



Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch

Altkirch - Aspach - Carspach - Heimersdorf - Hirsingue - Hirtzbach

Notice de présentation

Document approuvé

Dossier de Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12 décembre 2019

Dossier déclaration de projet n°1 approuvé le 1^{er} juillet 2021

Modification n°1 approuvée le 19 juin 2025

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire du 19 juin 2025

Le président, Gilles FREMIOT

Le Président
Gilles FREMIOT





SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	2
CONTEXTE LOCAL.....	5
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	5
OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	5
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	6
 POINT 1 : ALTKIRCH - MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR EN UE.....	7
OBJECTIF.....	7
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	8
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	14
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	15
 POINT 2 : ALTKIRCH - UNIFORMISATION DU ZONAGE DE LA BIOCOOP EN UE.....	16
OBJECTIF.....	16
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	17
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	18
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	18
 POINT 3 : ALTKIRCH - RECLASSEMENT D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN Uaf	19
OBJECTIF.....	19
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	20
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	21
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	32
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	35
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	35
 POINT 4 : ALTKIRCH - RECLASSEMENT EN UB DE LA MEDIATHEQUE DEPARTEMENTALE DU SUNDGAU	36
OBJECTIF.....	36
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	37
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	38
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	38
 POINT 5 : MENTION DES EMPLACEMENTS RESERVES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT DU PLUi.....	39
OBJECTIF.....	39



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	40
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	42
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	42
 POINT 6 : HEIMERSDORF - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR PROTEGER UNE CANALISATION D'EAU POTABLE	43
OBJECTIF	43
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	44
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	45
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	45
 POINT 7 : HEIMERSDORF - PASSAGE DE UB A UEc DE LA SCIERIE.....	46
OBJECTIF	46
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	47
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	48
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	52
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	52
 POINT 8 : HIRSINGUE - MODIFICATION DU SECTEUR 1AU RUE DU COTEAU	53
OBJECTIF	53
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	54
MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....	55
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	61
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	61
 POINT 9 : HIRSINGUE - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE	62
OBJECTIF	62
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	63
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	64
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	64
 POINT 10 : HIRSINGUE - RECLASSEMENT DE PARCELLES AGRICOLES EN SECTEUR DEDIE A L'ACTIVITE FORESTIERE.....	65
OBJECTIF	65
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	68
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	69
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	77
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	77



**POINT 11 : HIRSINGUE - RECLASSEMENT EN ZONE N DE PARCELLES RENDUES
INCONSTRUCTIBLES PAR LE PPRNMVT 78**

OBJECTIF.....	78
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	79
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	80
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	80

**POINT 12 : DDT - MISE EN PLACE DE MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE SUR
LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES EN ZONE U ET AU DU PLUI81**

OBJECTIF.....	81
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE.....	82
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT.....	87
RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION	89
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	89



CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

CONTEXTE LOCAL

La zone de projet se situe en Alsace, dans le département du Haut-Rhin, à environ 15 km à vol d'oiseau au sud de Mulhouse et environ 25 km à l'ouest de Saint-Louis et des frontières suisse et allemande.

Elle se situe sur le territoire de la communauté de communes Sundgau, créée le 1er janvier 2017. Elle est formée par fusion, de la communauté de communes du secteur d'Illfurth, de la communauté de communes du Jura alsacien, de la communauté de communes Ill et Gersbach, de la communauté de communes de la Vallée de Hundsbach et de la communauté de communes d'Altkirch.

C'est sur le territoire de cette dernière qu'un PLUi de secteur a été élaboré.

Au sein de la communauté de communes Sundgau (64 communes et 47 554 habitants en 2017), le Secteur d'Altkirch regroupe les 6 communes suivantes :

- Altkirch (5 737 habitants)
- Aspach (1 128 habitants)
- Carspach (2 044 habitants)
- Heimersdorf (660 habitants)
- Hirsingue (2 121 habitants)
- Hirtzbach (1 442 habitants)

SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la communauté de communes d'Altkirch est couvert par un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 12 décembre 2019.

Le PLUi a fait l'objet d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1, approuvée le 1er juillet 2021

Il s'agit de la première modification de droit commun du document.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectif :

- Altkirch - Modification des règles de hauteur en UE à 18m au lieu de 12m
- Altkirch - Uniformisation du zonage de la Biocoop en UE
- Altkirch - Reclassement d'une friche industrielle en UAf
- Altkirch - Reclassement en UB de la médiathèque départementale du Sundgau
- Heimersdorf - Création d'un emplacement réservé pour protéger une conduite d'eau
- Heimersdorf - Passage de UB à UEc de la scierie (ICPE)
- Hirsingue – Modification du secteur 1AU rue du Coteau
- Hirsingue - Création d'un emplacement réservé
- Hirsingue – reclassement de parcelles agricoles en secteur dédié à l'activité forestière
- Hirsingue - Reclassement en zone N de parcelles rendues inconstructibles par le PPRNMVT
- DDT – Mention des emplacements réservés dans le règlement écrit du PLUi.



-
- DDT - Mise en place de mesures de protection réglementaire sur les zones humides identifiées en zone U et AU du PLUi

ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation du PLU.
- Le règlement graphique et écrit du PLU.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.

POINT 1 : ALTKIRCH - MODIFICATION DES REGLES DE HAUTEUR EN UE

OBJECTIF

Les zones d'activité « généralistes » du territoire sont classées en zone UE. Le règlement y limite la hauteur des constructions à 12m. Or, au niveau de la rue du 3^{ème} Zouave, des activités industrielles sont implantées, avec des projets de restructuration/développement. Elles nécessitent la création de constructions d'une hauteur de près de 18 mètres. Afin de faciliter une utilisation plus efficace du foncier et de faciliter le développement des entreprises du secteur, il semble logique de permettre le développement de bâtiments plus hauts.

Il sera donc créé un secteur UEb, remplaçant une partie de l'actuelle zone UE.



Localisation générale de la zones UE à Altkirch

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extraits du règlement écrit actuel :



Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch
Plan local d'urbanisme intercommunal : Règlement écrit – décembre 2019

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAa correspondant au centre historique d'Altkirch.
- Un secteur UAb correspondant aux extensions comportant des formes d'habitat variées à Altkirch
- Un secteur UAi correspondant à un secteur potentiellement inondable par le Feldbach à Hirsingue.
- Un secteur UAr correspondant à un secteur concerné par un risque de glissement de terrain à Hirtzbach

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat.

UCh : zone correspondant au château d'Hirtzbach.

UP : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.

UE : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Un secteur UEa à Carspach.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.



SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1.UE - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UE	UEa	UE	UEa	UE	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X		
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	X			
	Entrepôt			X	X		
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Dans toute la zone :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.



3. Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations, réfections ou extensions limitées des constructions existantes non conformes aux dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- Aux constructions annexes d'une hauteur maximale hors tout de 3,50 mètres et dont l'emprise au sol n'excède pas 40 m², qui devront s'implanter soit sur limite séparative, soit avec un retrait minimal de 1 mètre des limites séparatives.
- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.

Article 2.3. UE - Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article 2.4. UE - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dispositions générales :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 12 mètres au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



Extraits du règlement écrit modifié :



Communauté de communes Sundgau – secteur d'Altkirch
Plan local d'urbanisme intercommunal : Règlement écrit – décembre 2019

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Comme indiqué à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme : « les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Les zones urbaines présentées au titre III sont divisées en différentes zones et secteurs de zones :

UA : zone correspondant aux espaces bâtis anciens à vocation principale d'habitat. Elle comprend :

- Un secteur UAa correspondant au centre historique d'Altkirch.
- Un secteur UAb correspondant aux extensions comportant des formes d'habitat variées à Altkirch
- Un secteur UAI correspondant à un secteur potentiellement inondable par le Feldbach à Hirsingue.
- Un secteur UAr correspondant à un secteur concerné par un risque de glissement de terrain à Hirtzbach

UB : zone correspondant aux espaces bâtis globalement récents à vocation principale d'habitat.

UCh : zone correspondant au château d'Hirtzbach.

UP : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics.

UE : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques. Elle comprend :

- Un secteur UEa à Carspach.
- **Un secteur UEb à Altkirch**

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqués ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information ce qui caractérise chaque secteur de zone.

SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1.UE - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UE et UEb	UEa	UE et UEb	UEa	UE et UEb	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X		
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	X			
	Entrepôt			X	X		
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Dans toute la zone :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.



Article 2.4. UE - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul :

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEb :

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 12 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Dispositions spécifiques au secteur UEb :

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 18 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

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

- Aux adaptations, réfections ou extensions des constructions existantes, non conformes aux dispositions relatives à la hauteur maximale des constructions, ci-dessus, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Le PADD fixe comme orientation :

1) Développer l'activité économique sur le territoire et conforter les zones d'activités existantes

- Donner des possibilités d'évolution aux entreprises existantes par l'assouplissement des règles de prospect et de densité au sein des zones d'activité.

La présente modification ne remet pas en cause cette orientation. Au contraire, elle permet aux entreprises existantes d'évoluer et de mieux mobiliser le foncier disponible au sein d'une zone UE existante.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement le règlement graphique des zones urbaines. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

L'augmentation des hauteurs n'est pas de nature à augmenter les nuisances puisqu'elle ne change pas la nature de l'activité. Par ailleurs, l'impact paysager d'une telle évolution sera très limité (cf. incidences sur l'environnement).

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

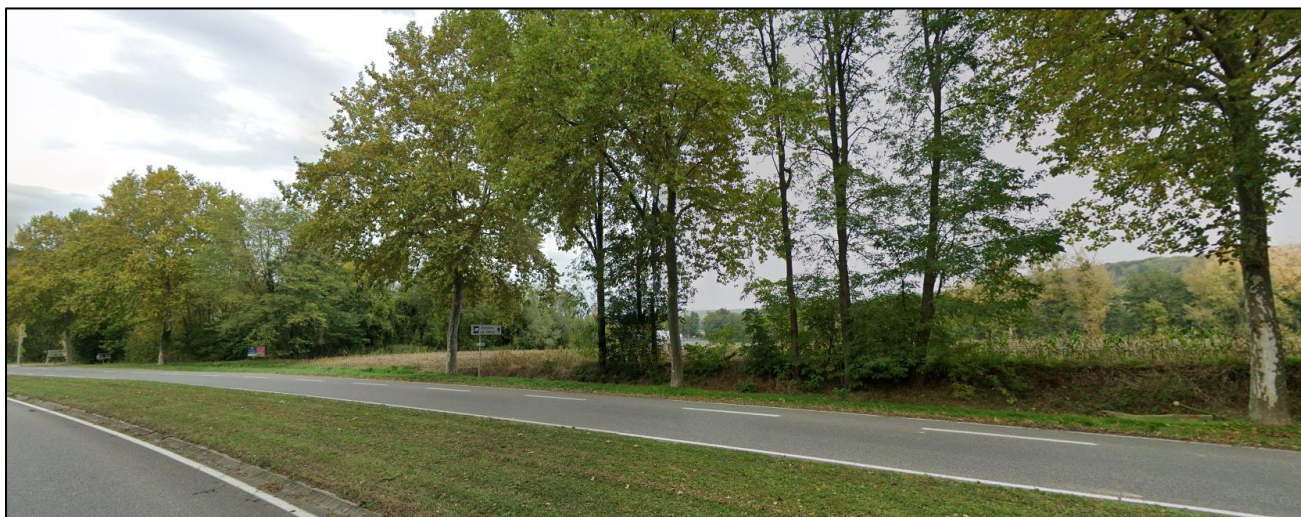
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution aura une incidence positive sur la consommation d'espace puisqu'elle permettra de mieux densifier un espace déjà artificialisé ou ayant vocation à l'être.

Du point de vue paysager, cette majoration aura un impact très faible du fait des caractéristiques du site. En effet, la nouvelle zone UEb est encadrée par des boisements (rivulaires pour la plupart), qui constituent un rideau végétal dense à l'arrière duquel les constructions sont invisibles. La hauteur importante des arbres permettra de masquer, depuis les principaux axes de déplacement (RD 432 et 419), les futures constructions, même si leur hauteur atteint 18 mètres.



Point de vue sur la zone UEb depuis la RD432



Point de vue sur la zone UEb depuis la RD419

POINT 2 : ALTKIRCH - UNIFORMISATION DU ZONAGE DE LA BIOCOOP EN UE

OBJECTIF

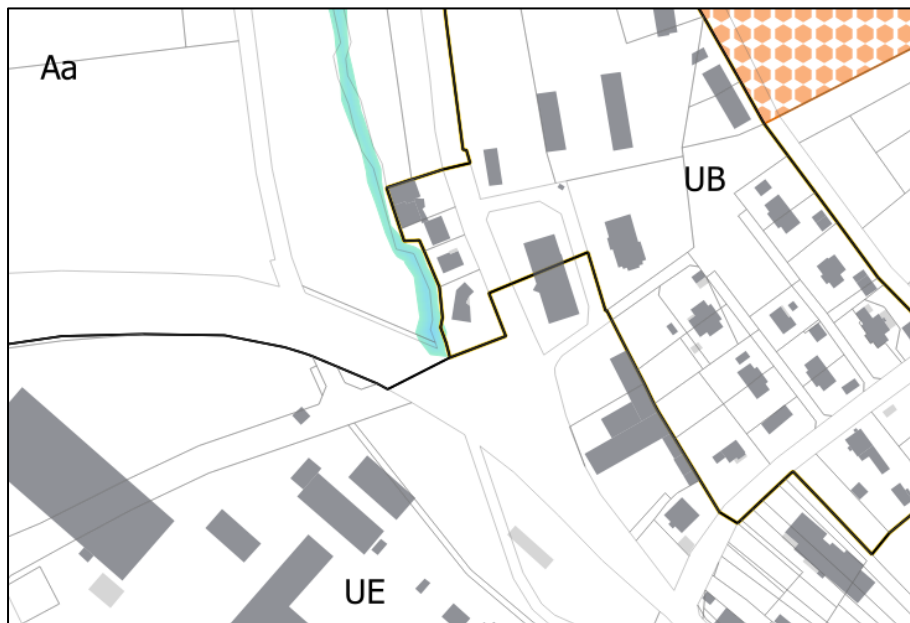
Il s'agit de corriger une erreur de tracé sur le plan de zonage. En effet, lors de l'élaboration du PLUi, le tracé du POS intercommunal a été repris dans ce secteur, ce qui a eu pour effet de couper en 2 le bâtiment de la Biocoop (cf. extrait ci-contre). Une partie étant classée en UE et l'autre en UB. La commune souhaite affirmer le caractère économique du site et donc reclasser l'ensemble en UE.



