

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL Modification n°1

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire
en date du 04/07/2022
A Niederbronn-les-Bains, le 06/07/2022
M. Patrice HILT, le Président



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr



IND	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 21010257	Page :
A	18/08/2021	M1 – notice	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				2/51
B	20/09/2021	M1 – notification PPA	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>			URB1	
C	04/04/2022	M1 - approbation	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
D	04/07/2022	M1 – approbation 2	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document2									

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Contexte général de la modification	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Justification des modifications apportées au PLUi	7
3.1. Optimiser l'utilisation des terrains constructibles	7
3.2. Mettre en cohérence le zonage avec l'occupation des terrains	8
3.3. Permettre l'évolution d'équipements publics	10
3.4. Adapter certaines dispositions réglementaires relatives à l'aspect des constructions	11
3.5. Modifier certaines dispositions relatives à l'assainissement	11
3.6. Supprimer des emplacements réservés	12
3.7. Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant certaines dispositions du règlement	12
3.8. Corriger des erreurs	13
4. Evolution des pièces du PLUi	14
4.1. Evolution du rapport de présentation	14
4.2. Evolution des plans de secteur	20
4.3. Evolution des annexes	50
5. Incidences des modifications sur l'environnement	51

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains



5 place du Bureau Central
BP 80029
67892 NIEDERBRONN-LES-BAINS



03 88 05 86 86



contact@ccpaysniederbronn.fr

représentée par

- M. Patrice HILT, Président
- Mme Carole FABACHER, Directrice Générale des Services

2. Contexte général de la modification

2.1. Historique du document d'urbanisme

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 20 septembre 2021.

Depuis lors, le PLUi a fait l'objet de deux procédures approuvées par délibération du Conseil communautaire le 4 avril 2022 :

- Une procédure de révision allégée du PLUi qui vise à prendre en compte des autorisations d'urbanisme délivrées, à Gundershoffen et Zinswiller, et ré-intégrer les constructions correspondantes en zone constructible ;
- Une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi qui vise à permettre le développement d'une activité de maraîchage sur l'ancien terrain de football de Rothbach.

2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique

La Communauté de communes du Pays de Niederbronn-les-Bains a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Optimiser l'utilisation des terrains constructibles :
 - En faisant évoluer les destinations admises ;
 - En faisant évoluer les règles d'implantation des constructions ;
- Mettre en cohérence le zonage avec l'occupation des terrains ;
- Permettre l'évolution d'équipements publics ;
- Adapter certaines dispositions réglementaires relatives à l'aspect des constructions ;
- Modifier certaines dispositions relatives à l'assainissement ;
- Supprimer des emplacements réservés ;
- Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant certaines dispositions du règlement ;
- Corriger des erreurs.

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Justification des modifications apportées au PLUi

Les différentes modifications à apporter au PLUi ont été regroupées par thématiques pour les rendre plus lisibles.

3.1. Optimiser l'utilisation des terrains constructibles

3.1.1. En faisant évoluer les destinations admises

Après quelques mois de mise en œuvre du PLUi qui a été élaboré en prenant en compte les nouvelles catégories et sous-catégories de destination des constructions, il s'avère que le règlement est dans certains cas trop restrictif et ne permet pas à certains sites d'accueillir d'autres activités en cohérence avec la vocation des secteurs considérés.

C'est le cas notamment pour la zone UE à Mertzwiller et pour la zone NE à Dambach.

La commune de **Mertzwiller** souhaite accueillir sur son territoire une maison de santé pour répondre aux besoins des habitants. Dans ce cadre, elle souhaite mettre à disposition un terrain dans la zone UE à proximité des équipements publics de la commune.

Le règlement de la zone UE n'autorise que les "équipements d'intérêt collectif et les services publics". D'après le lexique national, repris dans le règlement du PLUi, les maisons de santé ne relèvent de cette destination qu'à condition qu'elles assurent le maintien des services médicaux dans les territoires sous-équipés en application de l'article L6323-3 du Code de la santé publique ; dans le cas contraire, elles relèvent des "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle". La commune de Mertzwiller n'est pas classée en désert médical et sa maison de santé relève donc de la sous-destination des "activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle".

Pour permettre cette implantation et plus largement l'installation d'autres services à la population (profession libérales, prestations de services à des professionnels ou des particuliers), le règlement de la zone UE à Mertzwiller est ouvert à la possibilité d'implantation d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone NE de **Dambach-Neunhoffer** couvre l'emprise du centre équestre de la commune, lequel a cessé son activité. Afin d'élargir les champs du possible en termes de reprise d'activité, la possibilité que le site soit repris par une activité agricole est ouverte par le règlement.

3.1.2. En faisant évoluer les règles d'implantation des constructions

Le règlement des zones UA, UB, UC et 1AU de **Mertzwiller** impose que les annexes et piscines respectent des reculs importants (3 ou 5 mètres en fonction des zones) par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives. Ces reculs ne permettent pas d'optimiser l'implantation des constructions sur une même propriété. La commune souhaite donc revoir les règles d'implantation des petites annexes (inférieure ou égale à 20 m²) et des piscines et ramener le recul minimal à 50 cm pour les petites annexes et 1 m (compté à partir de la limite extérieure de la margelle) pour les piscines. Concernant les autres annexes, le recul applicable à chaque zone s'applique ; il est juste ramené de 5 à 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques dans la zone UB où il était le plus important.

A **Windstein**, c'est la hauteur de constructions qui contraint aujourd'hui la construction des habitations conduisant à une emprise au sol plus importante. Une augmentation de la hauteur d'un mètre (portant de 8 à 9 mètres la hauteur admise) permettra plus aisément des constructions sur 2 niveaux.

A **Dambach**, certains terrains en zone urbaine présentent un dénivelé important et ne permettent pas l'aménagement d'un accès automobile jusqu'au droit de la construction et le stationnement est réalisé le long de la voie. Afin de permettre la création de places de stationnement sécurisées au bord des voies ouvertes à la circulation (et notamment les RD), une dérogation au recul de 3 mètres par rapport aux voies est introduite dans le règlement pour permettre les aménagements et constructions nécessaires à cet effet, à l'instar des carports.

3.2. Mettre en cohérence le zonage avec l'occupation des terrains

Dans certains secteurs les limites entre deux zones ont été mal appréciées et ne correspondent pas à l'occupation effective des terrains. Ces erreurs sont liées soit à des évolutions du découpage parcellaires pendant l'élaboration du PLUi, soit à l'absence de report de certaines constructions sur le fond de plan cadastral, soit à une mauvaise prise en compte dans la délimitation des limites effectives de certains sites.

En limite de ban entre **Gumbrechtshoffen et Gundershoffen**, la société FEHR exploite une centrale à béton. Le PLU a délimité l'emprise du site exclusivement sur le ban communal de Gundershoffen ; or il s'avère que la société est également propriétaire de parcelles à Gumbrechtshoffen sur lesquelles elle souhaite développer ses installations. Ces parcelles ont été intégrées dans la zone UE qui couvre les équipements sportifs communaux. Un reclassement des parcelles correspondantes dans un secteur UX1 étendu en partie sur le territoire de Gumbrechtshoffen permettra donc le développement du site.



Site FEHR entre Gumbrechtshoffen et Gundershoffen

Dans le même secteur, la Communauté de communes a engagé l'aménagement de la ZAC du Dreieck et le découpage parcellaire a été établi par un géomètre et transcrit au cadastre. Les limites des différents secteurs de la ZAC (UZ et UZ1) ne correspondent aujourd'hui pas tout à fait aux limites cadastrales. La modification vise donc à établir les limites des différentes zones UX1, UZ et UZ1 sur les limites cadastrales, conduisant à reclasser en zone naturelle le fossé existant en limite Sud-Ouest de la ZAC.

A **Rothbach**, une toute petite parcelle triangulaire (environ 130 m²) a été intégrée à la zone 1AU, alors que dans les faits, elle est aujourd'hui partie intégrante du terrain de la maison voisine, classée en UB. Pour éviter des problèmes d'instruction d'autorisation d'urbanisme (permis de clôture par exemple), l'intégration de l'ensemble du terrain en zone UB est souhaitée.



Parcelle concernée par le reclassement de zone 1AU en UB à Rothbach

A Schirlenhof (**Gundershoffen**), l'exploitation agricole implantée en sortie Ouest du village s'étend dans les faits sur l'ensemble des parcelles comprises entre les bâtiments agricoles qui figuraient sur le fond de plan cadastral lors de l'élaboration du PLUi et les dernières maisons du village. Elles auraient donc eu vocation à être intégrées, conformément aux principes de délimitation des zones agricoles formulées dans le rapport de présentation, en zone AC1 (exploitations agricoles existantes et leurs extensions). La modification établit donc le classement adapté de ces terrains.



3.3. Permettre l'évolution d'équipements publics

La ville de **Niederbronn-les-Bains** compte au centre-ville le bâtiment de l'ancien central téléphonique qui n'est aujourd'hui plus occupé à cette destination.



En l'absence de destination précise, le bâtiment était resté classé en zone UE comme l'ensemble des bâtiments publics du centre-ville. La zone UE n'a vocation à accueillir que des équipements d'intérêt collectif et des services publics.

La ville a l'opportunité que ce bâtiment puisse être transformé en hébergements hôteliers et ainsi résorber une friche. Pour permettre cette opération, le bâtiment est reclassé dans la zone UA1 voisine.

Dans la vallée du Falkensteinbach, sur le ban communal d'**Oberbronn** est implantée la chapelle Notre Dame du Wasenberg.



Cette chapelle, dont l'origine est liée à l'essor de la Congrégation des Sœurs du Très Saint Sauveur à Niederbronn-les-Bains. La gestion et l'entretien de la chapelle est assurée par une association qui souhaite implanter des installations sanitaires à proximité de la Chapelle.

Le PLUi classe la chapelle en zone N dont le règlement ne permet pas l'extension ou la construction d'annexes. L'objectif de la modification est donc d'ouvrir la possibilité d'extension ou de constructions annexes à des équipements d'intérêt collectif et services publics ouverts au public existants.

