

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°4
Approuvée

Erstein



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du P.L.U., complémentaire au rapport de présentation du P.L.U. approuvé

MODIFICATION N° 4
Approuvée par délibération du Conseil
Municipal du 8 décembre 2025



Le Maire



Décembre 2025

Sommaire

1.	Le contexte	1
1.1.	L'objet de la modification.....	1
1.2.	La procédure.....	1
1.3.	Les grandes étapes	2
1.3.1.	L'éventuelle évaluation environnementale	2
1.3.2.	Autour de l'enquête publique	2
2.	Les motifs des changements	3
2.1.	Les risques.....	3
2.1.1.	Les risques technologiques.....	3
2.1.2.	Les risques naturels	5
2.2.	La réalisation des projets.....	5
2.2.1.	La Maison de l'Environnement et du Développement Durable	5
2.2.2.	Le camping.....	6
2.2.3.	Les écoles	6
2.2.4.	Le maintien des commerces en centre-ville	7
2.2.5.	L'erreur de classement d'une parcelle privée	8
2.3.	Les simplifications de règles.....	8
2.3.1.	L'implantation sur limites séparatives.....	8
2.3.2.	La hauteur maximale des constructions	9
2.3.3.	Les travaux sur les corps de ferme.....	9
2.4.	Les adaptations de règles aux besoins réels et observés	10
2.4.1.	Les dérogations.....	10
2.4.2.	Dans la zone UB	11
2.4.3.	Le stationnement.....	11
2.4.4.	Dans les zones non urbaines.....	12
2.5.	Les actualisations.....	12
3.	Les dispositions modificatives	12
3.1.	Par document.....	12
3.1.1.	Les plans de zonage	12
3.1.2.	Le règlement	13
3.1.3.	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	14
3.1.4.	Les annexes	14
3.2.	Par thème.....	14
3.2.1.	Clarifications ou renforcements de règles pour la zone UA notamment	14
3.2.2.	Modifications pour la zone UB.....	16
3.2.3.	Normes minimales de stationnement	16
3.2.4.	Précautions dans les zones non urbaines	17
3.2.5.	Modifications pour faciliter des projets.....	17
3.2.6.	Réajustements	18
3.2.7.	Mises à jour	19

4.	Les incidences des changements	20
4.1.1.	Les équipements	20
4.1.2.	Les adaptations aux réalités actuelles	20
4.1.3.	Les sensibilités environnementales	21
4.1.4.	Les liens avec les documents supra-communaux.....	21

1. Le contexte

1.1. L'objet de la modification

La commune d'Erstein dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 4 mars 2013.

Il a fait l'objet :

- de modifications en 2016, 2017, 2021 ;
- de modifications simplifiées en 2014 et 2016 ;
- d'une mise en compatibilité pour déclaration de projet en 2019.

Aujourd'hui, une modification n°4 du PLU est nécessaire pour :

- compléter et mettre à jour les prescriptions liées à des risques (zones d'éloignement par rapport à des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement¹, Plan de Prévention des Risques d'Inondation, ...) ;
- permettre la création de la maison de l'environnement et du développement durable, et faciliter le développement du camping et l'aménagement des écoles de la ville ;
- étendre la protection des commerces au centre-ville ;
- rectifier une erreur de classement d'une partie d'une parcelle privée pour respecter le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) Europe ;
- adapter des règles pour une application plus efficace ou précise, ou correspondre davantage aux besoins actuels ;
- clarifier ou simplifier des dispositions ou des notions du règlement du PLU ;
- actualiser le règlement grâce à de nouvelles informations.

1.2. La procédure

La modification n°4 du PLU entre dans le champ défini par l'article L153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cette modification du PLU d'Erstein est une modification de « droit commun », concernée par l'article L153-41 du code de l'urbanisme, qui stipule que :

« Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, par le maire, lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

¹ Susceptibles d'avoir des impacts (pollution de l'eau, de l'air, des sols, etc ...) et de présenter des dangers (incendie, explosion, etc ...) pour l'environnement, la santé et la sécurité publique.

En effet, dans le cas présent, les modifications concernent essentiellement le classement de certains terrains et les règles de construction dans certaines zones, l'ensemble change donc les possibilités de construction, même si ce changement ne peut pas être exactement quantifié.

1.3. Les grandes étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « **évaluation environnementale** » du projet de modification du PLU est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

La MRAe a été saisie le 10 avril 2025 dans le cadre de la procédure dite au cas par cas, afin d'apprécier si une évaluation environnementale était ou non requise pour la modification n°4 du PLU d'Erstein.

La MRAe a rendu un avis conforme le 26 mai 2025 concluant :

- que la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Erstein n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine, au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;
- et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

1.3.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux **personnes publiques associées** (Etat, Région, Collectivité Européenne d'Alsace, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat chargé du SCoT², Communauté de Communes, ...).

Les avis éventuellement reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

C'est pourquoi un délai de réponse suffisant doit être laissé aux personnes publiques associées, avant l'ouverture de l'enquête publique.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale, mais peut être réduite à 15 jours dans le cas contraire (si pas d'évaluation environnementale).

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

L'enquête publique relative à la modification n°4 du PLU d'Erstein s'est tenue du 25 août au 26 septembre 2025.

Les quelques changements apportés au dossier après enquête font notamment suite aux avis des personnes publiques associées et concernent essentiellement des précisions dans le règlement, ainsi que la suppression d'un point.

² Schéma de Cohérence Territoriale

2. Les motifs des changements

2.1. Les risques

2.1.1. Les risques technologiques

La société « Würth France » exploite une plate-forme logistique à Erstein ; elle relève du régime des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

Dans le cadre de son extension, un nouveau « Porter à connaissance : risques technologiques » a été élaboré par les services de l'Etat en 2022.

Du fait des produits et volumes stockés (aérosols, matériaux combustibles et plus particulièrement liquides inflammables, ...) le site est dorénavant classé SEVESO Seuil Bas.

Des dispositions relatives à l'urbanisme sont graduées en fonction du niveau d'intensité sur le territoire et de la probabilité d'occurrence du phénomène dangereux.

Pour la société Würth à Erstein, 2 zones sont ainsi définies : une zone des effets graves (zone rouge) et une zone des effets significatifs (zone orange).

La commune d'Erstein étant tenue d'intégrer ces risques dans son PLU, la modification n°4 introduit la délimitation des zones de danger sur les plans de zonage du document d'urbanisme, et les restrictions correspondantes en matière d'aménagement dans son règlement.

La société Würth est implantée en secteur UXa du PLU, soit la zone d'activités située à l'ouest de la gare et de la RD83.

Dans ce secteur est également installé le « Comptoir Agricole », coopérative agricole et ICPE soumise à autorisation.

Sans être classée comme une installation SEVESO, elle peut présenter de graves dangers ou inconvénients pour la santé, la sécurité publique et l'environnement, et nécessitent des prescriptions particulières.

Celles-ci apparaissent dans le PLU d'Erstein avant modification, mais uniquement dans le règlement du secteur UXa, alors que la zone d'éloignement générée par l'entreprise s'étend sur le secteur UXa mais aussi sur la zone UB voisine.

Le règlement de la zone UB doit donc intégrer les règles de précaution également.