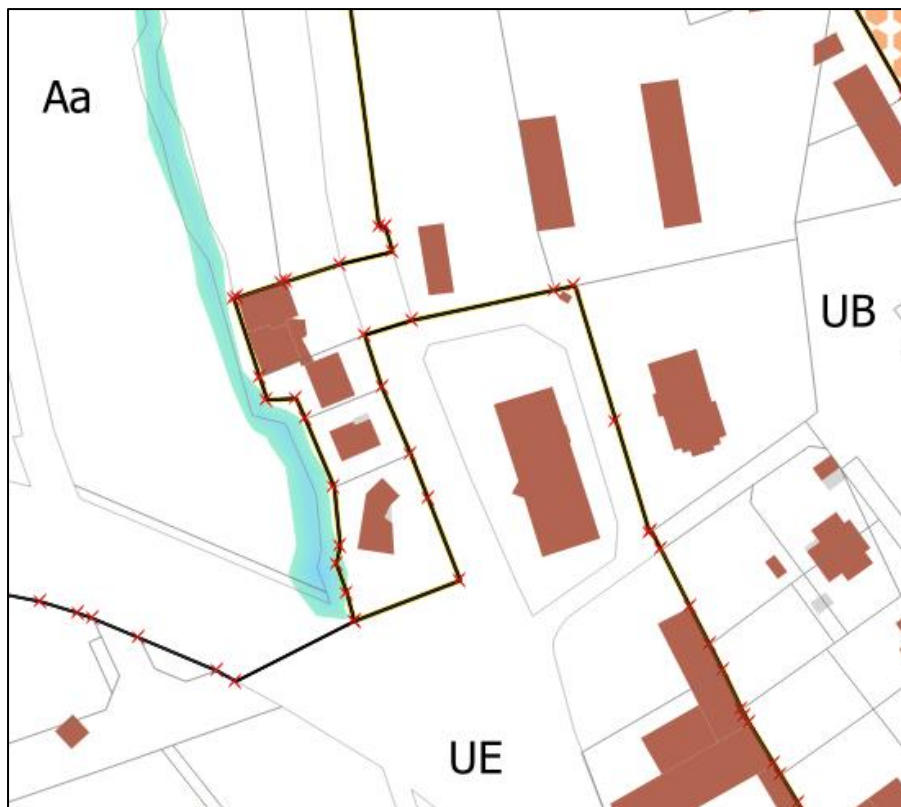
Localisation générale du site de la Biocoop

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement le règlement graphique des zones urbaines. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidences sur l'environnement.

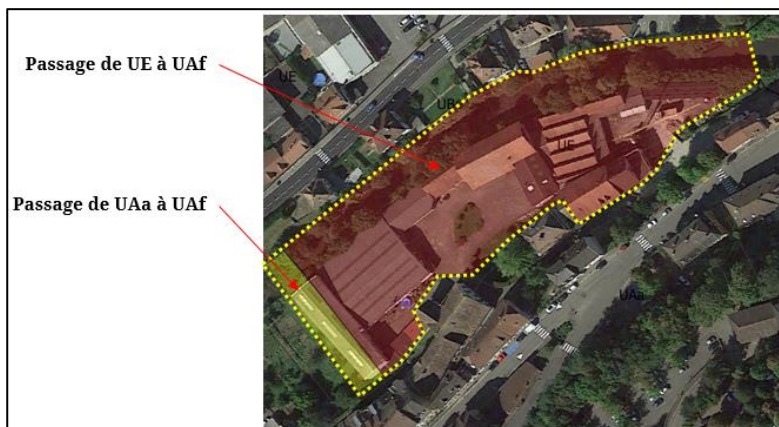
POINT 3 : ALTKIRCH - RECLASSEMENT D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN UAf

OBJECTIF

Ce point de modification doit permettre de faire évoluer le classement UE de la friche industrielle UMA vers une zone UAf à destination principale d'habitat. En effet, ce site stratégique est situé au contact des espaces bâtis à destination d'habitat du centre-ville d'Altkirch.

Compte tenu de sa localisation, il est plus pertinent de le faire évoluer vers de l'habitat plutôt que de conserver une vocation économique.

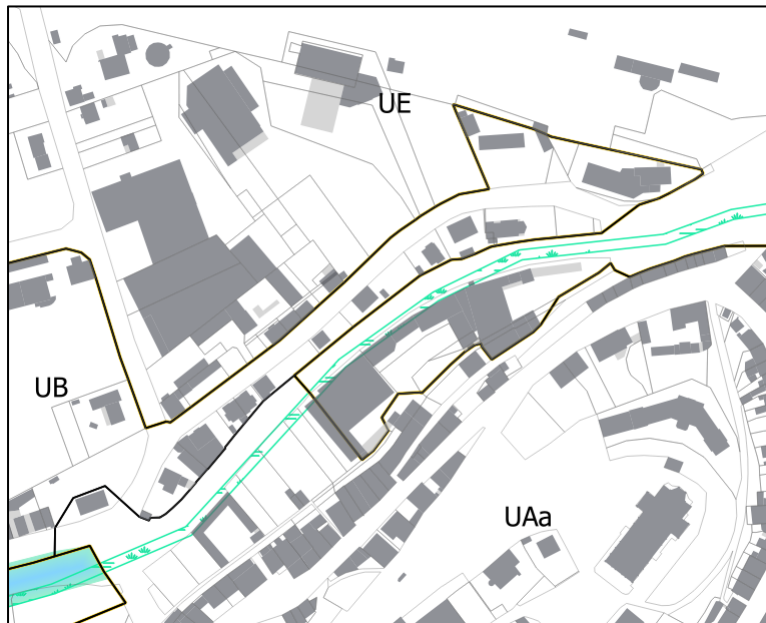
Les habitants de ce secteur pourraient bénéficier de l'ensemble des commodités qu'offre le centre d'Altkirch. Non seulement le site est proche des commerces (250m d'une grande surface) mais aussi proche de la gare (250m). Il est donc particulièrement adapté aux modes doux de déplacement.



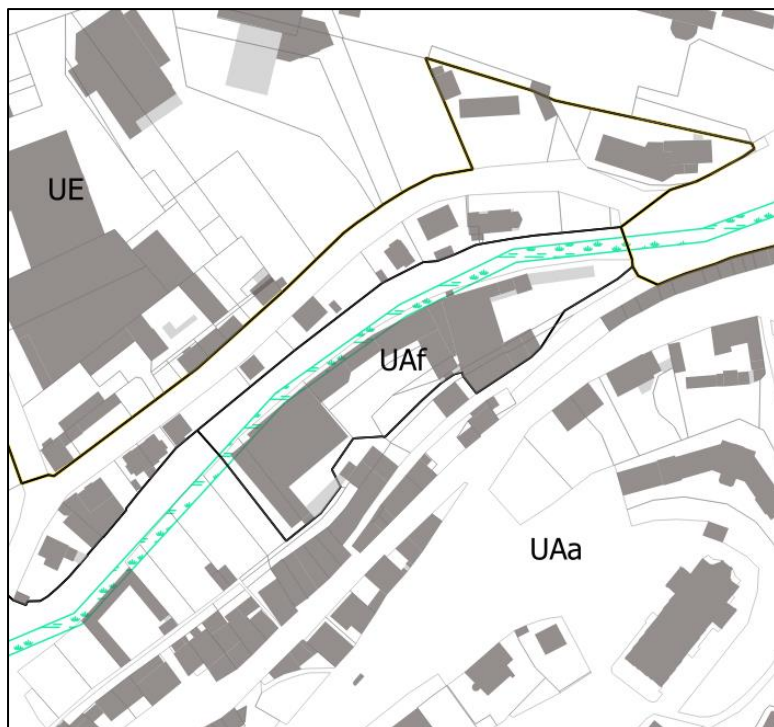
Localisation générale de cette ancienne friche

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extraits du règlement écrit actuel :

Dispositions spécifiques au secteur UAr :

Dans le secteur UAr, seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

7. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination.
8. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aux conditions suivantes :
 - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 10% de la construction existante, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - Qu'une étude géotechnique soit menée au préalable afin de s'assurer de l'absence de risque de glissement de terrain.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 7,5 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 18 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 10 mètres à l'égout principal de toiture,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAb :

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 15 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 10 mètres à l'égout principal de toiture,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

4. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. UA - Prescriptions relatives à l'insertion des constructions dans le contexte urbain et paysager

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

22. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAr :

9. Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront préserver la typicité du bâti.

TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 2.8. UA - Espaces libres et plantations

1. Remblais et déblais :

- Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage (maisons en taupinière...). Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure harmonisation avec les constructions voisines.

2. Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables – plantations :

- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
- **A Hirtzbach et Hirsingue**, seules les plantations à base d'essences locales seront autorisées.

STATIONNEMENT

Article 2.9. UA - Gabarit des places de stationnement

- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 12,5 m² (soit 5 mètres x 2,5 mètres), accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante.
- La surface minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de 1,5 m², accompagnée sur le terrain de la surface permettant l'accès sécurisé et les manœuvres de manière satisfaisante. Les stationnements vélo doivent être réalisés sous forme de locaux clos et/ou sécurisés, couverts et aisément accessibles depuis l'espace public ou les points d'entrée du bâtiment. Ils doivent être équipés d'un système d'attache (type arceaux ou autres dispositifs fixes).

Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- Dans le cas d'un changement de destination, de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

2. Vélos :

Pour les opérations à destination de bureau et d'habitat engendrant la création de plus de 8 places de stationnement, il est exigé la création d'un emplacement vélo par tranche de 2 places de stationnement entamée.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Article 3.1. UA - Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.
2. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature des voies publiques ou privées sur lesquelles ils débouchent, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
3. Les caractéristiques des accès doivent :
 - Permettre de satisfaire aux exigences de la protection civile et de la lutte contre l'incendie.
 - Être proportionnés à l'importance et à la destination des constructions projetées.
4. Tout nouvel accès doit avoir une largeur minimale de 4 mètres s'il dessert plus de 3 logements,
5. Les rampes d'accès aux sous-sols des constructions ayant un accès direct sur la voie de desserte ne pourront présenter une pente supérieure à 10%.

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Article 3.3 UA - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert d'être alimentée en eau potable, doit l'être par branchement au réseau public de distribution.

En cas d'absence de réseau public d'alimentation en eau potable, cette alimentation devra être mise en place selon les dispositions du code de la santé publique, des dispositions du règlement sanitaire départemental et le cas échéant du zonage d'adduction d'eau potable en vigueur.



Extraits du règlement écrit modifié :

Dispositions spécifiques au secteur UAr :

Dans le secteur UAr, seuls sont autorisés les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

7. L'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, sans changement de destination.
8. L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi, aux conditions suivantes :
 - Que l'emprise au sol de l'extension créée n'excède pas 10% de la construction existante, cette mesure ne pouvant s'appliquer qu'une seule fois par construction, à compter de la date d'approbation du PLUi.
 - Qu'une étude géotechnique soit menée au préalable afin de s'assurer de l'absence de risque de glissement de terrain.

MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sauf dans le secteur UAf, pour toute opération engendrant la création de 10 logements ou plus, au moins 30% de ces logements (chiffre arrondi à l'entier supérieur) devront avoir une taille minimale de 80 m². Cette disposition ne s'applique pas aux logements destinés à un public spécifique tels que les résidences de service, résidences médicosociales, etc.



Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

1. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 12 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 7,5 mètres à l'égout principal de toiture,
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

2. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 18 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 10 mètres à l'égout principal de toiture,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAf :

3. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 18 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 10 mètres à l'égout principal de toiture,
- 12 mètres au sommet de l'acrotère.

Dispositions spécifiques au secteur UAb :

4. La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- 15 mètres au faitage en cas de toiture en pente,
- 10 mètres à l'égout principal de toiture,
- 10 mètres au sommet de l'acrotère.

Règles alternatives :

5. Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux dispositions fixées ci-dessus dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité,
- Aux constructions et installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.



22. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAf :

23. Toitures et couvertures :

- Pour le corps principal des constructions à destination d'habitation, la pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles ne représentent pas plus de 15% de l'emprise totale de la toiture de chaque bâtiment.

24. Façades :

- Toute nouvelle construction présentant une façade sur rue de plus de 20 mètres ne peut être réalisée sans introduire des décrochements ou éléments architecturaux ayant pour but de rompre la linéarité de la façade.
- Les couleurs des façades et les matériaux utilisés devront s'intégrer harmonieusement avec le cadre bâti environnant.
- Les façades à colombages pourront faire l'objet de travaux (isolation, ravalement, réhabilitation...) à condition que l'aspect général de la façade soit préservé.

25. Ouvertures :

Non règlementé.

