

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Modification n°1

Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin



C E N T R E
Haut·Rhin
Communauté de Communes

1. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

Modification n°1 du PLU Intercommunal

PLUI approuvé par délibération du conseil
communautaire du 19 juillet 2023




Le Président



SOMMAIRE

1. Rappel du contexte juridique et objets de la modification du PLUI	3
2. Composition du dossier.....	4
3. Objets de la modification et justifications	5
3.1. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe3 à Oberhergheim	5
3.2. Création d'un secteur UBa à Ensisheim et d'une orientation d'aménagement et de programmation	16
3.3. Renforcement des protections environnementales (ajout d'un emplacement réservé n°19 à Ensisheim, protection de vergers et d'un arbre remarquable)	19
3.3.1. Ajout d'un emplacement réservé n°19 à Ensisheim :	19
3.3.2. Commune d'Ensisheim : ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :	21
3.3.3. Protection d'un verger à Oberhergheim au titre de l'article L151-23.....	23
3.4. Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim.....	24
3.5. Extension et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)	25
3.6. Modification du règlement écrit du secteur Ac	32
3.7. Rectification de 3 erreurs matérielles	33
3.8. Ajustement mineur de la limite du secteur UB à hauteur de l'Intermarché	36
3.9. Modification de l'OAP du secteur 1AUc à Meyenheim.....	36
3.10. Ajout d'une OAP trame noire	37
3.11. Autres adaptations du règlement écrit.....	38
3.12. Ajout d'annexes concernant les risques de « retrait-gonflement des sols argileux »	44
4. Dispositions modificatives du PLUI	45
4.1. Les règlements graphiques au 1/5 000ème	45
4.2. Les règlements graphiques au 1/11 000ème	45
4.3. L'atlas des emplacements réservés	45
4.4. Le règlement écrit	46
4.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles	46
4.6. L'OAP trame verte et bleue.....	46
4.7. Les annexes.....	46
4.8. Le tableau des superficies des zones et secteurs (rapport de présentation)	47
5. État initial de l'environnement et évaluation des incidences.....	50
6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur	51
7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales.....	52
7.1. Les servitudes d'utilité publique.....	52
7.2. Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé en 2016	52
8. Procédure adoptée	52

9. Déroulement de la procédure et compléments apportés suite aux phases de consultations et d'enquête publique.....53

1. Rappel du contexte juridique et objets de la modification du PLUI

La communauté de communes de Centre Haut-Rhin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI) approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 23 décembre 2019. Le PLUI a été mis à jour le 16 juillet 2020 pour rendre opposable les nouveaux PDA (périmètre Délimité des Abords) de Réguisheim et Niederentzen.

La procédure de modification du PLUI est mise en œuvre afin d'adapter le PLUI, sans remettre en cause les grands équilibres et l'économie globale du document.

Les points concernés par la présente procédure de modification sont les suivants :

- Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de réserve foncière à Oberhergheim (secteur 2AUe3) avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Création d'un sous-secteur et d'une orientation d'aménagement et de programmation en secteur UBa dans la commune d'Ensisheim
- Modification de l'OAP rue des champs à Meyenheim (secteur 1 AUc)
- Renforcement des protections environnementales (ajout d'emplacements réservés, protection de vergers à Oberhergheim et d'un arbre remarquable à Ensisheim)
- Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim
- Extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)
- Modification du règlement du secteur Ac à Réguisheim
- Ajustement mineur du périmètre de la zone UB à hauteur de l'Intermarché
- Rectification de 3 erreurs matérielles (Réguisheim zonage, secteur Nv1 à Oberhergheim et article UE2)
- Autres Adaptations du règlement écrit
- Ajout d'une orientation trame noire
- Ajout d'annexes (porter à connaissance retrait gonflement argileux pour chacune des communes)

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal est encadrée par les articles L 153-31 et L 153-36 à L 153-44 du Code de l'Urbanisme.

La Communauté de Communes est comprise dans le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016 et dans un espace de coopération et de projet (PETR).

2. Composition du dossier

Le présent dossier de modification n°1 du PLUI de la 3CHR se compose des pièces suivantes :

- 1. Note de présentation**
- 2. Évaluation environnementale**
- 3a. Règlement écrit modifié**
- 3. Règlements graphiques modifiés :**
 - 3.a1 PLUI 1/11 000ème : règlement graphique A0 et localisation des secteurs d'OAP
 - 3.a2 PLUI 1/11 000ème : règlement graphique A0 et risques et contraintes
 - 3.b1 Règlement graphique Niederhergheim 1/5 000ème
 - 3.b2 Règlement graphique Oberhergheim 1/5 000ème
 - 3.b3 Règlement graphique Biltzheim 1/5 000ème
 - 3.b4 Règlement graphique Niederentzen 1/5 000ème
 - 3.b5 Règlement graphique Oberentzen 1/5 000ème
 - 3.b8 Règlement graphique Réguisheim 1/5 000ème
 - 3.b9 Règlement graphique Ensisheim 1/ 6 000ème
- 3b10. Atlas des emplacements réservés modifié**
- 3c. Règlements graphiques : extraits modifiés par commune avant et après modification**
- 4.2 OAP Meyenheim modifiées**
- 4.6 OAP Oberhergheim modifiées**
- 4.9 OAP Ensisheim modifiées**
- 4.a OAP trame verte et bleue – document graphique modifié**
- 4b. OAP trame verte et bleue – Orientations textuelles modifiées**
- 5. Annexe 5.11.4 : Porter à connaissance sur le retrait-gonflement des sols argileux au sein des communes de la 3CHR**

Le PLUi de la 3 CHR, approuvé en 2019, comprend une évaluation environnementale. Cette évaluation environnementale est mise à jour sur les points concernés par la présente procédure de modification.

3. Objets de la modification et justifications

Les points concernés par la présente procédure de modification sont les suivants :

- Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de réserve foncière à Oberhergheim (secteur 2AUe3) avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation
- Création d'un sous-secteur et d'une orientation d'aménagement et de programmation en secteur UBa dans la commune d'Ensisheim
- Modification de l'OAP rue des champs à Meyenheim (secteur 1 AUc)
- Renforcement des protections environnementales (ajout d'emplacements réservés, protection de vergers à Oberhergheim et d'un arbre remarquable à Ensisheim)
- Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim
- Extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)
- Modification du règlement du secteur Ac à Réguisheim
- Rectification de 3 erreurs matérielles (Réguisheim zonage, secteur Nv1 à Oberhergheim et article UE2)
- Ajustement mineur du périmètre de la zone UB à hauteur de l'Intermarché
- Autres adaptations du règlement écrit
- Ajout d'une orientation sur la trame noire
- Ajout d'annexes (Porter à connaissance retrait gonflement argileux pour chacune des communes)

3.1. Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe3 à Oberhergheim

La communauté de communes a délibéré le 8 septembre 2022 sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, inscrit en réserve foncière à des fins d'activités dans le PLUI et dans le schéma de cohérence territoriale Rhin-Vignoble Grand Ballon approuvé en décembre 2016.

La zone d'activités « Oberfeld » d'Oberhergheim est une zone d'activité économique de « type 3 » inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCOT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016. Il s'agit d'un espace visant à accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant le développement d'une économie de proximité. Le secteur 2AUe3 (3,5 ha) se situe en extension d'une zone d'activités existante.

En effet, après réalisation de la tranche 1 portant sur une surface de 2.2 ha au sein du secteur UE3 limitrophe, qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 5 mars 2019 par le Centre Haut-Rhin, il ne reste, à ce jour, plus qu'un seul lot d'une contenance de 26,36 ares situé au sud du site.

Point global sur le potentiel foncier disponible pour les ZA de type 3 à l'échelle de la 3 CHR :

On recense 6 sites d'activités de type 3 au sein de la 3CHR. Ces sites se situent à Niederhergheim Est, Niederentzen (ZA de commerciales et de services), Meyenheim (ZA du Grundfeld), Réguisheim (Parc d'activités de l'III et ZA de la Forêt) et Ensisheim (Pôle d'activités III-Thur). Ces ZAE ont d'ores et déjà été quasiment entièrement aménagées ou réservées. Les lots sont tous urbanisés, réservés ou

couverts par un permis de construire accordé (il reste 16 lots sur 117 à ce jour, soit 13% de disponibilité).

ZA TYPE 3	NOMBRE DE LOT(S) RESTANT(S) APRES VENTE ET RESERVATION
ZA NIEDERHERGHEIM EST	RESTE 1 LOT SUR 7 (N° 2)
ZA OBERHERGHEIM	RESTE 1 LOT SUR 12 (N°1)
ZA NIEDERENTZEN	RESTE 5 LOTS SUR 21 : N°4-5-6-8-15
ZA MEYENHEIM	RESTE 6 LOTS SUR 17 : LOTS N° 4, 5, 6, 9, 12, 13
ZA REGUISHEIM DE L'ILL	ZA COMPLETEMENT URBANISEE (11 LOTS)
ZA REGUISHEIM DE LA FORET	ZA COMPLETEMENT URBANISEE (6 LOTS)
ZA ILL THUR ENSISHEIM	ZA QUASI COMPLETE (RESTE 2 LOTS SUR 40 LOTS)

Au total, il reste 8 ha disponibles sur les 71 ha de ZAE, mais ces lots ne répondent pas aux besoins spécifiques des entreprises souhaitant s'implanter à Oberhergheim.

La nouvelle tranche de la ZAE Oberfeld à aménager, située à Oberhergheim et classée en zone à urbaniser 2AUe3 au P.L.U.I., présente une superficie de 3 hectares 54 ares 08 ca. À ce jour, la Communauté de Communes est propriétaire d'une surface d'environ 2 hectares 60. Cette seconde tranche sera couverte par un permis d'aménager à l'instar de la tranche précédemment réalisée.

Compatibilité Scot :

Tableaux et synthèse des données du PLUI concernant les ZA de type 3 (surface en ha de l'offre foncière hors T0 du SCoT) :

PLUI approuvé	SURFACES SCoT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi hors T0 (ha)		
	1AU	2AU	U	1AU	2AU
ZA type 3	12		2,6	4,5	7,11

Les ZA de type 3 recouvrent 14,2 ha hors T0 du SCoT. Le SCoT alloue 12 ha d'extension, hors T0 pour ce type de zone au sein de la 3CHR. 7,1 ha sont inscrits en réserve foncière (2AU) dans le PLUI. Par la présente procédure, 3,5 ha sur les 7 ha de réserves foncières sont ouverts à l'urbanisation, ce qui génère une surface urbanisable pour les ZA de type 3 de 10,6 ha (hors T0) au sein du PLUI, s'inscrivant en compatibilité avec le SCoT :

PLUI modifié	SURFACES SCoT ALLOUEES (ha)		EXTENSION PLUi hors T0 (ha)		
	1AU	2AU	U	1AU	2AU
ZA type 3	12		2,6	8	3,61

Comme indiqué dans le PLUI approuvé, près de 2 ha situés dans les secteurs 2AU ne pourront être mobilisés pendant la durée d'application du SCoT RVGB, mais permettra à la collectivité de préempter.

Objectifs de l'ouverture à l'urbanisation :

Une modification du P.L.U.I. est nécessaire pour permettre l'aménagement d'une nouvelle tranche de la zone d'activité économique d'Oberhergheim (zone 2AUe3 du P.L.U.I.).

La modification du P.L.U.I. doit permettre de concrétiser la poursuite du développement de la zone d'activité économique d'Oberhergheim conformément aux grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.I. et permettre d'accueillir des activités qui répondent à un besoin local (problématique de désert médical) et aux besoins spécifiques d'une entreprise en termes de surfaces et d'emplacement qui ne peuvent être satisfaits que dans cette zone-là.

En effet, la pharmacie actuellement implantée au centre de la commune se trouve dans des locaux très exigus (surface de vente de 10 m², aucune possibilité de stockage des médicaments) et sa situation actuelle ne lui permet pas de s'agrandir et ainsi, de respecter les normes imposées en vigueur. Aussi, un aménagement sur

la zone d'activités d'Oberhergheim permettra à la pharmacie de se développer convenablement et de répondre aux besoins du territoire.

De plus, le déménagement de la pharmacie sur cette ZA va se réaliser en collaboration avec deux jeunes médecins généralistes. Ce développement ne peut être négligé du fait de la situation médicale actuelle inquiétante : le médecin de la commune est proche de la retraite, de même pour un médecin exerçant sur la commune avoisinante. Aucun terrain communal de taille suffisante n'a pu être trouvé. C'est pourquoi, afin de maintenir et de renforcer l'offre médicale dans la commune, la recherche de solutions a conduit au projet de réalisation d'un pôle médical au sein du site d'activité d'intérêt local.

La superficie du projet de pôle médical, dans le secteur à vocation économique ouvert à l'urbanisation dans le cadre de la présente procédure (secteur 2AUe3 devenu le secteur 1AUe3), ne représente par ailleurs que 0,3 ha (30 ares) tandis que le secteur 1AUe3 ne totalise que 3,5 ha. Cela ne représente donc que près de 8,5 % de la superficie du secteur 1AUe3.

Ce projet permettra le maintien et le renforcement de l'offre médicale dans la commune et du bassin de vie. Il est à noter que la ZAE d'Oberhergheim est accolée au village, ce qui a facilité son accessibilité, y compris par mode doux. Au regard des différents éléments de contexte, le renforcement de l'offre en matière de soin dans la commune permettra de contribuer, par effet d'entraînement, au maintien de la vitalité de la commune, y compris commercial.

Par ailleurs, le projet de prolongation de la piste cyclable (en site propre) le long de la RD 8b (connexion de la zone d'activités d'Oberhergheim avec le centre de la commune) est inscrite dans le schéma directeur vélo et piéton de la CCCHR, et son aménagement est prévu pour 2023. Les études sont en cours et le budget nécessaire a été inscrit au budget primitif 2023 par délibération du conseil communautaire du 23 mars 2023.

Par ailleurs, l'extension de cette ZA permettrait d'accueillir une entreprise en fort développement à la recherche d'une parcelle de 1,2 à 1,5 hectares et avec une situation proche de l'agglomération colmarienne. Cette entreprise, créée en 2001, emploie à ce jour 24 salariés et 32 personnes issues d'un chantier d'insertion. Elle souhaiterait implanter une usine de production de 5000 m². Cette unité nécessite une emprise de près de 1,5 ha et qu'aucun des sites d'activités de type 3 au sein de la CCCHR ne dispose d'un lot de cette taille, et ne présente pas les éléments contexte adaptés au projet.