Il en est de même pour la sucrerie, implantée en bordure de la RD426 entre la ville et Krafft, et en secteur spécifique UXs.

Ses périmètres relatifs aux restrictions d'urbanisation dues aux risques technologiques s'étalent jusque sur la zone naturelle N.

Le règlement du PLU avant modification ne mentionne ces restrictions que pour le secteur UXs ; il convient donc de les reporter dans le règlement de la zone N également, même si dans cette dernière peu d'aménagements sont possibles.

Les entreprises du ban communal générant des périmètres à risques



2.1.2. Les risques naturels

Le PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de l'III, couvrant la commune d'Erstein, a été approuvé le 30 janvier 2020, par le Préfet du Bas-Rhin et le Préfet de Région Grand-Est. Il a fait l'objet de 2 modifications partielles, l'une pour la commune d'Ebersmunster, approuvée en 2021, et l'autre pour la commune de Semersheim en 2023.

En 2024, une modification a concerné plusieurs communes, dont Erstein.

Les règles du PPRI s'appliquant de fait au territoire de la commune, quelles que soient celles du PLU, il convient de mettre à jour les informations liées au PPRI dans le PLU.

Les services de l'Etat ont stipulé, dans leur avis sur le projet de modification du PLU, que la mise à jour des annexes du PLU s'effectue par arrêté municipal.

Un arrêté municipal complète donc la délibération approuvant la modification du PLU, afin que celle-ci puisse intégrer la mise à jour des annexes.

2.2. La réalisation des projets

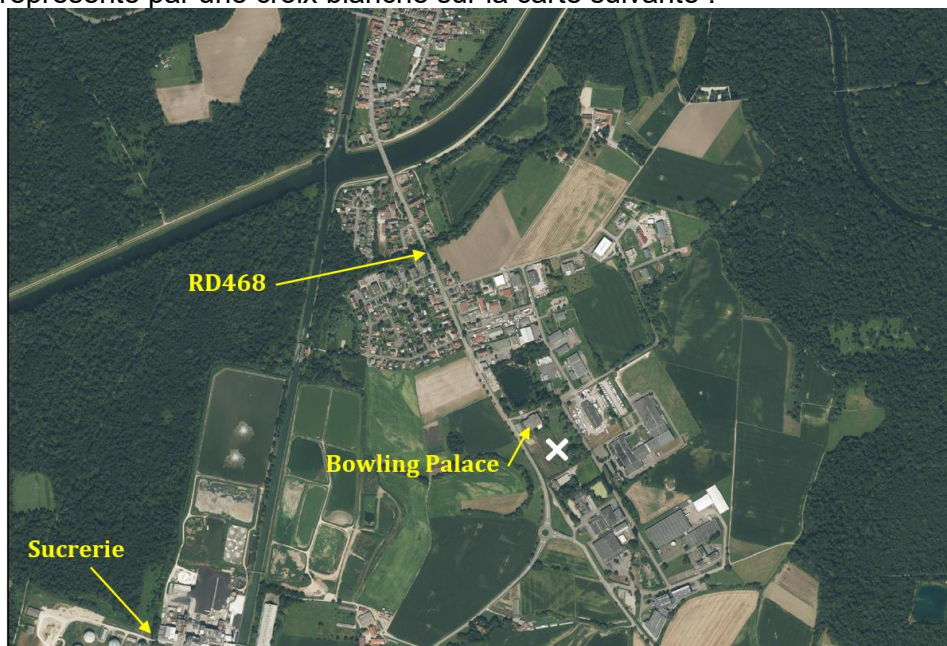
2.2.1. La Maison de l'Environnement et du Développement Durable

La commune est engagée depuis plusieurs années dans la réalisation d'une maison de l'environnement à destination d'un public large (enfants, scolaires, adultes, touristes, experts, ...).

Elle fédérera des actions d'éducation à la nature et à l'environnement sur son territoire, en lien avec les partenaires publics et privés locaux, les associations locales ou régionales, les habitants et les établissements scolaires.

La localisation de cet équipement à Krafft apparaît comme particulièrement pertinente, du fait de la proximité du polder³ et de la réserve naturelle, mais aussi d'autres sites mettant en valeur la biodiversité (observatoire à oiseaux, arboretum⁴, ...), du parcours « Au Fil de l'eau » et des digues le long du canal de décharge de l'III.

La Ville a ainsi pu faire l'acquisition d'un site rue André Malraux, dans le voisinage du « Bowling Palace », représenté par une croix blanche sur la carte suivante :



³ ouvrage de rétention des crues du Rhin ayant une vocation écologique, qui occupe le site d'une ancienne forêt alluviale qui se situait dans le lit majeur du Rhin avant les travaux de canalisation.

⁴ qui compte entre 200 et 220 arbres répartis sur environ 40 ares, et est composé de 25 espèces.

Le site est classé en zone UX dans le PLU.

La zone UX est vouée à accueillir principalement les constructions et installations liées à des activités industrielles, artisanales, de bureaux, commerciales ou d'hébergement hôtelier.

Une part la zone UX de Krafft peut recevoir des activités de loisirs (au maximum 5 % de la superficie de la zone), les règles de constructions en vigueur ne sont toutefois pas adaptées à l'aménagement d'équipements publics.

Il peut donc être utile de prévoir une dérogation à certaines règles de la zone UX pour les équipements d'intérêt public, afin de faciliter et d'optimiser leurs possibilités d'aménagement, notamment dans le cadre du projet de maison de l'environnement.

2.2.2. Le camping

Le camping de la ville, organisé autour de son lac, a été fermé pour la saison 2022, du fait de problèmes de gestion et de vétusté de certains locaux.

Le conseil municipal a alors adopté, en 2023, le bail commercial liant la Ville d'Erstein et la société Capfun dans la gestion du camping, afin de favoriser l'attractivité du site et de la ville.

Il est donc nécessaire aujourd'hui de permettre à ce nouveau gestionnaire de réaliser les aménagements éventuels nécessaires à la pérennité de l'équipement, qu'ils soient liés à son fonctionnement (sanitaires, restaurant, nouveaux types d'hébergement, ...) ou aux activités proposées (liées au plan d'eau par exemple).

Ce développement est déjà possible en zone UE qui couvre le site du camping.

Cependant, afin de procurer aux services offerts par le camping un potentiel d'attractivité maximal, la volonté communale est de les circonscrire à ce site, identifié par un secteur particulier UEb.

Il s'agit ainsi d'éviter que des services similaires soient développés ailleurs dans cette zone UE, qui est à l'origine prévue pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif, et les installations de loisirs.

2.2.3. Les écoles

Les écoles de la ville sont classées, avant la présente modification du PLU, dans divers zones ou secteurs :

- UAk pour l'école maternelle de Krafft ;
- UB pour les écoles maternelles du Briehly et du Mittelholz ;
- UA pour les écoles Anne Frank, Popp, Schweitzer ;
- UE pour l'école maternelle du château d'eau et l'école Curie.

Les écoles ne sont donc pas toutes soumises aux mêmes règles de construction, donc, en cas de projet d'aménagement envisagé par la commune pour les écoles de la ville, les possibilités de concrétisation seront différentes selon la localisation de l'une ou de l'autre.