3.4. Adapter certaines dispositions réglementaires relatives à l'aspect des constructions

Certaines dispositions réglementaires introduites dans le règlement des secteurs de **Gumbrechtshoffen et Reichshoffen** s'avèrent à l'usage ne pas répondre aux attentes des communes.

Des évolutions sont donc introduites dans ces règlements pour :

- Augmenter la part de toiture plate dans le centre ancien de Gumbrechtshoffen afin de permettre des évolutions des constructions existantes, par l'adjonction de verandas, terrasses, annexes, ..., et adapter le bâti ancien aux nouveaux modes d'habiter tout en préservant l'aspect traditionnel du village avec une partie significative de toitures à deux pans ;
- Ouvrir, dans la zone UB de Gumbrechtshoffen, secteur pavillonnaire, la possibilité de construction de maisons à toits plats, comme cela est déjà admis dans plusieurs communes de l'intercommunalité ;
- Introduire, à Reichshoffen, la possibilité de déroger, en cas de contexte topographique particulier (terrains présentant des pentes importantes), à la limitation des remblais à 1,20 m entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée ;
- Modifier les dispositions relatives à l'implantation sur limite séparative ou en léger recul dans les zones UB et UC de Reichshoffen, pour préciser que la possibilité n'est ouverte qu'une seule fois par unité foncière pour rendre la disposition plus compréhensible ;
- Imposer que les clôtures le long des voies à Reichshoffen soit constituées d'un mur plein de hauteur limitée, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie afin de préserver les caractéristiques traditionnelles des clôtures alsaciennes. Il est précisé que les murs en gabions sont à considérer comme des murs pleins et leur hauteur le long des voies doit donc être limitée ;
- Supprimer l'obligation faite à Reichshoffen d'intégrer les panneaux solaires dans la toiture afin de faciliter leur implantation et favoriser l'exploitation de cette énergie renouvelable.

3.5. Modifier certaines dispositions relatives à l'assainissement

Dans le prolongement de l'élaboration du PLUi, la commune d'**Oberbronn** a engagé l'établissement de son zonage d'assainissement. Dans le cadre de cette étude, des incohérences avec le PLUi sont apparues.

Ainsi deux secteurs qui ne sont pas raccordables, sans surcoûts importants pour la commune, ont été classés en zone UA ou UB dont le règlement impose le raccordement au réseau d'assainissement. Pour pallier à la difficulté d'extension du réseau pour la commune, deux secteurs spécifiques identifient les terrains non desservis et pour lesquels un assainissement autonome conforme pourra être admis.

Par ailleurs, Oberbronn Sud est desservi par le réseau d'assainissement de Zinswiller pour lequel le PLU intègre des dispositions spécifiques en termes de gestion des eaux pluviales. Pour éviter une différence de traitement entre deux constructions voisines, les règles relatives aux eaux pluviales imposées par le règlement de Zinswiller sont étendues à la zone UB d'Oberbronn Sud.

3.6. Supprimer des emplacements réservés

Un emplacement réservé est destiné à réserver le foncier correspondant pour la réalisation :

- de voies et ouvrages publics ;
- d'installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- d'espaces verts à créer ou à modifier ou d'espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

et permettre à la collectivité destinataire d'être prioritaire pour acquérir le foncier en cas de mutation.

Depuis l'élaboration du PLUi, certains projets inscrits en emplacements réservés ont été abandonnés par les communes, alors que d'autres ont faits l'objet des acquisitions foncières correspondantes et les emplacements réservés ne sont donc plus utiles.

La commune de **Dambach** souhaite abandonner l'aménagement à son compte de dessertes des terrains en seconde ligne le long de la RD853 (rue principale) et renonce aux emplacements réservés DAM01 et DAM02.

La commune de **Windstein** souhaite également abandonner l'acquisition de l'emprise de la voie privée à l'extrémité de la rue du Nagelsthal et l'aménagement d'une aire de retournement. Elle renonce donc aux emplacements réservés WIN03 et WIN04.

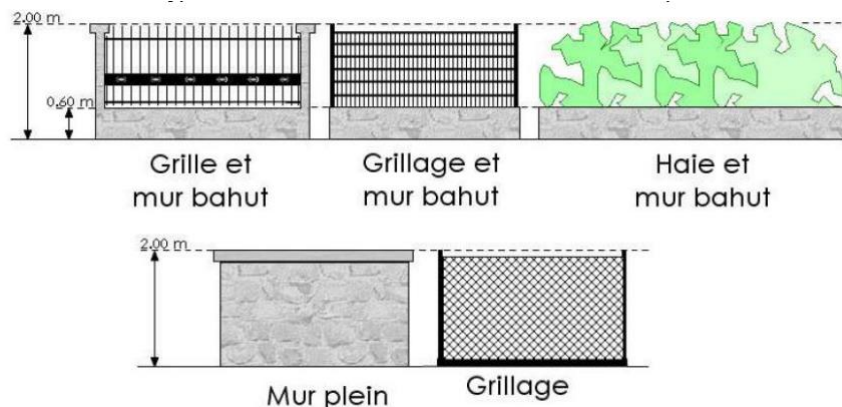
La commune de **Gundershoffen** a quant à elle procéder aux acquisitions nécessaires à l'aménagement de l'impasse Loehl et au prolongement de la rue des Genêts et les travaux correspondants seront engagés prochainement. Les emplacements réservés GUN01 et GUN06 n'ont donc plus d'utilité.

3.7. Faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme en précisant certaines dispositions du règlement

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moder a été approuvé par arrêté préfectoral le 8 avril 2021, après l'approbation du PLUi. Dans l'attente de cette approbation, le PLUi avait intégré des dispositions transitoires dans les règlements des secteurs concernés par le champ d'expansion des crues de la Moder (Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen, Gumbrechtshoffen, Gundershoffen, Mietesheim et Mertzwiller). Pour éviter toute confusion, les dispositions transitoires sont retirées et les règlements renvoient désormais aux dispositions du PPRI qui est annexé au PLUi dans le cadre d'un arrêté de mise à jour des annexes.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la Communauté de communes a souhaité autoriser l'implantation d'éoliennes privées (avec un mât inférieur à 12 mètres) dans les zones N et A. La hauteur maximale du mât figure à ce titre explicitement dans l'ensemble des règlements. Les éoliennes d'après le lexique relèvent de la destination "Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés" et sont donc bien autorisées en zone A et N. Le service instructeur en a cependant une autre lecture et propose un refus d'autorisation. Pour rétablir formellement la volonté des élus lors de l'élaboration du PLUi, le règlement des zones A et N est modifié en autorisant explicitement les éoliennes dont le mât est inférieur à 12 mètres.

Les dispositions relatives aux clôtures limitent d'une part la hauteur totale des clôtures afin de s'abstraire de l'application du Code civil et dans certains cas limite la hauteur des murs bahuts. Lors de l'élaboration du PLUi, cette limitation concernait une limitation des murs pleins et le terme de murs bahuts a été improprement utilisé. Les règlements sont corrigés en ce sens pour que la limitation s'applique à un mur plein qu'il constitue un mur bahut ou non.



Exemples de clôtures – la hauteur admise diffère en fonction de la zone et de la commune

La ville de **Reichshoffen** a inscrit de nombreux emplacements réservés. Pour en faciliter la mise en œuvre, la liste est complétée en précisant la catégorie et pour les voies la largeur de la voirie attendue.

Les règlements des communes de **Mietesheim, Niederbronn-les-Bains, Offwiller et Reichshoffen** renvoient pour le choix des teintes des façades au nuancier établi par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord pour le secteur du Piémont de Hanau. Pour faciliter l'information des pétitionnaires, le document correspondant est annexé au PLUi.

3.8. Corriger des erreurs

Enfin trois erreurs matérielles ont été identifiées à l'intérieur du PLUi et sont rectifiées :

- L'étiquette de l'emplacement réservé REI15 a été oubliée sur le plan de règlement ;
- La liste des emplacements réservés de Reichshoffen présentait des erreurs dans leur destination suite à l'évolution du zonage entre les deux approbations du PLUi ;
- L'OAP Corps de ferme a été supprimée par erreur en même temps que l'OAP relative à la zone 1AU qui a été reclassée en zone 2AU dans le cadre de la seconde approbation du PLUi.

4. Evolution des pièces du PLUi

4.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des surfaces figurant pages 55 à 59 du tome 2 du rapport de présentation est modifié du fait des évolutions des plans de règlement de la manière suivante :

	Zone	UA						UB					UC		
	Secteur		UA1	UAa	UAp	UAr	UAz		UB1	UB2	UBa	UBx		UC1	UCt
CCPN		251,84	28,93	0,86	4,27	1,57	11,07	528,10	39,04	2,61	37,68	3,45	162,00	11,29	0,39
Dambach								52,20			27,16	3,45			
Gumbrechtshoffen		23,60		0,11				28,29			2,14				
Gundershoffen		56,27						101,10					1,96		
Mertzwiller		77,44		0,18				47,67					4,58		
Mietesheim		19,05	1,07					16,25	0,99						
Niederbronn-les-Bains		9,27	27,86		3,54			104,73	32,87	2,61	7,11				
Oberbronn		14,46		0,20				61,21			1,27				
Offwiller		16,27		0,25				20,31	3,84						
Reichshoffen		13,39					11,07	36,04					155,47	11,29	0,39
Rothbach		7,33		0,12		1,57		9,48							
Uttenhoffen		3,68						6,51							
Windstein					0,74			20,34	1,35						
Zinswiller		11,01						23,98							

