

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

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
15/06/2020	Mise à jour n° 4
12/11/2020	Modification simplifiée n°2
09/03/2021	Mise à jour n° 5
24/03/2022	Modification n° 1
16/05/2022	Mise à jour n° 6

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3

DOSSIER APPROUVÉ

« Vu pour être annexé à la délibération du conseil
communautaire du 19 décembre 2024 »



À Haguenau
Le 19 décembre 2024

Le Vice-Président,
Jean-Lucien NETZER

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE SCHWEIGHOUSE SUR MODER ET ENVIRONS

NOTICE EXPLICATIVE

À annexer au rapport de présentation

I. GENERALITES

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Schweighouse-sur-Moder et Environs a été approuvé le 19 septembre 2016 par le comité directeur du SIVOM de Schweighouse-sur-Moder et Environs.

La Communauté d'Agglomération de Haguenau, créée le 1^{er} janvier 2017 par la fusion des Communautés de Communes de Bischwiller et Environs, de la Région de Brumath, de la Région de Haguenau et du Val de Moder, est compétente depuis sa création en matière de documents d'urbanisme.

1. OBJECTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLUI

La modification simplifiée du PLUi de Schweighouse sur Moder et Environs a pour but de rectifier quatre erreurs matérielles sur le règlement graphique et la carte des SUP, modifier l'orientation d'aménagement et programmation sur Wintershouse et Morschwiller, supprimer un emplacement réservé à Huttendorf, à Uhlwiller et à Wintershouse, ajouter un emplacement réservé à Wintershouse et quatre emplacements réservés à Uhlwiller, et procéder à un changement de zonage à Ohlungen.

Par délibération en date du 12 septembre 2024, le Conseil Communautaire a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Le dossier de modification simplifiée n°3 a été mis à disposition du public du lundi 30 septembre au lundi 28 octobre 2024 à la mairie de Wintershouse, de Schweighouse-sur-Moder, de Morschwiller, de Huttendorf, de Dauendorf, de Uhlwiller, de Ohlungen et à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération, 2 rue des Chevaliers à Haguenau.

2. CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3

La procédure de modification simplifiée est mise en œuvre pour :

1. Rectifier des erreurs matérielles

1.1 Zone Ub – correction au règlement graphique rue du Bouleau :

Reclasser une section de parcelle bâtie en zone constructible située rue du Bouleau à Schweighouse sur Moder. La parcelle a été classée en zone N par erreur lors de l'approbation de la modification n°1.

1.2 Plan des Servitudes d'utilité publiques – partie EST :

Suite à une erreur d'affichage cartographique lors de l'approbation de la mise à jour n°4 en 2019, le fond cadastral de la commune de Ohlungen a été supprimé. Il convient donc d'ajouter le fond cadastral sur le plan du secteur est.

1.3 Plan au 1/2000^{ème} – Huttendorf :

Des zones Aa apparaissent en lieu et place des zones Ud alors qu'il s'agit de parcelles construites et de terrains équipés en voirie et réseaux divers.

1.4 Plan au 1/5000^{ème} – Dauendorf :

Suite à la modification n°1, une erreur graphique s'est glissée dans le dossier. Le plan au 1/5000^{ème} n'a pas été modifié : le zonage aurait dû être modifié de Uxe à Ux or à l'état actuel le plan au 1/5000^{ème} fait encore apparaître le zonage Uxb.

2. Modifier les orientations d'aménagement et de programmation de Wintershouse et Morschwiller

2.1 Orientations d'aménagement et de programmation – Wintershouse :

La municipalité de Wintershouse souhaite faire évoluer le schéma de l'orientation d'aménagement sur différents points.

2.2 Orientations d'aménagement et de programmation – Morschwiller :

La municipalité de Morschwiller souhaite faire évoluer le schéma de l'orientation d'aménagement sur différents points.

3. Suppression d'emplacements réservés à Huttendorf, Uhlwiller et Wintershouse

3.1 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Huttendorf au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

Une délibération prise lors du conseil municipal le 31 mai 2022 a acté la suppression de l'emplacement réservé n°6. Il convient donc de mettre en cohérence le PLU en supprimant également l'emplacement réservé dans le document.

3.2 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Uhlwiller au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

La commune a acté pour la suppression de l'emplacement réservé n°6. Il convient donc de mettre en cohérence le PLU en supprimant également l'emplacement réservé dans le document.

3.3 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Wintershouse au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2, car les travaux ont été effectués et l'ER n'a donc plus lieu d'être.

4. Ajout d'emplacements réservés à Uhlwiller et Wintershouse

4.1 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Uhlwiller au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

La commune de Uhlwiller souhaite ajouter quatre emplacements réservés. Il convient donc de mettre en cohérence le PLU en ajoutant également les emplacements réservés dans le document.

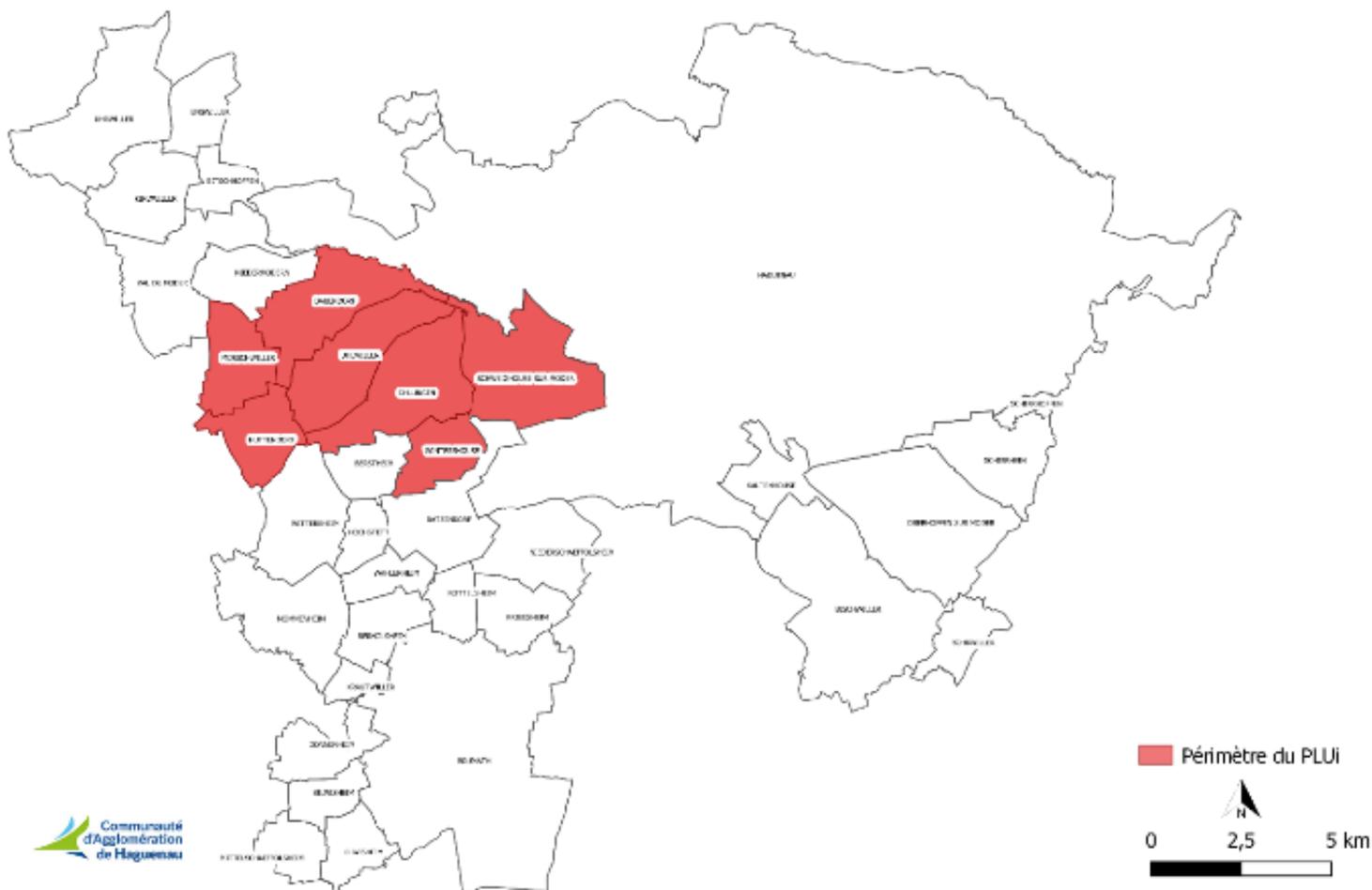
4.2 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Wintershouse au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

Des délibérations prises lors des conseils municipaux le 26 janvier 2021 et le 20 octobre 2023 ont acté l'ajout d'un emplacement réservé. Il convient donc de mettre en cohérence le PLU en ajoutant également l'emplacement réservé dans le document.

5. Modification de zonage à Ohlungen

Modification du classement d'un terrain situé actuellement en zone Ue au profit de la zone Ud pour permettre l'installation d'une maison de santé.

Localisation du PLUi de Schweighouse sur Moder et Environs dans la
Communauté d'Agglomération de Haguenau



CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La présente notice explicative est destinée à compléter le rapport de présentation et présente les motivations et le contenu de la modification simplifiée n°3.

Choix de la procédure

Conformément à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme la procédure de modification simplifiée peut être utilisée si le projet n'a pas pour effet :

- 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,
- Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Le projet de modification simplifiée a essentiellement pour but de rectifier quatre erreurs matérielles, de modifier à la marge deux OAP, de supprimer trois emplacements réservés, d'ajouter cinq emplacements réservés et de procéder à un changement de zonage sans contrevenir à l'article L.153-45 du Code de l'Urbanisme. Ainsi les points objets de la présente procédure relèvent bien de la modification simplifiée.

Déroulement de la procédure

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'Urbanisme :

- La délibération du Conseil Communautaire en date du 12 septembre 2024 a fixé les modalités de concertation du public,
- Les modalités de concertation seront publiées au moins huit jours avant le début de la mise à disposition dans les communes concernées à savoir Dauendorf, Huttendorf, Morschwiller, Ohlungen, Schweighouse-sur-Moder, Uhlwiller et Wintershouse, au siège de la Communauté d'Agglomération et dans les Dernières Nouvelles d'Alsace,
- Le projet de modification simplifiée, l'exposé de ses motifs et les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 seront mis à disposition du public du 30 septembre au 28 octobre 2024 à la mairie de Dauendorf, de Huttendorf, de Morschwiller, de Ohlungen, de Schweighouse-sur-Moder, de Uhlwiller et de Wintershouse ainsi qu'à la Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement de la Communauté d'Agglomération, 2 rue des Chevaliers à Haguenau,
- Les observations du public seront enregistrées dans un registre ouvert à cet effet et conservées,
- A l'issue de la concertation, le Conseil Communautaire en dressera le bilan et délibèrera pour adopter le projet de modification simplifiée éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public.