26. Orientations :

- Une orientation spécifique de la construction pourra être imposée afin de respecter l'organisation ou l'ordonnancement du bâti traditionnel voisin. Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.



27. Clôtures :

En limite d'emprise publique :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 1,8m sauf en cas de reconstruction à l'identique de murs, porches et portails anciens. Les murs pleins de plus de 1,5m devront être en pierre de taille apparente.
- Elles devront s'harmoniser en termes d'aspect et de gabarit avec celles avoisinantes.
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

En limite séparative :

- La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2m
- En cas de création d'un mur de soutènement d'une hauteur importante, la hauteur maximale de la clôture pourra être limitée pour réduire l'impact visuel et les ombres portées sur les terrains en contrebas.

Dispositions applicables au secteur UAr :

9. Les adaptations, réfections et extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLUi devront préserver la typicité du bâti.

Article 2.11. UA – Dispositions quantitatives

Pour l'ensemble des normes, le nombre total des places exigible est arrondi à l'unité supérieure.

1. Véhicules motorisés :

1.1. Logement (résidents et visiteurs) :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**.
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, il est exigé, pour les visiteurs, 0,5 place supplémentaire par logement créé (comptée à partir du premier logement créé).
- Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logement, 50% de ces places devront être réalisées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public (places extérieures et non closes, parkings souterrains ouverts ou fermés par une barrière automatique...).

Dispositions spécifiques au secteur UAa :

- Dans le cas d'un changement de destination, de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante entraînant la création de nouveaux logements, le nombre de places exigé pourra être adapté en cas d'impossibilité technique de créer des places de stationnement.

Dispositions spécifiques au secteur UAf :

- Pour les constructions nouvelles, le changement de destination, la réhabilitation ou l'extension de l'existant entraînant la création de nouveaux logements, il est exigé la création de **2 places par logement créé**. Le nombre de places exigé pourra être adapté en fonction de la typologie des logements créés.

1.2. Autres destinations et sous-destinations :

Pour les constructions autres qu'à destination de logement, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement proportionnées aux besoins de ces opérations et tenant compte des besoins du personnel. Il pourra être tenu compte des possibilités de stationnement existantes sur le domaine public à proximité de la construction.

Article 3.2. UA - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. La sécurité des usagers et des riverains de toute voie nouvelle qui sera ouverte à la circulation automobile devra être garantie, ainsi que la liberté de passage des véhicules de sécurité incendie et de ramassage des ordures ménagères.
3. Aucune voie publique ou privée nouvelle, ouverte à la circulation automobile, ne devra avoir une largeur inférieure à 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements.
4. Sauf justification spécifique (faible longueur de l'impasse, dimension du projet...), les voies publiques ou privées nouvelles en impasse doivent être aménagées ~~dans leur partie terminale~~ afin de permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour dans les conditions prévues par les règles de sécurité.

MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des nouvelles OAP :

OAP n°5b : Secteur UAf - rue du Moulin

Caractéristiques du secteur

▪ Localisation

Le secteur de projet est situé directement au contact du centre ancien.

Il est desservi par la rue du Moulin qui rejoint directement le cœur historique d'Altkirch au nord.

La gare et les commerces sont situés à proximité.



▪ Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur classé UAf (anciennement UE) dont la vocation principale était l'activité.

Les secteurs limitrophes sont classés UAa et UB. Ils correspondent à des espaces résidentiels.



▪ Superficie

1,03 ha

▪ Occupation des sols

Le site accueille actuellement d'anciens bâtiments industriels pour la plupart désaffectés.



Vue sur site

▪ Desserte et stationnement

Le secteur est desservi par **la rue du Moulin**. Cette rue d'une largeur d'environ 7m est relativement étroite pour les véhicules mais bénéficie en revanche d'un cheminement piétonnier assez large, permettant également le stationnement.

La rue du Moulin ne soutient pas un trafic routier important au contraire de sa parallèle, la rue Gilardoni. La rue du Moulin permet de relier directement le centre-ville d'Altkirch et l'ensemble de ses équipements, services et commerces.

Le secteur n'est pas desservi par les transports collectifs ni par une piste cyclable. La gare d'Altkirch est située à environ 5 minutes à pied.

Il est desservi par les réseaux d'eau (un renforcement pourrait être nécessaire) et d'assainissement collectif.



Rue du Moulin

▪ Environnement urbain

L'environnement bâti du secteur de projet se compose de quartiers résidentiels appartenant majoritairement au centre ancien.

Le site se situe en contrebas et reste finalement assez peu visible depuis le centre ancien.

▪ Environnement naturel et paysage

Sur le secteur de projet, l'on constate un relief peu marqué avec une différence d'à peu près 1m d'altitude entre l'extrémité est et l'extrémité ouest (plus basse).

Le secteur de projet est constitué d'espaces artificialisés avec uniquement la présence de quelques arbres en bordure de l'III.

▪ Risques et nuisances

L'ensemble du site est classé en zone inondable du PPRI de l'III. Les bâtiments directement situés en bordure sont en zone bleu foncé.

Le site n'est pas répertorié comme site pollué. Une attention particulière devra néanmoins être portée à cette problématique en cas d'aménagement en raison de la présence d'une ICPE à proximité et d'un site SEVESO à 1,5 km.

▪ Zones humides

Néant. Si le site est bien en zone à dominante humide, il est entièrement artificialisé et imperméabilisé.

Orientations

▪ Rappel des principaux objectifs

L'aménagement du secteur doit permettre la réalisation d'un programme de logements mixte à court ou moyen terme, afin de répondre aux besoins générés par les dynamiques démographiques sur la commune d'Altkirch (notamment le desserrement des ménages et le vieillissement de la population).

▪ Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

▪ Orientations en matière de desserte et stationnement

Conserver des possibilités d'accès depuis la rue du Moulin et la rue de France.

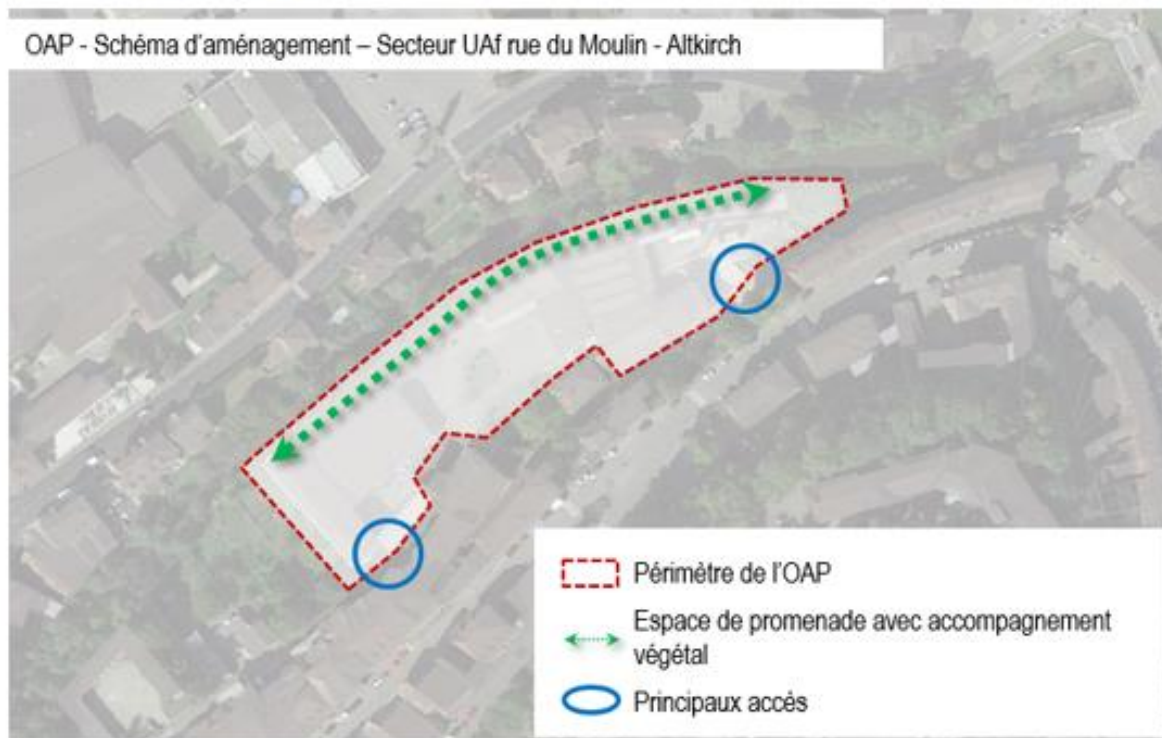
Créer un cheminement doux le long de l'III et faciliter les liaisons douces vers le centre-ville. Ce cheminement doux devra bénéficier d'un accompagnement végétal afin de renforcer le corridor écologique de l'III.

▪ Orientations en matière d'espaces publics et plantations

Conserver des boisements rivulaires en bordure du site.

Schéma d'aménagement

OAP - Schéma d'aménagement – Secteur UAf rue du Moulin - Altkirch





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD. Au contraire, elle va faciliter la reconversion d'une friche et donc la réalisation des objectifs de développement de la commune tout en s'appuyant sur le renouvellement urbain (cf. extrait du PADD ci-dessous).

- ⇒ **Privilégier un renouvellement urbain maîtrisé (réhabilitation, comblement des dents creuses...)**
afin :
- de limiter l'étalement des tâches urbaines et la consommation des espaces agricoles et naturels, notamment la ceinture de vergers.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement le règlement graphique des zones urbaines. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave. Il conviendra néanmoins de prendre en compte le risque d'inondation en respectant le règlement du PPRI et que le porteur de projet s'assure également de l'absence de pollution sur site.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution aura un impact positif sur l'environnement.

En effet, le site ne présente plus d'enjeux environnementaux à l'exception des arbres présents le long des berges de l'Ill. Au contraire, l'aménagement du site permettra de désimperméabiliser une partie de cet espace et de recréer des espaces verts.

Par ailleurs la réalisation d'un projet sur une ancienne friche permet indirectement d'économiser du foncier agricole.

POINT 4 : ALTKIRCH - RECLASSEMENT EN UB DE LA MEDIATHEQUE DEPARTEMENTALE DU SUNDGAU

OBJECTIF

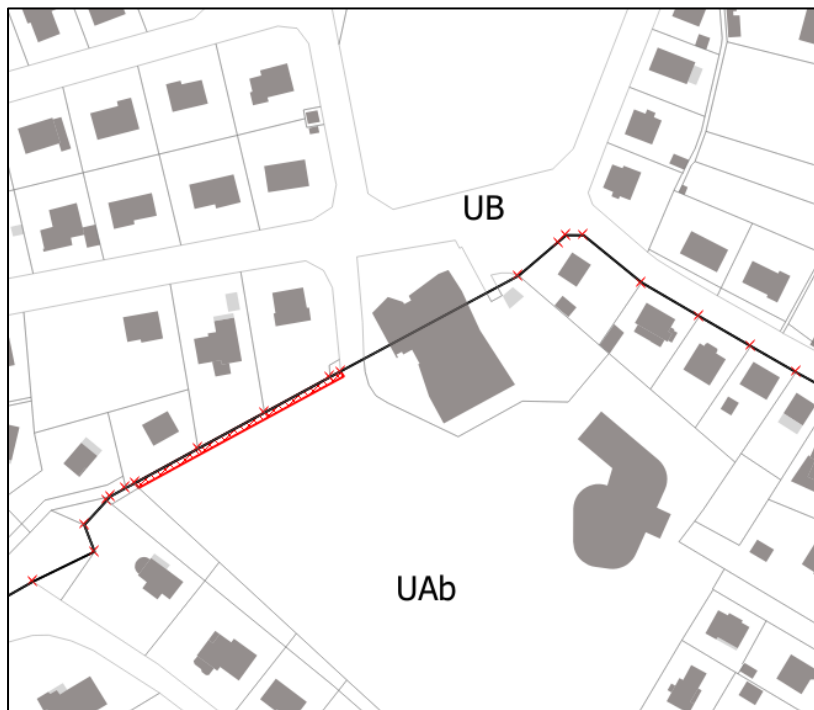
Le bâtiment de la médiathèque départementale a été réalisé à cheval entre la zone UB et UAb. Il s'agit simplement d'intégrer le bâtiment et ses extérieurs au sein de la même zone.



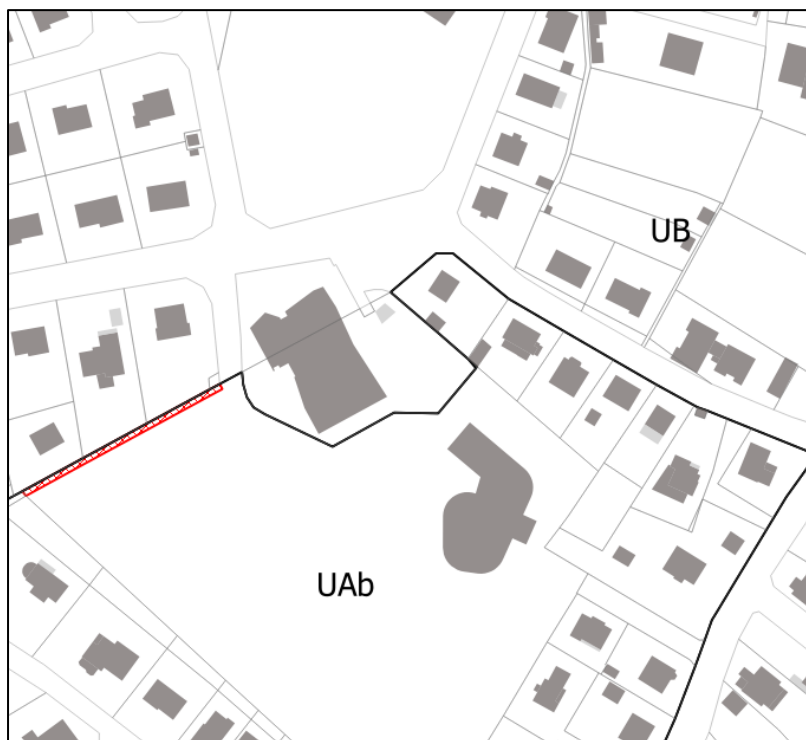
Localisation générale de la médiathèque

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique et écrit ne va pas à l'encontre du PADD. Il s'agit d'un ajustement mineur.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement le règlement graphique des zones urbaines. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 5 : MENTION DES EMPLACEMENTS RESERVES DANS LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT DU PLUi

OBJECTIF

Le règlement graphique du PLUi inscrit différents emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Les emplacements réservés ne sont pas mentionnés dans les dispositions générales du PLUi or une jurisprudence récente de 16 décembre 2021 précise qu'il convient de faire apparaître les emplacements réservés tant dans le règlement graphique que dans le règlement écrit.