Il est ainsi opportun de procéder à un classement commun de toutes les écoles afin qu'elles puissent toutes bénéficier des mêmes opérations.

Le rattachement à la zone UE s'impose puisqu'elle accueille les constructions et installations liées aux services publics ou d'intérêt collectif, et dispose de règles de constructions spécifiquement adaptées à ce type d'équipements.

A noter que l'école Schweitzer ne sera pas concernée par ce ~~le~~ reclassement ; elle est vouée à un autre usage que scolaire.

2.2.4. Le maintien des commerces en centre-ville

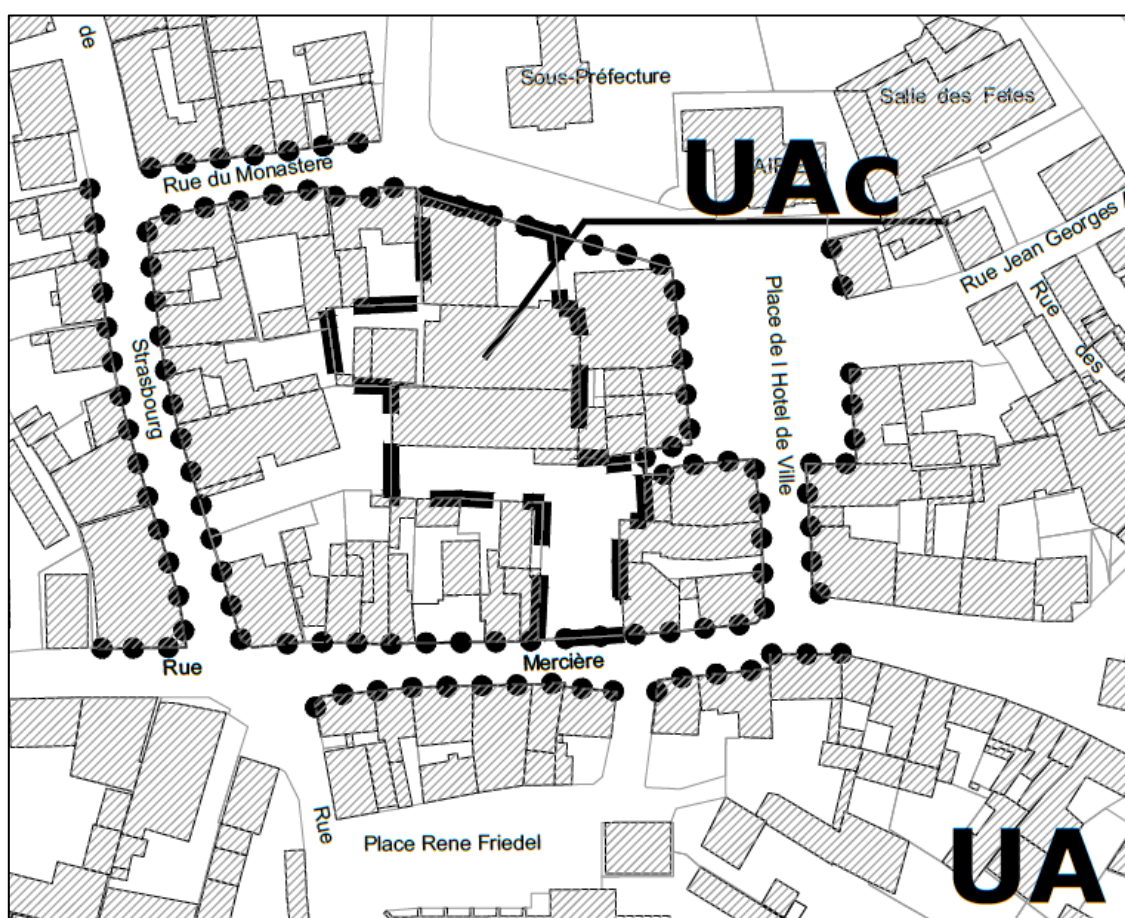
Dans le centre-ville d'Erstein (zone UA), le règlement du PLU prévoit la pérennisation de la présence de commerces.

Dans certaines rues, le changement de destination des locaux commerciaux en habitation est interdit **en rez-de-chaussée**.

Cette mesure s'applique, avant modification du PLU, à l'îlot qui fait face à la mairie, compris entre la place de l'Hôtel de Ville, et les rues Mercière, de Strasbourg et du Monastère.

Il couvre notamment l'espace commercial « passage Mercière ».

Cette protection des commerces est représentée en pointillés sur l'extrait du plan de zonage suivant :



Il est important d'élargir ce périmètre pour conserver le dynamisme du cœur de ville et le niveau de l'offre commerciale pour les habitants.

En effet, le centre-ville a beaucoup de difficulté à conserver, voire créer des commerces, et si la mesure de protection des commerces en rez-de-chaussée n'est pas renforcée, cette dévitalisation risque de s'accélérer.

Il convient également de prendre en compte les besoins de particuliers âgés ou handicapés.

De plus, la mesure renforcée contribue à un programme global en cours de réorganisation du centre-ville, afin de le rendre plus attractif et plus aisément accessible (accompagnement financier pour l'implantation des commerces).

La rue du Général de Gaulle comme artère commerciale y tient notamment un rôle majeur.

De plus, la commune étant engagée dans une procédure de révision du PLU, la mesure pourrait être revue à moyen terme si elle devait avoir des impacts indésirables sur la vacance des locaux.

La protection peut ainsi être étendue sur la place de l'Hôtel de Ville, la rue Mercière et la rue de Strasbourg.

Une portion entourant la rue du Général de Gaulle, au niveau de la poste, peut également bénéficier de cette prescription visant à sauvegarder la présence de commerces dans des espaces stratégiques du centre-ville.

2.2.5. L'erreur de classement d'une parcelle privée

Un terrain voisin de la ZAC EUROPE a été intégré par erreur dans un secteur 1AUz alors qu'il ne fait pas partie du périmètre de la ZAC.

Il est donc nécessaire de rectifier cette erreur et de procéder à un reclassement de ce terrain, pour que les règles qui s'y appliquent soient celles des autres quartiers de la ville, et notamment ceux environnants, et non les prescriptions plus contraignantes de la ZAC.

Cette modification de classement ne concerne une faible surface de 41 m².

2.3. Les simplifications de règles

La modification n°4 représente aussi l'opportunité d'expliciter ou simplifier certaines règles du PLU, parfois peu claires pour les pétitionnaires.

Ainsi, dans la zone UA, qui couvre le tissu ancien de la ville et le centre ancien du quartier de Krafft, plusieurs dispositions du règlement du PLU de 2013 semblent complexes.

2.3.1. L'implantation sur limites séparatives

L'article UA 7 qui régit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives dans cette zone indique notamment :

« Au delà de 15 mètres de l'alignement des voies »

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions et installations sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- *tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de la distance horizontale de la limite séparative. »*

Cette disposition fixant les conditions d'implantation sur limite soulève souvent des questionnements.

Il est donc utile d'illustrer graphiquement le gabarit à l'intérieur duquel une construction doit s'inscrire pour pouvoir être implantée sur une limite séparative.