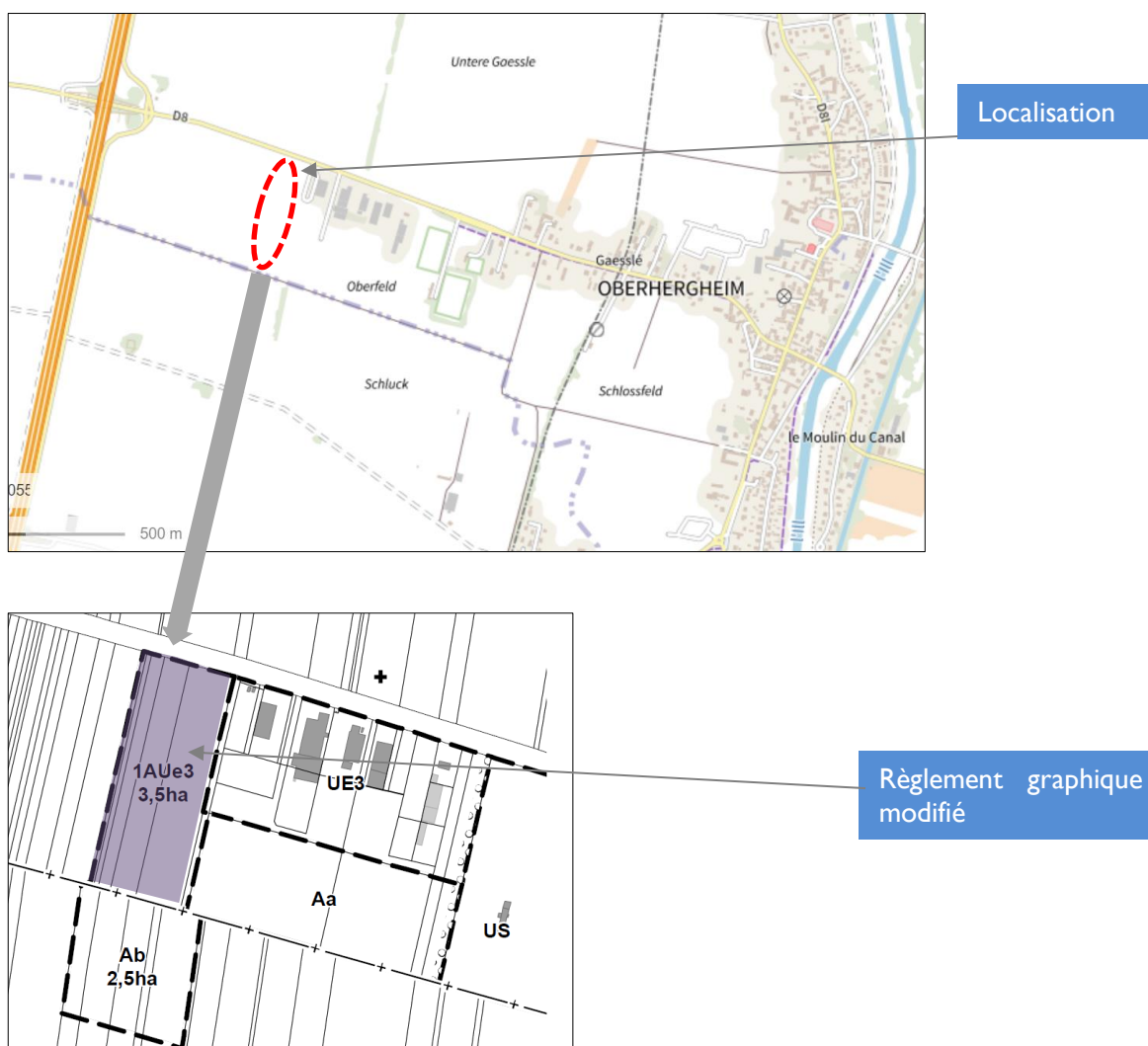
Aussi, la modification du P.L.U.I. prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AUe3 en vue de permettre la réalisation d'une nouvelle tranche cette ZAE et se justifie eu égard à l'utilité publique de ce projet, vecteur de développement économique et d'emplois de proximité, répondant à plusieurs enjeux, notamment :

- La problématique locale de désert médical
- Valoriser le site bénéficiant d'une excellente accessibilité routière (proximité avec l'échangeur autoroutier et desserte par la future liaison A35-RD201) ;
- Compléter et diversifier les pôles d'activités existants et ainsi favoriser le dynamisme économique du territoire de la communauté de communes ;
- Créer des emplois de proximité pour la population locale, corollaire au dynamisme démographique du secteur et diminuer la distance des déplacements domicile-travail.

Le choix de la localisation géographique de la ZAE d'Oberhergheim découle donc de la prise en compte de ces différents paramètres (très bonne accessibilité routière et visibilité, besoin croissant de services médicaux de proximité, dynamisme démographique et économique du secteur d'Oberhergheim...). Il est précisé que l'aménagement de la tranche précédente a permis l'implantation (y compris les projets en cours) de 10 entreprises représentant près de 76 emplois directs au total.

Afin de permettre l'urbanisation du secteur 2AUe3, les documents réglementaires sont modifiés comme suit :

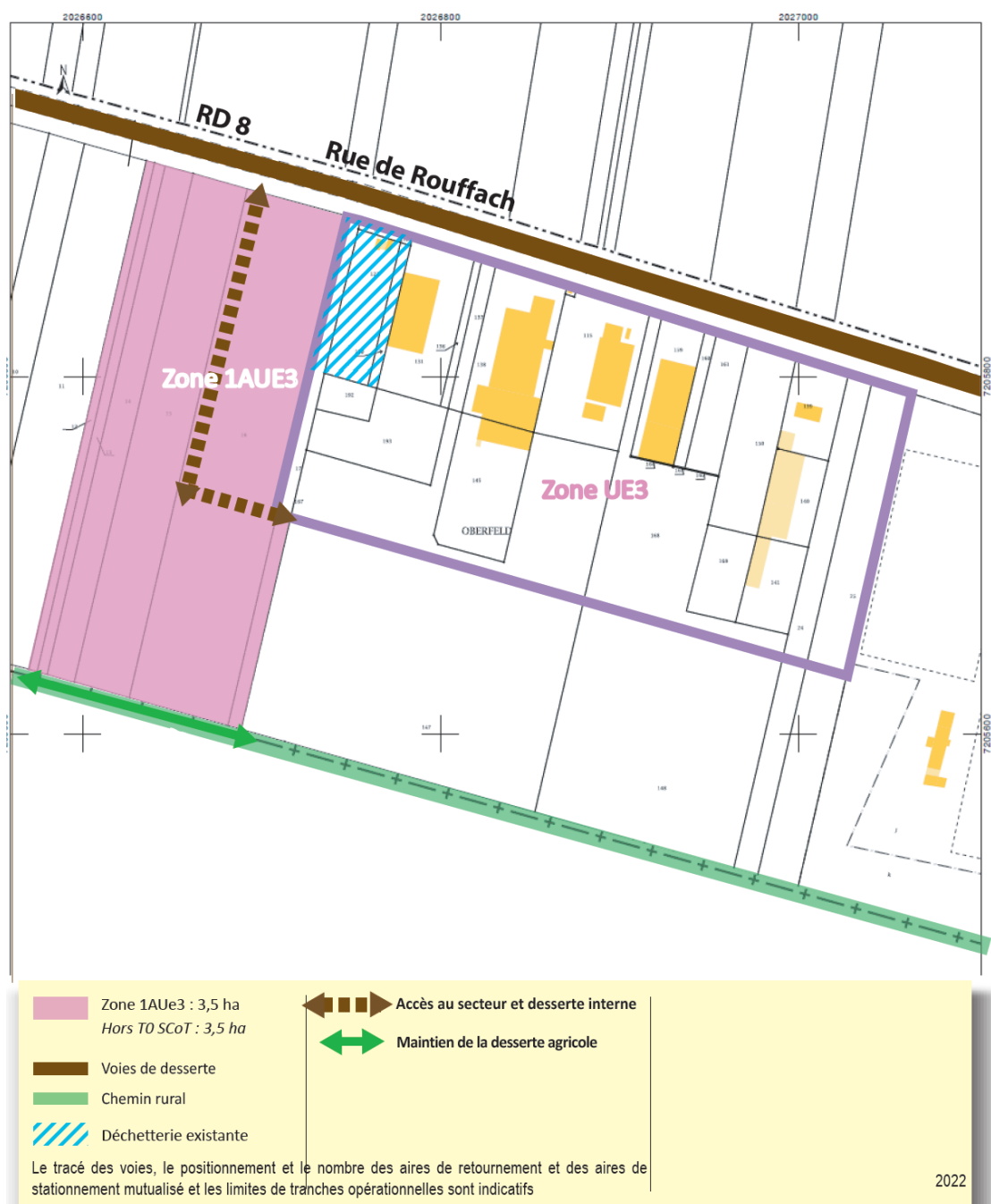
- **Le zonage est modifié**, le secteur étant intitulé 1AUe3 :



- Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

Une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) est introduite dans le PLU pour ce secteur. L'objectif étant d'assurer à la fois une bonne intégration paysagère des constructions futures, une gestion sécurisée des flux depuis la RD 8 (un seul accès) et une connexion avec le réseau de communication du secteur UE3 limitrophe.

OAP schéma d'aménagement :



Orientations écrites :

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none">❖ Aménager un seul accès depuis la RD8❖ Prévoir une jonction routière avec la zone UE3 limitrophe.❖ Aménager une aire de retournement.
2	Traitement des fronts urbains	<ul style="list-style-type: none">❖ Garantir une bonne insertion paysagère (implantations, traitement des abords et traitement architectural)❖ Planter une haie végétale le long de la limite Ouest du secteur.
3	Plantations, espaces verts	<ul style="list-style-type: none">❖ Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations Limiter l'imperméabilisation des sols et interdire l'imperméabilisation des aires de stationnements (ils pourront être revêtus de pavés drainants ou autres procédés).

- **Le règlement écrit est modifié**, afin déterminer les occupations et utilisations du sol autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble cohérente (les modifications apportées au règlementé apparaissent en rouge) :

Intitulé et n° de l'article	Règlement modifié	Justifications																																																														
<p>Article AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités interdits</p>	<p>Article AU1.3 :</p> <p><i>Dans le tableau ci-dessous, pour chaque sous-destination concernant les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4, lorsque la case correspondante est rouge la sous-destination est interdite, lorsqu'elle est jaune la sous destination est admise sous condition. Les numéros figurant dans les cases jaunes renvoient aux conditions détaillées à l'article AU2.</i></p> <p><i>Lorsqu'une sous-destination n'est ni interdite, ni soumise à condition, la case est alors verte.</i></p> <p>Légende :</p> <table border="1" data-bbox="603 891 1091 1106"> <tr> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;">Int</td> <td>La sous-destination est interdite.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.X</td> <td>La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td>La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.</td> </tr> </table> <table border="1" data-bbox="603 1133 1091 1984"> <thead> <tr> <th style="background-color: #d9d9d9;">Sous-destinations</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">1AUe1</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">1AUe4</th> <th style="background-color: #d9d9d9;">1AUe3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Exploitation agricole</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> </tr> <tr> <td>Exploitation forestière</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> </tr> <tr> <td>Logement</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.2</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.2</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.2</td> </tr> <tr> <td>Hébergement</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> </tr> <tr> <td>Artisanat et commerce de détail</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.5</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.4</td> </tr> <tr> <td>Restauration</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.3</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.5</td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Commerce de gros</td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Hébergement hôtelier et touristique</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> </tr> <tr> <td>Cinéma</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> </tr> <tr> <td>Industrie</td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.3</td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #f1c40f; text-align: center;">2.4</td> </tr> <tr> <td>Entrepôt</td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td style="background-color: #d9534f; color: white; text-align: center;"><i>Int</i></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> </tr> <tr> <td>Bureau</td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> <td style="background-color: #27ae60; color: white; text-align: center;"></td> </tr> </tbody> </table>	Int	La sous-destination est interdite.	2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.		La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.	Sous-destinations	1AUe1	1AUe4	1AUe3	Exploitation agricole	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>	Exploitation forestière	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>	Logement	2.2	2.2	2.2	Hébergement	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>	Artisanat et commerce de détail	<i>Int</i>	2.5	2.4	Restauration	2.3	2.5		Commerce de gros		<i>Int</i>		Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Int</i>			Hébergement hôtelier et touristique	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>	Cinéma	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>	Industrie	2.3	<i>Int</i>	2.4	Entrepôt		<i>Int</i>		Bureau				<p>Destinations possibles selon la vocation de la zone</p> <p>Zone de type 3 dans le SCOT, d'influence locale/intercommunale, à vocation artisanale et de services et petite industrie compatible avec le voisinage. Outre les activités artisanales, l'implantation d'un pôle médical est prévue.</p>
Int	La sous-destination est interdite.																																																															
2.X	La sous-destination est soumise à condition(s). Les numéros figurant dans la case renvoient aux conditions détaillées à l'article UA2.																																																															
	La sous-destination n'est ni interdite ni soumise à condition.																																																															
Sous-destinations	1AUe1	1AUe4	1AUe3																																																													
Exploitation agricole	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>																																																													
Exploitation forestière	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>																																																													
Logement	2.2	2.2	2.2																																																													
Hébergement	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>																																																													
Artisanat et commerce de détail	<i>Int</i>	2.5	2.4																																																													
Restauration	2.3	2.5																																																														
Commerce de gros		<i>Int</i>																																																														
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	<i>Int</i>																																																															
Hébergement hôtelier et touristique	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>																																																													
Cinéma	<i>Int</i>	<i>Int</i>	<i>Int</i>																																																													
Industrie	2.3	<i>Int</i>	2.4																																																													
Entrepôt		<i>Int</i>																																																														
Bureau																																																																

	<p>Centre de congrès et d'exposition</p> <p>Locaux bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p>Salles d'art et de spectacles</p> <p>Équipements sportifs</p> <p>Autres équipements recevant du public</p>	
<p>Article AU 2 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, nature d'activités soumis à des conditions particulières</p>	<p>2.2. Dans le secteur 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4, les logements sont autorisés à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage ou la surveillance des établissements - qu'ils soient incorporés à l'établissement d'activités, lorsque les dispositifs de sécurité le permettent ; - que la surface de plancher du logement autorisé soit limitée à 120 m² (annexes comprises), limité à un logement par établissement ; - La surface de plancher du logement devra être proportionnée à l'établissement d'activité sur site, et la surface de plancher du logement ne devra pas dépasser la surface de plancher de l'établissement d'activité. <p>2.4. Dans le secteur 1AUe3, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les activités artisanales et le commerce de détail si le commerce de détail est lié à une activité de production sur place ; si le commerce de détail n'est pas lié à une activité de production sur place, les activités commerciales n'excéderont pas 200m² de surface de vente en cumulé dans le secteur ; - les activités artisanales sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation ou d'activités ; - les activités industrielles à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation. 	<p>Logement uniquement autorisé pour des nécessité de sécurité et de surveillance.</p> <p>Les activités commerciales sont fortement limitées ; les 200m² de surface de vente autorisés concernent l'implantation de la pharmacie.</p> <p>Recherche d'une bonne cohabitation entre les différentes activités.</p>

