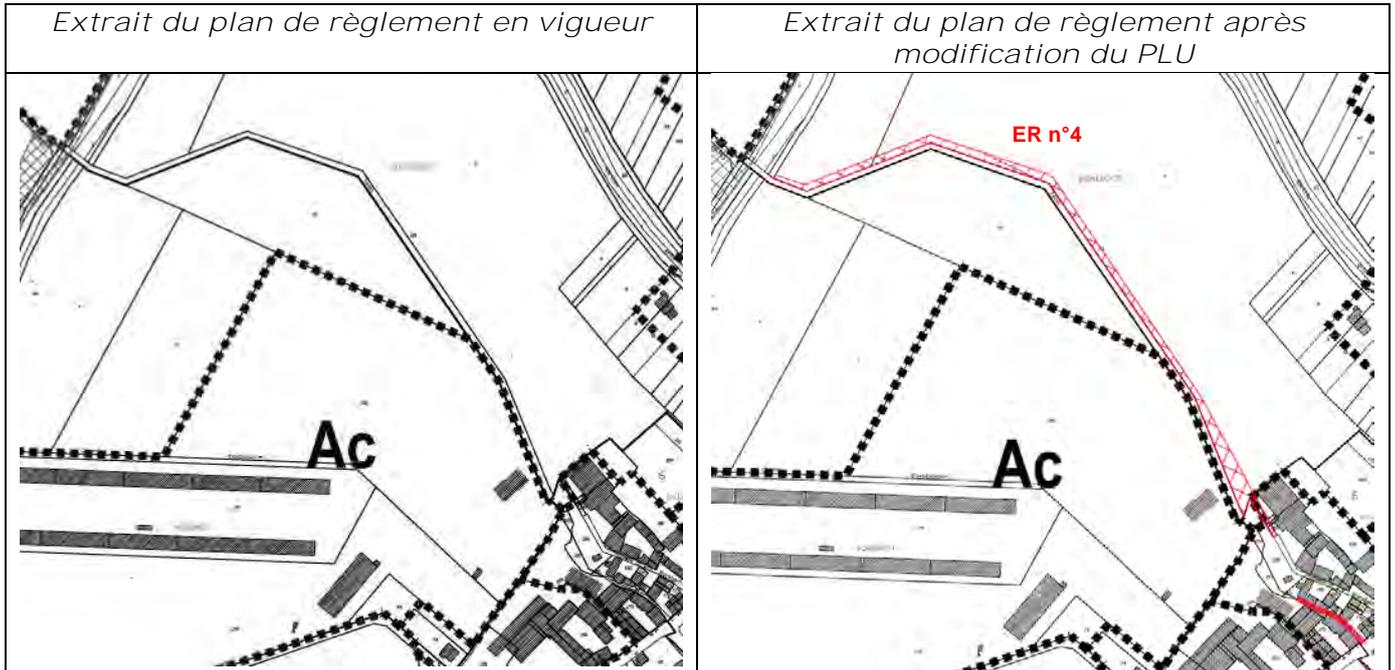
Extrait du plan des annexes du PLUi – plan du réseau d'assainissement secteur Uhlwiller

Cet emplacement réservé aura une largeur de 4 mètres le long du linéaire du ruisseau/canalisation.

Il s'agira de l'emplacement réservé n°4, qui concerne la zone Aa, qui est au bénéfice de la commune et qui aura une superficie de 2 512 m².

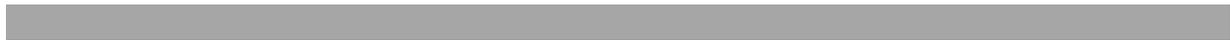
5.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e Commune d'Uhlwiller sont ainsi modifiés :



➤ La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi complétée :

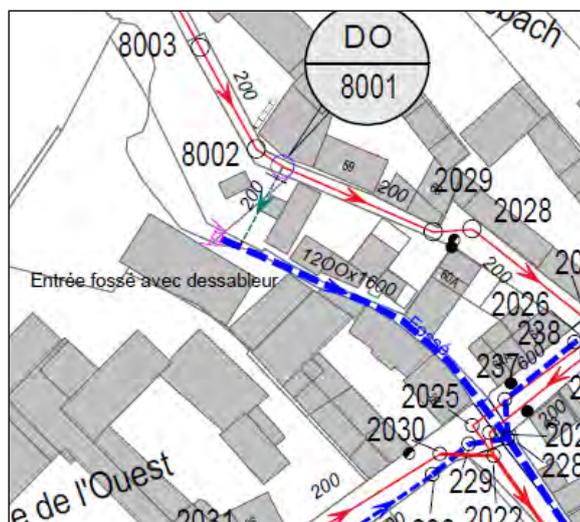
N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
4	Création d'un accès pour l'entretien du ruisseau et de la canalisation d'assainissement, et la création d'une piste cyclable – largeur 4 mètres	Aa	Commune	25,1



6. OBJET 4 : à UHLWILLER : **Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien du fossé**

6.1. Objectifs de la modification

La commune d'Uhlwiller souhaite créer un emplacement réservé pour garantir un accès pour l'entretien du déssableur à l'entrée du fossé busé servant à la gestion des eaux pluviales. Aujourd'hui cet accès est très étroit (entre 0,95 mètres et 2,15 mètres) et ne permet pas le passage d'engins nécessaires à cet entretien.

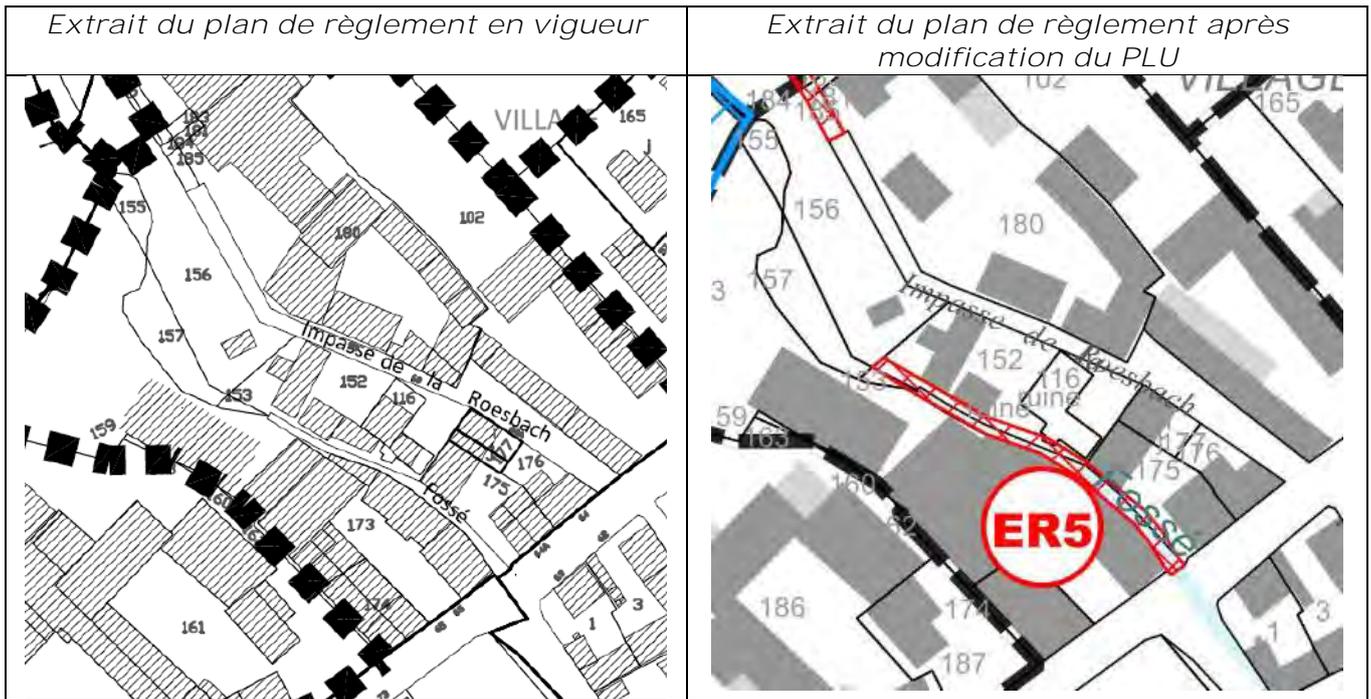


Extrait du plan des annexes du PLUi – plan du réseau d'assainissement secteur Uhlwiller

Un emplacement réservé de 3 mètres de large sera l'emplacement réservé n°5, concerne la zone Uci, est au bénéfice de la commune et aura une surface de 193 m².

6.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e de la Commune d'Uhlwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi complétée :

Liste des emplacements réservés - Commune d'UHLWILLER

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
5	Aménagement d'un accès pour l'entretien du dessableur et de la buse du ruisseau – largeur 3 mètres	Uci	Commune	1,9



7. OBJET 5 : à UHLWILLER : **Création d'un emplacement réservé pour l'accès et l'entretien d'une ligne haute tension**

7.1. Objectifs de la modification

La commune d'Uhlwiller souhaite créer un emplacement réservé pour élargir le chemin entre la Rue Belle Vue et la Rue Principale, dans le but de garantir un accès pour l'entretien d'une ligne haute tension souterraine située dans ce chemin d'exploitation par le gestionnaire du réseau Electricité de Strasbourg.

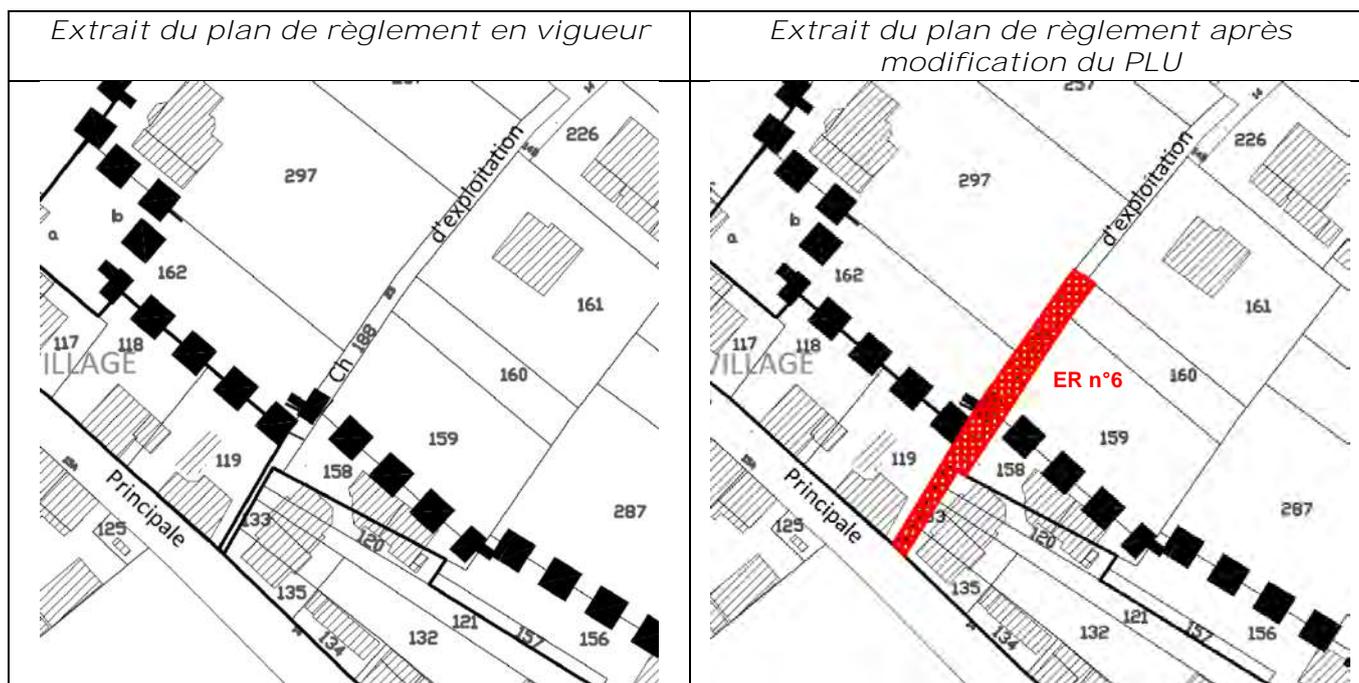
Aujourd'hui cet accès large de 1,20 mètre du côté de la Rue Principale, est très étroit et ne permet pas le passage d'engins nécessaires à cet entretien. Un emplacement réservé de 1,80 mètre de large donc sera mis en place pour un élargissement total du chemin à 3 mètres de large sur une longueur de 18,50 mètres.

De plus, la commune souhaite élargir le chemin existant de 3 mètres à 4,50 mètres, à partir du poteau électrique existant jusqu'à la première parcelle bâtie, en ajoutant un emplacement réservé de 1,50 mètre de large côté droit, ceci pour faciliter l'entretien du poteau électrique.

Cet emplacement réservé concerne la zone Uci, portera le numéro 6, est au bénéfice de la commune et aura une surface de 251 m².

7.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e de la Commune d'Uhlwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi complétée :

Liste des emplacements réservés - **Commune d'UHLWILLER**

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
6	Aménagement d'un accès pour l'entretien de la ligne haute-tension souterraine – largeur 3 mètres et 4,50 mètres	Uc et Ud	Commune	2,5

8. OBJET 6 : à MORSCHWILLER : **Modification de l'emplacement réservé n°2**

8.1. Objectifs de la modification

A Morschwiller, l'**emplacement réservé n°2** situé Rue Principale est prévu pour élargir un accès à la zone IAUC sur une largeur de 8 mètres.

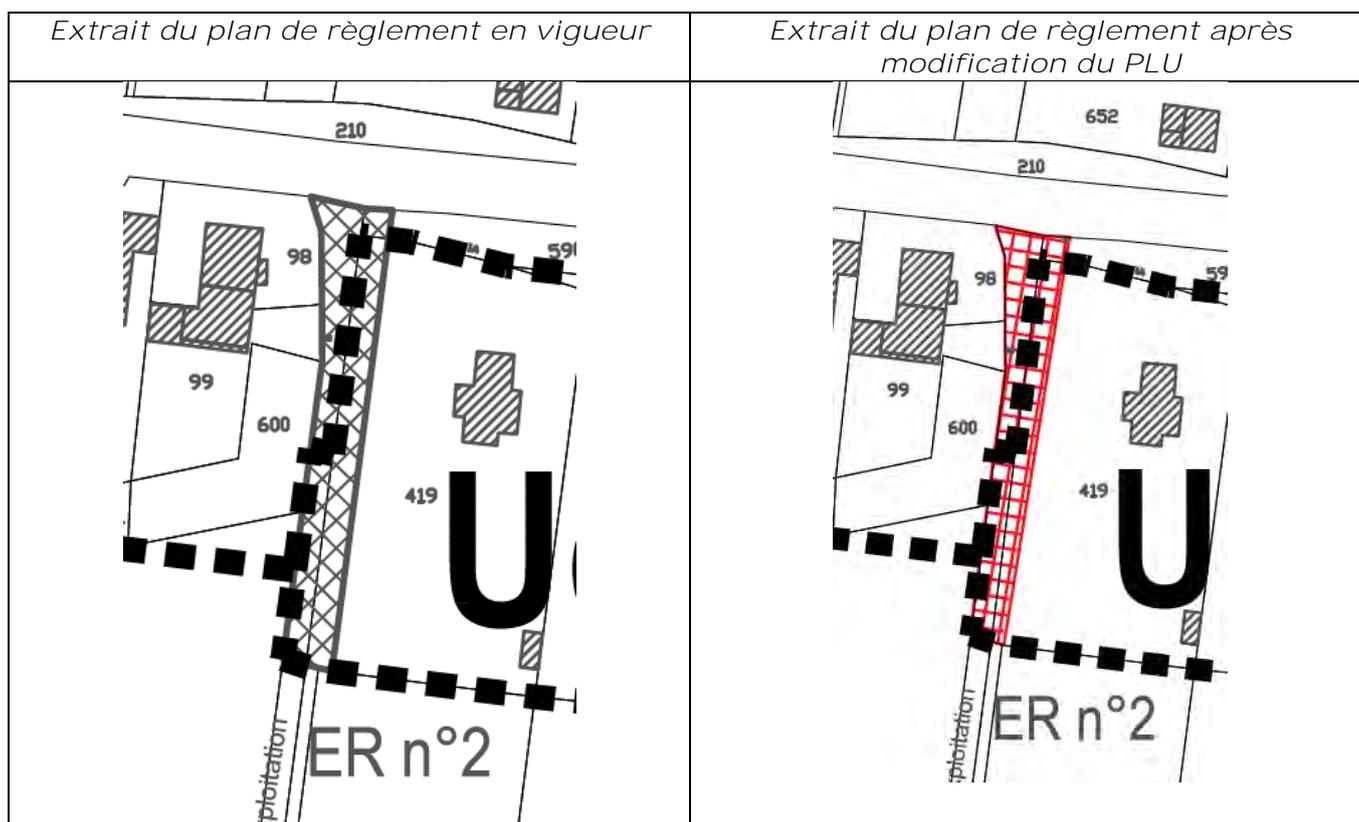
La commune s'est rendu compte que les discussions actées à l'époque entre les élus et le propriétaire de la parcelle impactée (n°419 à droite du chemin d'exploitation) pour élargir cet accès à **6 mètres**, n'ont finalement pas été prises en compte au moment de l'approbation du PLUi.

Les élus souhaitent donc aujourd'hui rectifier cette largeur et rectifier cette erreur en réduisant la largeur de l'emplacement réservé à **6 mètres**. Le pan coupé pour faciliter la circulation des véhicules au niveau de l'intersection avec la Rue Principale est conservé.

La superficie de l'emplacement réservé n°2 sera réduit de 7 ares à 4,9 ares.

8.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Morschwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi modifiée :

Liste des emplacements réservés - Commune de MORSCHWILLER

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
2	Aménagement d'un accès à la zone IAUC depuis la rue Principale – largeur 6 mètres	Udi et Uda	Commune	4,9

9. OBJET 7 : à MORSCHWILLER : **Modification de l'emplacement réservé n°3**

9.1. Objectifs de la modification

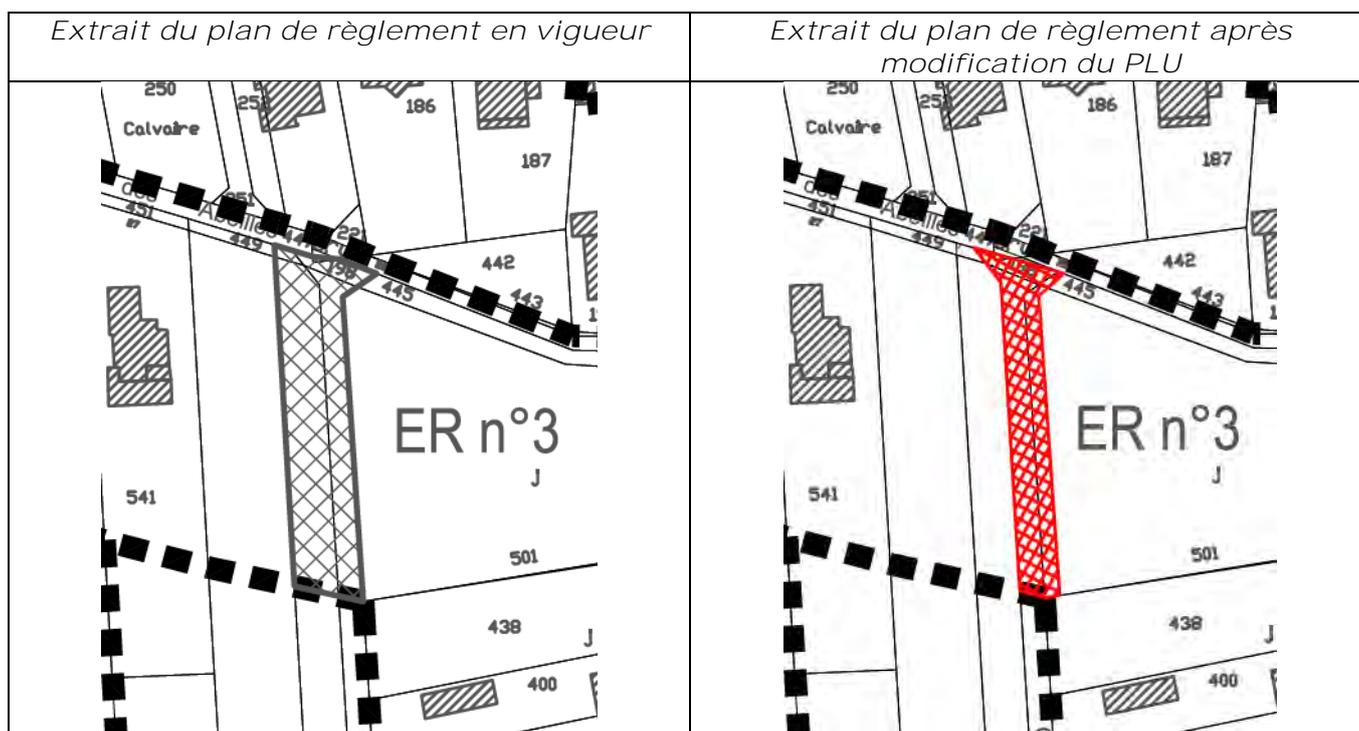
A Morschwiller, la parcelle n°446 rue des Abeilles située en zone Ud et d'une largeur de 7,75 mètres, est aujourd'hui grevée par l'emplacement réservé n°3. D'une largeur de 12 mètres, il a été prévu pour la réalisation d'un accès, sur la base d'un chemin d'exploitation, en vue de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement sur le long terme.

La commune souhaite rendre cette parcelle constructible, en modifiant cet emplacement réservé d'une part pour réduire sa largeur de 12 mètres à 6 mètres et d'autre part pour le déplacer vers l'Est, du côté droit du chemin.

Ainsi, la superficie de l'emplacement réservé n°3 sera réduit de 8 ares à 4,1 ares.

9.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Morschwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi modifiée :

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
3	Réalisation d'un accès en vue de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement sur le long terme – largeur 6 mètres	Ud	Commune	4,1

10. OBJET 8 : à MORSCHWILLER : **Création d'un emplacement réservé pour la mise en accessibilité de l'école**

10.1. Objectifs de la modification

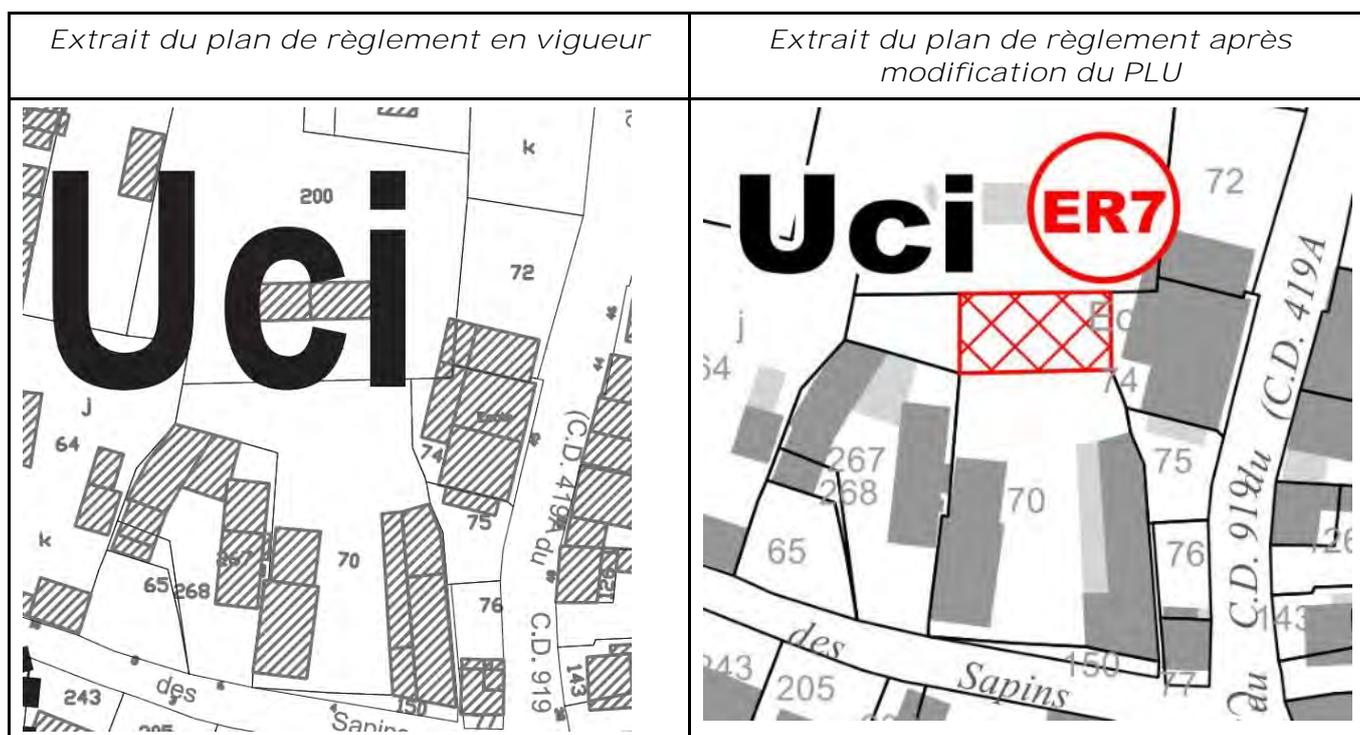
Au centre du village, la commune de Morschwiller doit procéder à la mise en accessibilité du bâtiment **regroupant la mairie et l'école**. Dans cet objectif, **une rampe d'accès** aux normes personnes à mobilité réduite (PMR) à l'arrière du bâtiment doit être créée, mais **l'espace nécessaire à cet endroit pour sa construction est aujourd'hui insuffisant**.

La commune a donc décidé de prévoir un emplacement réservé au PLU pour permettre l'acquisition de quelques mètres carrés de la parcelle voisine.

Ce nouvel emplacement réservé sera numéroté n°7, portera sur la mise en place d'un **rampe d'accès aux normes PMR**, concerne la zone Uci, est au bénéfice de la commune et aura une superficie de 2,5 ares.

10.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Morschwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi modifiée :

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
7	Aménagement d'un accès à l'école aux normes PMR	Uci	Commune	2,5

11. OBJET 9 : à MORSCHWILLER : **Création d'un emplacement réservé pour l'élargissement de la rue des Chevaux**

11.1. Objectifs de la modification

A Morschwiller, la rue des Chevaux est très étroite et bordée par des talus, ce qui rend délicat le passage des engins de secours. La commune souhaite donc sécuriser cette rue en mettant en place un emplacement réservé du côté Nord de la rue, afin de garantir une largeur minimale de 5 mètres.

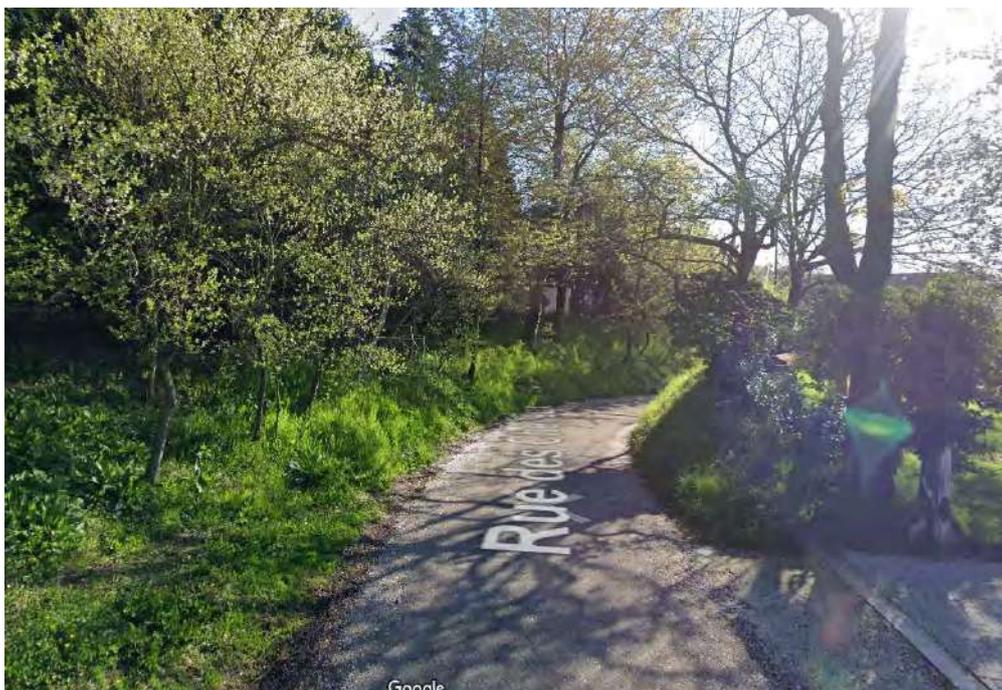
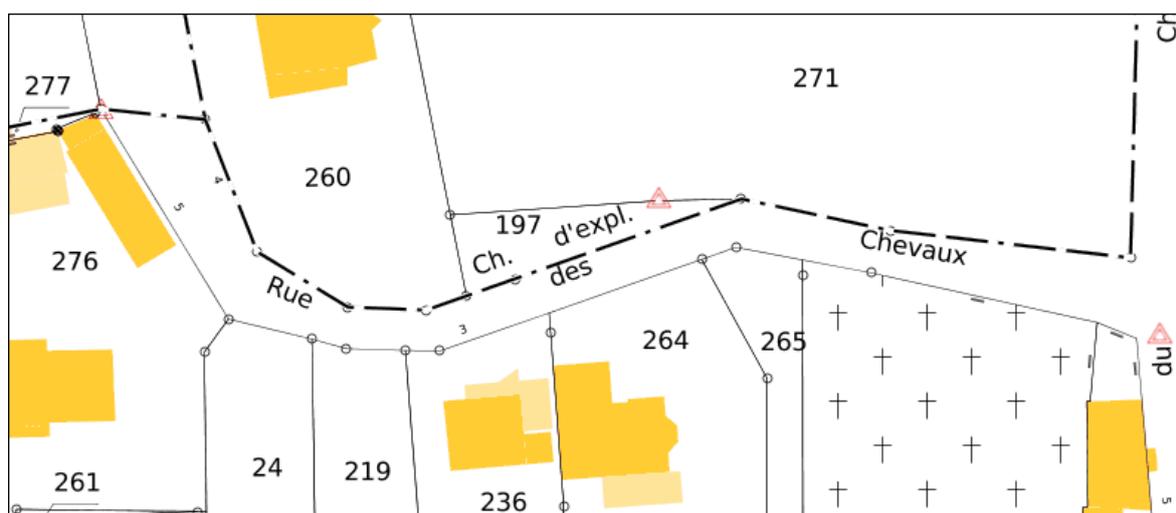


Photo de la Rue des Chevaux (Source : GoogleStreetView)

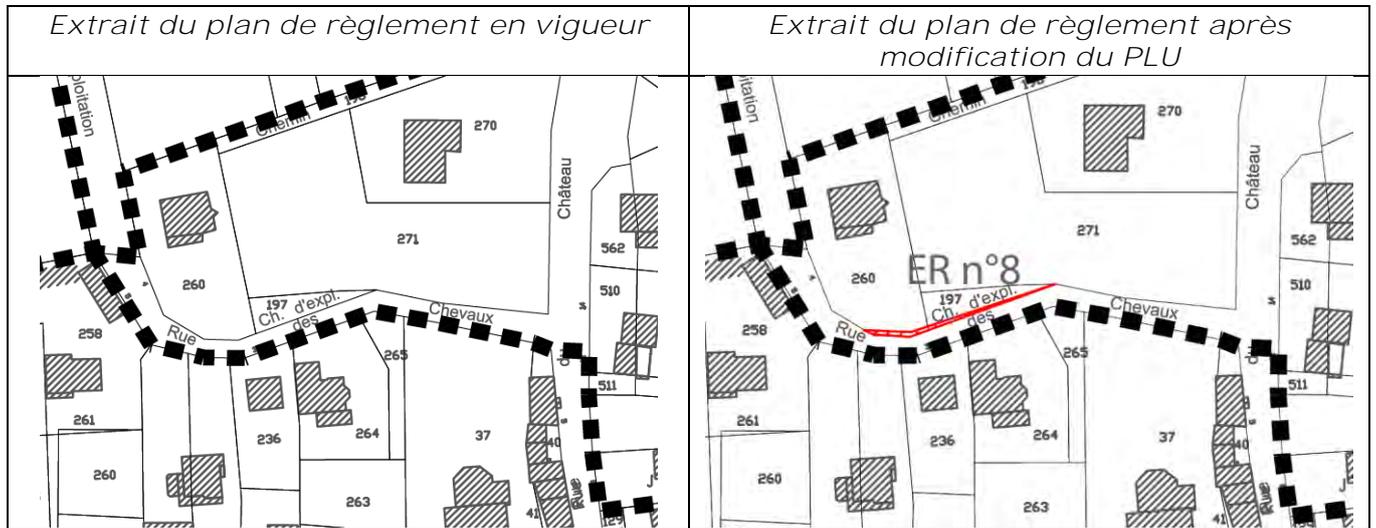


Situation cadastrale de la rue de Chevaux (extrait de cadastre.gouv.fr)

Ce nouvel emplacement réservé sera numéroté n°8, portera sur l'élargissement de la rue des chevaux, concerne la zone Udi, est au bénéfice de la commune et aura une superficie de 8 m².

11.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Morschwiller sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi complétée :

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
8	Aménagement pour l'élargissement de la rue des Chevaux à 5 mètres	Udi	Commune	0,1

12. OBJET 10 : à DAUENDORF : Modification de la zone Ux

12.1. Objectifs de la modification

Le sous-secteur Uxe, **d'une superficie de 1,1 ha** a été spécifiquement créée à Dauendorf pour autoriser uniquement les entrepôts dans un secteur non raccordé **aux réseaux d'eau et d'assainissement**.

La **Communauté d'Agglomération** de Haguenau et la commune de Dauendorf prévoient de réaliser les travaux pour desservir cette zone Uxe en voirie et en réseaux courant 2022.

Cette zone spécifique Uxe non équipée en réseaux **n'a donc plus lieu d'être** et peut être reclassée en Ux, **correspondant aux zones d'activités à vocation artisanales présentes dans d'autres villages du PLUi** (hors Schweighouse-sur-Moder).