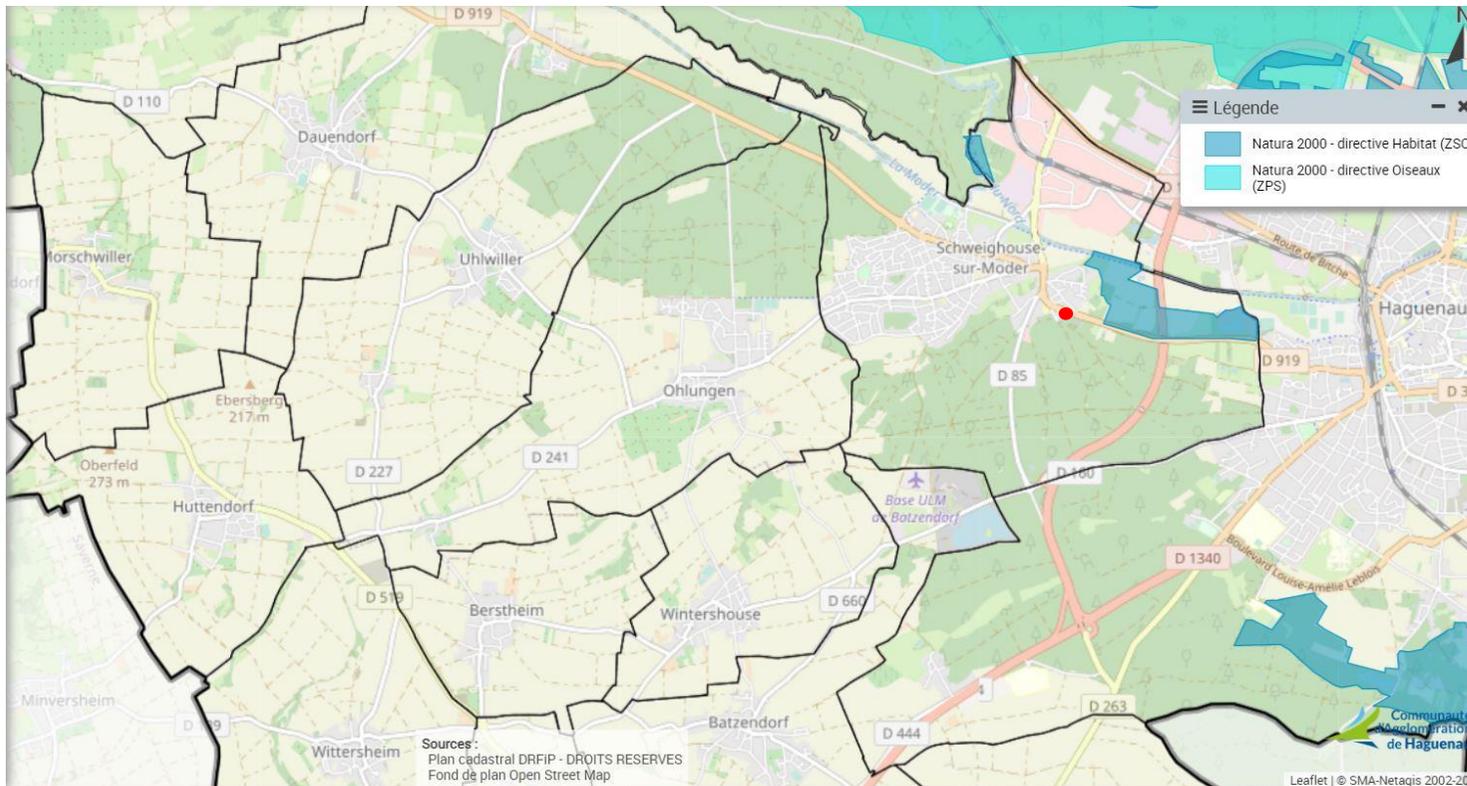
3. INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR LE SITE NATURA 2000

En raison de la proximité d'un ou plusieurs sites Natura 2000, le dossier de modification du PLU comporte une évaluation des incidences Natura 2000 simplifiée, en application des articles et R.414-21 et R.414-23 du code de l'environnement.

Issue des directives européennes « Oiseaux » et « Habitat », la mise en œuvre du réseau de sites Natura 2000 vise à mettre en place une politique de conservation des habitats naturels de la faune et de la flore sauvages, afin d'assurer la biodiversité des sites retenus par chaque Etat membre. Ces zones abritent les habitats d'espèces jugés prioritaires à l'échelle de l'Union Européenne. Dans ces zones, les Etats membres s'engagent à maintenir dans un état de conservation favorable les types d'habitats et d'espèces concernés. Pour ce faire, ils peuvent utiliser des mesures réglementaires, administratives ou contractuelles. Cependant, la création de ce réseau n'a pas pour but de mettre en place des sanctuaires où toute activité humaine serait proscrite. La protection mise en place n'est généralement pas une protection réglementaire stricte, mais une évaluation des impacts de tout nouvel aménagement sur le maintien des espèces et de leurs habitats.

Le territoire couvert par le PLUi de Schweighouse-sur-Moder et Environs n'est pas directement concerné par un site Natura 2000. Toutefois il est situé à proximité de deux sites Natura 2000 :

- La Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR4201798 « Massif forestier de Haguenau » au titre de la Directive Habitat qui regroupe plusieurs secteurs dans le massif forestier de Haguenau et au sein même de la clairière, abritant une grande diversité de milieux (forêts, prairies, tourbières, marais, cours d'eau, pelouses sèches, steppes, dunes sableuses continentales...) ; site le plus proche (erreur matérielle) à 200m.
- La Zone de Protection Spéciale (ZPS) n° FR4211790 « Forêt de Haguenau » au titre de la Directive Oiseaux qui recouvre en quasi-intégralité le massif forestier Nord de Haguenau et concerne une partie des bans communaux d'Oberhoffen-sur-Moder, Schirrhein et Schirrhoffen ; site le plus proche à 2 km.



● = Localisation des points de la modification simplifiée proches d'un site Natura 2000

Bien que proche de la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) n° FR4201798, la correction de l'erreur matérielle relative à la limite de zone N et UB n'a pas d'impact sur cette dernière ni sur l'environnement au sens large. Elle s'inscrit à la limite de la poche urbaine préexistante et ne fait que rétablir la situation en classant en UB une surface déjà urbanisée de 6,69 ares seulement.

Les autres points ne se situent pas à proximité des zones Natura 2000 et n'ont pas d'impact sur ces zones. Cette procédure de modification n'a donc pas d'incidence sur les espèces et les milieux

ayant justifié le classement des différents sites Natura2000 sur ce territoire.

La Mission Régionale pour l'Autorité Environnementale a été consultée pour avis conforme selon l'article R 104-34 à 37 du code de l'urbanisme.

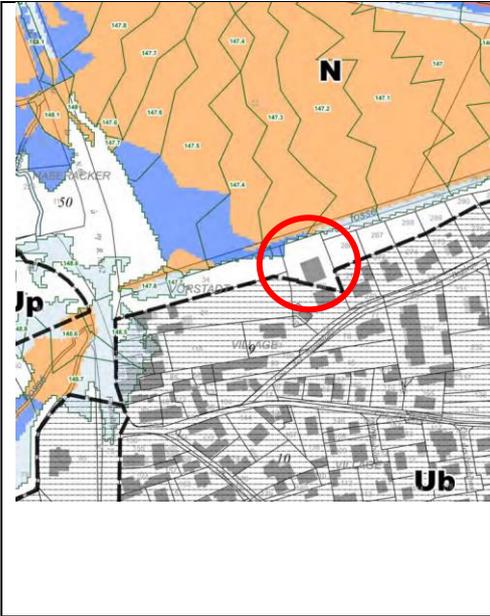
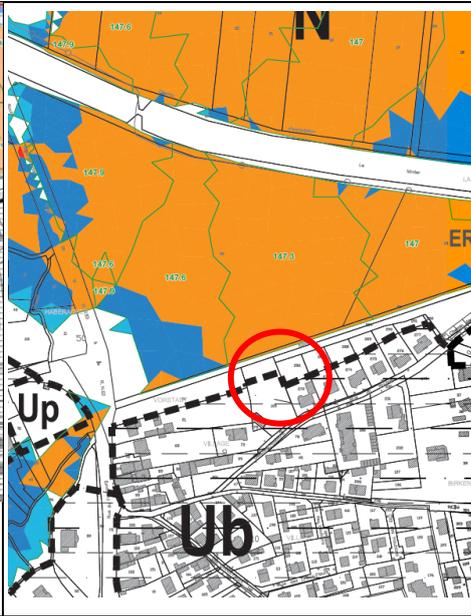
II. PRESENTATION DES POINTS DE MODIFICATION

POINT N° 1 : RECTIFICATION D'ERREURS MATERIELLES

1.1 Zone Ub – Rue du Bouleau – correction au règlement graphique

L'erreur matérielle est située sur un terrain privé à Schweighouse sur Moder, dans le quartier appelé « Faubourg », rue du Bouleau. Cette erreur graphique, bien que corrigée lors de la modification simplifiée n°1 en 2017, est survenue lors de l'approbation de la modification n°1 en mars 2022.

Cette parcelle était effectivement classée en zone UBa dans le plan d'occupation des sols et avait fait l'objet d'un permis de construire. Deux constructions y ont été édifiées et son bien apparentes sur le fond cadastral du plan dans sa version approuvée.

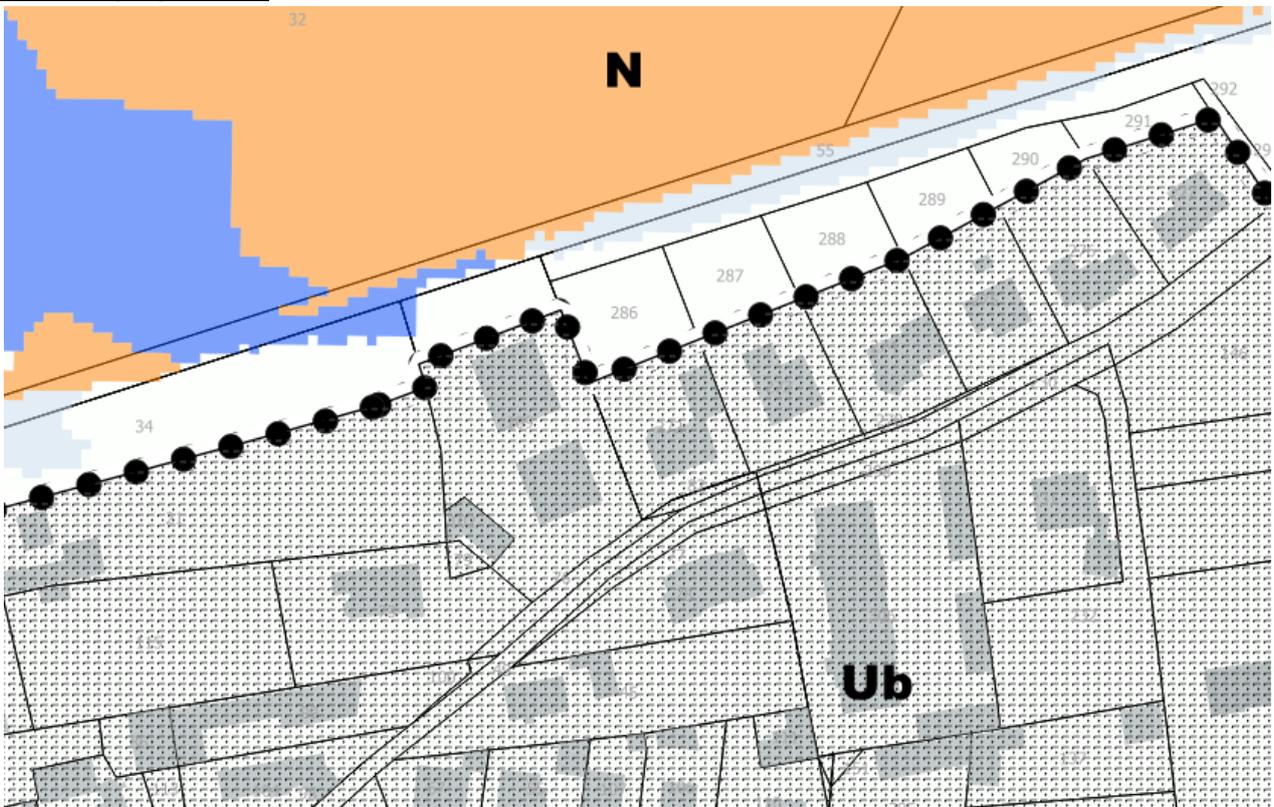
		
<p>Situation 3 – depuis le 24/03/22</p>	<p>Situation 2 – du 29/06/17 au 24/03/22</p>	<p>Situation 1 – 19/09/16</p>
<p>Extrait planche graphique au 1/2000^{ème} PLU approuvé – version à jour issue de la modification n°1.</p>	<p>Extrait planche graphique au 1/2500^{ème} - Version antérieure à la modification n° 1 et corrigée de la modification simplifiée n° 1 (approuvée le 29 juin 2017).</p>	<p>Extrait planche graphique au 1/2500^{ème} - Version de l'élaboration du PLU (approuvée le 19 septembre 2016) avec l'erreur graphique qui sera corrigée par la modification simplifiée n°1.</p>

Il est donc proposé de rectifier une nouvelle fois cette erreur matérielle afin de ne pas léser les propriétaires concernés. Une partie de la parcelle concernée est reclassée en zone Ub. Le tableau des surfaces est inchangé car il n'a pas été impacté par cette erreur graphique. La partie reclassée de N et Ub a une surface de 5,60 ares et n'est pas impactée par une zone à dominance humide, un ZNIEFF de type 1 ou 2 ni identifiée au titre de réservoir biologique.