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – MODIFICATION N°1

Notice de présentation

Evolution des pièces du PLUi

Zone	UD		UE		UG	UJ	UT	UX				UZ				TOTAL zones urbaines
Secteur		UD1		UE1					UX1	UX2	UXp		UZ1	UZ2		
CCPN	10,22	21,43	113,84	5,43	1,05	43,23	13,83	164,67	41,89	46,82		10,06	5,39	2,24		1 564,43
Dambach			4,09			1,74	1,81	2,19								92,62
Gumbrechtshoffen			9,59			0,45		0,39	0,50							65,06
Gundershoffen			14,04			6,62		26,67	26,24			10,06	5,39	2,24		250,59
Mertzwiller			13,57		1,05	1,69		38,94								185,12
Mietesheim			5,35					5,22	1,29		1,30					50,52
Niederbronn-les-Bains			25,75	5,43		18,52	2,66	8,31	3,03	41,35						293,04
Oberbronn			8,40			4,25	9,36	8,28	3,62							111,05
Offwiller			4,74			1,35										46,75
Reichshoffen	10,22	21,43	23,38			2,93		61,80	6,98	5,47						359,85
Rothbach			2,49			1,37		5,09								27,46
Uttenhoffen			0,29			0,46										10,93
Windstein			0,87													23,30
Zinswiller			1,30			3,86		7,78	0,23							48,24

	Zone	1AU	1AUE	1AUT	1AUX	1AUZ	2AU	2AUE	2AUT	2AUX	2AUZ	TOTAL zones à urbaniser
	Secteur											
CCPN		18,12	2,55	1,77	8,40	4,39	29,20	6,04	4,95	4,04	6,97	86,44
Dambach												-
Gumbrechtshoffen							5,00					5,00
Gundershoffen		4,97					1,83					6,80
Mertzwiller		2,62					2,60			4,04		10,57
Mietesheim		0,34					2,69					3,04
Niederbronn-les-Bains			2,55		0,90	4,39	1,12		1,23		6,97	22,41
Oberbronn		0,86					0,74					1,60
Offwiller		1,11					1,80					3,26
Reichshoffen		6,48		1,77	7,50		10,41	6,04	3,72			35,92
Rothbach		1,15										1,15
Uttenhoffen		0,59					0,38					0,97
Windstein												-
Zinswiller							2,62					2,62

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL – MODIFICATION N°1

Notice de présentation

Evolution des pièces du PLUi

	Zone	A				TOTAL zones agricoles
	Secteur		AB	AC1	AC2	
CCPN		3270,46	0,96	155,12	1031,44	4457,98
Dambach		58,97		1,39		60,36
Gumbrechtshoffen		199,32		3,36	149,41	352,09
Gundershoffen		659,18		28,99	234,08	922,22
Mertzwiller		126,98		7,63	102,33	236,94
Mietesheim		227,75	0,96	22,25	167,73	418,68
Niederbronn-les-Bains		410,65		10,99	11,30	432,94
Oberbronn		197,53		8,33	92,47	298,33
Offwiller		404,87		40,11	96,84	541,82
Reichshoffen		541,96		19,01	76,76	637,73
Rothbach		169,09		1,64	19,05	189,79
Uttenhoffen		55,59		2,05	59,60	117,24
Windstein		62,40		3,55		65,96
Zinswiller		156,17		5,82	21,90	183,89

Zone	N									TOTAL zones naturelles	TOTAL
Secteur		NC	NE	NF	NH	NJ	NL	NR			
CCPN	12221,89	33,07	5,35	1,60	28,27	1,14	11,36	24,60		12327,28	18 436,23
Dambach	2893,46		1,92	1,60			0,31			2897,29	3 050,27
Gumbrechtshoffen	151,42				0,72					152,14	574,29
Gundershoffen	576,13									576,13	1 755,73
Mertzwiller	256,05		2,23		0,11		6,70			265,10	696,43
Mietesheim	374,89									374,89	847,12
Niederbronn-les-Bains	2433,89				15,83		0,22			2449,81	31 92,97
Oberbronn	1698,15		1,21		3,34					1702,70	2 113,67
Offwiller	997,70						1,76			999,46	1 590,95
Reichshoffen	646,02	2,64			0,72	1,14	2,08	24,60		677,20	1 710,69
Rothbach	549,24	30,43					0,28			579,95	798,34
Uttenhoffen	65,19									65,19	194,33
Windstein	1099,83				7,55					1107,38	1 196,63
Zinswiller	480,05									480,05	714,80

4.2. Evolution des plans de secteur

4.2.1. Modifications communes à l'ensemble des règlements

a) Dispositions relatives à la zone inondable

Dans la section relative aux risques à prendre en compte sur le territoire communal, il est renvoyé aux dispositions du PPRI de la Moder approuvé par arrêté préfectoral du 8 avril 2021 et annexé au PLUi.

Cette évolution concerne le règlement des secteurs de Gumbrechtshoffen, Gundershoffen, Mertzwiller, Mietesheim, Niederbronn-les-Bains, Reichshoffen et Uttenhoffen.

b) Dispositions relatives aux éoliennes

Dans tous les secteurs, en zones A et N, les éoliennes terrestres sont explicitement autorisées à l'article 1.1. sous condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre III – Dispositions applicables aux zones Agricoles [...] Section 1-A – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités Article 1.1.-A – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] Usages et affectations de sols interdites	
Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception : - des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ; - de l'édification de clôtures ; - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ; - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ; - des affouillements et exhaussements du sol liés à • une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ; • des fouilles archéologiques ; • des compensations hydrauliques ou environnementales ; • la protection des risques et nuisances ;	Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception : - des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ; - de l'édification de clôtures ; - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ; - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ; - des affouillements et exhaussements du sol liés à • une construction, une activité, un usage ou une affection du sol admis dans la zone ; • des fouilles archéologiques ; • des compensations hydrauliques ou environnementales ; • la protection des risques et nuisances ; - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre IV – Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières [...] Section 1-N – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités Article 1.1.-N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités [...] Usages et affectations de sols interdites	
Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception : - des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ; - de l'édification de clôtures ; - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ; - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ; - des affouillements et exhaussements du sol liés à • une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ; • des fouilles archéologiques ; • des compensations hydrauliques ou environnementales ; • la protection des risques et nuisances ;	Tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception : - des plateformes et fosses nécessaires à l'exploitation agricole ; - de l'édification de clôtures ; - des ouvrages et installations liés à la construction ou l'exploitation des réseaux et voies ; - des opérations ou aménagements inscrits en emplacement réservé ; - des affouillements et exhaussements du sol liés à • une construction, une activité, un usage ou une affectation du sol admis dans la zone ; • des fouilles archéologiques ; • des compensations hydrauliques ou environnementales ; • la protection des risques et nuisances ; - des éoliennes terrestres à condition que la hauteur du mât soit limitée à 12 mètres ;

c) Dispositions relatives aux clôtures

Dans l'ensemble des règlements, les dispositions relatives aux éventuels murs bahuts sont, sauf dispositions spécifiques, étendues aux murs pleins.

Les dispositions relatives aux clôtures sont ainsi modifiées pour :

- Les zones UB, UJ, UT, A et N de Dambach-Neunhoffen ;
- Les zones UA, UB, UJ, A et N de Gumbrechtshoffen ;
- Les zones UA, UB, UC, UJ, 1AU, A et N de Gundershoffen ;
- La zone A de Mertzwiller ;
- Les zones UA, UB, A et N de Mietesheim ;
- Les zones UA, UB, UJ, UT, 1AUZ, A et N de Niederbronn-les-Bains ;
- Les zones UA, UB, UJ, UT, 1AU, A et N d'Oberbronn ;
- Les zones UA, UB, UJ, 1AU, A et N d'Offwiller ;
- La zone A de Reichshoffen ;
- Les zones UB, 1AU, A et N de Rothbach ;
- Les zones UA, UB, UJ, 1AU, A et N d'Uttenhoffen ;
- Les zones UAp, UB, A et N de Windstein ;
- Les zones UA, UB, UJ, A et N de Zinswiller.

4.2.2. Secteur de Dambach-Neunhoffen (01)

a) Modifications apportées au plan de règlement

Les deux emplacements réservés DAM01 et DAM02 sont supprimés.



b) Modifications apportées au règlement

Les dispositions relatives aux OUS admises dans le secteur NE sont modifiées de la manière suivante :

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère Article 2.1.-UB – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas : • aux carports ; • en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ; • aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ; • aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;	[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas : • aux carports ; • aux aménagements et constructions nécessaires à la création d'espaces de stationnement sécurisés le long d'une voie ouverte à la circulation automobile publique ; • en cas de reconstruction (en totalité ou partiellement) sur l'emprise d'un bâtiment démoli et non conforme ; dans ce cas le recul du bâtiment préexistant pourra être repris ; • aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante ; • aux travaux d'isolation par l'extérieur d'une construction existante, non conforme à ces dispositions, dans la limite d'une épaisseur d'isolation de 30 cm et à condition de ne pas induire de perturbations sur le domaine public ;

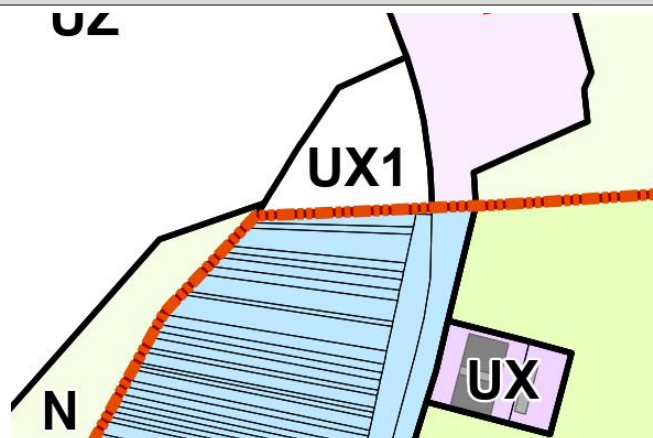
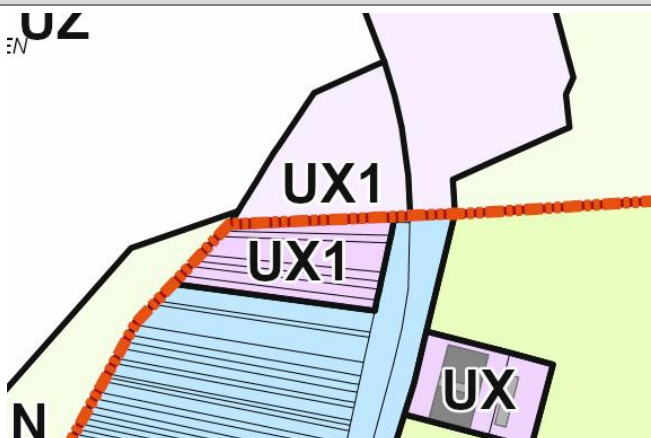
Evolution des pièces du PLUi

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre IV – Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières [...] Section 1-N – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités Article 1.1.-N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	
[...] Uniquement dans le secteur NE - des constructions nécessaires à l'activité du centre équestre ; [...]	[...] Uniquement dans le secteur NE - des constructions nécessaires à l'activité du centre équestre ; - des constructions à destination agricole ; - des constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ; - des locaux accessoires à ces constructions à destination agricole à condition d'être affectés à un usage ou une activité de type : • logement des personnes dont la présence est nécessaire à l'activité de l'exploitation ; • accueil des tâches administratives liées à l'exploitation ; • vente directe des produits de l'exploitation ; • hébergement hôtelier et touristique ; [...]