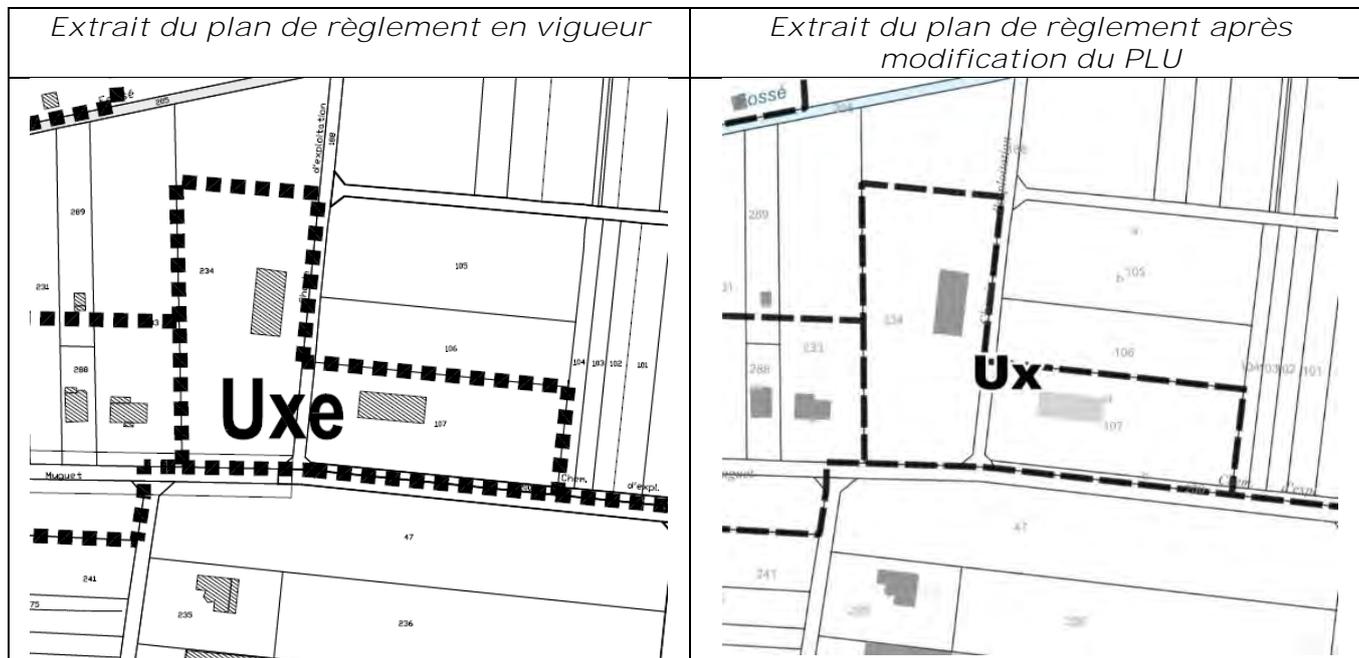
C'est l'objectif de ce point de modification, qui permettra également l'implantation de bureaux et de locaux de travail pour les entreprises déjà présentes dans la zone.

Dans ce secteur où le paysage est plutôt ouvert, la hauteur des constructions (limitée à 12 mètres au faitage et 9 m à l'égoût) **n'évoluera pas dans cette zone, ce qui garantira l'intégration paysagère des futures constructions**.

Les plans de règlement seront donc modifiés en remplaçant **l'intitulé** de la zone Uxe par Ux. Le sous-secteur Uxe étant unique et propre à la commune de Dauendorf, les règles associées à cette zone Uxe seront également supprimées du règlement.

12.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e de la Commune de Dauendorf sont ainsi modifiés :



- Le règlement du PLUi est également modifié aux pages 9, 49, 50, 52, 54 et 58 :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p style="text-align: center;">LES ZONES URBAINES</p> <p>Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p> <p>Elles sont divisées en différents secteurs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ux : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques notamment dans les villages. Ce secteur comprend plusieurs sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Uxa : correspond au sous-secteur à vocation artisanale défini à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse. - Uxb : correspond aux espaces à vocation industrielle de la zone d'activité de Schweighouse. Il comprend un sous-secteur Uxb1. - Uxc : correspond à un espace regroupant une forte diversité d'activité, notamment commerciale à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse. - Uxn : sous-secteur à destination d'activité à Neubourg autorisant l'implantation des constructions sur limite séparative. - Uxi : sous-secteur à destination d'activité sur Morschwiller fonctionnant en assainissement autonome et sujet à un risque de coulée d'eau boueuse. - Uxe : sous-secteur autorisant uniquement la réalisation d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sur Dauendorf. - Uxf : sous-secteur correspondant à la gare de Schweighouse et à la voie ferrée. 	<p style="text-align: center;">LES ZONES URBAINES</p> <p>Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »</p> <p>Elles sont divisées en différents secteurs :</p> <p>[...]</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ux : correspond aux espaces dédiés principalement aux activités économiques notamment dans les villages. Ce secteur comprend plusieurs sous-secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Uxa : correspond au sous-secteur à vocation artisanale défini à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse. - Uxb : correspond aux espaces à vocation industrielle de la zone d'activité de Schweighouse. Il comprend un sous-secteur Uxb1. - Uxc : correspond à un espace regroupant une forte diversité d'activité, notamment commerciale à l'intérieur de la zone d'activité de Schweighouse. - Uxn : sous-secteur à destination d'activité à Neubourg autorisant l'implantation des constructions sur limite séparative. - Uxi : sous-secteur à destination d'activité sur Morschwiller fonctionnant en assainissement autonome et sujet à un risque de coulée d'eau boueuse. - Uxe : sous-secteur autorisant uniquement la réalisation d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sur Dauendorf. - Uxf : sous-secteur correspondant à la gare de Schweighouse et à la voie ferrée.
<p><u>Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Les constructions et installations à destination d'habitation, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier.</p>	<p><u>Article 1 - Ux : occupation et utilisation du sol interdites</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Les constructions et installations à destination d'habitation, de commerce, de bureau, d'artisanat, d'industrie et d'hébergement hôtelier.</p>
<p><u>Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis sous condition :</p>	<p><u>Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u></p> <p>Sont admis sous condition :</p>

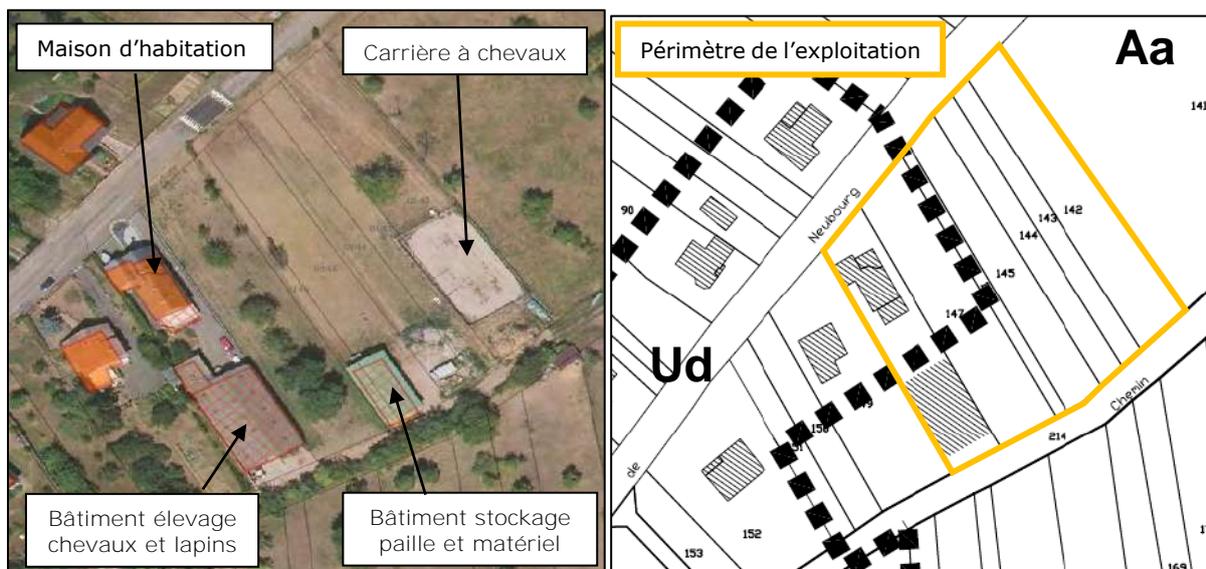
<p>Sauf en sous-secteurs Uxe et Uxf, les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils n'excèdent pas 150 mètres² de surface de plancher, • que leur surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié. <p>Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutives à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Seules les constructions et les extensions à usage d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sont autorisées.</p>	<p>Sauf en sous-secteurs Uxe et Uxf, les logements de fonction, de gardiennage ou de service liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, dans la limite d'un seul logement par activité à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> • qu'ils n'excèdent pas 150 mètres² de surface de plancher, • que leur surface de plancher n'excède pas celle du bâtiment d'activité auquel il est lié. <p>Ces logements devront être intégrés ou attenants à une construction à usage d'activité, sauf en cas de contraintes techniques liées à la sécurité des occupants. La construction du logement de fonction, de gardiennage ou de service devra être simultanée ou consécutives à la réalisation de l'occupation et utilisation du sol autorisée.</p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Seules les constructions et les extensions à usage d'entrepôts non raccordés aux réseaux d'eau et d'assainissement sont autorisées.</p>
<p><u>Article 4 - Ux : desserte par les réseaux</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Seules les constructions et installations ne nécessitant ni raccordement à l'eau potable, ni à l'assainissement sont autorisées.</p>	<p><u>Article 4 - Ux : desserte par les réseaux</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxe : Seules les constructions et installations ne nécessitant ni raccordement à l'eau potable, ni à l'assainissement sont autorisées.</p>
<p><u>Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxn, Uxi, Uxe et Uxf : Normes de stationnement (critère quantitatif) :</p> <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places <p>[...]</p>	<p><u>Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxn, Uxi, Uxe et Uxf : Normes de stationnement (critère quantitatif) :</p> <p>Logement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher comprise entre 40 et 100 mètres² : 2 places • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 100 mètres² : 3 places <p>[...]</p>

➤ Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.

13. OBJET 11 : à DAUENDORF : **Création d'une zone agricole constructible Ac**

13.1. Objectifs de la modification

Au nord de Dauendorf et située en sortie de village le long de route de Neubourg, une exploitation agricole existante composée de deux **bâtiments** et d'une **carrière à chevaux**, est située en zone agricole non constructible Aa. **Il s'agit d'une exploitation d'élevage de chevaux** (15 équidés) et de lapins (50 cages mères), qui occupe les parcelles 142 à 148. Cette exploitation agricole familiale est également inscrite comme **gîte équestre d'étape** depuis 25 ans et accueille des groupes avec chevaux.



Extrait photo aérienne et extrait du plan de règlement du PLUi – commune de Dauendorf (plan 2/3)

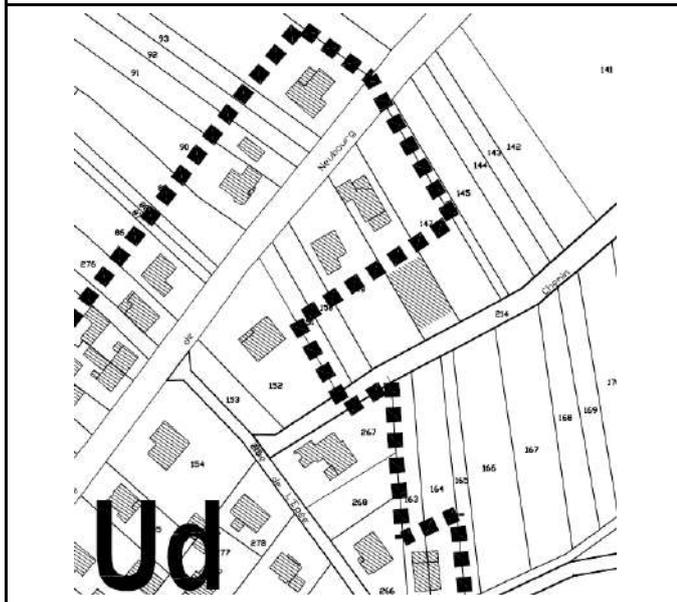
La commune de Dauendorf souhaite aujourd'hui régulariser la situation de bâtiments existants liés à cette exploitation agricole, qui ont été oubliés lors de l'élaboration du PLUi.

Cette régularisation conduit à la création d'une zone agricole constructible d'une superficie de 5 300 m², soit 0,53 ha dont les contours correspondent aux limites de l'exploitation agricole existante à ce jour.

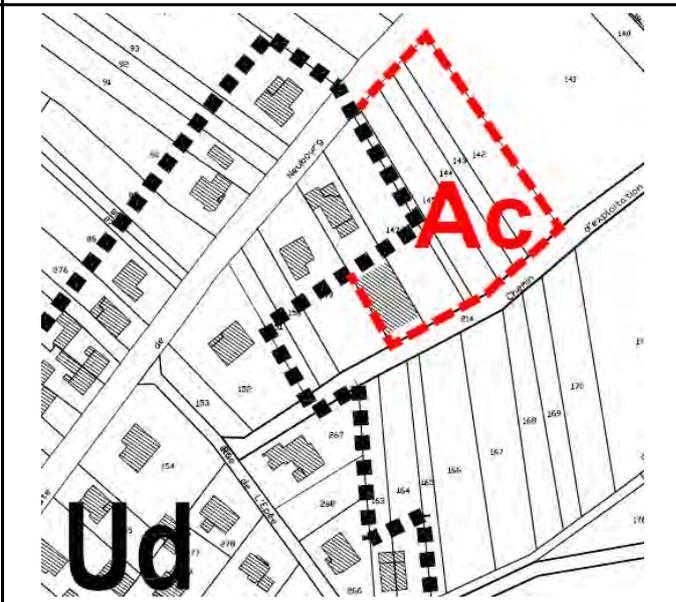
13.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e de la Commune de Dauendorf sont ainsi modifiés :

Extrait du plan de règlement en vigueur



Extrait du plan de règlement après modification du PLU



- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.



14. OBJET 12 : à DAUENDORF : Création d'un emplacement réservé pour desservir des parcelles en zone U et en zone Aa

14.1. Objectifs de la modification

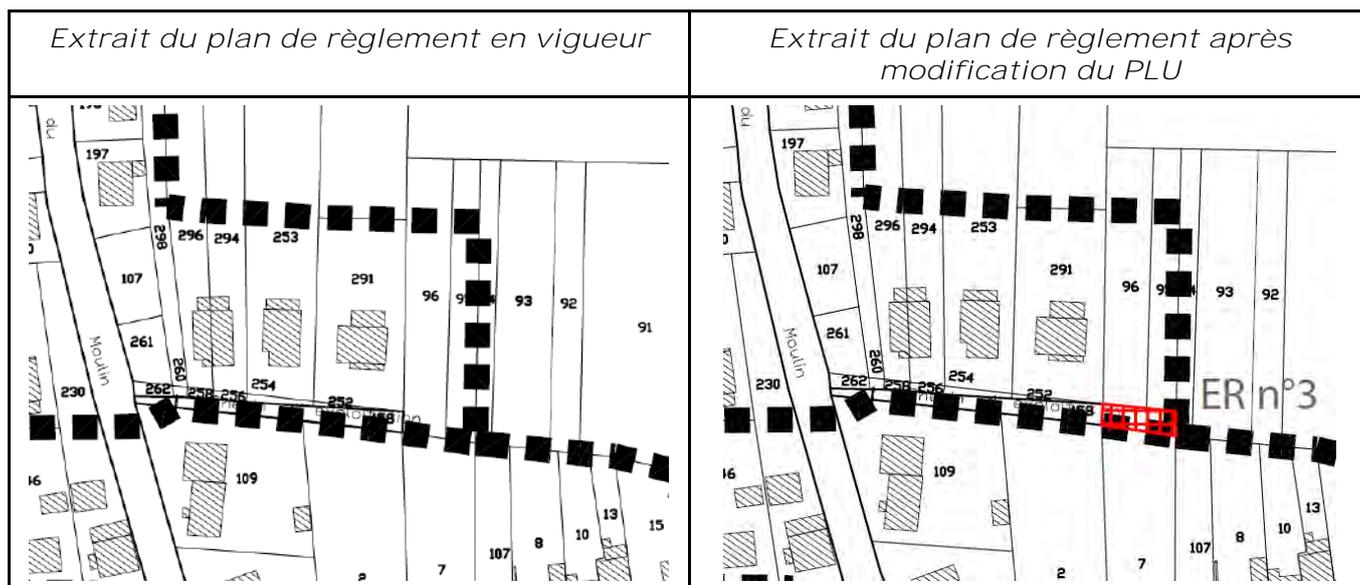
La commune de Dauendorf souhaite créer un emplacement réservé, qui figurait au POS mais qui n'a pas été reporté au moment de l'approbation du PLUi. Il s'agit donc de corriger cet oubli.

L'objectif de cet emplacement réservé est de prolonger l'impasse des vergers pour créer un accès aux parcelles 95 et 96 classées en zone Ud, et de garantir la desserte de l'unité foncière composée des parcelles 92, 93 et 94 situées en zone agricole Aa et utilisée comme vergers par un particulier.

Cet emplacement réservé est situé en zone Ud, portera le numéro 3, sera au bénéfice de la commune et aura une superficie de 89 m².

14.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 2/3 au 1/2000^e de la Commune de Dauendorf sont ainsi modifiés :



- La liste des emplacements réservés sur les plans de règlement est ainsi complétée :

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
3	Aménagement pour prolonger l'impasse des Vergers	Ud	Commune	0,9

15. OBJET 13 : à WINTERSHOUSE : **Création d'une zone agricole constructible Ac**

15.1. Objectifs de la modification

La commune d'Ohlungen souhaite créer une zone agricole constructible pour répondre à un projet d'exploitation agricole. Il s'agit d'un jeune couple qui porte un projet de création d'écurie active du Dinthal Ranch, une première écurie de ce type dans le Bas-Rhin.

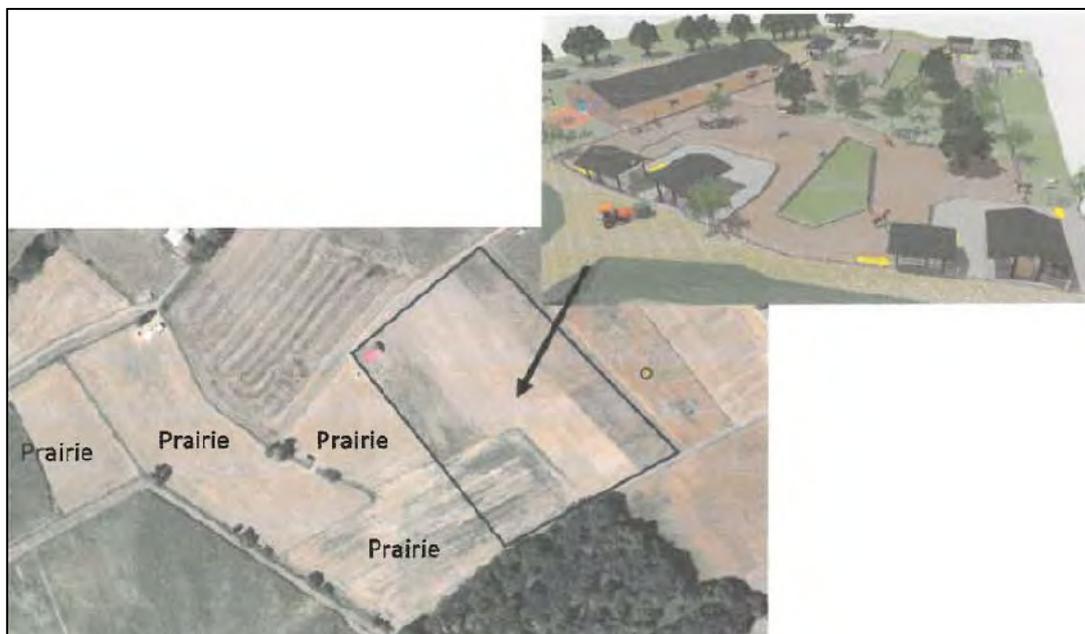
Alternatif et innovant, ce concept d'écurie est basé sur le comportement naturel du cheval. Il favorise son bien-être physique et émotionnel en respectant ses besoins fondamentaux et abouti à l'obtention d'un label dédié au cheval, tenant compte également de la préservation de l'environnement, des ressources et de la biodiversité, de la qualité des sols, de l'eau, de l'air, des économies d'énergies, etc.

Le projet consiste plus concrètement à créer un élevage de chevaux, notamment de juments pour donner naissance à des poulains, qui feront l'objet d'un travail de débouillage puis d'une revente à l'international dans le domaine des courses équestres. Ce projet est porté par une exploitante agricole est bien inscrite à la Mutualité Sociale Agricole en tant que cheffe d'exploitation.

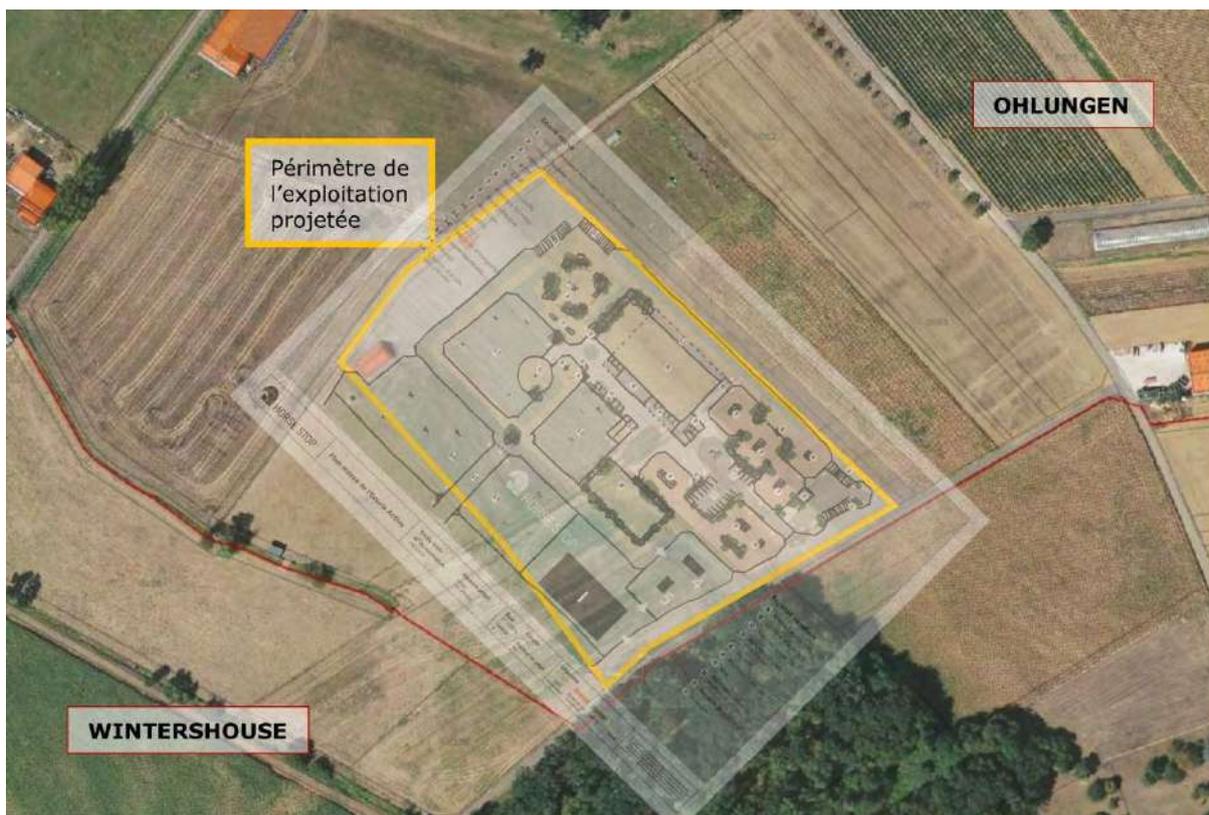
Ce projet est conçu pour s'implanter sur des parcelles qui font en réalité partie du ban communal d'Ohlungen suite au récent remembrement agricole.

Elles figurent encore sur le ban communal de Wintershouse au PLUi, car une modification des limites de ban communal dû au remembrement de parcelles, est soumise à une révision générale. Cette modification de limite communale sera prise en compte dans l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau, en cours d'élaboration.

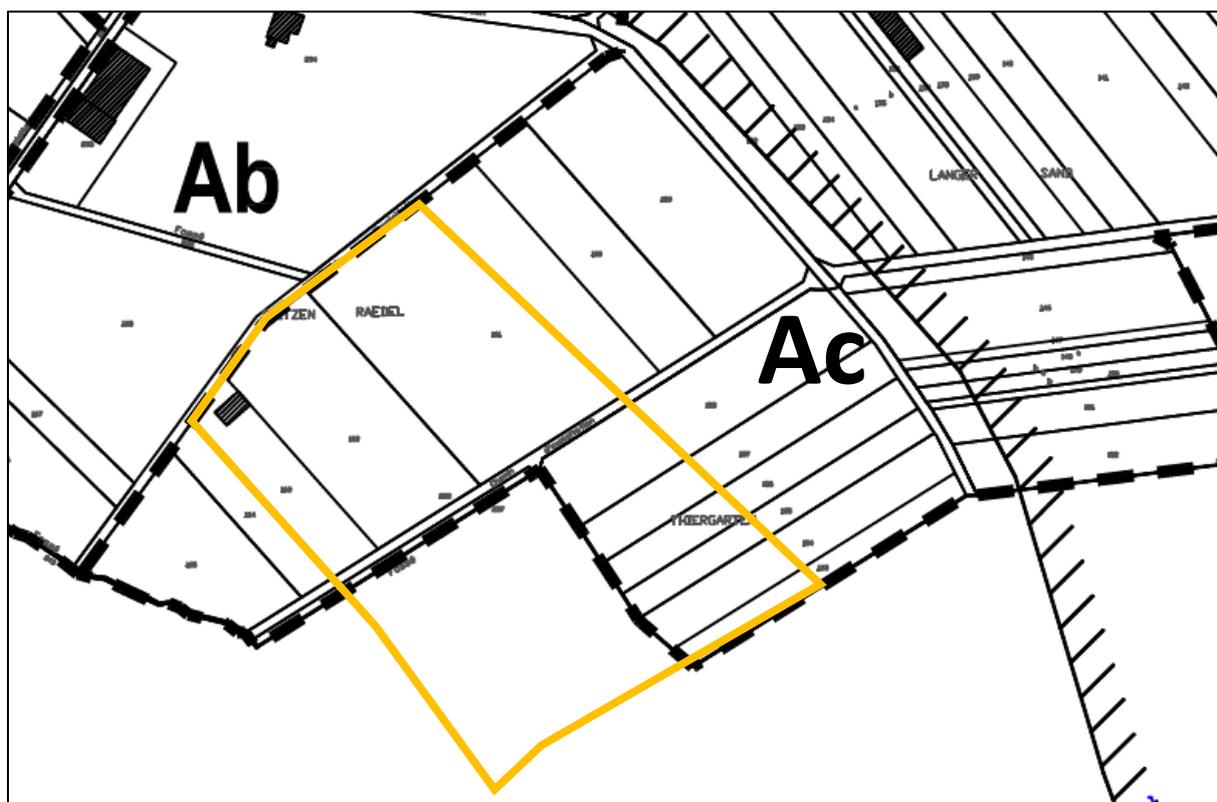
L'emprise du projet nécessite la création d'une zone agricole constructible Ac d'une superficie de 1,3 ha, dans la continuité de celle existante sur le ban communal d'Ohlungen.



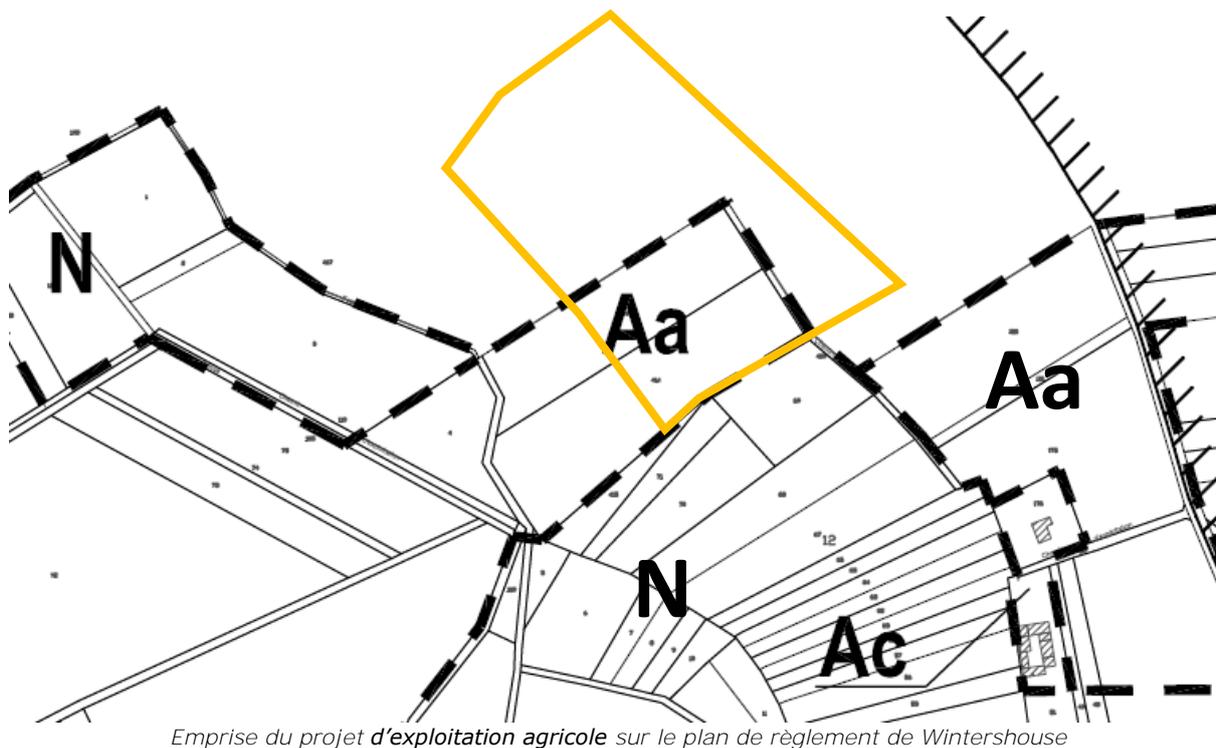
Extrait de la présentation du projet d'écurie active



Implantation et plan d'intention (stade travail) du projet d'écurie (photo aérienne et cadastre actuel GéoAtip)

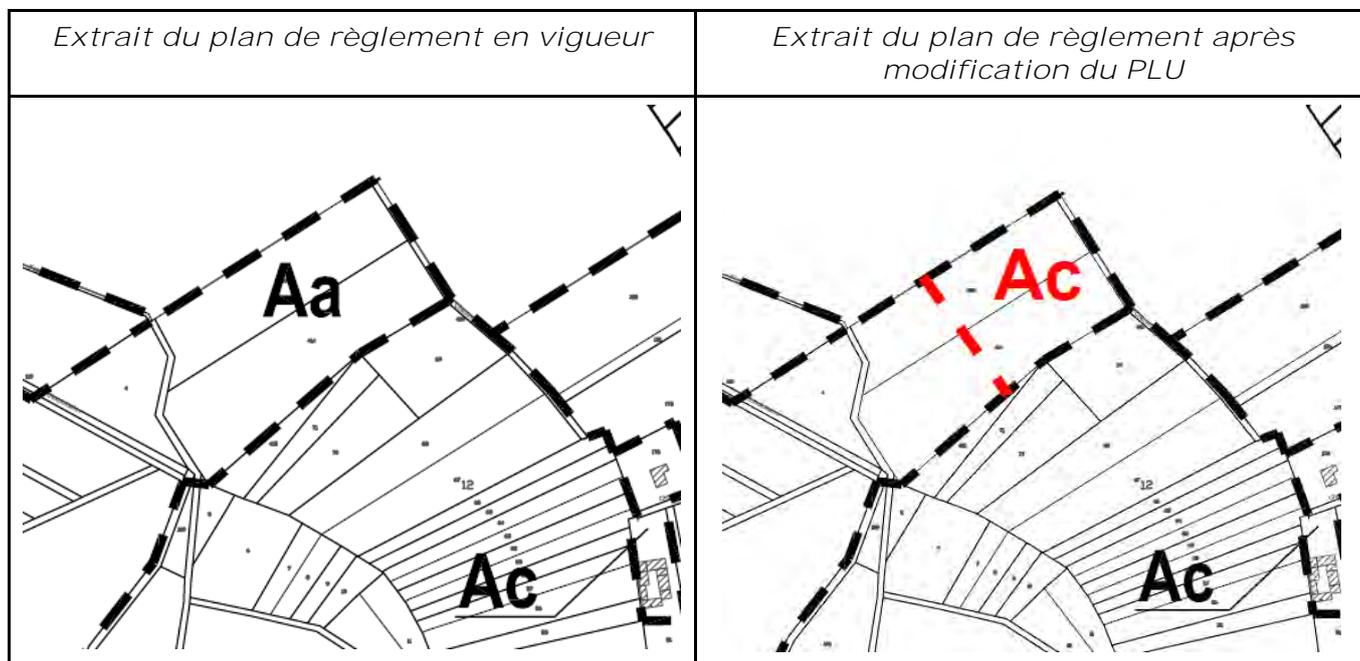


Emprise du projet d'exploitation agricole sur le plan de règlement d'Ohlungen



15.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/2 au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Wintershouse sont ainsi modifiés :



- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.

16. OBJET 14 : à WINTERSHOUSE : Rectification de la limite entre la zone Uc et la zone Ud

16.1. Objectifs de la modification

La commune de Wintershouse s'est aperçue que la limite entre la zone Uc et Ud dans le PLUi entre la rue des Lilas et la Rue d'Ohlungen a en fait été reprise telle qu'elle figurait dans le POS à l'époque de l'approbation du PLUi, et sans être re-étudiée.

Il s'avère qu'en fait le classement d'un ensemble de parcelles en zone Uc ne correspond pas vraiment avec la réalité du terrain : la limite entre la zone Uc et Ud a été mal dessinée par rapport aux discussions au moment de l'élaboration du PLUi, qui prévoient que cette limite serait représentée par la Rue d'Ohlungen.

Cette procédure de modification du PLUi est l'occasion de tenir compte de cette erreur matérielle et donc de modifier le zonage en conséquence.