Extrait du règlement graphique actuel :



Modifications proposées :



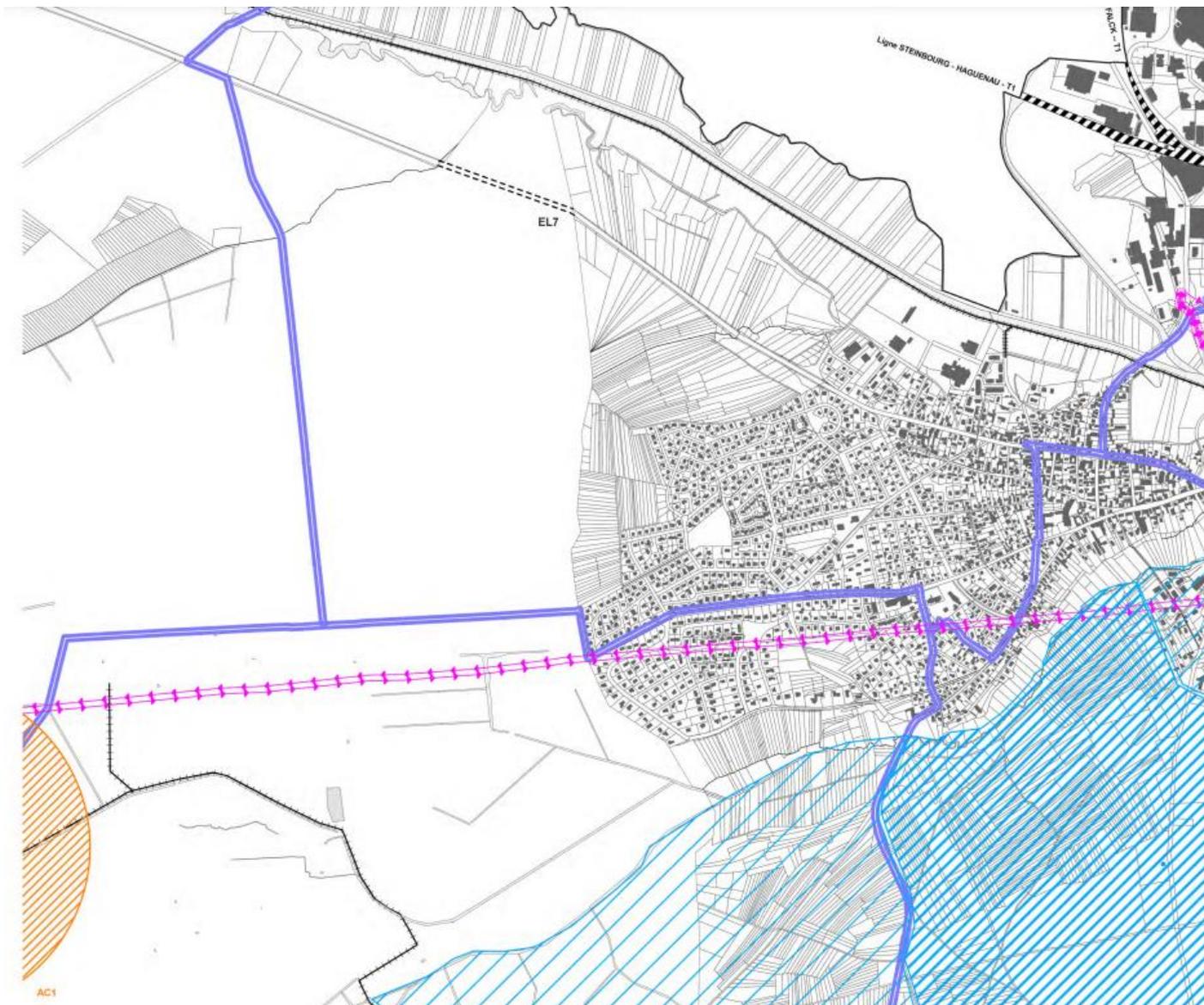
Pièce modifiée :

Règlement graphique – Schweighouse sur Moder est – 1/2000^{ème}

1.2 Plan des Servitudes d'utilité publiques – partie Est – Ohlungen

Le plan des servitudes d'utilité public a été modifié lors de la mise à jour n°4 du PLUi. Depuis cette procédure, le fond cadastral de Ohlungen n'apparaît plus sur cette carte, rendant ainsi le travail d'instruction plus complexe et incertain. Il convient donc de rectifier le plan pour faciliter sa lecture et corriger cette erreur cartographique.

Extrait du règlement graphique actuel :



Modifications proposées :



Pièce modifiée :

Plan des Servitudes d'Utilité Publique – Partie est – 1/2000^{ème}

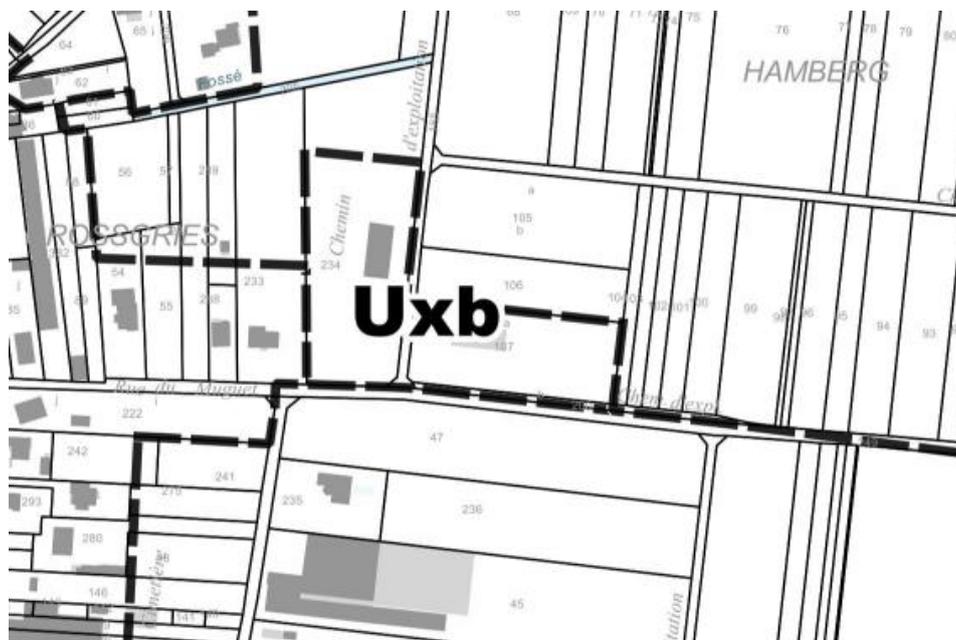
1.3 Plan au 1/2000^{ème} – Huttendorf

Des zones Aa apparaissent en lieu et place des zones Ud alors qu'il s'agit de parcelles construites et de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Il existe donc une incohérence entre le plan de zonage au 1/2000^{ème} et celui au 1/5000^{ème}.

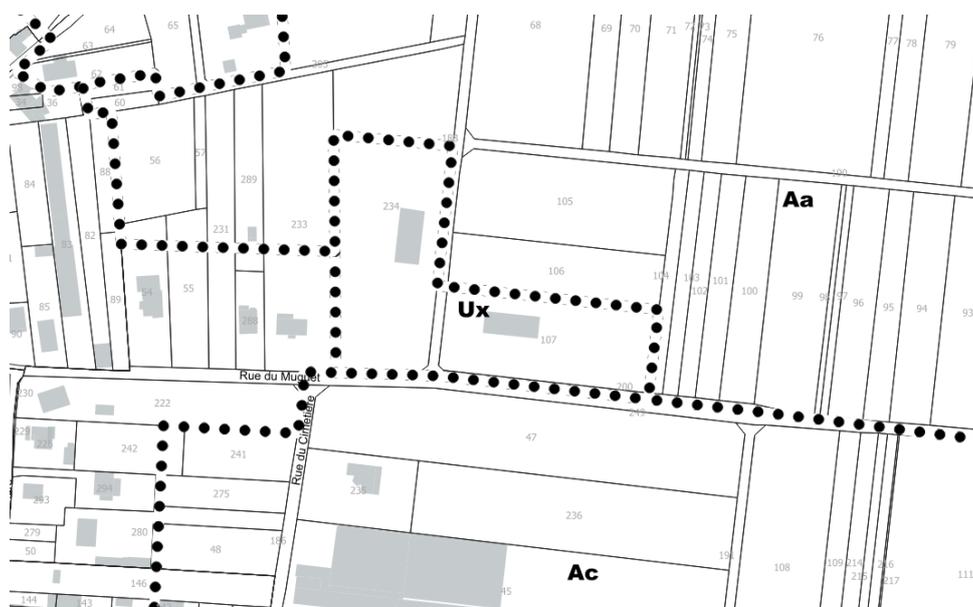
1.4 Plan au 1/5000^{ème} - Dauendorf

Suite à la modification n°1, une erreur graphique s'est glissée dans le dossier. Le plan au 1/5000^{ème} n'a pas été modifié : le zonage aurait dû être modifié de Uxe à Ux or à l'état actuel le plan au 1/5000^{ème} fait apparaître le zonage Uxb. Les plans de règlement auraient dû être 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 ont été supprimées du règlement.

Extrait du règlement graphique actuel :



Modifications proposées :



Pièce modifiée :
Règlement graphique – Dauendorf – 1/5000^{ème}

POINT N° 2 : MODIFICATION D'UNE ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 Orientation d'Aménagement et de Programmation à Wintershouse :

L'OAP de Wintershouse a été pensée afin d'organiser l'aménagement des zones IAUC1, IAUC2 et IIAU pour une urbanisation cohérente de cette zone compte tenu de son phasage spécifique.

L'actuelle municipalité souhaite suivre l'aménagement de la zone IAUC1 mais relève des orientations qui pourraient devenir bloquante en cas de dépôt de permis de construire :

- La poche d'espace vert d'un seul tenant pourrait compliquer l'accès à la zone et nécessiterait un travail d'entretien conséquent si elle est aménagée ainsi,
- La poche de stationnement d'un seul tenant bloque les possibilités de passage de la voie principale et consomme beaucoup d'espace sur une zone de petite taille (0,9 ares),
- Les poches de logement « intermédiaire » réduisent les possibilités de formes urbaines et compliquent également l'aménagement de la zone. De plus, la densité de 17 logements à l'hectare imposée par le SCOTAN permet déjà de fixer des orientations claires quant au développement de l'habitat attendu de sur cette zone.

Il est proposé, afin de rendre l'OAP plus souple et cohérente avec les objectifs de la nouvelle municipalité, de relocaliser les transitions paysagères en lisière de l'OAP afin d'accompagner la transition entre les nouvelles constructions et les bâtiments existants. De plus, cette nouvelle implantation permettra une préservation paysagère le long de la liaison douce. Il est également proposé de ne plus définir de typologies de bâtiments (maison en bande, petit collectif...) mais de définir des volumétries et formes urbaines facilitant ainsi l'instruction des permis et laissant plus de souplesse pour l'urbanisation de cette zone dont la première phase fait moins de 1ha. Pour rappel, le secteur n'est pas identifié au titre des ZNIEFF, ni concerné par la trame de zone à dominante humide.