4.2.3. Secteur de Gumbrechtshoffen (02)

a) Modification apportée au plan de règlement

Un secteur UX1 est délimité dans le prolongement de celui de Gundershoffen.

PLUi en vigueur	EVOLUTION
 Carte du PLUi en vigueur : Le secteur UX1 est délimité par une ligne orange pointillée. Le secteur UX est adjacent. Les zones sont colorées : UZ (violet), UX1 (bleu), UX (vert), et N (jaune).	 Carte de l'évolution : Le secteur UX1 est délimité par une ligne orange pointillée. Le secteur UX est adjacent. Les zones sont colorées : UZ (violet), UX1 (bleu), UX (vert), et N (jaune).

b) Modifications apportées au règlement

Les dispositions spécifiques au règlement du secteur UX1 sont intégrées dans le règlement.

Les règles relatives aux caractéristiques architecturales des toitures des constructions sont adaptées dans les zones UA et UB.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre I – Dispositions générales	
[...]	
Section 2 – Division du territoire en zones	
[...]	
<u>Les zones urbaines</u>	<u>Les zones urbaines</u>
[...]	
Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :	Les secteurs auxquels s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :
- UA : centre ancien ; - UAa : secteur en assainissement autonome ; - UB : développements récents ; - UBa : secteur en assainissement autonome ; - UE : équipements publics ou d'intérêt général ; - UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles) - UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ;	- UA : centre ancien ; - UAa : secteur en assainissement autonome ; - UB : développements récents ; - UBa : secteur en assainissement autonome ; - UE : équipements publics ou d'intérêt général ; - UJ : secteurs de jardins (fond de parcelles) - UX : secteurs d'activités (zones et sites industriels, artisanaux ou commerciaux et leurs extensions) ; • UX1 : secteur dans lequel la hauteur admise est plus importante ;
[...]	
[...]	

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Section 2-UA – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.2.-UA – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] Caractéristiques architecturales des toitures des constructions 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ; 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ; 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ; [...]	[...] Caractéristiques architecturales des toitures des constructions 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faîtage parallèle au long côté de la construction ; 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 50% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ; 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente ou une teinte de toiture non-conformes, une pente ou une couleur identiques à l'existant sont autorisées ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.2.-UB – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
<u>Caractéristiques architecturales des façades des constructions</u> 2.2.1. Les teintes vives sont interdites ; 2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ; <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.3. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons, avec un faitage parallèle au long côté de la construction ; 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 40 et 52°. Une pente inférieure à 20° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise au sol totale des constructions de chaque unité foncière ; 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...); 2.2.6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ; 2.2.7. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ; <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.8. Le long des voies, la hauteur totale des clôture est limitée à 1,40 mètre ; 2.2.9. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; 2.2.10. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; [...]	<u>Caractéristiques architecturales des façades des constructions</u> 2.2.1. Les teintes vives sont interdites ; 2.2.2. L'isolation par l'extérieure des constructions à pans de bois et des pierres de taille apparentes est interdite ; <u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.3. Le long des voies, la hauteur totale des clôture est limitée à 1,40 mètre ; 2.2.4. Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,80 mètre ; 2.2.5. La partie en mur plein de la clôture aura une hauteur maximale de 0,60 mètre ; [...]

Evolution des pièces du PLUi

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Chapitre 5 – Dispositions applicables au secteur UX [...] Section 2-UX – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UX – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] Hauteur des constructions 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. 2.1.5. La hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ; 2.1.6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas : • aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ; • aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ; • aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ; [...]	[...] Hauteur des constructions 2.1.4. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement. 2.1.5. Hors secteur UX1, la hauteur totale des constructions est limitée à 12 mètres ; 2.1.6. Dans le secteur UX1, la hauteur totale est limitée à 14 mètres 2.1.7. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas : • aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ; • aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ; • aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ; [...]