Cette rédaction apparaît également dans le règlement couvrant la zone UB (toute la ville hors centres anciens) et le secteur d'extension 1AUz correspondant à la ZAC Europe.

Le schéma explicatif sera donc également associé au texte pour ces sites.

2.3.2. La hauteur maximale des constructions

L'article UA10 du PLU de 2013, régissant la hauteur maximale des constructions dans les centres anciens stipule, quant à lui, que :

« 1. La hauteur des constructions est mesurée :

- sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer de desserte au terrain d'assiette de la construction :
Le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini de la voie de desserte pris au droit de celui-ci.
Si la construction est édifiée à l'intersection de deux voies ou entre deux voies, la hauteur sera mesurée par rapport au niveau moyen fini de chacune des voies considérées.
- au-delà d'une profondeur de 30 mètres :
par rapport au niveau moyen de la largeur de l'accès au droit de la voie publique.

2. DANS TOUTE LA ZONE UA :

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique.

De plus, celui-ci devra respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres par rapport aux façades principales de la construction.

3. DANS TOUTE LA ZONE, SAUF EN SECTEURS UAK ET UAO :

- Le long d'une voie, à l'angle de deux voies ou entre deux voies : sur une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie, la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 10 mètres et la hauteur totale au faîtage est limitée à 15 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 30 mètres décomptée depuis les voies, la hauteur maximale est limitée à 7 m. »

Plusieurs points de cet article peuvent bénéficier de précision ou remaniement : la référence pour estimer la hauteur d'une construction en avant ou fond de parcelle, en tenant compte de l'éventuel relief de celle-ci, la limite de cette hauteur suivant les mêmes critères, la notion de façade principale.

2.3.3. Les travaux sur les corps de ferme

L'article UA11 relatif à l'aspect extérieur des constructions comprend un paragraphe concernant les corps de ferme :

« Les règles ci-après s'appliquent à l'aménagement, à la transformation, à l'extension ou à la démolition/reconstruction des corps de ferme existants :

- les travaux de transformation, d'extension et de construction portant sur des parcelles supportant des corps de ferme devront respecter l'organisation traditionnelle de ces ensembles immobiliers (en cour, en « L » ou en « U »),
- la volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable (inférieure à 10% de la hauteur ou de l'emprise au sol). »

Cette prescription sur la volumétrie doit être précisée, pour que la possibilité d'augmentation du volume d'une construction soit bien limitée en hauteur, mais aussi dans son emprise au sol. En effet, l'alternative entre la limite de hauteur et la limite de l'emprise au sol ne permet bien sûr pas d'atteindre l'objectif de conservation de l'aspect du patrimoine ancien.

De plus, il s'agit de bien préciser que la mesure doit s'appliquer pour chaque bâtiment puisque les corps de ferme en comprennent plusieurs.

S'agissant de règles qui concernent également l'emprise au sol et la hauteur des constructions il convient de les rajouter aux articles UA9 et UA10.

Par ailleurs, il apparaît que la mutation des anciens corps de ferme pourrait être freinée par les règles du PLU en matière de normes minimales de stationnement.

Afin de favoriser ces opérations et d'éviter la constitution de friches ou la démolition du patrimoine historique de la commune, il convient d'assouplir légèrement ces normes pour les logements qui seraient réalisées dans les corps de ferme.

2.4. Les adaptations de règles aux besoins réels et observés

Il est important de compléter le lexique que contiennent les « dispositions générales » du règlement, afin de définir explicitement davantage de termes utilisés dans ses prescriptions. Par ailleurs, des éléments de précision doivent être apportés pour certaines règles de construction définies dans le PLU, leur expérimentation ayant mis à jour des lacunes.

2.4.1. Les dérogations

Le réseau hydrographique est particulièrement dense sur le ban communal d'Erstein, comprenant notamment l'Ill et ses méandres qui serpentent dans la ville.

Ainsi, dans les zones ou secteurs du PLU traversés par un cours d'eau, canal ou comprenant un plan d'eau, le règlement impose aux constructions de respecter un recul par rapport à ses berges.

Il s'avère nécessaire aujourd'hui de :

- préciser que les extensions de constructions existantes doivent également respecter de retrait,
- mais d'exempter de cette obligation de retrait les équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, canaux et plans d'eau, afin de ne pas entraver une gestion satisfaisante.

D'autre part, dans les zones U et AU, il apparaît indispensable d'exempter les postes de transformation privés des règles de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

En effet, ces postes privés ont une fonction de raccordement des bâtiments (immeubles collectifs, établissements d'activités, ...) au réseau d'électricité public.

Le distributeur d'énergie demande que ces postes privés soient directement accessibles depuis de domaine public afin d'y accéder librement en cas d'intervention.

En ce qui concerne les zones d'activités UX, l'article 8 du règlement qui les concerne, dans le règlement du PLU de 2013, détermine les conditions d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au-moins 5 mètres.

Or, il est apparu qu'il convenait, dans cette zone, d'exempter de cette disposition les réservoirs d'eau ; l'objectif de la règle est d'ailleurs d'assurer des espaces suffisants pour permettre la lutte contre les incendies ou éviter leur propagation.

Les installations de protection contre les incendies ne sont pas vraiment concernées par la règle puisqu'il ne s'agit pas de « constructions », mais il peut être utile de le rappeler explicitement dans le règlement.

2.4.2. Dans la zone UB

Dans les quartiers périphériques des centres anciens classés en zone UB :

- dans l'article 6 qui définit le recul imposé aux constructions par rapport aux voies, le cas d'un terrain bordé de plusieurs voies doit être envisagé, car il n'est pas explicitement prévu dans le PLU de 2013,
- l'implantation d'une construction sur limite séparative est autorisée sous certaines conditions : gabarit du bâtiment notamment, et longueurs maximales sur limite(s).
Il convient de permettre de décompter de ces longueurs maximales les parties adossées des bâtiments adjacents, afin de ne pas entraver la réalisation des maisons accolées, qui répondent à une demande actuelle et favorisent la densification de la ville,
- la hauteur acceptée des clôtures sur rue peut être portée de 1,5 à 2 mètres, pour permettre aux particuliers de se préserver de nuisances qui se généralisent, notamment celles liées à la circulation automobile, et de réaliser des clôtures comparables à celles de leur voisinage et aux clôtures permises sur limites séparatives.

2.4.3. Le stationnement

Pour la zone UE accueillant principalement des constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif (du fait de la présence de terrains communaux), il apparaît utile de préciser que leurs places stationnement peuvent logiquement être réalisées sur les voies ou emprises publiques.

Le secteur UXz, couvrant le Parc d'Activités du Pays d'Erstein (PAPE), est susceptible d'accueillir des entrepôts ; il est donc important de définir également des normes de stationnement pour ce type de constructions (normes qui manquent dans le règlement relatif au secteur UXz).

La zone UX est susceptible d'accueillir des activités de loisirs ; à Krafft elles sont limitées à 5% de la superficie de la zone.

Le règlement applicable à la zone UX dans son ensemble dans le PLU de 2013 ne comprend pas de normes stationnement pour ces éventuelles activités de loisirs.

Par ailleurs, il convient d'ajouter explicitement les « activités de service » aux commerces pour les normes de stationnement.