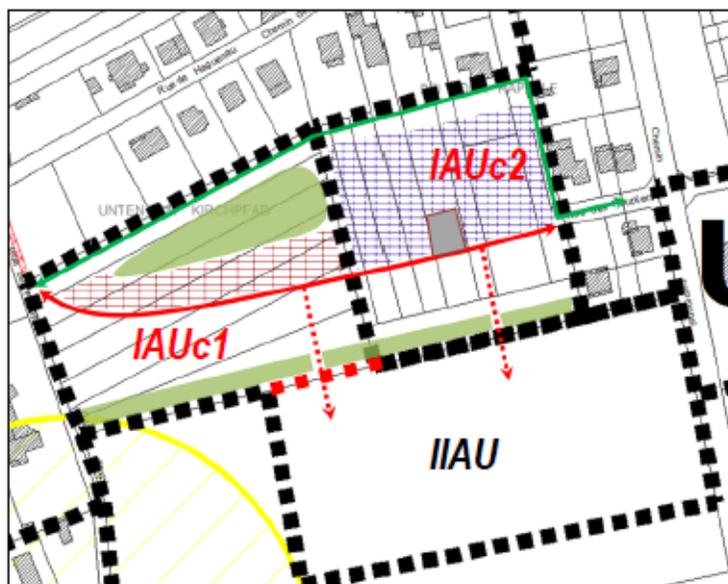
Les extraits des pages modifiées sont consultables ci-dessous :

Pièces modifiées :

Orientations d'aménagement et de programmation – page 18

Zones IAUC1, IAUC2 et IIAU

Version en vigueur



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 paysager 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 :

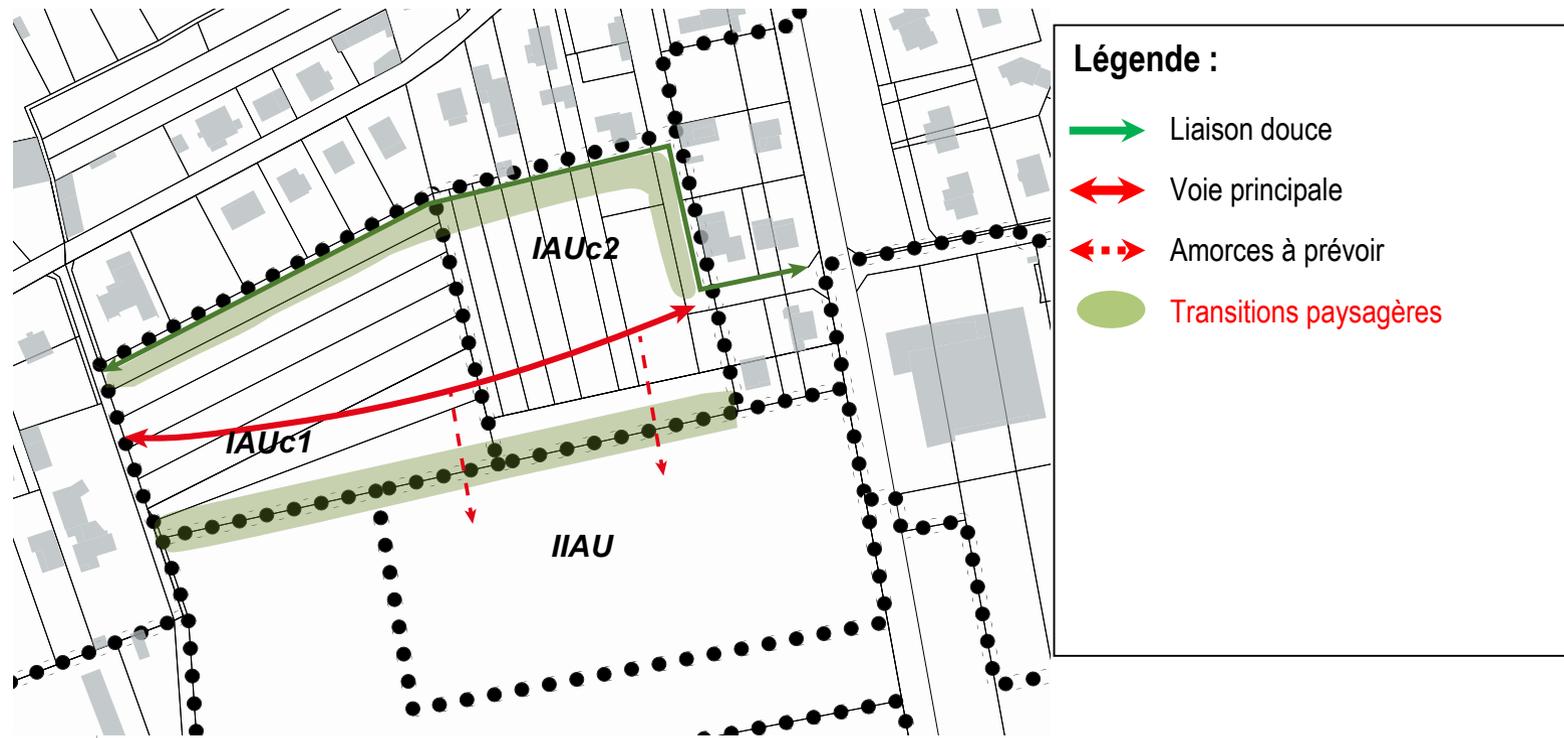
- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.

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.

Zones IAUC1, IAUC2 et IIAU

Version modifiée



Légende :

- Liaison douce
- ↔ Voie principale
- ↔ Amorces à prévoir
- Transitions paysagères

Cheminements doux :

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

Voirie :

-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.

Stationnement :

-Le stationnement public sera réparti de manière homogène au sein des zones IAUC et IIAU.

Gestion paysagère :

-Des transitions paysagères devront être prévues vers le nord et le sud entre les espaces bâtis et agricoles ainsi que le long de la liaison douce. Leur largeur sera suffisante afin de permettre la réalisation d'un traitement paysager qualitatif tout en garantissant l'intimité des constructions de la zone.

Typologie et densité de la zone :

-Le projet pourra proposer des formes et volumétries d'habitat diversifiées permettant de respecter la densité minimale de 17 logements © l'hectare sur l'ensemble de la zone tout en assurant la bonne intégration paysagère du projet.

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.

2.2 Orientation d'Aménagement et de Programmation à Morschwiller :

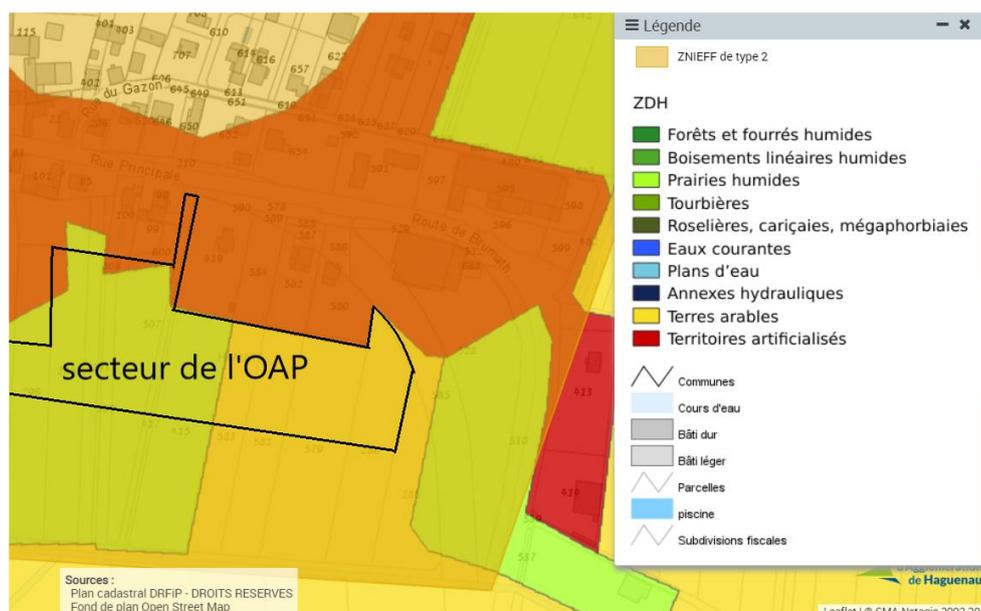
L'OAP de Morschwiller a été pensée afin d'organiser l'aménagement des zones IAUC et IIAU au sud-est du village pour une urbanisation cohérente de ces zones compte tenu de la topographie du secteur et de son emplacement stratégique en entrée de ville.

L'actuelle municipalité souhaite débiter l'aménagement de la zone IAUC mais ne souhaite pas garder la place de retournement inscrite à l'OAP. En effet, un bouclage de la rue des Lilas laisserait la possibilité aux parcelles situées en Uda de densifier leurs secondes lignes.

Les poches de logement intermédiaires situées au sud réduisent les possibilités de formes urbaines et compliquent également l'aménagement de la zone. De plus, la densité de 17 logements à l'hectare imposée par le SCOTAN permet déjà de fixer des orientations claires quant au développement de l'habitat attendu sur cette zone.

Il est proposé de ne plus localiser les logements intermédiaires uniquement au sud et de supprimer leur identification sur le schéma afin de laisser plus de liberté au futur aménageur. Les orientations relatives à la volumétrie sont inchangées.

L'OAP se situe dans le périmètre du ZNIEFF de type II (420007051) – Paysage de collines avec vergers du pays de Hanau. Elle est identifiée pour moitié comme prairies humides et terres arables au sein des zones dominantes humides.

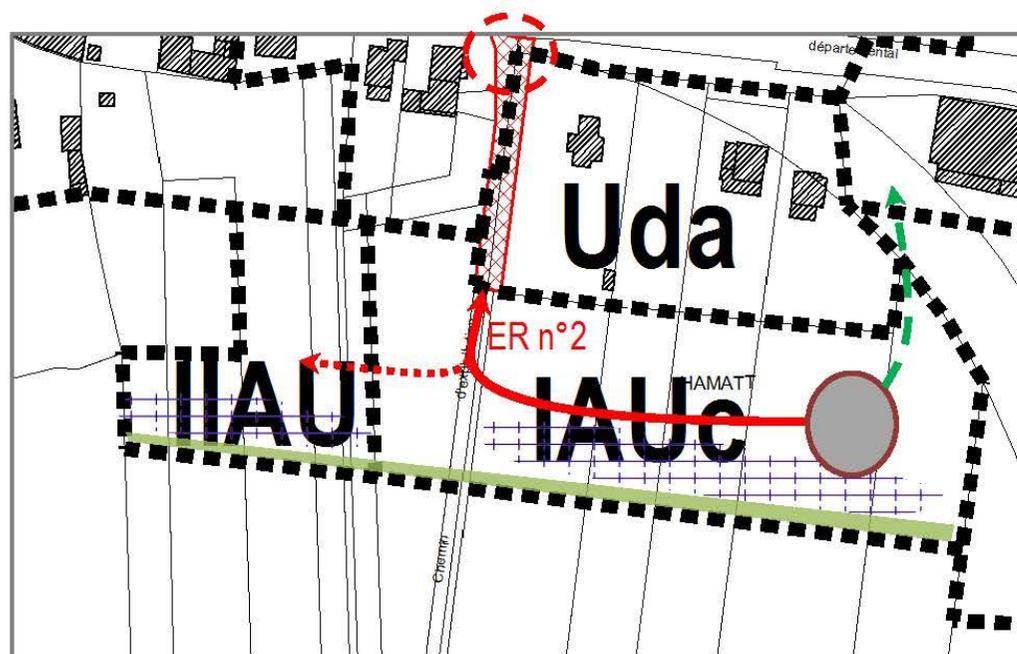


Les extraits des pages modifiées sont consultables ci-dessous :

Pièces modifiées :

Orientations d'aménagement et de programmation – page 26

Zones IAUC et IIAU



Légende :

- Voie principale
- Amorce à prévoir
- Liaison douce
- Accès unique sécurisé
- Place de retournement
- Secteur d'habitat prioritairement intermédiaire
- Transition paysagère à créer

Cheminements doux :

- L'axe principal devra intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.
- Une liaison douce sera réalisée depuis la place de retournement pour rejoindre les équipements publics situés en zone Ue.

Voirie :

- Faute de pouvoir réaliser un bouclage vers l'Est en raison du talus, l'axe principal se terminera par une place de retournement, qui offrira des places visiteurs supplémentaires.
- Une amorce sera réalisée en direction de l'Ouest pour permettre à terme de desservir la zone IIAU.

Accessibilité :

- La zone sera accessible depuis un accès unique et sécurisé sur la RD.419.