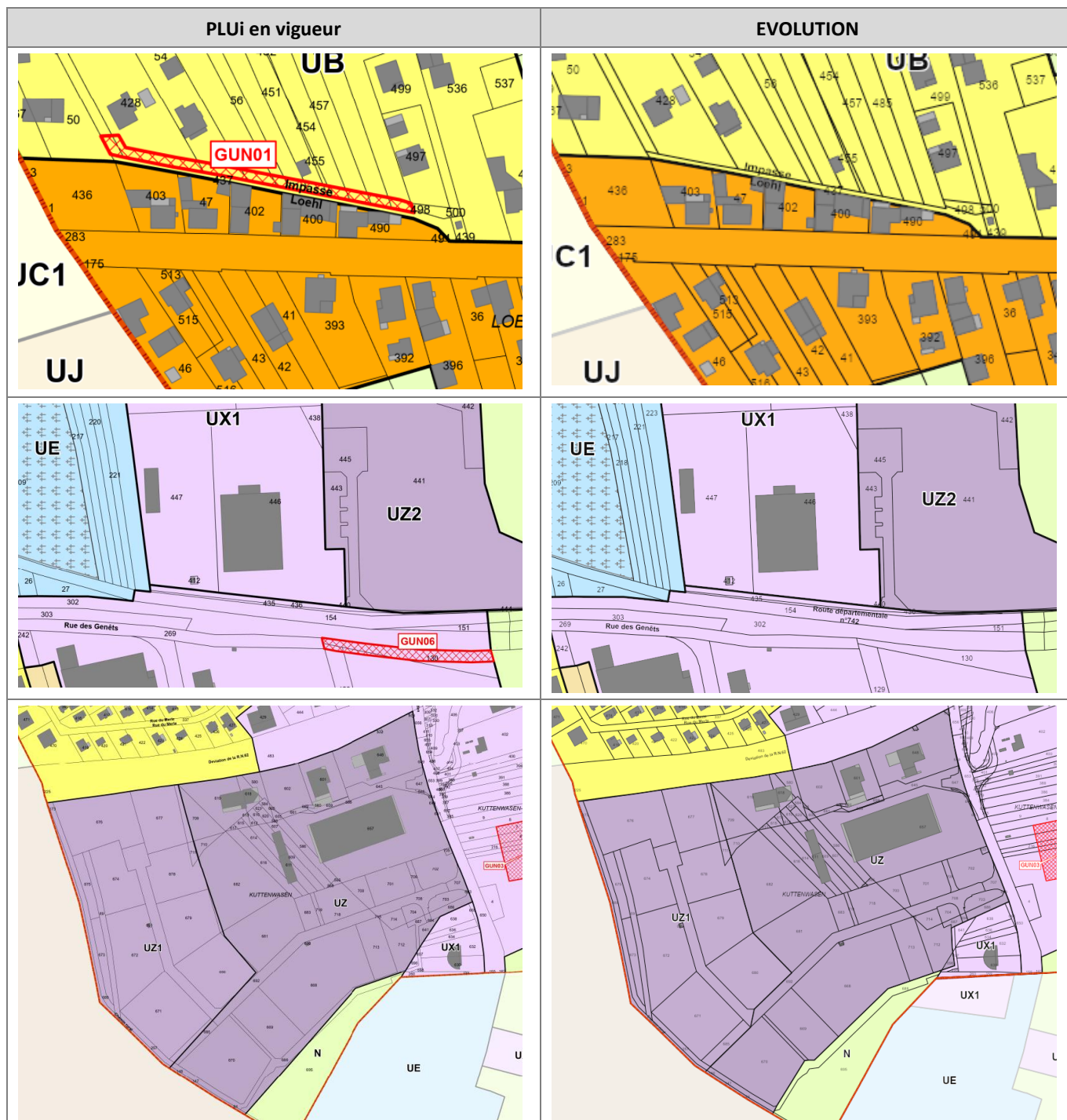
c) Modification apportée aux OAP

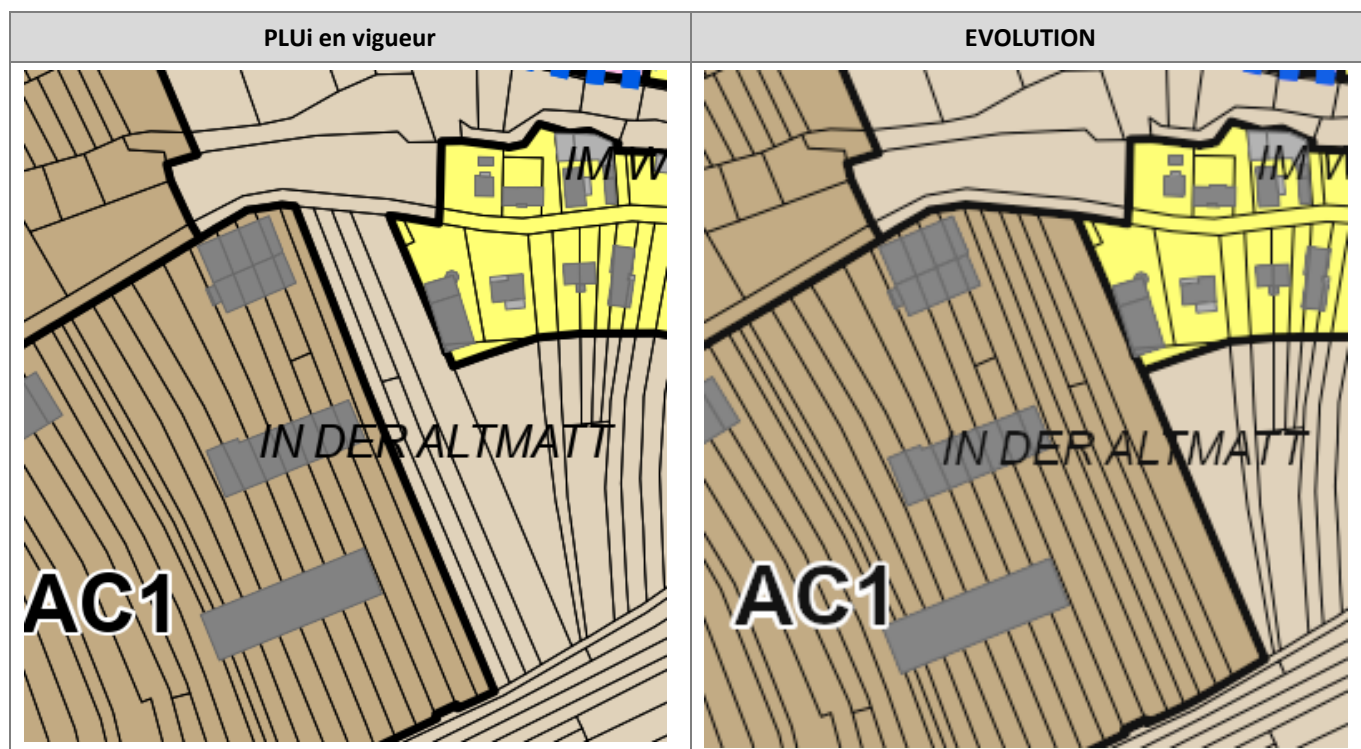
L'orientation d'aménagement et de programmation relative à l'organisation des corps de ferme est réintroduite dans les OAP.

4.2.4. Secteur de Gundershoffen (03)

Modifications apportées au plan de règlement

- Les emplacements réservés GUN01 et GUN06 sont supprimés.
- Les limites entre les zones UX1, UZ, UZ1 et N au niveau de la ZAC du Dreieck sont modifiées.
- 4 parcelles sont intégrées de la zone A à la zone AC1 à Schirlenhof.





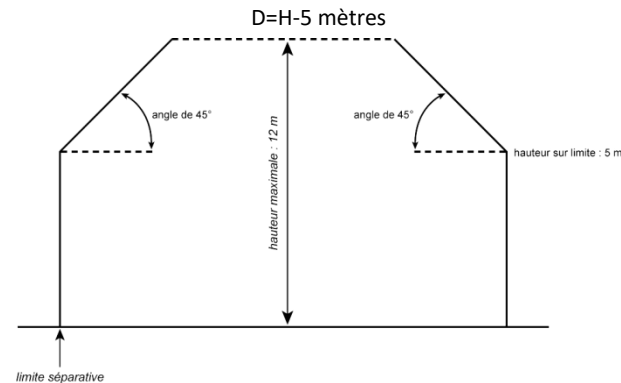
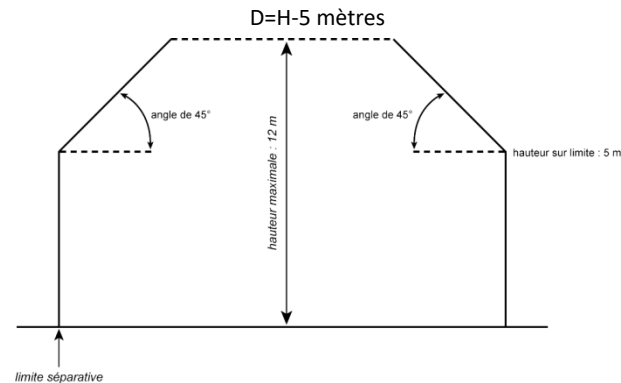
4.2.5. Secteur de Mertzwiller (04)

Modifications apportées au règlement

Le tableau relatif aux constructions admises en zone UE est modifié (la croix est supprimée sur la ligne "Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle").

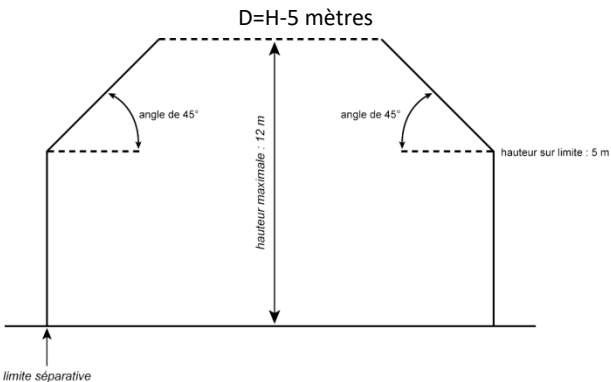
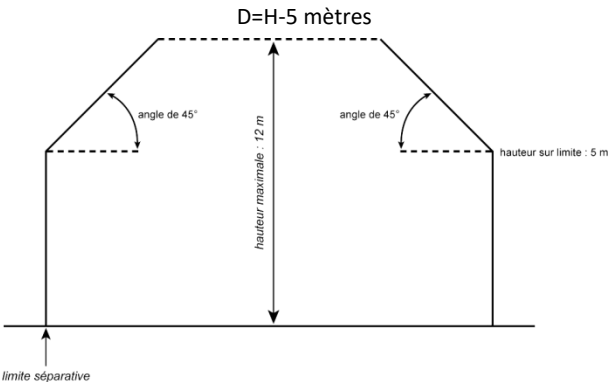
	Interdit	Soumis à conditions	Conditions
[...]			
- Commerce et activité de service			
• Artisanat et commerce de détail	X		
• Restauration	X		
• Commerce de gros	X		
• Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
• Hébergement hôtelier et touristique			
• Cinéma			
[...]			

Les règles relatives à l'implantation des annexes sont modifiées en zones UA/UB/UC/1AU.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Section 2-UA – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UA – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. La totalité de la façade sur rue d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera avec un recul maximum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les constructions annexes s'implanteront en respectant un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]	[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. La totalité de la façade sur rue d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera avec un recul maximum de 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les constructions annexes s'implanteront en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer : • De 3 mètres lorsque leur emprise au sol est supérieure à 20 m² ; • de 0,5 mètre lorsque leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² ; 2.1.5. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.6. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ;  [...]	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.7. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ;  2.1.8. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et les limites séparatives ; [...]

Evolution des pièces du PLUi

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UB – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.2. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. La totalité de la façade sur rue d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera dans une bande comprise entre 2 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les constructions annexes s'implanteront en respectant un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]	[...] <u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.3. La totalité de la façade sur rue d'au moins un bâtiment principal de l'unité foncière s'implantera dans une bande comprise entre 2 et 15 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ; 2.1.4. Les constructions annexes s'implanteront en respectant un recul minimum par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer : • De 3 mètres lorsque leur emprise au sol est supérieure à 20 m² ; • de 0,5 mètre lorsque leur emprise au sol est inférieure ou égale à 20 m² ; 2.1.5. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Implantation par rapport aux limites séparatives 2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.7. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; 2.1.8. Une implantation sur limite séparative ou avec un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre est cependant admise sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ;  limite séparative - La construction n'induit pas une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; [...]	Implantation par rapport aux limites séparatives 2.1.7. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.8. Les constructions s'implanteront en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; 2.1.9. Une implantation sur limite séparative ou avec un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre est cependant admise sous réserve du respect des conditions cumulatives suivantes : - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, diminuée de 5 mètres ;  limite séparative - La construction n'induit pas une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; 2.1.10. Les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives ; 2.1.11. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et les limites séparatives ; [...]