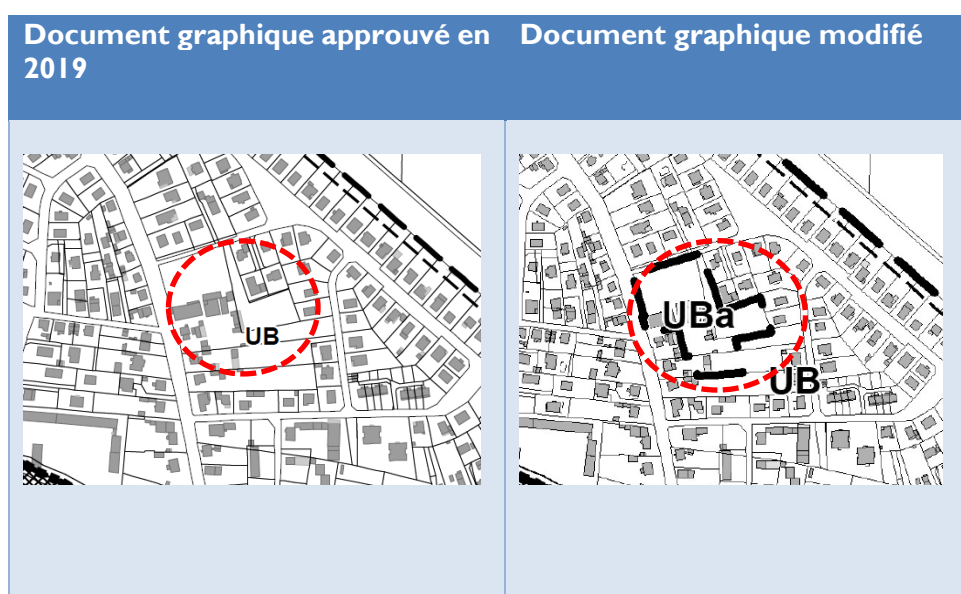
	<p>- Les entrepôts à condition qu'ils soient liés aux activités autorisées dans le secteur.</p> <p>2.6. Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4, les occupations et utilisations du sol devront tenir compte des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - elles devront être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation ; - en cas d'opération sur une partie du secteur, la poursuite harmonieuse de l'urbanisation du restant du secteur ne devra pas être compromise ; - les équipements propres aux opérations seront réalisés selon un plan d'ensemble des réseaux, assurant l'aménagement cohérent du secteur sans création d'enclaves 	<p>Obligation de compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation afin de garantir un aménagement cohérent.</p>
<p>Article AU 3 : Hauteur des constructions</p>	<p>3.1. La hauteur totale maximale des constructions est limitée comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - dans le secteur 1AUe1, la hauteur maximale des constructions est fixée à 35 mètres. - dans le secteur 1AUe4, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. - dans le secteur 1 AUe3 la hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres. 	<p>Hauteur maximale définie de manière à permettre une optimisation du foncier et des possibilités de construire tout en assurant une intégration adaptée au site.</p>
<p>Article AU 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>4.1 Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4 :</p> <p>4.1.1. Les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des RD 2, RD 201, RD 18bis, RD8 et des voies futures faisant l'objet d'un emplacement réservé.</p> <p>4.1.2. Dans les autres cas, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'axe des voies (sauf pour les voies cyclables pour lesquelles l'article 4.1 ne s'appliquent pas).</p>	<p>Recul identique au secteur UE3 limitrophe ; objectifs d'harmonisation paysagère.</p>
<p>Article AU 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>5.2. Dans le secteur 1AUe3 :</p> <p>Les constructions pourront être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur limites séparatives (sauf en limite avec les secteurs Aa et Ab où la règle ci-après devra être appliquée) <p>ou</p> <p>la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres</p>	<p>Recherche de l'optimisation de l'utilisation du foncier tout en maintenant un recul obligatoire des constructions par rapport aux espaces à vocation agricole.</p>
<p>Article AU 6 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>		

<p>Article AU 7 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions, ainsi que des clôtures</p>	<p>7.2. Clôtures</p> <p>7.2.1 Dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4 :</p> <p><i>Leur hauteur est limitée à 2 mètres, sauf raisons de sécurité justifiées et devront être conçue de manière à s'intégrer dans le site.</i></p> <p><i>La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.</i></p> <p><i>En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues.</i></p> <p><i>Les clôtures situées à proximité immédiate des accès aux établissements ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique doivent être agencées de manière à limiter au minimum toute gêne visuelle.</i></p> <p><i>Au droit des carrefours, en cas de nécessité justifiée par la sécurité des usagers, les clôtures doivent être implantées de manière à préserver la visibilité.</i></p>	<p>Objectifs paysagers et de sécurité.</p>
<p>Article AU 8 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres, et de plantations et emprise au sol des constructions</p>	<p>8.1. Sauf dans les secteurs 1AUe1, 1AUe3 et 1AUe4 : la superficie des espaces végétalisés doit être au moins égale à 20 % de la superficie du terrain. Les toitures végétalisées et les parkings végétalisés (non imperméabilisés) seront comptés dans ces espaces ; toutefois au moins 10 % de la superficie du terrain sera végétalisée (non comptés les toitures végétalisées et parkings végétalisés)</p> <p>8.2 Dans le secteur 1AUa1, une proportion de 25% d'espaces libres autour des constructions devra être traitée en espaces verts comportant des arbres-tiges.</p> <p><i>Les terrasses végétalisées et les parkings végétalisés seront comptés dans ces espaces.</i></p> <p>8.3. Les surfaces non bâties et non aménagées pour le stockage, la circulation ou le stationnement des véhicules seront traitées en espaces verts qui pourront être plantés d'arbres et/ou de haies dans un objectif d'intégration paysagère.</p> <p>8.4. Les aires de stationnement de plus de 10 places, réservées aux voitures de tourisme, devront faire l'objet de plantations, avec au moins un arbre à haute tige par tranche de 10 places de stationnement. Ces arbres peuvent être plantés librement sur l'emprise de l'aire de stationnement.</p> <p><i>L'agencement des plantations d'arbres et arbustes devra être conçu de façon à ne pas compromettre la visibilité à l'intersection des voies.</i></p> <p>8.5. Les dépôts et stockages à l'air libre, s'ils sont visibles depuis la voie publique ou s'ils ne sont pas entourés d'un mur périphérique, devront être masqués par un écran végétal dense.</p>	<p>Obligation de plantations d'arbres pour les aires de stationnements de plus de 10 places.</p> <p>L'objectif de limitation de l'imperméabilisation est introduit dans l'OAP.</p>

3.2. Création d'un secteur UBa à Ensisheim et d'une orientation d'aménagement et de programmation

Il s'agit ici de créer un secteur spécifique au sein du tissu urbain de la commune d'Ensisheim, afin de gérer au mieux l'évolution d'un espace non bâti (dents creuse, ancienne activité maraichère) situé en zone UB du PLUI. Un secteur UBa est délimité et une orientation d'aménagement et de programmation a été élaborée afin d'assurer à la fois une optimisation foncière, un fonctionnement urbain cohérent en prenant en compte la morphologie urbaine du quartier.

- **Le zonage est modifié comme suit**, le nouveau secteur étant intitulé UBa (0,9 ha) :



- **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**

Une Orientation d'aménagement et de Programmation (OAP) est introduite dans le PLUI pour ce secteur. L'objectif consiste à optimiser l'aménagement de ce secteur, en respectant la morphologie urbaine environnante et les caractéristiques du réseaux viaire et le SCoT.

L'orientation d'aménagement et de programmation du secteur UBa comprend une schéma d'aménagement et des orientations écrites :

Schéma d'aménagement :



	Secteur UBa : 0,93 ha	Destinations
	Principale voie de desserte	 Habitat collectif et / ou individuel (accolé)
	Accès secondaire possible	 Habitat individuel (accolé ou non)
		 Dépendance pouvant être transformée en logements ou démolis

Le tracé des voies, le positionnement et le nombre des aires de retournement et des aires de stationnement mutualisé et les limites de tranches opérationnelles sont indicatifs

Orientations écrites :

ENSISHEIM -

5

Secteur UBa

	CONDITION	Détail
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	<ul style="list-style-type: none">❖ L'accès depuis la rue de Réguisheim sera l'accès principal de desserte du secteur UBa ; seul cet accès pourra être aménagé depuis la rue de Réguisheim pour des raisons de sécurité et pour une bonne gestion des flux. Pour des raisons de sécurisation des flux, un trottoir de 1,5 mètre devra être aménagé le long de la rue Vireau de Sombreuil. Les différents lots seront desservis par les voies internes au secteur UBa.❖ Un accès secondaire, greffé avec la rue Vireau de Sombreuil (voie étroite) pourra être aménagé, mais avec des flux très limités.
2	Typologie des logements	<ul style="list-style-type: none">❖ Il devra être tenu compte de la typologie des logements figurant sur le schéma d'aménagement.❖ Une densité minimale de 25 logements/ha sur l'ensemble du secteur UBa est requise <p>Habitat collectif et / ou individuel groupé : près de 13 logements (55%) Habitat individuel (45%) : près de 11 logements</p>
3	Plantations, espaces verts	<ul style="list-style-type: none">❖ Les aires de stationnement et les espaces verts doivent faire l'objet de plantations❖ Limiter l'imperméabilisation des sols

- **Le règlement écrit est modifié**, afin d'intégrer le secteur UBa : l'article UB2.2 est complété afin d'indiquer que les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement définies.

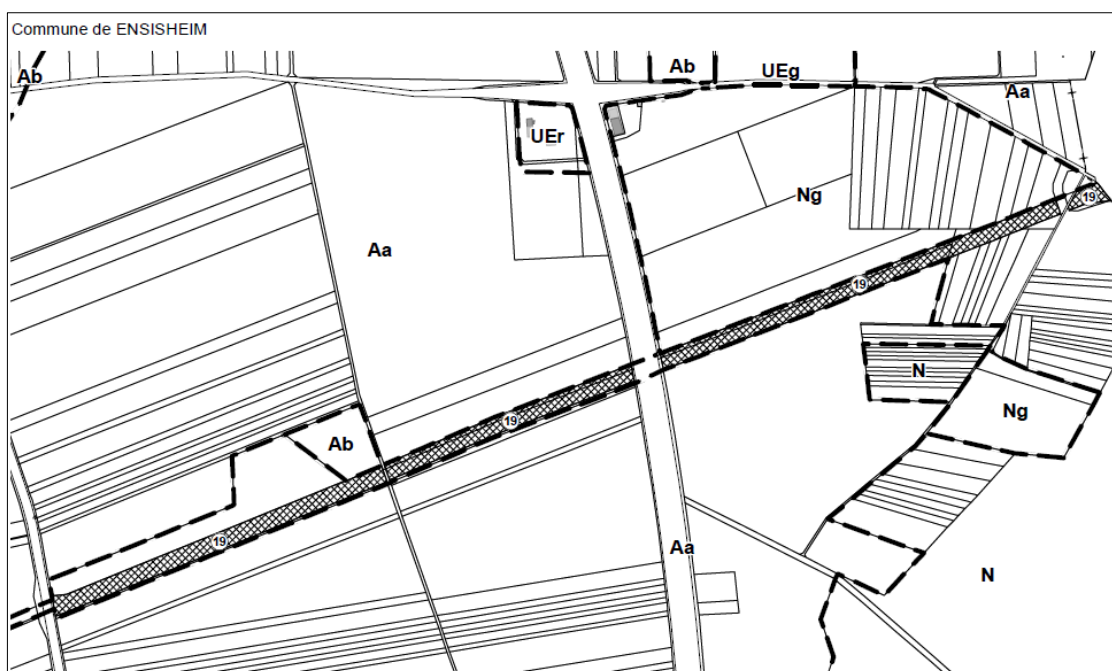
3.3. Renforcement des protections environnementales (ajout d'un emplacement réservé n°19 à Ensisheim, protection de vergers et d'un arbre remarquable)

3.3.1. Ajout d'un emplacement réservé n°19 à Ensisheim :

Un emplacement réservé est ajouté à Ensisheim à hauteur d'une section du saumoduc à Ensisheim, au bénéfice de la ville, afin de préserver et de renforcer les continuités écologiques dont il est le support. Le secteur en question est inscrit en zone N dans le PLUi approuvé.

Ce corridor écologique fait l'objet d'une orientation dans le PADD en vue de sa protection.

Extrait du zonage modifié : ajout de l'emplacement réservé n°19










N°	Désignation de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
19	Préservation et renforcement des continuités écologiques	Commune d'Ensisheim

Extrait du PADD du PLUI (volet environnemental) :

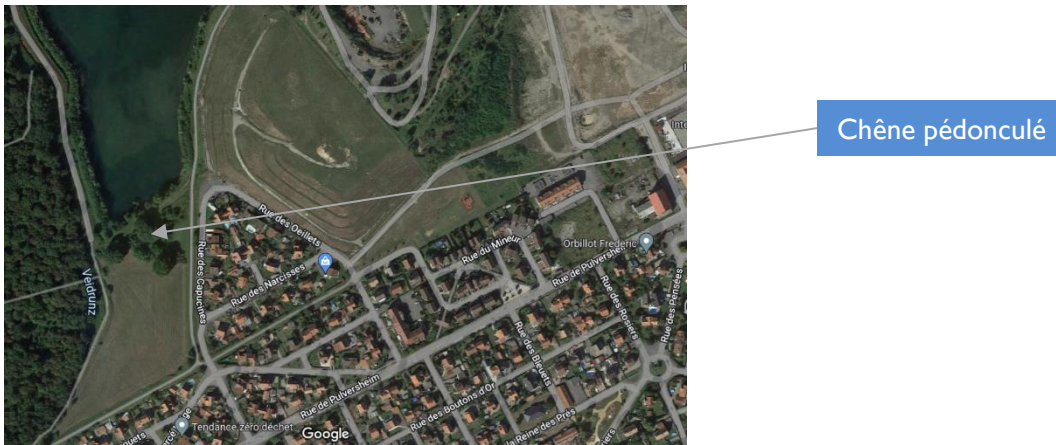


ORIENTATIONS

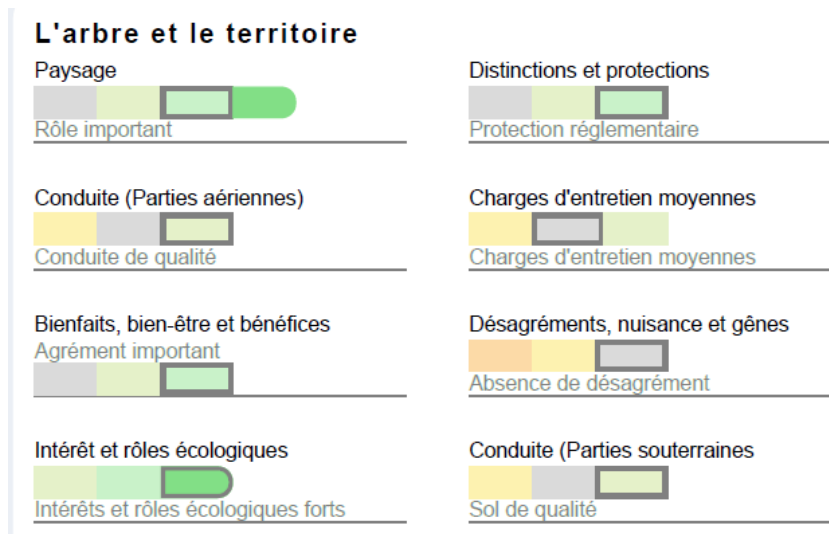
-  **Préserver les espaces agricoles**
-  **Préserver les massifs forestiers et les réservoirs de biodiversité**
-  **Préserver la fonctionnalité des corridors écologiques**
-  **Permettre de restaurer la fonctionnalité des corridors écologiques**
-  **Préserver les captages d'eau potable**
-  **Préserver la réserve naturelle**
-  **Préserver le réservoir biologique de la Hardt**
-  **Préserver les vergers**

3.3.2. Commune d'Ensisheim : ajout d'un arbre remarquable à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

Un arbre remarquable est protégé à Ensisheim ; il s'agit d'un chêne pédonculé situé en zone N (naturelle), au sud-ouest du terail et au sud du Lac du Gerteis, à hauteur de la rue des capucines. Cet arbre remarquable de 20 mètres de haut a fait l'objet d'une évaluation par un expert arboriste (conseil ACER).