Le règlement écrit sera donc complété en ce sens.

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement graphique actuel :

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Dans les espaces concernés par la trame graphique L.151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

CHAPITRE 8 - LEXIQUE

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**

Extrait du règlement graphique modifié :

CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PROTEGES EN RAISON DE LA RICHESSE DU SOL OU DU SOUS-SOL IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE SUR LE PLAN DE ZONAGE

- Dans les espaces concernés par la trame graphique L.151-34 2° du code de l'urbanisme, correspondant aux secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

CHAPITRE 8 - LEXIQUE

Certains termes utilisés dans le présent règlement sont définis dans le lexique joint (en fin du document). **On se reportera donc à la définition du lexique pour l'application de la règle.**

CHAPITRE 9 - EMPLACEMENTS RESERVES DELIMITES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-41 DU CODE DE L'URBANISME

Les documents graphiques du PLUi fixent les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts en précisant leur destination, ainsi que les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Les travaux ou constructions réalisés sur les terrains concernés par un emplacement réservé ne doivent pas compromettre la réalisation de l'équipement envisagé.

Les propriétaires des terrains concernés peuvent exercer le droit de délaissement relevant des articles L. 152-2 et L. 230-1 du code de l'urbanisme.

Le détail des emplacements réservés figure au règlement graphique.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement écrit ne va pas à l'encontre du PADD. Il s'agit d'un ajustement mineur.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne uniquement les dispositions générales du règlement écrit. Elle ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 6 : HEIMERSDORF - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE POUR PROTEGER UNE CANALISATION D'EAU POTABLE

OBJECTIF

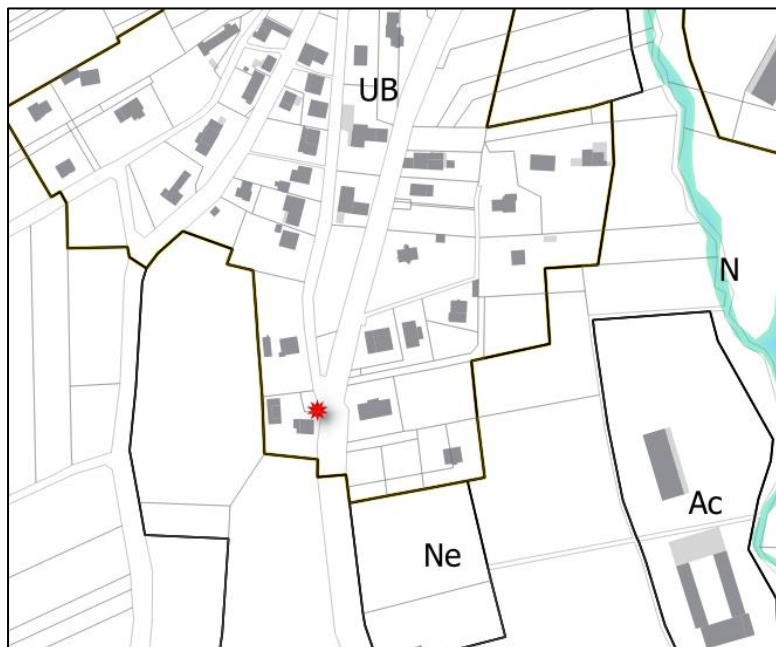
Ce point de modification consiste à créer un emplacement réservé pour assurer la protection et l'entretien d'une conduite d'eau potable traversant des parcelles privées en zone constructible ou présentant un potentiel de constructibilité. L'emplacement réservé à une emprise de 3 mètres de part et d'autre de la conduite pour permettre la réalisation de tout type de travaux ou d'interventions dessus.



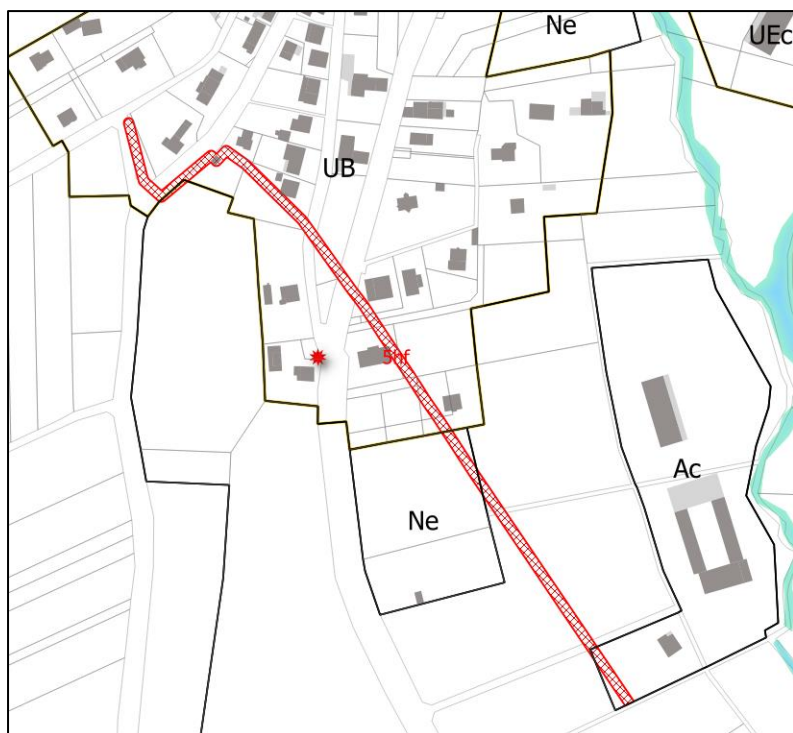
Localisation générale des emplacements réservés n°8 et 9

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne pas d'espace boisé classé, de zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Au contraire, cette modification assurera une meilleure protection de la ressource en eau du village.

POINT 7 : HEIMERSDORF - PASSAGE DE UB A UEc DE LA SCIERIE

OBJECTIF

La scierie Specklin à Heimersdorf est actuellement classée en zone UB. Ce classement est principalement adapté aux constructions à destination d'habitat, tant en matière d'aspect que de gabarit, ce qui n'est pas adapté à cette activité, qui constitue par ailleurs une ICPE conformément à la déclaration du 20 mai 1999 faite auprès de la Préfecture du Haut-Rhin.

Afin de pérenniser cette entreprise locale, il est nécessaire de faire évoluer le règlement graphique et opter pour un classement plus adapté et de reprendre le règlement écrit afin d'autoriser les constructions à destination d'exploitation forestière.



Localisation générale parcelles concernées

Extrait du règlement graphique actuel :



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel :

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1.UE - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Interdites		Autorisées		Autorisées sous conditions	
Zones		UE	UEa	UE	UEa	UE	UEa
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X			X	
	Exploitation forestière	X	X				
Habitation	Logement					X	X
	Hébergement	X	X				
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails			X	X		
	Restauration			X	X		
	Commerce de gros			X	X		
	Activités de service			X	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X		
	Cinéma	X	X				
Equipement d'intérêt collectif et services publics				X	X		
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X	X			
	Entrepôt			X	X		
	Bureau		X	X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X				

Dans toute la zone :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.

6. Les constructions à destination d'exploitation forestière, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

7. Les constructions à destination d'exploitation agricole, d'industrie et de bureau.

Article 1.2. UE - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
3. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
 - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
 - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
 - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Dans toute la zone, à l'exception du secteurs UEa :

4. Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec les activités économiques et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Extrait du règlement écrit modifié :

INTERDICTION ET LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Article 1.1.UE - Usages et affectations des sols, constructions et nature d'activités interdites

Sont interdits, les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants à l'exception de celles autorisées à l'article 1.2. UE ci-dessous :

Destinations	Sous-destinations	Interdites			Autorisées			Autorisées sous conditions		
Zones		UE et UEb	UEa	UEc	UE et UEb	UEa	UEc	UE et UEb	UEa	UEc
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X	X				X		
	Exploitation forestière	X	X				X			
Habitation	Logement							X	X	X
	Hébergement	X	X	X						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détails				X	X	X			
	Restauration			X	X	X				
	Commerce de gros				X	X	X			
	Activités de service			X	X	X				
	Hébergement hôtelier et touristique			X	X	X				
	Cinéma	X	X	X						
Equipement d'intérêt collectif et services publics					X	X				
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie		X		X		X			
	Entrepôt				X	X	X			
	Bureau		X		X		X			
	Centre de congrès et d'exposition	X	X	X						

Dans toute la zone :

1. Les garages collectifs de caravanes, de camping-cars ou de résidences mobiles de loisirs.
2. Les habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et résidences démontables sauf dans les aires d'accueil des gens du voyage
3. Le stationnement de caravanes isolées, quelle qu'en soit la durée, sauf sur l'unité foncière ou dans les bâtiments et annexes où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur ou dans les aires d'accueil des gens du voyage
4. L'ouverture et l'exploitation de carrières, la création d'étangs.
5. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) générant un périmètre de protection.

6. Les constructions à destination d'exploitation forestière **sauf dans le secteur UEc**, d'hébergement, de cinéma, de centre de congrès et d'exposition.

Dispositions spécifiques au secteur UEa :

7. Les constructions à destination d'exploitation agricole, d'industrie et de bureau.

Dispositions spécifiques au secteur UEc :

8. Les constructions à destination d'exploitation agricole, de restauration, d'activités de service, d'hébergement hôtelier et touristique.

Article 1.2. UE - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions les usages et affectations des sols, constructions et activités suivants :

Dans toute la zone :

2. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient directement liés ou nécessaires à une occupation du sol autorisée dans la zone ou aux fouilles archéologiques.
3. Les logements à condition qu'il s'agisse de logements de fonction, de gardiennage ou de service, dans la limite d'un seul logement par établissement et aux conditions cumulatives suivantes :
 - Qu'ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
 - Que la construction du logement autorisé soit réalisée postérieurement ou simultanément à celle du bâtiment principal d'activité.
 - Que le logement autorisé soit intégré ou attenant au bâtiment principal d'activité, sauf si les règles de sécurité s'y opposent.
 - Que la surface de plancher du logement n'excède pas 100 mètres², extensions et annexes comprise.
 - Que la surface de plancher du logement autorisé n'excède pas 30% de la surface de plancher du bâtiment principal d'activité auquel il est lié.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UEa :

4. Les constructions à destination d'exploitation agricole à condition d'être compatibles avec les activités économiques et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

L'orientation du PADD ci-dessous confirme la volonté de favoriser le développement des entreprises locales :

- **Permettre l'extension des zones d'activités existantes** pour répondre aux besoins des entreprises déjà implantées et en accueillir de nouvelles.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne que les zones urbaines.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun grave risque de nuisance. En effet l'activité existe et son classement en ICPE date de plus de 20 ans.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Ce point de modification n'entraînera aucune incidence supplémentaire sur l'environnement puisque le périmètre constructible reste le même.

POINT 8 : HIRSINGUE – MODIFICATION DU SECTEUR 1AU RUE DU COTEAU

OBJECTIF

L'urbanisation de la zone 1AU de la rue des Coteaux est bloquée à ce jour car la partie centrale, occupée par un bâtiment est soumise à rétention foncière.

Sur la partie la moitié ouest, un projet d'aménagement est envisageable à court terme, d'où son phasage en tranche 1. La partie centrale reclassée en tranche 2 sera toujours aisément urbanisable dans un second temps.

Sur la partie la plus à l'est, les parcelles 154 et 41 ne bénéficient pas, au final de l'aménagement d'ensemble de la zone et notamment du bouclage prévu, étant directement desservies par la rue des Pêchers. Elles seront donc reclassées en zone UB.



Localisation générale de la zone 1AU rue du Coteau

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :



MODIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Extrait des OAP actuelles :

Caractéristiques du secteur

▪ Localisation

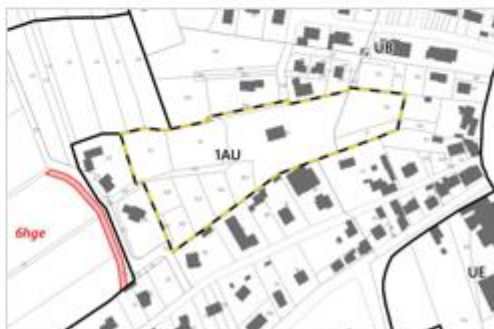
Le secteur de projet est situé à l'est de l'espace urbanisé, entre la rue du Coteau, la rue des Bûcherons et la rue Leclerc. L'environnement est résidentiel et relativement arboré.



▪ Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et correspondent à des espaces résidentiels.