Vues sur des propriétés foncières concernées côté Rue de Haguenau

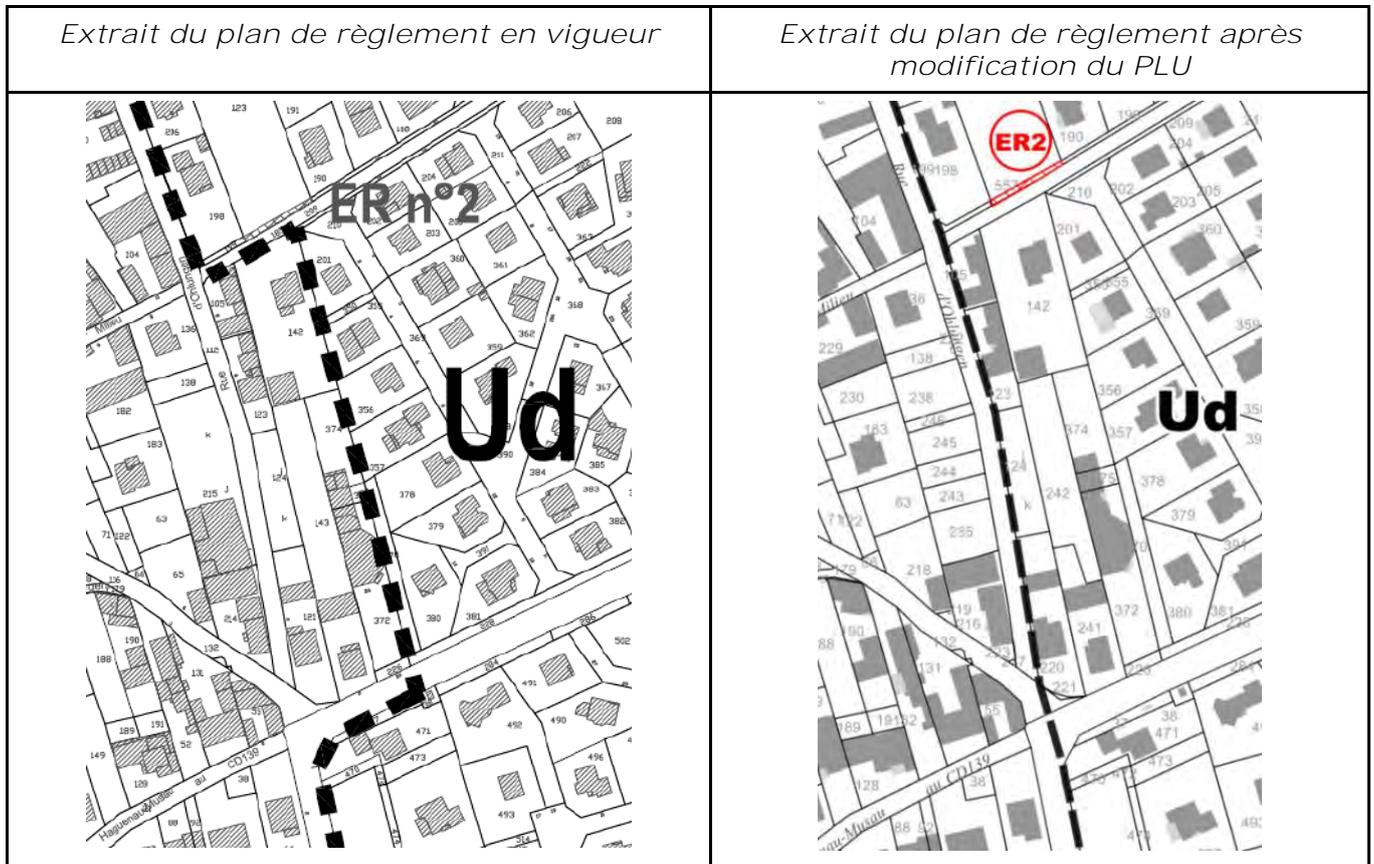


Vues sur des propriétés foncières concernées côté Rue du Milieu

Ce changement de zonage portera sur une superficie de 0,47 ha.

16.2. Points modifiés

- Les plans de règlement ½ au 1/5000^e et 2/2 au 1/2000^e de la Commune de Wintershouse sont ainsi modifiés :



- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.



17. OBJET 15 : à WINTERSHOUSE : **Ouverture à l'urbanisation partielle** de la zone IIAU

17.1. Eléments de contexte

Le PLUi du SIVOM de Schweighouse-sur-Moder a été approuvé le 19 septembre 2009.

Le PADD prévoit *un objectif global de production de 1000 logements à l'horizon 2030 sur l'ensemble du SIVOM.*

Cet effort de production de logements a été réparti entre toutes les communes du SIVOM *afin d'éviter un déséquilibre structurel par des apports massifs de population, et s'est traduit par la création de secteurs d'extension limités en nombre et en surface.*

Toujours selon le PADD, *60% de ces logements seront réalisés en extension, sur une surface limitée à 30 ha mobilisables d'ici 2030 pour assurer une bonne maîtrise de la consommation d'espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une densité optimale des constructions, compatible avec les orientations du SCoTAN.*

Enfin, *les surfaces d'extension supplémentaires inscrites en réserve foncière dans les orientations d'aménagement et de programmation ne pourront faire l'objet d'une ouverture à l'urbanisation qu'après 2030.*

Le PADD ne prévoit pas d'objectifs chiffrés par commune.

Aujourd'hui la commune de Wintershouse entend bien participer à ces objectifs de production de logements à l'échelle du SIVOM selon deux objectifs précisés dans le PADD et spécifiques à cette commune :

- *Limiter le développement urbain à court terme afin d'absorber l'apport massif de population de ces dernières années*
- *Favoriser un développement à moyen ou long terme de la partie Sud du village en créant des conditions d'accès optimales*

Le PADD précise également *« qu'afin d'éviter un déséquilibre structurel entre les communes du SIVOM par des apports massifs de la population, ces zones d'extension sont dimensionnées en fonction des vocations assignées par le SCoTAN et leur urbanisation est échelonnée dans le temps : elles seront ouvertes en fonction des besoins locaux. »*

Le développement urbain de Wintershouse est effectivement limité à court terme avec une zone IAUC de 0,9 ha, qui est entourée d'une zone IIAU d'une surface de 3 ha.

Pour rappel, la zone à urbaniser à court-moyen terme (IAUC) doit faire l'objet d'une opération d'ensemble ; au même titre que la zone IIAU qui, en plus, ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après révision ou modification motivée du PLU.

D'après le DOG (p.22) du SCoT d'Alsace du Nord (SCoTAN), l'urbanisation de ces zones devra se faire dans le respect d'une densité moyenne de 17 logements à l'hectare (niveau village de l'armature urbaine définie par le SCoTAN).

Cette étude a pour objectif de démontrer que l'ouverture partielle de la zone IIAU à Wintershouse inscrite au PLUi est nécessaire pour répondre aux objectifs fixés dans le PADD.

Cette justification répond aux obligations de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme : *« Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisée et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones ».*

17.2. Etude des dents creuses

L'inventaire des dents creuses qui pourraient potentiellement accueillir des logements neufs a été étudié selon la méthode suivante :

- 1) Pré-repérage des dents creuses en chambre sur la base de la photo aérienne et du cadastre
- 2) Identification en chambre des secteurs qui resteront inconstructibles (notamment du fait d'un PPR ou d'une protection mise en place par le PLU)
- 3) Identification en chambre des terrains qui ont fait l'objet d'un PC ou d'un PA récent et ne sont donc plus à considérer comme vides
- 4) Visite de terrain sur les dents creuses restantes, avec reportage photo
- 5) Finalisation de l'inventaire et réalisation de la cartographie

L'ensemble des dents creuses a ensuite été classé en 3 catégories selon les critères suivants :

Catégorie	Définition
DC 1 – facilement mobilisable	Parcelle déjà découpée, avec un accès direct à la voirie et aux réseaux
DC 2 – potentiellement mobilisable	Surface non bâtie, avec accès possible à la voirie et aux réseaux, mais nécessitant une division parcellaire (type espace en seconde ligne avec largeur de passage suffisante le long du bâtiment en première ligne)
DC 3 – mobilisation peu probable	Surface non bâtie mais difficile à mobiliser (type cœur d'îlot réparti entre plusieurs propriétaires et sans accès facile à la voirie)



Localisation des dents creuses sur photo aérienne

Certaines dents creuses clairement visibles sur la photo aérienne ou le cadastre peuvent **apparaître comme omises dans l'inventaire**. Ces parcelles sont alors soit construites depuis la date de la photo aérienne ou du cadastre, soit les travaux de construction sont en cours (constats réalisés sur le terrain en date du 10/05/2021). Elles ne sont donc plus considérées comme des dents creuses.



Localisation des dents creuses sur fond cadastral

La classification des dents creuses conduit à la quantification du potentiel foncier mobilisable :

Catégorie	Surface totale (ha)	Taux de mobilisation à l'horizon 2030*	Surface mobilisable (ha)
1	1,31	30%	0,39
2	0,44	10%	0,04
3	1,45	2%	0,03
		TOTAL	0,46

* Les valeurs de taux de mobilisation proposées ne sont fondées sur aucun critère scientifique mais uniquement sur l'appréciation de ce qui peut être réaliste.

Ce potentiel mobilisable d'environ 0,46 ha permet d'estimer le nombre de logements neufs potentiels en appliquant la densité prescrite par le SCoT (17 logts/ha).

Par conséquent, au sein des dents creuses environ 7 logements pourraient être créés, permettant ainsi d'accueillir environ 17 habitants (en appliquant la taille moyenne des ménages à Wintershouse soit 2,4 en 2017).

17.3. Identification du potentiel du bâti vacant

D'après les chiffres les plus récents de l'INSEE (2017), la commune de Wintershouse comptait 392 logements dont 27 logements vacants, soit un taux de vacance de 6,8%. Ce taux est inférieur à la moyenne départementale (7,9%) et légèrement supérieur à la moyenne des communes du PLUi (6%).

Considérant qu'un taux compris entre 5 et 7% représente un marché relativement fluide, le taux de vacance des logements à Wintershouse est donc tout à fait normal.

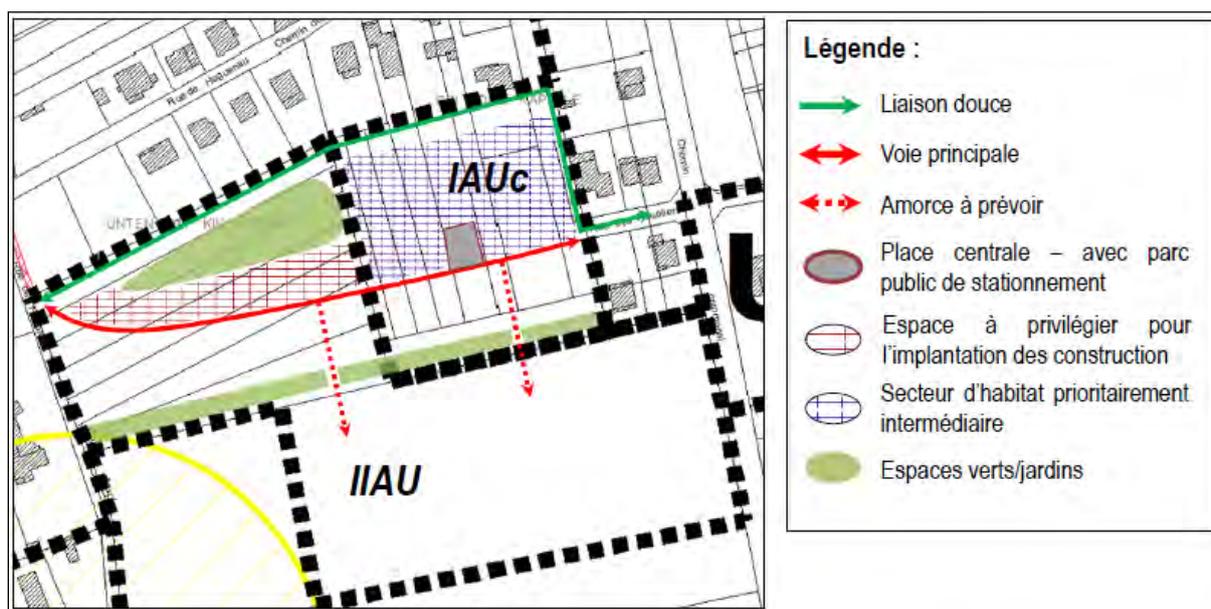
Le PLU a identifié seulement 2 bâtiments délabrés pouvant faire l'objet d'une réhabilitation pour augmenter la capacité d'accueil de population au sein de l'enveloppe urbaine existante.

On ne peut donc pas considérer qu'il y a un réel potentiel de logement à dégager au sein des logements vacants.

17.4. Identification des zones à urbaniser à court-moyen terme et quantification du potentiel

Le développement urbain de Wintershouse est limité à court terme avec une zone IAUC de 0,9 ha, qui est entourée d'une zone IIAU d'une surface de 3 ha. L'ensemble de ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui prévoit entre autres :

- un principe de bouclage traversant la zone IAUC et IIAU
- une densité de 17 logements à l'hectare, respectant ainsi la densité du niveau « villages » de l'armature urbaine définie le SCoT d'Alsace du Nord.



Extrait de l'orientation d'aménagement concernant Wintershouse (PLUi de Schweighouse)

La commune doit actuellement faire face à un blocage foncier concernant cette zone IAUC : le propriétaire d'une parcelle transversale refuse de vendre son terrain, empêchant ainsi la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sur l'ensemble de la zone IAUC.

Le potentiel de cette zone à urbaniser IAUC à court-moyen terme est donc nul.

17.5. Synthèse du nombre de logements potentiels et besoins en logements

En 2017, la commune de Wintershouse compte 894 habitants (chiffres INSEE) et voit ainsi sa démographie stagner depuis 2012 (895 hab.). En effet, la commune a terminé d'absorber l'apport de population lié aux dernières opérations de lotissement de l'époque 2000-2007.

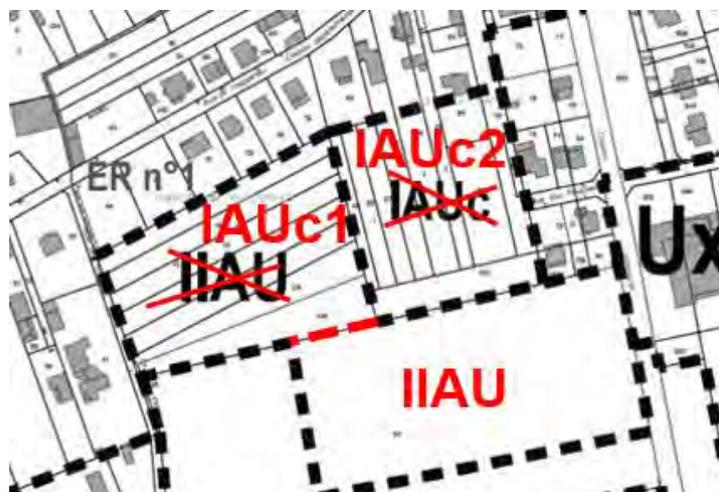
Depuis l'approbation du PLUi (2016), quelques dents creuses ont fait l'objet de projets de constructions de maisons individuelles ou de petits collectifs, permettant le maintien du nombre d'habitants et évitant ainsi un recul démographique.

Aujourd'hui, le foncier restant à combler ne permettrait de dégager un potentiel de seulement 7 logements, selon notre analyse des dents creuses vue précédemment.

Type	Superficie totale (ha)	Logements potentiels	Population potentielle
Dents creuses (zone U)	0,46	7	~17
Zone IAUC	0,9	0	0
Bâti vacant	L'analyse démontre un taux de vacance « normal »	0	0
	TOTAL	7	~17

Ce faible potentiel de 7 logements supplémentaires n'est pas à la hauteur des objectifs fixés par le PADD. En effet, la commune ne maîtrise pas la mutation de ce foncier dans le temps, qui reste la propriété de particuliers.

C'est pourquoi, la commune souhaite ouvrir partiellement à l'urbanisation la partie Nord-Ouest de la zone IIAU (à renommer IAUC1), tel que préfiguré ci-dessous dans le but de pouvoir répondre au mieux aux objectifs du PADD :



Extrait du plan de zonage de Wintershouse et modifications à apporter (PLUi de Schweighouse)

Une programmation de l'urbanisation de ces deux zones IAUC1 (1 ha) et IAUC2 (0,9 ha) de taille équivalente est à prévoir, en modifiant les orientations d'aménagement dans le cadre de la modification du PLUi du SIVOM de Schweighouse.

En respectant les objectifs du PADD, un échéancier donc sera mis en place pour prévoir l'urbanisation de :

- la zone IAUC1 à court terme (d'ici 5 ans) en se substituant à la zone IAUC existante et faisant l'objet d'un blocage foncier ;

- la zone IAUC2 à plus long terme (après 2030), en lui conférant le statut de réserve foncière.

La zone IAUC1 bénéficie déjà de la présence des réseaux d'assainissement au droit de la zone côté Ouest. Par ailleurs, la commune a d'ores et déjà acquis la parcelle concernée par l'emplacement réservé n°1 pour l'élargissement de la rue des Houblons dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur. De plus, la zone IAUC1 est déjà desservie par le réseau d'assainissement (diamètre 300 mm) posé dans la Rue des Houblons.

La zone IAUC2 sera ouverte à l'urbanisation le jour où la question du foncier sera débloquée, mais avec une échéance minimum de 2030. Ces deux zones IAUC sont donc phasées dans le temps.

La zone IIAU sera réduite de 2 à 1,4 ha et gardera son statut de réserve foncière à très long terme.

Une estimation du nombre de logements créés sur les deux secteurs IAUC préfigure une augmentation raisonnable de la population à court et long terme :

Type	Superficie totale (ha)	Logements potentiels	Population potentielle
Zone IAUC1	1	17	~ 39
Zone IAUC2	0,9	15	~ 35
	TOTAL	32	~ 74

Ces estimations de créations de logement au travers d'une urbanisation phasée de ce secteur sont en adéquation avec la taille actuelle de la commune de Wintershouse et ne remettent pas en cause l'équilibre en place au sein du SIVOM entre les différentes communes.

17.6. Conclusion

Au regard des données présentées précédemment, le potentiel de construction de logements en zone U pourrait engendrer une augmentation de la population d'environ 17 habitants seulement. Le nombre d'habitants dans la commune pourrait donc être d'environ 911 habitants en mobilisant le potentiel en zone U. Cette évolution supposée et non confirmée est plutôt faible et reste classique dans un projet d'évolution maîtrisé de la population.

Un taux de vacance normal des logements ne permet pas non plus de dégager un potentiel de logements destinés à être occupés à court terme.

Pourtant, la commune de Wintershouse souhaite participer à l'effort de création de logements à l'échelle du PLUi comme le prévoit le PADD.

La combinaison de la création d'un phasage précis de l'urbanisation dans ce secteur et d'une taille raisonnable des futures zones IAUC1 et IAUC2 ne viendra pas déséquilibrer la production de logements sur le territoire du SIVOM à court ou moyen termes.

Cette nouvelle configuration des zones IAUC s'inscrit donc pleinement dans un développement maîtrisé de la population de Wintershouse.

C'est pourquoi l'ouverture à l'urbanisation de la partie Nord de la zone IIAU, en permutant la priorisation de l'urbanisation avec la zone IAUC actuelle, est nécessaire tant à la commune qu'à l'échelle du SIVOM.

17.7. Points modifiés

En conséquence, les modifications liées à cette ouverture partielle à l'urbanisation porteront sur le règlement graphique et l'orientation d'aménagement du secteur.

Cette dernière ne sera complétée que pour y apporter les modifications concernant le zonage et le phasage de l'urbanisation entre la zone IAUc1 et IAUc2. L'ouverture de la zone IAUc2 est conditionné à la fin de l'urbanisation de la zone IAUc1 qui correspond à la délivrance de la dernière autorisation (permis de construire) dans cette zone.

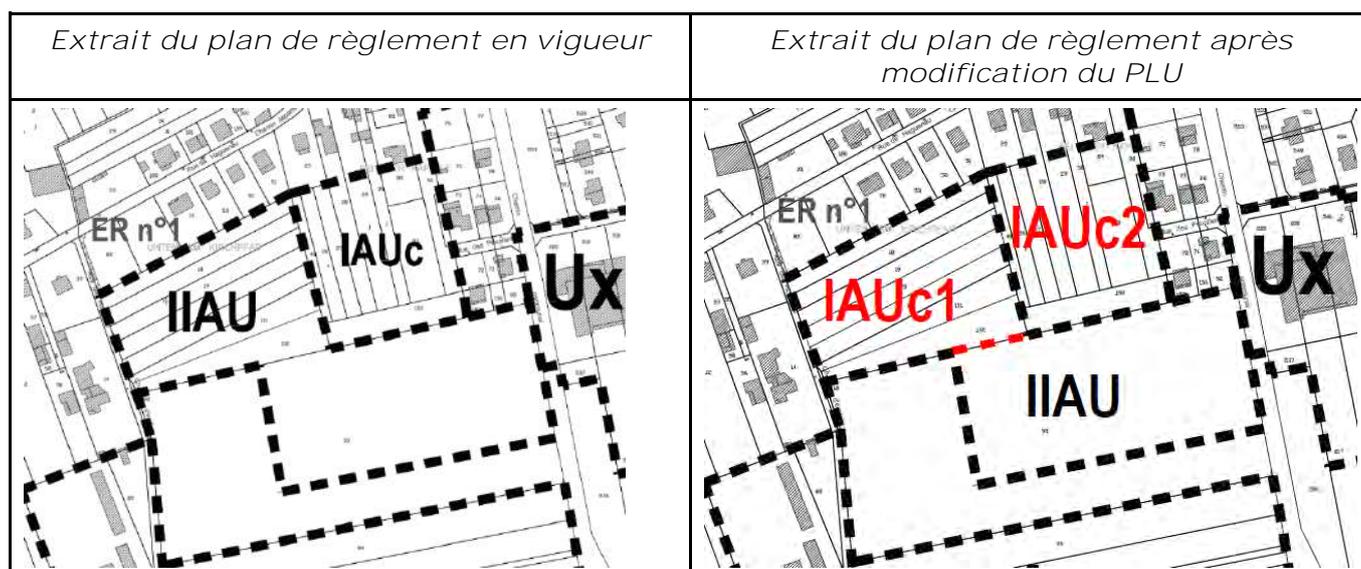
Ainsi, les grands principes d'aménagement de ce secteur (cheminement doux, voirie, paysage, typologie des logements, densité et mixité) ne sont pas modifiés.

De plus, le terrain concerné par cette modification est un verger constitué de cerisiers et d'abricotiers. Il est propriété d'un agriculteur, qui ne l'exploite pas dans le cadre de son exploitation agricole, mais uniquement pour sa consommation personnelle et en tant que verger d'agrément. Ce dernier comptait d'ailleurs le supprimer de lui-même prochainement.

Selon cet agriculteur la suppression de ce verger n'aurait aucun impact sur son exploitation agricole, qui consiste principalement en la récolte de pommes de terre et de framboises.

Ce verger n'étant pas en lien avec une exploitation agricole, aucune exploitation ne sera donc impactée.

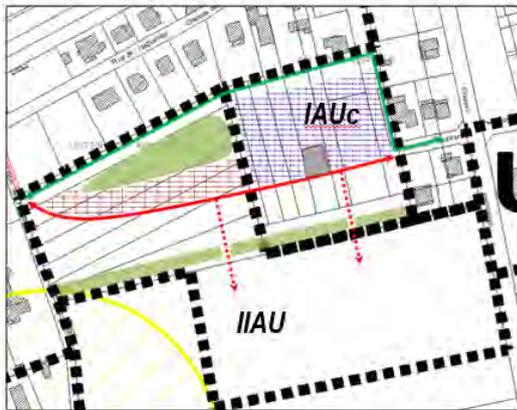
- Les plans de règlement 1/2 (au 1/5000^e) et 2/2 (au 1/2000^e) de la commune de Wintershouse sont ainsi modifiés :



- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.
- L'orientation d'aménagement sur ce secteur de Wintershouse est également modifiée pour tenir compte du phasage de la zone IAUc :

Extrait de l'orientation d'aménagement en vigueur

Zones IAUC et IIAU



Légende :

- Liaison douce
- Voie principale
- Amorce à prévoir
- Place centrale – avec parc public de stationnement
- Espace à privilégier pour l'implantation des constructions
- Secteur d'habitat prioritairement intermédiaire
- Espaces verts/jardins

Chemins doux :

-Réalisation d'une voie piétonne et d'aménagements paysagers faisant office de transition entre les arrières de parcelles de la zone U et les futures constructions.

Voie :

-L'axe principal devra faire le bouclage entre la rue des Peupliers et la rue de Haguenau.
-Des amorces de voie devront être aménagées en direction du Sud pour une extension de l'urbanisation sur le long terme.

Gestion paysagère :

-Les espaces verts seront aménagés en priorité au Nord pour réduire l'impact du futur lotissement sur les constructions situées le long de la rue de Haguenau.
-Des transitions paysagères devront être prévues vers le Sud entre les espaces bâtis et agricoles.

Typologie des bâtiments :

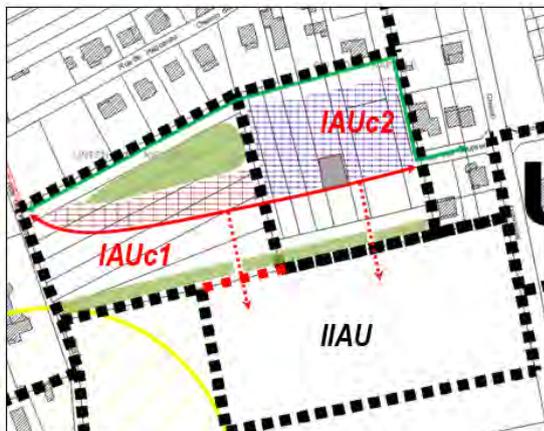
-Sur la zone IAUC (partie Nord), les constructions devront être orientées autour de la place centrale comportant du stationnement public. Elles intégreront des formes d'habitat intermédiaire (maisons jumelées, en bande, petit collectif...)

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

Extrait de l'orientation d'aménagement après modification du PLUi

Zones IAUC1, IAUC2 et IIAU



Légende :

- Liaison douce
- Voie principale
- Amorce à prévoir
- Place centrale – avec parc public de stationnement
- Espace à privilégier pour l'implantation des constructions
- Secteur d'habitat prioritairement intermédiaire
- Espaces verts/jardins

Chemins doux :

-Réalisation d'une voie piétonne et d'aménagements paysagers faisant office de transition entre les arrières de parcelles de la zone U et les futures constructions.

Voie :

-L'axe principal devra faire le bouclage entre la rue des Peupliers et la rue de Haguenau.
-Des amorces de voie devront être aménagées en direction du Sud pour une extension de l'urbanisation sur le long terme.

Gestion paysagère :

-Les espaces verts seront aménagés en priorité au Nord pour réduire l'impact du futur lotissement sur les constructions situées le long de la rue de Haguenau.
-Des transitions paysagères devront être prévues vers le Sud entre les espaces bâtis et agricoles.

Typologie des bâtiments :

-Sur la zone IAUC (partie Nord), les constructions devront être orientées autour de la place centrale comportant du stationnement public. Elles intégreront des formes d'habitat intermédiaire (maisons jumelées, en bande, petit collectif...)

Densité et mixité :

-Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

Phasage : l'urbanisation de la zone IAUC se fera en deux temps :

-1^{ère} phase : urbanisation de la zone IAUC1 en priorité.

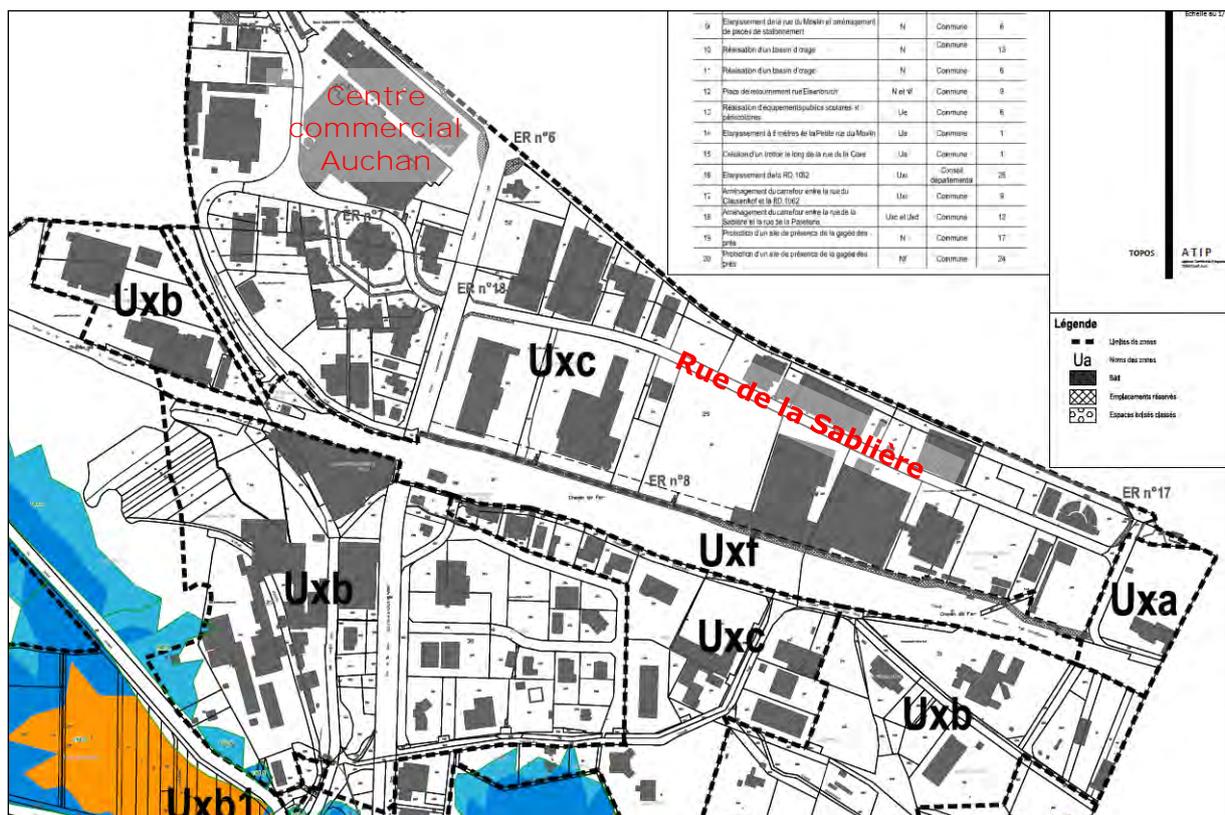
-2^e phase : urbanisation de la zone IAUC2 : aucun permis d'aménager ne pourra être délivré avant 2030 et avant que le dernier permis de construire ne soit délivré dans la zone IAUC1.

18. OBJET 16 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des limites de la zone Uxb

18.1. Objectifs de la modification

La commune de Schweighouse-sur-Moder accueille au Nord de son ban communal et en limite du ban communal d'Haguenau, une zone d'activités économiques aux vocations multiples, et qui sont aujourd'hui représentées et traduites dans le plan de règlement et le règlement du PLUi :

- une fonction artisanale en zone Uxa,
- une vocation industrielle en zone Uxb
- une vocation commerciale, en zone Uxc.



Extrait du plan de règlement du PLUi – plan 2/3 Commune de Schweighouse-sur-Moder

La partie commerciale développée autour de l'enseigne Auchan date des années 1980. A l'époque l'hypermarché « Mammouth » a entraîné dans son sillage la création de petites unités commerciales dans sa périphérie immédiate et une galerie commerciale s'est développée dans l'unité commerciale de l'hyper avec un restaurant notamment. L'implantation plus récente d'enseignes telles que Darty, Kiabi, La Halle ont développé un fort potentiel d'attractivité commerciale qui n'est pas à enrayeur pour cette partie de la zone,

Une partie artisanale et industrielle notamment pour ce qui concerne la rue de la Sablière était occupée jusqu'aux années 2000 par des unités de production des sociétés Schaeffler et Johnson Controls. Lorsque ces entreprises de production ont été amenées à restructurer leurs unités de production, elles ont abandonné progressivement la rue de la Sablière. Les mutations dans ce secteur se sont alors multipliées et les investisseurs ont saisi l'opportunité d'implanter des enseignes commerciales. La plupart de ces changements de destination ont eu lieu antérieurement au PLUi sous le régime du POSi.

Aujourd'hui, la volonté politique partagée par la commune de Schweighouse et la Communauté d'Agglomération d'Haguenau, est de maintenir le tissu économique dans la zone d'activités de Schweighouse sans mutation vers la multiplication des cellules commerciales.

Malgré l'identification d'une problématique de flux routiers au niveau de la Rue de la Sablière dans le rapport de présentation et un affichage clair pour le maintien de l'activité industrielle et artisanale dans le PADD du PLUi approuvé, ce secteur connaît encore des difficultés de circulation en raison de la multiplication des locaux commerciaux, mais également du fait d'un trafic induit lors de la pause méridienne par la présence de locaux de restauration.

Le flux sur cette route a fait l'objet d'aménagements (élargissement, mise en place d'arrêts de bus Ritmo ne gênant pas la circulation, coussins berlinois pour faire ralentir) mais aucune solution n'a été pertinente pour gérer le flux aux heures de pointes.

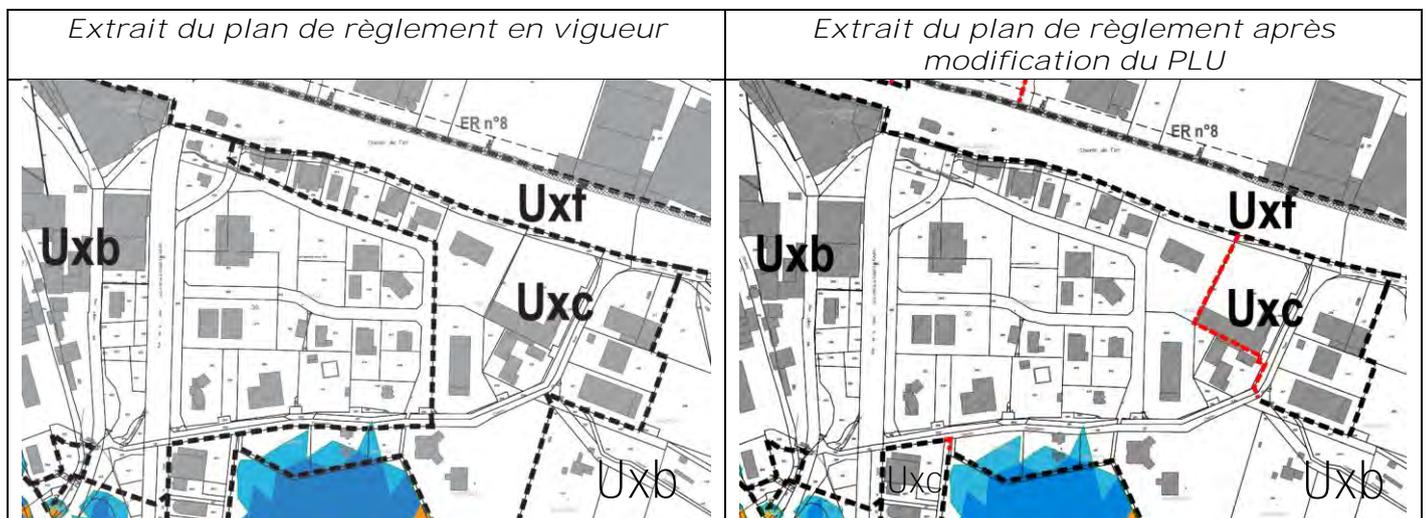
La solution réside donc dans la sauvegarde et le maintien des activités industrielles et artisanales encore présentes sur site, pour ainsi éviter le développement de cellules commerciales et de restauration dont la concentration pose aujourd'hui des problèmes de circulation.