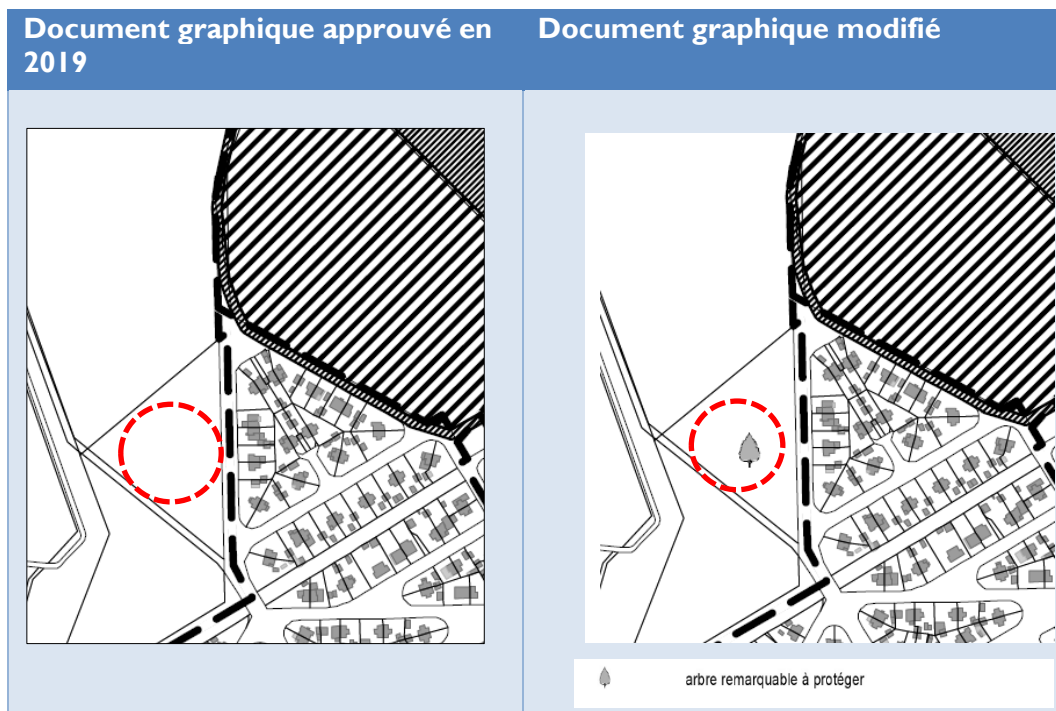


Extrait de l'expertise :



Cet arbre remplit des fonctions paysagères et écologiques non négligeables, c'est pourquoi il est proposé de le protéger.

Cet arbre est repéré sur les documents graphiques en vue de sa protection :




Le règlement écrit de la zone N est complété comme suit : l'article N1.13 est ajouté :
« L'arbre remarquable protégé au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme à Ensisheim, figurant au plan de zonage sous l'intitulé « arbre remarquable à protéger » devra être maintenu et entretenu ».

L'orientation d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue et paysage naturel » est complétée : l'arbre remarquable à protéger figure dans les orientations textuelles et graphique :

Extrait de la carte modifiée de l'OAP trame verte et bleue (ajout de la localisation de l'arbre remarquable protégé) :



 Arbre remarquable

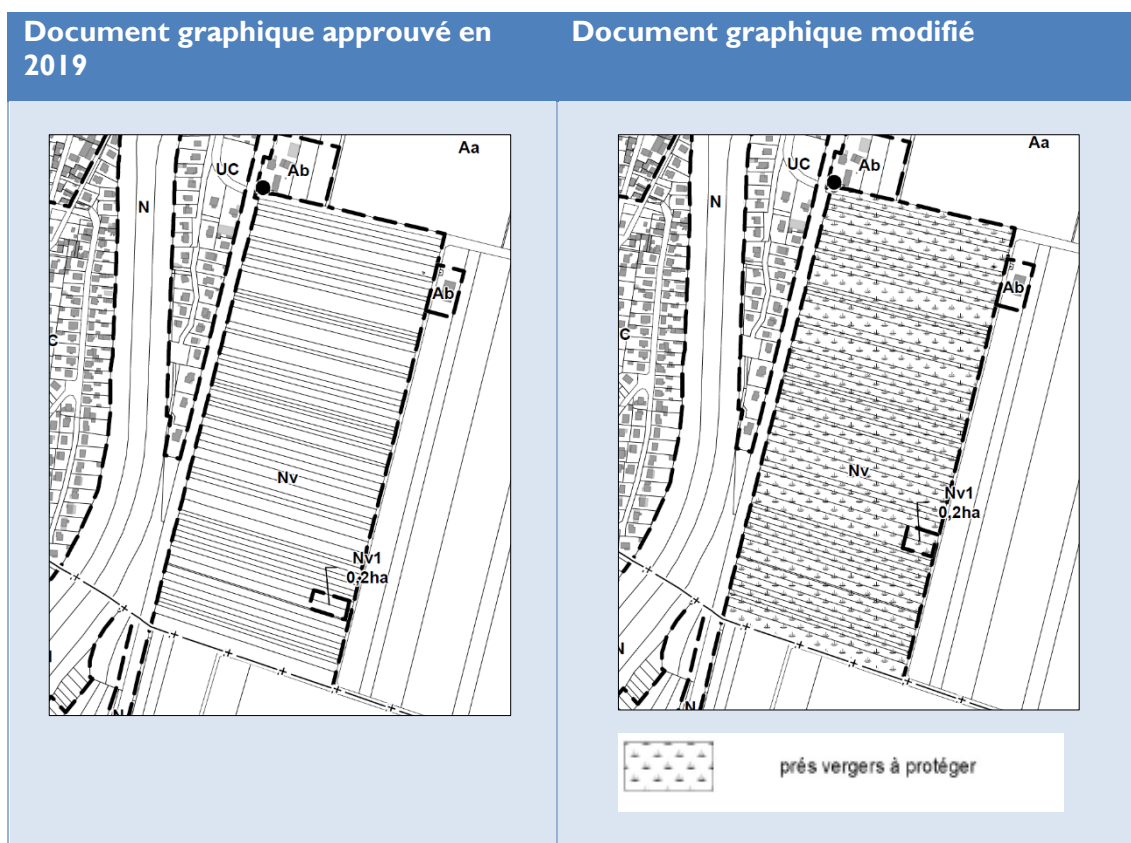
Orientations textuelles de l'OAP trame verte et bleue :
« Autre élément à préserver

Un arbre remarquable est protégé à Ensisheim au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il s'agit d'un chêne pédonculé à haute valeur paysagère et environnementale. Il est protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme dans les règlements graphiques et écrit. »

3.3.3. Protection d'un verger à Oberhergheim au titre de l'article L151-23

Le secteur de prés-vergers dans la commune d'Oberhergheim a été délimité en vue de sa protection dans le PLUI approuvé en décembre 2019 sous la forme d'un secteur Nv (et le secteur Nv1). Cette protection, qui figure également dans l'OAP trame verte et bleue, est aujourd'hui complétée par une protection au titre de l'article L151-213 du code de l'urbanisme ; les règlements graphiques et écrit sont complétés en conséquence.

Les documents graphiques sont modifiés comme suit : ajout d'une trame au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme « prés-vergers à protéger » :

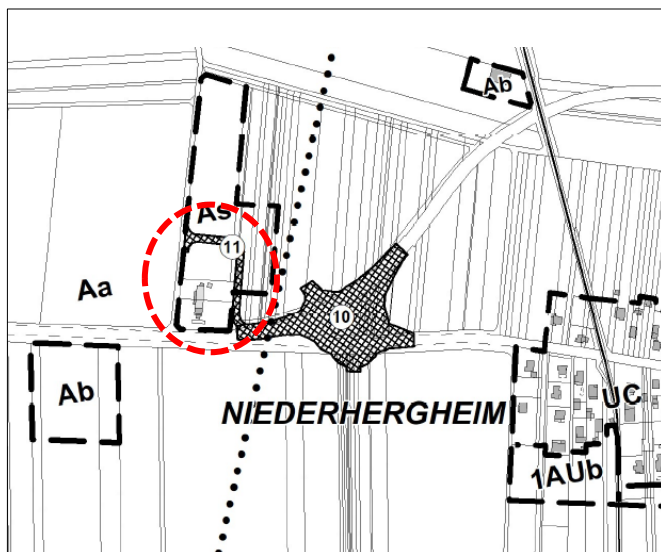


Le règlement écrit de la zone N est complété comme suit : l'article N1.12 est ajouté :
« Dans l'espace identifié au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage sous l'intitulé « prés-vergers à protéger » à Oberhergheim, les prés vergers devront être maintenus et le couvert d'arbres fruitiers devra être maintenu et renforcé. Les arbres abattus pour raisons sanitaires seront remplacés par des plantations d'arbres fruitiers (dominante d'arbres fruitiers recherchée). Dans le secteur Nv1, un abri de remisage est autorisé sous les conditions figurant dans le règlement. »

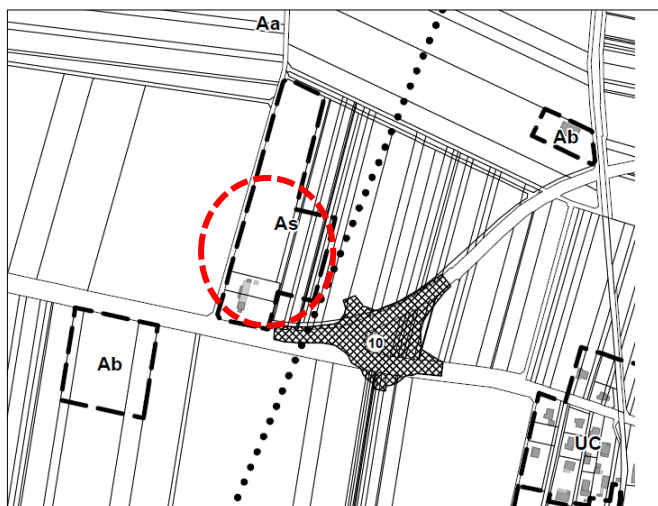
3.4. Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim

Un emplacement réservé a été inscrit à hauteur du silo agricole à Niederhergheim pour sa desserte interne. Cet emplacement réservé situé dans le secteur As, au bénéfice de la commune, n'est aujourd'hui plus nécessaire, c'est pourquoi il sera supprimé.

Emplacement réservé n°11 à Niederhergheim – PLUI approuvé en 2019 :



Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim – PLUI modifié :



3.5. Extension et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)

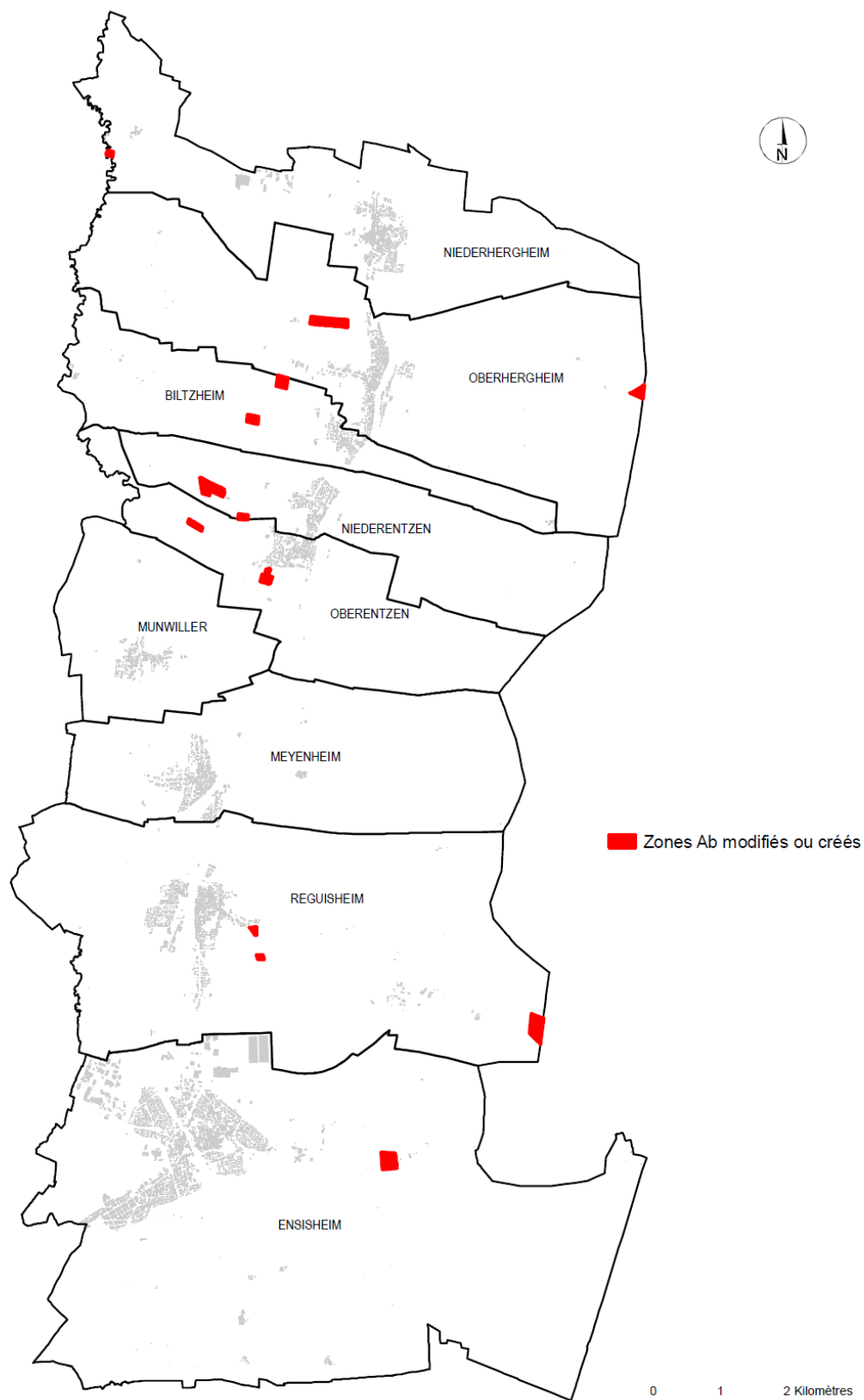
La zone agricole **A** englobe l'ensemble des surfaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle représente 58,6 % du territoire de la CCCHR.

La zone **A** est divisée en 4 secteurs :

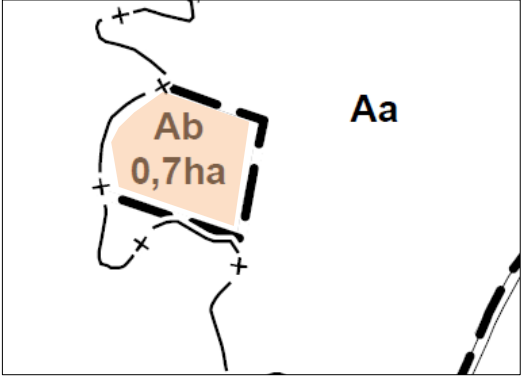
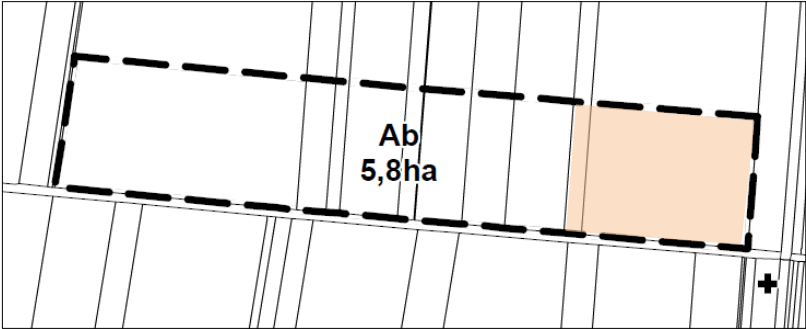
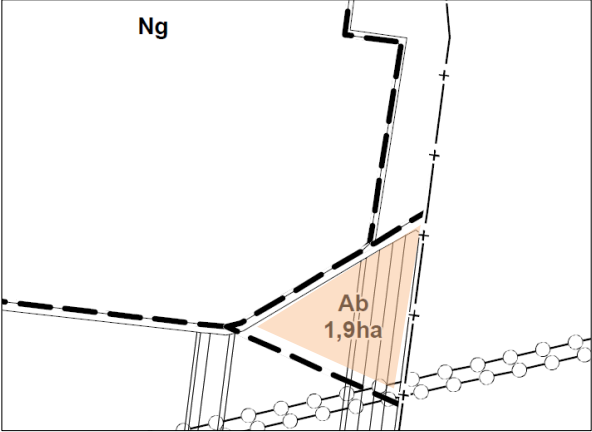
- les secteurs **Aa** (97 % de la zone agricole), où ne sont autorisés que les éléments nécessaires à l'exploitation agricole courante (cribs à maïs, système d'irrigation, etc.).
- un secteur **Ac**, occupé par une unité de compostage de végétaux ;
- 3 secteurs **As** qui recouvrent les secteurs comprenant des silos, au sein de l'espace agricole.
- les secteurs **Ab** où les constructions à destination agricoles sont autorisées sous certaines conditions . Ces secteurs ont été délimités suite à la concertation avec le monde agricole organisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi. Une étude sur le volet agricole du PLUi a été menée par la Chambre d'Agriculture ; cette dernière a effectué un recensement des besoins de la filière agricole. Au total 71 secteurs Ab ont été délimités. Cette démarche correspond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi , qui prévoit la création de secteurs agricoles spécifiques pour les besoins de constructions agricoles.