En effet, les formulaires de permis de construire intègrent désormais les « nouvelles » destinations des constructions définies par le code de l'urbanisme, dont les « activités de service ».

Or, le PLU d'Erstein ayant été approuvé en 2013, cette destination n'est pas explicitement réglementée, notamment en ce qui concerne les normes minimales de stationnement.

Il faut donc de prévoir clairement cette destination.

Enfin, pour les places de stationnement imposées dans la ville et les zones d'activités, des emplacements de substitution peuvent être prévus, en cas d'impossibilité de répondre aux normes minimales fixées dans le règlement du PLU.

Il s'agit en effet de ne pas entraver le renouvellement urbain, la réutilisation de friches, locaux vacants, ou la densification.

Le code de l'urbanisme détaille précisément, depuis 2016 dans son article L151-33, les modalités de substitution.

2.4.4. Dans les zones non urbaines

Les zones 2AU du PLU correspondent à des secteurs à caractère naturel ou agricole de la commune constituant une réserve foncière pour une urbanisation à long terme.

Elles nécessiteront la révision du PLU pour être ouvertes à l'urbanisation.

Elles seront peut-être utilisables, ou en partie, après révision du PLU.

Certains types de constructions sont cependant admis actuellement (extensions, piscines, bâtiment de petite emprise).

Il est donc préférable de ne plus risquer, en zones 2AU, de voir apparaître des constructions susceptibles de grever le potentiel d'aménagement rationnel et optimal des terrains, même si leur taille est réduite.

2.5. Les actualisations

Enfin, la procédure de modification du PLU représente l'opportunité de mettre à jour certaines dispositions, notamment :

- faire référence à l'article L. 372-1 du code de l'environnement pour les clôtures en zones naturelles et/ou forestières. Il date de février 2023 et vise à permettre la libre circulation des animaux sauvages ;
- remplacer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales dans les zones à vocation urbaine par les dispositions que le SDEA (Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle) préconise aujourd'hui ;
- renseigner les articles 16 du règlement, au sujet des infrastructures et réseaux de communications électroniques, pour les zones UA, UB et les secteurs d'extension de la ville AUz (ZAC Europe), soit dans les quartiers à vocation dominante d'habitat.
Les nouvelles dispositions concerneront les réseaux souterrains, les communications numériques, le très haut débit.

3. Les dispositions modificatives

3.1. Par document

3.1.1. Les plans de zonage

Les plans de zonage du PLU (1 plan 1/10000^{ième} décliné en 6 plans au 1/2000^{ième}) sont modifiés pour :

- délimiter la zone d'éloignement de l'entreprise Würth-;
- corriger l'erreur de classement d'une partie d'un-terrain situé en dehors du périmètre de la ZAC Europe ;
- reclasser les écoles de la ville qui ne l'étaient pas en zone UE, sauf l'école Schweitzer ;
- créer un secteur spécifique UEb pour le camping ;
- ajouter les nouvelles portions de rues concernées par l'interdiction de transformer les locaux commerciaux en logements.

3.1.2. Le règlement

Les modifications principales dans le règlement sont les suivantes :

- ajout de définitions dans le lexique : attiques, berges, constructions, constructions principales, constructions secondaires, emprise au sol, extensions, espaces verts,
- dispositions s'appliquant dans les zones d'éloignement du Comptoir Agricole (article 1 de la zone UB), de l'entreprise Würth (article 2 de la zone UX), et de la sucrerie (article 1 de la zone N),
- ajout des nouvelles rues ou portions de rues concernées par l'interdiction de transformer les locaux commerciaux en logements (article 1 de la zone UA),
- clarification des articles UA7, UB7, 1AUz7, UA10, et UA11,
- ajout des dispositions concernant les travaux sur les corps de ferme dans les articles UA9 et UA10,
- exemption de certaines règles des articles UX6, UX7 et UX8, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour faciliter la réalisation de la future maison de l'environnement,
- modifications ou ajouts liés :
 - aux normes de stationnement pour les logements dans les corps de ferme (article 12 de la zone UA),
 - aux terrains situés à l'angle de 2 voies ou entre 2 voies (article 6 de la zone UB),
 - à la hauteur maximale des clôtures sur rue en zone UB (article 11),
 - à l'exemption de la longueur d'adossement des constructions accolées, pour la réglementation de la longueur maximale d'un bâtiment sur limite séparative, en zone UB (article 7),
 - à la réglementation du nouveau secteur UEb couvrant le camping (articles 1, 2 et 12 de la zone UE),
 - au stationnement en cas d'impossibilité de respecter les normes en zones urbaines UA, UB, UX (articles 12),
 - au stationnement pour les entrepôts en zone UX (article 12),
 - aux normes de stationnement pour les activités de loisirs en zone UX (article 12),
 - à la numérotation dans l'article UX1,
 - aux normes de stationnement pour les activités de service (articles 12 des zones UA, UB, UX et du secteur 1AUz),
 - à l'exemption aux règles d'implantation par rapport au domaine public pour les postes de transformation privés dans les zones UA, UB, UE, UX et les secteurs 1AUz (articles 6),
 - à l'exemption à la règle de recul sur une même parcelle pour les réservoirs d'eau et les installations de protection incendie en zone UX (article 8),
 - à la possibilité de réaliser des places de stationnement pour les équipements publics dans les espaces publics en zone UE (article 12),
 - à la révision des constructions permises en zones 2AU (article 2),
 - aux dérogations pour les règles d'implantation des constructions par rapport aux berges, en intégrant les extensions (articles 6 et 7 de toutes les zones sauf 1AUz),
 - à la hiérarchisation des règles pour les dérogations aux articles 6 et 7, dans toutes les zones du PLU, sauf 1AUz, A, N, pour lesquelles ce n'était pas nécessaire,
 - aux nouvelles dispositions du SDEA sur les eaux pluviales en UA, UB, UE, UX, 1AU (articles 4),
 - aux articles 16, comme le conseille le bilan du PLU réalisé en 2023, dans les zones à dominante d'habitat UA, UB, 1AUz,
 - aux clôtures en zone N (article 11),
 - à la dernière date de modification du PPRI de l'III.

3.1.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP sont modifiées pour remplacer les termes de « logements aidés » par ceux, plus actuels de « logements locatifs sociaux ».

3.1.4. Les annexes

Sont ajoutées aux annexes du PLU :

- les cartes du PPRI de l'III modifié pour les communes d'Ebersmunster et Semersheim (les annexes du PLU de 2013 d'Erstein contenant les cartes de toutes les communes couvertes par le PPRI), ainsi que la modification du PPRI de 2024 ;
- les délibérations du Conseil Municipal instaurant le permis de démolir dans la commune, et soumettant les clôtures à déclaration préalable.