Pour cela, la modification du PLUi consistera à adapter les limites de la zone Uxb au plus près des activités existantes, et donc à s'étendre sur des parcelles où des locaux sont encore occupés par une activité non commerciale à ce jour. Cette modification se fera au dépend de la zone Uxc qui semble donc aujourd'hui inadapté pour un certain nombre de parcelles.

Au final, la zone Uxc est réduite de 3,4 ha qui basculent en zone Uxb.

18.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 3/3 au 1/2500^e de la Commune de Schweighouse-sur-Moder sont ainsi modifiés :



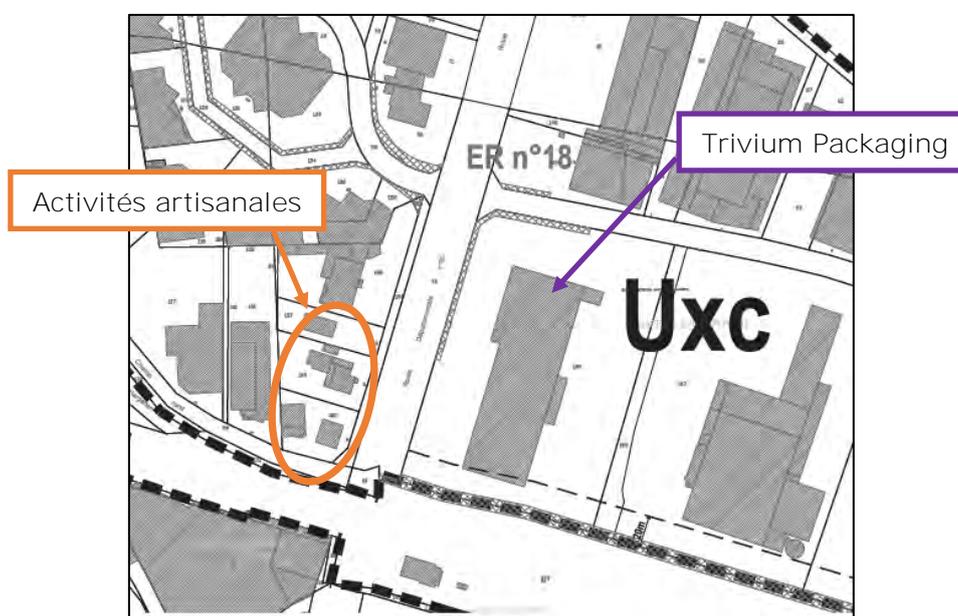
- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.

19. OBJET 17 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : **Création d'une zone Uxb**

19.1. Objectifs de la modification

En lien direct avec le **constat des difficultés de circulation et les objectifs d'ajustement** de la zone UXb au plus près des activités présentes dans ce secteur, expliqués dans le point de modification **précédent, la création d'une zone Uxb autour de l'entreprise** Trivium Packaging exerçant dans le domaine du packaging en métal et en verre, confortera la vocation industrielle et artisanale de cette parcelle.

De l'autre côté de l'axe de circulation Nord-Sud Rue de la Papeterie, plusieurs activités artisanales et de services sont également classées en zone Uxc et ont donc pour les mêmes raisons, vocation à évoluer vers un classement en zone Uxb. Ces bâtiments regroupent des activités artisanales **variées comme un laboratoire d'analyses médicales**, une activité de chauffagiste-électricien, un établissement de contrôle technique et un institut de beauté.

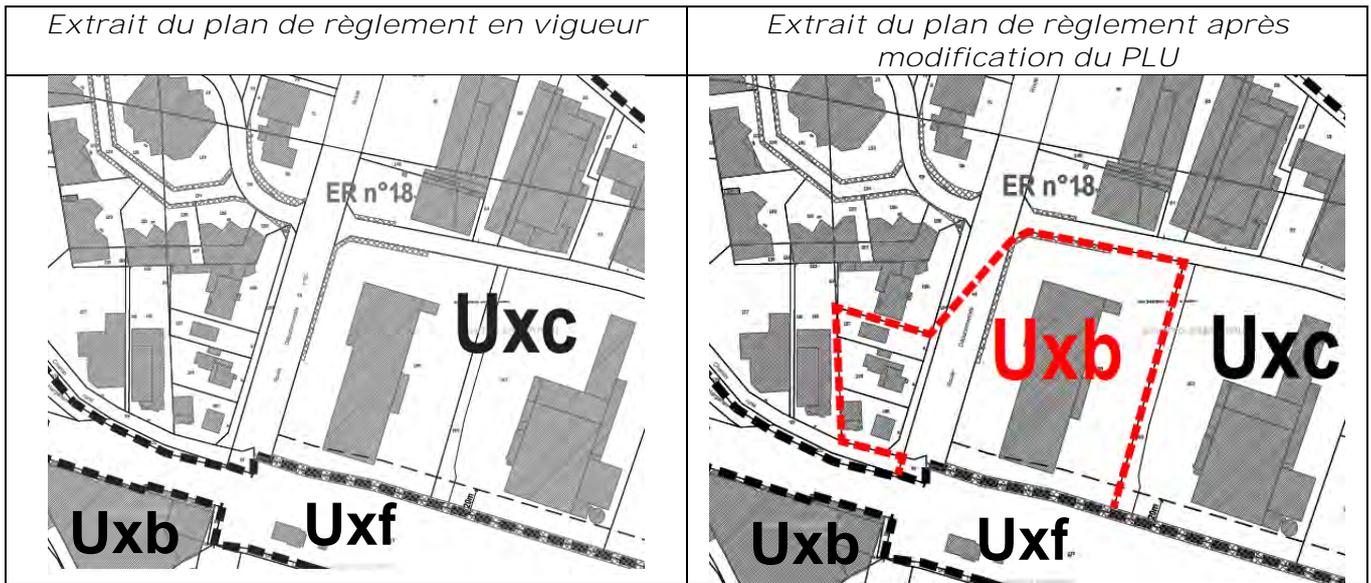


Extrait du plan de règlement de Schweighouse-sur-Moder

Ainsi, une zone Uxb de 3,26 ha sera créée dans la continuité de la zone Uxb plus au Sud, en faisant abstraction de la zone UXf réservée à la voie ferrée.

19.2. Points modifiés

- Les plans de règlement 1/3 au 1/5000^e et 3/3 au 1/2500^e de la Commune de Schweighouse-sur-Moder sont ainsi modifiés :



- Le tableau des surfaces est également modifié et figure en annexe.



20. OBJET 18 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification de l'article 2-Uxc concernant à l'implantation de nouveaux restaurants

20.1. Objectifs de la modification

Aujourd'hui, l'article 2-Uxc du règlement du PLUi autorise les activités de restauration dans deux cas :

- lorsqu'elles sont liées et complémentaires à une autre activité économique principale,
- lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension d'une construction existante, dédiée à une activité de restauration.

Le premier cas « lorsqu'elles sont liées et complémentaires à une autre activité économique principale » est une rédaction trop floue pour une application en application du droit des sols, et finalement inadaptée pour endiguer le **remplacement d'une** activité artisanale ou industrielle par une activité de restauration.

Ces deux conditions dictées par l'article 2-Uxc semblent aujourd'hui trop permissives et en contradiction avec l'objectif de préserver les activités artisanales et industrielles à Schweighouse, et de limiter un trafic automobile actuellement saturé aux heures méridiennes, et directement lié à un grand nombre de restaurant dans cette zone d'activités.

Pour remédier à cela et en complémentarité avec les deux points de modification précédents, l'article 2-Uxc sera modifié afin d'être davantage contraignant concernant l'implantation de nouveaux restaurants.

Ainsi, l'extension d'une construction existante dédiée à une activité de restauration, sera la seule condition pour autoriser une activité de restauration en zone Uxc.

Seul l'article 2-Ux du règlement du PLUi est modifié pour ce point de modification.

20.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié page 51 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><u>Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> [...] Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc : Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles liées à des activités de restauration. Toutefois, les activités de restauration pourront être autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles sont liées et complémentaires à une autre activité économique principale. - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension d'une construction existante, dédiée à une activité de restauration. 	<p><u>Article 2 - Ux : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</u> [...] Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxc : Les constructions et installations à destination de commerce autres que celles liées à des activités de restauration. Toutefois, les activités de restauration pourront être autorisées dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - lorsqu'elles sont liées et complémentaires à une autre activité économique principale - lorsqu'il s'agit de l'aménagement, de la transformation ou de l'extension d'une construction existante dédiée à une activité de restauration.

21. OBJET 19 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : **Modification de l'article 12-Uxc**

21.1. Objectifs de la modification

Ce dernier point de modification concernant la zone Uxc à Schweighouse, est également en lien avec la problématique de saturation de la circulation des véhicules.

Aujourd'hui l'article 12-Ux impose un minimum de 2 places pour 10 m² de salle de restaurant.

Manifestement, et au vu du constat des difficultés de circulation aux heures des repas, ces normes de stationnement ne sont pas suffisantes pour permettre un stationnement et une circulation sécurisée des véhicules **dans la zone d'activités**.

C'est pourquoi la commune de Schweighouse souhaite augmenter les capacités de stationnement requises pour les activités de restauration. Ainsi, la norme de 2 places de stationnement par 10m² de salle de restaurant passera à 4 places en zone Uxc.

21.2. Points modifiés

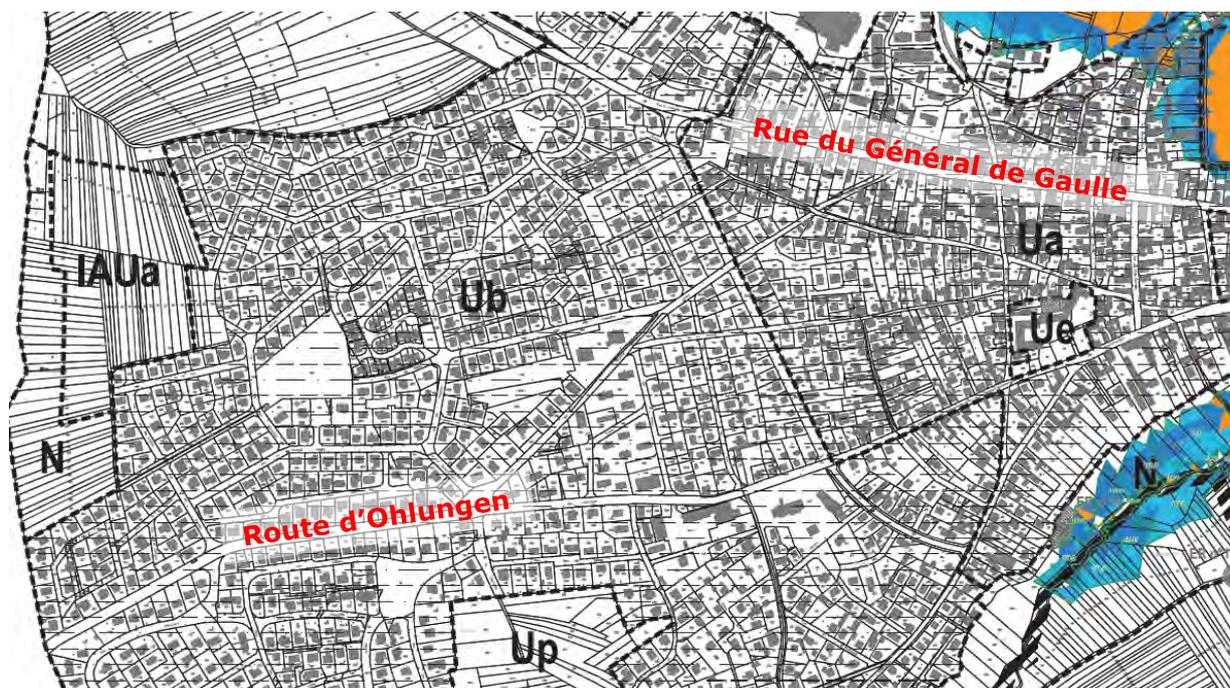
- Le règlement du PLUi est ainsi modifié page 59 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules</u> [...] Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc : [...] Normes de stationnement (critère quantitatif) : Commerces et hébergement hôtelier : • [...] • Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 places	<u>Article 12 - Ux : obligations en matière de stationnement des véhicules</u> [...] Dispositions applicables aux sous-secteurs Uxa, Uxb, Uxc : [...] Normes de stationnement (critère quantitatif) : Commerces et hébergement hôtelier : • [...] • Restaurant : pour 10 mètres² de salle de restaurant : 2 4 places

22. OBJET 20 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des hauteurs de clôtures sur deux secteurs particuliers

22.1. Objectifs de la modification

A Schweighouse-sur-Moder, deux grands axes routiers à forte circulation traversent la commune (hors zones d'activités et commerciales) d'est ou ouest : la Rue du Général de Gaulle et la Route d'Ohlungen. Ces deux voies sont classées en zone Ua du côté Est et en zone Ub du côté Ouest.



Extrait du plan de règlement de Schweighouse-sur-Moder (plan 2/3)

En zone Ua, la hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres, alors qu'en zone Ub, celle-ci est de 1,30 m.

Afin de conserver une harmonie de hauteur des clôtures le long de ces deux rues malgré un zonage différent, et de permettre aux habitants le long de ces voies routières de se protéger des nuisances liées au trafic routier, la commune souhaite créer une disposition particulière concernant la hauteur des clôtures en zone Ub spécialement le long de ces voies. **L'article 11-Ub** du règlement sera donc complété dans ce sens **avec l'ajout d'une disposition particulière**.

22.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié page 27 :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
<p><u>Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions</u></p> <p>Les clôtures :</p> <p>D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</p>	<p><u>Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions</u></p> <p>Les clôtures :</p> <p>D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</p>

<p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.</p>	<p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.</p> <p><u>Disposition particulière</u>: la hauteur maximale des clôtures sur rue des parcelles bordant la rue du Général de Gaulle et la route d'Ohlungen à partir de l'intersection avec la rue du Maréchal Leclerc jusqu'à la sortie vers Ohlungen, est fixée à 1,80 mètre.</p>
---	--



23. OBJET 21 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des normes de stationnement concernant l'habitat en zone Ua et Ub

23.1. Objectifs de la modification

Le règlement du PLUi prévoit aujourd'hui les mêmes règles de stationnement pour les zones Ua et Ub, spécifique à la commune de Schweighouse-sur-Moder :

Normes de stationnement (critère quantitatif) :

Logement (résidents et visiteurs) :

- Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place
- Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places
- A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs.
- A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

Extrait du règlement du PLUi – article 12-Ua et 12-Ub

Les élus ont fait le constat que ces normes de stationnement ne répondent pas aux besoins liés à l'habitat pour plusieurs raisons :

- Pour de grands logements, le nombre de places exigé (2 places uniquement) est **insuffisant du fait d'un seuil à 40 m² de surface** de plancher.
- Concernant les places de stationnement non closes liées aux opérations de plus de 4 logements et prévues pour les visiteurs, elles sont souvent positionnées devant le garage, et bloque alors son accès. Cette configuration empêche la bonne utilisation du garage et la fluidité du stationnement sur les parcelles privées avec un report du stationnement sur la voie publique.
- Pour les opérations de plus de 4 logements, la norme actuelle est insuffisante et **nécessite d'être plus contraignante pour** créer davantage de places de stationnement à destination des visiteurs.

Les solutions envisagées sont les suivantes :

- Le nombre de places de stationnement requises sera donc augmenté via la modification de la règle : un raisonnement pas tranche de mètres carrés de surface de plancher entamée, avec un maximum de 3 places par logement, permettra de mieux répondre aux besoins actuels de stationnement.
- La norme de stationnement exigera au minimum 1 place non close en dehors de **l'accès au** garage afin de libérer cet espace fonctionnel.
- Pour les opérations de plus de 4 logements, la place de stationnement extérieure non close à destination des visiteurs sera exigée par logement (et non pas par tranche de 2 logements).

23.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi sera ainsi modifié pages 19 et 27 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules</u>	<u>Article 12 - Ua : obligations en matière de stationnement des véhicules</u>

<p>Normes de stationnement (critère quantitatif):</p> <p>Logement (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places • A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs. • A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée. 	<p>Normes de stationnement (critère quantitatif):</p> <p>Logement (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement, avec un maximum de 3 places par logement • Les places de stationnement créées compteront au minimum une place non close située en dehors de l'accès au garage. • A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs. • A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.
<p><u>Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules</u></p> <p>Normes de stationnement (critère quantitatif):</p> <p>Logement (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places • A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs. • A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée. 	<p><u>Article 12 - Ub : obligations en matière de stationnement des véhicules</u></p> <p>Normes de stationnement (critère quantitatif):</p> <p>Logement (résidents et visiteurs) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par logement d'une surface de plancher inférieure ou égale à 40 mètres² : 1 place • Par logement d'une surface de plancher supérieure à 40 mètres² : 2 places • Par tranche entamée de 40 m² de surface de plancher : 1 place de stationnement, avec un maximum de 3 places par logement • Les places de stationnement créées compteront au minimum une place non close située en dehors de l'accès au garage. • A partir de 4 logements créés : 1 place extérieure non close supplémentaire par tranche de 2 logements est exigée pour les visiteurs. • A partir de 4 logements créés : 1 emplacement vélo par tranche de 2 logements est exigée.

24. OBJET 22 : à SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification des seuils concernant les logements aidés en zone Ua et Ub

24.1. Objectifs de la modification

La commune de Schweighouse-sur-Moder se rend compte que le règlement du PLUi ne permet pas de régler la carence en matière de production de logements aidés ni de rattraper le retard de ces dernières années, et pour lequel elle est financièrement pénalisée aujourd'hui.

En effet, la part des logements aidés dans la commune a stagné sur une période de 5 ans, avec 11,5% de logements aidés en 2011 et environ 11% en 2016, alors que la loi SRU fixe un objectif minimum de 20%.

Le règlement actuel fixe, aux articles 2-Ua et 2-Ub (spécifiques à la commune de Schweighouse), une obligation de créer au moins 20% de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements, dans les secteurs définis au plan de règlement.

Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).

Extrait du règlement du PLUi - Article 2-Ua et 2-Ub

Un certain nombre d'opérations de constructions de logements réalisées dans la commune et portées par des promoteurs privés, se sont limitées à 12 logements par opération, afin d'éviter que le projet soit soumis à cette règle obligeant la création de 20% logements aidés.

Il s'avère donc que la règle actuelle ne favorise pas l'augmentation de la part des logements aidés dans le parc de la commune, c'est pourquoi elle a donc vocation à évoluer et à être davantage contraignante.

La commune souhaite **aujourd'hui abaisser ce seuil de 12 logements à 8 logements.**

La modification du taux de logements aidés par opération (ici 20%) sera un sujet traité dans le cadre de l'élaboration du PLUi de la Communauté d'Agglomération d'Haguenau.

24.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié pages 12 et 22 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<u>Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières</u> Sont admises sous condition : Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).	<u>Article 2 - Ua : occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières</u> Sont admises sous condition : Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 8 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).
<u>Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières</u>	<u>Article 2 - Ub : occupations et utilisations du sol soumises à des condition particulières</u>

<p>Sont admises sous condition :</p> <p>Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).</p>	<p>Sont admises sous condition :</p> <p>Dans les secteurs délimités au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, pour toute opération engendrant la création de plus de 12 8 logements, au moins 20% des logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront entrer dans la catégorie des logements aidés (entrant dans les critères de la loi SRU).</p>
--	---



25. OBJET 23 : dans toutes les communes du PLUi hors SCHWEIGHOUSE-SUR-MODER : Modification du règlement de la zone Ud

25.1. Objectifs de la modification

L'ensemble des communes du PLUi, hors Schweighouse, a noté que le règlement des zones Ud correspondant aux extensions récentes à destination d'habitation, était très permissif en terme de réglementation des gabarits des constructions, avec notamment le cumul des règles suivantes :

- Une implantation possible à l'alignement des voies (article 6)
- Une implantation possible sur toutes les limites séparatives (article 7)
- Une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage (article 10)
- Une hauteur limitée à 4 m sur limite au-delà des 20 premiers mètres depuis l'alignement des voies (et donc par déduction : pas de hauteur maximale sur limite dans les 20 premiers mètres)

En tenant compte de ces caractéristiques réglementaires qui peuvent être cumulées et poussées à leurs extrêmes limites, les secteurs résidentiels risquent de voir se construire des projets aux gabarits bien trop volumineux et en contradiction avec les caractéristiques du paysage urbain des zones résidentielles présentent dans les différents villages.

Le risque serait également des conflits de voisinage se créent du fait d'une promiscuité trop importante et des vues directes sans recul depuis un balcon sur les fonds voisins par exemple.

De plus, l'absence de recul imposé par rapport à l'alignement des voies ne favorise pas la création de stationnement sur les parties privatives, mais son report sur la voie publique.

L'objectif est donc aujourd'hui de mieux adapter les règles aux caractéristiques du bâti existant.

Les élus souhaitent aujourd'hui limiter les possibilités d'implantation des constructions à l'alignement des voies en imposant un recul entre 3 et 5 mètres. Le recul maximum de 15 mètres sera donc abrogé, ce qui contribue à une densification du tissu urbain existant. Concernant les constructions situées en seconde ligne, une disposition particulière régleme déjà leur implantation (minimum 5 mètres de l'alignement).

Concernant l'implantation sur limite séparative, les élus souhaitent imposer une hauteur maximale de 4 mètres sur toute la longueur de la limite en question, ce qui évitera des hauteurs trop importantes sur limite (jusqu'à 12 mètres avec une toiture plate), et qui correspond davantage à la typologie du bâti des secteurs pavillonnaires.

De plus, dans le but d'harmoniser la règle d'implantation sur limites sur l'ensemble du territoire du PLUi et notamment avec la zone Ub (spécifique à Schweighouse), les implantations sur limite seront conditionnées à ne pas dépasser de 12 mètres de long sur un seul côté ou 18 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle.

Le but est ainsi de favoriser une intégration paysagère des futurs bâtiments et autres constructions sur limite dont le gabarit sera modéré.

Les modifications apportées au règlement porteront sur les articles 6 et 7 de la zone Ud.

25.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié aux pages 43 et 44 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
--	---

<p><u>Article 6 - Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 15 mètres maximum.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement. <p>Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.</p>	<p><u>Article 6 - Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant au plan de zonage, toute construction ou installation doit être édifiée soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit en recul de cet alignement, sans pouvoir dépasser un retrait de façade de 15 mètres maximum. avec un retrait compris entre 3 et 5 mètres.</p> <p>Dispositions particulières :</p> <p>Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 ou aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès sur cette voie. Dans ce cas, la nouvelle construction devra être implantée avec un retrait minimal de 5 mètres de l'alignement. <p>Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.</p>
<p><u>Article 7 - Ud : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 2 mètres. Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions, au droit de la limite séparative est fixée à 4 mètres. La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. 	<p><u>Article 7 - Ud : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>[...]</p> <p>Dispositions générales :</p> <p>A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 2 mètres. Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies,</p> <p>En cas d'implantation sur limite séparative :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur des constructions au droit de la limite séparative est fixée à 4 mètres, • la longueur de chaque construction implantée sur limite ne doit pas excéder 8 mètres, • la longueur cumulée des constructions sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur

• en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°. **Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres²** et la hauteur totale hors tout est inférieure à 4 mètres devront être implantées sur limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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** de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

un seul côté ou 18 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle.

La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :

- en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite.
- en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative.

De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°. **Les constructions dont l'emprise au sol n'excède pas 40 mètres²** et la hauteur totale hors tout est inférieure à 4 mètres devront être implantées sur limite ou avec un retrait minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Dispositions particulières :

Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations, ou extensions 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 de faible emprise** nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives.

Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

26. OBJET 24 : dans toutes les communes du PLUi : Modification de l'article 11-Ua, 11-Ub et 11-Ud concernant les clôtures en murs pleins

26.1. Objectifs de la modification

Plusieurs autorisations en droit du sol ont mis en lumière le manque de précision au sujet **de l'aspect des clôtures à mur plein dans les zones urbanisées.**

Les élus souhaitent donc clarifier la règle afin d'éviter une mauvaise interprétation et l'apparition de clôtures dont l'aspect est non fini, de type aggro non crépis, et qui ne s'intègrent pas dans le paysage urbain existant.

Le règlement sera donc complété dans ce sens aux articles 11-Ua, 11-Ub, 11-Uc et 11-Ud, sans faire de distinction entre les clôtures sur rue ou les clôtures sur limite séparative.

L'article 11-Ud qui s'applique dans les centres anciens des villages hors Schweighouse-sur-Moder, est exclu de ce point de modification, afin de permettre la réalisation de murs pleins en moellons traditionnels de type grès des Vosges, typiques du paysage urbain de ces villages.

26.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié aux pages 18, 27 et 46 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><u>Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions</u> Les clôtures : D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est portée à 4,5 mètres en cas de réalisation ou de réfection de porche avec mur plein associé.</p>	<p><u>Article 11 - Ua : aspect extérieur des constructions</u> Les clôtures : D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est portée à 4,5 mètres en cas de réalisation ou de réfection de porche avec mur plein associé. Si la clôture est constituée d'un mur plein, celui-ci devra être enduit ou crépi pour un rendu fini.</p>
<p><u>Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions</u> Les clôtures : D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p>	<p><u>Article 11 - Ub : aspect extérieur des constructions</u> Les clôtures : D'une manière générale, les clôtures devront être compatibles, par leur hauteur et leur aspect, avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,30 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain.</p>

<p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.</p>	<p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 1,8 mètre. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,50 mètre.</p> <p>Si la clôture est constituée d'un mur plein, celui-ci devra être enduit ou crépi pour un rendu fini.</p>
<p><u>Article 11 - Ud : aspect extérieur des constructions</u></p> <p>Les clôtures :</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80m.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.</p>	<p><u>Article 11 - Ud : aspect extérieur des constructions</u></p> <p>Les clôtures :</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur rue est fixée à 1,50 mètre, non compris les murs de soutènement nécessités par la configuration du terrain. La hauteur des murs pleins est limitée à 0,80m.</p> <p>La hauteur maximale des clôtures sur limite séparative est limitée à 2 mètres. La hauteur des murs pleins est limitée à 1,80 mètre.</p> <p>Les clôtures sur rue doivent être constituées soit par murs pleins, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie.</p> <p>Si la clôture est constituée d'un mur plein, celui-ci devra être enduit ou crépi pour un rendu fini.</p>



27. OBJET 25 : dans toutes les communes du PLUi : Modification de l'article 10-Aa

27.1. Objectifs de la modification

En zone agricole Aa, le règlement du PLUi fixe une hauteur maximale des constructions et installations à 5 mètres hors tout, qui ne s'applique pas « aux aménagements, transformations ou extensions 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 ».

Cette règle ne prend pas en compte le fait qu'à l'article 2-Aa, le règlement autorise des constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général ou collectif ou liés à un service public, dont font partie les antennes radiotéléphoniques. Plusieurs demandes en urbanisme pour ce type de projet ont donc déjà posé problème par rapport à la réglementation de la hauteur.

L'article 10-Aa n'a effectivement pas prévu ce cas de figure avec une hauteur limitée à 5 mètres. Il s'agit donc de prévoir une disposition particulière qui dispense ce type de constructions et installations du respect de cette règle de hauteur.

27.2. Points modifiés

➤ Le règlement du PLUi est ainsi modifié page 108 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><u>Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions</u></p> <p>Dispositions générales : La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.</p> <p>Dispositions particulières : Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">• aux aménagements, transformations ou extensions 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.	<p><u>Article 10 - Aa : hauteur maximale des constructions</u></p> <p>Dispositions générales : La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à 5 mètres hors tout.</p> <p>Dispositions particulières : Ces règles ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none">• aux aménagements, transformations ou extensions 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 de radiotéléphonie, dont la hauteur maximale n'est pas règlementée.

28. OBJET 26 : dans toutes les communes du PLUi : Modification des articles 6-U et 6-IAU dans un objectif de clarification de la règle

28.1. Objectifs de la modification

Selon le service instructeur, la question de l'**implantation** des carports revient très souvent dans les échanges avec les communes, car de par leurs caractéristiques (4 poteaux et une **toiture**), **ces constructions sans façade échappent aux règles d'implantation** par rapport à la voie (article 6-U), **qui mesure l'implantation par rapport au nu de la façade.**

Les élus souhaitent aujourd'hui soumettre les carports (et autres annexes dépourvues de façades) au respect des reculs par rapport à la voie, ce qui nécessite une suppression de la référence « au nu de la façade » **et l'ajout d'une** mesure par rapport au point de la **construction le plus proche de l'alignement.** Cette modification sera cohérente **avec l'article 6-Ue** qui réglemente déjà les reculs sur cette base.

Les articles concernés par cette modification sont les articles 6 des zones Ua, Ub, Uc, Ud, Ux et IAU par extension.

Les articles 6 des zones Up et Uj ne précisent aucun mode de calcul et ne sont donc pas concernés par cette modification.

28.2. Points modifiés

- Le règlement du PLUi est ainsi modifié aux pages 14, 24, 33, 43, 54 et 81 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><u>Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. • L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. 	<p><u>Article 6 - Ua : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. • L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l'alignement.
<p><u>Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée. • L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. 	<p><u>Article 6 - Ub : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par le terme “ alignement ”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.

	<ul style="list-style-type: none"> L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l'alignement.
<u>Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. 	<u>Article 6 - Uc : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l'alignement.
<u>Article 6 - Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. 	<u>Article 6 - Ud : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l'alignement.
<u>Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. 	<u>Article 6 - Ux : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions : <ul style="list-style-type: none"> Par le terme "alignement", on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s'il s'agit d'une voie privée. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l'alignement.
<u>Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :	<u>Article 6 - IAU : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> Définitions :

<ul style="list-style-type: none">• Par le terme “alignement”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.• L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade.	<ul style="list-style-type: none">• Par le terme “alignement”, on entendra ici non seulement la limite entre le domaine public et la propriété privée, mais aussi, par extension, la limite de fait entre le terrain et la voie s’il s’agit d’une voie privée.• L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade au point de la construction le plus proche de l’alignement.
--	---



29. OBJET 27 : dans toutes les communes du PLUi : Modification des articles 7-Ua, Ub, Ux et 7-IAU dans un objectif de clarification de la règle

29.1. Objectifs de la modification

En lien avec le point de modification précédent, les carports, auvents, pergolas et piscines (ou toute autre construction non close) **échappent également à la règle sur l'implantation** des constructions par rapport aux limites séparatives dans les zones Ua, Ub, Ux et IAU.

En effet, le lexique national de l'urbanisme définit un bâtiment comme une construction couverte et close, alors qu'une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Les différents articles 7 dans ces zones Ua, Ub, Ux et IAU font référence à un bâtiment, et non à une construction :

« La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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. »

Des annexes de type carports ou auvents qui sont non clos ne sont donc pas des bâtiments et ne sont pas concernés par l'article 7.

Sachant que les articles 7 des zones Uc, Ud, Ue et Uj emploient déjà le terme de « construction », **l'objectif sera également d'harmoniser le vocabulaire employé dans l'ensemble du règlement et de supprimer la mention de bâtiment qui exclue un certain type de constructions du champ d'application de la règle.**

Ainsi, le règlement sera modifié dans ce sens pour les articles 7-Ua, 7-Ub, 7-Ud, 7-Ux et 7-IAU.