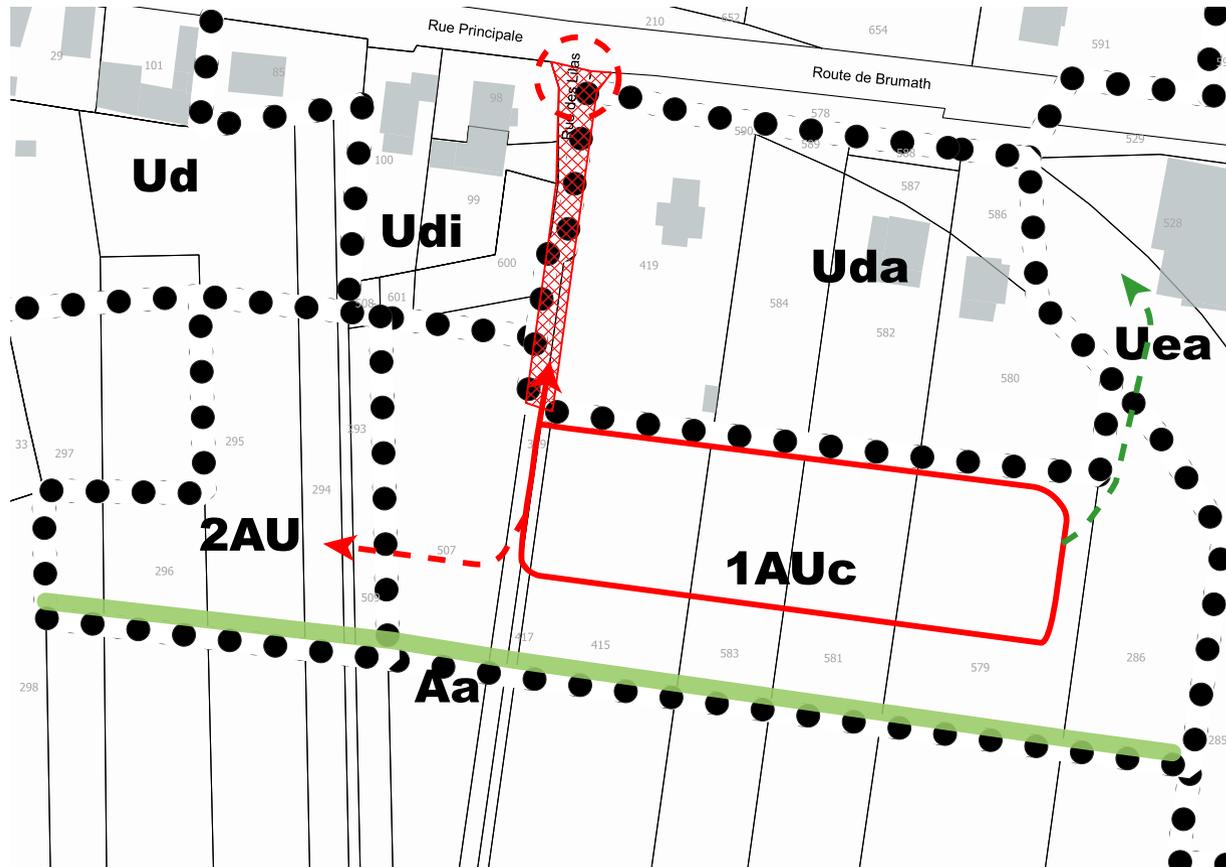
Gestion paysagère :

- Une transition paysagère devra être réalisée sur la frange Sud. Elle sera préférentiellement composée d'arbres d'essence fruitière ou de haies vives pour contribuer à l'effort de développement de la trame verte au sein des espaces agricoles.

Densité et mixité :

- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.
- Les constructions de type habitat intermédiaire, à plus forte densité devront être implantées en priorité sur la frange Sud de la zone IAUC pour bénéficier d'un ensoleillement maximum. Préférer les volumes horizontaux plutôt que verticaux et envisager le recours aux toitures terrasses pour préserver les points de vue et l'ensoleillement des vis-à-vis.

Zones IAUc et IIAU



Légende :

-  Voie principale
-  Amorce à prévoir
-  Liaison douce
-  Accès unique sécurisé
-  Transition paysagère à créer

Cheminement doux :

- L'axe principal devra intégrer des aménagements favorisant les déplacements piétonniers et cyclistes.
- Une liaison douce sera réalisée **à l'Est** pour rejoindre les équipements publics situés en zone **Uea**.

Gestion paysagère :

- Une transition paysagère devra être réalisée sur la frange Sud. Elle sera préférentiellement composée d'arbres d'essence fruitière ou de haies vives pour contribuer à l'effort de développement de la trame verte au sein des espaces agricoles.

Densité et mixité :

- Sur l'ensemble de la zone, la densité devra permettre d'atteindre 17 logements à l'hectare.
- Les constructions de type habitat intermédiaire, **à plus forte densité préférons les volumes horizontaux plutôt que verticaux. Ces constructions pourront envisager le recours aux toitures terrasses pour préserver les points de vue et l'ensoleillement des vis-à-vis.**

Voirie :

- Faute de pouvoir réaliser un bouclage vers l'Est en raison du talus, **l'axe principal réalisera un bouclage sur la rue des Lilas.**
- Une amorce sera réalisée en direction de l'Ouest pour permettre à terme de desservir la zone IIAU.

Accessibilité :

- La zone sera accessible depuis un accès unique et sécurisé sur la RD.519.

POINT N° 3 : SUPPRESSION D'ER À HUTTENDORF, UHLWILLER ET WINTERSHOUSE

3.1 ER6 à Huttendorf

Lors de la séance du 30 mai 2019 à Huttendorf, le conseil municipal s'est prononcé sur la suppression de l'emplacement réservé n°6 inscrit au règlement graphique de Huttendorf.

Cet emplacement, d'une surface de 1,62 ares, avait été créé afin de desservir une potentielle urbanisation de la zone Ab. En raison des efforts conjoints menés par la commune et la CAH sur la maîtrise de la consommation de foncier en extension, cette zone ne sera pas urbanisée à l'avenir. La zone Ab est définie comme « secteur destiné à l'implantation ou au développement des activités agricoles, à l'exception des bâtiments d'élevage ». L'emplacement n° 6 est actuellement classé en zone Ud.

La municipalité a souligné que ces parcelles, ayant été propriété foncière de la ville, se révélaient coûteuse en entretien et sans utilité pour la commune. Elles ont donc été, par le biais de cette délibération communale, rétrocédées à deux propriétaires des parcelles adjacentes. Les parcelles concernées sont les suivantes :

- Section 05 n°86 (0.86 ares) et 89 (0.02 ares)
- Section 05 n°77 (0.87 ares)

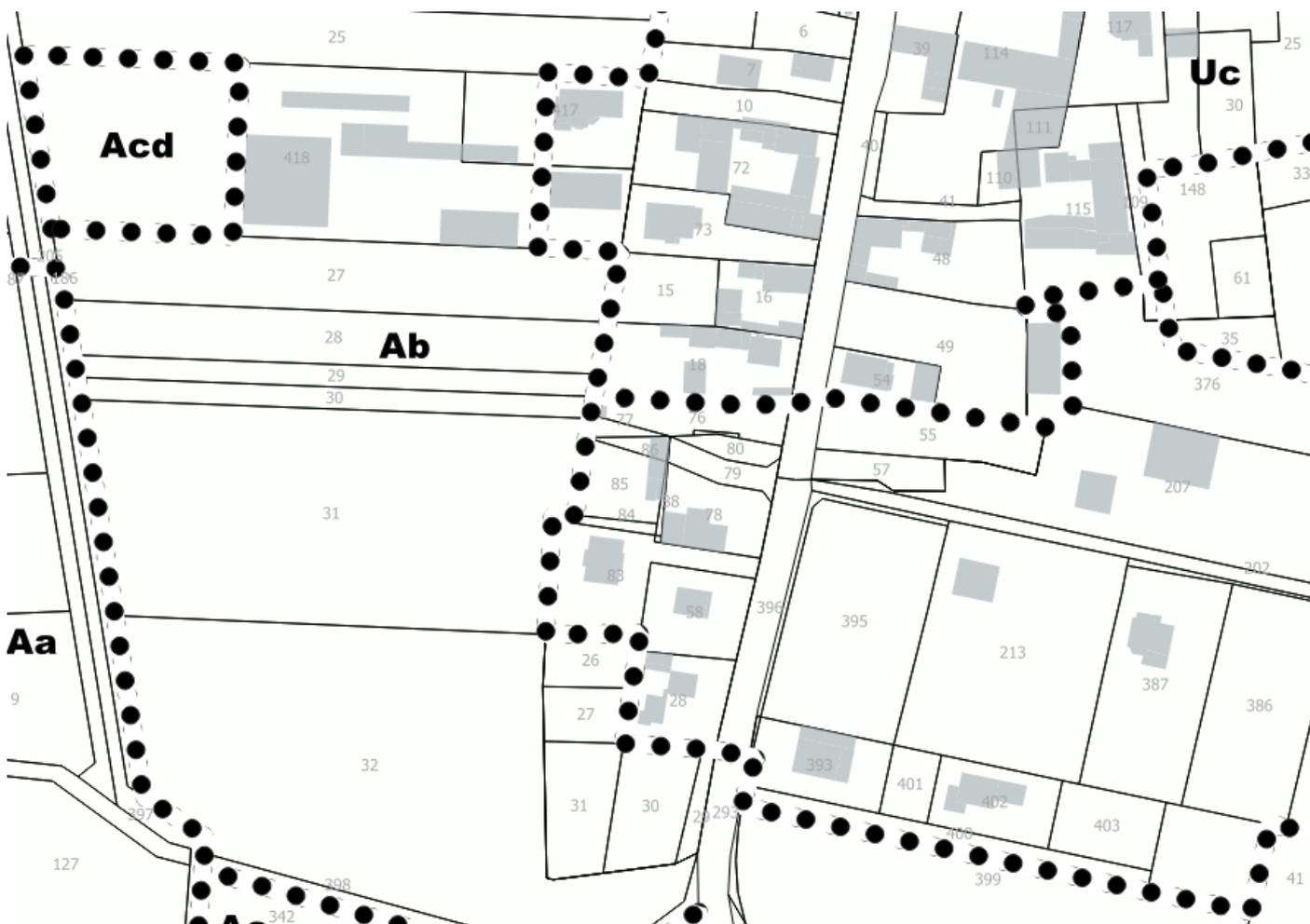
Extrait du règlement graphique et de la liste des ER en vigueur :



N.B : le règlement graphique actuel ne prend pas en compte les constructions et divisions cadastrales sur ce secteur. Le règlement modifié intégrera ces données cartographiques.

N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
4	Création d'un accès à la zone IAUb depuis la Laiterie – largeur 6 mètres	Uc	Commune	2,5
5	Création d'un accès vers les secondes lignes Uj en vue d'un aménagement futur – largeur 6 mètres	Uc	Commune	4
6	Création d'un accès vers l'Ouest en vue du désenclavement de la zone Ab – largeur 6 mètres	Ud	Commune	1,5

Modifications proposées :



N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
4	Création d'un accès à la zone IAUb depuis la Laiterie – largeur 6 mètres	Uc	Commune	2,5
5	Création d'un accès vers les secondes lignes Uj en vue d'un aménagement futur – largeur 6 mètres	Uc	Commune	4
6	Création d'un accès vers l'Ouest en vue du désenclavement de la zone Ab – largeur 6 mètres	Ud	Commune	1,5

Pièces modifiées :
Règlement graphique – Huttendorf 1/2000^{ème}

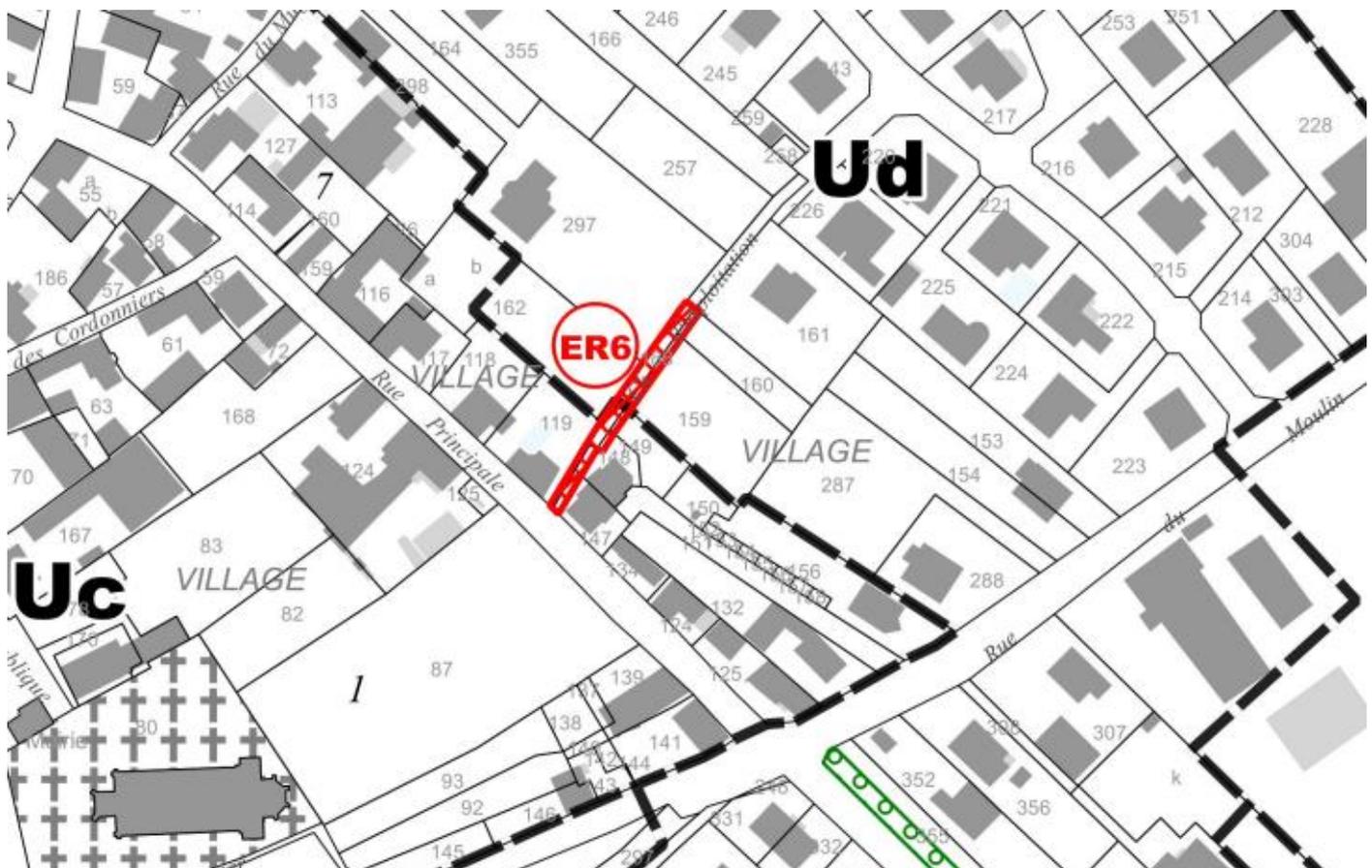
3.2 ER6 à Uhlwiller

La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°6 inscrit au règlement graphique de Uhlwiller. Cet emplacement, d'une surface de 2,51 ares, avait pour intérêt de garantir un accès suffisamment large pour l'entretien de la ligne haute-tension souterraine. L'emplacement n° 6 est actuellement classé en zone Ud et Uc.