Evolution des pièces du PLUi

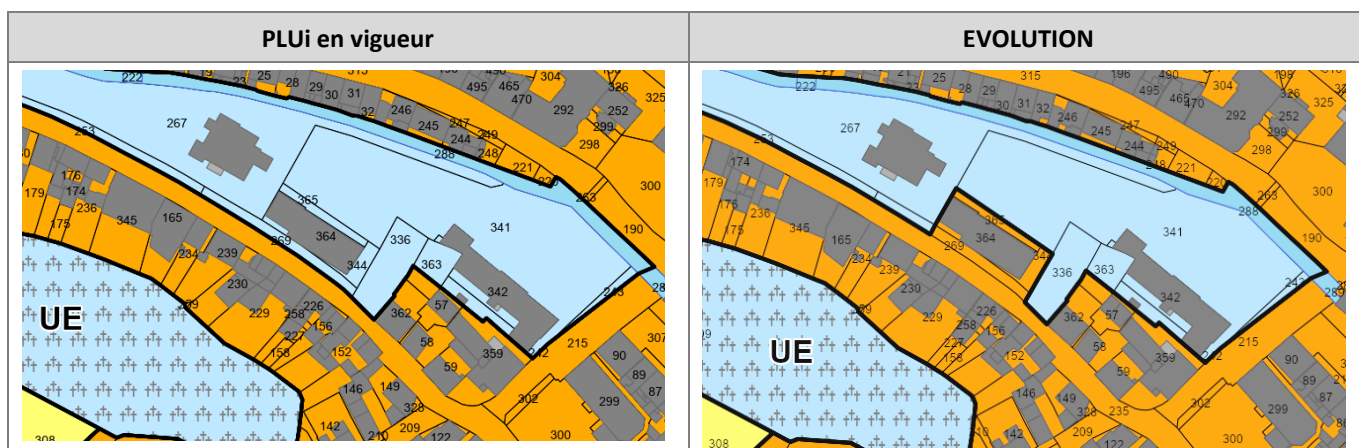
REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Chapitre 3 – Dispositions applicables au secteur UC [...] Section 2-UC – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UC – Volumétrie et implantation des constructions	
<u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à modifier ; 2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux carports ; [...]	<u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à modifier ; 2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux carports ; 2.1.4. Les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ; 2.1.5. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.5. Les constructions s'implanteront soit : - en respectant un recul supérieur ou égal à 3 mètres ; - sur limite séparative ou en respectant un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre ; dans ce cas, la construction ne doit pas induire une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; [...]	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.7. Les constructions s'implanteront soit : - en respectant un recul supérieur ou égal à 3 mètres ; - sur limite séparative ou en respectant un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre ; dans ce cas, la construction ne doit pas induire une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; 2.1.8. Les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives ; 2.1.9. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et les limites séparatives ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Titre III – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur 1AU [...] Section 2-1AU – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-1AU – Volumétrie et implantation des constructions	
<u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à modifier ; 2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux carports ; [...]	<u>Implantation par rapport aux voies publiques ou privées</u> 2.1.1. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.2. Toute construction doit respecter un recul minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à modifier ; 2.1.3. Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas aux carports ; 2.1.4. Les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer ; 2.1.5. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et l'alignement des voies existantes ou à créer ; [...]
<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.4. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.5. Les constructions s'implanteront soit : • en respectant un recul supérieur ou égal à 3 mètres ; • sur limite séparative ou en respectant un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre ; dans ce cas, la construction ne doit pas induire une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; [...]	<u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.6. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.7. Les constructions s'implanteront soit : • en respectant un recul supérieur ou égal à 3 mètres ; • sur limite séparative ou en respectant un recul inférieur ou égal à 0,70 mètre ; dans ce cas, la construction ne doit pas induire une réduction des apports solaires à des dispositifs de production d'énergie renouvelable pré-existants implantés sur les constructions voisines ; 2.1.8. Les constructions annexes présentant une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² pourront s'implanter en respectant un recul minimal de 0,5 mètre par rapport aux limites séparatives ; 2.1.9. Les piscines s'implanteront en respectant un recul minimum de 1 mètre entre la limite extérieure de la margelle et les limites séparatives ; [...]

4.2.6. Secteur de Niederbronn-les-Bains (06)

Modification apportée au plan de règlement

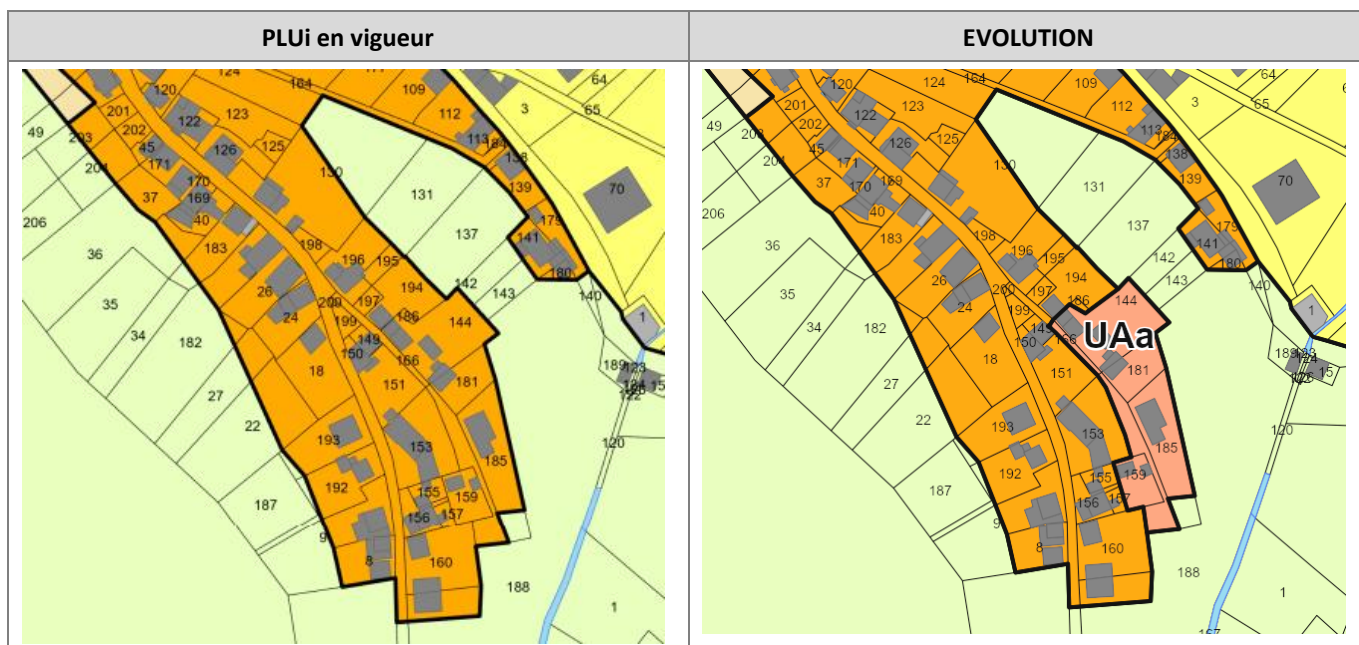
L'emprise de l'ancien central téléphonique est reclassé de zone UA en UE.

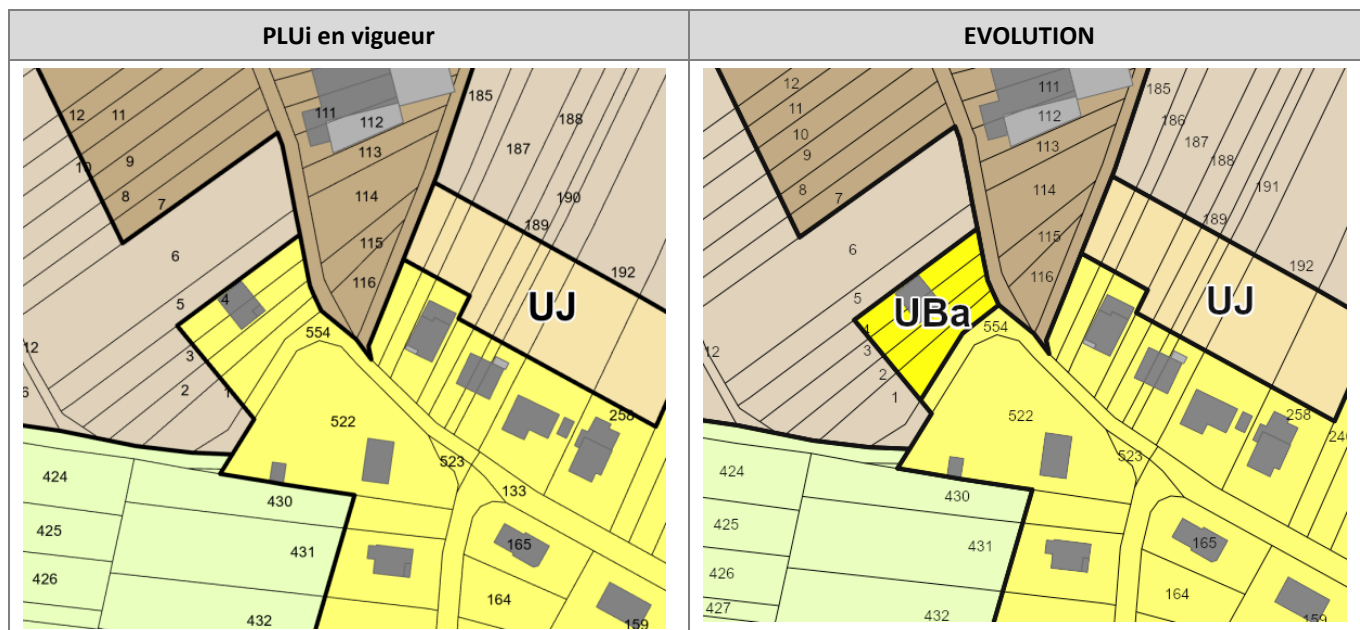


4.2.7. Secteur d'Oberbronn (07)

a) Modifications apportées au plan de règlement

- Un secteur UAa est créé à l'extrémité de la rue des chasseurs.
- Un secteur UBa est délimité à l'extrémité de la rue de Born.