Une disposition particulière précisera que les piscines non couvertes seront dispensées du respect de cette règle, **comme elles l'étaient auparavant car non concernées par la définition du « bâtiment ».**

29.2. Points modifiés

➤ Le règlement du PLUi est ainsi modifié aux pages 15-16, 24-25, 55 et 82-83 :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
<p><u>Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Cas des constructions à destination de commerce et d'artisanat : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p>	<p><u>Article 7 - Ua : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> Cas des constructions à destination de commerce et d'artisanat : La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'une construction au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p>

<ul style="list-style-type: none"> la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. <p>De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>[...]</p> <p>Le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.</p> <p>Cas des autres constructions</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. la longueur de chaque bâtiment implanté sur limite ne doit pas excéder 8 mètres. la longueur cumulée des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seul côté ou 18 mètres sur l'ensemble des limites séparatives. <p>De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. en cas d'adossment à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>Le bâtiment à construire pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.</p> <p>Dispositions particulières :</p>	<ul style="list-style-type: none"> la hauteur du bâtiment de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 4 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. <p>De plus, si le bâtiment la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>[...]</p> <p>Le bâtiment à construire La construction pourra, par exception, être érigé en léger retrait par rapport à cette même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.</p> <p>Cas des autres constructions</p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'une construction au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> la hauteur du bâtiment de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. la longueur de chaque bâtiment construction implantée sur limite ne doit pas excéder 8 mètres. la longueur cumulée des bâtiments constructions sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seul côté ou 18 mètres sur l'ensemble des limites séparatives. <p>De plus, si le bâtiment la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. en cas d'adossment à un bâtiment une construction déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>Le bâtiment à construire La construction pourra, par exception, être érigée en léger retrait par rapport à cette</p>
--	---

<p>Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives. • aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives. <p>[...]</p>	<p>même limite, sans être soumis aux règles de prospects conformément à la tradition locale du Schlupf.</p> <p>Dispositions particulières : Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives. • aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives. • aux piscines non couvertes. <p>[...]</p>
<p><u>Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions générales La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction, • la longueur de chaque bâtiment implanté sur limite ne doit pas excéder 8 mètres. • la longueur cumulée des bâtiments sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seul côté ou 18 mètres mesurés sur l'ensemble des limites séparatives de la parcelle. <p>De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p>	<p><u>Article 7 - Ub : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions générales La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment d'une construction au point de la limite séparative 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.</p> <p>Les constructions sur limites séparatives sont autorisées dans les conditions cumulatives suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la hauteur du bâtiment de la construction, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3 mètres mesurés verticalement en tout point du terrain naturel d'assiette de la construction. • la longueur de chaque bâtiment construction implantée sur limite ne doit pas excéder 8 mètres. • la longueur cumulée des bâtiments constructions sur une limite séparative ne doit pas excéder 12 mètres mesurés sur un seule côté ou 18 mètres sur l'ensemble des limites séparatives. <p>De plus, si le bâtiment la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p>

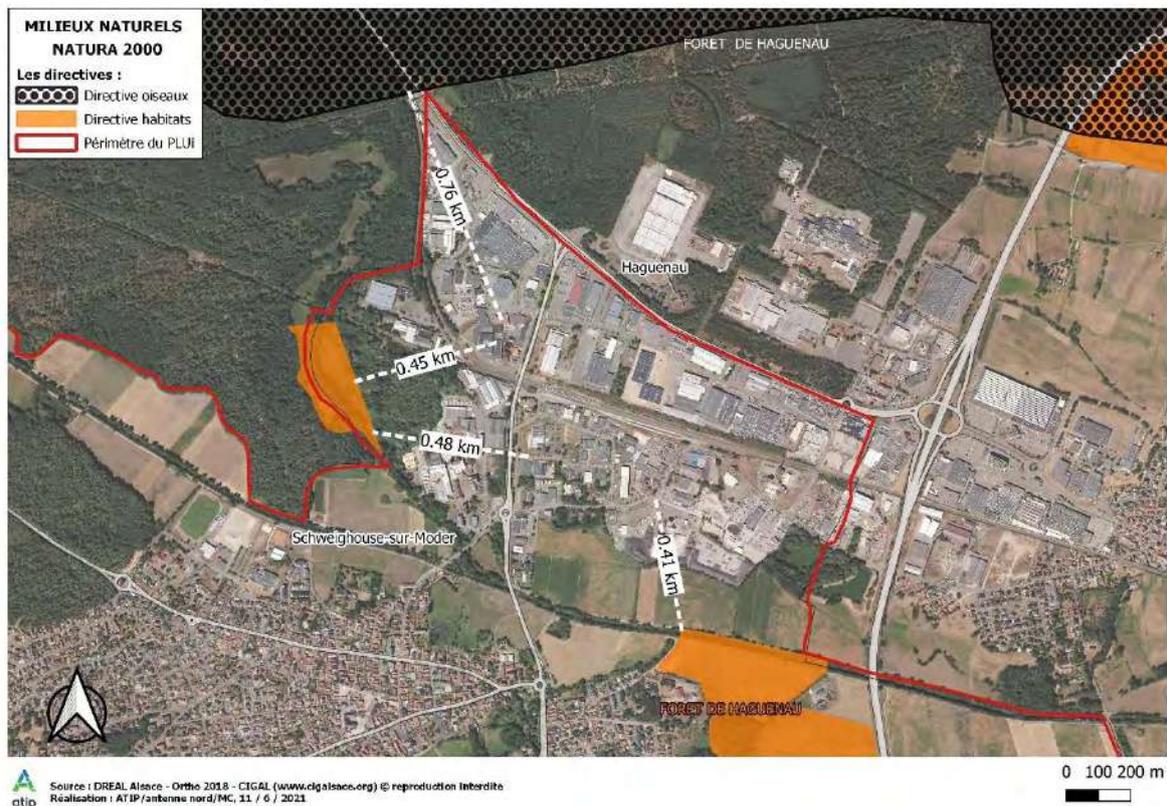
<p>La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. • en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>Dispositions particulières : Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives. • aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives. <p>[...]</p>	<p>La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 3 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. • en cas d'adossement à un bâtiment une construction déjà implantée sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>Dispositions particulières : Les dispositions générales ci-dessus ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> • aux aménagements, transformations, ou extensions 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 à destination de service public et d'intérêt collectif, qui doivent s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 0,5 mètre des limites séparatives. • aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique, qui devront s'implanter avec un retrait compris entre 0 et 0,50 mètre des limites séparatives. • aux piscines non couvertes. <p>[...]</p>
<p><u>Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions générales : A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxn : Dans le sous-secteur Uxn, à moins que le bâtiment à construire ne soit implanté sur la limite séparative avec une hauteur maximale au droit de la limite de 3,5 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative 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</p>	<p><u>Article 7 - Ux : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions générales : A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative 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 2 mètres.</p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur Uxn : Dans le sous-secteur Uxn, à moins que le bâtiment à construire la construction ne soit implantée sur la limite séparative avec une hauteur maximale au droit de la limite de 3,5 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude</p>

<p>être inférieure à 3 mètres. De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.</p> <p>[...]</p>	<p>entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. De plus, si le bâtiment la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45 °.</p> <p>[...]</p>
<p><u>Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUA Tout point d'un bâtiment doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4,5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de construction simultanée sur la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...), cette hauteur est portée à 10 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions, au droit de la limite séparative est fixée à 4m. La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. • en cas d'adossement à un bâtiment déjà implanté sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>De plus, si le bâtiment implanté sur limite est pourvu d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>[...]</p>	<p><u>Article 7 - IAU : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p>Dispositions spécifiques au sous-secteur IAUA Tout point d'un bâtiment d'une construction doit être compris à l'intérieur d'un gabarit prenant appui à 4,5 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°. En cas de construction simultanée sur la limite séparative (maisons accolées, maisons en bande...), cette hauteur est portée à 10 mètres.</p> <p>[...]</p> <p>Au-delà des 20 premiers mètres comptés à partir de l'alignement des voies, la hauteur des constructions, au droit de la limite séparative est fixée à 4m. La hauteur sur limite séparative pourra dépasser 4 mètres :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en cas de construction simultanée de part et d'autre de la limite. • en cas d'adossement à un bâtiment une construction déjà implantée sur la limite, sans toutefois pouvoir en dépasser ni la longueur, ni la hauteur sur limite séparative. <p>De plus, si le bâtiment la construction implantée sur limite est pourvue d'une toiture en pente son angle maximum est fixé à 45°.</p> <p>[...]</p>



30. PRISE EN COMPTE DE NATURA 2000 ET DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

30.1. Incidences Natura 2000



30.1.1. Description des sites Natura 2000

Sur les 7 communes du territoire du PLUi de Schweighouse, seul le ban communal de Schweighouse-sur-Moder est concerné par un site Natura 2000 et la Directive Habitats.

La directive Habitats (Zone de Protection Spéciale) : Massif Forestier de Haguenau

Qualité et Importance

Le massif forestier de Haguenau est l'unique représentant français des forêts mixtes de type méridioeuropéen à résineux et feuillus naturels. La forêt indivise de Haguenau est la sixième forêt de France en superficie et reste préservée des grandes infrastructures. Elle croît sur des sols hydromorphes et présente une grande diversité de peuplements forestiers.

A cet ensemble forestier s'adjoint un ensemble de dunes sableuses continentales situées dans le terrain militaire d'Oberhoffen, présentant des complexes de pelouses psammophiles, des landes sèches et une végétation paratourbeuse.

Les rieds, où abondent les prairies à grande Sanguisorbe, inféodés aux nombreuses rivières vosgiennes qui traversent la plaine de part en part à la hauteur de Haguenau (Sauer, Moder, Brumbach, Bieberbach et Zinsel du Nord) par leur dimension et leur qualité (dynamique des rivières encore actives, bon état de conservation du milieu particulier de l'espèce *Maculinae telius*, populations de lépidoptères - en particulier de *Maculinae telius* - encore significatives) constituent un troisième centre d'intérêt. Ensemble les rieds occupent plus de 300 ha. A noter la présence de prairies hydromorphes qui abritent les dernières stations d'Iris de Sibérie.

Quelques roselières et cariçaias abritent encore le très rare mollusque *Vertigo angustior* (Mietesheim et Oberhoffen-sur-Moder).

Les extensions proposées en 2006 et 2007 ont pour effet de compléter le réseau pour quatre espèces insuffisamment représentées : la mousse *Dicranum viride*, qui trouve à Haguenau ses meilleures stations bas-rhinoises, le mollusque *Vertigo angustior*, le papillon *Maculinae telius* et le Murin à oreilles échancrées. Elles permettent par ailleurs d'intégrer au réseau une des seules stations françaises de pelouses sur sable à armérie à feuilles allongées et oeillet couché.

Ce site se superpose pour sa grande partie avec la Zone d'Intérêt Communautaires pour les Oiseaux (ZICO) de la forêt de Haguenau.

Vulnérabilité

Outre les pressions foncières qui représentent un risque pour le massif de Haguenau en général, il faut citer les risques d'assainissement, les envahissements par des espèces pionnières non typiques, certaines modalités d'amélioration de la productivité.

La sylviculture de production, introduite après 1870, a banalisé une partie de la forêt en substituant des plantations résineuses aux peuplements spontanés. Le Tétrasyre, encore présent dans les années 50, a disparu. Les plans de gestion évoluent maintenant en intégrant les objectifs de conservation de la biodiversité ; leur application a été accélérée par les effets de la tempête de décembre 1999. Ils privilégient le respect des potentialités écologiques des diverses stations forestières, voire le rétablissement de leur pleine expression lorsqu'elles ont été ignorées par la sylviculture, le maintien de vieux arbres favorables aux chauves-souris et aux oiseaux, celui des zones humides nécessaires à la reproduction des batraciens.

Pour ce qui concerne la mousse, *Dicranum viride*, le site est entièrement inclus dans la forêt publique, propriété indivise de la commune de Haguenau et de l'Etat. Il bénéficie sur une partie réduite d'un statut de réserve biologique forestière.

Les milieux particuliers des espèces *Vertigo angustior* et *Maculinae telius*, se situent dans des espaces privés et ne bénéficient pas de statut de protection particulier. La condition indispensable au maintien de ces deux espèces est la conservation du régime hydrologique. Qu'il s'agisse de *Vertigo angustior* ou de *Maculinae telius*, tout abaissement de la nappe ou modification des limites actuelles des champs d'expansion des crues serait défavorable. De plus, ces deux espèces sont étroitement liées à des habitats dits oligotrophes : elles vivent au dépend d'espèces hôtes qui sont fortement concurrencées par d'autres espèces si les apports organiques, en phosphore et en nitrates, sont importants.

Pour ce qui concerne la préservation optimale de *Maculinae telius*, elle nécessite en outre:

- Le maintien d'un maillage suffisant de zones humides ;
- Une gestion attentive des prairies à grande Pimprenelle ;
- D'éviter l'enfrichement qui désavantagerait la fourmi qui accueille les chenilles par rapport à d'autres espèces ;
- Le maintien d'une gestion extensive à faibles apports d'amendements organiques.

La gestion actuelle de ces espaces, sous la forme d'une agriculture extensive, d'occupation des sols en prairies et pâturages, d'entretien très léger des parties les plus humides a créé les conditions favorables à la préservation de ces deux espèces. Elle constituera les bonnes pratiques en la matière. Il en est de même des parcelles cultivées environnantes dont la fertilisation est en équilibre avec la présence de l'habitat de ces espèces.

Le maintien et la reconstitution des populations de Murin à oreilles échanquées à Haguenau sont tributaires du maintien de son gîte de reproduction, les combles de la mairie. Une convention de gestion entre le maire et le GEPMA apporte une bonne sécurité sur ce point. Les territoires de chasse rapprochés qui sont proposés pour être intégrés au réseau natura2000, bien que de statut de propriété essentiellement privé, sont situés dans les zones naturelles des documents d'urbanisme. Ils ne devraient, de ce fait, pas connaître de transformation défavorable à l'espèce. Une gestion concertée, dans le cadre du document d'objectifs renforcera leur attractivité.

Situé dans un contexte urbain, propriété de privés, les pelouses à Armérie à feuilles allongées et Caillet couché ainsi que des espèces protégées qu'elles abritent sont très vulnérables. L'affectation des sols prévue par le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration, tient compte de la nécessité de protéger cette végétation et la municipalité est consciente des enjeux. Cependant, des solutions doivent être trouvées pour garantir la pérennité de cette station.

30.1.1. **Description des incidences de la mise en œuvre du projet de modification sur la protection Natura 2000**

A l'échelle du PLUi et selon les cartographies des pages précédentes, c'est finalement une zone de très faible superficie qui est concernée par la protection Natura 2000 - Directive Habitats.

Globalement, ce périmètre de protection n'empiète pas sur la partie urbanisée de la commune de Schweighouse-sur-Moder et se traduit par un classement en zone naturelle (N) au niveau du plan de règlement.

Les points de modifications du PLUi, qui portent sur des modifications de zonage à Schweighouse-sur-Moder, ne concernent que la partie Ux déjà urbanisée. De plus, le

secteur concerné par ces modifications est distant de plus de 400 mètres des sites protégés par un classement Natura 2000.

A l'échelle du PLUi, les modifications qui touchent l'ensemble des communes portent sur le règlement, et n'impactent pas les zones naturelles.

La zone de protection Natura2000 ne sera donc pas impactée par cette modification du PLUi.

Le projet de modification du PLUi **n'est donc pas de nature à remettre en cause l'état de** conservation des sites Natura 2000 les plus proches.

30.2. Incidences sur les autres éléments environnementaux

Les deux points de modification du PLUi qui portent sur de la mise en forme de plans de règlement (points 1 et 2) **n'ont aucune incidence sur l'environnement** et sont donc exclus de cette analyse.

30.2.1. Les incidences sur les écosystèmes

Un certain nombre d'enjeux environnementaux sont présents sur le territoire du PLUi de Schweighouse (voir cartes en annexe 1) :

- **Présence d'un réservoir de biodiversité et d'un corridor écologique régional** sur la moitié Nord-Est du territoire ;
- Présence potentielle de 3 espèces inscrites dans un plan national d'action (PNA) : pie grièche grise (enjeu moyen), pie grièche à tête rousse (enjeu moyen) et sonneur à ventre jaune (enjeu faible, moyen et fort) ;
- Présence de zones naturelles **d'intérêt écologique, faunistique et floristique** (ZNIEFF type 2) ;
- Présence de zones à dominante humide.

L'ensemble de ces enjeux et les incidences du PLUi sur l'environnement ont été analysés et pris en compte lors de l'élaboration du PLUi, soumise à l'époque à évaluation environnementale.

Les modifications conduisant à la création ou à la **modification d'un emplacement réservé** (points 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12) sont toutes **comprises dans une zone U. Il n'y a donc pas d'incidence supplémentaire sur les écosystèmes.**

La création de l'emplacement réservé n°4 à Uhlwiller en zone agricole (point n°3) est concerné par un enjeu moyen pour la pie grièche, un enjeu faible pour le sonneur à ventre jaune et des zones à dominante humide. Le secteur concerné par cet emplacement réservé est en réalité occupé par des terres agricoles à culture intensive (maïs grain et ensilage) dont les écosystèmes sont déjà appauvris. De plus, le tracé linéaire et étroit de cet **emplacement réservé en fait un élément ponctuel dont l'impact reste** faible. Ainsi, ce point **de modification n'a qu'un impact minime sur les** éventuels écosystèmes identifiés.

Les autres modifications concernant les plans de règlement (points 10, 16, 18, 19) touchent à des modifications de zonage, et concernent des zones déjà urbanisées et artificialisées, **ce qui n'a aucune incidence supplémentaire sur les** écosystèmes.

Les points portant sur la création **ou l'extension d'une zone agricole constructible** (points 11, et 13) sont concernés par des enjeux faibles à moyens **pour l'espèce du sonneur à** ventre jaune, et partiellement par la ZNIEFF de type 2 (point 11), ou une zone à dominante humide (point 13). Cependant, ce changement de zonage sur des secteurs qui ont déjà **une faible valeur environnementale du fait d'une occupation du sol par une agriculture intensive (blé et maïs grain), n'affectera** que faiblement les écosystèmes.

Les autres modifications concernant le règlement écrit (points 20, 21, 22, 23, 24, 26, et 27) touchent des zones déjà urbanisées et artificialisées, et **n'augmentent pas les droits à construire** mais modifient quelques dispositions à la marge sur **les conditions d'implantation d'une activité de restauration en zone d'activités, les normes de stationnement, les hauteurs de clôtures, la part de logements aidés, l'implantation des constructions ou encore l'aspect des clôtures**. Ces modifications n'impliquent donc aucune incidence supplémentaire sur les écosystèmes.

De même, le point 25 qui modifie la hauteur autorisée de ouvrages d'intérêt général ou liés à un service public, **n'augmente pas les incidences sur les écosystèmes** puisque ces installations sont déjà autorisées aujourd'hui en zone agricole Aa.

Enfin, le point 15 qui prévoit l'ouverture partielle à l'urbanisation n'aura pas davantage d'impact que ceux déjà prévu au moment de l'élaboration du PLUi qui a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Pour la très grande majorité de ces modifications, aucune incidence supplémentaire sur les écosystèmes **n'est avérée**.

30.2.2. Les incidences sur la santé humaine

Le territoire du PLUi de Schweighouse est concerné par plusieurs risques naturels (voir cartes en annexe 1) :

- un risque inondations
- un risque potentiel de coulées de boues ;

mais également par des risques d'origine humaine :

- un risque technologique (PPRT)
- un risque lié aux passages à niveau des voies ferrées
- un risque de sols pollués.

L'ensemble de ces risques ont été analysés et pris en compte lors de l'élaboration du PLUi, et ont conduit au zonage et à aux règles associées actuels.

Les modifications portant sur la création/modification d'emplacements réservés (points 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 12), sur les modifications de zonage à l'intérieur des zones U (points 10, 14, 16, 17), et sur des règles (points 18 à 27) **n'augmentent pas les risques et continuent de contribuer à la préservation des biens et des personnes**.

De même, les points 11 et 13 portant sur la création de zonages agricoles constructibles sont spatialement réduites et ne modifient pas les risques pour les biens et les personnes. Le seul point de modification (n°15) qui augmente les droits à construire est l'ouverture à l'urbanisation à Wintershouse, dont le secteur classé en zone IAU et IIAU est soumis aux risque coulées de boue d'intensité faible à moyen, et une sensibilité potentielle à l'érosion moyenne sur des zones très réduites. Cependant, la localisation de ces zones à urbaniser a été étudiée au moment de l'élaboration du PLUi, et les modifications apportées ne créent pas d'incidence supplémentaire pour les biens et les personnes.

De plus, les secteurs soumis au risque technologique et au risque sol pollués ne sont pas concernés par les modifications apportées au PLUi : aucune incidence supplémentaire n'est à déplorer.

Enfin, ces modifications n'induisent pas de trafic supplémentaire au niveau des passages sur les voies ferrées, concentrés sur la commune de Schweighouse-sur-Moder.

La préservation des biens et des personnes face aux risques naturels, **technologique et d'origine humaine, n'est donc pas remise en question dans cette** procédure. Les modifications du PLUi **n'impliquent donc aucune incidence** supplémentaire sur la santé humaine.

30.2.3. Les incidences sur le paysage

Les seuls points de modifications pouvant avoir un impact sur le paysage sont les suivants :

- Points 11 et 13 (création de zones agricoles constructibles) : des dispositions **d'intégration paysagère sont déjà prévues à l'article 13-Ac pour faciliter l'intégration** des bâtiments agricoles dans le site.
- Points 14 et 23 (modification de la limite Uc-Ud et modification des règles en Ud) : ces modifications contribuent favorablement à une meilleure intégration paysagère des futures constructions dans le tissu urbain existant.
- Point 15 (**ouverture partielle à l'urbanisation**) : **une orientation d'aménagement est déjà prévue pour les IAUc et IIAU notamment sur la gestion paysagère de ce secteur avec des transitions paysagères à prévoir du côté Sud entre les espaces bâtis et agricoles.**
- Point 20 (disposition particulière pour les hauteurs de clôture le long de deux axes routiers) : **cette modification vient harmoniser l'ensemble des clôtures le long de ces deux axes, qu'elles soient en zone Ua ou Ub.**
- Point 24 (modification des articles 11-U concernant les murs pleins) qui contribue à **une meilleure intégration paysagère des murs de clôture dans l'espace urbain.**
- Point 25 (**hauteur des ouvrages d'intérêt général ou liés à un service public**) : ce point ne concerne que le cas particulier des antennes radiotéléphoniques, implantées de façon très ponctuelle et à des hauteurs variables pour **ce type d'installation.**

Les autres points de modification qui portent sur de la mise en forme (points 1 et 2), les emplacements réservés (points 3 à 9 et point 12), **et les zones d'activités Ux (points 10 et 16 à 19) n'ont pas d'impact sur le paysage.**

Pour conclure, les impacts paysagers sont au final déjà bien pris en compte par le PLUi actuel. La très grande majorité des points de modification ne remettent pas en cause **l'harmonie générale de l'unité urbaine et** viennent maintenir ou favoriser la qualité de **l'environnement bâti et du cadre de vie des habitants.**

Les modifications n'impliquent donc presque aucune incidence supplémentaire sur le paysage.

30.2.4. Bilan de l'impact de la modification n°1 du PLUi sur l'environnement

L'ensemble des modifications ont un impact nul sur l'environnement voire positif :

Objets	Description de la modification	Impact supplémentaire sur l'environnement
Points n°1,2	Mise à jour du cadastre et mise en forme des plans de règlement	Nul
Points n°4, 5, 6, 7, 8, 9, 12	Création/modification d'emplacements réservés en zone U	Nul
Point n°3	Création d'un emplacement réservé en zone Aa	Faible
Points n°10, 14, 16, 17	Modifications de zonage à l'intérieur des zones U	Nul
Points n°11, 13	Création de zones agricoles constructibles	Faible

Point n° 15	Ouverture partielle à l'urbanisation à Wintershouse	Nul
Points n° 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24	Modifications des règles à la marge en zone U	Nul
Point n° 25	Augmentation de la hauteur maximale des ouvrages d'intérêt général ou liés à un service public , pour une meilleure application dans le cadre des autorisations du droit des sols	Moyen sur le paysage
Points n° 26, 27	Modifications des règles pour une meilleure application dans le cadre des autorisations du droit des sols	Nul

ANNEXE 1 : Listes des emplacements réservés modifiés par commune

Liste des emplacements réservés - Commune d'UHLWILLER

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	30
2	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Ac et Aa	Commune	40
3	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	13
4	Création d'un accès pour l'entretien du ruisseau et de la canalisation d'assainissement, et la création d'une piste cyclable – largeur 4 mètres	Aa	Commune	25,1
5	Aménagement d'un accès pour l'entretien du dessableur et de la buse du ruisseau – largeur 3 mètres	Uci	Commune	1,9
6	Aménagement d'un accès pour l'entretien de la ligne haute-tension souterraine – largeur 3 mètres et 4,50 mètres	Uc et Ud	Commune	2,5

Liste des emplacements réservés - Commune de MORSCHWILLER

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Rachat et aménagement d'une portion de voie privée	Ud	Commune	0,9
2	Aménagement d'un accès à la zone IAUC depuis la rue Principale – largeur 6 mètres	Udi et Uda	Commune	4,9
3	Réalisation d'un accès en vue de faciliter la réalisation d'une opération d'aménagement sur le long terme – largeur 6 mètres	Ud	Commune	4,1
4	Elargissement de la rue Principale	Uci et Ud	Commune	1,3
5	Réalisation d'un ouvrage pour la retenue des coulées d'eau boueuse	Aa	Commune	50
6	Réalisation d'un ouvrage pour la retenue des coulées d'eau boueuse	Aa	Commune	27
7	Aménagement d'un accès à l'école aux normes PMR	Uci	Commune	2,5
8	Aménagement pour l'élargissement de la rue des Chevaux à 5 mètres	Udi	Commune	0,1

Liste des emplacements réservés - Commune de DAUENDORF

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa et Ac	Commune	76
2	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	27
3	Aménagement pour prolonger l'impasse des Vergers	Ud	Commune	0,9

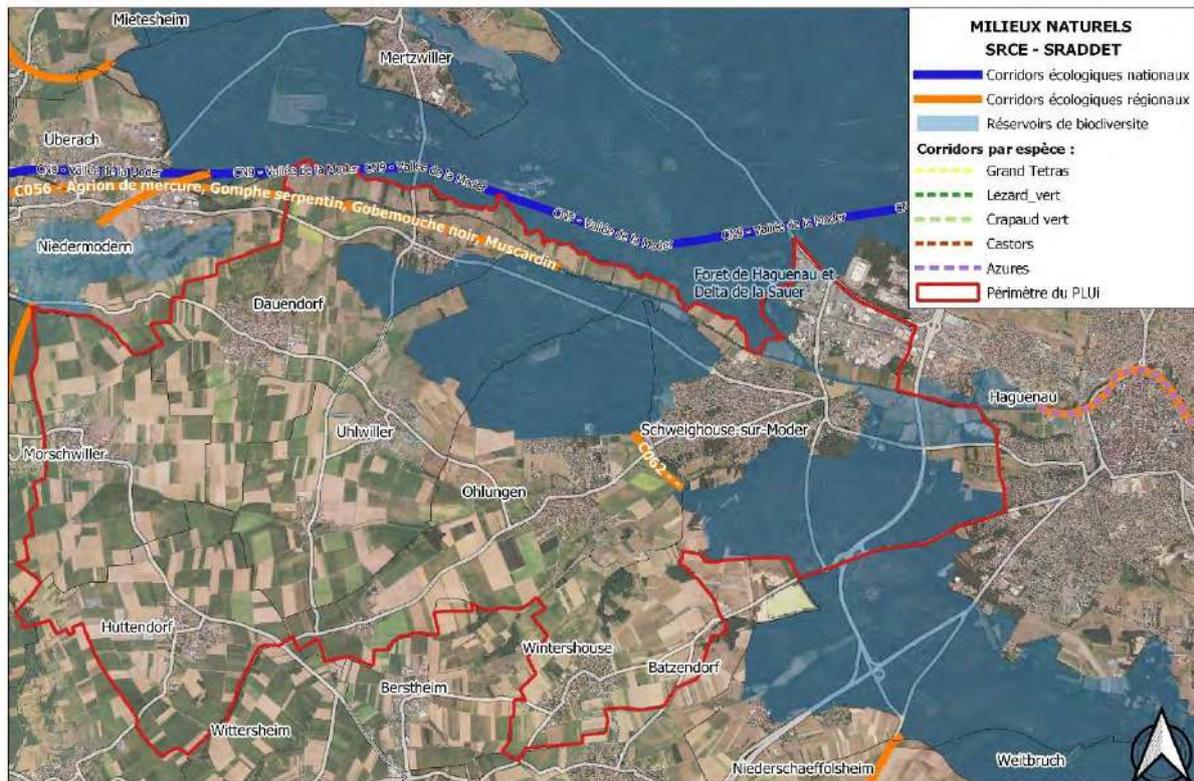
ANNEXE 2 : Tableaux modifiés des surfaces des zones

DAUENDORF	
Zones du PLUi	Surfaces (ha)
Uc + Uci	42,34
Ud + Uda + Udi	24,93
Ux + Uxn	2,02
Ue + Uei	4,60
Total zones U	73,89
IAUb + IAUC	1,77
IIAU	4,57
Total zones AU	6,34
Aa	381,48 380.95
Ab	0,27
Ac	30,76 31.29
Total zones A	412,51
N	194,49
Nf	75,30
Nhi	1,90
Nm	0,34
Total zones N	272,03
Total EBC	0,38 ha

WINTERSHOUSE	
Zones du PLUi	Surfaces (ha)
Uc	20,23 19,76
Ud	9,78 10.25
Ue	4,73
Uj	0,50
Ux	1,00
Total zones U	36,24
IAUc1	1,07
IAUc2	0,91
IIAU	2,50 1,43
Total zones AU	3,41
Aa	243,27 242.32
Aas	1,38
Ac	37,83 38.78
Total zones A	282,48
N	44,07
Total zones N	44,07
Total EBC	0,49 ha

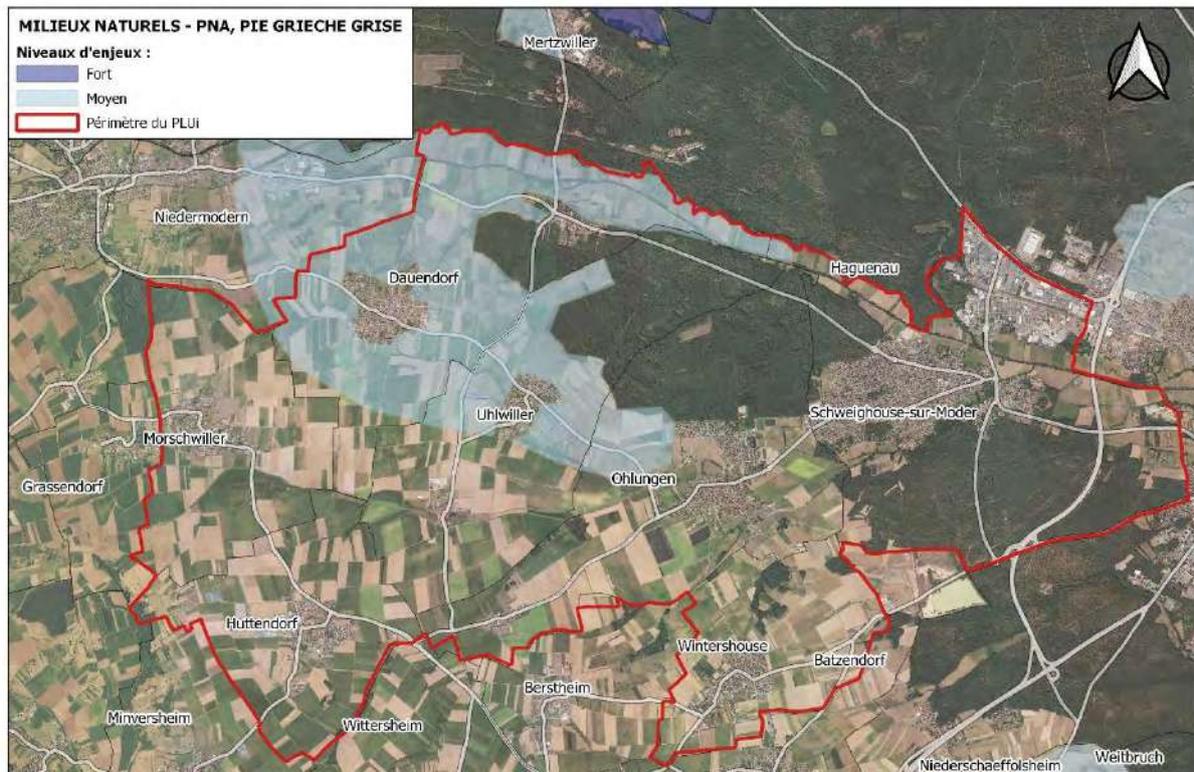
ENSEMBLE DU SIVOM	
Zones du PLUi	Surfaces (ha)
Ua	54,55
Ub	106,87
Uc	129,41 128,69
Ud	127,95 128,71
Ue	33,85
Ux	117,79
Uj	2,89
Up	4,16
Total zones U	577,47
IAU	28,54 29,61
IIAU	13,34 12,27
Total zones AU	41,88
Aa	2001,46 1999,98
Ab	64,93
Ac	347,1 348,58
Ad	0,28
Ae	2,53
Al	0,11
Total zones A	2416,41
N	696,41
Nf	848,1
Ng	21,02
Nh	4,3
Nm	0,34
Nj	3,73
Ne	0,37
Nb	0,10
Ns	0,91
Total zones N	1 575,28
Total EBC	26,77

ANNEXE 3 : Cartes des enjeux environnementaux



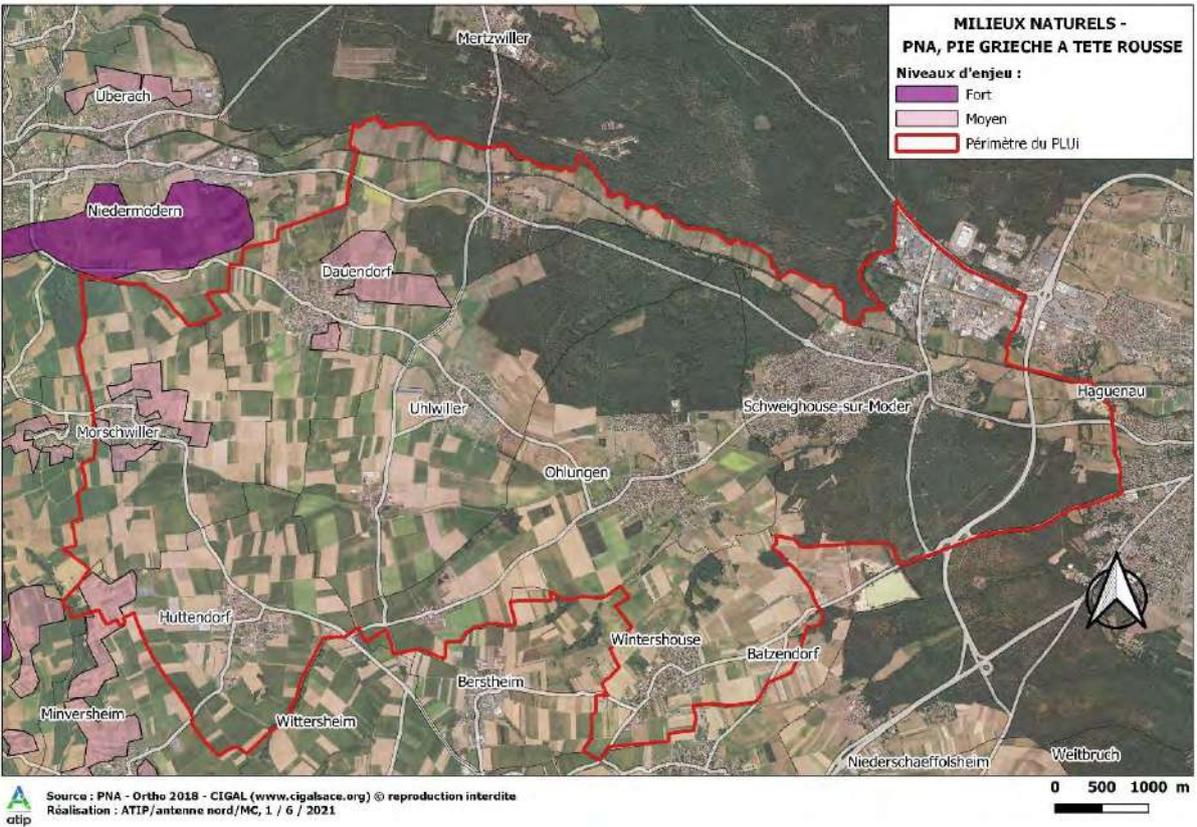
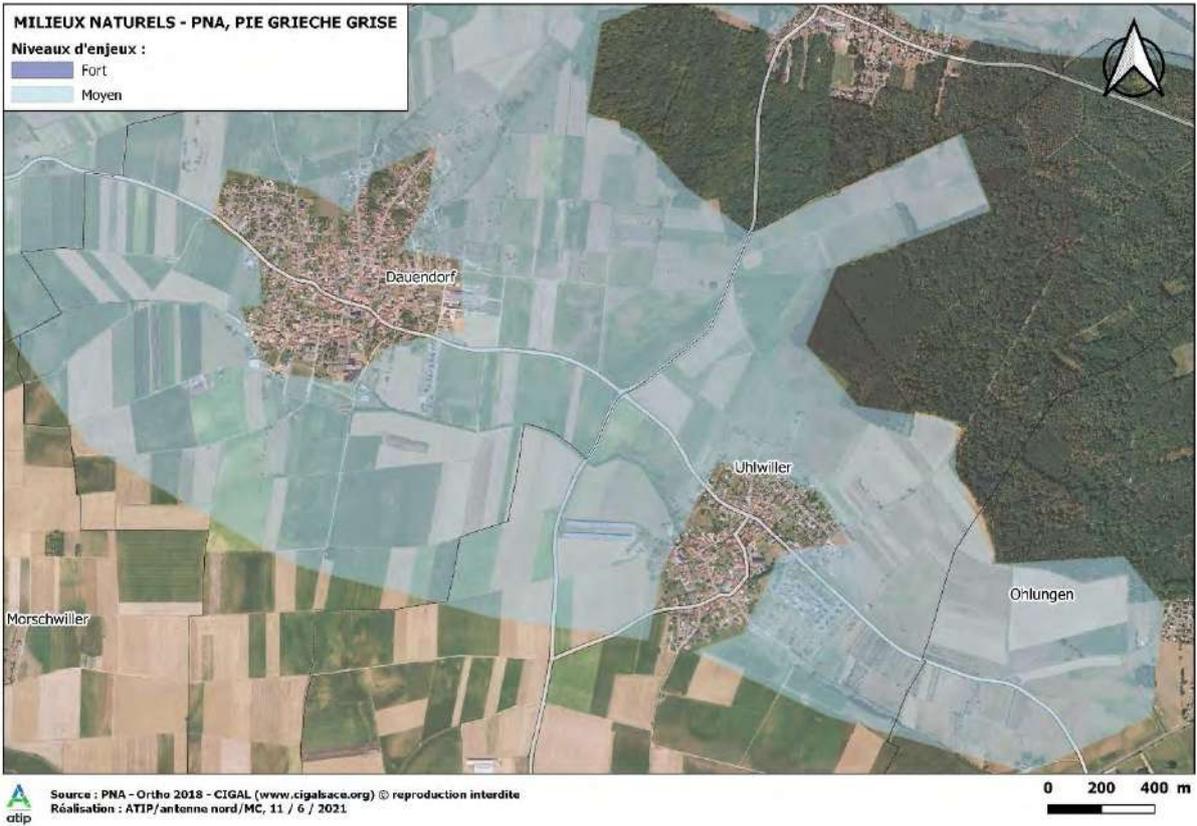
Source : DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalace.org) © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 1 / 6 / 2021