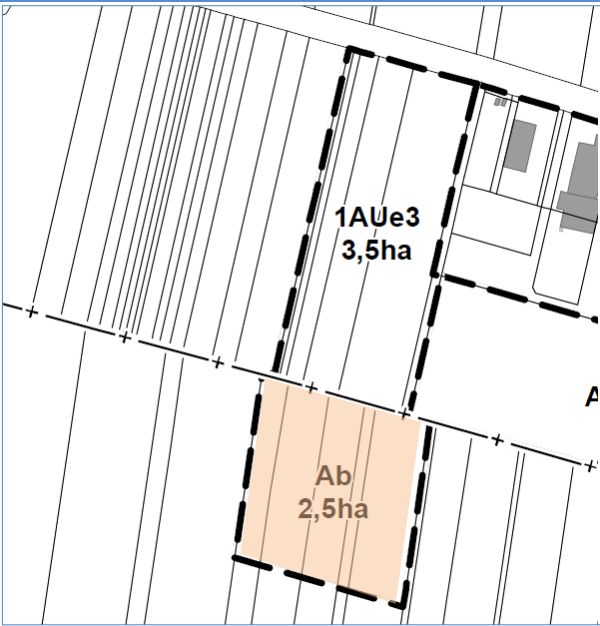
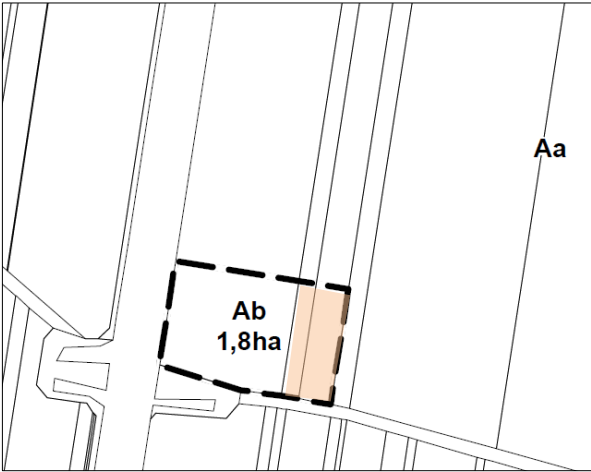
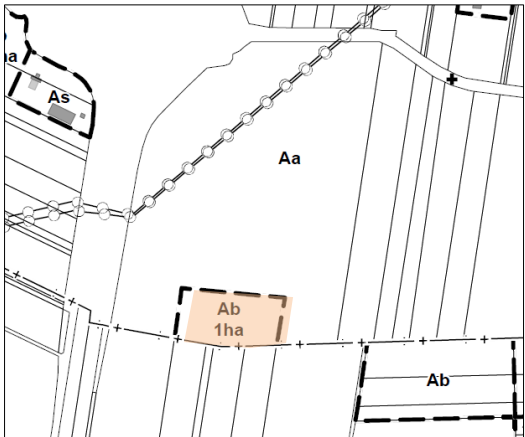
Depuis l'approbation du PLUi en 2019, un certain nombre de nouveaux besoins et projets ont été exprimés par des exploitants agricoles, c'est pourquoi il est proposé d'ajouter ou d'étendre les secteurs Ab suivants au sein de la zone agricole (espaces inscrits en secteur Aa dans le PLUi approuvé) :

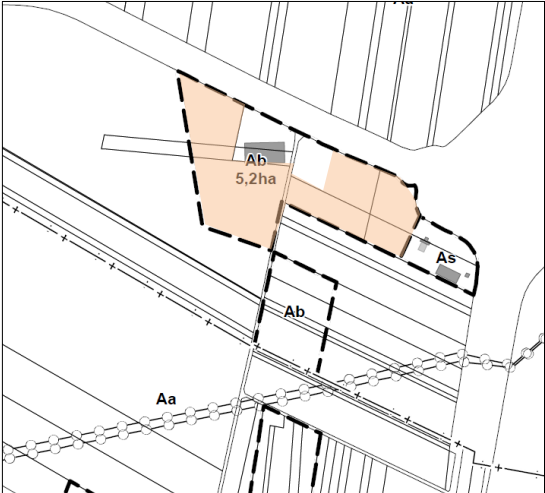
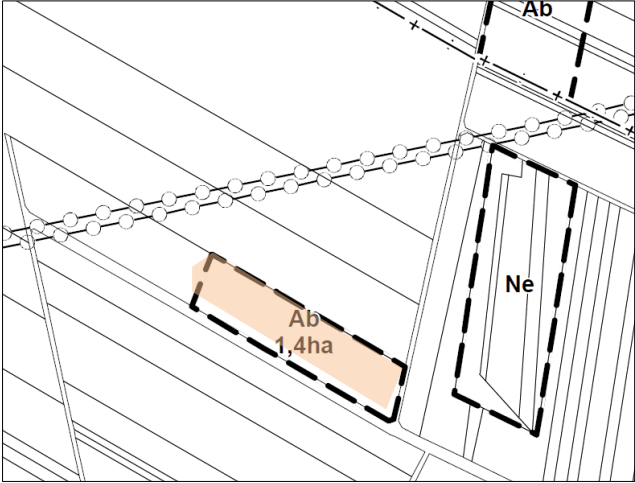
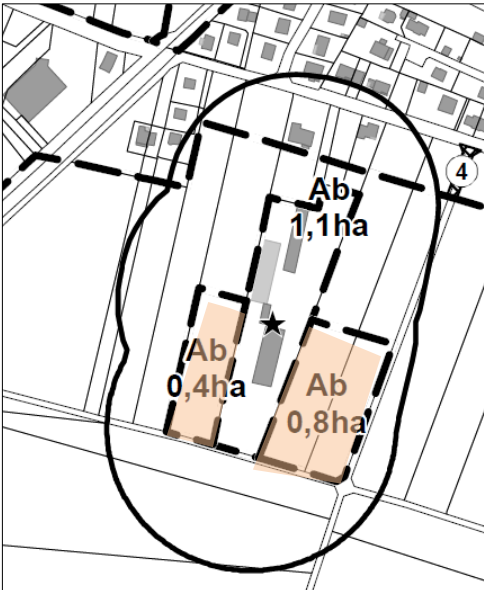
**Vue générale des secteurs impactés par l'extension ou la création de secteurs
Ab :**

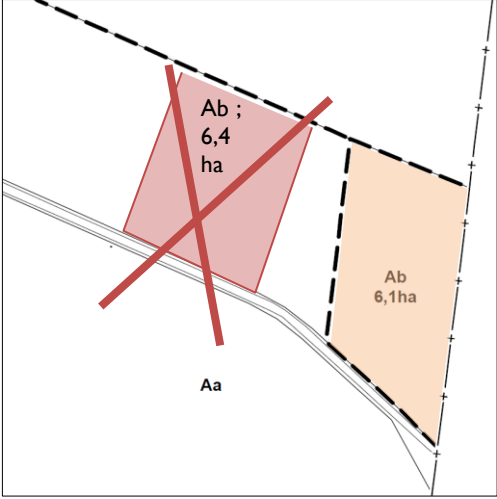

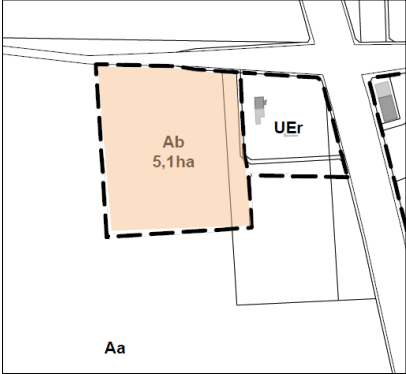


Extraits des documents graphique modifiés :

Commune	Zonage PLUI modifié/ projet	Zonage (en orange les secteurs Ab étendus ou ajoutés)
Niederhergheim	Création d'un secteur Ab/ Elevage de chevaux	
Oberhergheim	Extension d'un secteur Ab/ Stockage agricole	 <p data-bbox="667 1384 1015 1417">Extension : ajout de 1,6 ha</p>
Oberhergheim	Création d'un secteur Ab/ Stockage agricole	
Biltzheim	Création d'un secteur Ab/ Stockage agricole	

		
<p>Biltzheim</p>	<p>Extension d'un secteur Ab/ Stockage agricole</p>	 <p>Extension : ajout de 0,5 ha</p>
<p>Niederentzen</p>	<p>Création d'un secteur Ab/ Stockage agricole</p>	

<p>Niederentzen</p>	<p>Extension d'un secteur Ab/ Stockage agricole + vente production agricole (maraichage)</p>	 <p>Extension : ajout de 4,2 ha</p>
<p>Oberentzen</p>	<p>Création d'un secteur Ab/ Stockage agricole</p>	
<p>Oberentzen</p>	<p>Extension d'un secteur Ab/ Stockage agricole/</p>	

<p>Réguisheim</p>	<p>Déplacement d'un secteur Ab/ Stockage agricole</p>	
<p>Réguisheim</p>	<p>Création de secteurs Ab/ Stockage agricole</p>	
<p>Ensisheim</p>	<p>Création d'un secteur Ab</p>	

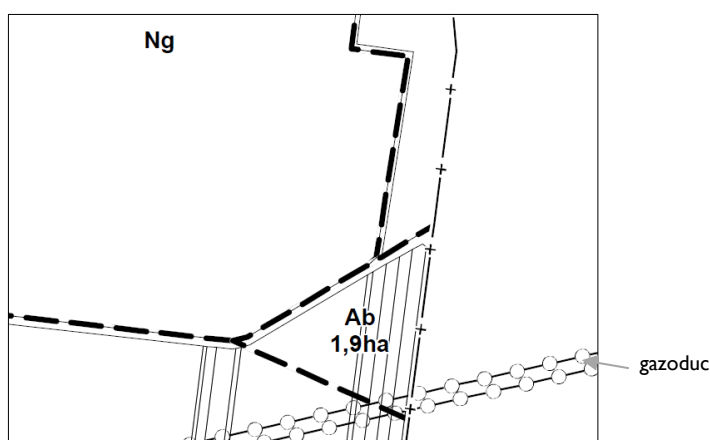
Au total :

- 8 secteurs Ab sont créés
- 4 secteurs Ab sont étendus
- 1 secteur Ab a été décalé (Réguisheim)

Au total, 21,2 ha supplémentaires sont inscrits en secteur Ab dans le cadre de la présente procédure.

Les secteurs ont été délimités de manière à limiter tout impact, notamment environnemental :

- Les nouveaux secteurs AB ne se situent pas dans un secteur à risque excepté une petite frange d'un secteur Ab à Ensisheim qui est compris dans la zone bleue du PPRI. Le PPRI s'y appliquera. Le secteur Ab d'Oberhergheim qui se situe à l'Est du ban communal est concerné à la marge par le passage du gazoduc. Il est stipulé dans le règlement du PLUI que les contraintes liées au gazoduc devront être prises en compte.



- L'ensemble des nouveaux secteurs Ab se situe en zone agricole du PLUI, sans impact sur les milieux naturels ou forestiers, ni sur la fragmentation des espaces
- Les secteurs Ab ne se situent pas dans des secteurs sensibles au niveau environnemental. Seuls 2 cas particuliers sont à noter : le secteur Ab à Réguisheim et le secteur Ab à Oberhergheim (en limite Est du Ban). Dans le cas de Réguisheim, il s'agit d'un léger déplacement vers le sud/est du secteur Ab inscrit dans le PLUI approuvé. L'ancien comme le nouveau site se situent dans un périmètre Natura 2000 (directives oiseaux). L'évaluation environnementale du PLUI approuvé avait conclu à une absence d'incidence. Pour Oberhergheim, le nouveau secteur Ab se situe en frange d'un réservoir de biodiversité (secteur non boisé) et l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure conduit à la même conclusion.
- La localisation des secteurs Ab ne perturbe pas le grand paysage du fait de leur taille réduite et des mesures d'insertion des constructions comprises dans l'orientation d'aménagement et de programmation agricole et dans le règlement écrit. Le nombre de secteurs Ab passe de 71 dans le PLUI approuvé à 78 dans le PLUI modifié (+ 8 secteurs). Par ailleurs l'essentiel de la zone agricole reste quasi inconstructible (secteur Aa : 7840,7 ha, soit 97 % de la zone agricole).

- Les nouveaux secteurs Ab ne sont pas accolés aux zones urbaines ou à urbaniser, assurant ainsi une cohabitation optimisée avec les secteurs d'habitation.

PLUI approuvé - Surface des zones agricoles :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha
Aa		7861,9
Ab	71	183,44
Ac	1	2,1
As	3	3,6
Total «A»		8051

PLUI modifié - Surface des zones agricoles :

Zones/Secteurs	Nombre	Surfaces en ha
Aa		7840,7
Ab	79	204,6
Ac	1	2,1
As	3	3,6
Total «A»		8051

3.6. Modification du règlement écrit du secteur Ac

Le secteur Ac est occupé par une unité de compostage, à Régisheim ; l'article 2.4 du règlement écrit de ce secteur est modifié comme suit (en rouge les modifications) :

« **2.4. Dans le secteur Ac, les occupations et utilisations du sol liées à l'activité agricole ainsi que les activités de compostage des déchets verts et de gestion et vente de produits agricoles et forestiers.** »

Cette modification permet d'encadrer la diversification de l'activité.

3.7. Rectification de 3 erreurs matérielles

3 erreurs matérielles ont été repérées :

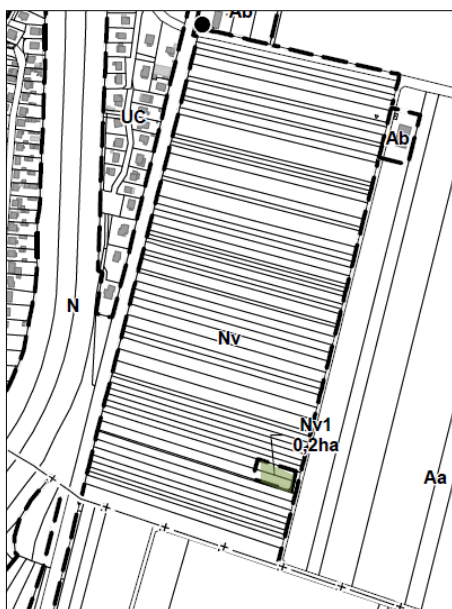
- La délimitation du petit secteur Nv1, à Oberhergheim est mal localisée
- Une maison d'habitation à Réguisheim ne figurait pas sur le plan cadastral et se trouve en zone agricole
- Une erreur s'est glissée dans le règlement du secteur UE2

La localisation du secteur Nv1 à Oberhergheim :

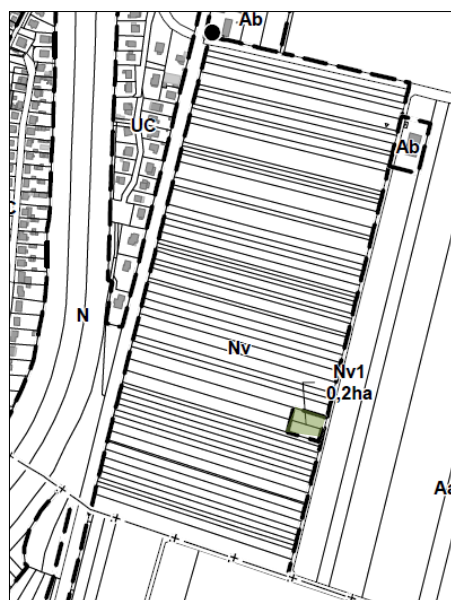
Au sein du PLUI, 3 petits secteurs **Nv1** ont été délimités dont le verger communal à Oberhergheim. Dans chacun de ces secteurs de près vergers, un abri de 30 m² de surface de plancher au maximum, d'une hauteur maximale de 4 mètres, permettant le stockage de matériel (entretien des vergers), est autorisé par le règlement écrit.