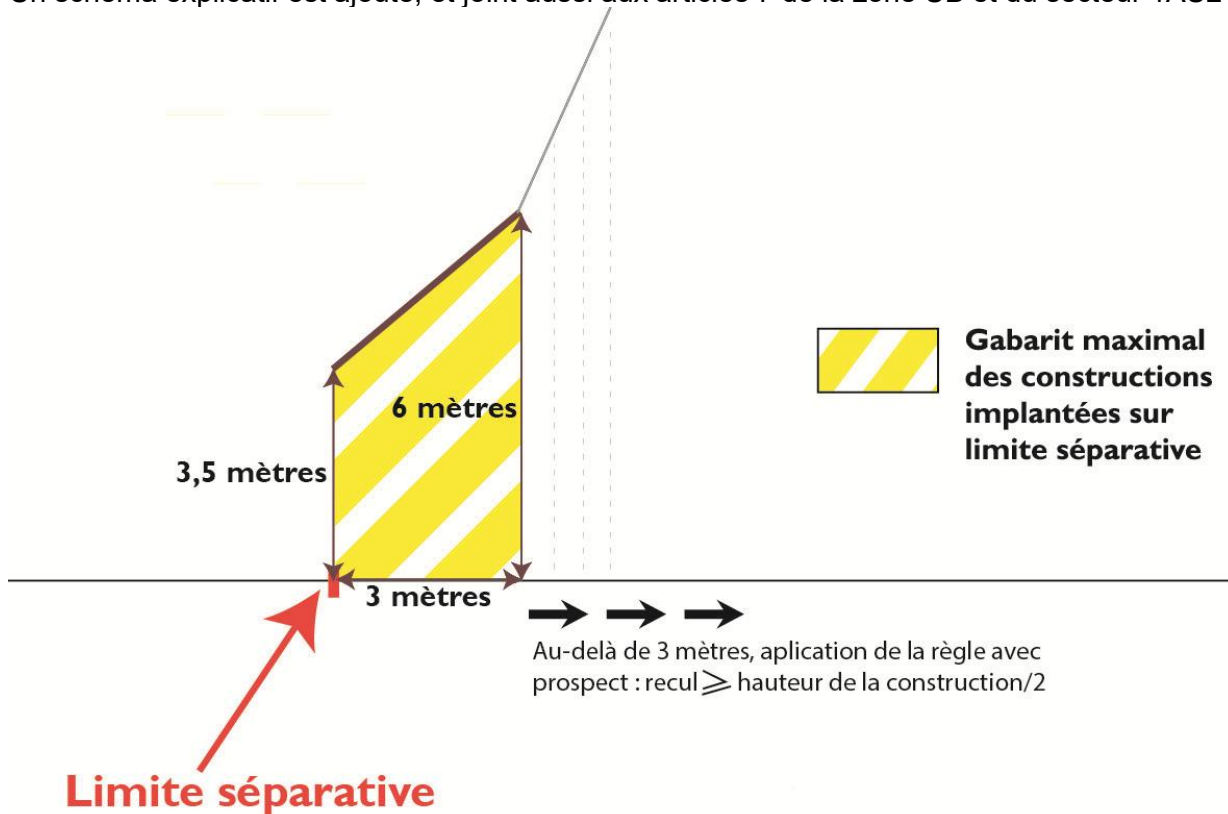
3.2. Par thème

3.2.1. Clarifications ou renforcements de règles pour la zone UA notamment

➤ Implantation des constructions sur limite séparative

Tout point de la construction ou de l'installation à réaliser doit s'inscrire à l'intérieur d'un gabarit déterminé par une droite joignant le point situé à 3,50 mètres de hauteur sur la limite séparative à celui situé à 6 mètres de hauteur et à 3 mètres de la distance horizontale de la limite séparative.

Un schéma explicatif est ajouté, et joint aussi aux articles 7 de la zone UB et du secteur 1AUz :



➤ Hauteur maximale des constructions

L'article 10 est ainsi transformé :

La hauteur des constructions est mesurée :

- sur une profondeur de 30 mètres par rapport à l'alignement de la voie existante à modifier ou à créer de desserte au terrain d'assiette de la construction :

le niveau de référence pour le calcul de la hauteur de la construction à ériger est le niveau moyen fini de l'axe de la voie de desserte pris au droit de celui-ci.

- au-delà d'une profondeur de 30 mètres :

la hauteur mesurée en pied de façade, à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction considéré avant travaux, jusqu'au point le plus élevé du bâtiment, non compris les ouvrages techniques de faible emprise (cheminées, paratonnerre, machineries d'ascenseurs...).

Attique :

Il ne sera autorisé qu'un seul niveau en attique. De plus, celui-ci devra respecter un recul minimal de 3 (trois) mètres par rapport aux façades tournées vers la ou les voies et emprises publiques.

En UA sauf UAk et UAo :

- Dans une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès, la hauteur maximale à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) est limitée à 10 mètres et la hauteur totale au faîtage est limitée à 15 mètres.
- Au-delà d'une profondeur de 30 mètres décomptée depuis la voie d'accès, la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout principal ou à l'acrotère (y compris les avant-corps) et à 12 mètres au faîtage.

➤ Aspect extérieur des constructions

L'article 11 devient :

Les règles ci-après s'appliquent à l'aménagement, à la transformation, à l'extension ou à la démolition/reconstruction des corps de ferme existants :

- Les travaux de transformation, d'extension et de construction portant sur des parcelles supportant des corps de ferme devront respecter l'organisation traditionnelle de ces ensembles immobiliers (en cours, en « L » ou en « U »).
- La volumétrie générale, ainsi que l'emprise existante devront être préservées, sans augmentation notable, c'est-à-dire inférieure à 10 % de la hauteur et à 10% de l'emprise au sol.

Cette limite s'applique par bâtiment.

➤ Emprise au sol des constructions

➤ Hauteur des constructions

Les dispositions précédentes concernant la volumétrie des aménagements possibles sur les corps de ferme sont reprises.

➤ Extension de la protection des commerces

L'article 1 est complété par les nouvelles rues concernées :

Pour les constructions situées de part et d'autre de la Rue Mercière, de la Rue de Strasbourg, de la Rue du Monastère, de la Place de l'Hôtel de Ville, de la rue Jean-Georges Abry, de la rue

du Capitaine DA, de la rue de la Poste, de la rue du Général de Gaulle, comme indiqué au plan de zonage, le changement de destination des locaux commerciaux en habitation.

Les nouveaux secteurs concernés sont représentés sur les plans de zonage.

3.2.2. Modifications pour la zone UB

➤ Recul par rapport aux voies pour les terrains situés à l'angle ou entre 2 voies

Est ajouté à l'article 6 :

Dans le cas où le terrain serait bordé de plusieurs voies, la règle s'applique par rapport à la voie où l'accès carrossable est présent.

Pour les autres voies qui bordent le terrain : toute construction ou installation doit être implantée à 2 mètres minimum par rapport à la voie.

➤ Implantation sur limite séparative

L'article 7 est complété :

La longueur totale des constructions implantées sur la limite séparative devra être inférieure ou égale à 13 mètres.

Les longueurs des parties adossées des constructions accolées de part et d'autre d'une limite séparative ne seront cependant pas prises en compte dans l'application de cette règle.

➤ Hauteur maximale des clôtures sur rue

Elle passe de 1,5 m à 2 mètres.