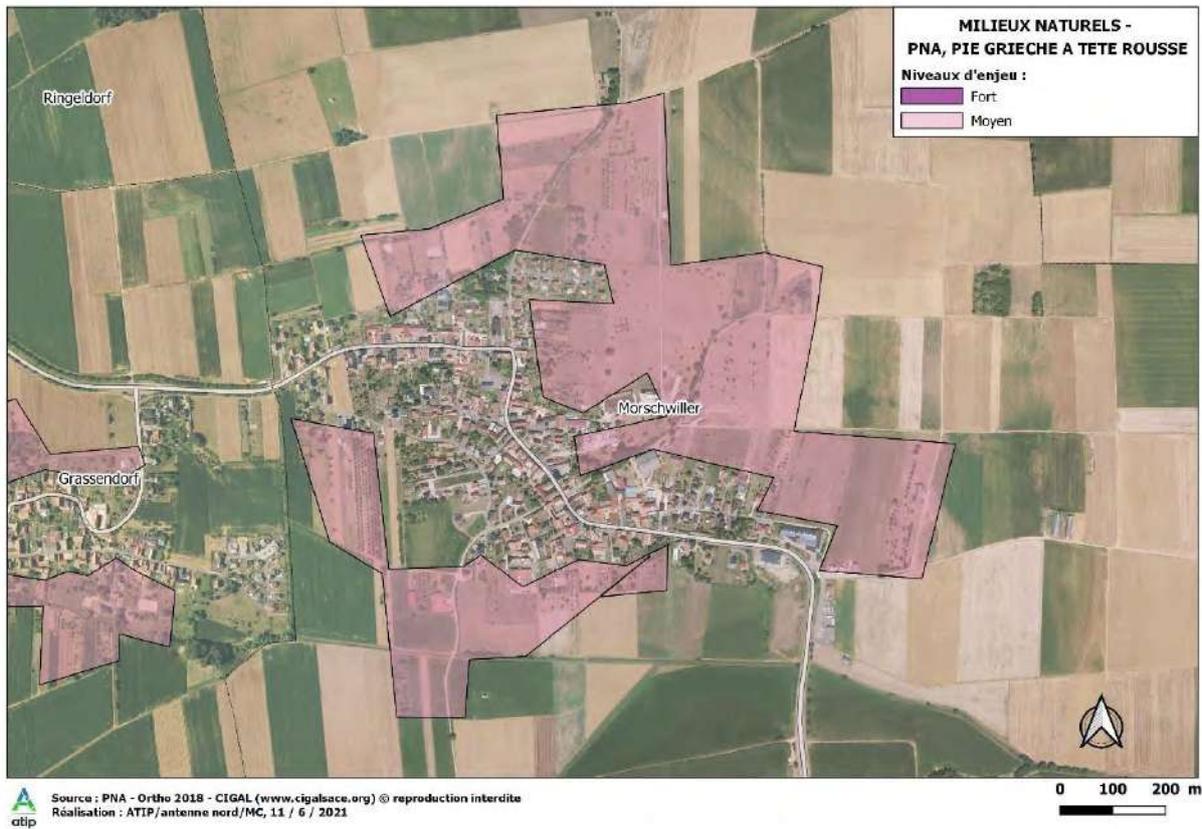
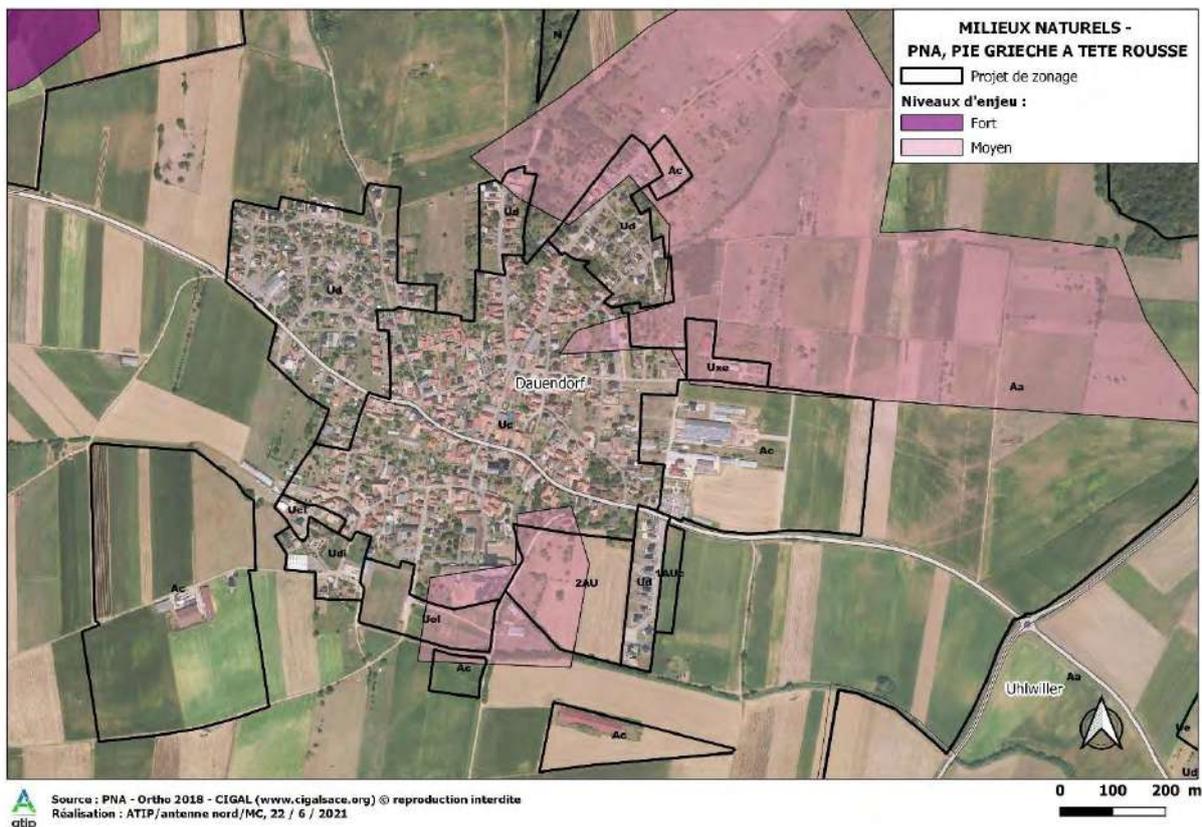
0 500 1000 m

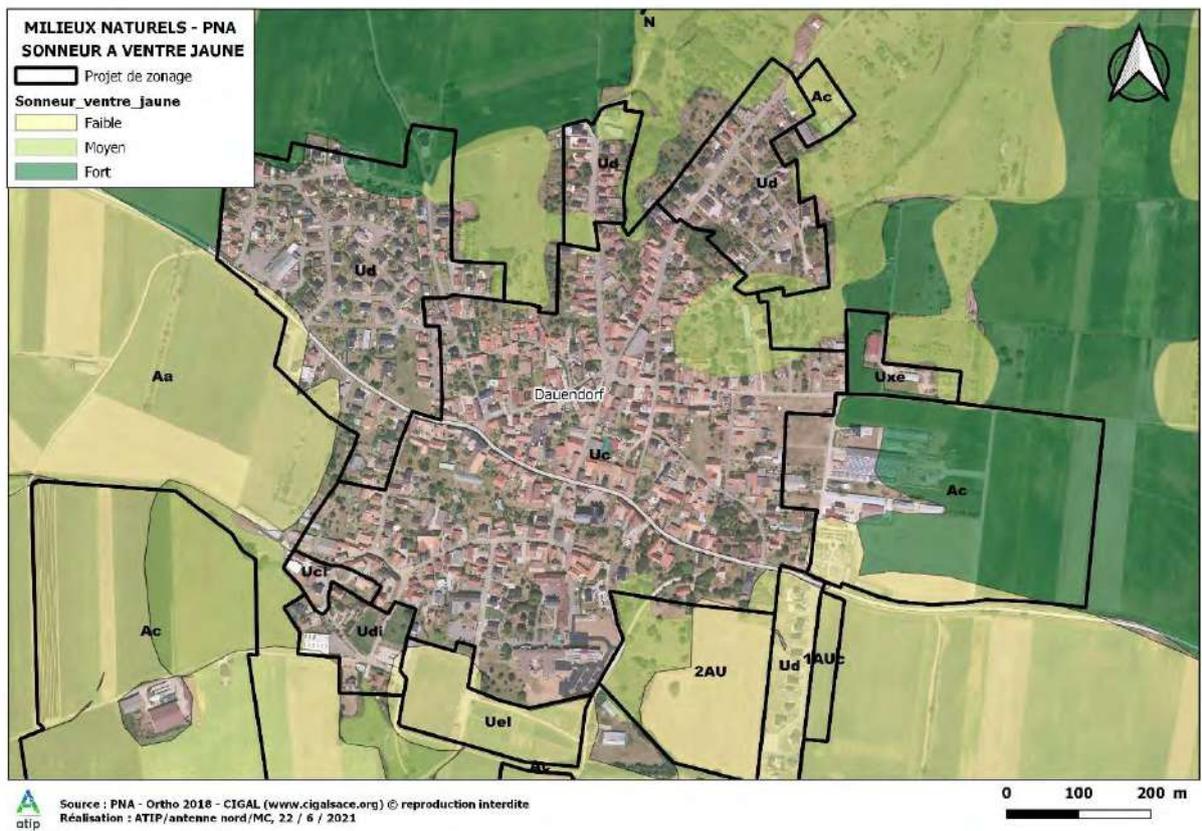
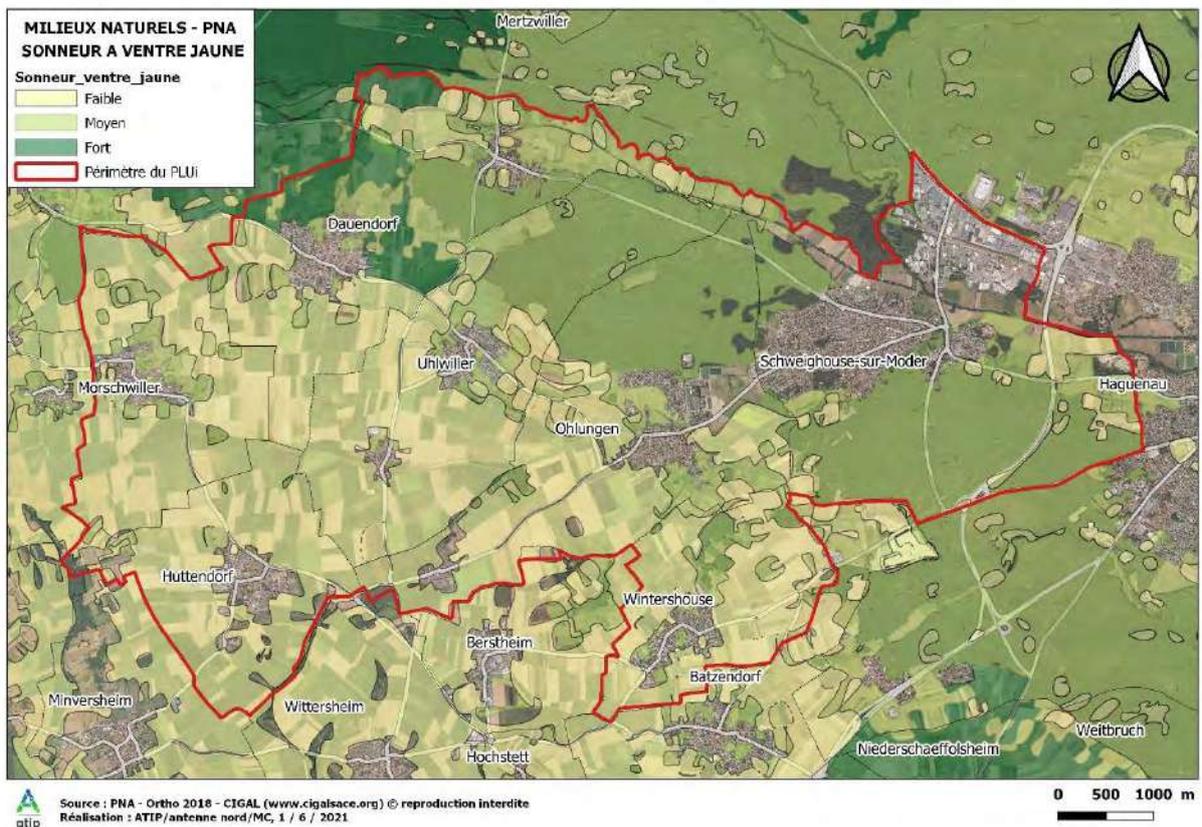


Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalace.org) © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 1 / 6 / 2021

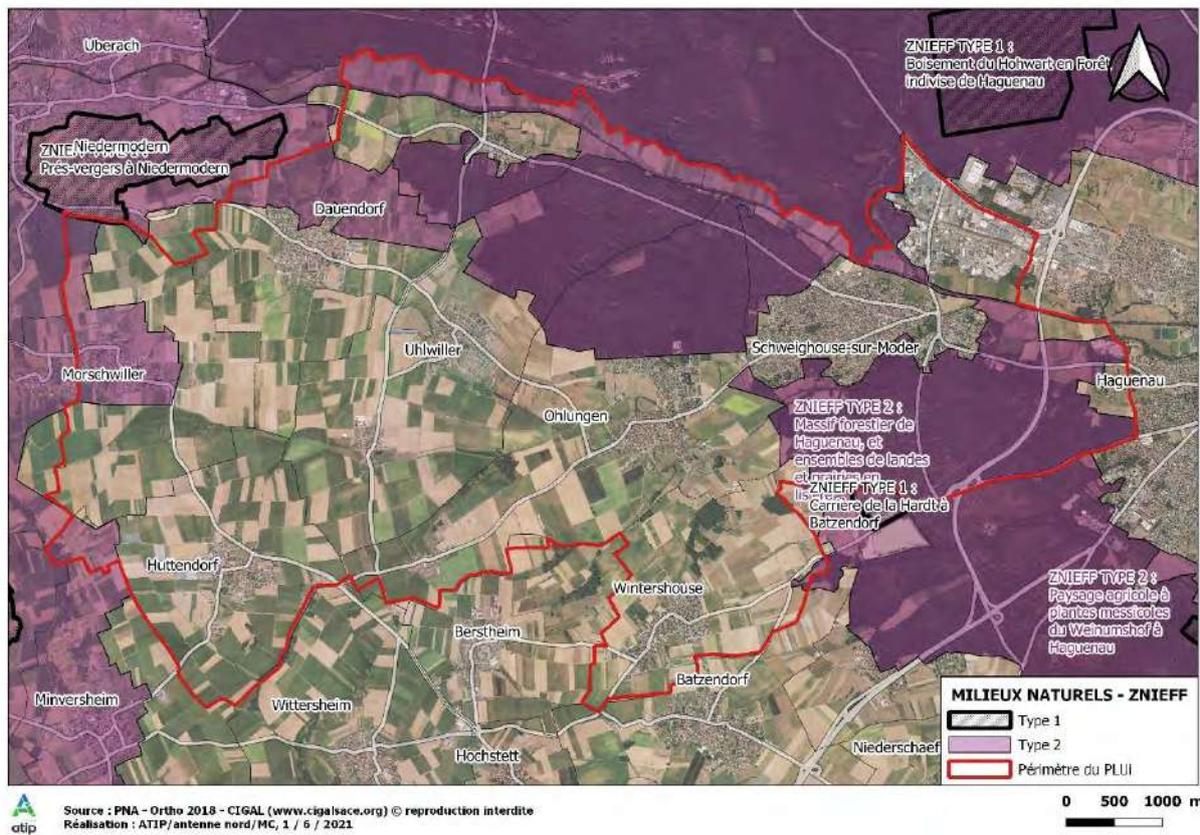
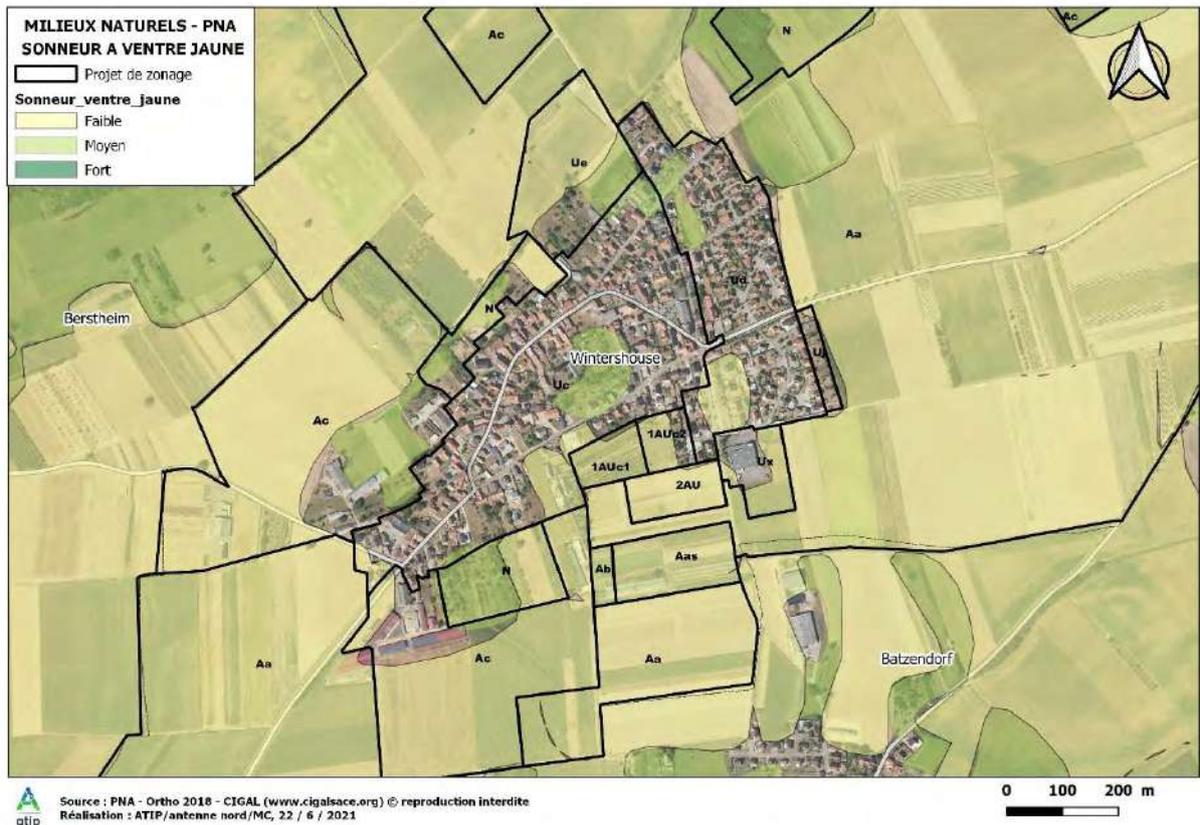
0 500 1000 m

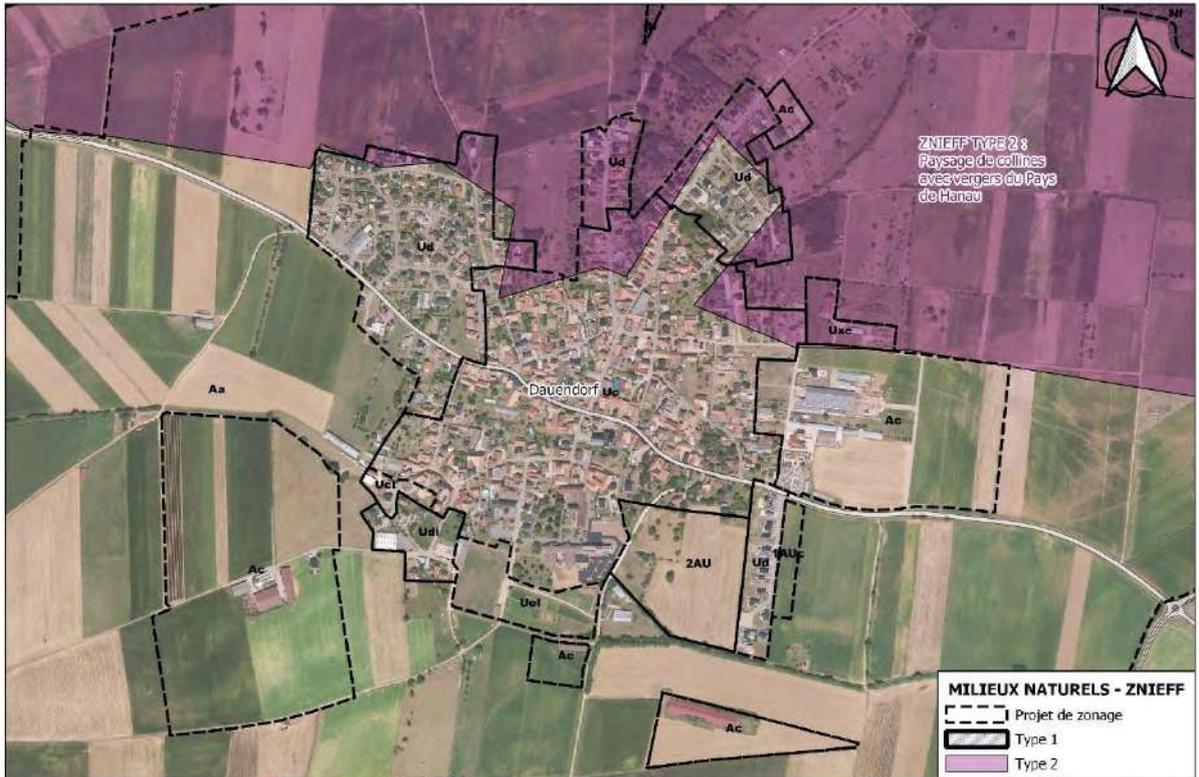




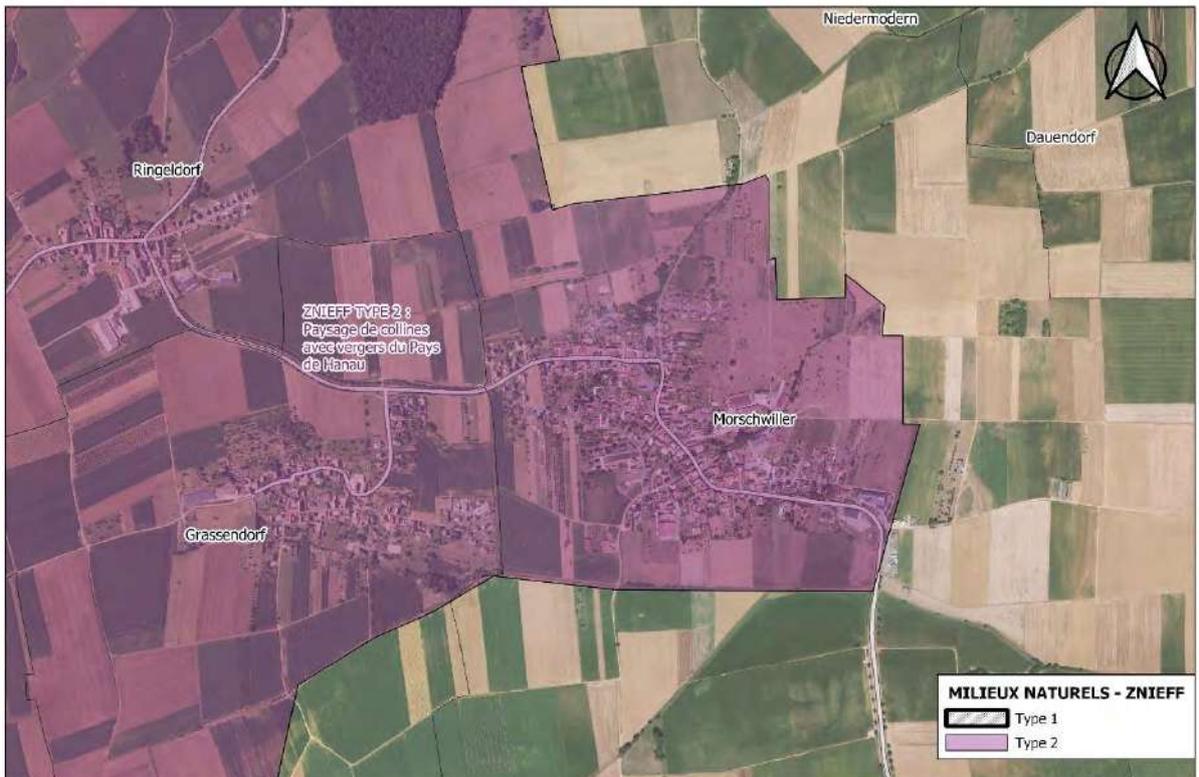




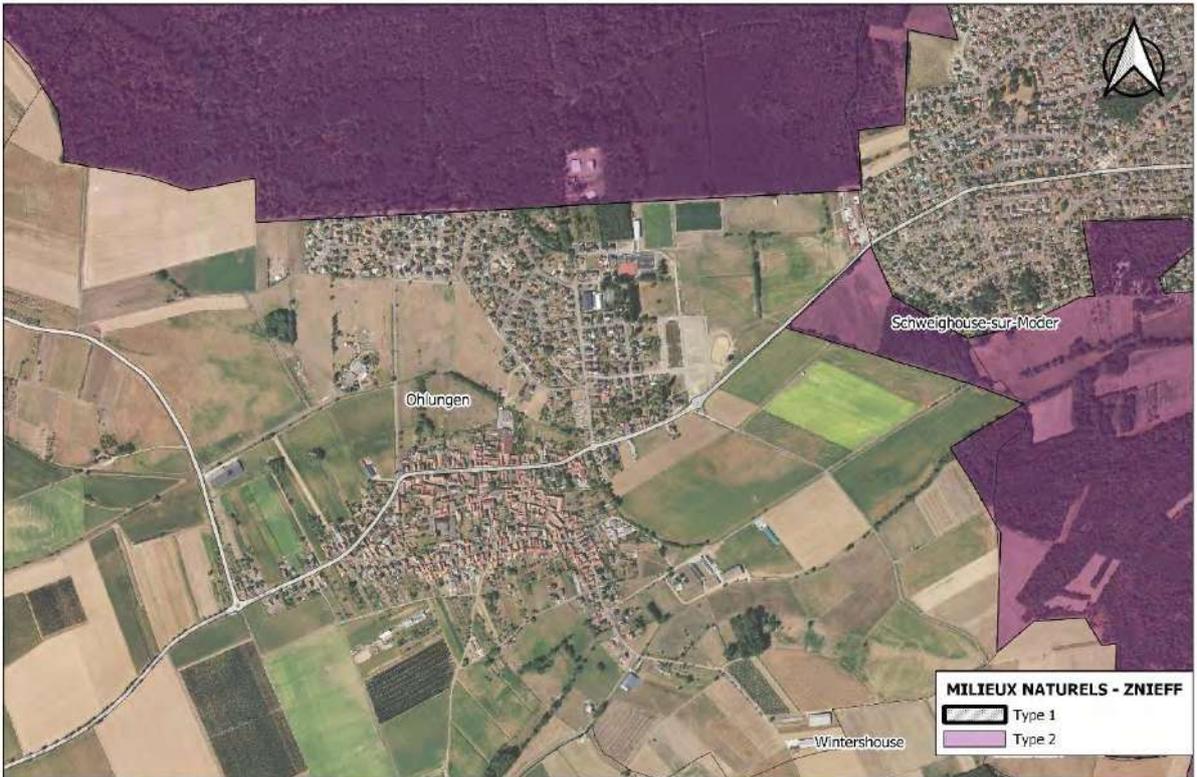




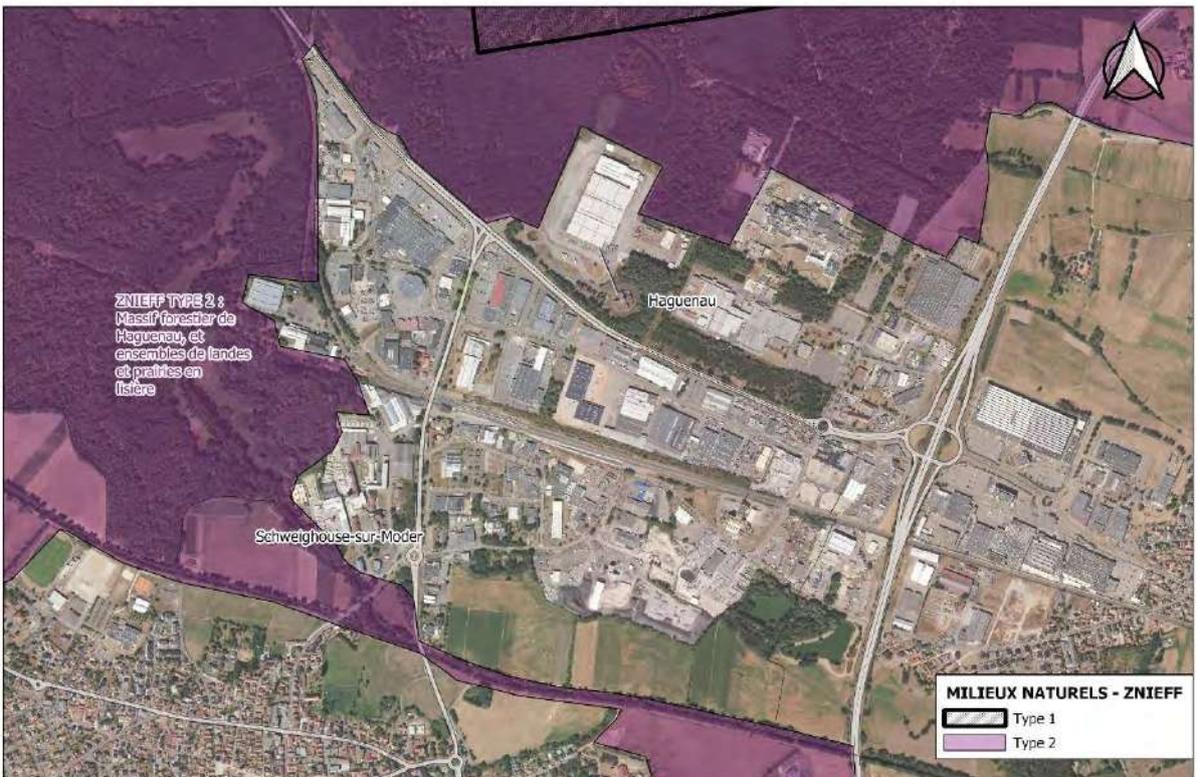
Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 22 / 6 / 2021