Dans la présentation et la description des secteurs Nv1, le rapport de présentation du PLUI fait clairement mention de la délimitation du périmètre d'un secteur Nv1 au sein du verger communal d'Oberhergheim. Sur le document graphique, ce secteur Nv1 (0,2 ha) n'est pas localisé sur le verger communal, mais plus au sud, sur des terrains n'appartenant pas à la commune (= erreur). Cette erreur est rectifiée via la présente procédure par un ripage du secteur Nv1 sur une partie de l'emprise du verger communal (foncier communal) :

PLUI approuvé : secteur Nv1 (0,2 ha) :



PLUI modifié : nouvelle délimitation du secteur Nv1 (0,2 ha) sur le verger communal et suppression du secteur Nv1 initial :



Les surfaces, milieux et sensibilités sont similaires et la rectification de l'erreur matérielle est sans impact sur l'environnement.

Prise en compte d'une maison d'habitation à Réguisheim :

Une maison d'habitation, faisant l'objet d'un permis de construire délivré avant l'approbation du PLUI, mais ne figurant pas sur le fond cadastral a conduit à une erreur matérielle, la maison se trouvant en zone agricole sans autre mention sur le plan de zonage. Cette erreur est rectifiée par la présente procédure en modifiant le règlement graphique comme suit : la maison d'habitation est signalée sur le règlement graphique comme « habitation existante soumise à prescription réglementaire ». En conséquence, l'évolution du bâtiment d'habitation pourra se faire selon les dispositions de l'article A2.1.8 du règlement.

Extrait du règlement graphique du PLUI approuvé en 2019 :

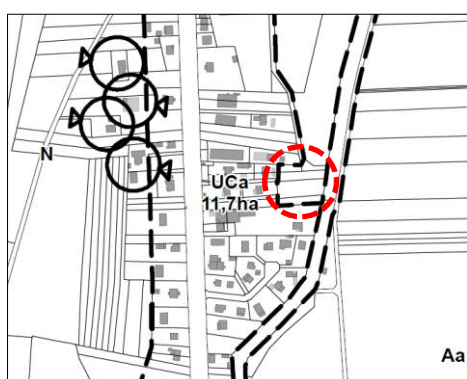
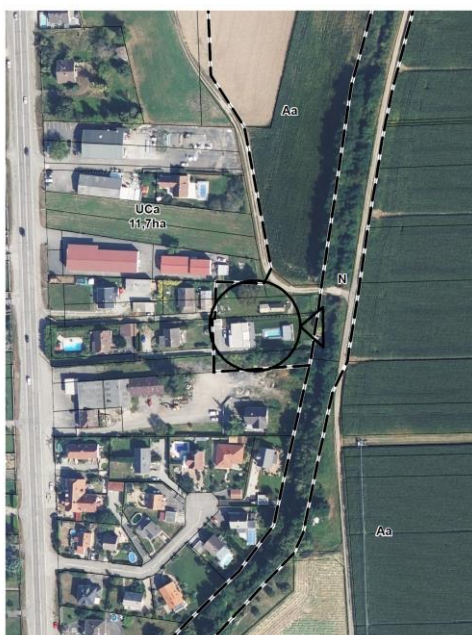
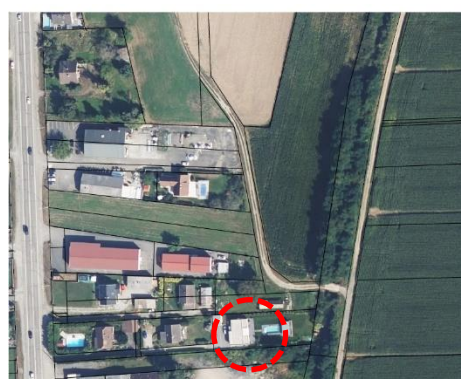


Photo aérienne



Extrait du règlement graphique du PLUI modifié :



habitation existante soumise à prescriptions réglementaires

Rectification d'erreur matérielle concernant l'article UE 2.4 du secteur UE2 :

Les articles 1 et 2 du règlement graphique indiquent les destinations et sous destination autorisées, interdites et soumises à condition.

Dans l'article 1, les activités de restauration sont autorisées au sein du secteur UE2 ; dans l'article UE 2.4, alinéa 4, les activités de restauration sont soumises à condition, ce qui est contradictoire avec l'article 1.

De plus l'article 2.4 comprend des règles concernant certains équipements, or ces équipements soumis à condition au sein des alinéas 5 et 8 de l'article UE 2.4.

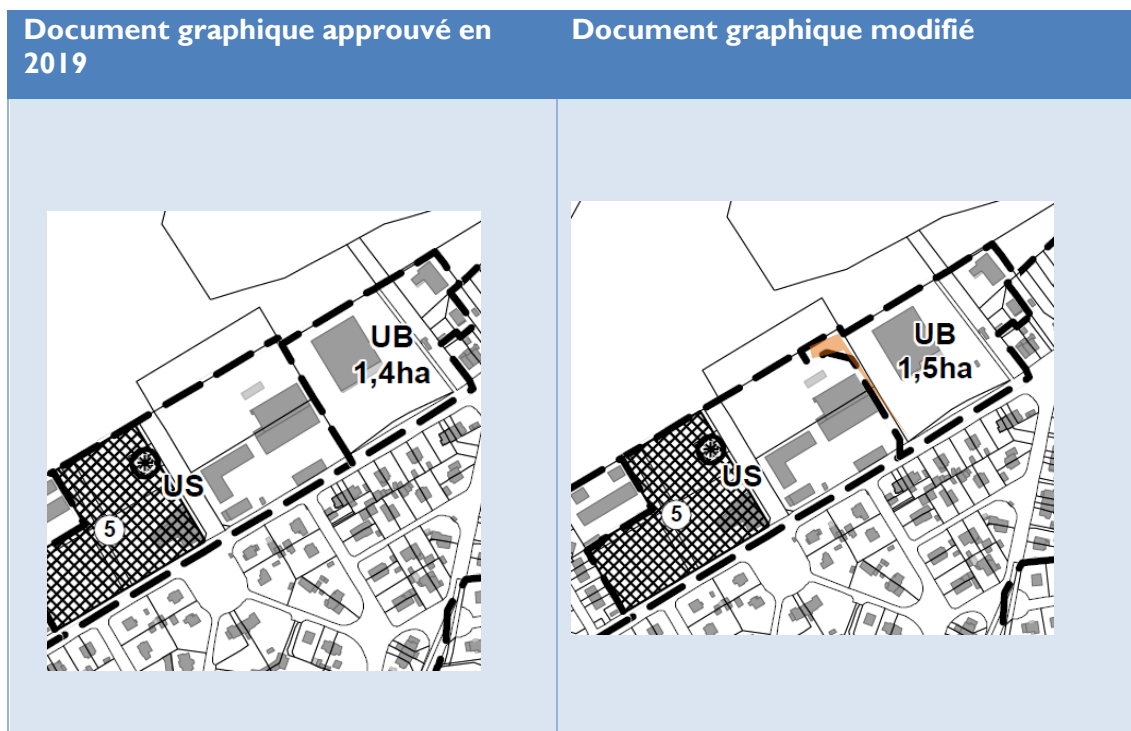
Il est par conséquent proposé de supprimer l'alinéa 4 de l'article UE2.4 :

2.4. Dans le secteur UE2, les occupations et utilisations du sol suivantes sont soumises à conditions :

- *les activités artisanales et le commerce de détail si le commerce de détail est lié à une activité de production sur place ;*
- *au sein du secteur UE2 à Niederhergheim, l'extension des commerces de détail de plus de 300 m² de surface de vente existants à la date d'approbation du PLUI ;*
- *au sein des secteurs UE2 à Ensisheim, les implantations commerciales ne pourront excéder 2500m² de surface de vente par unité ;*
- ~~*les activités de restauration et les équipements sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (restaurant d'entreprise ou inter-entreprises, espace détente/loisirs pour les salariés) ;*~~
- *les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale et équipements sportifs sont autorisés à condition qu'ils aient pour objet de satisfaire les besoins des entreprises implantées dans la zone (crèches pour enfants, espace détente/loisirs pour les salariés, etc.) ;*
- *les activités industrielles sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation ;*
- *les bureaux sont autorisés s'ils sont liés à une activité implantée dans la zone ;*
- *l'extension des salles d'art et de spectacles et équipements sportifs existants à la date d'approbation du PLUI est autorisée à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'activités et/ou d'habitation.*

3.8. Ajustement mineur de la limite du secteur UB à hauteur de l'Intermarché

Un ajustement mineur est opéré entre les secteurs US et UB : une fraction de la zone US est inscrite en zone UB (0,1 ha) (voie d'accès).



3.9. Modification de l'OAP du secteur 1AUc à Meyenheim

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur 1AUc à Meyenheim est très légèrement modifiée : il s'agit de modifier les conditions de desserte du secteur, en indiquant que la connexion avec la rue des gravières est optionnelle.

Extrait de l'OAP du secteur 1AUc à Meyenheim (modifications en rouge) :

	CONDITIONS	Détails
1	Assurer la desserte de l'ensemble de la zone	Réaliser des connexions avec la rue des Jardins et la rue des Champs et la rue des Gravières . La connexion avec la rue des Gravières étant optionnelle. Prolonger le sentier piétonnier (chemin rural) jusqu'à la zone. Aménager des aires de retournement/carrefour. Garantir le maintien de l'accès à la zone 2AU. Interdire l'accès carrossable sur les chemins ruraux.

		L'aménagement des voies nouvelles intègre les modes doux.
②	Mutualisation du stationnement des véhicules légers	Des aires de stationnement peuvent être aménagées sur l'ensemble de la zone.
③	Densité urbaine	Réaliser au moins 44 logements (densité 20 logements à l'hectare).
④	Typologie urbaine	Organisée selon les destinations principales figurant sur le schéma ci-contre. Habitat collectif et/ou individuel groupé : au moins 9 logements (20%). Habitat individuel (80%) : au plus 35 logements.
⑤	Mixité fonctionnelle	Permettre l'implantation de services et de commerces de proximité.
⑥	Qualité du bâti	Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive. Tendre vers la haute qualité environnementale. Privilégier l'utilisation d'écomatériaux. Conception bioclimatique des constructions.
⑦	Traitement paysager	Assurer une transition douce entre la zone à urbaniser et les zones urbanisées en périphérie. Accompagnement végétal du front urbain éventuellement sur un merlon.
⑧	Phasage de l'urbanisation	L'urbanisation peut être menée de façon progressive sur plusieurs tranches.

3.10. Ajout d'une OAP trame noire

L'éclairage artificiel nocturne constitue une pollution lumineuse. Celle-ci a un impact sur la biodiversité et sur le fonctionnement des écosystèmes. Une orientation est ajoutée dans l'OAP trame verte et bleue sur ce point afin de mieux prendre en compte cette problématique, en vue de diminuer son impact négatif, tout en réalisant des économies d'énergie, sans entraver la sécurité ni le confort des activités humaines. Aussi l'orientation ci-dessous a été ajoutée :

« Prescriptions :

En zone urbaine et à urbaniser, hors zones d'activités, dans le cadre des nouveaux projets, les éclairages seront limités au strict nécessaire et des dispositifs d'éclairage économiques seront mis en place afin de diminuer l'intensité lumineuse nocturne. »

3.11. Autres adaptations du règlement écrit

Plusieurs adaptations ponctuelles sont apportées au règlement écrit. Elles sont présentées et justifiées ci-après (et les modifications apparaissent en rouge).

Tableau des sous-destinations

Le glossaire du règlement écrit comprend un tableau qui reprend les différentes sous-destinations que l'on peut autoriser ou interdire dans un PLUI, avec des définitions et exemples.

Ce tableau est complété comme suit (modifications en rouge) afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation :

<p>Sous-destinations Définition code de l'urbanisme (R 151-27) et arrêté du 10 novembre 2016</p>	<p>(définition à préciser éventuellement dans le règlement du PLUI)</p> <p>Précisions apportées par le guide de la modernisation du contenu du PLU (avril 2017-Ministère du Logement)</p> <p>(indiquer ici pour informations)</p>
<p>Exploitation agricole recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p>	<p>La sous-destination « exploitation agricole » recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L311-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>
<p>Exploitation forestière recouvre les constructions et entrepôts notamment de stockage de bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>	<p>Comprend notamment les maisons forestières et scierie</p> <p>Ne comprend pas les menuiseries (activités de transformation du bois)</p>
<p>Logement recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination recouvre notamment les immeubles individuels et les immeubles collectifs.</p>	<p>Cette sous-destination intègre sans les distinguer, tous les statuts d'occupation (propriétaires locataires, logés à titre gracieux...).</p> <p>Cette sous-destination recouvre également :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (par exemple les yourtes) - Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limité à 5 chambres pour une capacité de 15 personnes - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 1° de l'article 261 du code général des impôts, c'est-à-dire au moins 3 des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier de locaux, fourniture de linge de maison et de réception, même non personnalisée, de la clientèle.
<p>Hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans les résidences ou foyers avec services. Recouvre notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.</p>	<p>Recouvre notamment maisons de retraites, EHPAD, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.</p> <p>Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec services para hôteliers...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logements ou en chambre collectives ou individuelles.</p>
<p>Artisanat et commerce de détail Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services</p>	<p>Artisanat avec activité commerciale (boulangerie, charcuteries.)</p> <p>Artisanat avec vente de biens (cordonnerie, salon de coiffure)</p> <p>Commerce de détail</p> <p>Tous les commerces de détail, notamment les épiceries, les supermarchés, les hypermarchés, les points de vente</p>

	<p>permanents de retrait par la clientèle, d'achats au détail commandés par voie électronique.</p> <p>Cette sous-destination inclut également l'artisanat avec une activité commerciale de vente de services : cordonnerie, salon de coiffure...</p> <p>L'activité artisanale peut se définir en application de l'article 19 de la loi n°2015-990 du 6 août 2015.</p>
<p>Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente pour une clientèle commerciale</p>	<p>Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement</p>
<p>Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle</p>	<p>Cette sous-destination s'applique à toutes les constructions destinées à la vente entre professionnels</p>
<p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services <i>et accessoirement la présentation de biens.</i></p>	<p>S'appliquent aux professions libérales (avocat, architecte, médecin...), aux prestations de services (banques, agences immobilières, etc.),</p>
<p>Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte durée ou moyenne proposant un service commercial</p>	<p>Cette sous destination s'applique à tous les hôtels ainsi que toutes les constructions démontables au nom destiné à délivrer des prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261- D du code général des impôts, c'est-à-dire réunissant au moins 3 des prestations suivantes : petit-déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture du linge de maison et réception, mais non personnalisée, de la clientèle.</p> <p>Cette sous-destination recouvre notamment l'ensemble des constructions à vocation touristique :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résidences de tourisme - les villages résidentiels du tourisme - les villages et maisons familiales de vacances <p>Cette sous-destination recouvre également les bâtiments nécessaires au fonctionnement des terrains de camping et, des parcs résidentiels de loisirs</p>
<p>Cinéma Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacle cinématographique mentionnée à l'article L 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.</p>	<p>-</p>
<p>Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>	<p>Cette sous-destination recouvre les constructions industrielles ou artisanales affiliées à l'industrie (construction automobile, construction aéronautique, atelier métallurgique, maçonnerie...). Le caractère industriel d'une activité peut s'apprécier au regard de la nature des opérations de transformation ou de production qu'elle effectue et de l'importance des moyens techniques qu'elle met en œuvre pour les réaliser.</p>
<p>Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les locaux logistiques dédiés à la vente en ligne et les centres de données.</p>
<p>Bureau Recouvre les activités de direction, et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.</p>	
<p>Centre de congrès Recouvre les constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant</p>	<p>Cette sous-destination recouvre notamment les constructions de grande dimension, notamment les centres et les palais et parcs d'exposition</p>