▪ Superficie

1AU = 1,5 ha

Extrait des OAP modifiées :

Caractéristiques du secteur

- Localisation

Le secteur de projet est situé à l'est de l'espace urbanisé, entre la rue du Coteau, la rue des Bûcherons et la rue Leclerc. L'environnement est résidentiel et relativement arboré.



- Zonage PLUi

Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future classé 1AU dont la vocation principale est l'habitat.

Les secteurs limitrophes sont classés UB et correspondent à des espaces résidentiels.



- Superficie

1AU = 1,25 ha

Extrait des OAP actuelles :

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Le principal objectif est d'assurer un bouclage routier entre la rue du Coteau et la rue Leclerc pour améliorer la trame viaire sur ce secteur, tout en réalisant de nouveaux logements en lien avec les objectifs de production globaux.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue du Coteau au sud et la rue Leclerc au nord.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière de gestion des eaux pluviales

Il conviendra de mettre en œuvre une gestion spécifique des eaux de ruissellement pour limiter le risque de coulées d'eaux boueuses et pour prendre en compte la présence du fossé agricole en limite sud de la zone.

- Programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation, préalablement ou concomitamment, des aménagements nécessaires à la gestion du risque de coulées d'eau boueuse suite à une étude spécifique permettant de caractériser finement l'aléa.



Extrait des OAP modifiées :

Orientations

- Rappel des principaux objectifs

Le principal objectif est d'assurer un bouclage routier entre la rue du Coteau et la rue Leclerc pour améliorer la trame viaire sur ce secteur, tout en réalisant de nouveaux logements en lien avec les objectifs de production globaux.

- Orientations en matière d'habitat

Respecter une densité résidentielle minimale de 27 logements/ha à l'échelle de la zone.

Cf. OAP thématique habitat.

- Orientations en matière de desserte et stationnement

Réaliser un bouclage routier entre la rue du Coteau au sud et la rue Leclerc au nord.

Maintenir l'accès aux parcelles agricoles alentours pour les engins agricoles.

- Orientations en matière de gestion des eaux pluviales

Il conviendra de mettre en œuvre une gestion spécifique des eaux de ruissellement pour limiter le risque de coulées d'eaux boueuses et pour prendre en compte la présence du fossé agricole en limite sud de la zone.

- Programmation

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation, préalablement ou concomitamment, des aménagements nécessaires à la gestion du risque de coulées d'eau boueuse suite à une étude spécifique permettant de caractériser finement l'aléa.

L'urbanisation sera phasée en 2 tranches comme indiqué dans le schéma d'aménagement. La tranche 1 pourra être lancée dès l'approbation de la présente modification. La tranche 2 ne pourra être lancée qu'une fois l'aménagement de la tranche 1 finalisé.

Extrait des OAP actuelles :

Schéma d'aménagement



Extrait des OAP modifiées :

Schéma d'aménagement





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD. Elle permet de faciliter l'urbanisation d'un secteur encadré par des espaces bâtis.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification concerne une zone à urbaniser.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement. En effet, à l'exception des terrains reclassés en zone UB, le projet d'urbanisation reste le même.

POINT 9 : HIRSINGUE - CREATION D'UN EMPLACEMENT RESERVE

OBJECTIF

Ce point de modification concerne la création d'un emplacement réservé pour réaliser un accès à une parcelle constructible (n°174, cf. page ci-après) au niveau du lotissement de la rue Christian Cabrol.

La parcelle est directement desservie par la RD432 mais sur laquelle aucun accès n'est autorisé hors agglomération et au niveau d'une courbe.

Une desserte était prévue pour ce lot mais elle n'est pas entrée dans le domaine public et le terrain se trouve donc enclavé.



Vue sur la parcelle 174 depuis la RD432



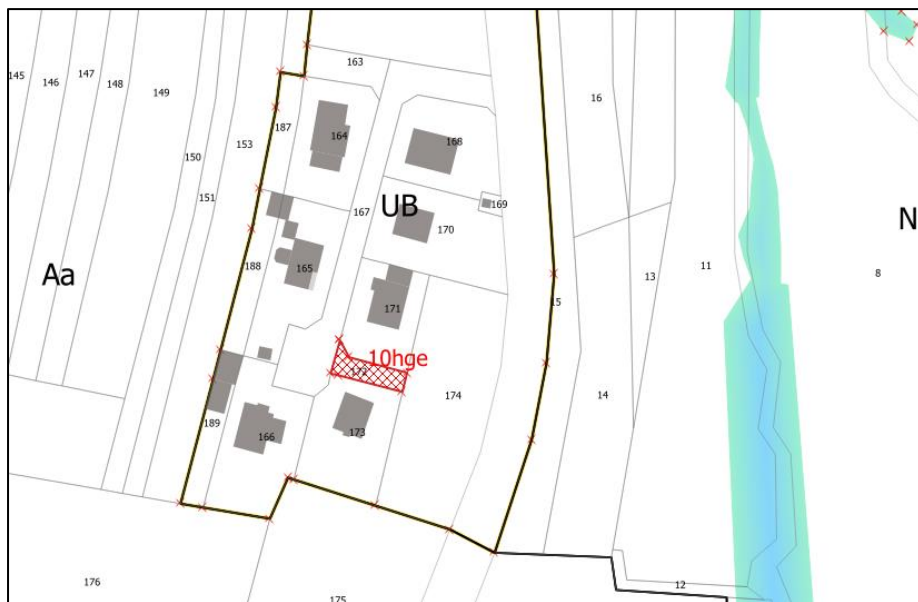
Localisation générale de l'emplacement réservé

MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution du règlement graphique ne va pas à l'encontre du PADD.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne concerne que le règlement d'une zone U.

Graves risques de nuisance :

Cette modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 10 : HIRSINGUE – RECLASSEMENT DE PARCELLES AGRICOLES EN SECTEUR DEDIE A L'ACTIVITE FORESTIERE

OBJECTIF

Une exploitation agricole faisant également de l'exploitation forestière est implantée au cœur d'Hirsingue.

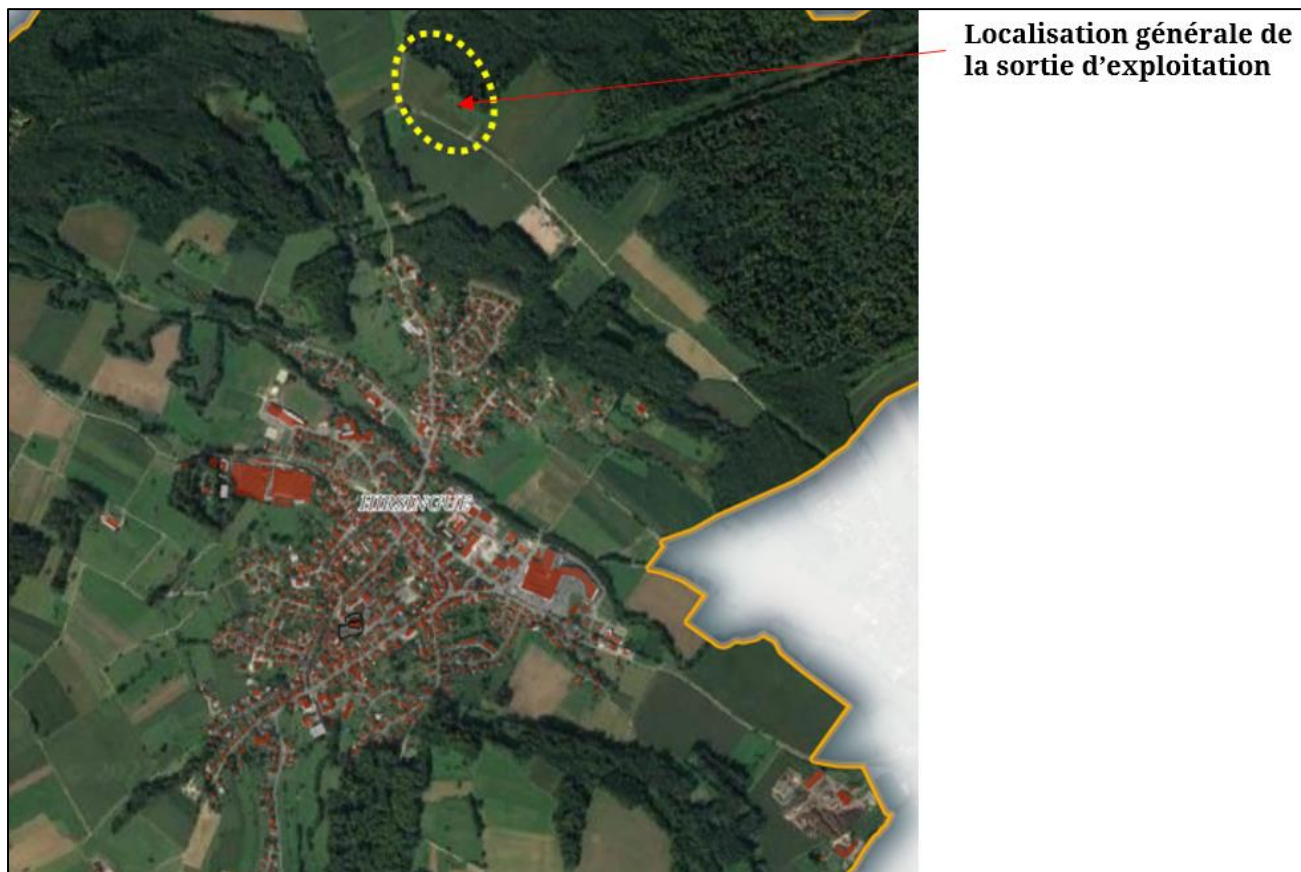


Avec le temps, la part de l'exploitation agricole a été réduite, pour laisser place à une activité de découpe et vente de bois de chauffage. Or, les bâtiments existants sont situés à proximité de 2 routes supportant un trafic important (rue du Roggenberg et RD.432), ce qui complique le travail sur site et génère des nuisances pour les riverains et usagers de ces voies. Le déplacement des engins agricoles et des remorques chargées de grumes et de bois est particulièrement problématique.

Il est donc nécessaire de réaliser une sortie d'exploitation, qui permettra à l'entreprise de poursuivre son activité, tout en libérant le site au cœur de ville, sur lequel des logements pourraient à terme être construits, ce qui sera beaucoup plus adapté au lieu d'implantation. Le bâtiment envisagé sera utilisé pour le stockage du matériel agricole et de l'activité du travail du bois. Il servira également pour le stockage du bois découpé et pour le séchage.

Le site est actuellement classé en zone Ac. Néanmoins en zone Ac, l'exploitation forestière n'est pas autorisée. Compte-tenu de l'activité mixte (agricole et forestière) de l'exploitation, il conviendra de créer un STECAL autorisant l'exploitation forestière.

Dans le détail, le projet prévoit un seul bâtiment comprenant un espace de 105m² dédiés au stockage de bois et 684m² comprenant atelier et stockage de matériel (travaux forestiers et agricoles). Une centaine de m² supplémentaires seront accordés pour une éventuelle extension. La hauteur maximale du bâtiment se situera autour de 9,2m. La surface du STECAL sera limitée à la partie est de la parcelle sur une surface de 57 ares.

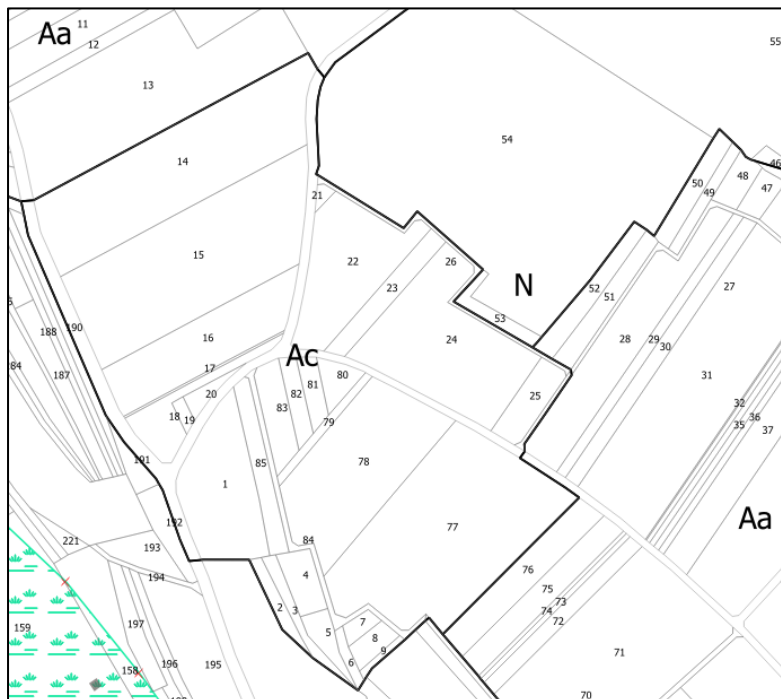


**Vue sur le site à projet depuis
l'angle sud du terrain**



MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel :

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. ».

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Ad : zone destinée au développement d'une coopérative agricole à Carspach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ae : zone destinée au développement d'activités agricoles et touristiques de type équestre à Hirtzbach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.

Dans le secteur Ac :

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ab :

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
11. L'aménagement et l'extension des constructions dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances, que le cheptel soit maintenu à effectifs constants.

Dans les secteurs Ab et Ac :

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
 - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dans le secteur Aa :

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

Dans les secteurs Ad :

15. Les constructions, à condition qu'elles soient en lien avec l'activité d'une coopérative agricole.

Dans les secteurs Ae :

16. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
17. L'extension des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
18. Le changement de destination des constructions existantes pour des destinations d'exploitations agricole ou d'hébergement hôtelier et touristique.

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans le secteur Aa

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ad :

3. L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions, extensions comprises, est limitée à 1000m² pour l'ensemble du secteur Ad.