3.2.3. Normes minimales de stationnement

➤ Centres anciens de la ville et de Krafft (zones UA)

Normes spécifiques pour les logements dans les corps de ferme :

<u>Destination des constructions</u>	<u>Nombre de places</u>
Surfaces destinées à l'habitation sauf pour les corps de ferme	
- pour une surface de plancher créée inférieure ou égale à 200 m ² :	
▪ Surface de plancher comprise entre 0 à 50 m ²	0
▪ Surface de plancher au-delà de 50m ² et jusqu' à 100 m ²	2
▪ Surface de plancher au-delà de 100m ² et jusqu' à 200 m ² de surface de plancher	3
- Lorsque la surface de plancher créée est supérieure à 200 m ² , par tranche entamée de 40 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'habitation pour les corps de ferme	
Pour une surface de plancher créée, par tranche entamée de 50 m ² , dès le 1 ^{er} m ²	1
Surfaces destinées à l'habitation uniquement dans le secteur UAs	1 place par logement + 1 place visiteur par tranche de 2 logements

➤ **Parc d'Activités du Pays d'Erstein (secteur UXz)**

Normes minimales de stationnement pour les surfaces destinées à l'entrepôt (sur le modèle de celles de la zone UX en général).

➤ **Ensemble des zones d'activités (zones UX)**

Normes minimales de stationnement pour les activités de loisirs (sur le modèle de celles du secteur UXz).

➤ **Activités de service (zones UA, UB, UX et secteur 1AUz)**

Normes minimales de stationnement identiques à celles des commerces.

➤ **Sites comprenant des terrains communaux (zones UE)**

L'article 12 est précisé :

Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques, à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

➤ **Quartiers à dominante d'habitat et zones d'activités (zones UA, UB et UX)**

L'article 12 de ces zones est actualisé :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations relatives aux normes minimales de stationnement sur le terrain d'assiette de la construction, il pourra en être tenu quitte s'il justifie du respect des obligations imposées par le code de l'urbanisme dans son article L. 151-33 (concession à long terme dans un parc public de stationnement, acquisition ou concession dans un parc privé de stationnement).

3.2.4. Précautions dans les zones non urbaines

➤ **Zones 2AU (non urbanisables avant la révision du PLU)**

L'article 2 devient :

Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition :

1. d'être nécessaires à l'aménagement ou l'exploitation des voies et réseaux et de ne pas compromettre un aménagement cohérent de la zone ;
2. d'être nécessaires à l'extension de la construction d'habitation déjà existante, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU.

3.2.5. Modifications pour faciliter des projets

➤ **La maison de l'environnement (zone UX)**

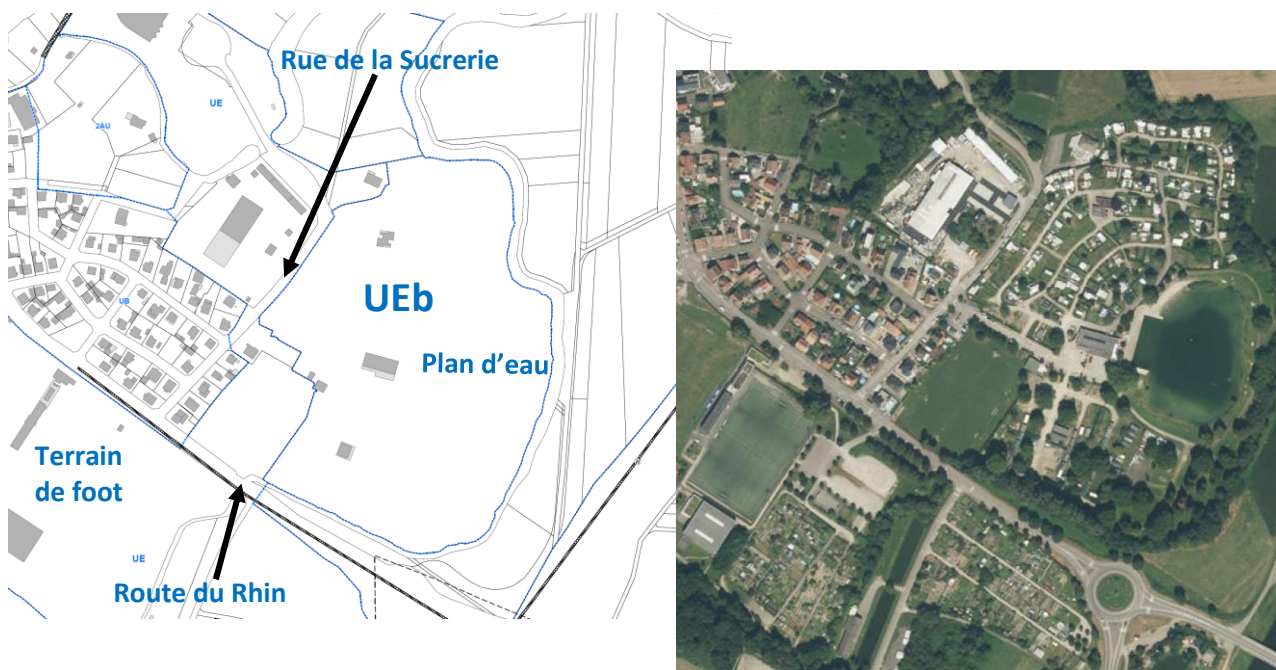
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : dérogation aux règles de recul par rapport aux voies (sauf la route départementale), aux limites séparatives, et entre 2 constructions sur une même parcelle.

➤ **Zonage des écoles (sauf l'école Schweitzer)**

Reclassement en zone UE (règles plus adaptées aux équipements publics)

➤ **Le camping**

Création d'un secteur UEb avec cette vocation particulière.



Sont admises dans le secteur UEb :

Les constructions à destination **d'habitation** à conditions :

- qu'elles soient nécessaires à l'exploitation et au développement du terrain de camping et aux activités exercées dans ce secteur (logement de fonction, hébergement des saisonniers) ;
- qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

Les constructions et installations **nécessaires au fonctionnement et au développement du terrain de camping et des équipements de loisirs** (constructions à destination d'hébergement hôtelier, stationnement de caravanes et de résidences mobiles, aménagements liés au plan d'eau, ...), à conditions :

- qu'elles fassent l'objet de mesures d'intégration paysagère ;
- de respecter les dispositions du PPRI.

3.2.6. Réajustements

➤ Correction d'une erreur de zonage

Reclassement en UB d'une partie de terrain situé en zone 1AUz (41 m²) pour respecter le périmètre de la ZAC EUROPE.

➤ Recul par rapport aux berges des cours d'eau (toutes les zones concernées)

Les articles 6 et 7 sont complétés :

Les constructions et installations nouvelles, et extensions de constructions existantes, devront respecter un recul minimal de 10 ou 15 mètres selon la zone, par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements techniques destinés au fonctionnement et à l'entretien des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.

➤ Postes de transformation privés (toutes les zones urbaines)
Dérégulation aux règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques.

➤ Réservoirs d'eau et installations de protection incendie (zone UX)
Dérégulation à la règle de recul des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

➤ Règles dans les zones d'éloignement du Comptoir Agricole (zone UB)
Ajoutées à l'article 1

➤ Règles dans les zones d'éloignement de la sucrerie (zone N)
Ajoutées à l'article 1.