<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</p> <p><i>Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public.</i></p> <p><i>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État , des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</i></p>	<p>Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État (préfecture, Gendarmerie...) des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public (URSSAF, SNCF...)</p> <p><i>Cette sous destination concerne les porteurs d'une mission de service public, que l'accueil du public soit une fonction principale du bâtiment (mairie, préfecture...) ou annexe (ministère, service déconcentré de l'état), ainsi qu'à l'ensemble des constructions permettant d'assurer des missions régaliennes de l'État (commissariat, gendarmerie, caserne de pompiers, établissements pénitentiaires...).</i></p> <p><i>Elle s'applique également aux bureaux des organismes publics ou privés, délégataires d'un service public administratif (ex : ACOSS, URSSF...) ou d'un service public industriel et commercial (SNCF, RATP, régie de transport public, VNF...). Cette sous-destination recouvre également les maisons de services publics.</i></p>
<p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</p> <p><i>Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</i></p>	<p>Toute construction d'une mission de service public (fourrière, dépôt TC, station d'épuration), constructions permettant la transformation d'énergie</p> <p><i>Cette sous destination recouvre les équipements d'intérêt collectif nécessaires à certains services publics, tels que les fourrières automobiles, les dépôts de transport en commun, les stations d'épuration...Elle recouvre également les constructions permettant la production d'énergie reversée dans les réseaux publics de distribution et de transport d'énergie et les locaux techniques nécessaires comme les transformateurs électriques, les constructions permettant la transformation de l'énergie produite par des installations d'éoliennes ou de panneaux photovoltaïques.</i></p>
<p>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</p> <p><i>Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillants des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</i></p>	<p><i>Cette sous-destination recouvre l'ensemble des établissements d'enseignement (maternelle, primaire, collège, lycée, université, grandes écoles ...), les établissements d'enseignement professionnel et technique, les établissements d'enseignement et de formation pour adultes, les hôpitaux, les cliniques, les maisons de convalescence, les maisons de santé privées ou publiques (article L 6323-3 du code de la santé publique) assurant le maintien de services médicaux dans les territoires sous-équipés (lutte contre les déserts médicaux). Les maisons de santé ne répondant pas à ces critères seront classées dans la sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</i></p>
<p>Salles d'art et de spectacles</p> <p><i>Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</i></p>	<p><i>Cette sous-destination recouvre les salles de concert , les théâtres, les opéras. Cette sous-destination n'inclut pas les stades qui peuvent occasionnellement accueillir des concerts ou spectacles mais dont la vocation principale est d'être un équipement sportif.</i></p>
<p>Équipements sportifs</p> <p><i>Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité sportive (stades, gymnases, piscines ouvertes au public...)</i></p>	<p><i>Cette destination recouvre les stades dont la vocation est d'accueillir du public pour un événement sportif privé (stade de football...), mais également les équipements sportifs ouverts au public en tant qu'usagers comme les piscines municipales, les gymnases...</i></p>
<p>Autres équipements recevant du public</p> <p><i>Recouvre les équipements non compris dans les autres sous destination, notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</i></p>	<p><i>Cette sous-destination recouvre les autres équipements collectifs dont la fonction est l'accueil du public à titre temporaire pour pratiquer un culte, pour tenir des réunions publiques, organiser des activités de loisirs ou de fête (salle polyvalente, maison de quartier...), assurer la permanence d'un parti politique, d'un syndicat, d'une association, pour accueillir des gens du voyage.</i></p>

Article UA 7.2.1 (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures)

Il est rappelé avant le b) que l'article ne concerne que les corps de ferme de la commune d'Oberentzen, afin d'éviter toute mauvaise interprétation de la règle ; cette précision n'entraîne aucun changement de fond :

« 7.2.1 A Oberentzen, les corps de ferme protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

a. Les constructions à protéger, identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme sous l'intitulé « Corps de ferme à protéger selon les prescriptions règlementaires », pourront faire l'objet de travaux de réfection, d'amélioration, de réhabilitation, d'extension et de changement de destination à condition que ces travaux ne portent atteinte au caractère architectural et patrimonial de l'édifice.

A Oberentzen, les corps de ferme protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

b. En cas de reconstruction après disparition, il conviendra de maintenir les volumes, gabarits, hauteur totale, forme de toiture, orientation des faîtages des bâtiments.

Toitures-Couvertures :

Les pentes de toitures existantes doivent être maintenues.

La nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales de la construction.

Teinte des façades :

Les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées de pigments sont interdites.

Capteurs solaires :

Les capteurs solaires seront autorisés sous réserve de ne pas être visibles depuis le domaine public.

Isolation extérieure des constructions :

L'isolation thermique par l'extérieur est à proscrire pour les bâtiments présentant des décors en pierre et des structures en pans de bois, dont la qualité justifie la préservation.

De façon ponctuelle, l'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques : soubassement et modénatures, encadrements de baies, appuis de fenêtres, corniches, débords de toitures... ».

L'article 7.2.1 ne concerne que les bâtiments protégés à Oberentzen au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. »

Article UA 7.2 (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures)

La règle concernant les toitures est clarifiée comme suit :

7.2. Dispositions particulières

Les constructions devront présenter une architecture de qualité et un traitement, y compris des espaces extérieurs, compatible avec la valeur esthétique, historique, patrimoniale et environnementale, particulièrement sensible des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Dans l'ensemble de la zone UA, les effets de pastiche en façade sont à proscrire. Les façades ou pignons visibles du domaine public après la démolition d'un volume bâti devront présenter un aspect architectural qualitatif.

Toitures :

~~Dans toutes les communes,~~ Sauf dans les communes de Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim, au sein du corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation, les toitures plates ou à faibles pentes sont autorisées :

- si elles constituent un ou des éléments d'accompagnement de la toiture en pente
- ou
- si elles sont végétalisées.

Par ailleurs, Dans les communes de Biltzheim, Munwiller et Oberhergheim, pour le corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55° (*les toitures plates ou à faibles pentes sont interdites dans le corps principal des bâtiments à usage exclusif d'habitation*).

Toutefois, dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLUI, la pente de toiture pourra être reconstruite à l'identique.

Article UB 5.2.1 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) concernant le secteur UBm.

« 5.2.1. Les adjonctions ou extensions de la construction d'origine **et la création d'annexes** sont autorisées, sur la limite séparative portant cette construction, à condition de ne pas dépasser une hauteur maximum de 5 mètres. La longueur d'adossement de cette extension sur limite séparative ne pourra dépasser 7 mètres sur **1 côté et 12 mètres sur 2 côtés.** »

Articles UB 7.2 et UC7.2 (caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions ainsi que des clôtures) concernant la zone UB, y compris le secteur UBm et le secteur UCa à Ensisheim (octrois)

Pour des raisons de sécurité, il est introduit une dérogation concernant la hauteur maximale des clôtures sur rue, le long de la RD 201 à Ensisheim, entre le carrefour de THK et les octrois :

« UB7.2. Clôtures, y compris pour le secteur UBm

Les clôtures sur rue

Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur (et 1,80 mètre le long des routes départementales et **2 mètres concernant la portion de RD 201 allant des Octrois au rond-point THK**). Elles devront être constituées par un mur bahut, d'une hauteur maximum de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

Concernant la portion de RD 201 allant des Octrois au rond-point THK, les clôtures devront être crépies et végétalisées. »

UC7.2. Clôtures

Clôtures sur rue :

Elles devront être conçues de manière à s'intégrer harmonieusement dans le site.

Sauf pour des raisons de sécurité justifiée, elles ne pourront excéder 1,80 mètre. **Cette hauteur maximale est fixée à 2 mètres le long de la RD 201 dans le secteur UCa à Ensisheim et ces clôtures devront être crépies et végétalisées. »**

Articles UC 4 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) et UC5 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) concernant la zone UC.

« Sauf indications spécifiques portées sur les règlements graphiques ou dans la partie 5 du chapitre « dispositions réglementaires et générales » notamment concernant les piscines : »

Annexes du règlement (normes minimales – Stationnement).

Les normes relatives aux stationnements vélos concernant les bureaux (constructions neuves) ont été revues en s'appuyant sur le nouveau cadre législatif et pour être davantage en phase avec les réalités ; pour cela il est proposé de substituer les « 15 % de la superficie de plancher » par « 15 % de l'effectif total ».

« Stationnement des vélos :

Pour toute construction neuve, il est exigé des aires de stationnement pour vélos ou places (en tant que dispositif pour accrocher un ou deux vélos maximum) en fonction de la destination des constructions.

Le nombre de places résultant de l'application des normes minimales est arrondi à l'entier supérieur.

Destination (construction neuve)	Normes minimales
Habitation	Dans tous les cas : superficie minimale de 3 m ² de surface de plancher
Logements : 2 pièces et moins Logements : Plus de 2 pièces	0,75 m ² par logement 1,5 m ² par logement
Bureaux /industrie	15 % de la superficie de plancher 15 % de l'effectif total des salariés avec un minimum de 2 emplacements.

L'espace réservé au stationnement des vélos peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment. Les espaces réservés aux vélos peuvent être constitués de plusieurs emplacements (sites distincts). »

Article A2.6 (zone agricole).

Dans un but de clarification, sans impact sur le fond, la compatibilité avec l'OAP agricole est ajoutée, comme cela est déjà écrit concernant l'OAP de la trame verte et bleue :

- 2.6.** *Les occupations et utilisations du sol devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation et toutes autorisations relatives à l'occupation et à l'utilisation du sol doivent être compatibles avec les orientations de l'OAP Trame Verte et Bleue **et de l'OAP agricole.***

3.12. Ajout d'annexes concernant les risques de « retrait-gonflement des sols argileux »

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux a fait l'objet d'un Porter à Connaissance de l'État pour chacune des communes de la 3CHR . Ce risque est mentionné dans le règlement (ajout de l'article 5.8 dans le chapitre « dispositions réglementaires communes à toutes les zones »).

Les cartes, pour chacune des communes, sont ajoutées en annexe 5.11.4 du PLUI.

Extrait du règlement modifié (ajout de l'article 5.8) :

5.8. Prise en compte des « Porter à connaissance » « risque de retrait-gonflement argileux »

Les risques de retrait-gonflement argileux ont fait l'objet de « porter à connaissance » pour chacune des communes de la communauté de communes et ces documents sont joints en annexe 5.11.4 du PLUI.

4. Dispositions modificatives du PLUI

Les pièces du PLUI qui sont modifiées sont :

- **Les règlements graphiques** au 1/11 000ème à l'échelle de la 3 CHR (documents graphiques 3a1 « zonage A0 » et 3a2 « Risques et contraintes » ainsi que les règlements graphiques de 7 communes au 1/5000^{ème} ; documents 3b1 à 3b9 ; le document 3c contient les extraits de zonage avant et après modifications.
- **L'atlas des emplacements réservés modifié** (document 3b10)
- **Le règlement écrit modifié** (document 3a)
- **Les OAP sectorielles** des communes d'Ensisheim (document 4.9), Meyenheim (document 4.6) et Oberhergheim (document 4.2)
- **L'OAP trame verte et bleue carte** (document 4a) **et texte** (document 4b)
- **Les annexes : ajout d'une annexe 5.11.4** : « Porter à connaissance du « risque de retrait-gonflement argileux » dans chacune des commune.

4.1. Les règlements graphiques au 1/5 000ème

Le dossier de modification comprend les pièces :

- Un règlement graphique modifié par commune au 1/5000ème (1/600ème pour Ensisheim) : soit les documents suivants : 3b1 Niederhergheim, 3b2 Oberhergheim, 3b3 Biltzheim, 3b4 Niederentzen, 3b5 Oberentzen, 3b8 Réguisheim, 3b9 Ensisheim.
- Le document 3c rassemble les extraits avant et après modifications, classés par commune

4.2. Les règlements graphiques au 1/11 000ème

Deux documents graphiques au 1/11 000ème ont été modifiés ; les plans modifiés sont joints au dossier de modification. Il s'agit :

- du règlement graphique 3a1 : règlement graphique A0 et localisation des secteurs d'OAP (ajout du secteur UBa)
- du règlement graphique : 3a2 : risques et contraintes

4.3. L'atlas des emplacements réservés

L'atlas des emplacements réservés a été modifié pour prendre en compte :

- l'ajout de l'emplacement réservé n°19 à Ensisheim
- la suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim.

Il s'agit du document 3b10.

4.4. Le règlement écrit

Au sein du règlement modifié (document 3a), les articles suivants sont modifiés :

- **Chapitre 5, « dispositions réglementaires communes à toutes les zones »** : ajout du chapitre 5.8 sur la prise en compte des Porters à Connaissance sur le risque de retrait-gonflement argileux
- **Chapitre 6, division du territoire en zones** : ajout des secteurs UBa et 1AUe3
- **Définition des sous-destinations** : tableau complété
- **UA 7.2, UA 7.2.1** (précisions concernant les règles de toitures et de protection)
- **UB 2.2** (indique que le secteur UBa fait l'objet d'OAP)
- **UB7.2 et UC7.2** (règle sur les clôtures)
- **UE2.4** (rectification d'erreur matérielle)
- **UA1.3, AU2.2, AU2.4, AU2.6, AU3.1, AU4.1, AU5.3, AU7.2, AU8.1** (règles concernant le nouveau secteur 1AUe3)
- **A2.4** (secteur Ac)
- **N1.12 et N1.13** (protection au titre de l'article L151-23)
- **Annexes – Normes minimales de stationnement**

En fonction des articles modifiés, certaines numérotations d'articles ont été modifiées, sans changement de fond.

4.5. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles

Le PLUI approuvé comprend un cahier d'OAP par commune ; 3 cahiers sont modifiés :

- Le document 4.2 « OAP Meyenheim » (modification mineure de l'OAP du secteur 1AUc et 2AUc rue des jardins)
- Le document 4.6 « OAP Oberhergheim » (ajout de l'OAP du secteur 1AUe3)
- Le document 4.9 « OAP Ensisheim » (ajout de l'OAP du secteur UBa)

4.6. L'OAP trame verte et bleue

Les documents 4a et 4b de l'OAP trame verte et bleue sont modifiés comme suit :

- Ajout de l'arbre remarquable à protéger sur le document cartographique + prise en compte du zonage modifié
- Dans les orientations textuelles : ajout d'un chapitre concernant la trame noire (pollution lumineuse) et ajout de l'arbre remarquable à protéger par les dispositions réglementaires.

4.7. Les annexes

Une annexe 5.11.4 est ajoutée : elle comprend les cartes (pour toutes les communes de la 3CHR) sur le risque de retrait-gonflement argileux (porter à connaissance).