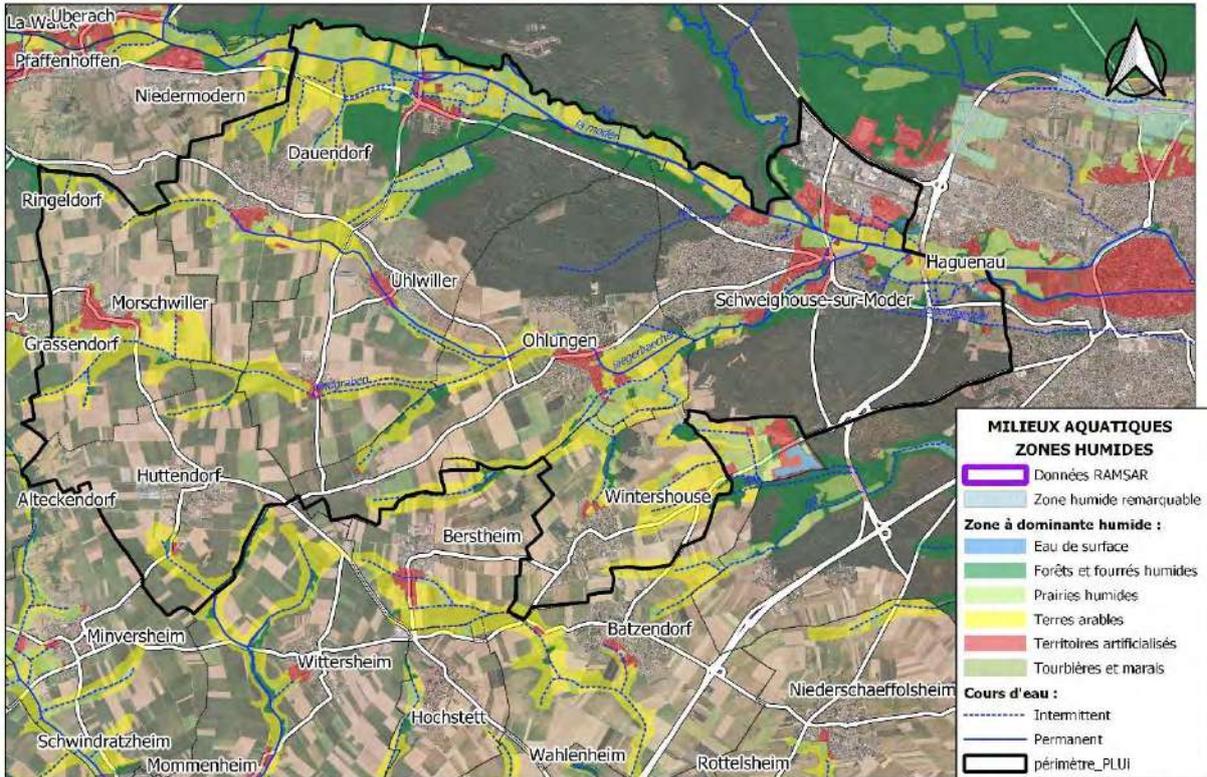
Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) © reproduction interdite
Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021



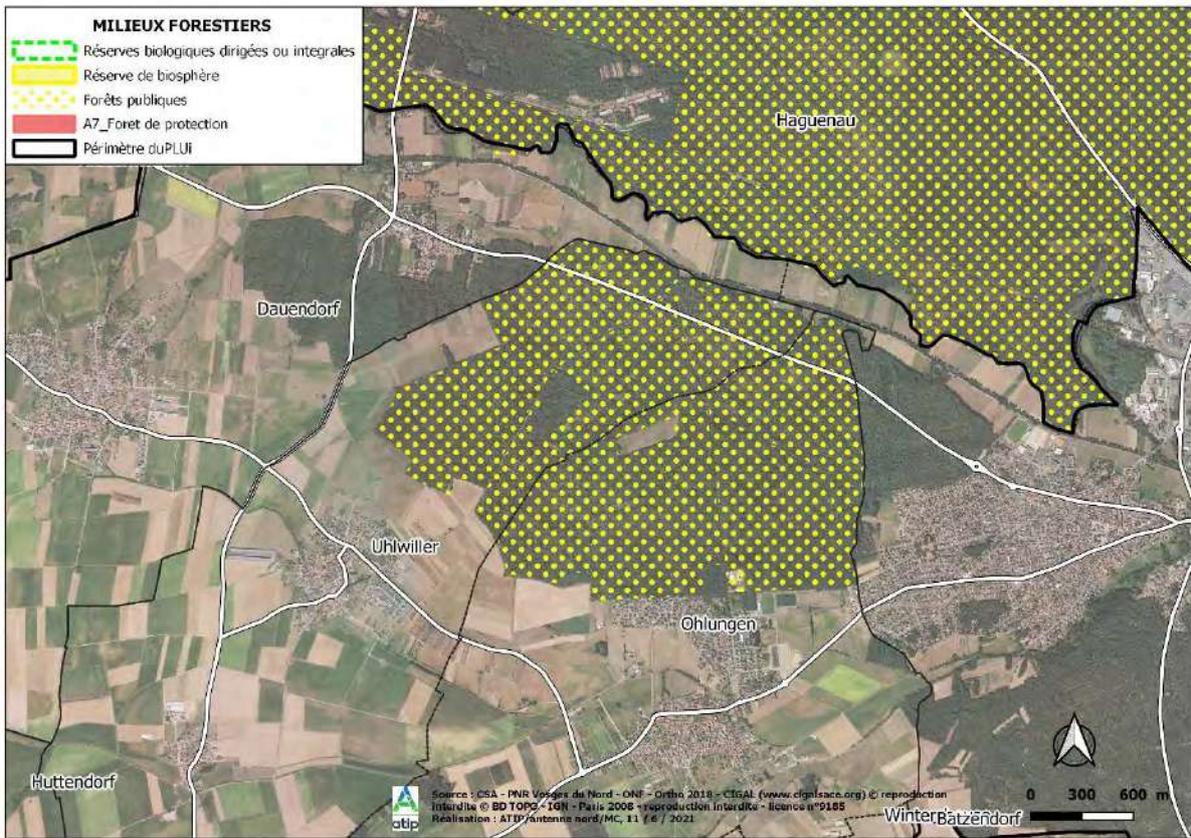
Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021



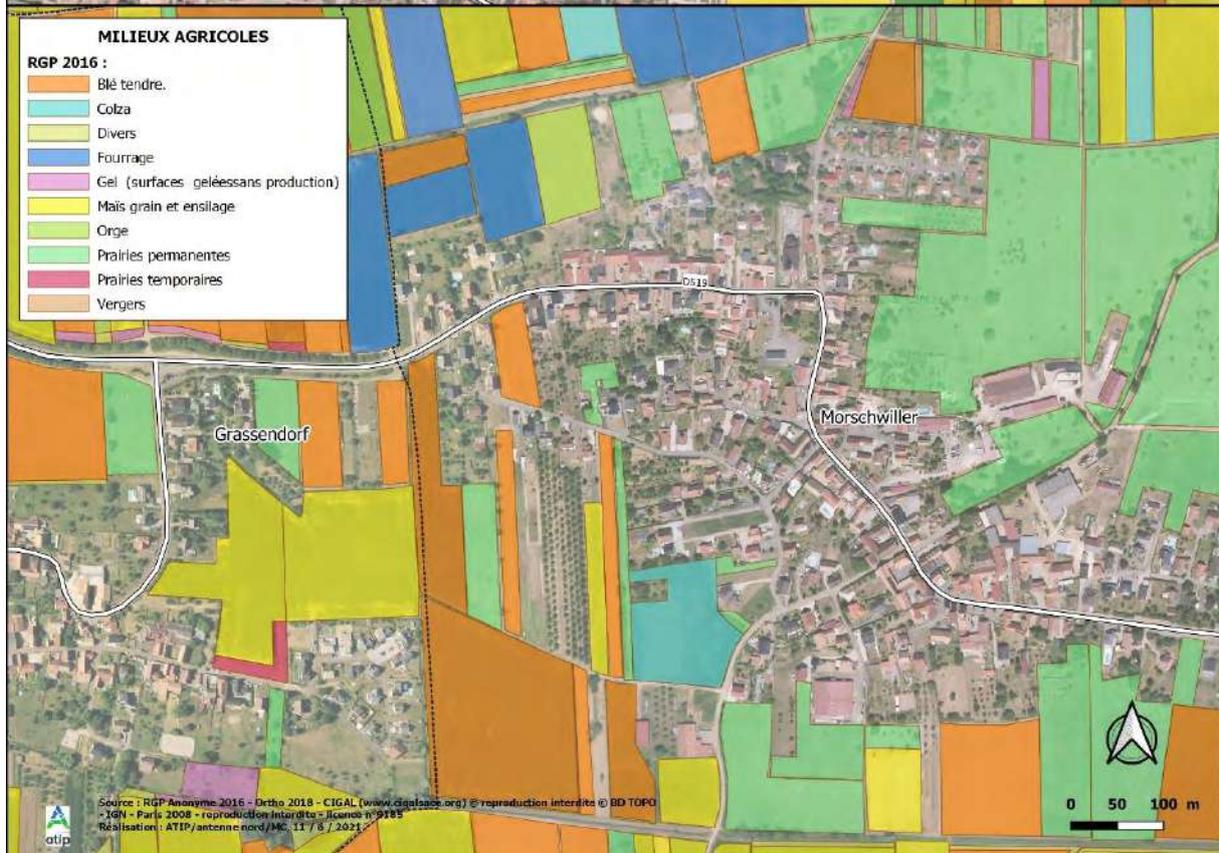
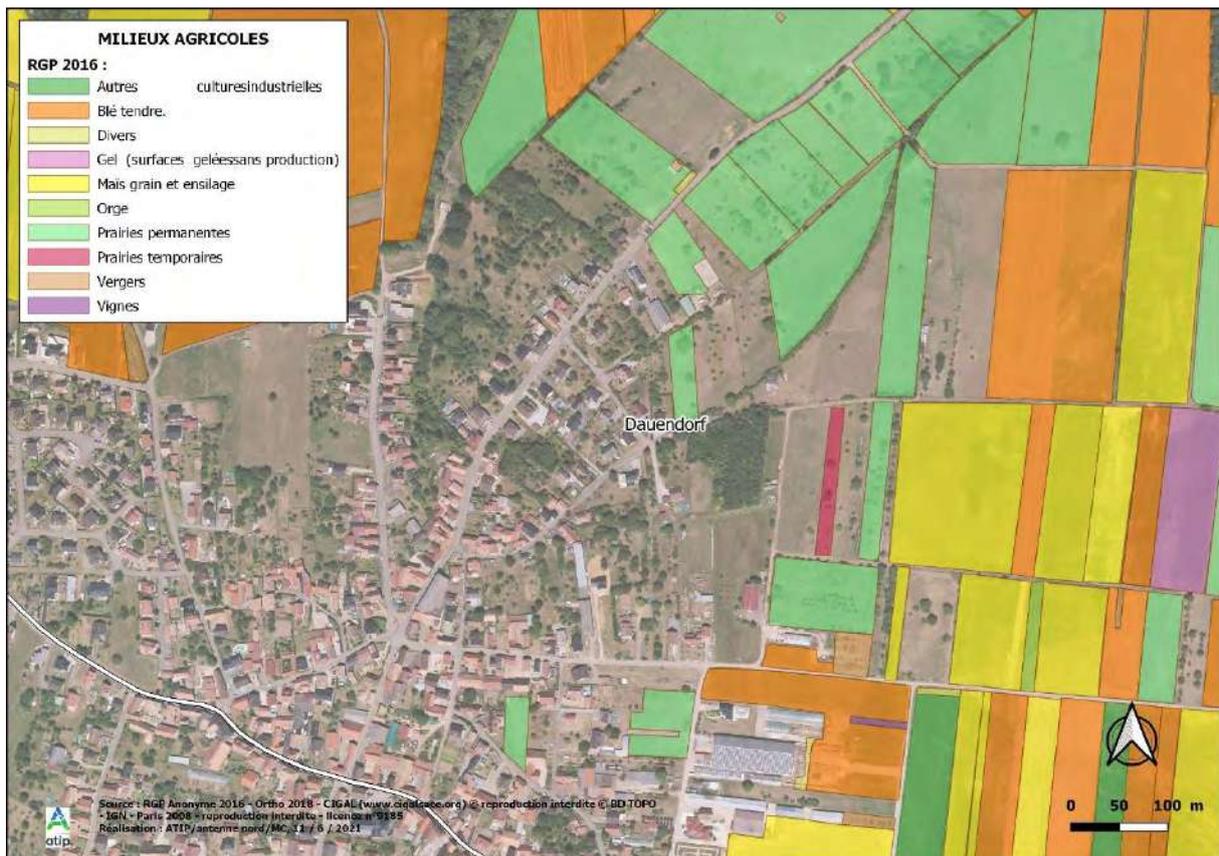
Source : PNA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

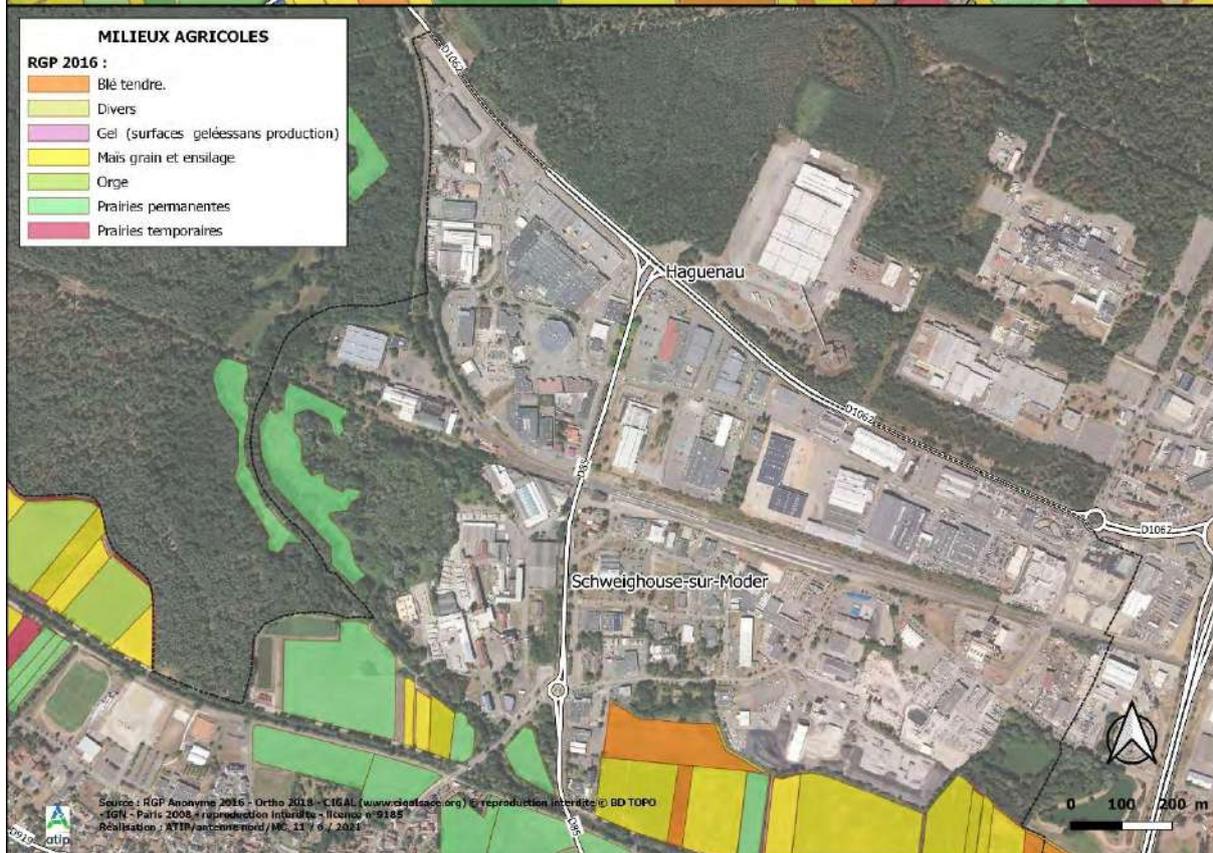
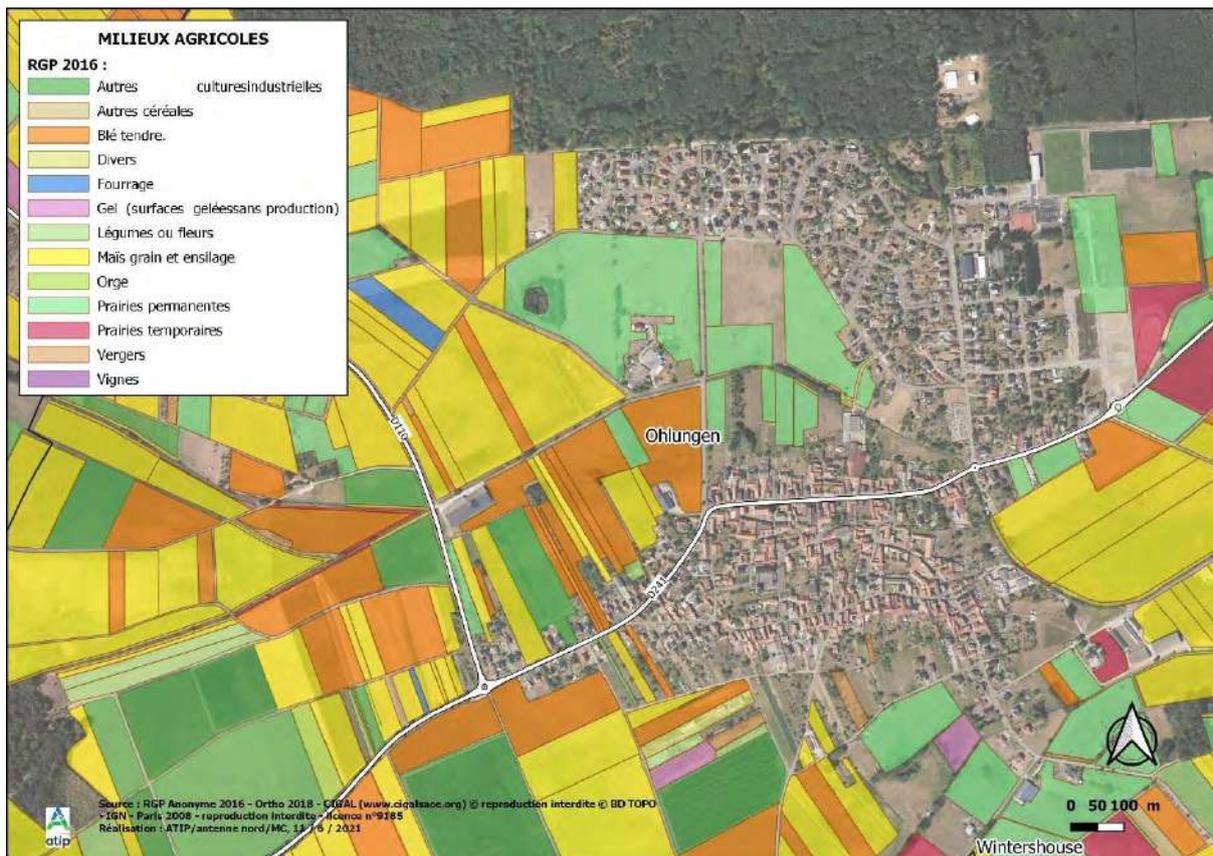


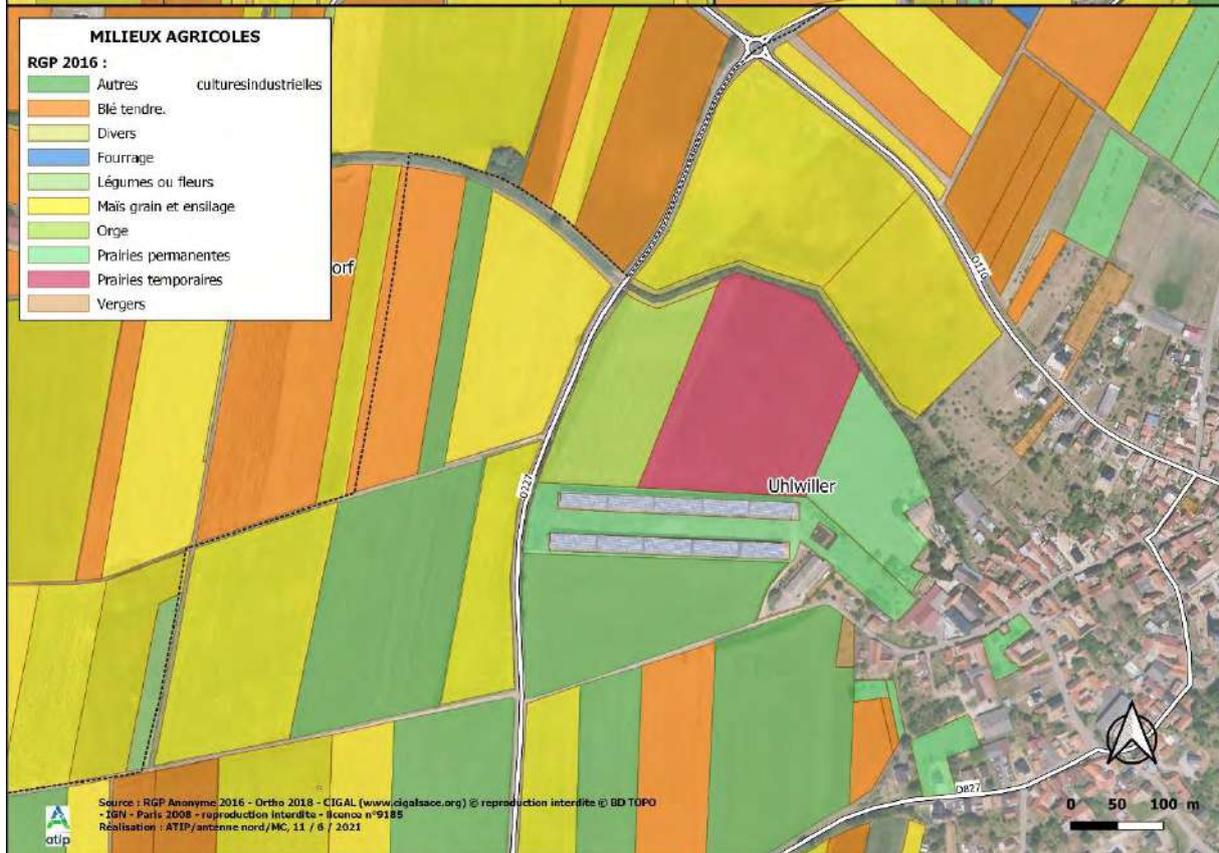
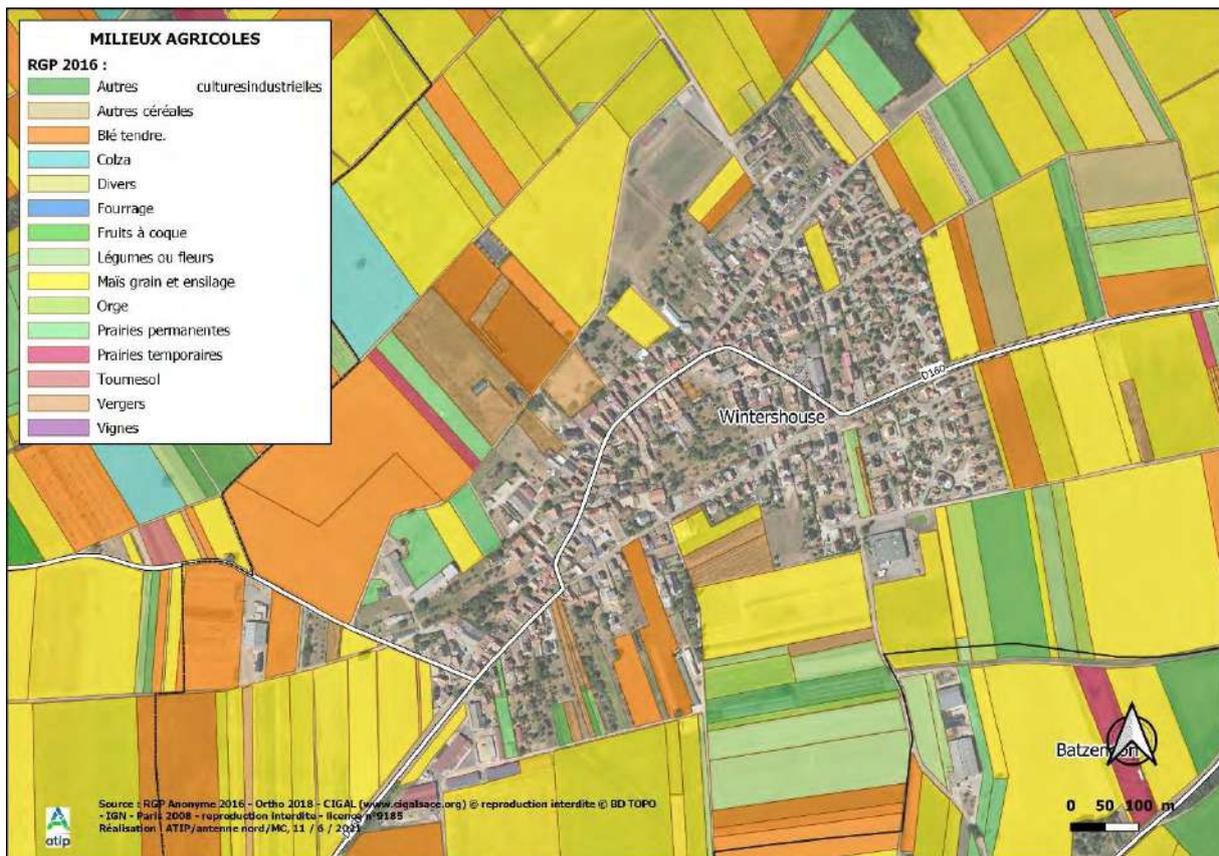
Source : DREAL Alsace - CD07 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.fr) © reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 1 / 6 / 2021

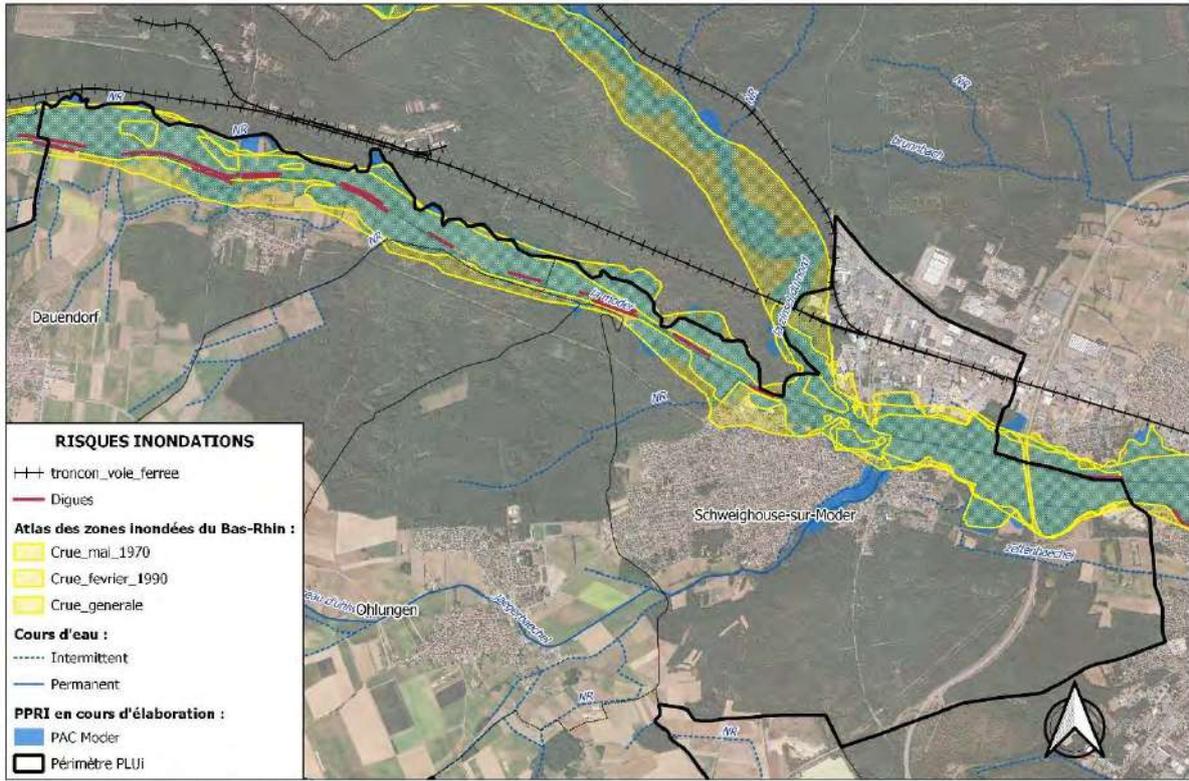


Source : CSA - Plan Végétal du Nord - ONF - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.fr) © reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021



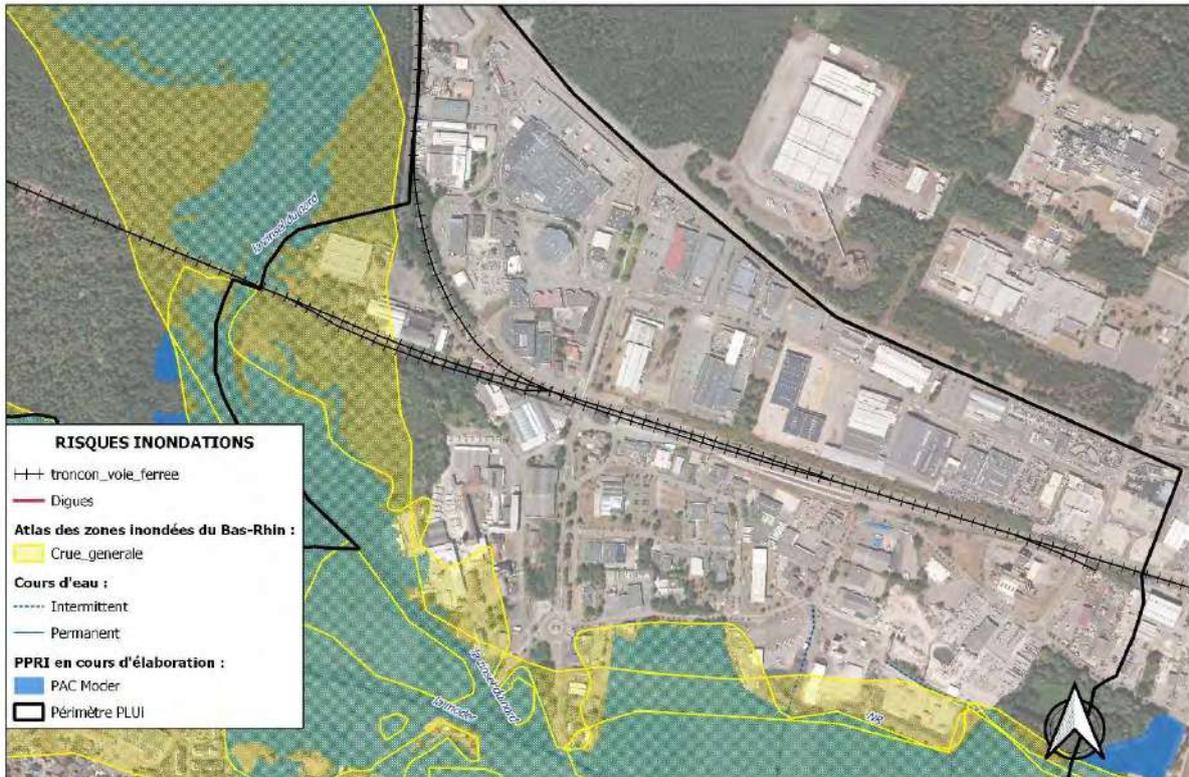






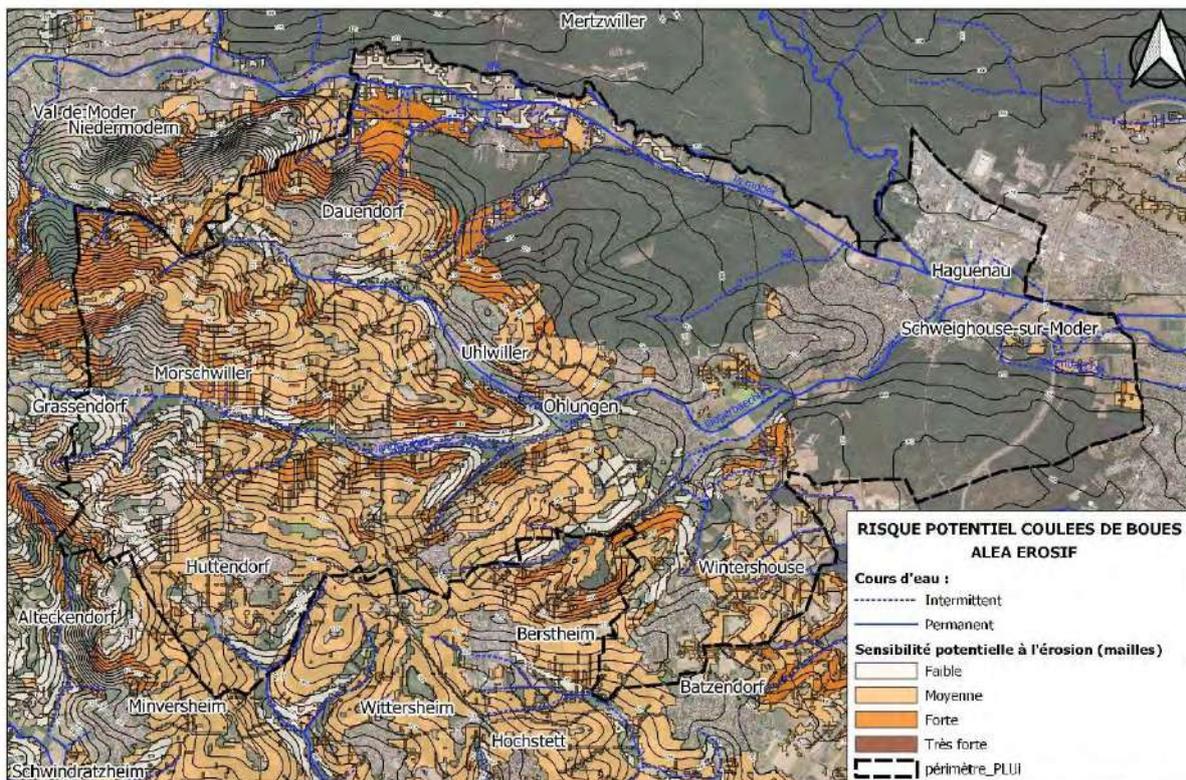
ctip Source : DDT67 - DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 500 1000 m