La municipalité souligne que depuis 2021 des négociations étaient en cours avec les propriétaires voisins pour racheter un bandeau de terre d'une largeur de 1m permettant l'accès en toute sécurité à ce réseau électrique. Les démarches notariales sont réalisées et de ce fait l'emplacement réservé n'a plus aucune utilité. Les parcelles concernées par cet emplacement réservé sont les suivantes :

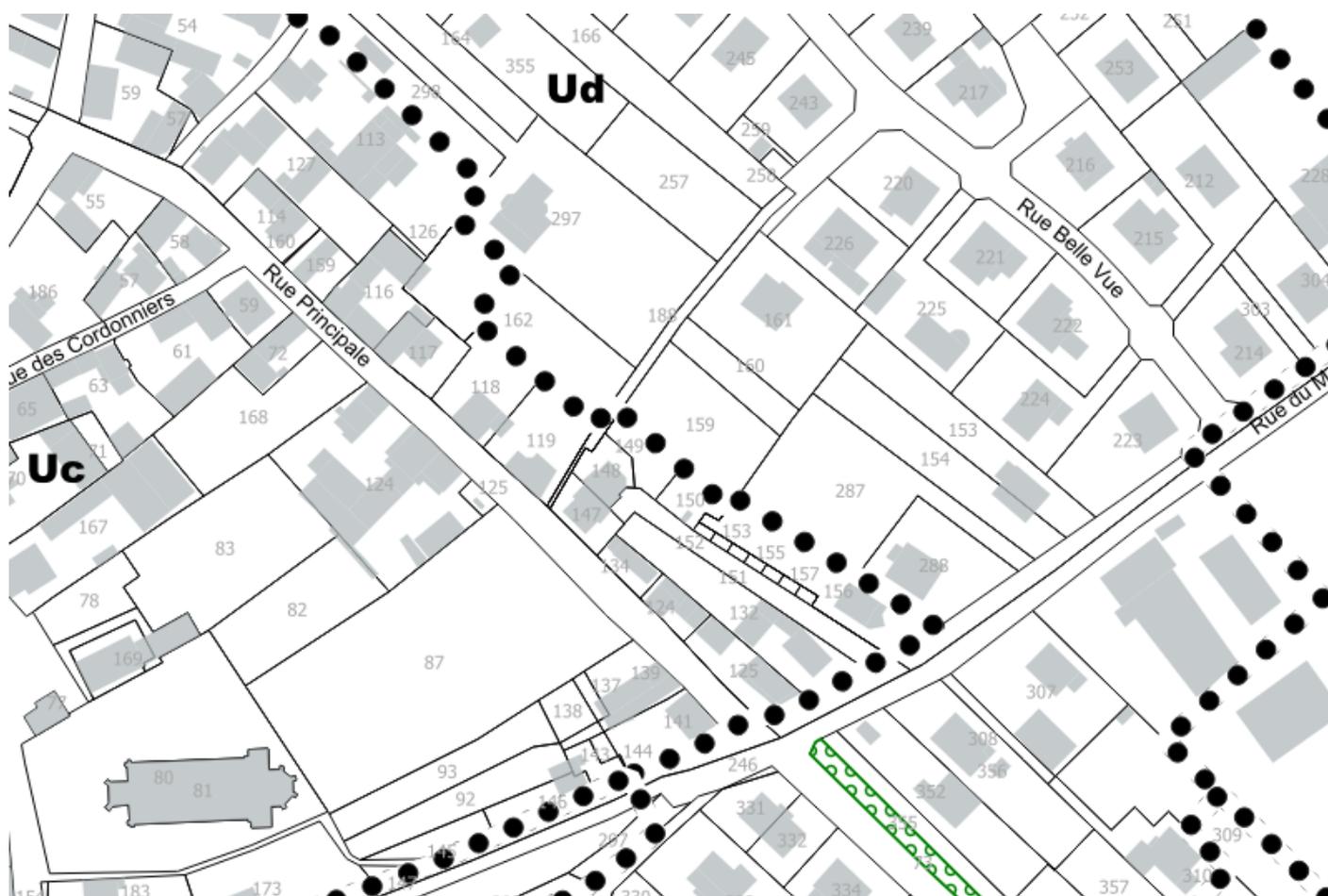
- Section 68 n°159 (8,73 ares)
- Section 68 n°160 (3,06 ares)
- Section 68 n°188 (2,84 ares)
- Section 07 n°161 (1,94 ares)
- Section 07 n°162 (0,07 ares)
- Section 07 n°163 (1,77 ares)
- Section 07 n°164 (0,06 ares)
- Section 07 n°149 (1,92 ares)

Extrait du règlement graphique et de la liste des ER en vigueur :



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

Modifications proposées :



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

Pièces modifiées :

Règlement graphique – Uhlwiller 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Uhlwiller 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés – page 1

3.3 ER2 à Wintershouse

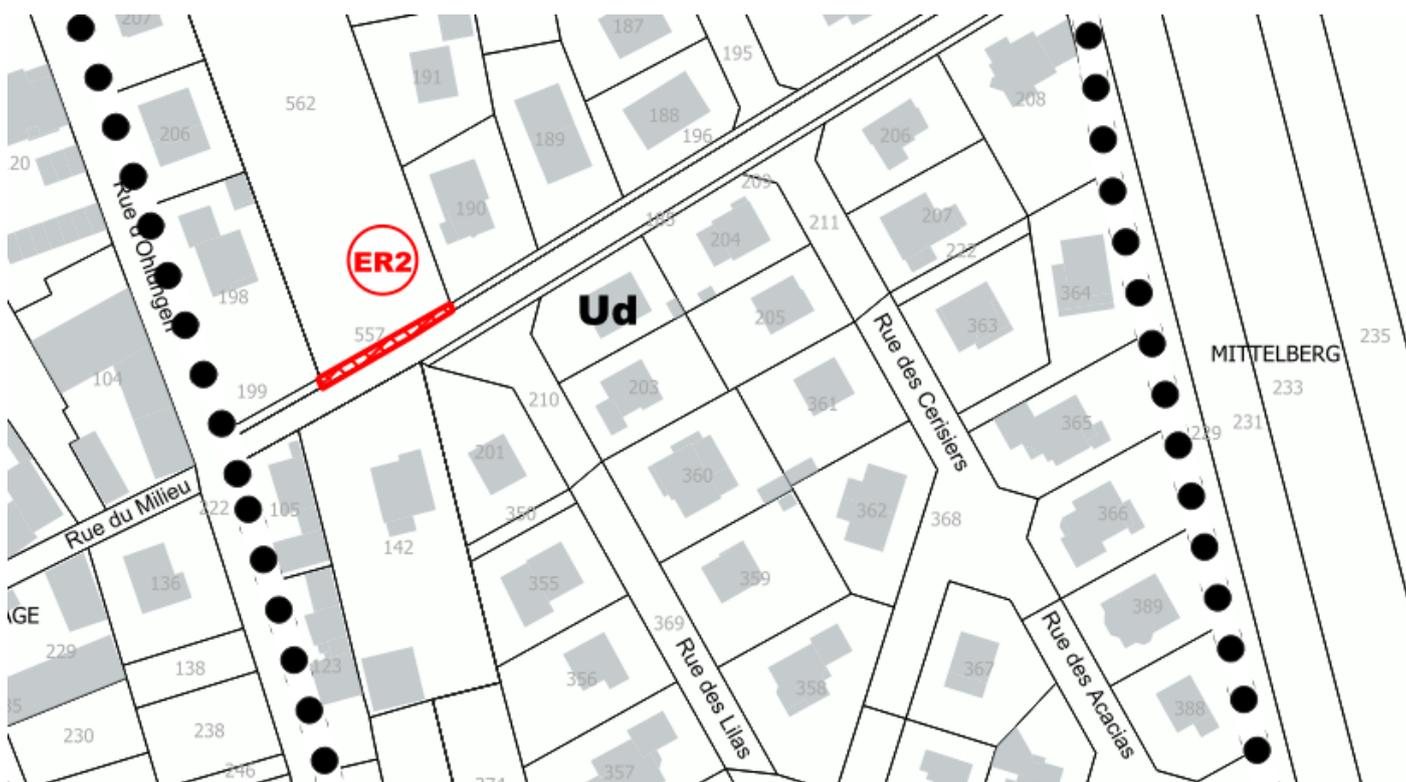
La commune souhaite supprimer l'emplacement réservé n°2 inscrit au règlement graphique de Wintershouse.

Cet emplacement, d'une surface de 0,5 ares, avait pour intérêt d'élargir la rue du Milieu. L'emplacement n° 2 est actuellement classé en zone Ud.

La municipalité souligne que les travaux ont été réalisés et de ce fait l'emplacement réservé n'est plus d'aucune utilité. La parcelle concernée par cet emplacement réservé est la suivante :

- Section 23 n°557 (0,5 ares), propriété de la commune de Wintershouse.

Extrait du règlement graphique et de la liste des ER en vigueur :



N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Elargissement de la rue des Houblons à 5 mètres	Uc	Commune	0,8
2	Elargissement de la rue du Milieu à 7 mètres	Ud	Commune	0,5
3	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	14

Modifications proposées :



N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Elargissement de la rue des Houblons à 5 mètres	Uc	Commune	0,8
2	Elargissement de la rue du Milieu à 7 mètres	Ud	Commune	0,5
3	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	14

Pièces modifiées :

Règlement graphique – Wintershouse 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Wintershouse 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés – page 2

POINT N°4 : AJOUT D'EMPLACEMENTS RÉSERVÉS À UHLWILLER ET WINTERSHOUSE

Pour rappel l'outil de l'emplacement réservé (ER) est une servitude limitant le droit à construire instituée par le PLU en vue de permettre la réalisation à terme d'un projet précis (projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logement etc...). Les ER permettent donc d'anticiper l'acquisition d'un terrain et dans cette attente d'y interdire tout autre projet de construction non compatible avec la réalisation du projet à venir.