3.2.7. Mises à jour

➤ Zones de danger pour l'entreprise Würth (secteur UXa)
Plans de zonage et articles 1 et 2 du règlement

➤ PPRI de l'III
Actualisation en annexe du PLU

➤ Règles pour la gestion des eaux pluviales (zones urbaines)
Conseillées par le SDEA – articles 4

➤ Règles sur les infrastructures et réseaux de communications électroniques (zone UA, UB et 1AUz)

Les articles 16 sont renseignés :

A l'intérieur des îlots de propriété, sauf impossibilité tenant à la configuration des lieux ou à la structure technique des réseaux, les réseaux de communication électronique, de télédiffusion et les raccordements doivent être réalisés en souterrain.

Toute opération d'aménagement d'ensemble à destination principale d'habitat ou d'activités économiques devra prévoir des dispositifs permettant l'intégration de réseaux de communications numériques dans les voies à créer et dans les lots aménagés (fourreaux, gaines, etc.).

Les constructions neuves à usage de logements et à usage d'activités économiques doivent être pourvues de lignes de communications électroniques à très haut débit pour chaque logement ou chaque établissement d'activité économique.

➤ Clôtures en zone naturelle (zone N)

L'article 11 de la zone N est complété :

Les clôtures devront être compatibles avec les dispositions de l'article L.372-1 du code de l'environnement.

Cet article du code de l'environnement stipule notamment que :

« Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme (..) permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Etc ... »

4. Les incidences des changements

4.1.1. Les équipements

Plusieurs mesures mises en place par la présente modification du PLU permettront d'accroître et/ou d'améliorer l'offre en équipements pour la population : les aménagements éventuels des écoles, la maison de la nature, ...

Les changements induits auront peu d'incidence sur l'environnement, les différents sites concernés étant déjà inclus dans des zones urbaines.

La réalisation de la maison de la nature pourra au contraire présenter davantage d'insertion paysagère qu'une autre construction dans la zone d'activités de Krafft, et contribuera à la mise en valeur du patrimoine naturel, ainsi qu'à la diffusion des connaissances et à l'éducation dans le domaine de l'environnement.

La création d'un secteur dédié au camping de la ville n'aura pas d'impact environnemental puisque l'équipement existe déjà.

Il favorisera l'aménagement optimal de l'équipement.

Les activités seront d'autre part circonscrites à ce secteur.

Plusieurs types de zones inondables du PPRI touchent le site (rouge clair, bleu foncé, bleu clair).

Ces zones ont en commun une interdiction d'augmenter la capacité du camping dans le PPRI.

Les constructions nécessaires au fonctionnement et développement du camping qui y seront autorisées seront uniquement celles conformes aux prescriptions du PPRI.

Les logements non touristiques éventuels susceptibles d'être créés dans le camping ne pourront être autorisés que sous réserve d'insertion paysagère, donc de lien avec l'environnement.

Les effets les plus significatifs du potentiel de durabilité du camping pourront porter sur les activités économiques et touristiques dans la ville et alentours.

Enfin, l'offre commerciale dans le cœur de la ville sera plus largement préservée.

4.1.2. Les adaptations aux réalités actuelles

Certaines des modifications permettront d'améliorer la réponse aux besoins et demandes actuels et réels de la population ou des entreprises, tout en présentant davantage de réalisme :

- les mentions particulières pour certaines constructions ou installations (postes de transformation privés, réservoirs d'eau, ...) ;
- la réalisation facilitée de constructions accolées, ou de leurs annexes, qui peut par ailleurs contribuer à la densification des parcelles, l'économie de consommation d'espace, à la diversification des types de logements, avec des logements pour jeunes familles, ...

La simplification de règles de construction en centres anciens favorisera leur compréhension, et une application conforme aux objectifs de protection du patrimoine bâti.

Les nouvelles dispositions en matière de stationnement (substitution en cas d'impossibilité, logements dans les corps de ferme, ...) iront également dans ce sens, en favorisant les

opérations de renouvellement urbain, de mutations du bâti, et en empêchant l'apparition de friches ou de logements durablement vacants.

Dans le domaine du stationnement d'autre part, les compléments apportés aux normes minimales (fonctions non prévues dans certaines zones) permettront de garantir un traitement adéquat dans davantage de cas.

4.1.3. Les sensibilités environnementales

Le renforcement ou l'actualisation des dispositions relatives aux zones de dangers des ICPE et aux zones inondables du PPRI induiront une meilleure prise en compte des risques technologiques et naturels.

Les précisions concernant le recul des constructions par rapport aux berges des cours d'eau, des canaux ou plans d'eau, auront également pour conséquences la consolidation de la prévention contre les risques, du point de vue des constructions épargnées mais aussi de la gestion des flux.

Des modifications du PLU contribueront directement au renforcement de la protection des sites, dans un nouveau contexte par rapport à 2013 :

- les prescriptions relatives infrastructures et réseaux de communications électroniques qui doivent être prévus en amont des projets immobiliers ;
- la préservation des terrains non urbanisés en zones 2AU.

4.1.4. Les liens avec les documents supra-communaux

Le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (SCoTERS), en révision, a été arrêté le 4 mars 2025.

A ce jour, le SCoT⁵ qui s'applique à Erstein est donc le SCoTERS approuvé en 2006.

Le SCoT définit les grandes orientations générales de l'organisation des espaces sur son aire, et les objectifs d'équilibre entre les différentes zones, avec lesquels les PLU des communes doivent être compatibles.

Il constituera également un document de planification urbaine plus précis quant à la maîtrise de la consommation d'espaces, et plus prescriptif en posant des règles de densification auxquelles le document d'urbanisme devra se conformer.

Le SCoT en vigueur aujourd'hui n'est pas compatible avec les prescriptions de la loi Climat, notamment celle relative à la réduction de l'artificialisation des sols.

Le PLU changé par la modification n°4 est compatible avec le SCoTERS en vigueur actuellement, dans la mesure où aucun des points concernés n'entrave la réalisation de ses objectifs, il présente plutôt des dispositions plus contemporaines.

Le PLU modifié est compatible avec les documents suivants :

- le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhin-Meuse et le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du district Rhin, approuvés respectivement en 2015 et 2022 ;

⁵ Schéma de Cohérence Territoriale

- le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Ill-nappe-Rhin approuvé en juin 2015.

En effet, la modification n'a pas pour effet de contrecarrer leurs objectifs, elle instaure au contraire des mesures concernant les berges des cours et plans d'eau, et les recommandations du SDEA.

Le PLU modifié doit d'autre part être compatible avec le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, datant de 2022.

Ce dernier a entre autres comme objectif de répondre aux enjeux d'habitat et de logement sur le territoire de la communauté de communes.

Le PLU modifié est compatible avec les dispositions du PLH, puisqu'il n'a d'impact sur les logements que pour faciliter la réutilisation des bâtiments anciens.

Le PLU modifié doit enfin prendre en compte (obligation de compatibilité mais avec dérogation possible pour des motifs justifiés) le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein approuvé en 2024.

Le PCAET est un document qui vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques, et à promouvoir les énergies renouvelables, tout en renforçant l'attractivité du territoire.

Le PLU modifié ne contient aucune disposition qui irait à l'encontre de ces objectifs, au contraire.