b) Modifications apportées au règlement

Les dispositions relatives à l'assainissement autonome sont introduites dans le règlement de la zone UA.
 Les dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales à Oberbronn Sud sont alignées sur les dispositions applicables à Zinswiller (ajout d'un article 2.3.-UB et modification de l'article 3.2.).
 Les extensions et annexes à des équipements d'intérêt collectifs et services publics existants sont autorisées en zone naturelle.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur UA [...] Section 3-UA – Equipements et réseaux [...] Article 3.2.-UA – Desserte par les réseaux	[...] Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ; [...]
[...] Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.4. Toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ; [...]	[...] Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.4. Excepté dans le secteur UAa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ; 3.2.5. Dans le secteur UAa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.3.-UB – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	<u>Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et de ruissellement</u> Les dispositions suivantes s'appliquent dans le secteur UB d'Oberbronn-Sud : 2.3.1. Pour toute nouvelle construction, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble, des dispositifs de gestion des eaux pluviales sont obligatoires. Les eaux pluviales collectées ne seront dirigées qu'exceptionnellement vers le réseau public d'assainissement unitaire. Les dispositifs de gestion de ces eaux pluviales consisteront prioritairement en l'infiltration dans le sol, l'utilisation des espaces extérieurs et la limitation de l'imperméabilisation en complément de l'une des solutions alternatives suivante ; 2.3.2. Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée à 5 L/s/ha. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet ; 2.3.3. En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit fixée à 5 L/s/ha ; 2.3.4. Dans tous les cas, si les eaux pluviales sont rejetées vers un réseau d'assainissement pluvial ou unitaire, le maître d'ouvrage du projet sollicitera préalablement l'autorisation du gestionnaire de ce réseau récepteur ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Section 3-UB – Equipements et réseaux [...] Article 3.2.-UB – Desserte par les réseaux	
[...] <u>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement</u> 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.4. Excepté dans le sous-secteur UBa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ; 3.2.5. Dans le secteur UBa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; [...]	[...] <u>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'assainissement</u> 3.2.3. Les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.4. Excepté dans le sous-secteur UBa, toute construction, activité, usage ou affectation du sol doit évacuer ses eaux usées domestiques par branchement au réseau collectif d'assainissement ; 3.2.5. Dans le secteur UB d'Oberbronn-Sud, les réseaux sur la parcelle doivent être séparatifs jusqu'au regard de branchement. Cette disposition s'applique aux nouveaux bâtiments principaux ainsi qu'à la transformation de dépendances en habitation ; 3.2.6. Dans le secteur UBa, lorsque le raccordement au réseau collectif d'assainissement n'est pas possible, toute construction sera assainie par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre V – Dispositions applicables aux zones Naturelles et forestières [...] Section 1-N – Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités Article 1.1.-N – Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités <u>Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :</u> 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ; 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception : <u>Dans toute la zone :</u> - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; - des constructions à destination agricole suivantes : ↳ un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ; ↳ les ruchers ; - des constructions inscrites en emplacement réservé ; [...]	<u>Constructions interdites ou soumises à des conditions particulières :</u> 1.1.1. A l'exception de mentions express dans le présent article, l'extension et le changement de destination des constructions existantes sont interdits ; les travaux entraînant une modification de l'aspect extérieur des constructions sont cependant admis ; 1.1.2. Toutes les constructions sont interdites à l'exception : <u>Dans toute la zone :</u> - des constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; des extensions et annexes des équipements d'intérêt collectif et services publics ouverts au public existants à condition de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière ; - des constructions à destination agricole suivantes : ↳ un abri de pâture par terrain d'assiette à condition d'être ouvert sur au moins un côté ; ↳ les ruchers ; - des constructions inscrites en emplacement réservé ; [...]

4.2.8. Secteur de Reichshoffen (09)

a) Modifications apportées au plan de règlement

- L'étiquette de l'emplacement réservé RE15 est matérialisé sur le plan.
- La liste des emplacements réservés est corrigée et complétée.

b) Modifications apportées au règlement

- Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont modifiées dans les secteurs UB et UC.
- Les dispositions relatives aux clôtures sont modifiées dans les secteurs UB, UC, UD et 1AU.
- Une possibilité de dérogation à la limitation des remblais est introduite en cas de contexte topographique particulier dans les secteurs UB, UC, UD, 1AU et 1AUT
- La possibilité de pente de toiture réduite (entre 10 et 30°) sur une partie des bâtiments est introduite dans les secteurs UC, UD et 1AU.
- L'obligation d'intégration des panneaux solaires à la toiture est supprimée.

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines [...] Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UB – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.12. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.13. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes : - sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; Dans ce cas la façade concernée : ↳ soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ; ↳ soit n'excède pas 7 mètres de longueur et la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 2,80 mètres à l'égout de la toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ; Dans les deux cas, la longueur cumulée des façades non contigües à une construction existante sur l'unité foncière voisine n'excède pas 40% de la longueur de la limite séparative concernée ; - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; [...]	[...] <u>Implantation par rapport aux limites séparatives</u> 2.1.12. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.13. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes : - sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; Dans ce cas la façade concernée : ↳ soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ; ↳ soit n'excède pas 7 mètres de longueur et la hauteur de la construction sur limite n'excède pas 2,80 mètres à l'égout de la toiture ou 3,50 mètres au sommet de l'acrotère ; L'implantation sur limite séparative ou avec un recul de 0,80 m n'est ouverte qu'une seule fois par unité foncière pour chacune de ces dispositions ; - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 2.2.-UB – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.5. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons ; 2.2.6. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure à 40° peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ; 2.2.7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.8. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.9. L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra, le cas échéant, être intégrée à la toiture ; 2.2.10. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;	[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.5. Les toitures des bâtiments principaux seront à deux pans et pignons ; 2.2.6. La pente des toitures des bâtiments principaux sera comprise entre 45 et 52°. Une pente inférieure peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ; 2.2.7. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.8. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.9. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture ; 2.2.10. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;
<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.11. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; 2.2.12. A l'alignement ou sur limite séparative, les murs de soutènement ne sont admis que s'il assure la retenue du terrain naturel ; 2.2.13. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.14. Le long des voies, l'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ; 2.2.15. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ; 2.2.16. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;	<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.11. La hauteur totale des clôtures est limitée • le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ; • sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ; 2.2.12. A l'alignement ou sur limite séparative, les murs de soutènement ne sont admis que s'il assure la retenue du terrain naturel ; 2.2.13. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.14. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ; 2.2.15. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sorties des unités foncières voisines ; 2.2.16. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié 2.2.17. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.18. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; 2.2.19. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ; 2.2.20. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;	Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié 2.2.17. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.18. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ; 2.2.19. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ; 2.2.20. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;
[...] Chapitre 3 – Dispositions applicables au secteur UC [...] Section 2-UC – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UC – Volumétrie et implantation des constructions	
[...] Implantation par rapport aux limites séparatives 2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.10. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes : - sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; Dans ce cas la façade concernée : - soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ; - soit n'excède pas 7 mètres de longueur (cette longueur est portée à 10 mètres dans le sous-secteur UC1) et la hauteur maximale de la façade sur limite n'excède pas 6 mètres pour les murs pignons et 2,80 mètres pour les murs gouttereaux ; dans ce dernier cas la pente de la toiture qui prend appui sur ce mur est limitée à 45° ; Dans les deux cas, la longueur cumulée des façades non contigües à une construction existante sur l'unité foncière voisine n'excède pas 40% de la longueur de la limite séparative concernée ; - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; [...]	[...] Implantation par rapport aux limites séparatives 2.1.9. Les modalités d'application des règles d'implantation des constructions sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.10. Les constructions s'implanteront en respectant l'une des dispositions suivantes : - sur une limite séparative ou en respectant un recul de 0,80 mètre par rapport à une limite séparative ; Dans ce cas la façade concernée : - soit est contigüe à une construction existante sur l'unité foncière voisine et la hauteur sur limite n'excède pas la hauteur sur limite de cette construction voisine ; - soit n'excède pas 7 mètres de longueur (cette longueur est portée à 10 mètres dans le sous-secteur UC1) et la hauteur maximale de la façade sur limite n'excède pas 6 mètres pour les murs pignons et 2,80 mètres pour les murs gouttereaux ; dans ce dernier cas la pente de la toiture qui prend appui sur ce mur est limitée à 45° ; L'implantation sur limite séparative ou avec un recul de 0,80 m n'est ouverte qu'une seule fois par unité foncière pour chacune de ces dispositions ; - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction principale au point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres ; [...]

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Article 2.2.-UC – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.4. La pente des toitures des constructions sera soit - supérieure ou égale à 30° ; - inférieure ou égale à 10° ; 2.2.5. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.6. L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra, le cas échéant, être intégrée à la toiture ; 2.2.7. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;	[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.4. La pente des toitures des constructions sera soit - supérieure ou égale à 30° ; - inférieure ou égale à 10° ; 2.2.5. Pour les bâtiments présentant une toiture en pente, une pente inférieure à 30° peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ; 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.7. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture ; 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;
<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.8. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; 2.2.9. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.10. Le long des voies, l'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ; 2.2.11. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.12. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;	<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.8. La hauteur totale des clôtures est limitée le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ; sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ; 2.2.10. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.11. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ; 2.2.12. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.13. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié 2.2.13. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.14. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; 2.2.15. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ; 2.2.16. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;	Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié 2.2.14. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.15. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ; 2.2.16. Les pentes des descentes de garage en sous-sol ne peuvent être supérieures à 15% ; 2.2.17. La hauteur hors-sol des sous-sols enterrés ne peut être supérieure à 1,20 m par rapport au terrain naturel ;
[...] Chapitre 4 – Dispositions applicables au secteur UD [...] Section 2-UD – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.2.-UD – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] Caractéristiques architecturales des toitures des constructions 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure à 40° peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise du bâtiment ; 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.7. L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra, le cas échéant, être intégrée à la toiture ; 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;	[...] Caractéristiques architecturales des toitures des constructions 2.2.4. La pente des toitures des bâtiments principaux à destination d'habitation sera supérieure ou égale à 40°. Une pente inférieure peut être admise sur au maximum 30% de l'emprise du bâtiment ; 2.2.5. Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...) ; 2.2.6. A l'exception des vérandas et auvents, sur les bâtiments principaux à destination d'habitation, la couverture des toitures en pente des constructions sera réalisée en tuiles ou en matériau qui rappelle l'aspect des tuiles ; 2.2.7. Par dérogation à l'alinéa précédent, l'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) est autorisée en toiture ; 2.2.8. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