4.1 Liste des Emplacements réservés et règlements graphiques de Uhlwiller au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} :

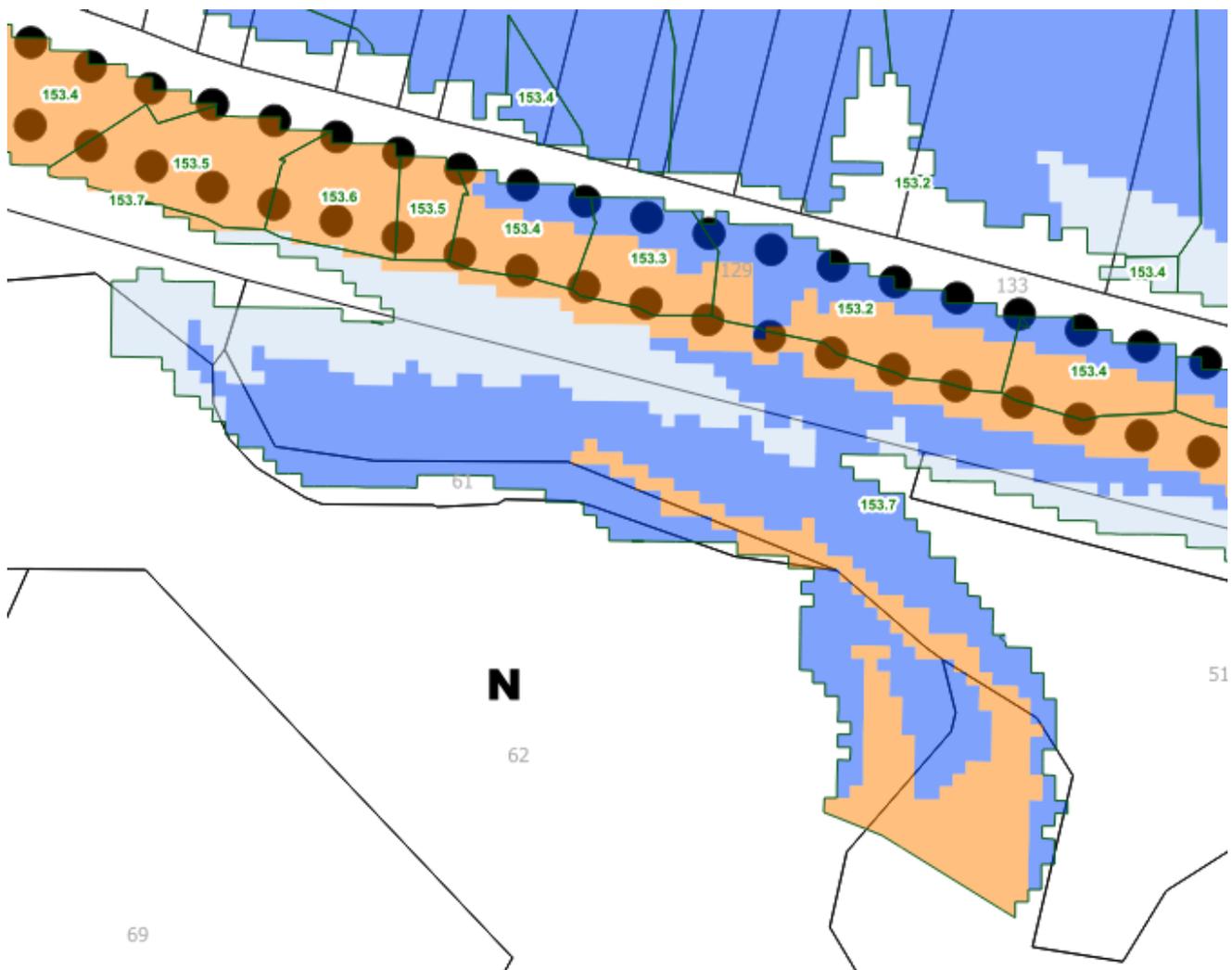
La commune de Uhlwiller souhaite créer quatre emplacements réservés :

- **ER6** : La parcelle section 20 n°51 fait aujourd'hui partie d'une parcelle privée. D'une longueur de 100m, ce chemin divise en deux parties le passage longeant la Moder dont la propriété est d'un côté la commune de Uhlwiller et de l'autre côté l'Association de remembrement de la Moder Amont. Depuis l'année dernière le propriétaire de la parcelle n°51 a condamné le passage par des barrières qui empêchent l'entretien des berges de la Moder. L'objectif de la commune est d'acquérir cette partie de chemin afin qu'il puisse retourner dans le domaine public. Cet emplacement réservé a pour but de créer une continuité viaire au bénéfice de la commune. Le PPRI de la Moder n'a aucun impact sur la création de cet emplacement réservé.

La parcelle concernée par cet emplacement réservé n°6 en secteur N est la suivante :

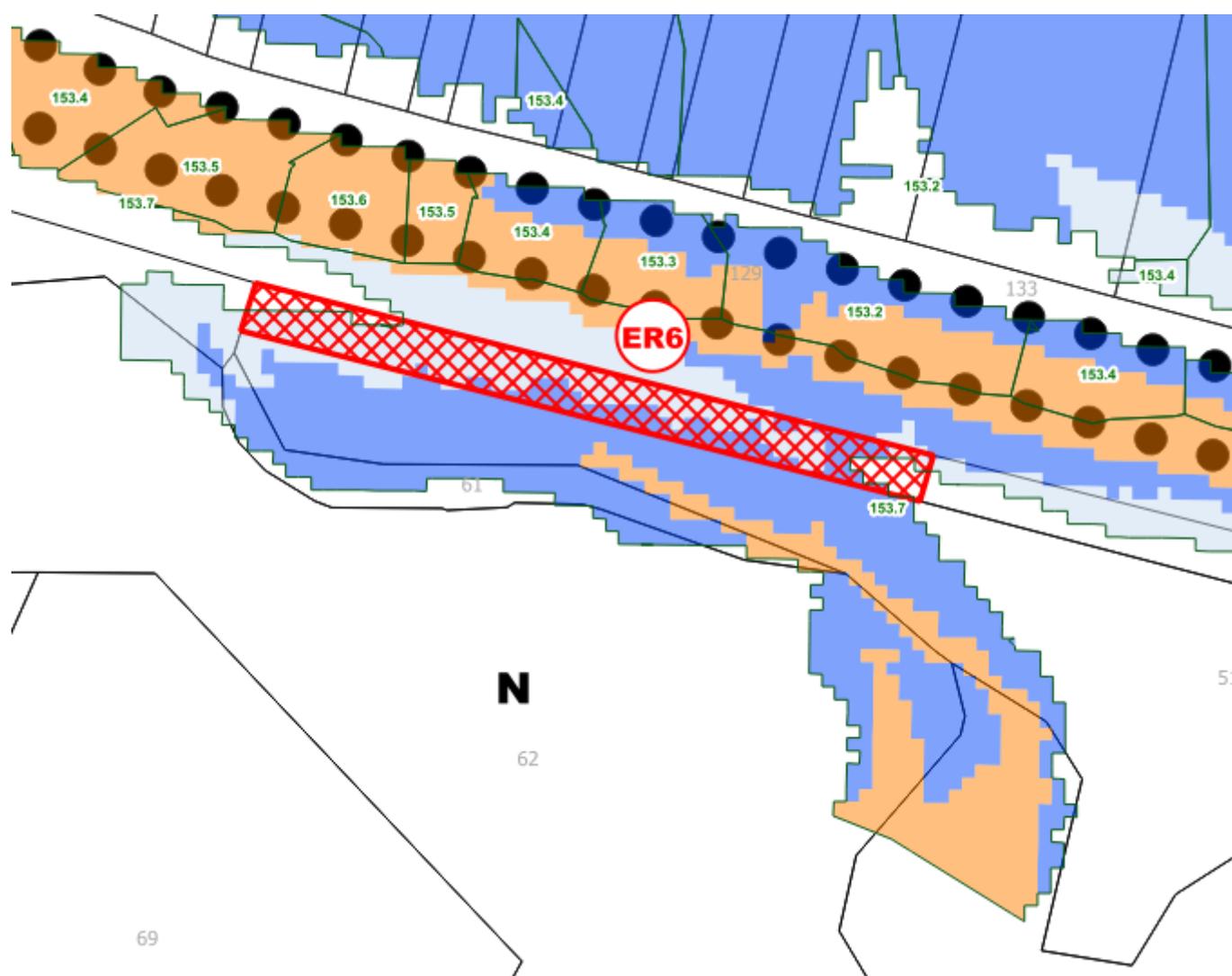
- Section 20 n°51 (165,2 ares), propriété de « DS »

Extrait du règlement graphique et de la liste des ER en vigueur :



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

Modifications proposées :



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
6	Création d'une continuité viaire sur les berges de la Moder	N	Commune	8,37

Pièces modifiées :

Règlement graphique – Uhlwiller 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Uhlwiller 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés – page 1

- **ER7** : Cet emplacement réservé pourra permettre la protection du tuyau d'assainissement permettant l'évacuation de l'eau de pluie de l'Impasse de Roesbach vers le ruisseau en attendant de mettre en place une servitude d'utilité publique. La suppression de ce tuyau aurait de lourdes conséquences pour l'évacuation de l'eau de pluie.

Les parcelles concernées par cet emplacement réservé n°7 en secteur Uci sont les suivantes :

- Section 06 n°116 (1,35 ares)
- Section 06 n° 152 (5,63 ares)

- **ER8** : Cet emplacement réservé a pour but de protéger la partie de rue qui est implantée sur le domaine privé en attendant la vente au profit de la commune de cette dernière. Il s'agit de préserver la largeur de la voie publique afin de garantir la circulation des engins agricoles, les engins de 1^{er} secours ainsi que ceux permettant l'entretien des installations de ES (Électricité de Strasbourg) et du SDEA.

Les parcelles concernées par cet emplacement réservé n°8 en secteur Uci sont les suivantes :

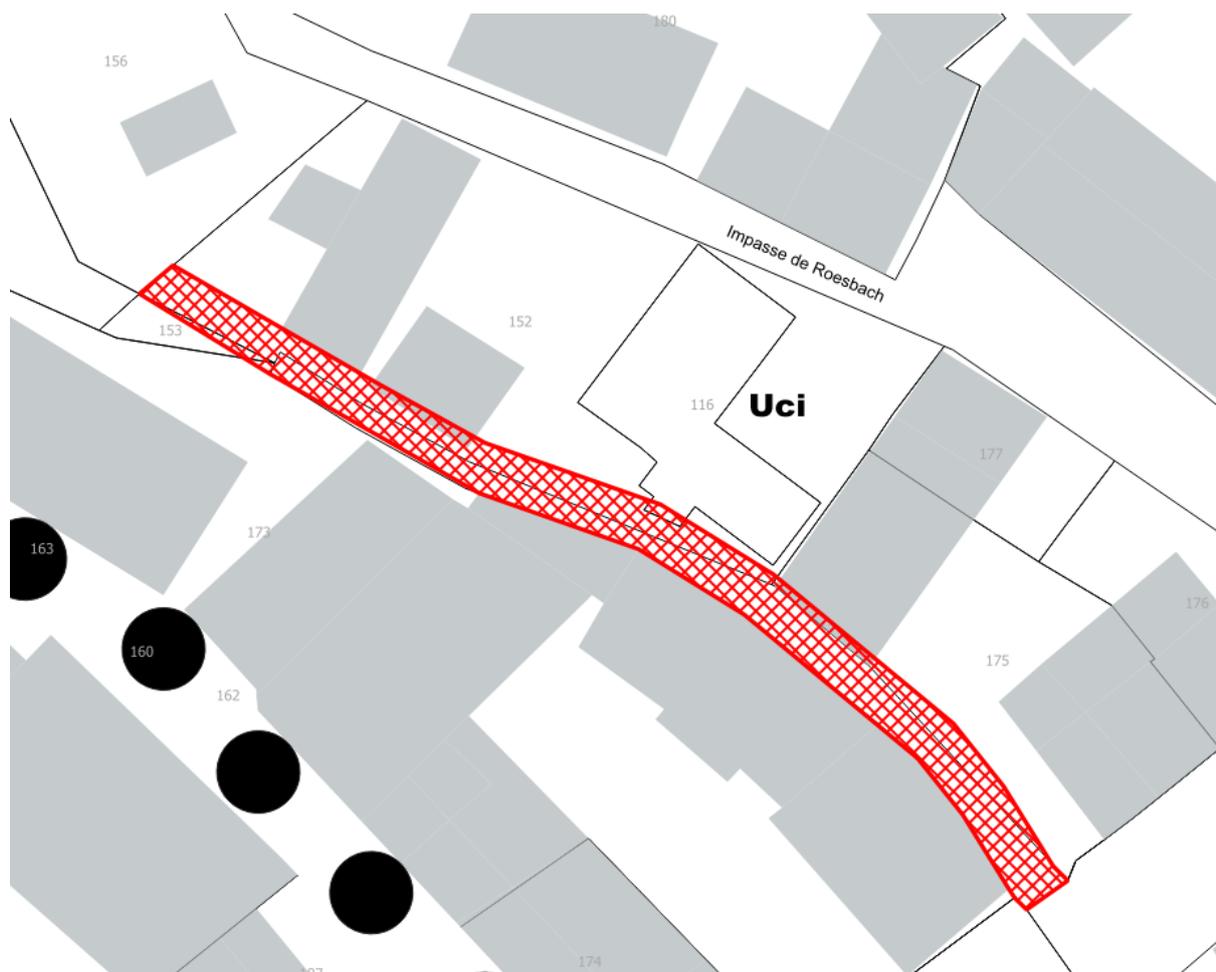
- Section 06 n°116 (1,35 ares)
- Section 06 n° 152 (5,63 ares)

- **ER9** : Cet emplacement réservé servira de protection du déversoir d'orage permettant de décharger le réseau d'assainissement intercommunal vers le ruisseau en attendant de mettre en place une servitude publique. La suppression de ce tuyau aurait de lourdes conséquences sur le réseau d'assainissement.