Dans le secteur Ae :

19. L'emprise au sol maximale supplémentaire des extensions des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.

Dans les secteurs Ae, Ac et Ab :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :



- 10 mètres au faîtage.
- 7,5 mètres à l'égout principal de toiture
- 7,5 mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

Dans le secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 5 mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.
- Extensions et annexes : 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur Ad :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 15 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

Dans les secteurs Ad, Ac et Ab :

1. Toitures et couvertures :

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.

2. Façades :

- Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.
- Le nombre de couleurs de façades devra être limité.
- Les couleurs saturées ou trop vives, ainsi que la couleur blanche sont interdites.
- Les bardages d'aspect bois naturel seront privilégiés.

Extrait du règlement écrit modifié :

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Comme indiqué à l'article R.151-22 du code de l'urbanisme : « Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles¹⁰ ».

Les zones agricoles présentées au titre V sont divisées en différents secteurs de zones :

Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée.

Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage.

Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles.

Ad : zone destinée au développement d'une coopérative agricole à Carspach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Ae : zone destinée au développement d'activités agricoles et touristiques de type équestre à Hirtzbach. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Af : zone destinée au développement d'activités agricoles et forestières. Ce secteur constitue un STECAL au sens du code de l'urbanisme.

Note des auteurs : le caractère des secteurs succinctement évoqué ci-dessus n'a pas de valeur réglementaire opposable. Il permet de connaître rapidement et à titre d'information la composition du secteur de la zone.



Dans les secteurs Ac et Af :

9. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans le secteur Ab :

10. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, à condition qu'elles ne soient pas dédiées à l'activité d'élevage (annexes comprises).
11. L'aménagement et l'extension des constructions dédiées à l'activité d'élevage à condition qu'il n'y ait pas augmentation des nuisances, que le cheptel soit maintenu à effectifs constants.

Dans les secteurs Ab et Ac :

12. Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées strictement au logement des personnes dont la présence constante sur le lieu d'exploitation est nécessaire.
 - Que la construction soit édifiée à proximité directe des bâtiments d'exploitation, dont la construction devra être antérieure ou concomitante et que les bâtiments principaux de l'exploitation soient regroupés sur un même site.

Dans le secteur Aa :

13. Les abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole, entièrement ouverts sur un côté, légers, démontables et sans fondations d'une emprise au sol maximale de 40 m² par unité foncière, et à condition qu'ils ne soient pas situés dans un périmètre de captage rapproché et immédiat.
14. Les équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole à condition que leur emprise au sol n'excède pas 10m².

Dans les secteurs Ad :

15. Les constructions, à condition qu'elles soient en lien avec l'activité d'une coopérative agricole.

Dans les secteurs Ae :

16. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
17. L'extension des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi dans la limite de 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.
18. Le changement de destination des constructions existantes pour des destinations d'exploitations agricole ou d'hébergement hôtelier et touristique.

Dans le secteur Af :

19. Les constructions et installations liées à l'exploitations forestières.
20. Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail en lien avec l'activité d'exploitation forestière.



- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que postes de transformation électrique.
- Aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Aux ouvrages hydrauliques et de protection.

Article 2.3. A - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les annexes aux bâtiments d'habitation doivent être implantées à une distance au plus égale à 30 mètres comptés à partir des façades de la construction principale dont elles dépendent.

Article 2.4. A - Emprise au sol des constructions

1. L'emprise au sol maximale cumulée des extensions et des annexes aux habitations existantes non liées à une exploitation agricole, est limitée à 40m² par unité foncière.

Dans le secteur Aa

2. L'emprise au sol maximale cumulée des abris de pâture est limitée à 40 m² par unité foncière.

Dans le secteur Ad :

3. L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions, extensions comprises, est limitée à 1000m² pour l'ensemble du secteur Ad.

Dans le secteur Ae :

4. L'emprise au sol maximale supplémentaire des extensions des constructions à destination non agricole existantes à la date d'approbation du PLUi ne pourra excéder 10% d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

Dans le secteur Af :

5. L'emprise au sol maximale supplémentaire des nouvelles constructions à destination d'exploitation forestière, extensions comprises, est limitée à 900m² pour l'ensemble du secteur Af.

Article 2.5. A - Hauteur maximale des constructions

Mode de calcul : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel à l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement et d'exhaussement.

Dans cette hauteur, ne sont pas compris les ouvrages de très faible emprise tels que paratonnerres, souches de cheminée, balustrades, etc....

Il peut être imposé des hauteurs inférieures ou exceptionnellement supérieures aux maximales fixées ci-après pour garantir aux nouvelles constructions une intégration harmonieuse à la séquence dans laquelle elles s'insèrent, en tenant notamment compte des hauteurs des constructions riveraines et voisines.



Dans les secteurs Ae, Ac et Ab :

La hauteur maximale des constructions et installations est fixée à :

- Pour les constructions à destination d'habitation :
 - 10 mètres au faitage.
 - 7,5 mètres à l'égout principal de toiture
 - 7,5 mètres au sommet de l'acrotère
- Pour les autres constructions et installations autorisées : 12 mètres hors tout.

Dans le secteur Aa :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à :

- Abris pour animaux : 5 mètres hors tout.
- Equipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole : 2 mètres hors tout.
- Extensions et annexes : 3,5 mètres hors tout.

Dans le secteur Ad :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 15 mètres hors tout.

Règle alternative :

L'ensemble des règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- Aux adaptations et réfections des constructions existantes, non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la non-conformité.
- Aux ouvrages techniques à vocation agricole tels que silos, tours de séchage, etc.

Dans le secteur Af :

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées est fixée à 10 mètres hors tout.

QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 2.6. A - Aspect extérieur des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Au sein d'une même exploitation, l'ensemble des bâtiments, y compris la maison d'habitation, devra présenter une unité architecturale.

Dans les secteurs Af, Ad, Ac et Ab :

1. Toitures et couvertures :

- Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...).
- Les matériaux réfléchissants, hors dispositifs de production d'énergie, sont interdits.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Ce point de modification s'inscrit parfaitement dans la logique de l'orientation du PADD ci-dessous :

- **Permettre la poursuite des activités d'exploitation forestière** dans le respect des enjeux environnementaux du territoire.

Elle va favoriser le développement de l'activité d'une scierie, sur des terrains qui ne présentent pas d'enjeu environnemental particulier.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification crée un STECAL au sein de la zone agricole. Il ne réduit donc ni une zone agricole, ni une zone naturelle, ni un espace boisé classé.

Graves risques de nuisance :

Sans objet. Cette zone étant à l'origine dédiée au développement d'exploitations agricoles et suffisamment éloignée du village, cette évolution ne va pas engendrer de grave risque de nuisance.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

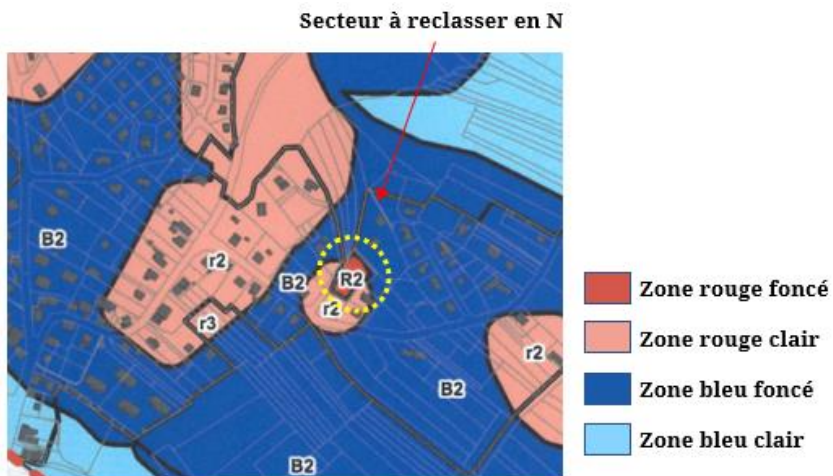
Cette modification ne va pas engendrer d'incidence sur l'environnement plus importante que ne le permet son classement actuel en zone agricole constructible pour des exploitations, notamment d'élevage.

POINT 11 : HIRSINGUE - RECLASSEMENT EN ZONE N DE PARCELLES RENDUES INCONSTRUCTIBLES PAR LE PPRNMVT

OBJECTIF

Ce point de modification consiste à mettre en cohérence le tracé des zones urbaines avec Plan de Prévention des Risques Naturels de Mouvements de Terrain (PPRNMVT) approuvé par arrêté préfectoral du 11 mars 2022.

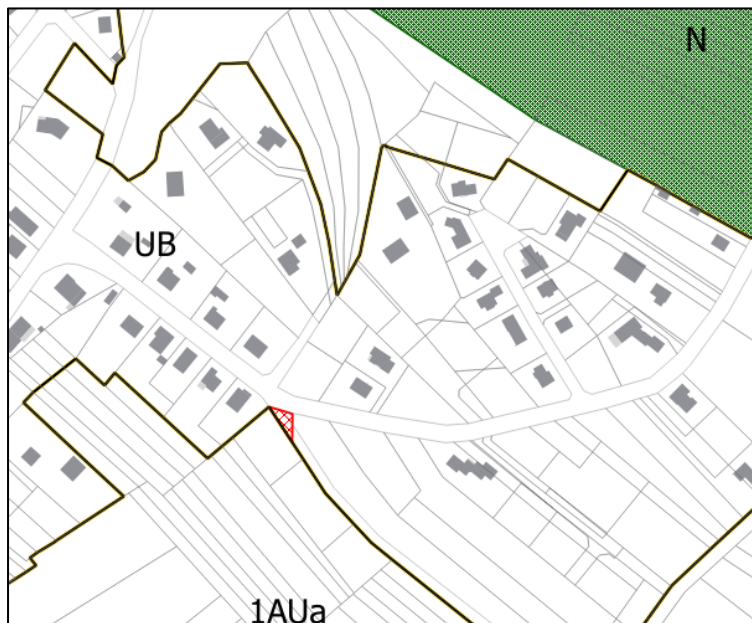
Il convient donc de déclasser 2 terrains de la zone UB en les réintégrant dans la zone N pour qu'ils ne puissent être urbanisés en raison du risque potentiel de mouvement de terrain. En effet, ces 2 terrains sont situés en zones inconstructible, soumise à un aléa de niveau "très fort" (cf. extrait ci-contre).



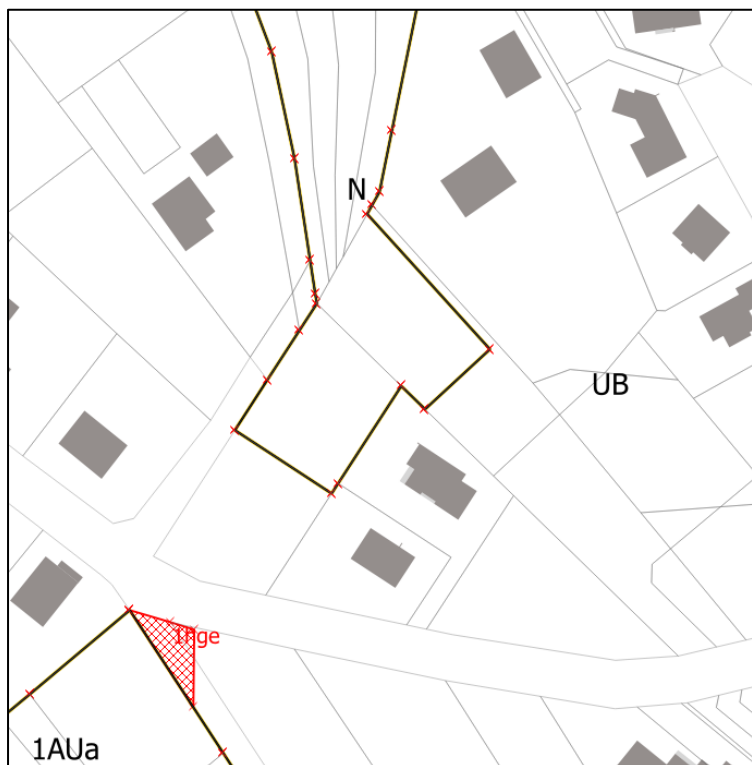
Localisation générale du site à reclasser en zone naturelle

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Sans objet.

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Au contraire, cette modification augmente une zone naturelle.

Graves risques de nuisance :

Sans objet.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution aura une incidence positive sur l'environnement en protégeant les habitants de la commune face à un risque naturel.

POINT 12 : DDT - MISE EN PLACE DE MESURES DE PROTECTION REGLEMENTAIRE SUR LES ZONES HUMIDES IDENTIFIEES EN ZONE U ET AU DU PLUI

OBJECTIF

Dans le cadre de son contrôle de légalité suivant l'approbation du PLUi, la Sous-Préfecture a effectué une remarque sur le traitement des zones humides (cf. extrait ci-dessous).

Il s'agit donc de mettre en place les mesures de protection adaptées sur les zones urbaines intégrant des zones humides avérées. Elles seront identifiées et protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Sur le traitement des zones humides ordinaires

Le territoire du Secteur d'Altkirch est marqué par la présence de cinq zones humides remarquables à préserver, délimitées par le SDAGE Rhin-Meuse. Ces zones humides remarquables sont bien protégées dans le PLUi par une trame graphique assortie de mesures réglementaires au titre du L.151-23 (protection de type C).

Les zones constructibles (zones U et AU) situées dans une zone à dominante humide (repérée dans l'inventaire de signalement CIGAL) ont fait l'objet de deux expertises, en décembre 2018 et en septembre 2019, pour avérer ou écarter la présence de zones humides (cf. atlas de l'expertise zones humides en annexe du PLUi).