Evolution des pièces du PLUi

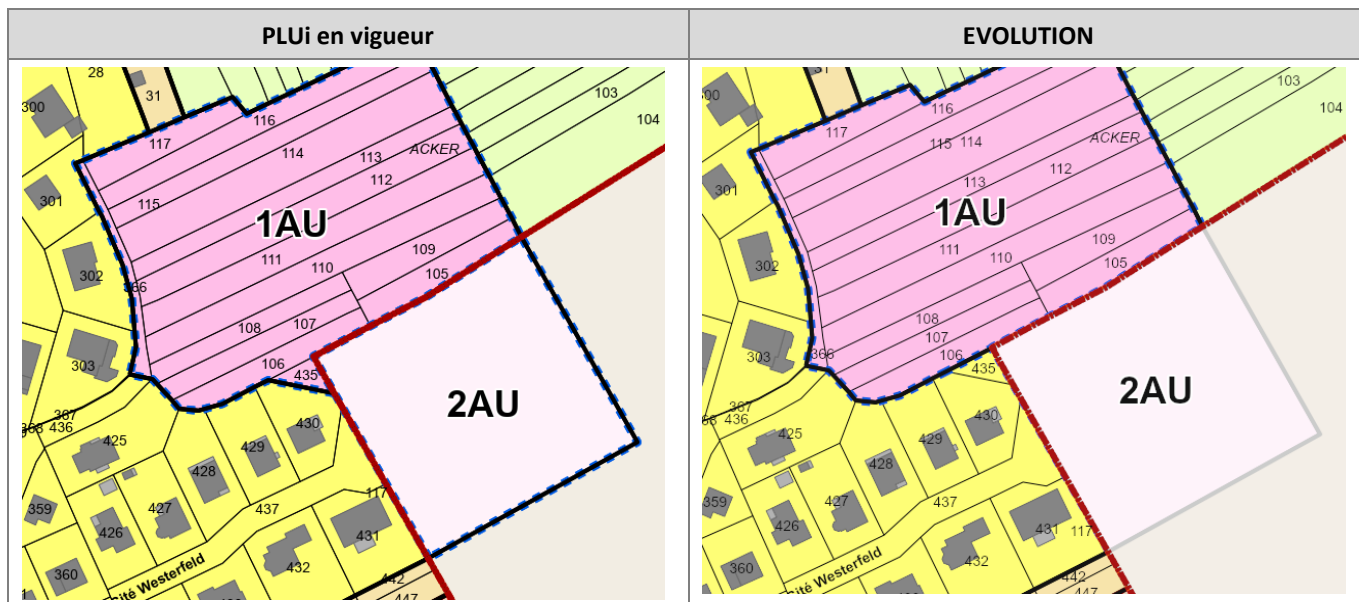
REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.9. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; 2.2.10. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.11. Le long des voies, l'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ; 2.2.12. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.13. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;	<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.8. La hauteur totale des clôtures est limitée • le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ; • sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ; 2.2.9. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.10. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ; 2.2.11. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.12. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;
<u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.14. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.15. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ;	<u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.13. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.14. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;
[...] Titre III – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser [...] Chapitre 1 – Dispositions applicables au secteur 1AU [...] Section 2-1AU – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.2.-1AU – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.4. La pente des toitures des constructions sera soit supérieure ou égale à 30°, soit inférieure ou égale à 10° ; 2.2.5. L'implantation de panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques) devra, le cas échéant, être intégrée à la toiture ; 2.2.6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;	[...] <u>Caractéristiques architecturales des toitures des constructions</u> 2.2.4. La pente des toitures des constructions sera soit supérieure ou égale à 30°, soit inférieure ou égale à 10° ; 2.2.5. Pour les bâtiments présentant une toiture en pente, une pente inférieure à 30° peut être admise sur au maximum 30% du bâtiment ; 2.2.6. En cas d'extension d'un bâtiment présentant une pente de toiture non-conforme, une pente identique à l'existant est autorisée ;

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.7. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres ; 2.2.8. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.9. Le long des voies, l'éventuel mur bahut aura une hauteur maximale de 1 mètre ; 2.2.10. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.11. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;	<u>Caractéristiques architecturales des clôtures</u> 2.2.7. La hauteur totale des clôtures est limitée • le long des voies ouvertes à la circulation automobile, à 1,50 mètre ; • sur les autres limites, à 2,00 mètres dont au maximum 0,80 m de mur plein ; 2.2.8. Si la clôture est implantée au-dessus d'un mur de soutènement, la hauteur totale (mur de soutènement + clôture) est limitée à 2,40 mètres ; il est possible de déroger à cette disposition en cas de contexte topographique ou architectural particulier ; 2.2.9. Le long des voies, les clôtures seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 m surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie ; 2.2.10. Les clôtures seront établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique en diminuant la visibilité aux sortie des unités foncières voisines ; 2.2.11. Le long des voies, les clôtures seront sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste ;
<u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.12. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.13. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ;	<u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.12. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.13. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;
[...] Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur 1AUT [...] Section 2-1AUT – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.2.-1AUT – Qualité architecturale, environnementale et paysagère	
[...] <u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.3. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ;	[...] <u>Prescriptions visant à protéger, conserver, restaurer et mettre en valeur ou requalifier le patrimoine bâti et paysager identifié</u> 2.2.2. Les constructions devront s'adapter au terrain naturel dans la perspective d'une bonne intégration paysagère ; 2.2.3. Les remblais nécessaires à aménager le terrain entre le terrain naturel et le rez-de-chaussée n'excéderont pas 1,20 mètre ; il peut être dérogé à cette disposition en cas de contexte topographique particulier ;

4.2.9. Secteur de Rothbach (10)

Modification apportée au plan de règlement

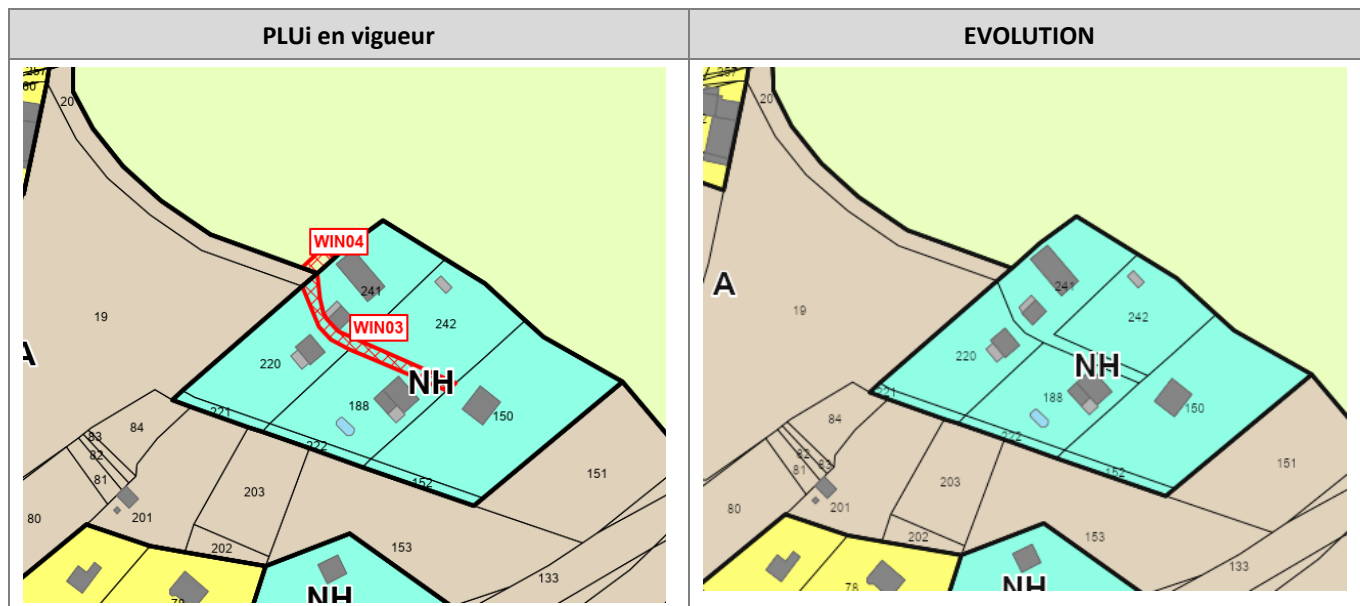
La limite entre la zone UB et la zone 1AU est modifiée (la parcelle 435 est intégrée à la zone UB).



4.2.10. Secteur de Windstein (12)

a) Modifications apportées au plan de règlement

Les emplacements réservés WIN03 et WIN04 sont supprimés.



b) Modification apportée au règlement

REDACTION du PLUi en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] Titre II – Dispositions applicables aux zones Urbaines [...] Chapitre 2 – Dispositions applicables au secteur UB [...] Section 2-UB – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère [...] Article 2.1.-UB – Volumétrie et implantation des constructions	[...] <u>Hauteur des constructions</u> 2.1.11. Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement ; 2.1.12. La hauteur totale des constructions est limitée à 9 mètres ; 2.1.12. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas : • aux éléments de faible emprise par rapport au projet (lucarnes, souches de cheminée, locaux techniques, ...) ; • aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, selon schéma des dispositions générales ; [...]

4.3. Evolution des annexes

Le nuancier du Piémont de Hanau élaboré par le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord auquel font références les règlements des secteurs de Mietesheim, Niederbronn-les-Bains, Offwiller et Reichshoffen est annexé au PLUi.

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les évolutions du PLUi portent principalement sur des ajustements réglementaires et n'entraînent pas d'évolution des possibilités de constructions si ce n'est sur des sites déjà bâtis (extension de la zone AC1 (+0,69ha) à Schirlenhorf ou annexe à la chapelle Notre Dame de Wasemberg à Oberbronn).

L'adaptation des limites de la ZAC du Dreieck à Gundershoffen contribue néanmoins à reclasser 24 ares en zone naturelle.

Ainsi, si les modifications du PLUi ne sont pas de nature à induire des incidences négatives sur l'environnement, certaines peuvent contribuer à une évolution positive :

- Le reclassement en zone UA de l'ancien central téléphonique à Niederbronn-les-Bains participe de la résorption d'une friche urbaine ;
- La possibilité d'implanter des constructions à toitures plates en zone UB à Gumbrechtshoffen peut permettre des constructions plus compactes et donc moins énergivores ;
- La suppression de l'obligation d'intégration des panneaux solaires en toiture à Reichshoffen peut contribuer à favoriser l'exploitation de l'énergie solaire par les particuliers, et notamment pour de l'auto-consommation ;
- L'extension des modalités de gestion alternative des eaux pluviales à Oberbronn Sud participera de la limitation de l'apport d'eaux claires dans les réseaux d'assainissement et à la station d'épuration de Zinswiller ;
- Les évolutions relatives aux reculs que doivent respecter les petites annexes et les piscines à Mertzwiller ou à la hauteur des constructions à Windstein peuvent contribuer à une meilleure exploitation des terrains et à une limitation de l'imperméabilisation des sols.