Les parcelles concernées par cet emplacement réservé n°9 en secteur Uci sont les suivantes :

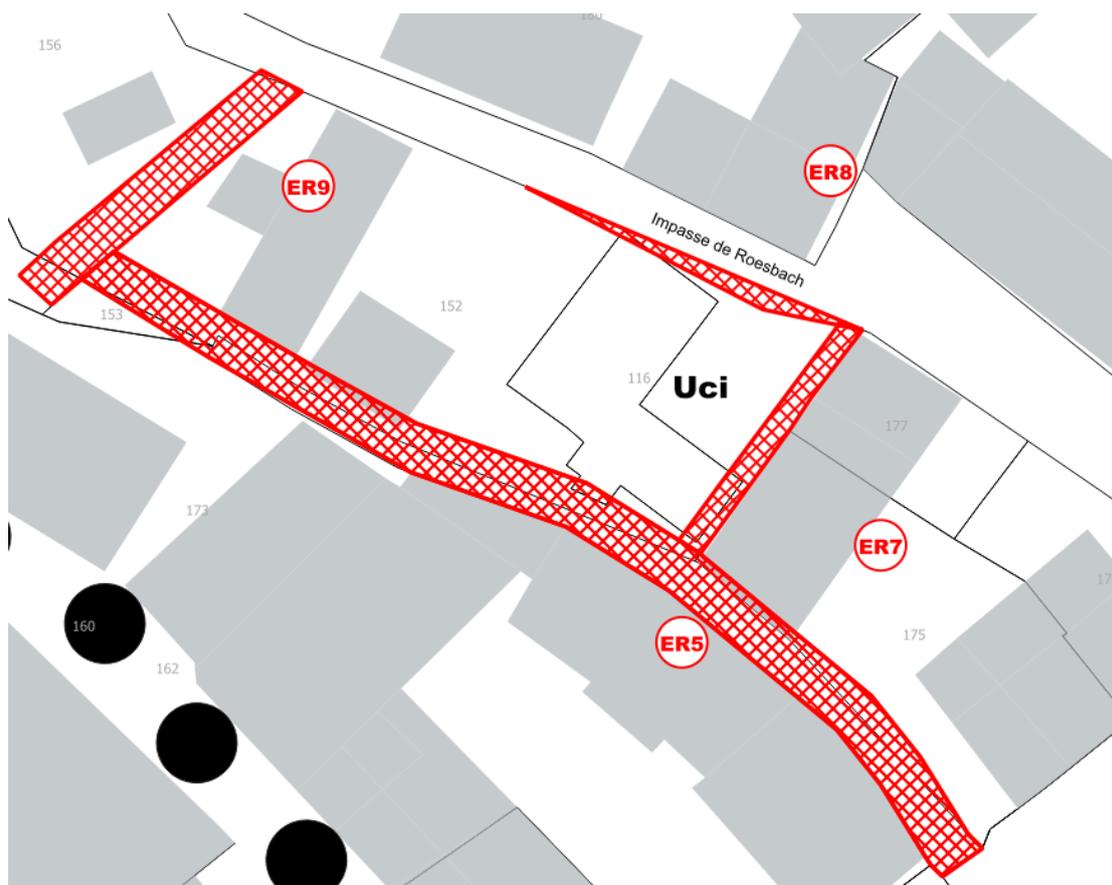
- Section 06 n°156 (8,38 ares)
- Section 06 n°157 (1,99 ares)

Extrait du règlement graphique et de la liste des ER en vigueur :



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

Modifications proposées :



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
6	Création d'une continuité viaire sur les berges de la Moder	N	Commune	8,37
7	Protection d'un tuyau d'assainissement – largeur 1,5 mètres	Uci	Commune	0,25
8	Protection de la portion grevant l'Impasse Roesbach	Uci	Commune	0,14
9	Protection du déversoir d'orage – largeur 3 mètres	Uci	Commune	0,55

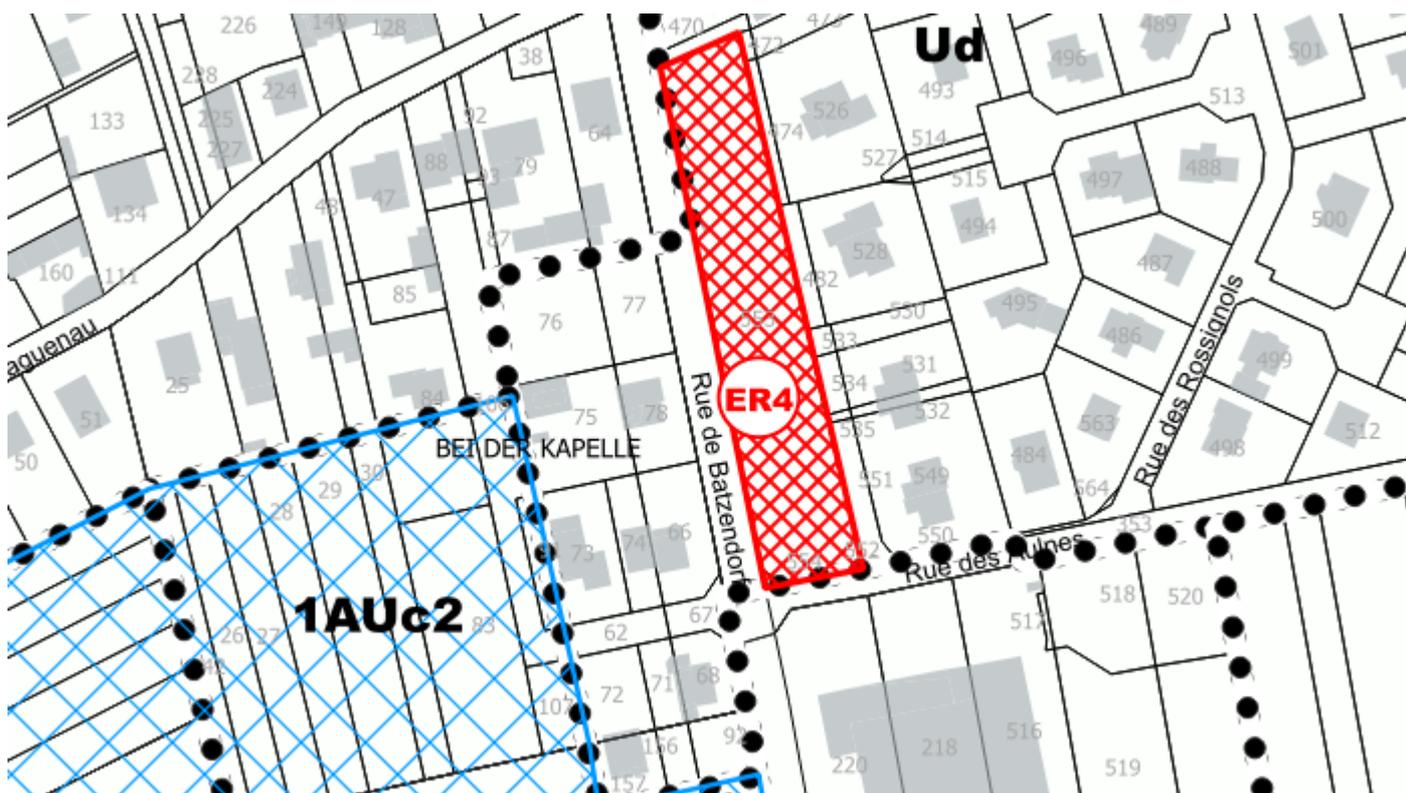
Pièces modifiées :

Règlement graphique – Uhlwiller 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Uhlwiller 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés – page 1

Modifications proposées :



N°	Objectif	Zone concernée	Bénéficiaire	Surface (ares)
1	Elargissement de la rue des Houblons à 5 mètres	Uc	Commune	0,8
2	Elargissement de la rue du Milieu à 7 mètres	Ud	Commune	0,5
3	Aménagement hydraulique pour lutter contre les coulées d'eaux boueuses	Aa	Commune	14
4	Création d'une maison de santé pluriprofessionnelle	Ud	Commune	28,99

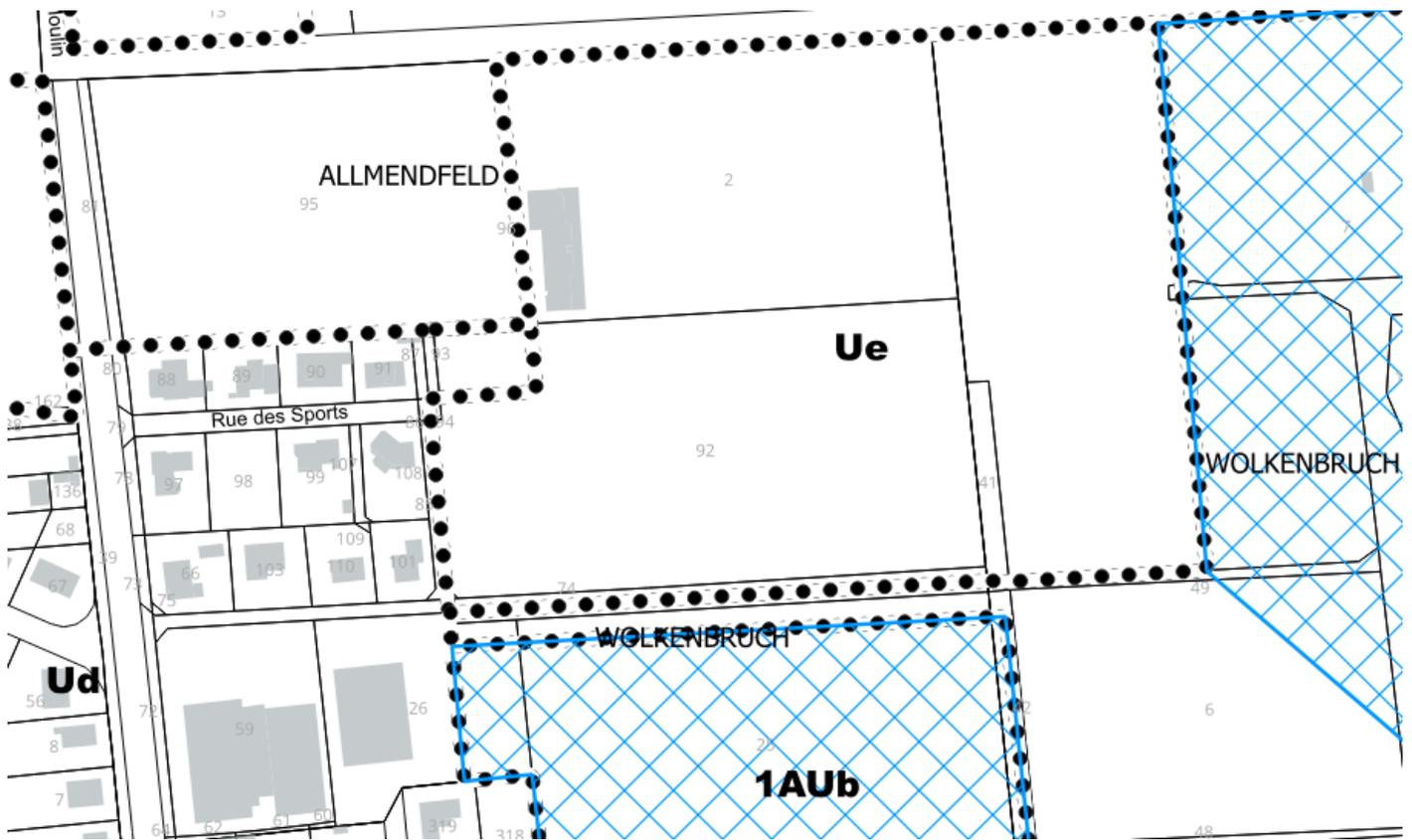
Pièces modifiées :

Règlement graphique – Wintershouse 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Wintershouse 1/5000^{ème}

Liste des emplacements réservés – page 2

Modifications proposées :



Pièces modifiées :

Règlement graphique – Ohlungen – 1/2000^{ème}

Règlement graphique – Ohlungen – 1/5000^{ème}