Les zones humides identifiées au sein des zones urbaines ont été maintenues en zone constructible, sans application de la séquence « éviter-réduire-compenser » (ERC). À titre d'illustration (cf. figures 1 et 2), une dent creuse en zone UA à Aspach est confirmée par l'expertise, mais n'est pas matérialisée dans le règlement graphique et ne bénéficie pas de protection réglementaire.

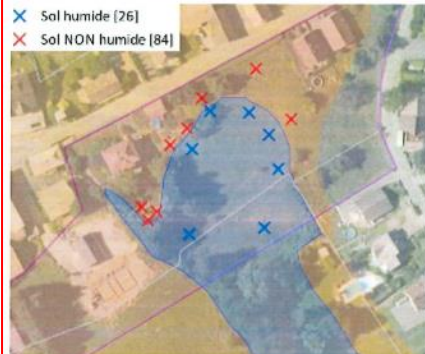


Figure 1: Extrait de l'expertise zone humide sur une dent creuse à Aspach (rue de la Croix Rouge)



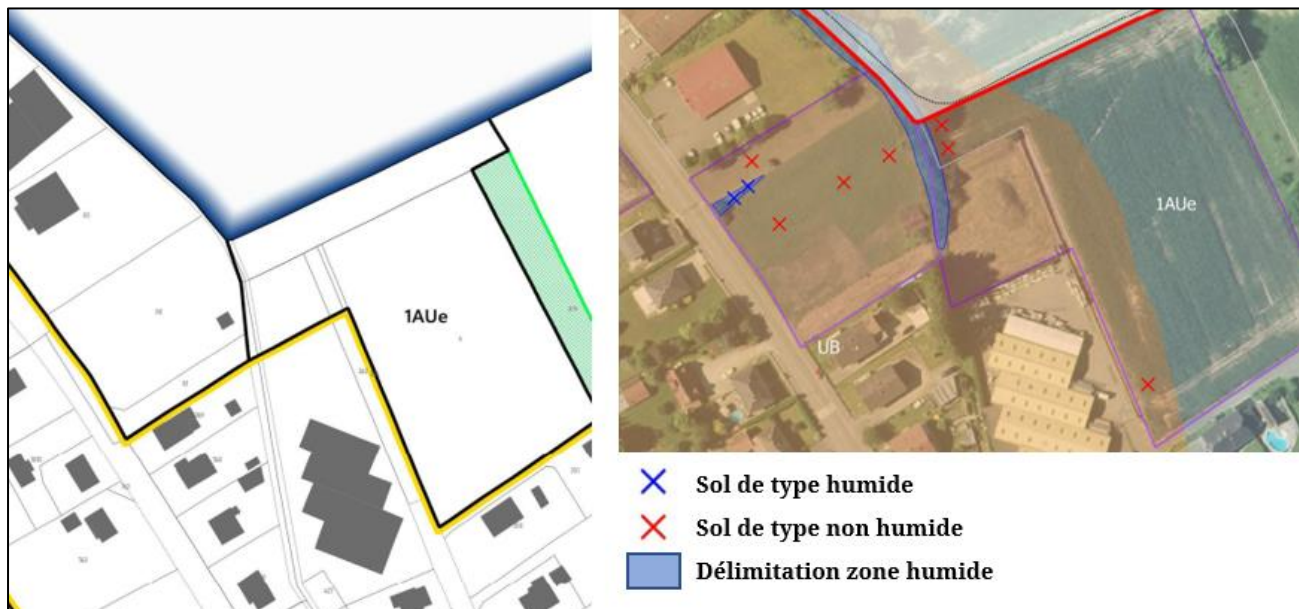
Figure 2: Extrait du plan de zonage d'Aspach (la zone bleue correspond à la protection de la ripisylve au titre du L.151-23)

(...)

Il vous appartient, dans le cadre d'une évolution du document d'urbanisme, d'exclure les zones humides identifiées au sein des zones constructibles afin de garantir leur préservation. Si leur urbanisation s'avérait nécessaire, des mesures de réduction et ensuite des mesures compensatoires devront être définies par la collectivité.

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel et de l'étude des zones humides :

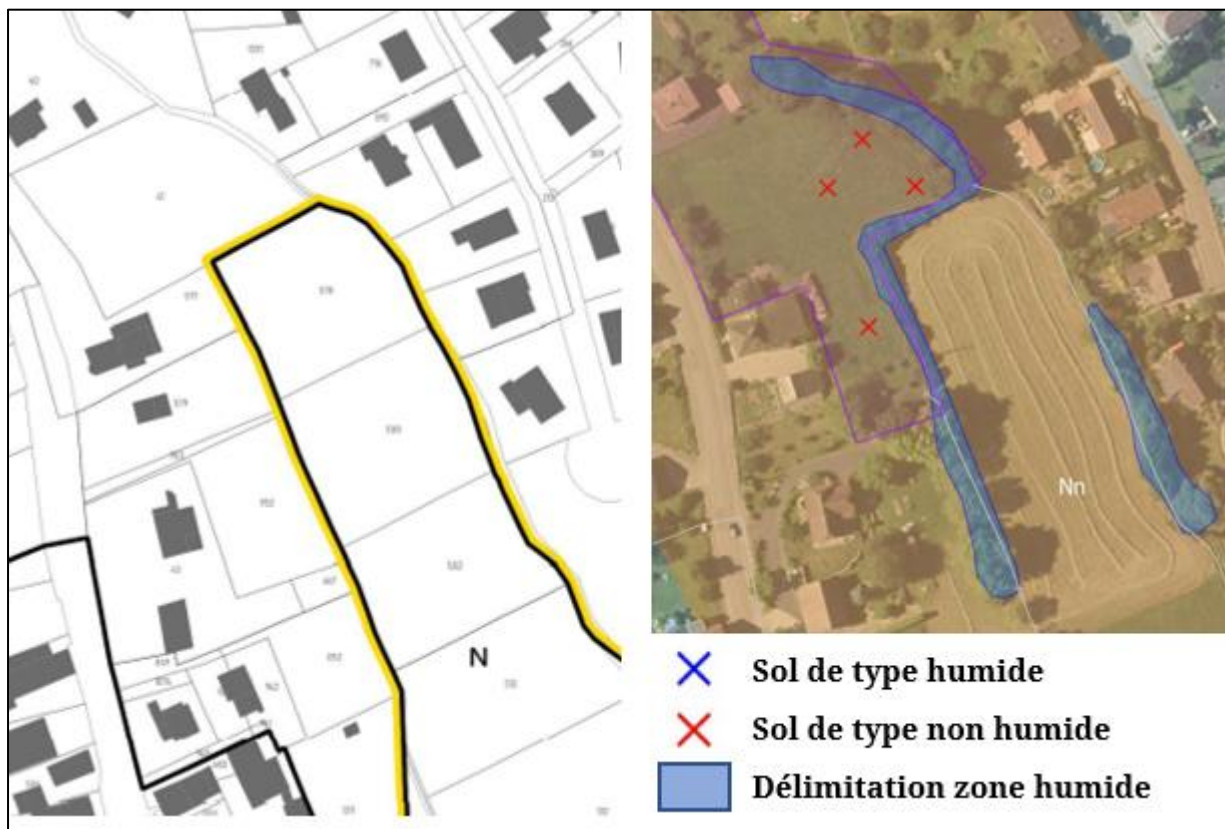


Extrait du règlement graphique modifié :

(NB : ajout de la protection de la ripisylve + protection zone humide)

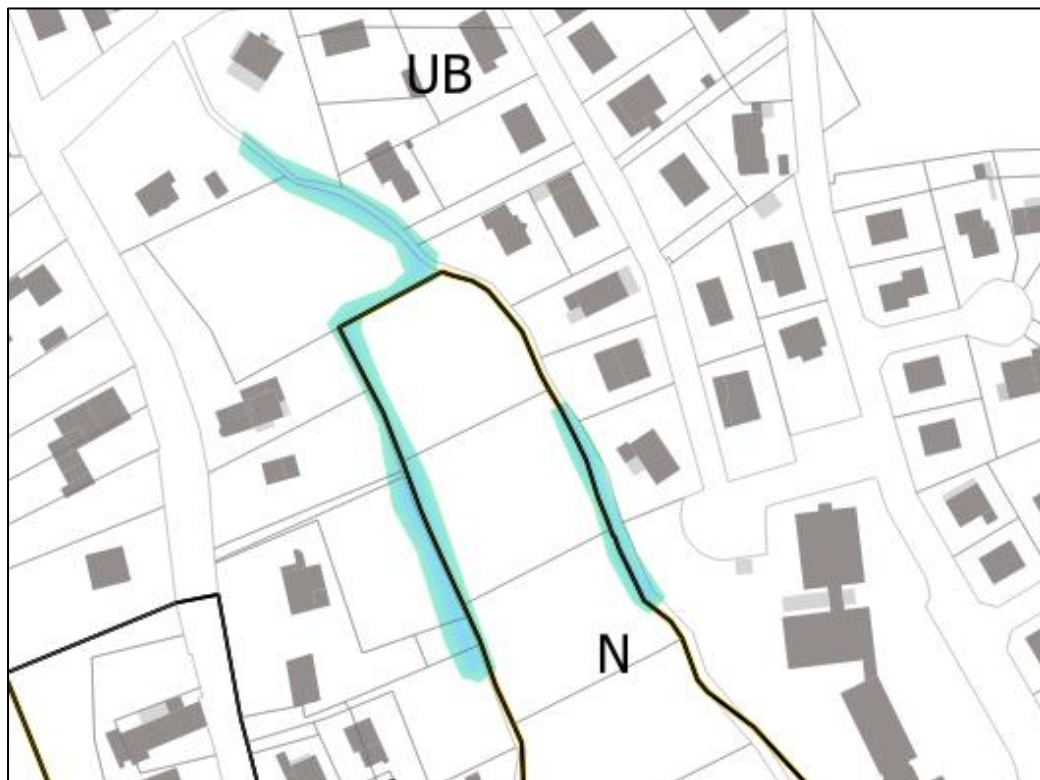


Extrait du règlement graphique actuel et de l'étude des zones humides :

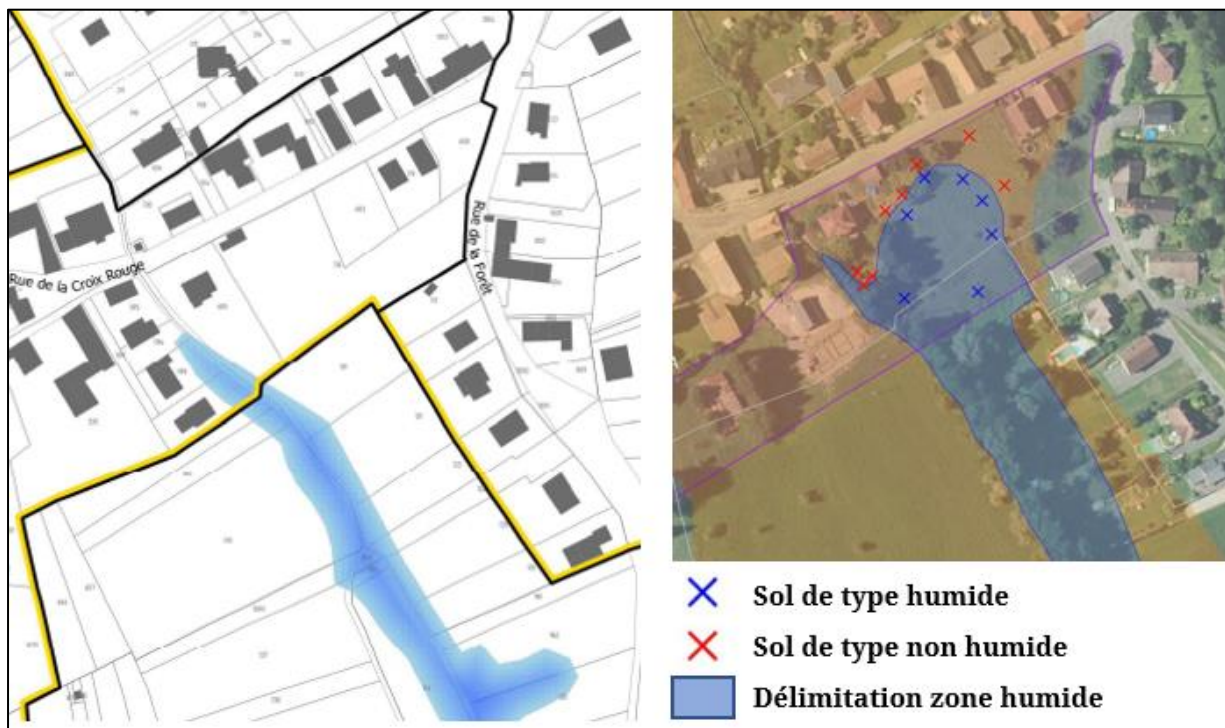


Extrait du règlement graphique modifié :

(NB : ajout de la protection de la ripisylve)



Extrait du règlement graphique actuel et de l'étude des zones humides :