4.8. Le tableau des superficies des zones et secteurs (rapport de présentation)

Les modifications apparaissent en rouge :

Évolution globale :

Zone/secteur	Surfaces en ha PLUI approuvé en 2019	% surface territoire PLUI approuvé en 2019	Surfaces en ha PLUI modifié	% surface territoire PLUI modifié	Évolution en ha
Total « U »	1326 dont 378,9 pour la base militaire	9,6%	1326 dont 378,9 pour la base militaire	9,6%	0
Total « AU »	127	0,9%	127	0,9%	0
Total « A »	8051	58,7%	8051	58,7%	0
Total « N »	4221	30,8%	4221	30,8%	0
Total territoire	13725	100,0%	13725	100,0%	0

Les zones U :

Zone/secteur	Nombre PLUI approuvé en 2019	surface en ha PLUI approuvé en 2019	Nombre PLUI modifié	Surface en ha PLUI modifié	Évolution en ha
UA	9	117,6	9	117,6	0
UAe	1	15,6	1	15,6	0
UAe1	1	0,5	1	0,5	0
Sous-total UA	11	133,7	11	133,7	0
UB	10	172,4	10	132,9	-0,8
UBa			1	0,9	+0,9
UBm	1	32,2	1	32,2	0
Sous-total UB	11	204,6	11	204,7	+0,1
UC	24	241,25	24	241,25	0
UCa	4	21,6	4	21,6	0
UCb	1	1,3	1	1,3	0
UCc	1	0,5	1	0,5	0
Sous-total UC	30	264,6	30	264,6	0
UE1	1	73,7	1	73,7	0
UE2	3	87,9	3	87,9	0
UE2s	1	21,5	1	21,5	0
UE3	5	23,5	5	23,5	0
UEa	1	37,4	1	37,4	0
UEa1	1	2,4	1	2,4	0
UEb	2	2,4	2	2,4	0
UEc	2	7,5	2	7,5	0
UEg	1	3,5	1	3,5	0
UEg1	2	17,7	2	17,7	0

UEg2	2	3,7	2	3,7	0
UEr	2	2,4	2	2,4	0
Sous-total UE	23	283,4	23	283,4	0
Sous-total US	20	61,7	20	61,6	-0,1
Sous-total UM	1	378,9	1	378,9	0
Total «U»	169	1326,9	169	1326,9	0

Les zones AU :

Zone/secteur	Nombre PLUI approuvé en 2019	Surface en ha PLUI approuvé en 2019	Nombre PLUI modifié	Surface en ha PLUI modifié	Évolution en ha
1AUa (Ensisheim)	2	1,0	2	1,0	0
1AUa1 (Ensisheim Oréades)	1	19,5	1	19,5	0
1AUb (pôle relais)	10	17,6	10	17,6	0
1AUc (pôle villages)	4	6,1	4	6,1	0
Sous-total 1AUa, b et c	17	44,3	17	44,3	0
1AUe1	1	41,2	1	41,2	0
1AUe3	0	0	1	3,5	+3,5
1AUe4	1	4,5	1	4,5	0
Sous Total 1AUe1, 3 et 4	2	45,7	3	49,2	+3,5
2AUa	3	8,3	3	8,3	0
2AUb	1	0,8	1	0,8	0
2AUc	1	1,7	1	1,7	0
2AUe1	1	12,5	1	12,5	0
2AUe3	3	7,5	2	4	-3,5
2AUt	1	6,8	1	6,8	0
Sous-total 2AU (réserves foncières)	10	37,6	9	34,1	-3,5
Total « AU »	29	127,6	29	127,6	127,6

Les zones A :

Zones/Secteurs	Nombre PLUI approuvé en 2019	Surfaces en ha PLUI approuvé en 2019	Nombre PLUI modifié	Surface en ha PLUI modifié	Évolution en ha
Aa		7861,9		7840,7	-21,2
Ab	71	183,44	79	204,6	+21,2
Ac	1	2,1	1	2,1	0
As	3	3,6	3	3,6	0
Total «A»		8051		8051	0

Les zones N :

Zones/Secteurs	Nombre PLUI approuvé en 2019	Surfaces en ha PLUI approuvé en 2019	Nombre PLUI modifié	Surface en ha PLUI modifié	Évolution en ha
N		3748,85		3748,85	0
Na	1	0,2	1	0,2	0
Nb	1	2,4	1	2,4	0
Nc	8	1,1	8	1,1	0
Nd	1	8,7	1	8,7	0
Ne	20	55,3	20	55,3	0
Ne1	10	1,8	10	1,8	0
Ne2	1	0,1	1	0,1	0
Nf	2	3,8	2	3,8	0
Ng	7	201,8	7	201,8	0
Ng2	4	67,8	4	67,8	0
Nh	1	0,5	1	0,5	0
Nj	1	2,6	1	2,6	0
NL	1	4,7	1	4,7	0
NL1	1	0,7	1	0,7	0
Np	2	8,4	2	8,4	0
Nr	1	7,0	1	7,0	0
Nt	1	12,4	1	12,4	0
Nt1	1	2,1	1	2,1	0
Nv	6	90,7	6	90,7	0
Nv1	3	0,3	3	0,3	0
Nx	1	1,1	1	1,1	0
Total «N»		4221,3		4221,3	0

Les autres pièces du PLUI ne sont pas modifiées.

Les modifications et justifications sont explicitées dans le chapitre 3 « Objets de la modification et justifications ».

5. État initial de l'environnement et évaluation des incidences

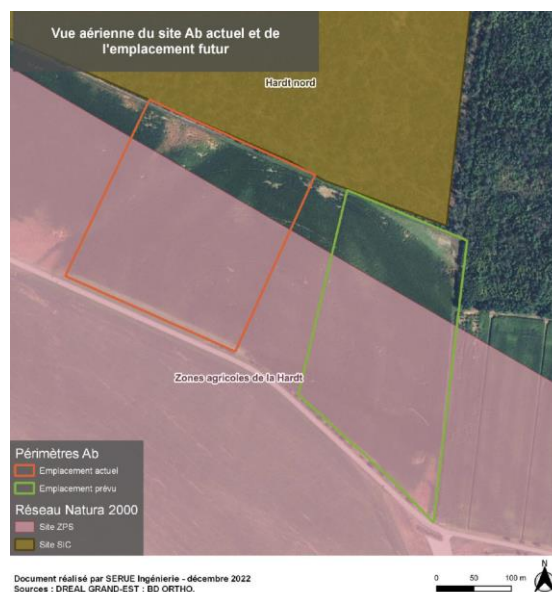
Une évaluation environnementale (avec actualisation de l'état initial de l'environnement) a été réalisée sur les points faisant l'objet de la procédure de modification ; il s'agit de la pièce n°2 du dossier de modification, qui comprend également un résumé non technique. L'évaluation environnementale comprend une expertise sur les zones humides qui conclue en l'absence de zone humide.

Éléments de synthèse :

Cette évaluation environnementale montre que les différents points de la modification du PLUI n'impactent pas les écosystèmes.

L'essentiel des modifications ne concerne aucun site à sensibilité environnementale spécifique (réservoir de biodiversité, Natura 2000, arrêté de protection de biotope, réserve naturelle, aire de protection d'espèce, risque naturel ou technologique...).

Seul un secteur Ab se situe dans une zone Natura 2000, directive oiseaux, à Réguisheim. Il s'agit d'un secteur déjà existant dans le PLUI approuvé en décembre 2019, secteur qui a été légèrement décalé à l'Est ; l'évaluation environnementale a conclu à une absence d'incidence en 2019, et le léger ripage de la zone conduit à la même conclusion dans l'évaluation environnementale réalisée dans le cadre de la présente procédure, avec un effet positif concernant le corridor écologique.



A Oberentzen, le nouveau secteur Ab est concerné dans sa limite sud par le passage d'un gazoduc ; il est spécifié dans le règlement écrit sur les contraintes liées au gazoduc s'appliquent. Les servitudes liées s'appliqueront également.

6. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement, et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Le renforcement des protections environnementales :

- Renforcement des protections environnementales dans le PLUI modifié, à travers les dispositions suivantes : ajout d'un emplacement réservé n°19 à Ensisheim afin de protéger les continuités écologiques, protection de vergers à Oberhergheim de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et protection d'un arbre remarquable à Ensisheim.

Les modifications de zonage :

- Ouverture à l'urbanisation d'un secteur de réserve foncière à Oberhergheim (secteur 2AUe3) avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation : ce secteur de réserve foncière dans le PLUI approuvé est ouvert à l'urbanisation sous conditions : réaliser un aménagement cohérent sur l'ensemble du secteur (opération d'ensemble), en assurant une bonne intégration des constructions futures dans le site (définition de règles de prospects) et une bonne desserte du secteur depuis la RD via un accès unique depuis la RD (sécurité, bonne gestion des flux). Une limitation de l'imperméabilisation est également requise (OAP).
- Création d'un sous-secteur et d'une orientation d'aménagement et de programmation en secteur UBa dans la commune d'Ensisheim : la création d'un secteur, accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permet d'optimiser l'utilisation du foncier, en recherchant une harmonie d'ensemble à l'échelle du quartier. Cette recherche d'optimisation du foncier s'inscrit dans le droit fil du cadre législatif.
- Extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab) : cf. incidences et mesures prises, chapitre 3.5, page 30.

La modification liée à la suppression de l'emplacement réservé n°11 :

- Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim : pas d'impact sur l'environnement.

Les autres modifications concernant les orientations d'aménagement et de programmation :

- Modification de l'OAP rue des champs à Meyenheim (secteur 1 AUc) : pas d'impact sur l'environnement ; clarification de la règle.
- Ajout d'une orientation trame noire : la limitation de la « pollution » lumineuse a un impact positif notamment sur la faune et la flore.

Autres adaptations et l'ajout d'annexes :

- Modification du règlement du secteur Ac à Réguisheim : adaptation réglementaire, sans impact significatif.

- Ajustement mineur du périmètre de la zone UB à hauteur de l'Intermarché : pas d'impact sur l'environnement.
- Rectification de 3 erreurs matérielles (Réguisheim zonage, secteur Nv1 à Oberhergheim et article UE2) : sans impact.
- Autres adaptations du règlement écrit : permet une bonne prise en compte de la morphologie urbaine et du contexte urbain.
- Ajout d'annexes (porter à connaissance retrait gonflement argileux pour chacune des communes) : impact positif ; l'ajout de ces annexes et la mention dans le règlement facilitent à la fois l'éclairage du public face au risque visé et à sa bonne prise en compte.

7. Justification par rapport aux contraintes supra-communales

7.1. Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la 3CHR est couvert par plusieurs servitudes d'utilité publique ; ces dernières sont annexées au PLUI.

Aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

7.2. Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand-Ballon approuvé en 2016

Les adaptations du PLUI effectuées dans le cadre de la présente procédure de modification restent mineures et s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT et assurent sa mise en œuvre.

8. Procédure adoptée

Conformément aux articles L 153-31 (modifié par la loi n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156) et L 153-36 (créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015) du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification du PLUI n'a pas pour effet de :

- *Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*

- *D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

9. Déroulement de la procédure et compléments apportés suite aux phases de consultations et d'enquête publique.

Avis de l'autorité environnementale et des Personnes Publique Associées sur le projet de PLU modifié :

Évaluation environnementale

Le projet de modification a fait l'objet d'une actualisation de l'évaluation environnementale sur les points de la modification. La MRAe a rendu son avis le 03/04/2023. Cet avis, visible sur le site internet de la MRAe, était joint à la concertation et à l'enquête publique. Un mémoire en réponse comprenant une expertise sur les zones humides a été rédigé et joint à l'enquête publique.

Avis et observations des personnes publiques associés et consultés

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de modification. L'ensemble des avis réceptionnés sont favorables (CeA, ARS, CCI, Chambre d'agriculture d'Alsace, ScoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon et DDT), assortis parfois d'observations. Ces avis étaient joints à la concertation et au dossier d'enquête publique.

Les phases de concertation préalable et d'enquête publique :

Concertation sur le projet de modification du PLU :

Dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, une concertation préalable a été organisée, en application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme. Cette concertation a porté sur le dossier de modification du PLUi. Elle s'est déroulée du 20 janvier 2023 au 11 mai 2023 inclus selon les modalités fixées par délibération du conseil communautaire de 8 septembre 2022 et par l'arrêté du Président de la 3 CHR. Lors de cette concertation une seule observation a été transmise et ne concernait pas les points de la modification. Le bilan de cette concertation, effectué par délibération du conseil communautaire du 22 mai 2023, est positif.

Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur :

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. s'est déroulée du 24 mai 2023 au 23 juin 2023 inclus. Le public a été informé du déroulement de l'enquête publique par voie de presse (DNA et Alsace) notamment.

Au total, 6 observations ont été émises, dont 1 ne concernant pas les points faisant l'objet de modification. Sur les 5 autres observations, 3 observations concernaient le corridor écologique le long du saumoduc, à Ensisheim, sur lequel un emplacement réservé a été ajouté (pas de changement de fond). Une autre observation concernait l'environnement du chêne pédonculé qui a fait l'objet d'une protection dans le cadre de cette procédure de modification ; le chêne en question a fait l'objet d'une expertise, ce qui a conduit à sa protection dans le PLUi. Son environnement immédiat est déjà inscrit en zone N (zone naturelle protégée). Enfin, la dernière observation concerne le secteur

UBa à Ensisheim, pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation a été ajoutée dans le cadre de la modification. Il est notamment proposé de sécuriser les flux par l'aménagement d'un trottoir le long de la rue de Vireau de Sombreuil. Cette observation a été prise en compte dans le PLUi (OAP complétée en ce sens).

Le commissaire-enquêteur a délivré un avis favorable au dossier de modification n°1 du PLUi assorti d'une réserve et des recommandations suivantes :

La réserve est la suivante : le commissaire enquêteur demande la mise en place au niveau de la zone d'activité économique 1AUe3 d'une haie végétale sur la bande des 3 mètres réservés en limite côté Ouest de la zone, afin de bien séparer cette zone à urbaniser de la limite agricole et d'améliorer l'insertion paysagère de la zone depuis l'autoroute.

Le commissaire enquêteur a émis les recommandations suivantes :

- reprendre les propositions rédigées par le Maître d'ouvrage dans le mémoire en réponse pour les mettre en application (annexe 8)
- dans le secteur 1AUe3 à Oberhergheim : il est souhaitable de limiter l'imperméabilisation des sols concernant les aires de stationnement.

Modifications apportées au dossier de modification n°1 du PLUi suite aux phases de consultation et d'enquête publique :

- **Évaluation environnementale :** l'évaluation environnementale a été complétée par une expertise complémentaire sur les zones humides (étude qui conclut à une absence de zone humide), et par des réponses aux recommandations de la MRAe. L'évaluation environnementale comprend un chapitre qui récapitule les changements à l'issue de la procédure et la manière dont l'avis de la MRAe a été pris en compte.
- **Règlement écrit :** suite à l'observation du SCoT et à la recommandation du commissaire-enquêteur, et pour améliorer la compréhension (pas de changement de fond), l'article A2.6, évoquant la prise en compte de l'OAP trame verte et bleue, est complété, en mentionnant également l'OAP agricole.
- **OAP sectorielles :**
 - l'OAP du secteur UBa à Ensisheim est complétée par la nécessité d'aménager un trottoir d'une largeur d'1,50 mètre le long de la rue de Vireau de Sombreuil ; cette modification s'appuie sur une observation émise lors de l'enquête publique et sur une recommandation du commissaire enquêteur ;
 - l'OAP du secteur 1AUe3 à Oberhergheim est complétée sur 2 points :
 - par la nécessité de réaliser une haie végétale le long de la limite ouest de la zone (réserve du commissaire-enquêteur) ;
 - de limiter l'imperméabilisation des sols concernant notamment les aires de stationnement (recommandation du commissaire enquêteur).