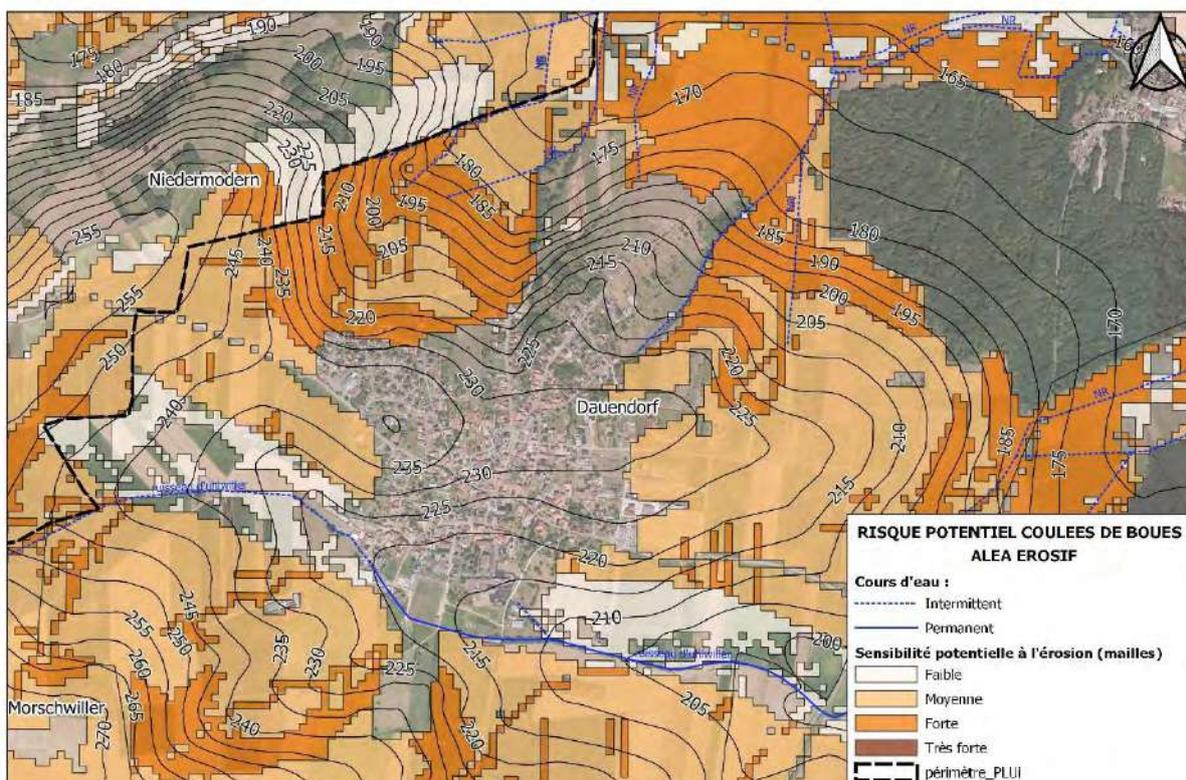
ctip Source : DDT67 - DREAL Alsace - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 100 200 m



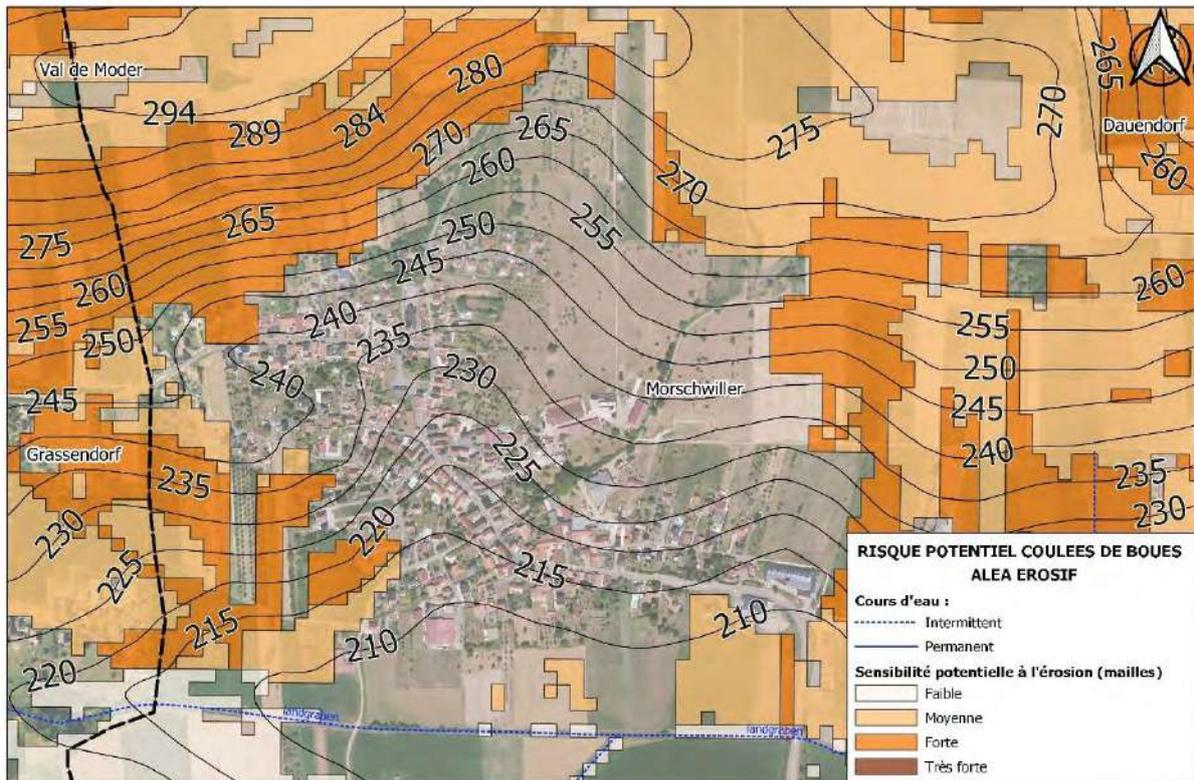
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalace.org) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 500 1000 m



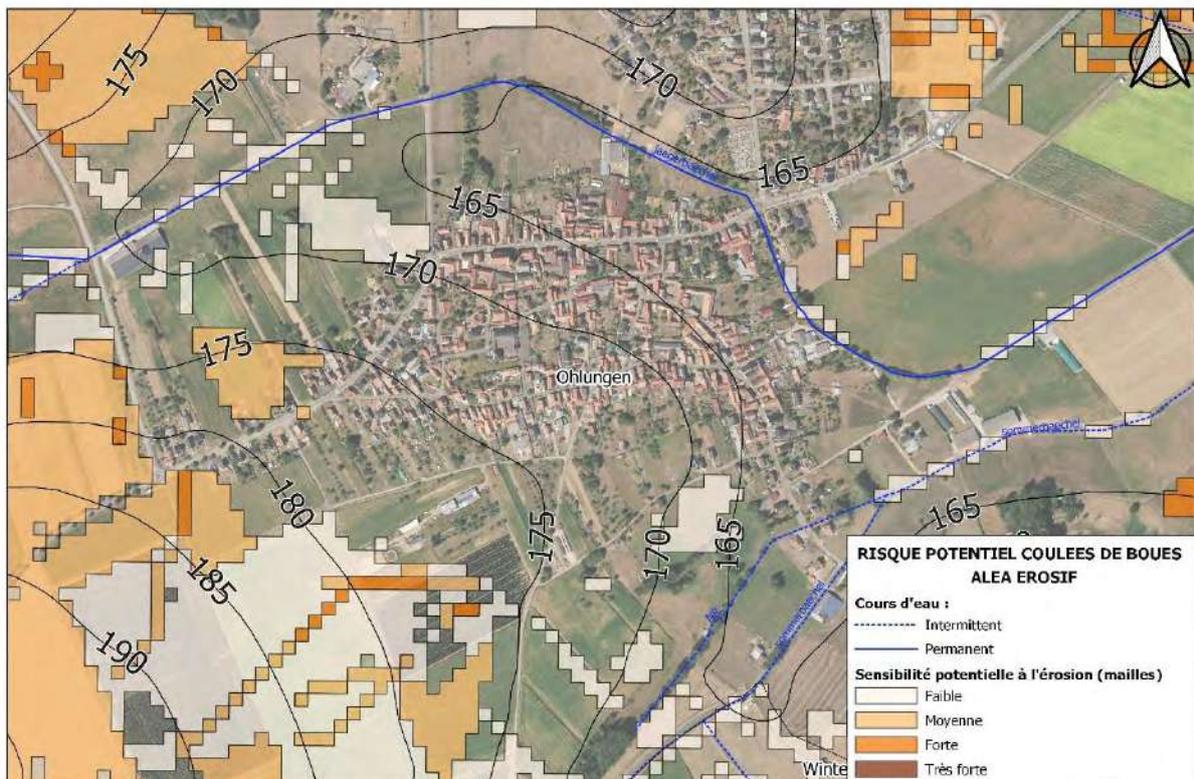
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalace.org) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 100 200 m



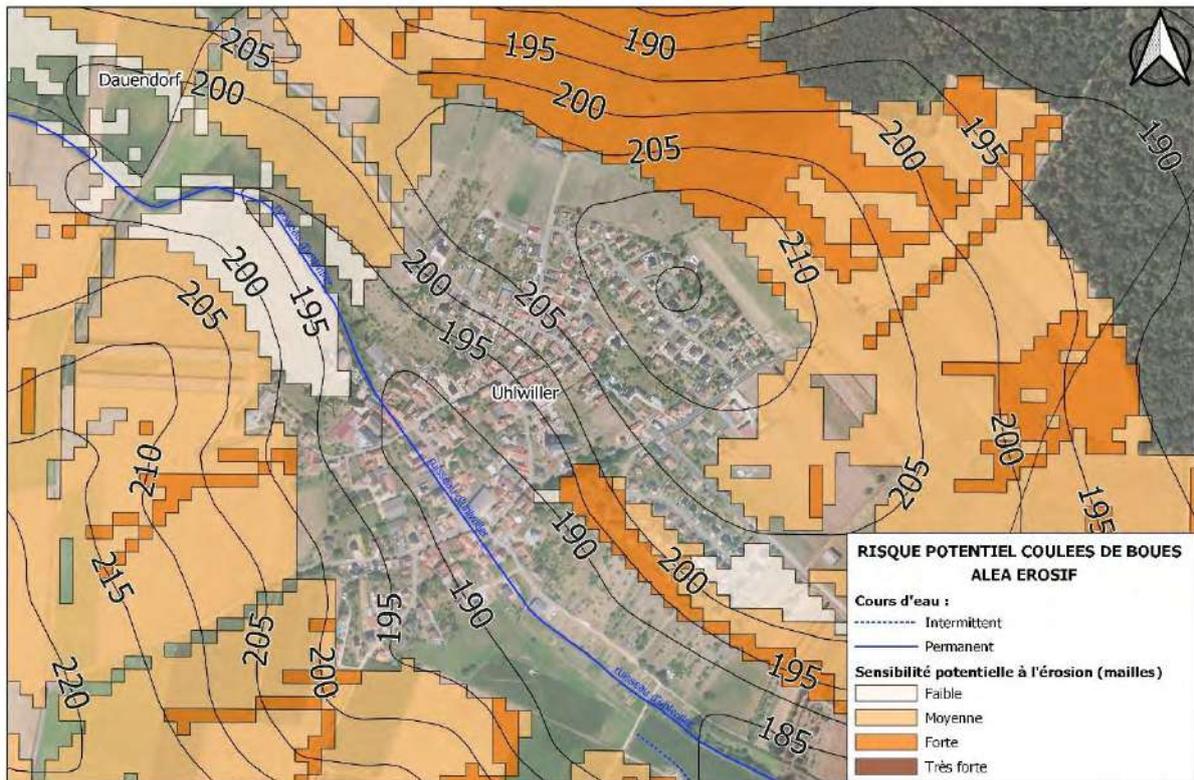
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.fr) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 100 200 m



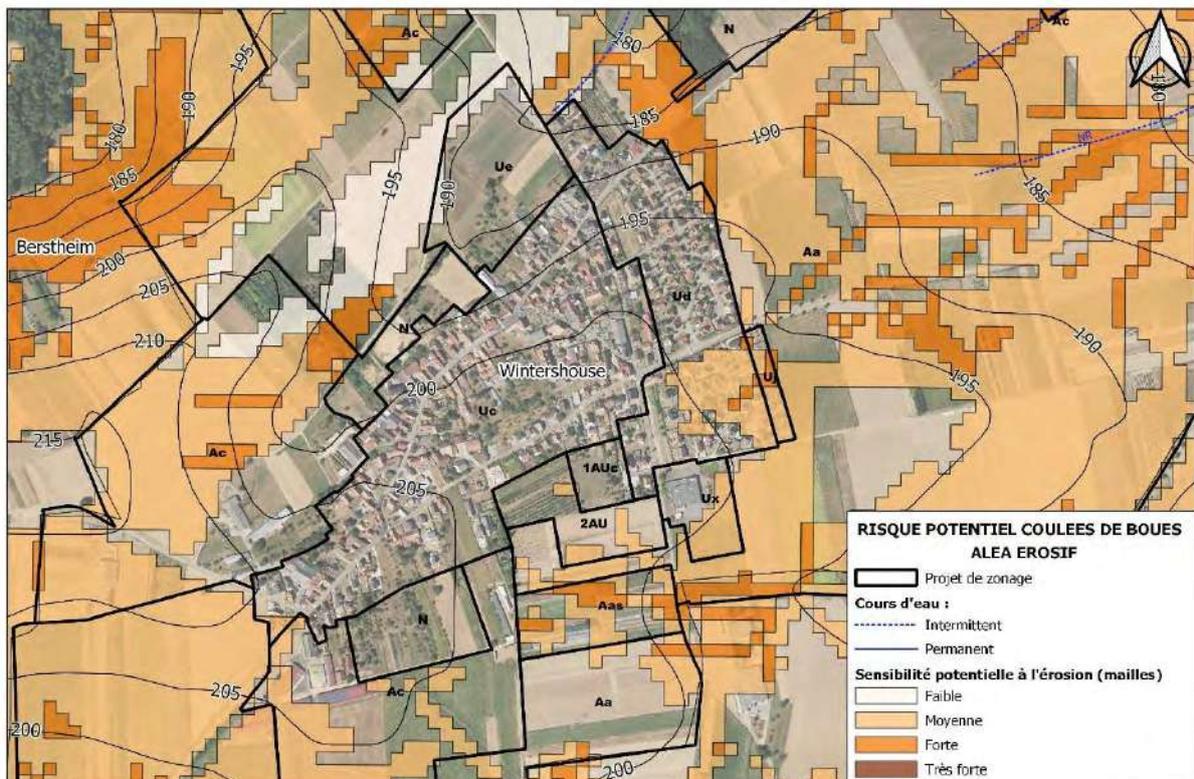
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.fr) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 100 200 m



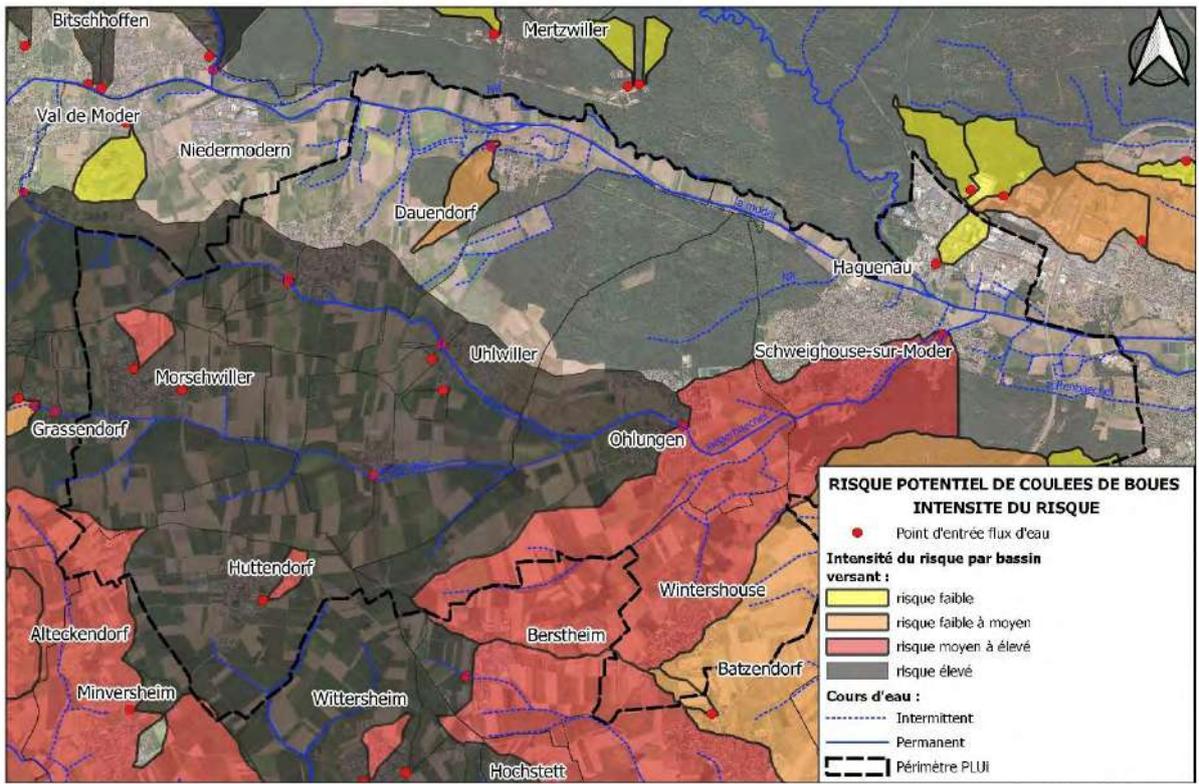
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

0 100 200 m



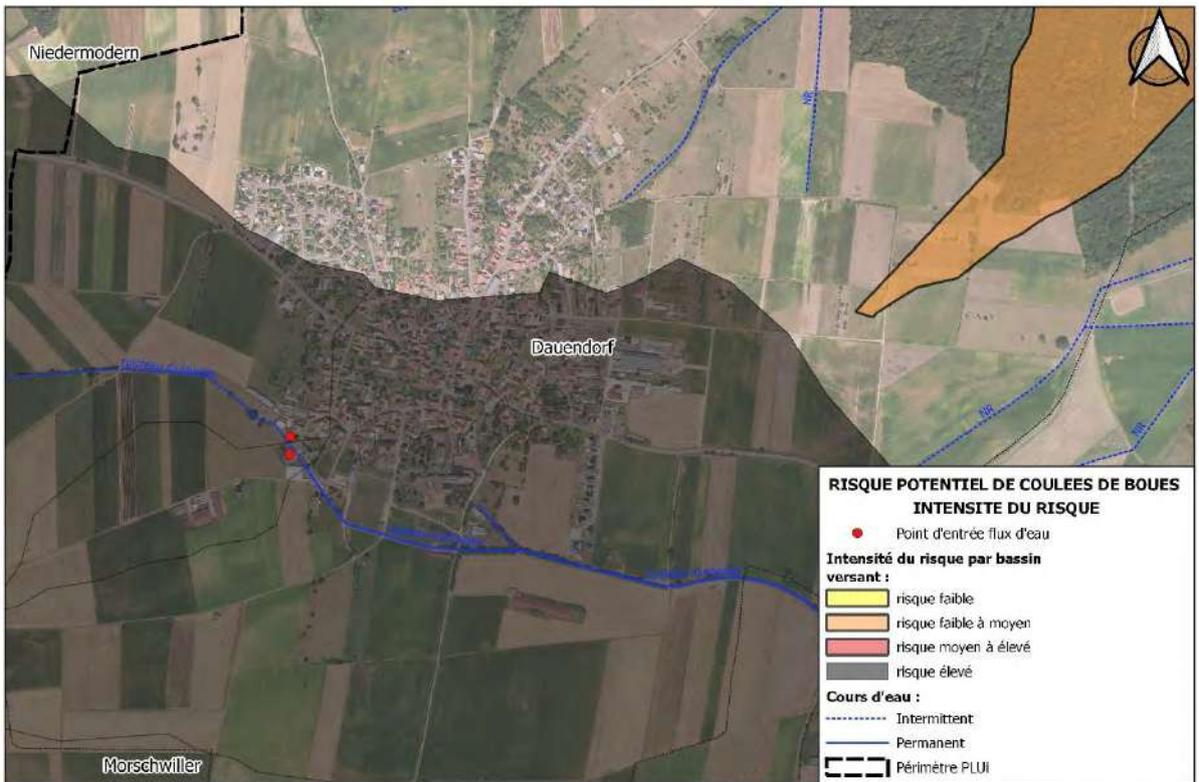
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) ©
 reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 22 / 6 / 2021

0 100 200 m



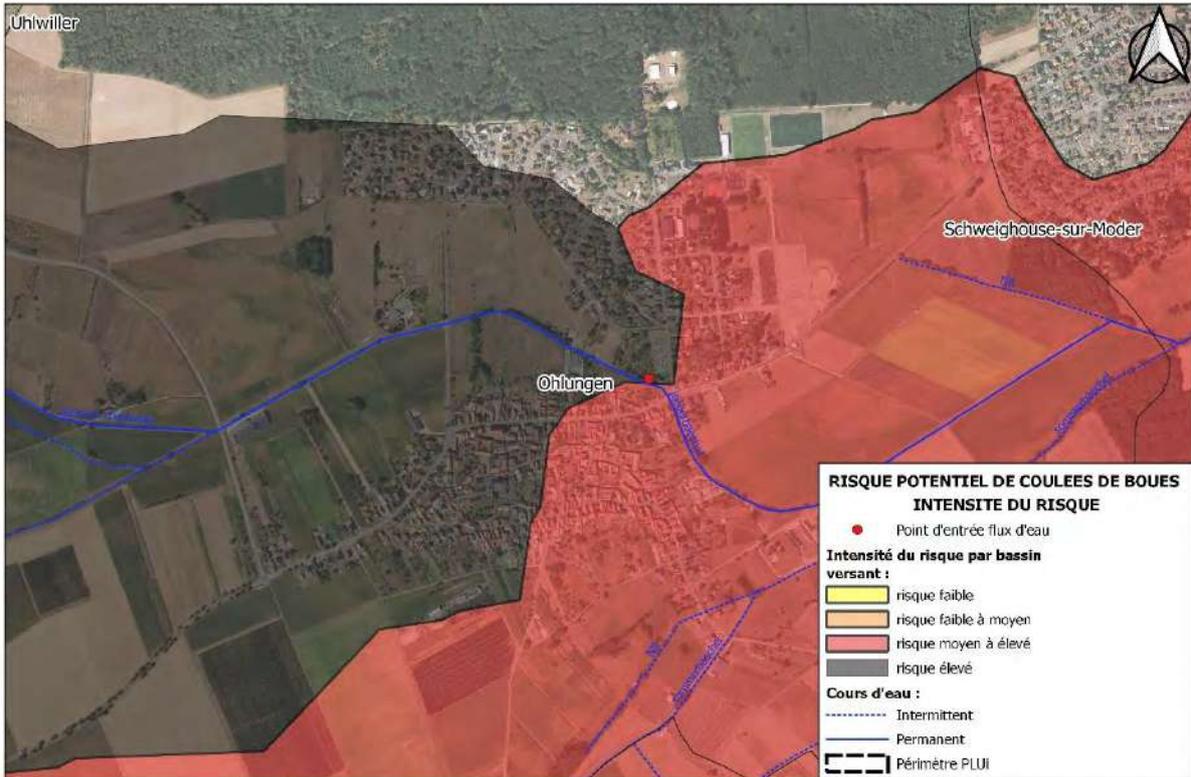
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) ©
reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
atip Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 11 / 6 / 2021

0 500 1000 m

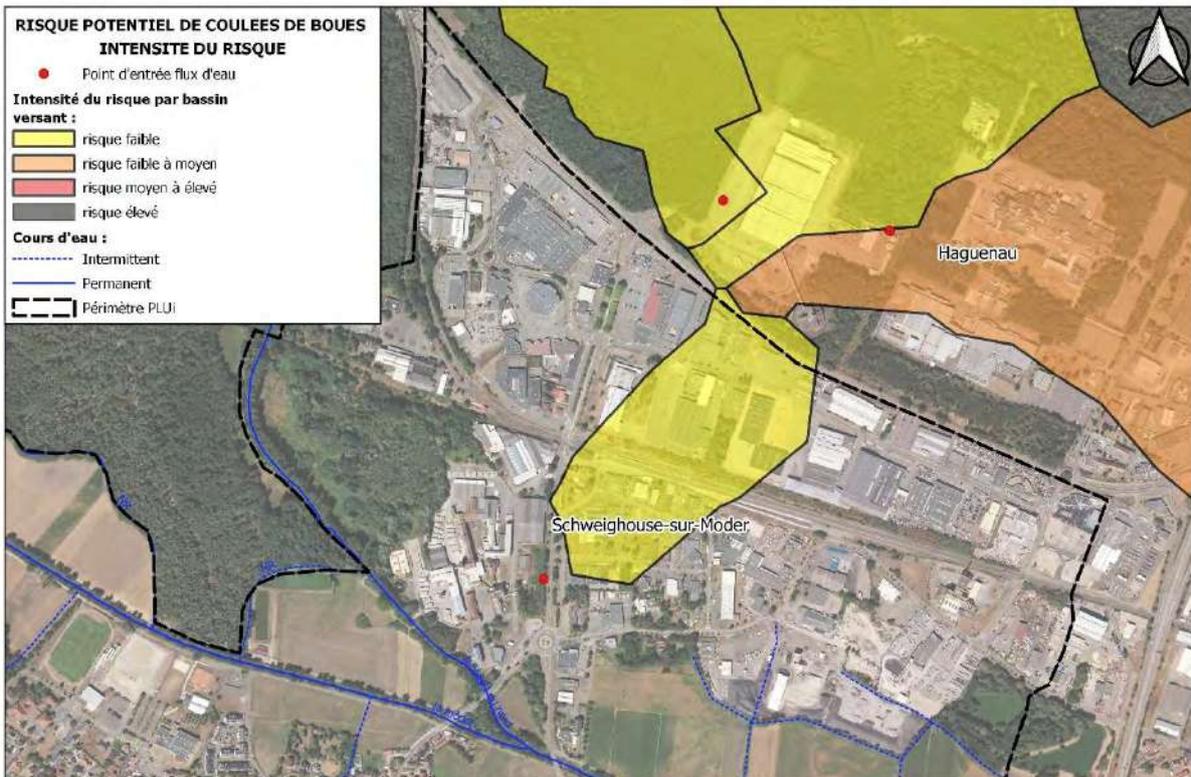


Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigal.org) ©
reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
atip Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 11 / 6 / 2021

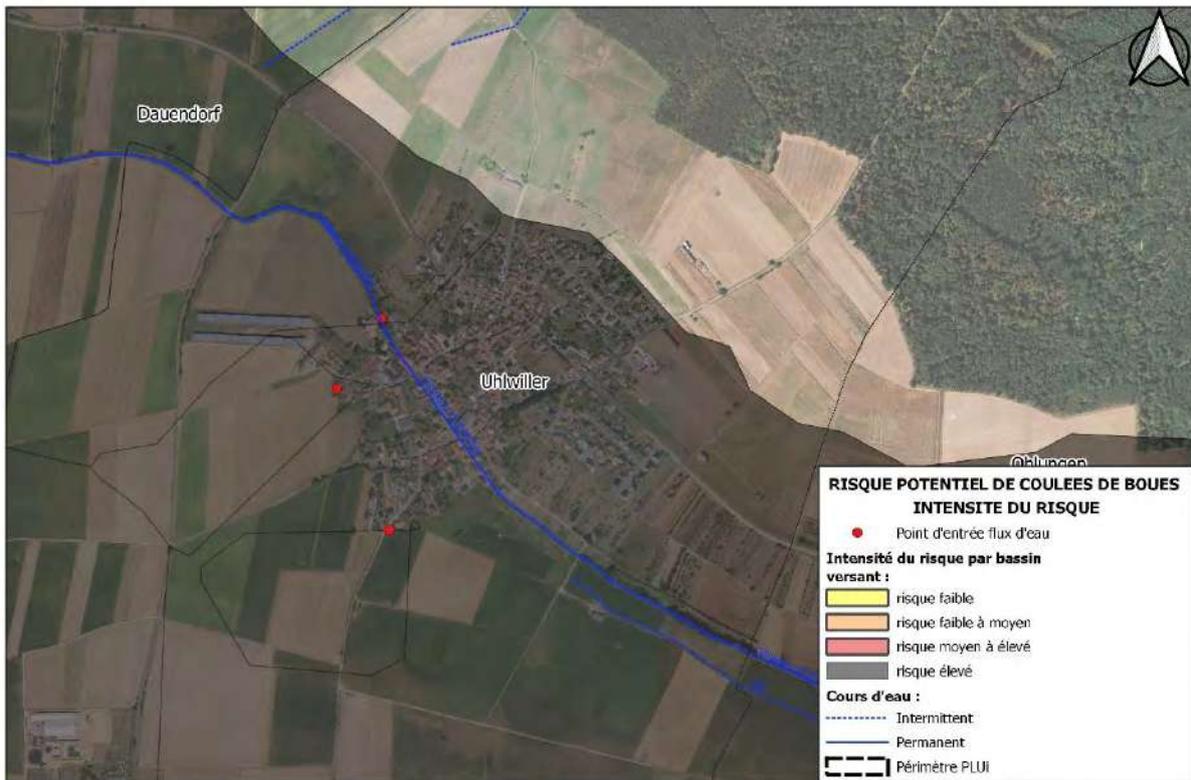
0 100 200 m



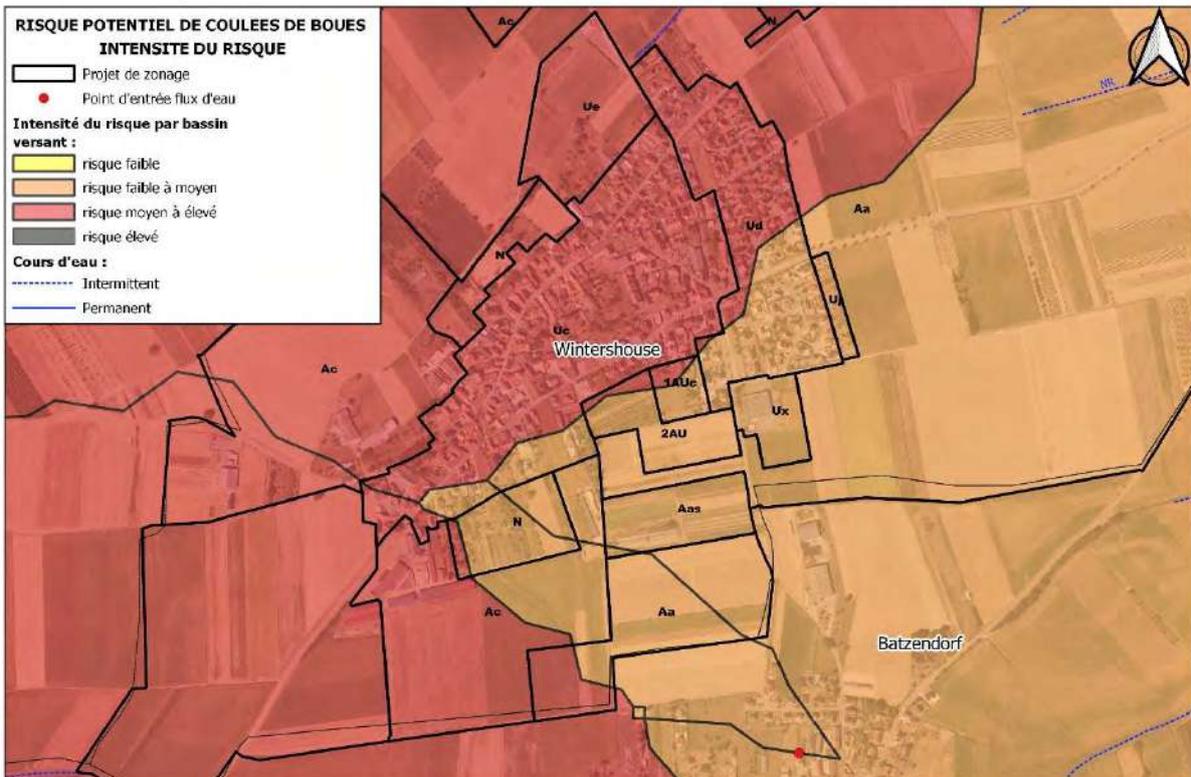
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 11 / 6 / 2021



Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 11 / 6 / 2021



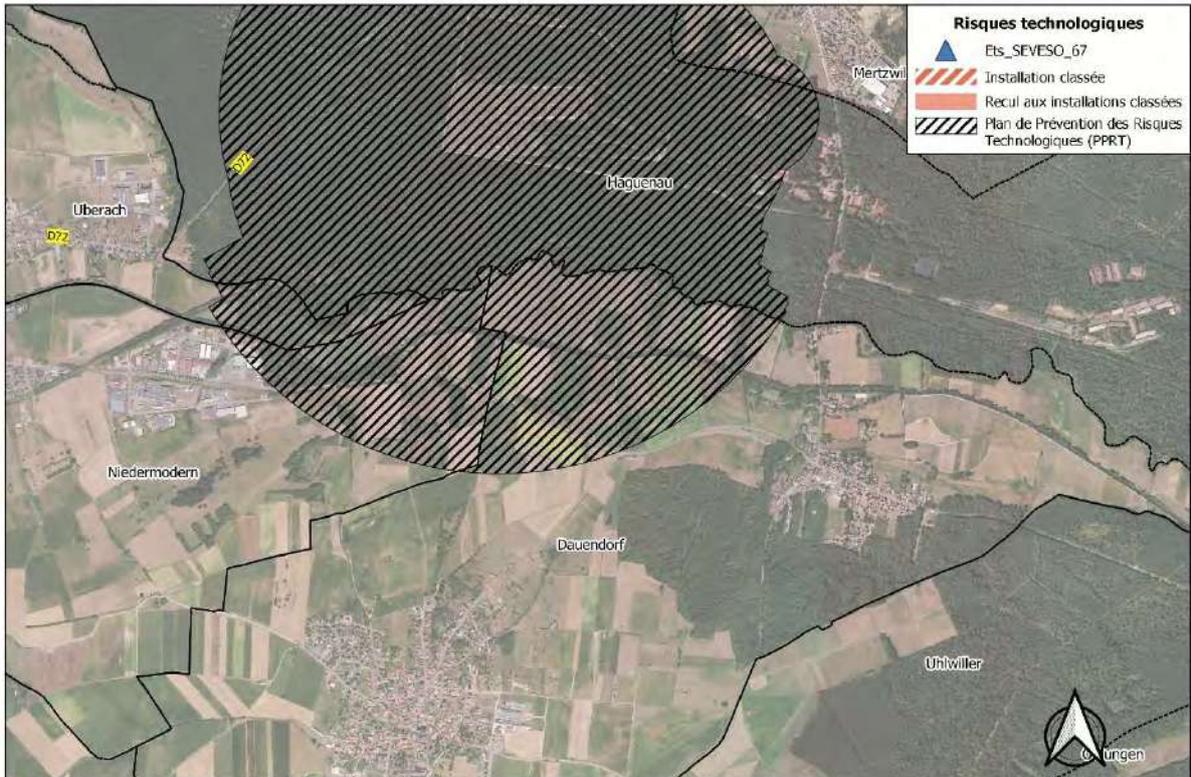
Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) ©
reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 11 / 6 / 2021



Source : DREAL Alsace - CD67 - CD68 - ARAA - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalsace.org) ©
reproduction interdite © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 22 / 6 / 2021



Source : GEORISQUE - CD67 - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalacc.org) © reproduction interdite
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021



Source : GEORISQUE - CD67 - Ortho 2018 - CIGAL (www.cigalacc.org) © reproduction interdite
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 11 / 6 / 2021