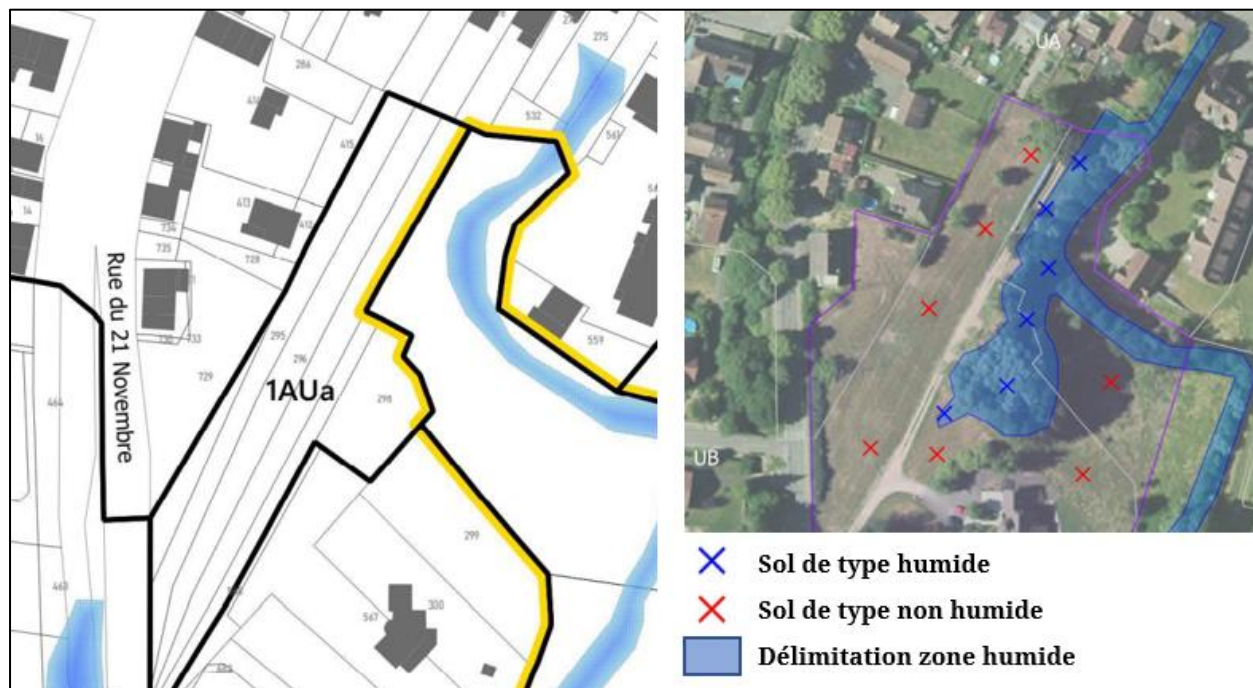


Extrait du règlement graphique modifié :

(NB : ajout de la protection de la ripisylve + protection zone humide)

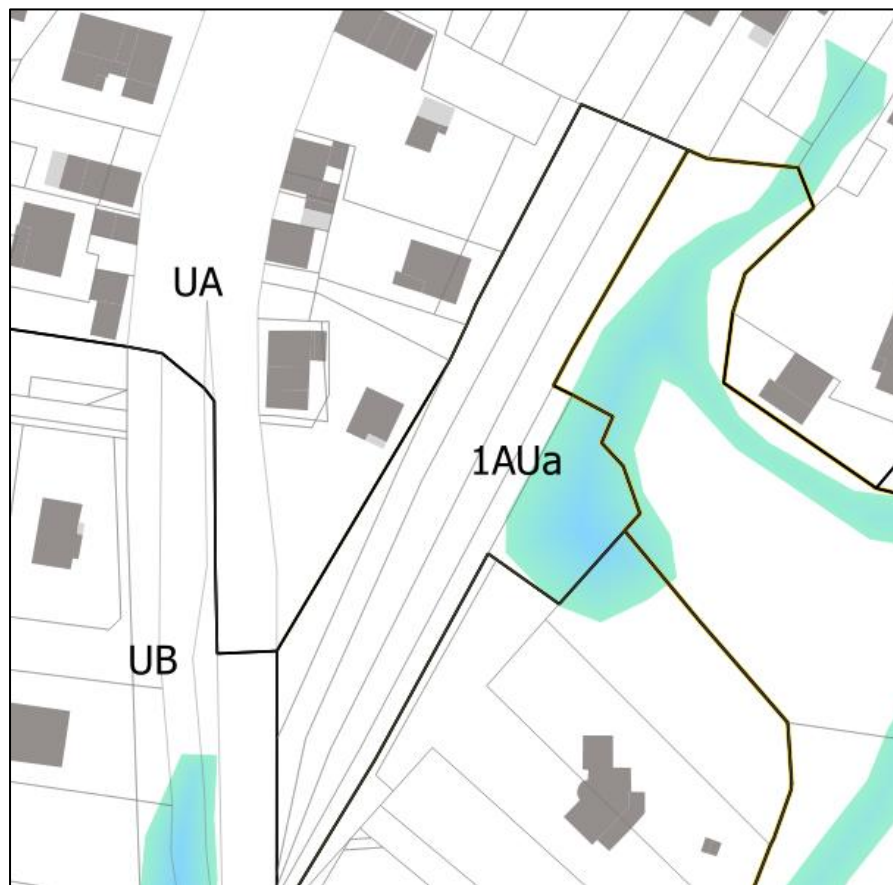


Extrait du règlement graphique actuel et de l'étude des zones humides :

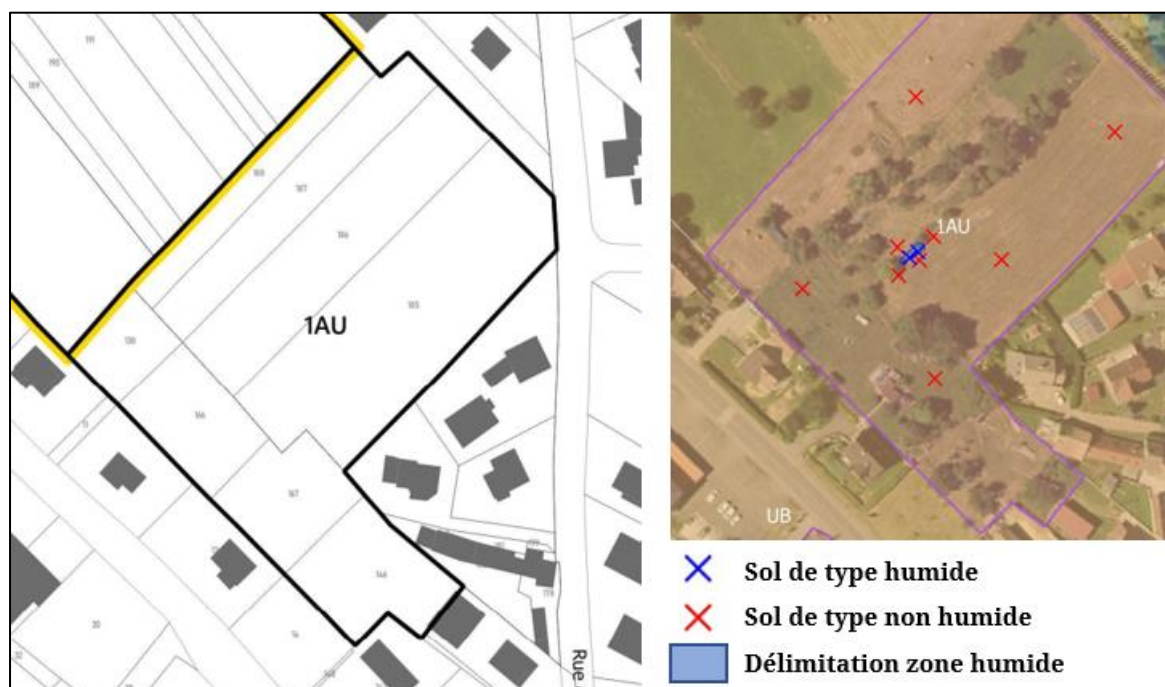


Extrait du règlement graphique modifié :

(NB : ajout de la protection de la ripisylve)

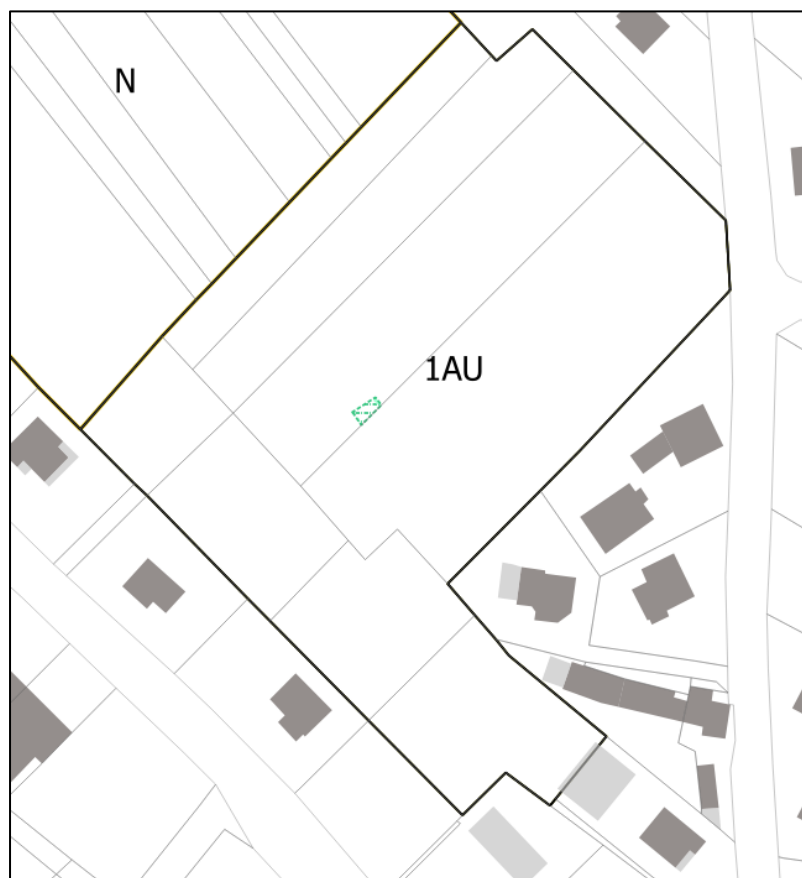


Extrait du règlement graphique actuel et de l'étude des zones humides :



Extrait du règlement graphique modifié :

(NB : ajout de la protection de la zone humide)



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement écrit actuel :

L.151-23 – PROTECTION DE TYPE D (VERGERS) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes de type fruitier dans les vergers protégés sont interdits.
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou pour renouveler les arbres existants. En cas de suppression d'un arbre fruitier, il devra obligatoirement être remplacé par autre arbre constituant une essence locale fruitière.

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS IDENTIFIES EN TRAME GRAPHIQUE « ATLAS DES ZONES INONDABLES » SUR LE PLAN DE ZONAGE

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, installations, travaux autre que ceux admis sous conditions.
- Les nouveaux établissements recevant du public (ERP), les établissements nécessaires à la gestion de crise, la création de terrains de camping et de caravanage, le stockage de produits dangereux, de déchets même inertes, les déchetteries et le dépôt de véhicules hors d'usage.
- Tous travaux, remblais, constructions, installations, dépôts et activités de quelque nature que ce soit, ainsi que les clôtures et plantations faisant obstacle à l'écoulement des eaux dans le lit majeur, à l'exclusion des réseaux et installations enterrés et des travaux d'entretien des ouvrages existants.

Sont admis sous condition :

- L'adaptation et la réfection des biens et activités implantés antérieurement à l'approbation du présent plan, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection des toitures à condition de ne pas augmenter les risques ou d'en créer de nouveaux et de ne pas conduire à une augmentation de la population exposée.
- Les travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure, à condition qu'ils ne génèrent aucun remblaiement supérieur au terrain naturel actuel.



Extrait du règlement écrit modifié :

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE D (VERGERS) :

- Sauf dans les cas décrits ci-après, les coupes et l'arrachage d'arbres ou d'arbustes de type fruitier dans les vergers protégés sont interdits.
- Les coupes nécessaires à l'entretien ou favorisant la régénération des éléments végétaux sont autorisées.
- Les défrichements ne sont autorisés que pour des raisons sanitaires ou pour renouveler les arbres existants. En cas de suppression d'un arbre fruitier, il devra obligatoirement être remplacé par autre arbre constituant une essence locale fruitière.

L.151-23 - PROTECTION DE TYPE E (ZONE HUMIDE ORDINAIRE) :

- Sauf dans les cas décrit ci-après, les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte aux zones humides ordinaires sont interdits. Seuls sont autorisés :
 - Les constructions, installations et travaux, ne portant pas atteinte à la zone humide. Peuvent toutefois être autorisés les projets susceptibles d'impacter la zone humide sous réserve de la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire-compenser et que, le cas échéant, des mesures compensatoires soient mises en œuvre.
 - Les aménagements divers et les mesures d'entretien, compatibles avec une meilleure expression ou une préservation de la zone humide.

CHAPITRE 3 - CONSTRUCTION DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIÉTÉ OU EN JOUISSANCE AU TITRE DE L'ARTICLE R.151-21 DU CODE DE L'URBANISME

En application des articles R.151-21 et R.431-24 du Code de l'Urbanisme :

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

La mise en œuvre des dispositions prévues au troisième alinéa de l'article R.151-21 du code de l'urbanisme n'est donc pas autorisée par le présent règlement.



RESPECT DES CRITERES AU REGARD DU CHAMP DE LA MODIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Ce point de modification respecte l'orientation suivante du PADD :

- **Préserver de l'urbanisation les zones humides** situées principalement en bordure de l'Ill et de ses affluents et notamment les zones humides remarquables du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).

Ne pas réduire un espace boisé classé, une zone naturelle ou agricole :

Cette modification ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

Sans objet.

Ouvrir une zone à urbaniser plus de 9 ans après sa création :

Sans objet.

Créer un OAP de secteur d'aménagement valant création de ZAC :

Sans objet.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution aura des incidences très positives sur l'environnement en assurant plus durablement la préservation d'écosystèmes à fort potentiel écologique.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr