

**PROCES-VERBAL du CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
N° 387**

**VENDREDI 31 JANVIER 2025 à 18h30  
A la Communauté de Communes de la Vallée de Villé**

Nombre de Conseillers Elus : 35  
Conseillers présents : 29  
Absent excusé et représenté : 5  
Absent excusé non représenté : 1

Secrétaire de séance : Frédéric STOCKER

Sous la présidence de Monsieur Serge **JANUS**, Président,  
Assisté des Vice - Présidents :

MM. Alain **MEYER**, Emmanuel **ESCHRICH**, Bernard **SCHMITT**, Jean-Pierre **PIELA**, Lionel **PFANN**.

**ETAIENT PRESENTS :**

Mmes Dominique **HERRBACH**, Yvette **WALSPURGER**, Monique **HOULNE**, Françoise **BURGER**.  
MM. Fabien **DOLLE**, Charles **FAHRLAENDER**, Régis **GUNTZ**, Joffrey **DAVID**, Daniel **ANCEL**,  
Bernard **WOLFF**, Fabien **DIGEL**, Alexandre **KRAUTH**, André **MULLER**, Jean-Marc **WITZ**,  
Jean-Philippe **HOLWEG**, Frédéric **STOCKER**, Patrick **BUHL**, Xavier **GARRE**, Gérard  
**DEBAUCHEZ**, Alain **KAMMERER**, Abel **MANGEOLLE**, Jean-Pierre **ALDOSA**, Gilles  
**GENTILE**.

**ETAIENT EXCUSES :**

M. Frédéric **BIERRY**, Président de la Collectivité européenne d'Alsace,  
Mme Estelle **BURGUN**, Déléguée de la Direction Générale du Territoire Centre Alsace de la CeA  
Mme Marie-Line **DUCORDEAUX** donne procuration à M. Fabien **DOLLE**,  
M. Christian **HAESSLER** donne procuration à M. Bernard **WOLFF**,  
Mme Marie Odile **UHLERICH** donne procuration à Mme Yvette **WALSPURGER**,  
M. Thierry **DIETZ** donne procuration à M. Alexandre **KRAUTH**,  
M. Christian **HEIM**,  
Mme Christine **MEYER** donne procuration à M. Gilles **GENTILE**.

**ASSISTAIENT EGALEMENT A LA SEANCE :**

M. Alexandre **GUTH**, invité de la Commune de BREITENAU,  
M. Serge **LEHMANN**, invité de la Commune d'URBEIS,  
M. Thierry **FROELICHER**, Directeur Administratif et de l'Evolution du Territoire,  
Mme Aline **ANCEL**, Service Ressources Humaines et Finances.  
La Presse : Lucienne **FAHRLAENDER**

L'ordre du jour était le suivant :

**I - APPROBATION du PROCES-VERBAL du CC N° 386 du 28 Novembre 2024**

**II – SAVA**

- 1.) Renouvellement de la convention SAVA pour l'année 2025

**III - URBANISME**

- 1.) Approbation de la Modification N° 1 du PLUi
- 2.) Approbation de la Révision Allégée N° 1 du PLUi
- 3.) Déclaration de projet pour le site FTV à Villé : objectifs et modalités de concertation
- 4.) Institution d'un droit de préemption commercial

**IV - EPF - Alsace**

- 1.) Acquisition d'un bien à Saint-Martin : convention de portage foncier et convention de mise à disposition de biens

**V - FINANCES**

- 1.) Information virement de crédits

**VI - PERSONNEL**

- 1.) Création d'un poste d'adjoint administratif territorial contractuel non permanent au Centre Administratif

**VII - DIVERS**

Le Président de la Communauté de Communes de la vallée de Villé ouvre la séance en remerciant les Délégués qui se sont déplacés pour cette réunion et fait part des excusés.

### **Secrétaire de Séance :**

Après appel à candidature, M. Frédéric **STOCKER** est nommé secrétaire de séance.

***Le Conseil Communautaire approuve, à l'unanimité, cette nomination.***

En propos liminaires, M. Serge **JANUS** aborde ensuite les points suivants :

- Vœux 2025 : le Président présente ses vœux à l'ensemble du Conseil Communautaire, notamment aux membres qui n'étaient pas présents à la Cérémonie des Vœux de la Communauté de Communes de la vallée de Villé du 10 Janvier 2025 à Neuve-Eglise.
- Ateliers des Territoires : le Président fait part des retours du séminaire des Ateliers des Territoires qui s'est déroulé ce jour à Saulxures. La prochaine rencontre aura lieu le 07 Mai 2025 à Steige.
- Réseau de transport ELSA : le Président rappelle le démarrage du réseau de transport ELSA au 1<sup>er</sup> Janvier 2025, sur l'ensemble du périmètre du PETR. A cet effet, il est rappelé que les Communes sont invitées à faire remonter leurs suggestions et les éventuels problèmes rencontrés lors de ces premières semaines, afin de pouvoir proposer des améliorations. Dans ce cadre, un groupe de travail sera mis en place au niveau du PETR avec dix représentants par Communauté de Communes. Les personnes intéressées pour intégrer ce groupe de travail sont invitées à se faire connaître à la Communauté de Communes de la vallée de Villé. Une première nouveauté de ce réseau est l'installation d'un arrêt bus au niveau du Super U.
- Plan d'adaptation au changement climatique : le Président informe l'assemblée que la Communauté de Communes de la vallée de Villé fait partie des 100 Collectivités retenues au niveau national pour un accompagnement en ingénierie publique pour poursuivre les démarches engagées dans ce domaine.
- Programme Life Adapt' Eau : le Président informe l'assemblée que la Communauté de Communes de la vallée de Villé a été identifiée comme Collectivité pouvant être démonstrateur en matière de gestion des eaux pluviales au niveau européen. Dans ce cadre, le dossier de la Communauté de Communes de la vallée de Villé est actuellement à l'instruction pour déterminer les financements qui pourraient lui être attribués.

### **I – APPROBATION DU C.R. DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE N° 386 du 28 Novembre 2024**

***Personne n'ayant de question ni de remarque à formuler, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, approuve le compte-rendu de la réunion N° 386 du 28 Novembre 2024.***

## **II) SAVA**

### **1.) Renouvellement de la convention SAVA pour l'année 2025**

La 23<sup>ème</sup> convention qui lie la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la SAVA pour le chantier d'insertion arrive à échéance le 31 Décembre 2024 et se caractérise par 152 jours réalisés dans la vallée de Villé auprès de 20 Collectivités ou Associations Foncières et 145 jours facturés.

Une nouvelle convention est proposée sur 12 mois (jusqu'au 31/12/25) avec effet au 1er Janvier 2025 et une estimation de 145 jours d'intervention.

Les conditions pour 2025 vont évoluer par rapport à 2024 compte tenu des surcoûts des frais d'intervention liés à l'inflation. De ce fait le nouveau tarif pour 2025 sera de **350 € HT/jour** (au lieu de 320 € HT/jour en 2024) pour une **équipe de 4 personnes**.

En ce qui concerne les demandes des Communes pour des interventions avec du matériel supplémentaire, les coûts de ces équipements seront discutés avec les Communes et facturés en complément des interventions.

***Sur proposition de la Commission AGRICULTURE/ENVIRONNEMENT le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité :***

- ***de reconduire le chantier d'insertion jusqu'au 31/12/25 au prix de 350 € HT/jour avec une équipe de 4 personnes,***
- ***de solliciter, comme chaque année, les Communes et les Associations Foncières pour connaître le nombre de journées SAVA dont elles auraient besoin,***
- ***d'autoriser le Président à signer la convention correspondante.***

## **III) URBANISME**

### **1.) Approbation de la modification N° 1 du PLUi**

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée dans l'objectif d'adapter le règlement au contexte local (notamment par la densification des parcelles ou le reclassement au sein de zones plus appropriées), de rectifier certaines erreurs constatées, d'améliorer sa rédaction afin de le rendre plus compréhensible par tous et faciliter ainsi l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais également de le mettre à jour (annexes du PLUi).

Le projet de modification a fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Conformément à l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 29 Mai 2024, le Conseil Communautaire a décidé de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale, par délibération du 4 juillet 2024.

Le projet de modification du PLUi a été notifié aux personnes publiques associées et à l'ensemble des Communes de la Communauté de Communes de la vallée de Villé.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 30 Septembre 2024 au 30 Octobre 2024. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé 9 observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de modification du PLUi assorti d'une réserve et de deux recommandations.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de modification du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

En particulier, il est envisagé de répondre à la réserve du commissaire enquêteur de la façon suivante : supprimer, à l'article 2 du règlement, dans les zones IIAU et IIAUE, la possibilité d'autoriser sous conditions les aires de stationnement.

Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire d'approuver la modification n°1 du PLUi.

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.153-36 à L.153-44, R.153-20 et R.153-21 ;***
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;***
- Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2019 ;***
- Vu la Délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2023 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes de la vallée de Villé et ses Communes membres pour les procédures d'évolution du PLUi ;***
- Vu la consultation de l'autorité environnementale, au titre de la procédure d'examen au cas par cas visée aux Article R.104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme, en date du 09/04/2024 et son avis en date du 29/05/2024 sur l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale ;***
- Vu la Délibération du Conseil Communautaire en date du 04/07/2024 décidant de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;***
- Vu le projet de modification notifié aux personnes publiques associées avant l'ouverture de l'enquête publique ;***
- Vu l'Arrêté en date du 27/08/2024 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;***
- Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;***

**Entendu l'exposé du Président,**

**Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;**

**APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité :**

**DECIDE :**

- **D'apporter les changements suivants au projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe, à savoir,**
  - **2 évolutions du règlement écrit :**
    - **Suppression, à l'Article 2, dans les zones IIAU et IIAUE, de la possibilité d'autoriser sous conditions, les aires de stationnement**
    - **Evolution de la rédaction de l'Article 1 dans toutes les zones afin d'interdire les véhicules hors d'usage non liés à une activité professionnelle de garage.**
  - **4 évolutions du zonage :**
    - **Suppression de la création sur la Commune de Lalaye d'un secteur d'assainissement autonome**
    - **Suppression de la création d'une zone UX dans la Zone d'Activité de Villé, sur la commune de Neuve-Eglise**
    - **Suppression de l'extension de la zone A dans la Commune de Neuve Eglise pour le jardin curial**
    - **Création d'un emplacement réservé sur la Commune de Lalaye pour le retournement des véhicules de collecte des ordures ménagères.**
  - **Evolutions apportées à différentes pièces annexes : mise à jour des périmètres concernés par la taxe d'aménagement, suppression du périmètre de la ZAC clôturée, risque minier, etc.**
- **D'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément au dossier annexé à la présente.**

**DIT QUE :**

**La présente Délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :**

- **Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'Arrondissement de Sélestat-Erstein**
- **Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres.**

***La présente Délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour la publication mentionnée ci-dessus.***

***Pour compléter l'information du public, la présente Délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et dans les Mairies des Communes membres. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :***

- ***Les Dernières Nouvelles d'Alsace***

***Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal modifié sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et dans les Mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture.***

## **2.) Approbation de la Révision Allégée N°1 du PLUi**

La procédure de révision allégée n°1 du PLUi a été engagée afin de permettre des aménagements nécessaires à l'extension de l'Entreprise Bürkert, acteur économique majeur du Territoire. Il s'agit notamment de la création d'une voirie complémentaire pour desservir les nouveaux bâtiments situés sur les bans communaux de Triembach-au-Val et Saint-Maurice.

Aujourd'hui classée en zone A du PLU, une partie du site à l'ouest de l'Entreprise Bürkert d'environ 84 ares nécessite un reclassement en UX permettant de créer la voirie complémentaire mentionnée plus haut. La même superficie au sud de l'entreprise actuellement classée en UX est reclassée en A. Enfin, une orientation d'aménagement et de programmation est créée pour encadrer les nouveaux aménagements.

A titre de rappel, cette procédure fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La concertation avec le public s'est déroulée entre Décembre 2023 et Mars 2024.

Par ailleurs, le dossier de la révision allégée n°1 a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors de la réunion d'examen conjoint du 08 Juillet 2024.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 30 Septembre 2024 au 30 Octobre 2024. Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé ; le dossier d'enquête publique était consultable au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé six observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de révision allégée n°1 du PLUi assorti d'une réserve et d'une recommandation.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de révision allégée n°1 du PLUi, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale de la modification.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

En particulier, il est envisagé de répondre à la réserve du commissaire enquêteur de la façon suivante : engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en

concertation avec l'Entreprise Bürkert, dans le cadre de la mise en compatibilité du PLUi avec le SCOT révisé.

Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire d'approuver la révision allégée n°1 du PLUi.

***Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.153-33, L.153-21 et suivants, L.153-33, R.153-20 et R.153-21 ;***

***Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;***

***Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 12/12/2019 ;***

***Vu la Délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2023 arrêtant les modalités de collaboration entre la Communauté de Communes de la vallée de Villé et ses Communes membres pour les procédures d'évolution du PLUi ;***

***Vu la Délibération du Conseil Communautaire en date du 24/11/2023 prescrivant la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;***

***Vu la Délibération du Conseil Communautaire en date du 28/03/2024 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;***

***Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 08/07/2024 ;***

***Vu l'Arrêté en date du 27/08/2024 prescrivant l'enquête publique unique relative à la révision allégée n°1 et à la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ;***

***Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;***

***Entendu l'exposé du Président,***

***Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;***

**APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE, à l'unanimité :**

**DECIDE :**

**• D'apporter les changements suivants au projet de révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal soumis à enquête publique, conformément au tableau joint en annexe :**

- **De compléter l'OAP sur le modèle des autres avec :**
  - **Des éléments écrits complémentaires relatifs au périmètre, à la surface, à la programmation et aux principes d'aménagement (insertion paysagère et architecturale, desserte et organisation viaire et mesures d'intégration environnementale).**
  - **Des évolutions dans les intitulés de la légende du schéma d'aménagement.**
- **De compléter la note de présentation en ajoutant les compléments d'information et de diagnostic fournis par l'entreprise**
- **De faire évoluer le zonage en supprimant l'aplat relatif à « l'espace contribuant aux continuités écologiques » sur l'emprise de l'entreprise située en zone UX.**

**• D'approuver la révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal conformément au dossier annexé à la présente.**

**DIT QUE :**

**La présente Délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :**

- **Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'Arrondissement de Sélestat-Erstein.**
- **Mesdames et Messieurs les Maires des Communes membres.**
- **Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.**

**La présente Délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour la publication mentionnée ci-dessus.**

**Pour compléter l'information du public, la présente Délibération sera affichée durant un mois au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et dans les Mairies concernées. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :**

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**

***Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal révisé sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et dans les mairies des Communes membres aux jours et heures habituels d'ouverture et à la Préfecture.***

### **3.) Déclaration de projet pour le site FTV à Villé : objectifs et modalités de concertation**

M. le Président rappelle que le PLUi inscrit en zone IIAU le site de la friche FTV à Villé. Ce classement est lié à l'absence de visibilité sur l'aménagement du site au moment de l'élaboration du PLUi, qui reste cependant un secteur stratégique car situé à proximité du centre bourg.

Le PLUi prévoyait que son ouverture à l'urbanisation pourrait se faire dès lors qu'un projet urbain cohérent verrait le jour.

Le Groupe Seltz a acquis le site et travaille, en partenariat avec la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Ville de Villé, à un projet d'aménagement progressif du site avec une vocation d'habitation.

Le projet actuel qui sera encore affiné permet désormais à la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Ville de Villé d'envisager une ouverture du site à l'urbanisation. Celle-ci ne peut plus compte tenu des délais de procédure intervenir par voie de modification du PLUi.

Considérant que le projet d'aménagement de la friche constitue une opération d'intérêt général, le PLUi peut être mis en compatibilité avec le projet, conformément à l'Article L.153-54 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, le projet de déclaration de projet fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et des personnes publiques associées mentionnées aux Articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme. Le Maire de Villé sera également convié à cette réunion.

Compte tenu de l'emprise du projet et des enjeux environnementaux présents sur le site, la mise en compatibilité du PLUi est, en application du 2° de l'Article R104-13 du Code de l'Urbanisme, soumise à évaluation environnementale. En conséquence et en application de l'Article L103-2 1°c) du même code, la mise en compatibilité du PLUi étant soumise à évaluation environnementale, elle devra également faire l'objet d'une concertation préalable.

Par ailleurs, en application de l'Article L103-2 4°, le projet de requalification de la friche est également soumis à concertation préalable.

Il appartient, en application de l'Article L103-3 du Code de l'Urbanisme de préciser les objectifs et les modalités de cette concertation.

Suite à cette présentation, les remarques suivantes sont émises :

- M. Jean-Philippe HOLWECK souhaite connaître le nombre de logements sur le site.  
*Le Président et le Maire de Villé répondent qu'il y aura 150 à 200 logements, avec un phasage et des constructions au fur et à mesure de l'avancement du projet, en concertation avec la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la commune de Villé.*
- M. Charles FAHRLAENDER demande s'il est possible de visiter le site.

*Le Président répond que des visites ont eu lieu il y a trois ans avec une équipe restreinte, mais qu'il n'est plus possible d'en organiser aujourd'hui pour des raisons de sécurité. En revanche, des photos peuvent être transmises à ceux qui le souhaitent.*

- M. Alexandre GUTH demande si les accès routiers sont adaptés pour 600 nouveaux habitants.  
*Le Président répond que 600 habitants est surévalué, ce sera plutôt 350 à 400 habitants. La question des accès est à la charge de l'aménageur.*
- M. Fabien DOLLE souhaite connaître le phasage de l'opération.  
*Le Président répond qu'il faut d'abord préparer le site avant de démarrer toute nouvelle construction et que cette phase est celle qui va nécessiter le plus de temps.*
- M. Joffrey DAVID demande quel est le calendrier envisagé.  
*Le Président répond que cet aménagement se déroulera sur 10 à 15 ans.*
- M. Joffrey DAVID s'interroge sur le fait que cet accroissement de population, avec des enfants, risque de se faire au détriment des autres Communes, notamment par rapport aux effectifs dans les écoles.  
*Le Président répond que cette nouvelle population qui va s'installer à Villé ne va pas nuire au dynamisme des villages, le développement doit être équilibré sur l'ensemble de la vallée. C'est le dynamisme d'un village qui fait son attractivité, mais celui de Villé peut largement rayonner sur l'ensemble de la vallée.*  
*M. Alain MEYER ajoute que ce projet est d'autant plus intéressant que le nombre d'élèves en écoles maternelles et élémentaires est en baisse sur l'ensemble de la vallée. Il convient donc de trouver des solutions pour éviter des nouvelles fermetures de classes.*
- M. Charles FAHRLAENDER souligne la nécessité de préserver une trace historique du site.  
*Le Président rappelle que le projet est actuellement en cours de construction en lien avec l'architecte des Bâtiments de France et qu'il prévoit différents éléments qui rappelleront le passé industriel du site.*
- Le Président tient également à apporter les précisions suivantes :
  - o Le projet est actuellement mené en concertation entre la Communauté de Communes de la vallée de Villé et la Commune de Villé, avec l'appui de la Direction Départementale des Territoires, l'Architecte des bâtiments de France pour permettre une acceptabilité de cet aménagement par tous.
  - o L'ensemble des études environnementales (biodiversité, zones humides) a été réalisé par le porteur de projet.
  - o Le travail qualitatif du porteur de projet, sur les nouveaux logements collectifs et sur l'aménagement des bâtiments existants, correspond à une attente, dans la vallée, de nouveaux hébergements se voulant qualitatifs et qui doivent tirer vers le haut tout une partie de l'offre existante plus vieillissante.

- Enfin, le Président tient à souligner que ce projet est une opportunité pour la vallée, de remise en état du site FTV après plusieurs années d'une situation de friche de près de 6 ha

aux portes de Villé, résorber cette friche est un objectif du Territoire depuis plusieurs mandats et cela va encore nous occuper au moins le mandat à venir.

***Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses Articles L.153-54, L.104-3 et R.104-13, L.103-2 et L.103-3 ;***

***Vu la Délibération du 12 décembre 2019, par laquelle le Conseil Communautaire a approuvé le PLUi ;***

***Vu les Délibérations du 31 Janvier 2025, par laquelle le Conseil Communautaire a modifié et fait une révision allégée le PLUi ;***

***Considérant que la déclaration de projet est, en application de l'Article R.104-13 du Code de l'Urbanisme, soumise à évaluation environnementale et qu'en conséquence, en application du 1°c) de l'Article L.103-2 dudit code, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable.***

***Considérant que le projet de lotissement constitue une opération de renouvellement urbain et qu'en conséquence, en application du 4° de l'Article L.103-2 du Code de l'Urbanisme, elle doit faire l'objet d'une concertation préalable.***

***Entendu l'exposé du Président et après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité :***

- ***De soutenir la mise en œuvre d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi avec les objectifs suivants :***
  - ***Ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU couvrant la friche FTV qui constitue un secteur stratégique pour la Communauté de Communes de la vallée de Villé ;***
  - ***Formaliser les principes d'aménagement de la zone dans le règlement et les OAP du PLUi pour assurer un phasage de l'aménagement, la prise en compte des enjeux environnementaux du site et le développement d'un projet urbain qualitatif ;***
  
- ***de soumettre le projet de lotissement et la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi à la concertation avec la population et les Associations locales, selon les modalités suivantes :***
  - ***une concertation préalable sera organisée sur le projet d'évolution du PLUi du 17 Février au 28 Mars 2025 ;***
  - ***une information relative à cette concertation sera affichée en Mairie de Villé et au siège de la Communauté de Communes de la Vallée de Ville et mise en ligne sur le site internet des deux Collectivités quinze jours avant le début de la concertation ;***
  - ***un document de présentation du projet, de la procédure et de l'objet de la déclaration de projet sera mis à disposition du public au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé, en Mairie de Villé et sur le site internet des deux Collectivités ;***
  - ***le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture, et faire connaître ses observations en les consignand dans un registre ouvert à cet effet ou en les adressant à l'adresse mail suivante [contact@valleedeville.fr](mailto:contact@valleedeville.fr) ;***
  -

**Conformément aux Articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme, la présente Délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes de la vallée de Villé et en Mairie de Villé durant un mois et d'une mention, insérée en caractères apparents, dans un journal diffusé dans le Département.**

#### **4.) Institution d'un droit de préemption commercial**

Suite à la fermeture de Lidl programmée le 28 Février 2025, le Président explique aux Délégués Communautaires que, face à cette situation, il est important de réfléchir à la mise en place d'un Droit de Préemption Commerciale (DPC) pour avoir une visibilité sur le devenir des magasins qui seraient en vente au cœur de Villé. Ce DPC permet à une Collectivité d'acquérir un bien commercial et d'identifier un repreneur dans les deux ans suivant son achat. Cette démarche permettrait également de s'inscrire dans la continuité du programme Petites Villes de Demain et de travailler avec les commerçants locaux à la mise en place d'une nouvelle dynamique commerciale. Enfin, ce droit de préemption étant une compétence communale, il est proposé à la Commune de Villé de le déléguer à la Communauté de Communes de la vallée de Villé.

Après les explications du Président, Mme Yvette WALSPURGER s'interroge sur le devenir des salariés de Lidl.

*Le Président répond que Lidl s'est engagé à leur proposer un reclassement dans leurs magasins les plus proches (Barr et Sélestat) et qu'à défaut des solutions locales pourraient être trouvées.*

**Après ces explications, le Conseil Communautaire prend acte du lancement de cette démarche.**

### **IV) EFP Alsace**

#### **1.) Acquisition d'un bien à Saint-Martin : convention de portage foncier et concertation de la mise à disposition de biens**

Suite à la vente de l'entreprise Charpentes Martin à la Société Girold à Neubois, les frères Martin souhaitent se séparer de leur ancienne usine située chemin du Honcourt à St-Martin.

Dans le cadre du développement économique et de l'aménagement de notre Territoire, la Communauté de Communes de la vallée de Villé souhaite s'engager dans un projet stratégique avec l'acquisition de ce site car cela répondra à :

- **Une dynamisation économique** par la réutilisation des locaux pour des projets d'activités et de services.
- **Un développement d'infrastructures** avec notamment le passage de la piste cyclable Villé/Steige, favorisant la mobilité douce.
- **Une maîtrise foncière stratégique** pour préparer le Territoire à répondre aux besoins futurs des entreprises et des habitants.

Après une évaluation des domaines réalisée en Automne 2024, l'EPF Alsace a été contactée pour le portage de ce dossier.

La mise en place d'un partenariat avec l'EPF d'Alsace est une **opportunité clé** pour la Vallée de Villé. Il garantit une gestion maîtrisée des risques financiers tout en offrant une flexibilité pour adapter le projet aux ambitions locales.

Suite à ces explications, les remarques suivantes sont émises :

- M. Jean-Philippe HOLWECK demande si les locataires en place comptent rester dans les locaux.

*Le Président explique que les locataires ont été informés des intentions de la Communauté de Communes de la vallée de Villé en présence des propriétaires lors des visites sur site par le service des domaines et par l'EPF Alsace. Ces locataires ont confirmé leur souhait de rester. De ce fait, des discussions sur les modalités d'utilisation des locaux seront affinées lors de l'acquisition du bien par la Communauté de Communes de la vallée de Villé.*

- M. Jean-Marc WITZ souhaite connaître le montant de l'acquisition.

*Le Président et le 2<sup>ème</sup> Vice-Président précisent que l'objectif de la démarche est de faire acquérir ce bien par l'EPF pour le compte de la Communauté de Communes de la vallée de Villé en s'appuyant sur l'évaluation du service des domaines qui est de 890 000 € HT, pour une surface d'un peu moins de 1 ha et de plusieurs bâtiments.*

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU les Articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs aux Etablissements Publics Fonciers Locaux,

VU les Statuts du 22 Juillet 2019 corrigés le 07 Août 2019, le 31 Décembre 2020 et le 22 Décembre 2023 de l'EPF d'Alsace,

VU le règlement intérieur du 07 Février 2024 de l'EPF d'Alsace portant notamment sur les modalités de portage foncier, de rachat du bien et des modalités financières,

VU l'avis des domaines rendu le 12 Novembre 2024, sous numéro 2024-67426-63989,

**Après les explications du Président, le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité :**

- **de demander à l'EPF d'Alsace d'acquérir et de porter le bien situé à SAINT-MARTIN (Bas-Rhin), 1 Chemin du Honcourt, figurant au cadastre sous-section 8 numéros 56, 62, 64, 65, 161, 164, 165, 166 d'une superficie totale de 97 a 75 ca, consistant en des locaux d'activités comprenant divers espaces (box d'activités ou de stockage, un ensemble immobilier avec des bureaux et un hall de stockage en fond de terrain) en vue de maîtriser l'occupation de ces locaux et la création d'une piste cyclable sur la partie Sud des parcelles.**
- **et d'approuver les dispositions des projets de convention de portage foncier et de mise à disposition de biens annexés à la présente Délibération et d'autoriser M. Serge JANUS, Président de la Communauté de Communes de la vallée de Villé à signer lesdites conventions nécessaires à l'application de la présente Délibération, sous réserve de l'accord du Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace.**

## **V) FINANCES**

### **1.) Information virements de crédits**

#### **a) Information virement de crédits N.4-2024**

Le Président informe les membres du Conseil Communautaire que par Décision du 31 Décembre 2024, conformément à la réglementation en vigueur, il a procédé à un virement de 40 000 € sur le Budget 61700 CCVV.

Ce montant a été prélevé :

- Du Chapitre 011, compte 611 « Contrats de prestations de services ».

Pour être transféré :

- Vers le Chapitre 014, compte 739221 « FNGIR »

La décision a été transmise à la Trésorerie et au contrôle de légalité.

***Le Conseil Communautaire prend acte de cette information.***

## **VI) PERSONNEL**

### **1.) Création d'un poste d'adjoint administratif territorial contractuel non permanent au Centre Administratif**

Le Président propose la création d'un emploi d'Adjoint Administratif territorial à temps complet, en qualité de contractuel, à partir du 03 Février 2025 pour une durée de 6 mois.

Les attributions consisteront à assurer divers travaux administratifs et d'archivage.

La durée hebdomadaire de service est fixée à 35/35è.

La rémunération se fera par référence à la grille de rémunération des Adjoints Administratifs territoriaux, 4è échelon, indice brut : 371, indice majoré : 369.

Le contrat d'engagement sera établi sur les bases de l'application de l'Article L.332-23-1° du Code Général de la Fonction Publique pour faire face à un accroissement temporaire d'activité (maximum 12 mois pendant une même période de 18 mois).

***Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité, valide la création de ce poste.***

## **VII) DIVERS**

### Pistes cyclables :

- M. Jean-Philippe HOLWECK demande quel est l'état d'avancement de la piste cyclable Villé – Steige.

*Le Président répond qu'un article sur le sujet a été rédigé pour le prochain Com Com Info, qui fait un point de situation et explique les raisons techniques de la durée des procédures pour la mise en place de cet équipement.*

### Calendrier :

- Le Président informe l'assemblée des dates des prochains Conseils Communautaires et Commissions des Finances :
  - o Lundi 24 Février 2025 à 18h00 : Commission des Finances avec intervention de la M.J.C pour présenter sa demande de financement 2025.
  - o Vendredi 28 Février 2025 à 18h30 : Conseil Communautaire (Compte Administratif / Compte Financier Unique).
  - o Lundi 24 Mars 2025 à 18h00 : Commission des Finances avec intervention de l'Office du Tourisme, du Commerce et de l'Artisanat de la vallée de Villé pour présenter sa demande de financement 2025.
  - o Vendredi 28 Mars 2025 à 18h30 : Conseil Communautaire (Budget Primitif).

---

***L'ordre du jour étant épuisé, le Président clôt la séance.***

---

**Le Secrétaire de Séance**  
**Frédéric STOCKER**



**Le Président**  
**Serge JANUS**

**Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de révision allégée du PLUI**

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

**A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :**

- A. Avis de la MRAE en date du 30 septembre 2024
- B. Avis du Sous-Préfet en date du 8 juillet 2024 (réunion d'examen conjoint)
- C. Avis de la CDPENAF en date du 5 juillet 2024
- D. Avis de la Collectivité européenne d'Alsace en date du 2 septembre 2024
- E. Avis de la Chambre de commerce et d'industrie en date du 8 juillet 2024 (réunion d'examen conjoint)
- F. Avis de la Chambre d'agriculture en date du 12 juin 2024
- G. Avis du PETR en date du 8 juillet 2024 (réunion d'examen conjoint)
- H. Avis de l'ARS en date du 6 mai 2024

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
A	Compléter l'OAP par une note explicative indiquant la surface du secteur, décrivant les principes d'aménagement (desserte et organisation de la voirie, les mesures environnementales et d'insertion paysagère...).	<p>Dans le cadre de la révision alléguée n°1, la surface constructible en UX au sud de l'entreprise a été réduite et celle à l'ouest augmentée afin de tenir compte des enjeux environnementaux du secteur.</p> <p>De plus, une nouvelle OAP a été élaborée. Il est proposé que celle-ci soit complétée sur le modèle des autres avec notamment les éléments écrits suivants :</p> <p>« Surface : 8,7 ha  <b>Programmation : activité économique</b>  <b>Principes d'aménagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Insertion paysagère et architecturale</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise</i></li> <li>- <i>Végétalisation par une frange végétale d'arbustes et de buissons</i></li> <li>- <i>Recépage d'arbres</i></li> </ul> </li> <li>• <i>Desserte et organisation viaire</i> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Perméabilité du stationnement</i></li> <li>- <i>Desserte à proximité immédiate des bâtiments sur un espace déjà stabilisé</i></li> </ul> </li> <li>• <i>Mesures d'intégration environnementale</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Zone de gestion des eaux pluviales</i></li> <li>- <i>Préservation des prairies (au sud)</i></li> </ul> </li> </ul> <p>Les intitulés de la légende évoluent : « secteur à restaurer comprenant un bassin d'orage » est remplacé par « zone de gestion durable des eaux pluviales » et « buissons » par « espace à arborer »</p>	<p>Le Commissaire Enquêteur note que la Communauté de communes a répondu de manière argumentée aux points soulevés par la MRAE qu'il s'agit de la description de l'OAP et de la confirmation de la non-urbanisation de la zone A reclassée en UX du fait de son inclusion dans la zone « rouge » du PPRi du Giessen.</p> <p>Cette description de l'OAP ne s'est toutefois pas traduite dans la note de présentation du dossier d'enquête. La Communauté de communes précise également que la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) a bien été étudiée notamment pour les zones humides des parcelles concernées. De fait, le CE note qu'il y a eu compensation, une zone A ayant été créée en compensation de la zone UX créée, dans un ratio d'un pour un : le CE s'interroge toutefois si le ratio de compensation est en adéquation avec le guide de mai 2021 du Ministère de la transition écologique qui propose une approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique. Cette approche fonde ses étapes sur la base des articles cadres L.110-1 et L.163-1 du Code de l'environnement.</p> <p>Le CE note enfin que les pollutions anciennes sont suivies réglementairement par la DREAL et que l'entreprise semble être attachée à diminuer autant que faire se peut le risque pour la santé causé par les polluants résiduels. Concernant la recommandation de la MRAE de reconsidérer le périmètre d'étude de la révision alléguée en l'élargissant au périmètre de l'OAP et de procéder à une évaluation environnementale sur ce périmètre élargi et en conséquence d'être ressaisi sur le dossier ainsi complété: sur ce sujet, le commissaire enquêteur est en phase avec la réponse de la Communauté de communes : La collectivité indique que les impacts sur les zones UX ont déjà été étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée pour l'élaboration du PLUi (en 2019). Pour le commissaire enquêteur, il est pertinent que l'évaluation environnementale de la révision alléguée n°1 se soit concentrée sur les zones avec des impacts négatifs.</p>	Il est proposé de prendre en compte ces remarques en faisant évoluer l'OAP.
A	Reconsidérer le périmètre d'étude de la révision alléguée en l'élargissant au périmètre de l'OAP et procéder à une évaluation environnementale sur ce périmètre élargi. Elle recommande en conséquence d'être ressaisi sur le dossier ainsi complété.	<p>Tout d'abord, la collectivité indique que les impacts sur les zones UX ont déjà été étudiés dans le cadre de l'évaluation environnementale réalisée pour l'élaboration du PLUi. L'évaluation environnementale de la révision alléguée n°1 a été proportionnée aux enjeux et concentrée sur les zones avec des impacts négatifs.</p> <p>Comme indiqué notamment en page 11 de la note de présentation, une étude zone humide a été réalisée en juin 2023 en par le bureau d'études ARCHIMED. La séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) est présentée en pages 48 et 49 de la note de présentation.</p>	<p>Le commissaire enquêteur estime également que, de fait, la zone reclassée en UX est « protégée » de toute urbanisation, car cette zone est incluse dans la partie « rouge clair » du PPRi (plan de prévention des risques naturels d'inondation) du Giessen, donc non urbanisable.</p> <p>A en UX.</p>	Il n'est pas proposé de faire évoluer le PLUi sur ce point. Celui-ci a été traité lors de l'élaboration du PLUi. La collectivité précise d'une part qu'aucun développement de l'urbanisation ne sera réalisé en zone rouge clair du PPRi et d'autre part que les incidences sur l'activité agricole seront positives dans la mesure où les parcelles reclassées de UX en A ont une meilleure valeur agronomique que celles reclassées de A en UX.

<ul style="list-style-type: none"> <li>- séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC) ;</li> <li>- Rappeler le principe d'interdiction du développement de l'urbanisation dans la partie non encore aménagée (zone rouge clair au PPRI du Giessen) ;</li> <li>- Évaluer les incidences sur l'activité agricole ;</li> <li>- Compléter le dossier par une analyse de l'augmentation des GES et des polluants atmosphériques induits et par les mesures permettant de les compenser, si possible localement</li> </ul>	<p>Ensuite, <b>pl</b> appel, le réservoir de biodiversité « vallées du Giessen et de la Liepvette » est préservé par l'ajout d'une OAP sur le secteur concerné par l'évolution du PLUi avec notamment la restauration du secteur par le bassin d'orage, la frange végétale et les buissons.</p> <p>Les caractéristiques du bassin d'orage sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Volume de rétention : 635 m3</li> <li>• Etanchéité naturelle (pas de géomembrane à base de produit non naturel)</li> <li>• Débit de vidange : 15 litres / seconde conformément à la réglementation</li> </ul> <p>Même si la révision allégée n°1 du PLUi reclasse des parcelles classées en A en UX, aucun développement de l'urbanisation ne sera réalisé en zone rouge clair du PPRI du Giessen. Il s'agit simplement de créer une voie d'accès au contact immédiat de l'entreprise. Comme l'indique l'OAP, la partie ouest de la nouvelle zone UX ne sera pas urbanisée.</p> <p>Enfin, la collectivité précise que les incidences sur l'activité agricole seront positives dans la mesure où les parcelles reclassées de UX en A ont une meilleure valeur agronomique que celles reclassées de A en UX.</p>	
<p>Au droit du site concerné par l'extension de la zone UX, réévaluer l'impact de l'extension de la zone UX sur la santé, compte tenu de la proximité d'habitations et de la présence de sols pollués au droit du site (évaluation quantitative des risques sanitaires, plan de gestion pour les mesures éventuelles avec analyse des risques résiduels).</p>	<p>L'intercommunalité indique à la MRAE que l'évolution du PLU concerne un secteur se situant à plus de 100 m de la zone UB. L'extension de la zone UX concerne le secteur à l'ouest de l'entreprise. Elle ne s'approche donc pas de la zone UB. La proximité avec le stade ne crée pas d'impact dans la mesure où il ne s'agit pas d'une habitation. <b>La maison située en zone A à 20 m du nouveau secteur UX est moins impactée qu'avant la révision allégée grâce à l'élaboration de l'OAP et notamment la frange végétale avec des arbustes et le bassin d'orage. Ceux-ci font tampon, sans possibilité de construction ni d'aménagement.</b></p> <p>Par rapport au classement de l'entreprise en tant qu'ICPE, l'intercommunalité précise que le site de Triembach est déclaré aux ICPE comme DC (Déclaration avec Contrôle).</p> <p>Les rubriques ICPE concernées sont les suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2560-2 - Travail mécanique des métaux et alliages</li> <li>• 2564-A : Nettoyage, dégraisage, décapage de surfaces quelconques par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques ;</li> <li>• Installation de dégraisage située au sein de l'atelier usinage (2560)</li> <li>• 2910-A-2 : installations de combustion – chaudières</li> </ul>	<p>Il est proposé de compléter la note de présentation en ajoutant les compléments d'information et de diagnostic fournis par l'entreprise.</p>

É biomasse

Les dernières déclarations effectuées sont le :

- 10/12/2019 : Rubrique 2910 déclaration des 2 chaudières gaz
- 13/07/2020 : déclaration de modification d'une installation : projet de construction de 2 nouveaux bâtiments + démolition d'un bâtiment
- 23/02/2021 : Déclaration quinquennale
- 20/04/2021 : déclaration de modification d'une installation :
  - Rubrique 2560 : augmentation de la puissance des machines
  - Rubrique 2564 : changement de process de dégraissage des métaux,
- 06/05/2021 : demande de contrôle ICPE rubriques 2560 + 2564 + 2910 (APAVE)
- 29/06/2022 : contrôle complémentaire APAVE NCM: Non-conformités Majeures levées.
  - Rubrique 2560
  - Rubrique 2564
- 20/04/2023 : déclaration de modification d'installation
  - Rubrique 2910-A : chaudière biomasse (nouveau bâtiment)
- 09/10/2023 au 09/11/2023 : mesurages impact sonore environnemental par le Laboratoire DBI

Concernant les interrogations de la MRAE sur la pollution des sols, la communauté de communes en lien avec l'entreprise Bürkert apporte les précisions suivantes.

- Types de pollution

Le site est principalement contaminé par des Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV), résultant d'activités industrielles passées, principalement liées à l'utilisation de solvants chlorés pour le nettoyage ou le dégraissage. Les principaux polluants identifiés sont :

- Tétrachloroéthylène (PCE)
- Trichloroéthylène (TCE)
- Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE)
- Chlorure de vinyle (CV)

Ces substances ont été utilisées historiquement sur le site, pour des opérations de dégraissage industriel. Le Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE) et le Chlorure de vinyle (CV), bien qu'ils ne soient pas utilisés directement sur le site, sont des produits de dégradation naturelle des solvants chlorés tels que le PCE et le TCE dans l'environnement. Ces produits de dégradation apparaissent au fil du temps sous l'effet de processus chimiques dans les sols et les eaux souterraines.

- Historique des Démarches de Dépollution

- Identification Initiale et Évaluation : La pollution par les solvants chlorés a été découverte en janvier 1998. Depuis, BURKERT a engagé une série d'investigations pour caractériser l'étendue de la pollution et

	<p>évaluer les risques associés.</p> <p>Technologies de Traitement Utilisées : Jusqu'en 2010, une technologie de Venting a été utilisée pour extraire les composés volatils des sols. Depuis 2007, un système de stripping des eaux souterraines a été installé pour traiter spécifiquement les COHV. Ce système est actuellement utilisé pour extraire les solvants chlorés des eaux souterraines, en particulier dans la zone Nord-Est du site, où les concentrations de polluants restent les plus élevées.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Si la zone Patio est aujourd'hui globalement traitée, la zone Nord-Est reste sous traitement en raison de concentrations de polluants.</li> <li>○ Arrêté préfectoral de 2010 : Les activités de dépollution et de surveillance du site sont régies par un arrêté préfectoral en vigueur depuis mai 2010. Cet arrêté encadre les exigences de traitement et de surveillance environnementale du site, incluant des campagnes de prélèvement trimestrielles et semestrielles pour suivre les concentrations de COHV dans les sols et les eaux souterraines.</li> <li>○ En 2023, un test d'arrêt de la station de traitement a été effectué du 02 avril au 04 octobre 2023 avec l'accord de la DREAL. Ce test visait à évaluer si la pollution pouvait être stabilisée sans traitement actif. Cependant, une augmentation des concentrations de COHV a été observée, notamment en TCE et chlorure de vinyle, ce qui a conduit à la relance de la station de traitement, sous conseil de BURGEAP.</li> </ul>	
<p>A</p> <p>Compléter la note de présentation par des données sur la qualité des eaux souterraines et des informations sur la vulnérabilité de la nappe au droit du site.</p>	<p>En matière de coordination avec la DREAL et les partenaires, une réunion est prévue avec la DREAL, à laquelle participeront également le groupe de travail de l'entreprise. Cette réunion a pour but de discuter de l'évolution des auto surveillances, de l'efficacité de la dépollution, des effets rebonds liés à l'arrêt temporaire, et de la possibilité de démonter la station de dépollution si les conditions le permettent.</p> <p>L'entreprise Bürkert a engagé des discussions avec des bureaux d'études spécialisés. Ces échanges ont abouti à la réception de devis et de propositions pour réévaluer l'historique de la pollution et proposer de nouvelles stratégies de dépollution. Toutefois, aucune action n'a encore été entreprise, préférant attendre les résultats de la réunion avec la DREAL avant de décider des prochaines étapes.</p>	
	<p>En matière de qualité des eaux souterraines, les dernières campagnes de surveillance sur le site Bürkert, notamment celle de juin 2024, ont révélé plusieurs points essentiels concernant</p>	<p>Il est proposé de compléter la note de présentation en ajoutant les compléments d'information et de diagnostic fournis par l'entreprise.</p>

la qualité des eaux :

- Polluants Recherchés : les composés organo-halogénés volatils (COHV), y compris le Tétrachloroéthylène (PCE), le Trichloroéthylène (TCE), le Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE), et le Chlorure de vinyle (CV), restent les principaux polluants identifiés et surveillés dans les eaux souterraines.

- Résultats des analyses :
- Les concentrations de ces composés varient en fonction des zones sur le site, avec des niveaux particulièrement élevés en amont hydrogéologique (Pzb5) et dans la zone Nord-Est (Pzb4). Par exemple, le TCE a été mesuré à 733 µg/l en amont hydrogéologique, tandis que le Cis DCE a atteint 552 µg/l.
- En revanche, les piézomètres situés en aval hydrogéologique (Pzb6bis, Pzb3bis, et Pzb9ter) montrent des concentrations de polluants soit très faibles soit inférieures aux limites de quantification, indiquant une efficacité relative du système de traitement dans ces zones.
- Par ailleurs, il est important de noter que aucune pollution n'a été détectée à l'extérieur du site.

Concernant la vulnérabilité de la nappe et le contexte hydrogéologique, le site de Bürkert présente des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques spécifiques qui influencent la vulnérabilité de la nappe phréatique :

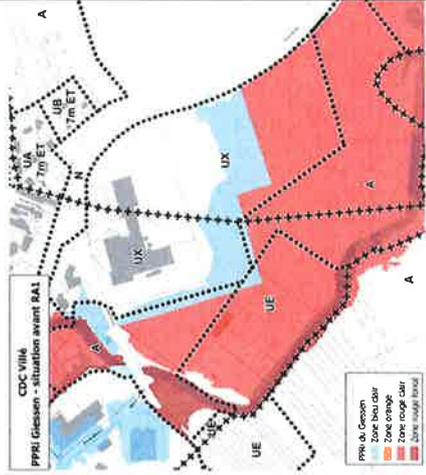
- Système aquifère et lithologie :
  - Le site repose sur des alluvions fluviales d'âge quaternaire déposées par le Giessen. La lithologie est assez hétérogène, comprenant des limons sableux ou argileux jusqu'à une profondeur de 5 mètres, reposant sur des marnes compactes.
  - La nappe d'accompagnement du Giessen, de faible puissance, est semi-captive sous l'horizon argilo-limoneux, ce qui la rend vulnérable à la migration des polluants, notamment en direction du sud-sud-ouest, comme le montre le sens d'écoulement des eaux souterraines.
- Contexte environnemental et usage des sols :
  - La nappe suit le tracé du Giessen, qui est situé à environ 200 mètres en aval hydrogéologique du site. Le site en lui-même est partiellement recouvert par des enrobés ou du béton, limitant partiellement les infiltrations directes.
  - Le contexte géographique montre qu'il n'y a pas d'enjeu hors site immédiat concernant la pollution, car la zone hors site au Sud-Est appartient à la propriété foncière de BURKERT. Cela réduit les risques de contamination des terrains environnants non contrôlés par l'entreprise.

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
B	Informe que la CDPENAF a donné un avis favorable à l'unanimité à la procédure.		Le commissaire enquêteur note que la Communauté de communes a pris en compte la demande de l'ARS	Pas de proposition attendue
B	Supprimer sur le zonage, l'aplat relatif à « l'espace contribuant aux continuités écologiques » qui se superpose à la partie UX	La collectivité a réalisé les études environnementales sur les zones d'extension futures mais pas sur les zones U.		Il est proposé de prendre en compte cette remarque en faisant évoluer le règlement graphique.
B	Regrette que les études environnementales réalisées sur le périmètre intercommunal, lors de l'élaboration du PLUi, ne concernent pas la zone UX.			Pas de proposition attendue
B	En terme d'exploitation agricole, plus intéressant d'exploiter la partie Sud que la partie Ouest.	La collectivité précise que la maison située en zone A à 20 m du nouveau secteur UX est moins impactée qu'avant la révision allégée grâce à l'élaboration de l'OAP et notamment la frange végétale avec des arbustes et le bassin d'orage. Ceux-ci font tampon, sans possibilité de construction ni d'aménagement.		Pas de proposition attendue
B	Indique que l'ARS a précisé que la maison située en zone A (à proximité de l'entreprise) est habitée.			Pas de proposition attendue
C	Note que le reclassement du secteur A en secteur UX est compensé dans les mêmes proportions, à proximité et sur des habitats similaires. Identifie que les terrains reclassés se situent tous deux en zone rouge clair du PPRI. Relève que le projet s'apparente à une régularisation. Avis favorable.			Pas de proposition attendue
D	Aucune observation à formuler			Pas de proposition attendue
E	Conseille d'ajouter à l'OAP une partie écrite donnant des précisions sur la vocation économique (sur le modèle des autres). La partie graphique pourraient évoluer avec : - Des formulations plus globales : « zone de gestion durable des eaux pluviales » plutôt que « bassin d'orage », « espace à arborer » plutôt que « buissons ». - La représentation de la « frange végétale » par un aplat plutôt qu'un trait La CCI s'interroge sur l'ajout d'une transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise. La CCI souhaite qu'il soit précisé la perméabilité du stationnement.	Il est proposé que l'OAP soit complétée sur le modèle des autres avec notamment les éléments écrits suivants : « Surface : 8,7 ha Programmation : activité économique Principes d'aménagement • Insertion paysagère et architecturale - Transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise - Végétalisation par une frange végétale d'arbustes et de buissons - Recépage d'arbres • Desserte et organisation viaire : perméabilité du stationnement • Mesures d'intégration environnementale - Zone de gestion des eaux pluviales - Préservation des prairies (au sud) » Les intitulés de la légende évoluent : « secteur à restaurer comprenant un bassin d'orage » est remplacé par « zone de gestion durable des eaux pluviales » et « buissons » par « espace à arborer »	Concernant la Révision Allégée n°1, le commissaire enquêteur note que la Communauté de communes prend en compte les demandes de la CCI (notamment pour l'OAP à créer, l'ajout d'une partie écrite donnant des précisions sur la vocation économique et que des formulations plus globales soient employées : « zone de gestion durable des eaux pluviales » plutôt que « bassin d'orage », « espace à arborer » plutôt que « buissons » etc.).	Il est proposé de prendre en compte ces remarques en faisant évoluer l'OAP.

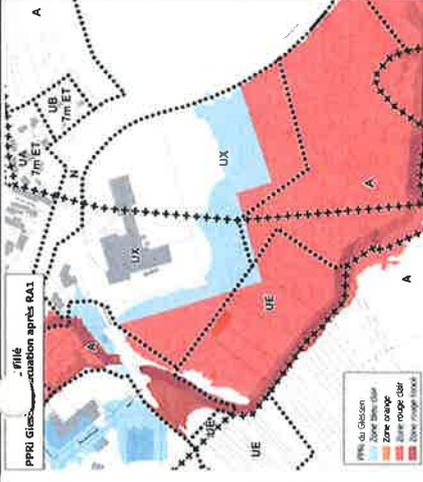
N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
F	<p>Pas d'observations particulières à formuler. Les modifications apportées au zonage sont sans effet sur les espaces agricoles, le reclassement en zone urbaine de la partie Nord étant compensé par le déclassé d'une surface équivalente (et plus "fonctionnelle") au Sud de la zone. Il apparaît en outre d'après les photos aériennes que le secteur a déjà perdu sa vocation agricole du fait du démarrage des travaux."</p> <p>Nous ajoutons simplement que d'une manière générale, nous invitons les collectivités à anticiper ce type de démarche pour éviter de faire des travaux et les régulariser par la suite.</p>	<p>La collectivité est pleinement consciente de la chronologie de la procédure.</p>		Pas de proposition attendue
G	<p>La modification du périmètre de la zone UX afin de permettre le développement de l'entreprise Bürkert participe ainsi à la mise en œuvre du SCoT.</p>			Pas de proposition attendue
G	<p>L'extension de la zone UX à l'Ouest de l'entreprise est compensée par la réduction, d'une surface égale, au sud. Ainsi, cette révision allégera n'entraînera pas l'inscription de surfaces UX supplémentaires.</p> <p>La réalisation du projet entraîne toutefois une consommation effective d'espace agricole, surface qui sera décomptée de l'enveloppe allouée au territoire pour la période 2021-2031, dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs fixés par la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021.</p>			Pas de proposition attendue
G	<p>L'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès (cf. l'OAP) contribue à la mise en œuvre de l'objectif fixé par le SCoT.</p>			Pas de proposition attendue
G	<p>Le développement de l'entreprise à l'Ouest plutôt qu'au Sud limite l'impact sur le paysage, en entrée de ville, au niveau de la RD424, qui est considérée par le SCoT comme un « axe structurant de découverte à traiter qualitativement ».</p>			Pas de proposition attendue
G	<p>L'entreprise Bürkert est située à proximité d'un arrêt de bus. Le développement de l'emploi dans cette zone est donc pertinent en termes d'accessibilité. Inversement, la concentration d'emplois dans cette zone est également un atout pour développer à l'avenir la desserte en transports en communs, dans le cadre de la prise de la compétence mobilité par le PETR.</p>			Pas de proposition attendue
G	<p>Concernant le volet environnement, les éléments présentés dans le projet de révision alléger ne remettent pas en cause la compatibilité du PLUi avec le SCoT de Sélestat et sa Région approuvé en 2013 ou avec le PCAET approuvé en 2022. Les aménagements prévus par l'entreprise au niveau du bassin d'orage viennent valoriser le site.</p>			Pas de proposition attendue
H	<p>Demande de compléter l'OAP par une note explicative indiquant la surface du secteur, décrivant les principes d'aménagement (desserte et organisation de la voirie, les mesures environnementales et d'insertion paysagère...).</p>	<p>Le commissaire enquêteur note que la Communauté de communes prévoit de compléter l'OAP concernée.</p>		Il est proposé de prendre en compte ces remarques en faisant évoluer l'OAP.

## B – Suites données aux observations formulées par le public durant l'enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
6	<p>Valide la révision et la modification du PLUi à condition de réparer et compenser obligatoirement les dommages causés par les travaux de 2021.</p> <p>La communauté de communes réitère son attachement fort à la préservation de son environnement. C'est d'ailleurs dans cet objectif que la partie au sud de l'entreprise, située initialement en UX, est reclassée en A car elle est plus riche au niveau environnemental que celle à l'ouest, reclassée d'A en UX. L'évolution du zonage est donc positive pour le secteur.</p>	<p>Les éléments indiqués concernent les mesures compensatoires liées au permis de construire et non la révision alléguée n°1.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Voir également l'avis du Commissaire enquêteur à la contribution n°9.</p>	<p>Pas de proposition attendue</p>
7	<p>Exprime sa solidarité avec la position exprimée par Alsace Nature. Il lui semble essentiel que l'ensemble de ces secteurs (zones humides répertoriées comme telles) soit exclu de toute zone à vocation constructible ou industrielle.</p>	<p>Précisons que les choix d'urbanisation future ont été validés lors de l'élaboration du PLUi.</p> <p>La présente modification n'aborde pas cette thématique</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes.</p> <p>Voir également l'avis du Commissaire enquêteur à la contribution n°9.</p>	<p>Pas de proposition attendue</p>
8	<p>Réduire la zone UX située au sud de l'entreprise (car prairies humides rendues au moins pour partie inconstructibles par le PPRI de 2021)</p>	<p>Dans le cadre de la révision alléguée n°1, la partie au sud de l'entreprise, située initialement en UX, est reclassée en A car elle est plus riche au niveau environnemental que celle à l'ouest, reclassée d'A en UX.</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes.</p> <p>En amont d'une prochaine évolution du PLUi, il est proposé d'engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en concertation avec l'entreprise Bürkert.</p>	<p>En amont d'une prochaine évolution du PLUi, il est proposé d'engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en concertation avec l'entreprise Bürkert.</p>



Extrait du zonage avant la révision alléguée n°1

<p>8</p>	<p>Refaire l'OAP concernant le secteur 1 (Triembach – St Maurice) pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer l'enjeu des prairies maigres humides et donc des habitats des papillons d'intérêt communautaire, les surfaces concernées par le PPRI et une analyse des fonctions écologiques</li> <li>- Intégrer un corridor prairial entre et vers les sites Natura 2000</li> <li>- Viser à réduire les surfaces constructibles</li> <li>- Eviter la destruction de prairies à Succise et/ou grande sanguisorbe</li> </ul>	 <p>Extrait du zonage après la révision allégée n°1</p> <p>La collectivité précise que dans le cadre de la révision du SCOT et de la mise en compatibilité du PLU, les périmètres des zones UX seront questionnés à la baisse.</p> <p>Dans le cadre de la révision allégée n°1, la surface constructible en UX au sud de l'entreprise a été réduite et celle à l'ouest augmentée afin de tenir compte des enjeux environnementaux du secteur.</p> <p>De plus, une nouvelle OAP a été élaborée. Il est proposé que celle-ci soit complétée sur le modèle des autres avec notamment les éléments écrits suivants :</p> <p>« Surface : 8,7 ha</p> <p>Programmation : activité économique</p> <p>Principes d'aménagement</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Insertion paysagère et architecturale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise</li> <li>- Végétalisation par une frange végétale d'arbustes et de buissons</li> <li>- Recépage d'arbres</li> </ul> </li> <li>• Desserte et organisation viaire : perméabilité du stationnement</li> <li>• Mesures d'intégration environnementale <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de gestion des eaux pluviales</li> <li>- Préservation des prairies (au sud) »</li> </ul> </li> </ul> <p>Les intitulés de la légende évoluent : « secteur à restaurer comprenant un bassin d'orage » est remplacé par « zone de gestion durable des eaux pluviales » et « buissons » par « espace à arborer »</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Il estime toutefois que, sans attendre la révision du SCOT, la Communauté de communes peut réfléchir en concertation avec le propriétaire à classer en zone N (ou A) la zone « rouge clair » du PPRI qui réglementairement correspond à la zone non urbanisée, concernée par un aléa d'inondation Faible à Moyen. En outre, cette zone regroupe des espaces naturels ou agricoles. Comme pour la zone Rouge Foncé, ces secteurs remplissent une fonction de stockage d'eau en cas de crue, et à ce titre, il convient de les préserver en l'état.</p> <p>Les principes d'aménagement de l'OAP pourraient utilement être complétés par les dispositions du PPRI du Giessen (approuvé le 1er avril 2021) qui s'appliquent sur les parcelles (ou parties de parcelles) identifiées en zone « rouge clair ». Il s'agit, en outre, d'une recommandation de la MRAE dans son avis du 19 juin 2024 (page 12/14).</p> <p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes et concernant l'OAP, constate que la Communauté de communes répond en partie à la requête de l'association IMAGO.</p>	<p>Il est proposé de prendre en compte en partie ces remarques en faisant évoluer l'OAP.</p>
----------	---	--	--	--

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
9	<p>Signale le caractère très incomplet de l'OAP, la nécessité de conduire d'autres modifications réglementaires et des compensations à la hauteur des atteintes environnementales du secteur</p> <p>Ne conteste pas le bien-fondé de cette entreprise innovante (économie locale, emplois, etc.) mais ne partage pas la méthodologie relative aux travaux de voirie, aux études inadéquates ou réalisées pendant ou après les travaux, à la destruction d'espèces protégées, aux compensations incomplètes et insuffisantes et à la révision alléguée.</p> <p>Indique que les prairies humides du Giessen sont un « hotspot » européen de la biodiversité.</p> <p>Indique aussi que les prairies Bürkert sont d'une grande richesse floristique (relevés au printemps 2024 identifiant la Scorsomère humble et l'Oenanthe à feuilles de Peucedan / plantes protégées en Alsace)</p> <p>Indique l'historique des procédures d'urbanisme et diverses autorisations</p> <p>S'interroge sur la commande et la qualité des études environnementales</p> <p>S'interroge sur travaux réalisés en septembre-octobre 2021.</p>	<p> Voir les propositions à l'observation n°7</p> <p>La révision alléguée proposée permet de mettre en conformité l'entreprise par rapport au document d'urbanisme pour ses voiries complémentaires, suite aux travaux d'extension et pour son bassin d'orage obligatoire par rapport aux travaux réalisés en 2021.</p> <p>Les études environnementales utilisées se sont basées sur les informations du BE Archimède qui a traité la partie environnementale liée à l'extension de l'entreprise et par une intervention du BE Climax qui s'est appuyé sur la publication et ses connaissances du terrain pour faire ses préconisations.</p> <p>Les prairies du Giessen sont de grande valeur en matière de biodiversité. La collectivité s'investit à les préserver à travers ses nombreux engagements dans les programmes Natura 2000, MAEC, Floravogésia, etc. Elle est en relation permanente avec les naturalistes locaux.</p> <p>Les travaux réalisés en 2021 l'ont été conformément à un arrêté préfectoral.</p>	<p>Il semble que la Communauté de communes fait plutôt référence aux propositions faites en réponse à la contribution n°8.</p> <p>De fait, la révision alléguée a pour objet de régulariser la construction (déjà réalisée) d'une voie de desserte (interne à l'entreprise) en zone A, zone A qui réglementairement ne permet pas de le faire. Une zone classée UX (appartenant à l'entreprise Bürkert) sera reclassée en zone A en compensation de la zone A reclassée en zone UX.</p> <p>Le commissaire enquêteur estime que la Communauté de communes pourrait d'ores et déjà réfléchir, en concertation avec le propriétaire, à classer en zone N (ou A) la zone « rouge clair » du PPRI qui réglementairement correspond à la zone non urbanisée, concernée par un aléa d'inondation Faible à Moyen. En outre, cette zone regroupe des espaces naturels ou agricoles. Comme pour la zone rouge foncé, ces secteurs remplissent une fonction de stockage d'eau en cas de crue, et à ce titre, il convient de les préserver. En outre, les principes d'aménagement de l'OAP pourraient utilement être complétés par les dispositions du PPRI du Giessen (approuvé le 1er avril 2021) qui s'appliquent sur les parcelles (ou parties de parcelles) identifiées en zone « rouge clair ». Il s'agit, en outre, une recommandation de la MRAE dans son avis du 19 juin 2024 (page 12/14).</p> <p>Enfin, la Communauté de communes précise que la séquence ERC (éviter, réduire, compenser) a bien été étudiée notamment pour les zones humides des parcelles concernées. De fait, le commissaire note qu'il y a eu compensation, une zone A ayant été créée en compensation de la zone UX créée, dans un ratio d'un pour un. Toutefois, le Commissaire s'interroge si le ratio de compensation (un pour un) est en adéquation avec le guide de mai 2021 du Ministère de la transition écologique qui propose une approche standardisée du dimensionnement de la compensation écologique. Cette approche fonde ses étapes sur la base des articles L.110-1 et L.163-1 du Code de l'environnement.</p> <p>Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes et note qu'elle reprendra positivement à la plupart des demandes du requérant à l'occasion de la prochaine révision du PLU.</p> <p>Les demandes d'autres mesures compensatoires sont hors du champ de la présente enquête publique.</p>	<p>En amont d'une prochaine évolution du PLU, il est proposé d'engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en concertation avec l'entreprise Bürkert.</p>
9	<p>Est favorable à l'approbation de la révision alléguée (car travaux achevés) uniquement à condition des réparations et de compensations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reclasser la partie en zone UX qui se trouve dans le PPRI en N</li> <li>- Réduire la zone UE en rive droite du Giessen pour préserver le corridor TVB contiguë à la rivière</li> <li>- Ouvrir un corridor entre Saint-Maurice – alluvial et Saint-Maurice-source pour faciliter une nouvelle reconnexion</li> <li>- Végétaliser le bassin d'orage de l'entreprise par de la prairie à Sanguisorbes (avec gestion adaptée aux azurés)</li> <li>- Elargir l'évaluation environnementale à l'ensemble du site (corridor du Giessen, zone UE, prairies Bürkert, secteur limitrophe CEN Alsace, etc.)</li> </ul>	<p>La collectivité précise que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dans le cadre de la révision du SCOT et de la mise en compatibilité du PLU, les périmètres des zones UX seront questionnés à la baisse</li> <li>- la réduction de la zone UE sera étudiée lors de l'une des prochaines évolutions du PLU</li> <li>- l'ouverture d'un corridor entre Saint-Maurice – alluvial et Saint-Maurice-source est en cours de réflexion</li> <li>- un plan de gestion est en cours d'élaboration par l'entreprise. Le plan de gestion sera réalisé et suivi en lien avec la collectivité et les associations environnementales</li> <li>- lors des évolutions futures du PLU, des évaluations environnementales seront réalisées, si nécessaires.</li> </ul>		
9	<p>Demande d'autres mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mettre les mesures compensatoires de la déviation de Châtenois validées à Neubois en N inconstructible</li> <li>- Mettre les mesures compensatoires de la piste cyclable ZAIM-Maisonsgoutte en N inconstructible</li> </ul>			

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la communauté de communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil communautaire
10	<p>Est conternée par l'artificialisation par l'artificialisation et la destruction de certaines prairies humides à l'automne 2021.</p> <p>Soutient les revendications d'Alsace Nature.</p> <p>Attend une compensation Natura 2000 des prairies perdues pour la biodiversité et une étude environnementale avant tout projet visant à détruire les sols et les milieux.</p>	<p>Voir les propositions de l'observation n°9</p>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes.</p>	<p>En amont d'une prochaine évolution du PLU, il est proposé d'engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en concertation avec l'entreprise Bürkert.</p>
11	<p>Observations en complément de celles d'Alsace Nature.</p> <p>Signale un problème de gouvernance car aucune présentation n'a été faite</p>	<p>Informations, présentations et délibérations faites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- en conseil communautaire les 24/11/2023, 28/03/2024</li> <li>- lors de la concertation de décembre 2023 à mars 2024</li> <li>- En conférences des Maires : les 08/11/2021, 13/06/2022, 03/07/2023 et 15/01/2024</li> </ul>	<p>Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Concernant le site internet de la Communauté de communes, le commissaire a constaté la présence de l'information de l'ouverture de la présente enquête publique de même que l'ouverture de la phase de concertation relative à la révision allégée n°1 du PLU. lien : <a href="https://cdc.valleedeville.fr/amenagement-environnement/">https://cdc.valleedeville.fr/amenagement-environnement/</a> Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes, réponse qui n'appelle pas de commentaire particulier.</p>	<p>Pas de proposition attendue</p>
11	<p>Déplore le non renseignement de l'onglet « urbanisme » du site internet de la Communauté de Communes</p>	<p>La Collectivité a renseigné régulièrement son site internet.</p>  		

	 <p><b>LA PLUME DE LA VALLÉE DE VILLE-VALE</b></p> <p>Des équipements, locaux, de nouveaux projets dans les communes de la Vallée de Ville-Val...    Afin de répondre à ces besoins, une étude de faisabilité a été menée...    Cette étude a permis de constater que les communes de la Vallée de Ville-Val sont dotées d'équipements et de locaux adaptés à leur territoire...    La Vallée de Ville-Val est une zone d'habitat dispersé...    Les communes de la Vallée de Ville-Val sont : [liste des communes]</p>	
11	<p>16</p> <p>Article paru dans le « Courant Info » (en ligne et dans toutes les boîtes aux lettres) n°40 aux pages 25 et 26</p> <p>Voir les réponses faites à la MRAE dans le tableau ci-dessus relatif aux Personnes Publiques Associées</p>	Il est proposé de compléter la note de présentation en ajoutant les compléments d'information et de diagnostic fournis par l'entreprise.
11	<p>16</p> <p>Article paru dans le « Courant Info » (en ligne et dans toutes les boîtes aux lettres) n°40 aux pages 25 et 26</p> <p>La collectivité est pleinement consciente des démarches ERC et en tient compte dans ses démarches.</p>	Pas de proposition attendue

## C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 29 novembre 2024, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation et d'une réserve.

N°	<b>Réserve du commissaire enquêteur</b>	<b>Proposition de prise en compte présentée au Conseil communautaire</b>
1	Le commissaire enquêteur demande que la Communauté de communes étudiée, en concertation avec l'entreprise Bürkert, la possibilité de classer en zone N (ou A) tout ou partie la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen qui réglementairement correspond à la zone non urbanisée, concernée par un aléa d'inondation Faible à Moyen	Il est proposé d'engager des réflexions relatives au reclassement en N ou A de tout ou partie de la zone « rouge clair » du Plan de Protection des Risques d'Inondation (PPRI) du Giessen, en concertation avec l'entreprise Bürkert.
N°	<b>Recommandation du commissaire enquêteur</b>	<b>Proposition de prise en compte présentée au Conseil communautaire</b>
1	Les principes d'aménagement de l'OAP pourraient utilement être complétés par les dispositions du PPRI du Giessen (approuvé le 1er avril 2021) qui s'appliquent sur les parcelles (ou parties de parcelles) identifiées en zone « rouge clair ». Il s'agit, en outre, d'une recommandation de la MRAE dans son avis du 19 juin 2024	Les dispositions du PPRI sont prises en compte dans le cadre de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme, en complément de celles de l'OAP. Il n'est donc pas proposé de compléter en ce sens l'OAP.

Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA VALLEE DE VILLE  
MODIFICATION N°1 DU PLUI**

**Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de modification N°1 de PLUI**

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

**A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :**

- A. Avis de l'ARS en date du 5 juillet 2024
- B. Avis de la MRAE en date du 29 mai 2024
- C. Avis du Sous-Préfet en date du 25 septembre 2024
- D. Avis du PETR Sélestat Alsace Centrale du 2 septembre 2024

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la Communauté de Communes dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire
A	Modifier les articles 2 UX et 2 AUX du règlement en rajoutant «... et à l'exception des établissements d'enseignement et des établissements d'action sociale, correspondant aux équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement et aux établissements destinés à la petite enfance ».	Ces points seront discutés lors des évolutions prochaines du PLUI	Le Commissaire enquêteur estime qu'il n'y a pas urgence à modifier les articles ZAUX et ZUX et approuve la décision de la Communauté de communes d'attendre la prochaine révision du PLUI qui devra intervenir réglementairement à l'issue de l'approbation du SCOT de Sélestat et de sa région en cours de révision (Les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux devront en effet être compatibles avec le SCOT révisé).	Ces points seront discutés lors des évolutions prochaines du PLUI
B	Dossier non soumis à évaluation environnementale Avis favorable sous réserve de revoir la règle relative au stationnement en zone IIAU	/	/	/
C	Point II.3.5 : autoriser des aires de stationnement et des affouillements et exhaussements de sol en zone IIAU est incompatible Point I.1.8 : avis défavorable à la régularisation du parking en zone IALUX Erreur d'appellation de zone : il s'agit de la zone UA et non UB	Voir réponse ci-dessous Modifier le règlement de la zone IIAU en supprimant la possibilité de réaliser des aires de stationnement en zone IIAU Ce point est retiré du projet de modification Ce point est rectifié dans ce sens	Concernant le point I.1.8, le commissaire enquêteur estime que la Communauté de communes devra mener une réflexion sur les actions à mener quant à l'aménagement <i>a priori</i> non faisable d'un parking en zone IALUX (qu'il conviendra de qualifier), soit par une renaturation de la parcelle concernée, soit par une compensation à proximité, au sens de la démarche ERC11. Préalablement, il conviendra d'étudier les conditions qui ont permis cet aménagement.	Voir réponse ci-dessous Modifier le règlement de la zone IIAU en supprimant la possibilité de réaliser des aires de stationnement en zone IIAU Ce point est retiré du projet de modification Ce point est rectifié dans ce sens

<p>Point I.1.3 : la création d'un secteur d'assainissement autonome n'est pas justifiée au regard de l'état des réseaux</p> <p>L'évocation du risque minier n'a pas à être mentionnée dans la procédure de modification</p> <p>Inutile de mentionner la mise à jour du tableau des taxes d'aménagement et de la suppression de la ZAC</p> <p>Evoquer Breitenau et non Breitenbach</p> <p>Point I.1.7 : le reclassement du jardin curial de Neuve Eglise en zone agricole alors qu'il n'en a pas la vocation n'est pas justifié ; un classement en UE est proposé</p> <p>Point II.3.1 : remplacer le terme « dépôt d'épaves de véhicules non liés à une activité professionnelle de garage » par « véhicules hors d'usage »</p>	<p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est rectifié dans ce sens</p> <p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est rectifié dans ce sens</p>	<p>toutes les réserves ou demandes de modification faire par la DDT</p>	<p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est retiré du projet de modification</p> <p>Ce point est rectifié dans ce sens</p>
<p>Avis favorable</p> <p>Les points d'évolution envisagés par la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLUJ avec le SCoT de Sélestat et sa Région</p> <p>Certains points facilitent la mise en oeuvre du SCoT de Sélestat et sa Région et vont dans le sens de l'intégration des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience en termes de sobriété foncière et énergétique.</p> <p>La production d'énergie renouvelable est également facilitée par la modification qui vise l'intégration des ombrières productrices d'énergie sur les aires de stationnement tel que le prévoit le SCoT.</p> <p>Evoquer Breitenau et non Breitenbach</p>	<p>Ce point est rectifié dans ce sens</p>		<p>Ce point est rectifié dans ce sens</p>

## B – Suites données aux observations formulées par le public durant l'enquête publique :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la Communauté de Communes dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Communautaire	Commenté [KSJ] : Attention : anonymiser les observations
1	Modifier l'emprise de la zone 1AU de Triembach	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	Si la demande peut se comprendre, celle-ci est malheureusement hors du champ de la modification n°1 du PLUi, objet de la présente enquête publique. La Communauté de communes ne peut donc pas prendre en compte la requête au motif que la modification de zonage (et de l'OAP) n'a pas été portée à la connaissance des personnes publiques associées, de la MRAe et <i>in fine</i> du public. La seule possibilité pour le requérant de mener à bien son projet est d'obtenir l'accord des propriétaires de la parcelle concernée. Néanmoins le Commissaire enquêteur signale que, par dérogation au code de l'urbanisme, la loi prévoit parfois des cas où certaines évolutions du PLUi peuvent être conduites par le biais d'une procédure plus rapide qu'une modification de droit commun ou une révision : il sera peut-être possible d'utiliser une procédure de modification simplifiée du PLUi sous réserve d'une analyse juridique de la réglementation en la matière (code de l'urbanisme et code de l'environnement) concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation.	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	
2	Demande de retrait du phasage de l'OAP	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	Cette demande est hors du champ de la modification n°1 du PLUi, objet de la présente enquête publique. La Communauté de communes ne peut donc pas prendre en compte la requête au motif que la modification de l'OAP n'a pas été portée à la connaissance des personnes publiques associées, de la MRAe et <i>in fine</i> du public. Néanmoins le Commissaire enquêteur signale que, par dérogation au code de l'urbanisme, la loi prévoit parfois des cas où certaines évolutions du PLUi peuvent être conduites par le biais d'une procédure plus rapide qu'une modification de droit commun ou une révision : il sera peut-être possible d'utiliser une procédure de modification simplifiée du PLUi sous réserve d'une analyse juridique de la réglementation en la matière (code de l'urbanisme et code de l'environnement) concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Remarque : le document joint à la contribution fait mention d'un secteur 6 alors qu'il s'agit du secteur 1	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	
3	Classement en UB de la parcelle 358, section 4 + ER	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	Cette demande est hors du champ de la modification n°1 du PLUi, objet de la présente enquête publique. La Communauté de communes ne peut donc pas prendre en compte la requête au motif que la modification de l'OAP et la modification de zonage n'ont pas été portées à la	Ce point ne peut être considéré puisqu'il n'est pas abordé dans la modification et n'a donc pas été porté à la connaissance des PPA et du public	

	Reclasser un ancien fossé en chemin	En dehors du champ de compétence d'une modification ; il s'agit d'une modification du cadastre	connaissance des personnes publiques associées, de la MRAE et in fine du public, d'autant que cette demande concerne également l'OAP, objet (en partie) de la contribution 1.  Cet ancien fossé fait partie du domaine public de la commune (source « plan cadastral de la DGFP ».). Il s'agirait donc de le qualifier en « voie communale » qui entraînerait de fait la suppression du recul de 6 m conféré par du statut actuel d'ancien fossé.  Comme indiqué par la Communauté de communes, il s'agit d'une modification du cadastre. Le classement de cet « ancien fossé » relève de l'Article L 141-3 code de la voirie routière (extrait : « Le classement et le déclassement des voies communales sont prononcés par le conseil municipal. Ce dernier est également compétent pour l'établissement des plans d'alignement et de nivellement, l'ouverture, le redressement et l'élargissement des voies. »)	En dehors du champ de compétence d'une modification ; il s'agit d'une modification du cadastre
	Suppression de l'emplacement réservé TRI 02	Cette question a été reconsidérée et l'ER est maintenu	Le Commissaire enquêteur prend acte de la décision de la Communauté de communes.	
4	Demande de prendre en compte un emplacement réservé à Lalaye, rue de Basseberg	Cet emplacement a une utilité publique puisqu'il sert de place de retournement pour le camion de collecte des ordures ménagères.	Le Commissaire enquêteur prend acte de la décision de la Communauté de communes et de son argumentation. Il recommande toutefois d'avertir le propriétaire de ce changement (la parcelle étant en zone UB). Cette réserve constitue en effet une servitude affectant le terrain et le rend inconstructible. En contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement est offert au propriétaire de l'emprise foncière.	Création de cet emplacement qui présente une utilité publique puisqu'il sert de place de retournement pour le camion de collecte des ordures ménagères.
5	Déplore que le projet de modification n'ait pas été présenté, ni débattu en commission « agriculture et environnement » de la communauté de communes. Exprime sa solidarité avec la position exprimée par Alsace Nature. Il lui semble essentiel que l'ensemble de ces secteurs (zones humides répertoriées comme telles) soit exclu de toute zone à vocation constructible ou industrielle.	Précisons que ce projet a fait l'objet de plusieurs discussions en conférence intercommunale des maires, instance compétente en matière d'urbanisme. Précisons que les choix d'urbanisation future ont été validés lors de l'élaboration du PLUi. La présente modification n'aborde pas cette thématique	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes	Pas d'évolution attendue
6			Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes	Pas d'évolution attendue
7	Suppression du point visant la reconnaissance du parking en zone 1AUX	Ce point est retiré du projet de modification	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Néanmoins il est nécessaire que la Communauté de communes réfléchisse aux actions à mener pour renaturer le parking (ou à une compensation à proximité, au sens de la démarche Eviter/Réduire/Compenser s'il s'avère qu'il ait été aménagé sans autorisation, si celle-ci était nécessaire	Ce point est retiré du projet de modification
8	S'oppose au classement en UX du parking de la zone 1AUX à Neuve Eglise et demande un reclassement en N de toute la zone	Ce point est retiré du projet de modification	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes. Néanmoins il est nécessaire que la Communauté de communes réfléchisse à aux actions à mener pour renaturer le parking s'il s'avère qu'il ait été aménagé sans autorisation formelle, si celle-ci était nécessaire ou s'il n'est pas possible de le faire, d'étudier les	Ce point est retiré du projet de modification

	Toutes les autres demandes touchent des points qui ne sont pas abordés dans la présente modification		possibilités de compenser (au sens de la démarche ERC) la surface « perdue » occupée par le parking. Les propositions de l'association requérante sont de nature à nourrir la réflexion	
	Est conternée par l'artificialisation par l'artificialisation et la destruction de certaines prairies humides à l'automne 2021. Soutient les revendications d'Alsace Nature. Attend une compensation Natura 2000 des prairies perdues pour la biodiversité et une étude environnementale avant tout projet visant à détruire les sols et les milieux.	La collectivité prend acte des différents points soulevés qui seront reconsidérés lors de la prochaine révision du PLU.	Le Commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la Communauté de communes	
9		La collectivité prend acte des différents points soulevés qui seront reconsidérés lors de la prochaine révision du PLU.		Pas d'évolution attendue

### C – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 29 novembre 2024, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti de deux recommandations et d'une réserve.

N°	Réserve du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Communautaire
1	Concernant le point n°8 de la commune de Neuve Eglise, bien que ce point ait été retiré de la modification n°1, le commissaire enquêteur estime qu'il est nécessaire que la Communauté de communes réfléchisse aux actions à mener pour renaturer le parking s'il s'avère qu'il ait été aménagé sans autorisation formelle. Et si la renaturation n'est pas possible, d'étudier les possibilités de compenser la surface « perdue » occupée par le parking (au sens de la démarche ERC pour « éviter - réduire - compenser », cf. Article L. 110-1 du code de l'environnement)	La Communauté de Communes va engager une réflexion sur le devenir de ce parking
N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Communautaire
1	La Communauté de communes a pris en compte la demande d'instaurer un emplacement réservé sur une partie d'une parcelle privée de la commune de Lalaye (contribution n°4). Le commissaire enquêteur recommande d'avertir le propriétaire de ce changement (la parcelle est en zone UB, constructible). Cette réserve constitue en effet une servitude affectant le terrain et rend inconstructible cet emplacement sachant qu'en contrepartie de cette servitude, un droit de délaissement est offert au propriétaire de l'emprise foncière.	La Communauté de Communes va solliciter la Commune de Lalaye pour qu'elle informe le propriétaire de cette servitude
2	Les contributions relatives à une modification de l'emprise de la zone 1AU Secteur 2 à Triembach-au-Val) et à la suppression du phasage prévu par le phasage de l'OAP secteur 1 à St Pierre Bois en prévision de la constitution d'une association foncière urbaine autorisée), portée par les maires des communes concernées, n'ont pas été retenues pour des raisons de réglementation. Le Commissaire enquêteur recommande d'étudier la	La Communauté de Communes va étudier avec les communes de Saint-Pierre-Bois et de Triembach-au-Val, les différentes possibilités de faire évoluer le document d'urbanisme pour répondre à ces demandes

	possibilité de prendre en compte ces évolutions par le biais d'une procédure plus rapide qu'une modification de droit commun ou qu'une révision via une procédure simplifiée du PLUi, sous réserve d'une analyse juridique de la réglementation (code de l'urbanisme et code de l'environnement)	
--	--	--

Le projet de modification N°1 du PLUi soumis à l'approbation du Conseil Communautaire tient compte des propositions exposées dans le présent document.

**Communauté de communes de la Vallée de Villé**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Modification n°1**

**Note de présentation et évaluation des impacts**

*VERSION MODIFICATION APPROUVEE*

---

**DOSSIER APPROUVE**

**Vu pour être annexé à la délibération du 31 janvier 2025**

**A Bassemberg**

**Le 31 janvier 2025**

**Le Président**

**Serge JANUS**



## SOMMAIRE

---

<b>A.</b>	<b>COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE</b> .....	<b>3</b>
<b>B.</b>	<b>Objet de la modification N°1 du plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)</b> .....	<b>3</b>
<b>I.</b>	<b>Justification du recours à une procédure de modification</b> .....	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>Evaluation environnementale des plans et programmes</b> .....	<b>4</b>
<b>C.</b>	<b>deroule de l'ANALYSE DES DIFFERENTES EVOLUTIONS PROJETEES</b> .....	<b>4</b>
<b>D.</b>	<b>liste détaillée des points de la modification</b> .....	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>Les évolutions graphiques</b> .....	<b>5</b>
1.	Commune de BASSEMBERG .....	5
2.	Commune de BREITENAU .....	8
2.	Commune de LALAYE .....	10
3.	Commune de MAISONSGOUTTE .....	12
4.	Commune de NEUBOIS .....	14
5.	Commune de SAINT MARTIN .....	18
6.	Commune de SAINT PIERRE BOIS.....	24
7.	Commune de TRIEMBACH AU VAL.....	29
<b>II.</b>	<b>Les évolutions du règlement écrit</b> .....	<b>33</b>
1.	Les évolutions de forme du LEXIQUE .....	33
2.	Les évolutions de forme du REGLEMENT .....	35
3.	Les évolutions de fond .....	39
<b>E.</b>	<b>PieCES MODIFleES DU PLUi</b> .....	<b>57</b>
<b>I.</b>	<b>Le rapport de présentation - pièce N°1 du PLUi</b> .....	<b>57</b>
<b>II.</b>	<b>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce N°5 du PLUi</b> .....	<b>57</b>
<b>III.</b>	<b>Le règlement écrit - pièce N°3 du PLUi</b> .....	<b>57</b>
<b>IV.</b>	<b>Le règlement graphique - pièce N°4 du PLUi</b> .....	<b>57</b>
<b>V.</b>	<b>La liste des emplacements réservés - pièce N°7 du PLUi</b> .....	<b>57</b>



## A. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

**Communauté de Communes de la Vallée de Villé**

Centre administratif

1, rue Principale

67 220 BASSEMBERG

Tél. +33 (0)3 88 58 91 65

## B. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL (PLUi)

La présente note de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLUi et d'en justifier les motivations. Après approbation, elle est destinée à être jointe, en tant que pièce complémentaire, au dossier du PLUi initial.

### I. Justification du recours à une procédure de modification

Le PLUi de la Vallée de Villé a été approuvé le 12 décembre 2019.

La modification n°1 du PLUi respecte les dispositions du Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Elle n'a pas vocation :

- à changer les orientations définies par le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- à 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 ;
- à ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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 ;
- à créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

## II. Evaluation environnementale des plans et programmes

Compte tenu de la nature des évolutions envisagées qui se résument en des ajustements de zonage (sans toucher aux potentiels d'extension) et des évolutions réglementaires, l'évaluation environnementale se limite, à ce stade (la présente procédure sera soumise à une saisine au cas par cas de l'autorité environnementale) à un tableau synthétique figurant dans chacun des points de modification, dans la partie « incidences sur l'environnement ».

### C. DEROULE DE L'ANALYSE DES DIFFERENTES EVOLUTIONS PROJETEES

Les évolutions projetées portent sur deux types d'évolution :

- Les **évolutions graphiques** (le règlement graphique (ou « zonage ») et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, emplacements réservés) sont présentées **par commune** ;
- Les **évolutions du règlement écrit** sont exposées **par nature** (évolutions de forme du lexique et de certaines règles), **par grandes thématiques** (pour les évolutions communes à plusieurs zones et bénéficiant de la même justification) et **par zones**, pour les évolutions de fond spécifiques ;
- Les évolutions des **documents annexes** : tableau de la taxe d'aménagement, plan des risques, suppression de la ZAC.

Suite à l'explication et la justification des évolutions projetées, une appréciation de l'impact environnemental est menée pour chaque évolution ou groupe d'évolution. Contrairement au PLU, l'analyse est faite de manière très compacte pour faciliter la compréhension des impacts. L'analyse porte sur l'appréciation des incidences de la mise en œuvre des axes de la modification par rapport au PLU actuel.

L'appréciation est qualitativement portée à l'aide du code couleur suivant :

Incidence négative directe et/ou forte	Incidence négative indirecte et/ou modérée	Incidences neutres	Incidences positives indirecte et/ou modérée	Incidences positives directe et/ou forte
--	--	--------------------	--	--

La plupart des points d'évolution envisagés par la modification ne sont pas de nature à engendrer d'incidences complémentaires par rapport au PLU initial (suppression d'un emplacement réservé pour un équipement réalisé) : ils ont une incidence totalement neutre.

Aucun point ne nécessite la mise en œuvre de mesures pour « Eviter, Réduire, Compenser » les incidences ou améliorer l'existant. De même, aucun point de modification n'est de nature à renforcer la prise en compte de l'environnement et permettre d'améliorer significativement les projets (ex : mise en place d'OAP).

## D. LISTE DETAILLEE DES POINTS DE LA MODIFICATION

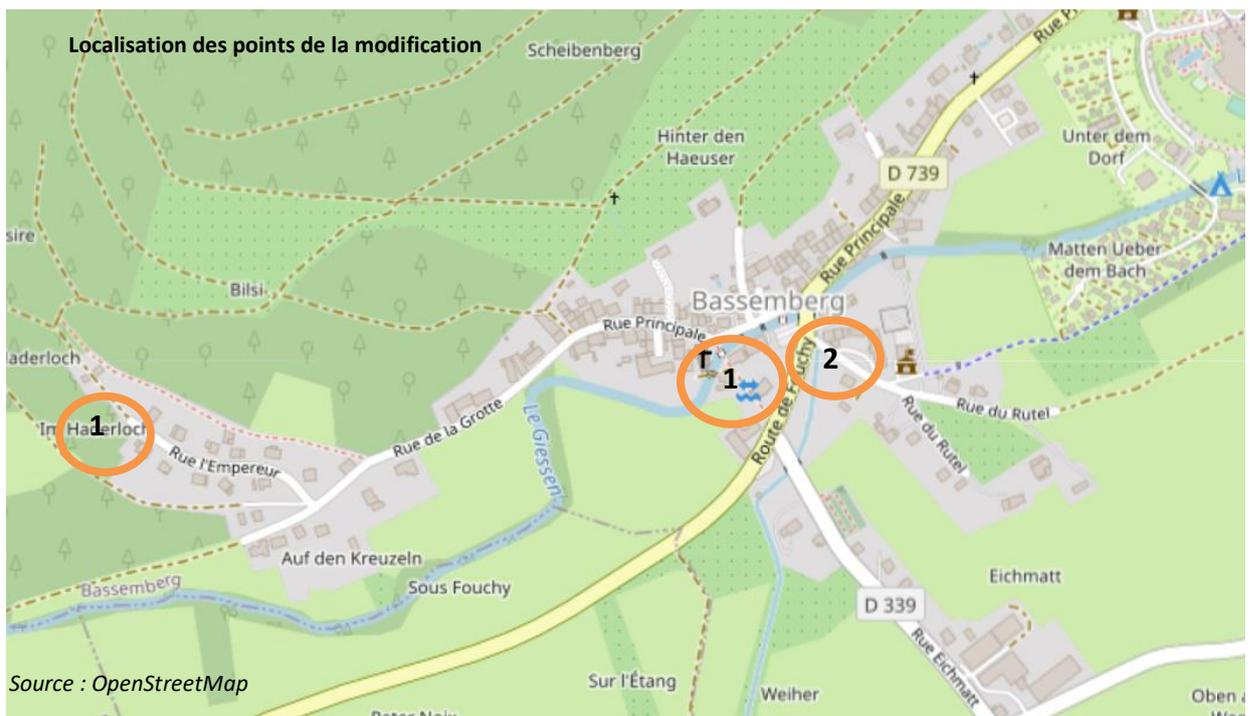
### I. Les évolutions graphiques

#### 1. Commune de BASSEMBERG

▪ **Point 1**

**Reclassement de deux parcelles UB en zone UE (sites 1) et d'une parcelle UB en A (site 2)**

✓ Présentation, explications, justifications



Les trois modifications envisagées touchent la zone UB. Cette dernière correspond soit à des secteurs d'habitat spontané, où les constructions se sont implantées au coup par coup, sans procédure d'aménagement d'ensemble, soit à des opérations de lotissement au parcellaire en « tablette de chocolat ». On retrouve ces types de forme urbaine principalement en périphérie immédiate des cœurs de village et le long des axes structurants d'entrée/sortie de certaines communes.

Par ailleurs, le PLUi de la Vallée de Villé a fait le choix de la reconnaissance de fonctions urbaines particulières, dont la zone d'équipements collectifs, zone de loisirs (UE). Il s'agit là non seulement d'une reconnaissance de la fonction urbaine à travers le zonage mais aussi, et surtout, la reconnaissance d'une forme urbaine spécifique, plus libre en fonction des besoins.

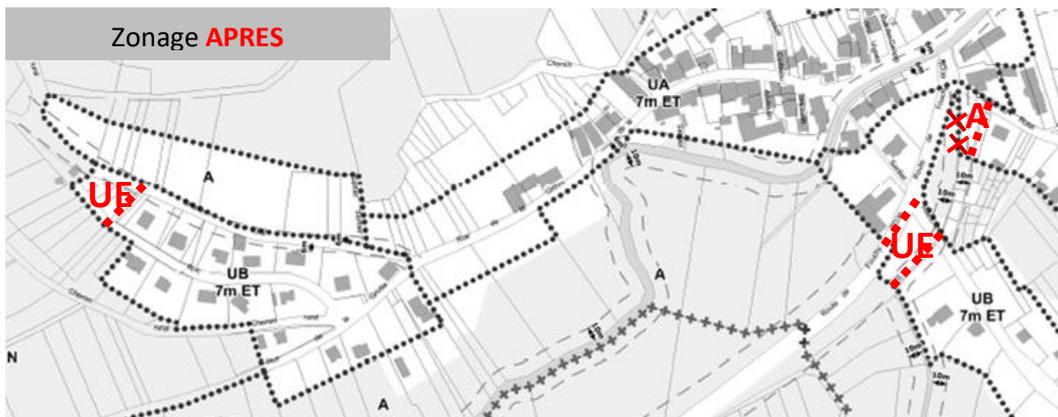
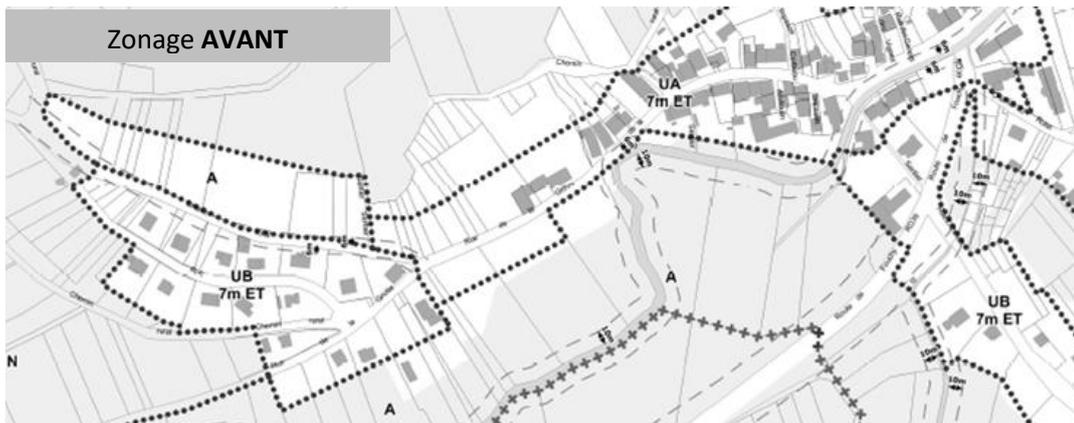
Ce choix apporte une description du territoire plus lisible et efficace. Elle permet d'assurer un découpage en zone de meilleure qualité, car plus près de la réalité du terrain et peut-être même plus près de l'expression d'une politique, c'est du moins l'une des motivations de définition du zonage initial.

Aussi, les deux modifications envisagées identifiées « 1 » sur la carte ci-dessus nécessitent des évolutions de classement puisque les parcelles sont vouées à accueillir des équipements publics : installations de points de collecte de déchets pour le secteur Ouest et aire de stationnement et aire de jeux existants pour le secteur centre (Sud de la route de Fouchy).

Concernant le site 2, il est traversé par un cours d'eau secondaire, lui conférant un caractère humide, donc non opportun à l'accueil d'une éventuelle construction ; un classement en zone agricole est plus adapté et conforme à son usage actuel.



✓ Traduction dans le PLUi



- **Sites 1** : Les deux secteurs destinés à accueillir des équipements publics passent d'un zonage UB à UE, plus conforme à leur usage et la réalité de terrain
- **Site 2** : la parcelle visée, traversée par un cours d'eau secondaire passe d'un classement en UB à un zonage à vocation agricole A. La superficie concernée atteint 860m<sup>2</sup>.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

- **Sites 1 : Reclassement de deux parcelles UB en zone UE**

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	L'évolution de zonage de UB en UE est légèrement favorable à l'environnement dans la mesure où l'emprise au sol par exemple, en UE est susceptible d'être moindre qu'en UB (respectivement 20 et 30%)													

- **Site 2 : Reclassement d'une parcelle UB en A**

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	La partie de terrain concernée passe de constructible à inconstructible ce qui est bénéfique en termes de potentiel impact sur l'environnement													

## 2. Commune de BREITENAU

### ▪ Point 2

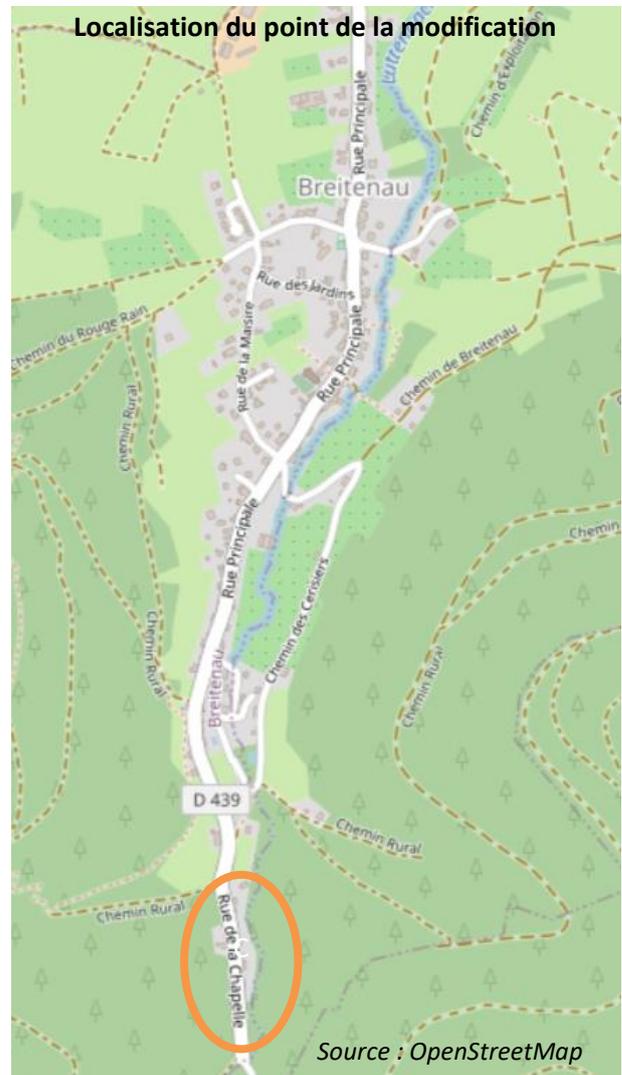
#### Reclassement d'un secteur Ns en N

##### ✓ Présentation, explications, justifications

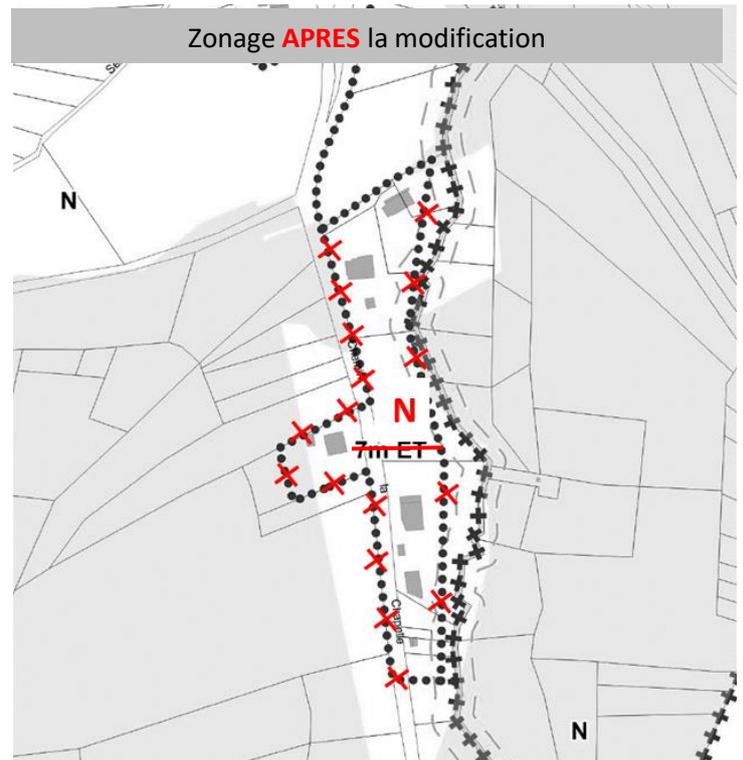
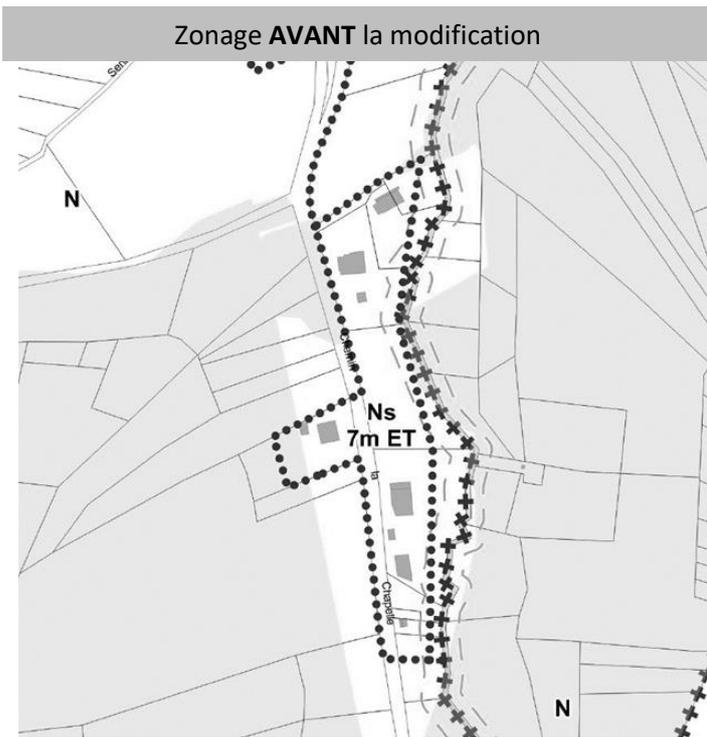
La pointe Sud du village de Breitenau est actuellement classée en secteur Ns. Ce dernier couvre exclusivement un habitat diffus et pré existant à la date d'approbation du PLUi, localisées de façon ponctuelle en dehors des zones urbanisées et viabilisées. Ce sont des STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité Limitées).

Le règlement de ce secteur de zone vise à permettre l'extension mesurée des constructions existantes sous conditions d'être « contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle ».

Or ce secteur, complètement détaché du village, est isolé en milieu forestier et éloigné de toutes commodités. Il ne semble donc pas justifié de lui accorder une capacité de développement, même encadrée, dans la mesure où l'impact potentiel sur les milieux naturels et paysagers est non négligeable. Une simple reconnaissance d'un état de fait (sans extension) apparaît donc préférable et plus adéquate.



✓ Traduction dans le PLUi



Le secteur passe d'un zonage Ns à N, afin d'assurer la protection paysagère et écologique du site.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

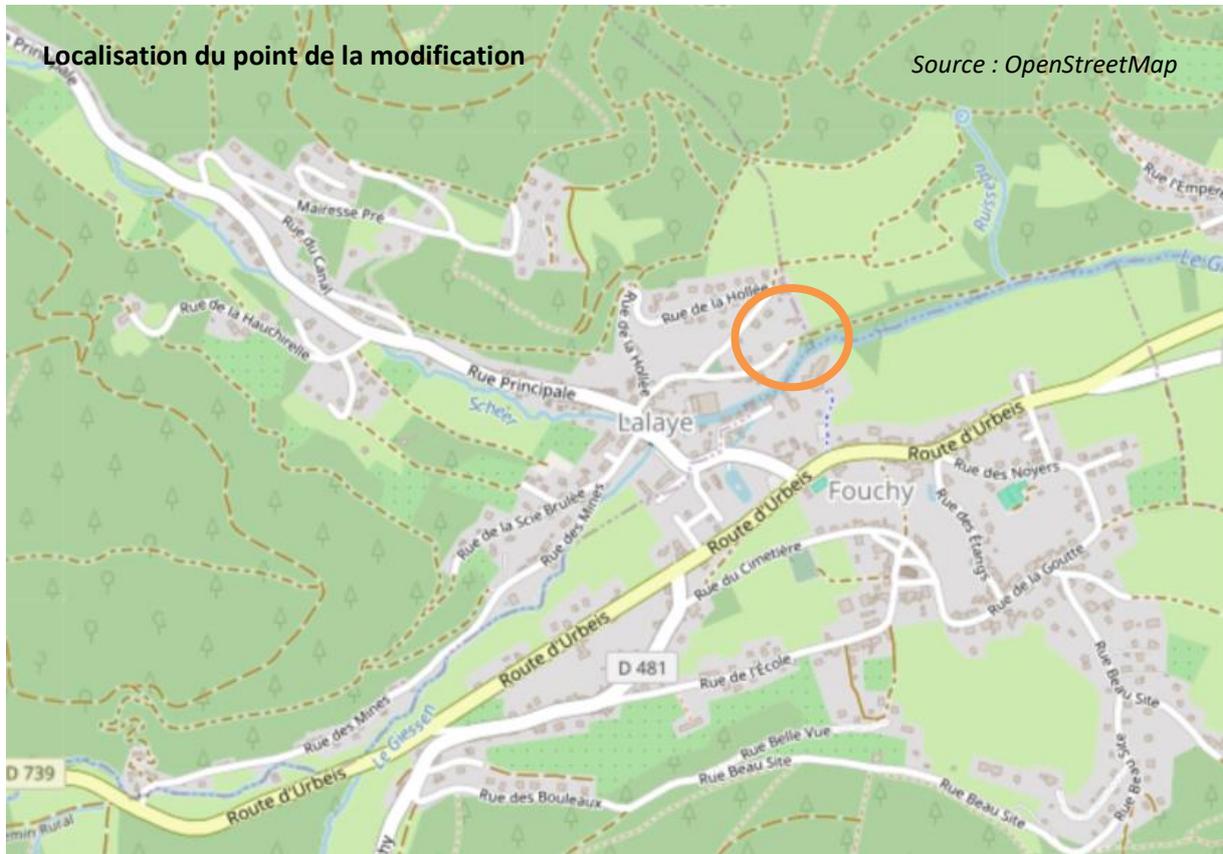
	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	L'évolution du zonage vers un maintien de l'urbanisation actuelle (sans extension possible) est plutôt favorable à l'environnement													

## 2. Commune de LALAYE

### ▪ **Point 3**

#### **Création d'un emplacement réservé**

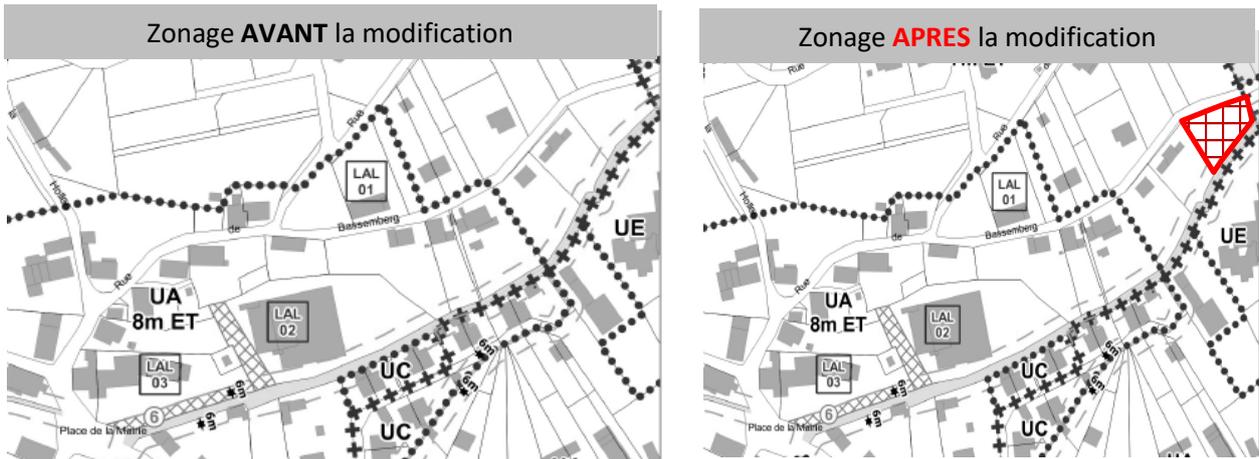
- ✓ Présentation, explications, justifications



La parcelle 97 située rue de Bassemberg est aujourd'hui un bien vacant. Initialement très pentue, le terrain a été au fil des années complètement remblayé par de la sciure de bois. Localisé en bout de rue, après les dernières habitations avant que la rue ne se termine en impasse, le terrain est aujourd'hui utilisé comme aire de retournement notamment par les véhicules de la commune ou du SMICTOM.

La commune souhaite ainsi acquérir ce terrain pour pérenniser son usage en aire de retournement.

✓ Traduction dans le PLUi



Un emplacement est créé sur la parcelle 97.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	L'usage effectif du terrain ne change pas mais est pérennisé via son acquisition par la commune.													

### 3. Commune de MAISONSGOUTTE

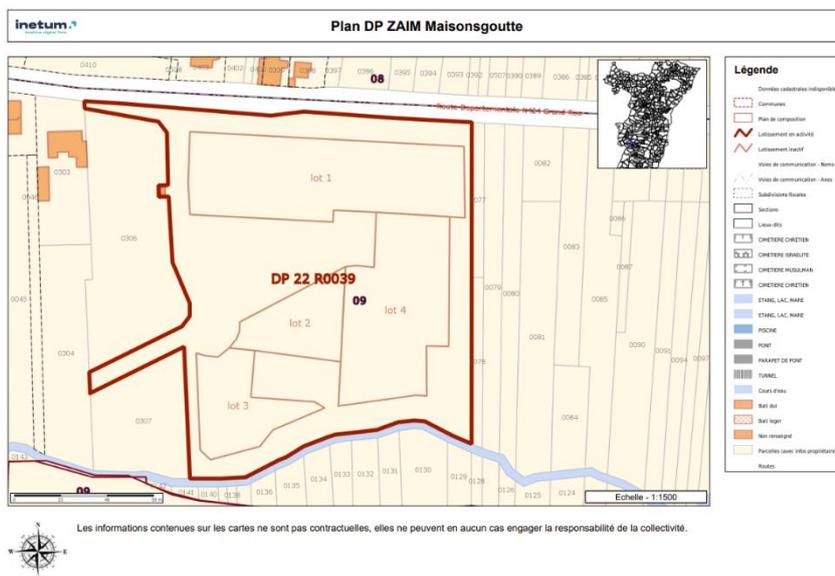
▪ **Point 4**

**Ajustement de la limite entre UE et UX**

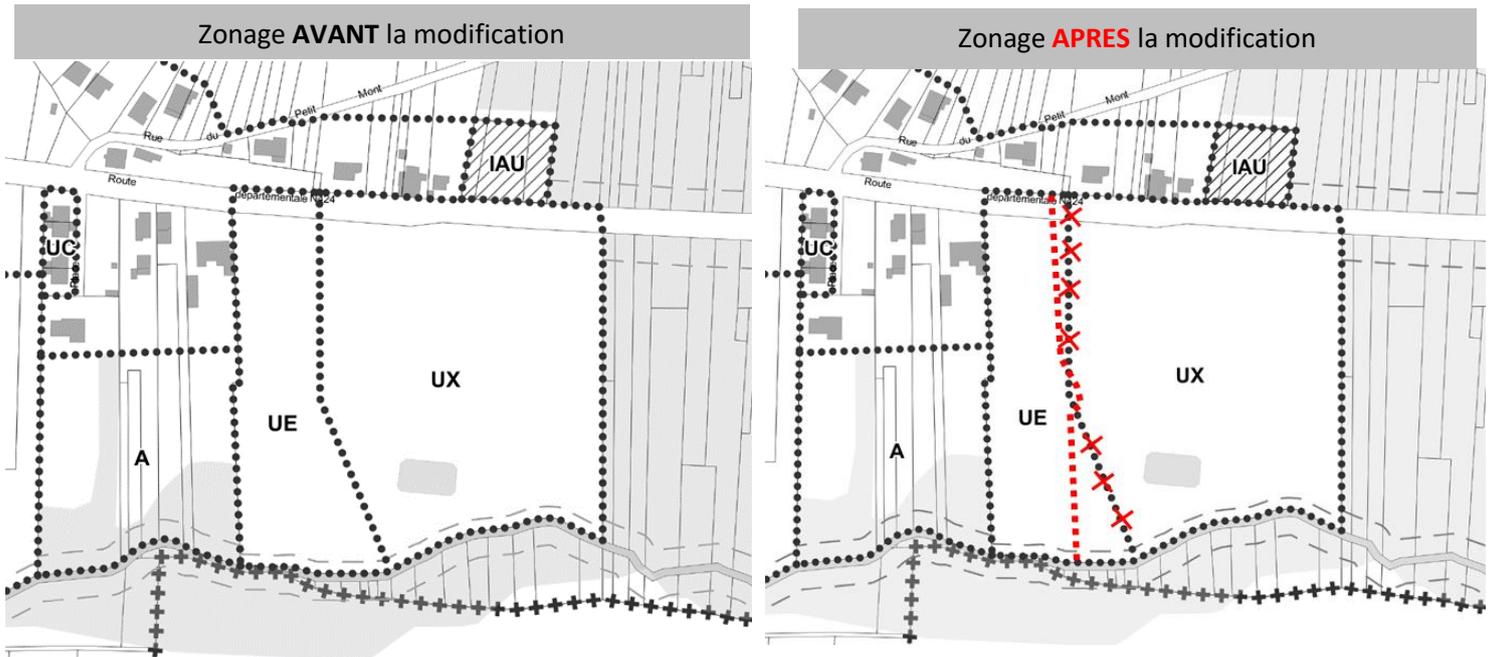
- ✓ Présentation, explications, justifications



Une Déclaration Préalable (DP) pour urbaniser la zone UX liée à la Zone d'Activités intercommunale de Maisongoutte a récemment été déposée. Or, le lot 3 identifié sur la carte ci-dessous, n'est pas totalement classé en zone UX, contraignant son urbanisation. Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de rectifier, en recalant les limites entre les zones UE et UX.



✓ Traduction dans le PLUi



Afin de garantir la cohérence du périmètre de la zone d'activités dans le zonage du PLUi, la limite entre les zones UE et UX est ajustée. Cette évolution permet ainsi de rectifier une erreur matérielle.

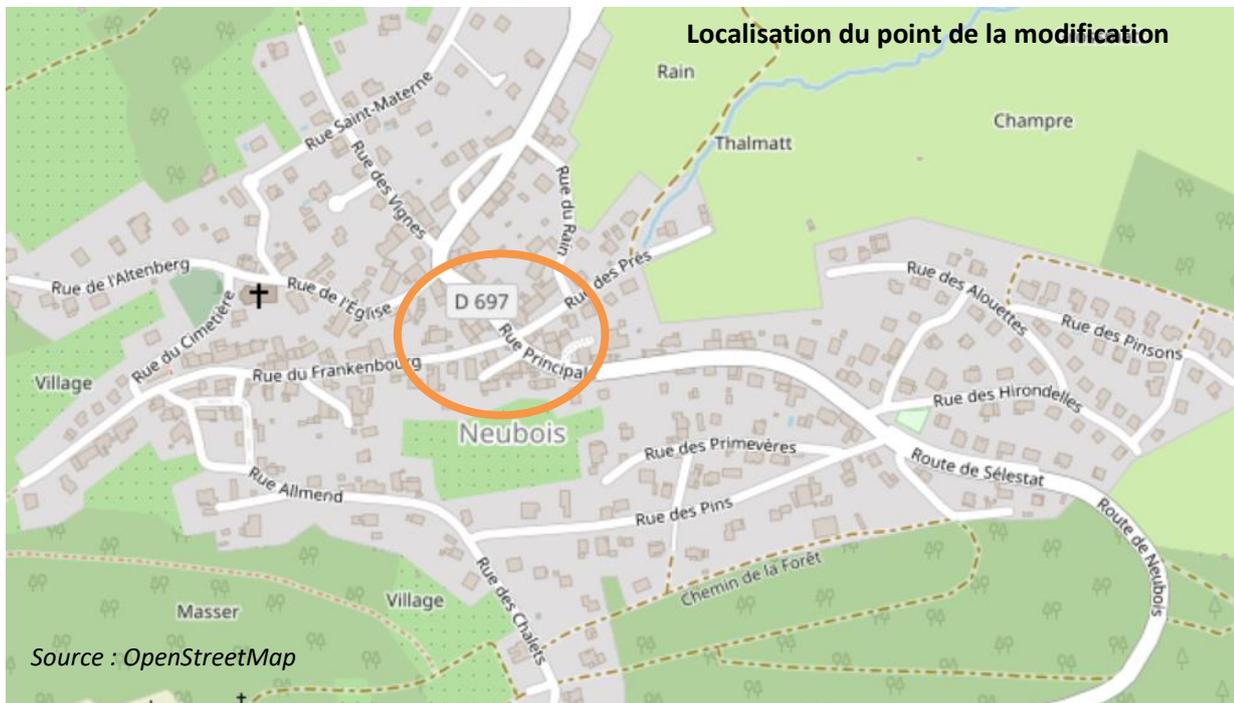
✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Légère rectification de la limite entre les zones urbaines UX et UE, neutre en termes d'impact environnemental													

#### 4. Commune de NEUBOIS

▪ **Point 5**  
**Création de deux emplacements réservés**

- ✓ Présentation, explications, justifications



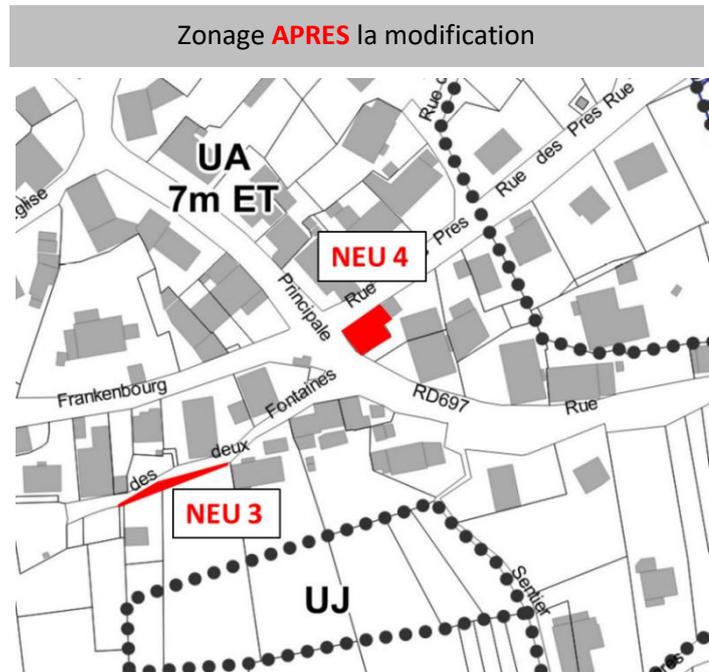
La commune de Neubois souhaite améliorer la sécurité des déplacements à deux endroits de son centre villageois.

Le carrefour à angle droit, de plus au débouché d'un virage, entre la rue Principale et la rue des Prés est dangereux en raison de la présence d'une construction implantée quasiment à l'alignement de ces deux voies.

Par ailleurs, la rue des deux Fontaines présente un calibrage de sa voie roulante très inégale et très étroite à certains endroits. Une portion du côté Sud de cette voie n'étant pas encore urbanisée, la commune souhaite réserver une partie de ces parcelles afin d'élargir la voie et améliorer les conditions de circulation.

✓ Traduction dans le PLUi

La création de deux emplacements réservés (NEU 4 et NEU 3) permettra à termes d'améliorer la sécurité des déplacements sur ces voies.



✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	La création de deux emplacements réservés dans un contexte déjà urbanisés n'a aucun impact potentiel sur l'environnement													

▪ **Point 6**  
**OAP secteur 2 : Suppression du phasage**

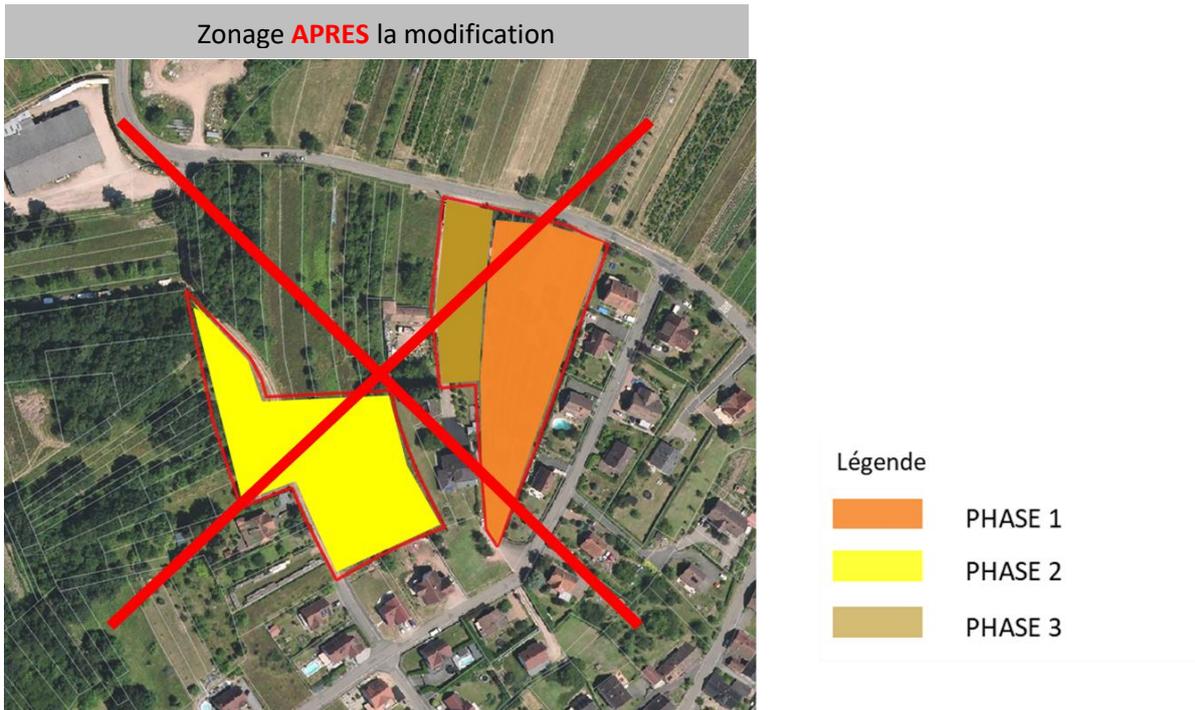
- ✓ Présentation, explications, justifications



Le PLUi actuel identifie une zone d'extension à vocation principale d'habitat dans la partie Nord de la commune de Neubois. Ce potentiel de développement, classé en zone d'extension AU, est accompagné d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Cette dernière stipule notamment que l'urbanisation de cette zone se fasse en trois phases successives. Or, ce point bloque l'urbanisation effective de cette zone, dans le cadre d'une Association Urbaine Autorisée (AFAUA) « Wolsgrub » constituée par arrêté préfectoral le 4 août 2023, pour deux raisons :

- la taille modérée de l'opération (1,4ha) rend la décomposition en trois phases difficilement opérationnelle ;
- et surtout, les contraintes d'assainissement obligent à relier les deux parties (Est et Ouest) du projet et demande ainsi que l'aménagement se fasse d'un seul tenant.

✓ Traduction dans le PLUi



Afin de permettre la faisabilité du projet, le phasage prévu par l’OAP est supprimé. Précisons que le reste du contenu de l’OAP (programmation et principes d’aménagement et de conditions d’urbanisation) reste en vigueur.

✓ Incidences de l’évolution du PLU sur l’environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l’ air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l’ énergie	Qualité de l’ eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	La suppression du phasage et le maintien du périmètre de l’opération sont neutres en termes d’impact environnemental													

## 5. Commune de SAINT MARTIN

### ▪ Point 7

#### Evolution du périmètre de la zone AU et classement de parcelles de UB

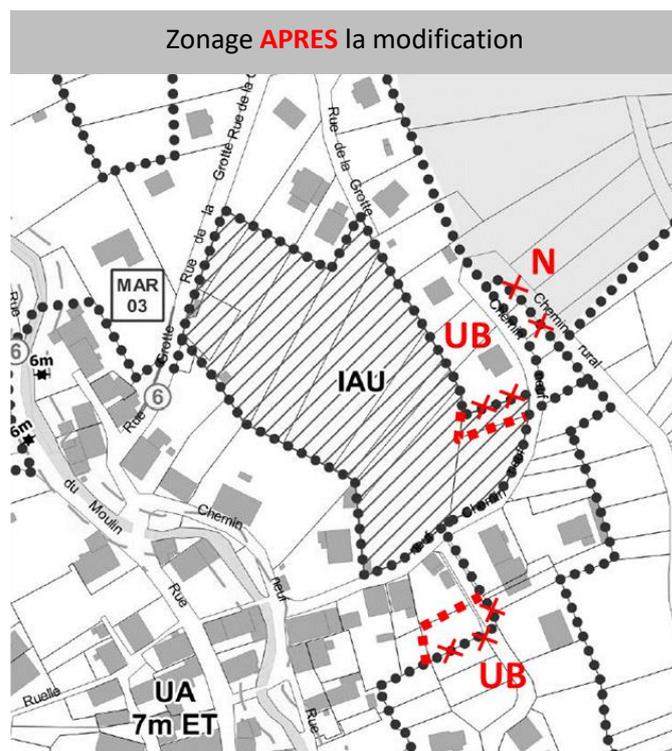
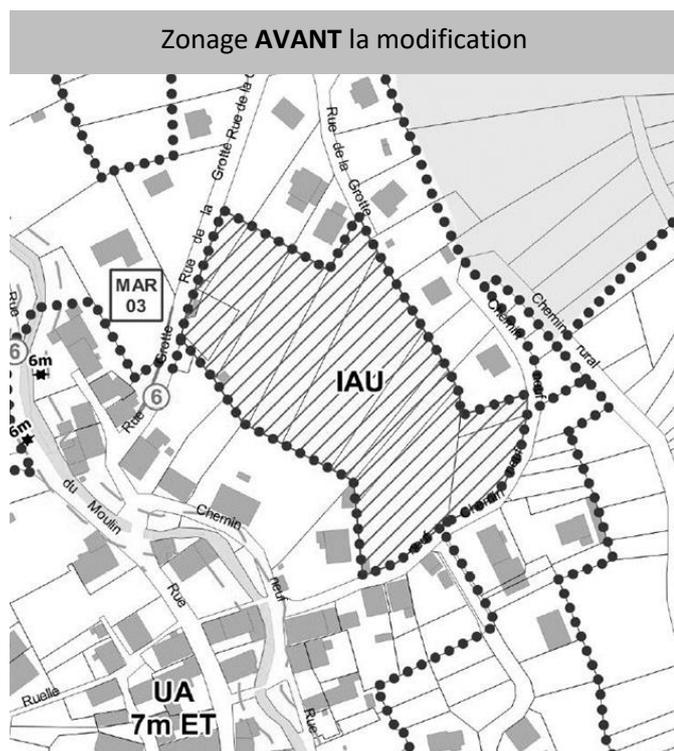
- ✓ Présentation, explications, justifications



Lors de l'élaboration du PLUi actuellement en vigueur, trois erreurs matérielles se sont glissées dans la délimitation des zones IAU (site 1) et UB (sites 2 et 3) :

- Site 1 : la limite Est de la zone IAU englobe une petite parcelle appartenant à une unité foncière classée en zone UB ; l'objectif est de maintenir la totalité de cette unité foncière dans un zonage identique, en l'occurrence UB ;
- Site 2 : il s'agit également d'un cas de division en deux zones distinctes d'une même unité foncière ;
- Site 3 : le zonage délimite un polygone dans lequel n'est affecté aucun nom de zone et les terrains concernés ne sont pas voués à accueillir de constructions.

✓ Traduction dans le PLUi



- ✓ Site 1 : la limite de la zone UB est décalée vers le Sud afin d’englober la totalité de cette unité foncière dans un zonage identique ;
- ✓ Site 2 : il s’agit d’une évolution similaire à la précédente avec un décalage de la limite de la zone UB au dépend de la zone UA ;
- ✓ Site 3 : la limite Est du polygone affecté à aucun zonage est supprimée et les parcelles « libérées » sont affectées en zone protégée N.

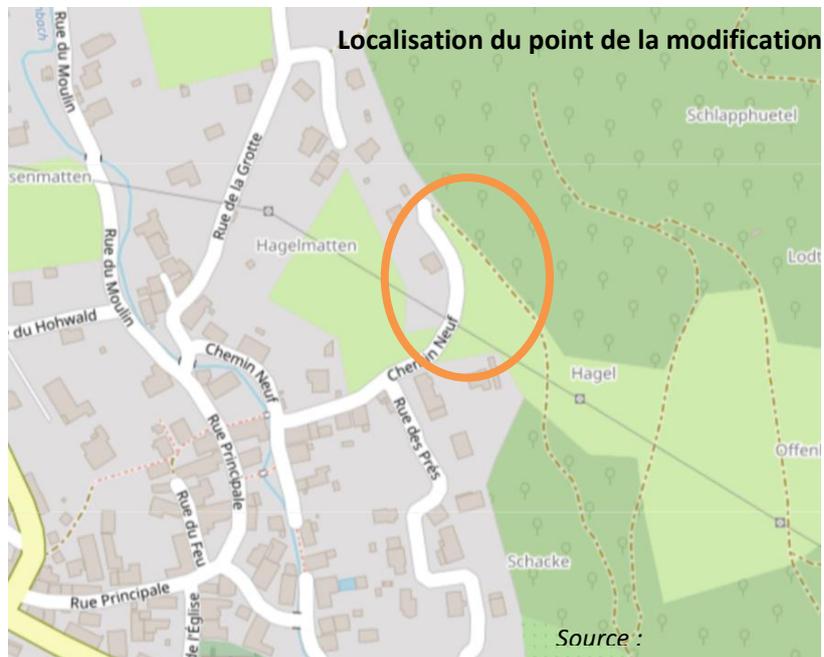
✓ Incidences de l’évolution du PLU sur l’environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l’ air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l’ énergie	Qualité de l’ eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Le passage de deux petites parcelles d’un zonage UA et IAU pour rectifier une erreur matérielle n’entraîne aucun impact environnemental. La rectification de la troisième erreur de tracé se fait au profit de la zone N est bénéfique aux milieux naturels protégés.													

▪ **Point 8**

**Evolution du périmètre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)**

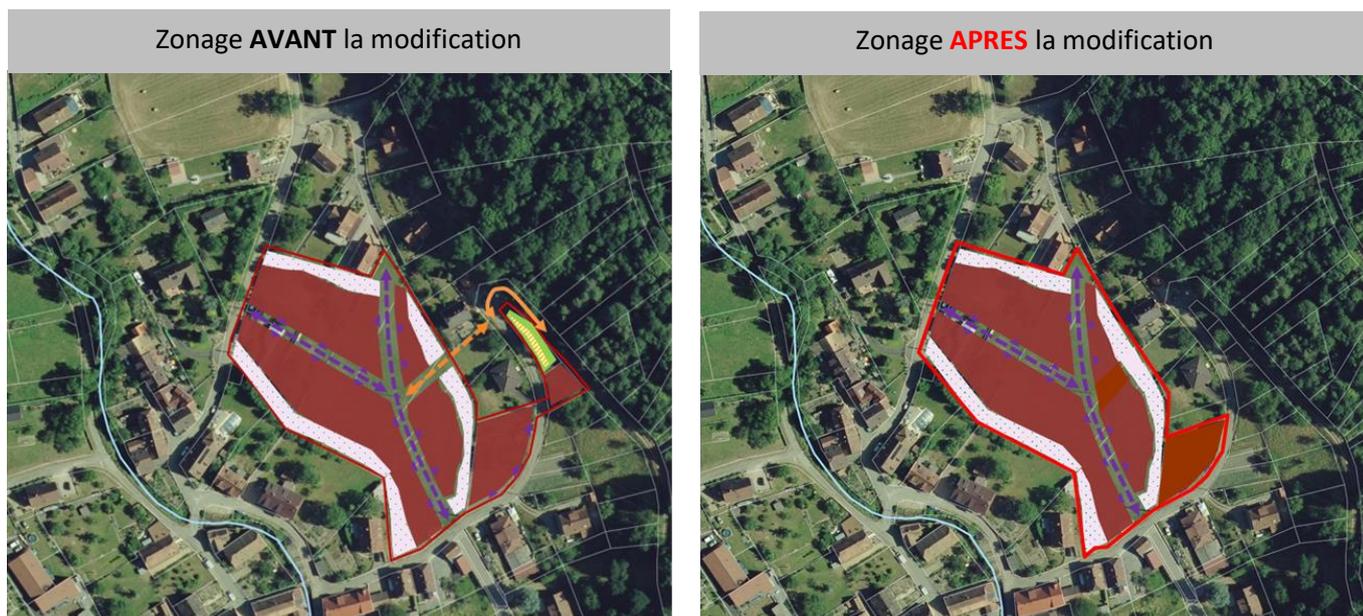
- ✓ Présentation, explications, justifications



L'évolution du périmètre de l'OAP s'appliquant à la zone d'extension identifiée dans un cœur d'îlot de la commune de Saint Martin, découle en partie de la rectification de l'erreur matérielle exposée dans le paragraphe précédent. En recalant la limite de la zone AU dans sa partie Sud, la zone d'extension perd la possibilité d'accès de la portion Nord-Est de la zone d'extension. Ajoutons que la configuration de cette excroissance AU dont la partie Nord était vouée à être préservée en raison de la proximité d'un espace naturel sensible identifié en Natura 2000, ne représentait pas un potentiel d'extension opportun.

Aussi, cette excroissance Est de la zone AU est supprimée au profit d'un reclassement en zone naturelle non constructible.

✓ Traduction dans le PLUi



Légende

- périmètre de l'OAP
- espace public à aménager en tenant compte de Natura 2000
- habitat
- fonds de parcelles arborés, sol perméable
- ▲ accès aux parcelles
- ◆ voie arborée à créer
- ◆ chemin arboré à créer
- chemin existant

Le périmètre de l'OAP se recale sur le périmètre de la zone d'extension dont l'excroissance Est a été supprimée. Cette évolution entraîne un léger ajustement du programme d'aménagement avec la suppression d'un chemin arboré à créer.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	La réduction du périmètre constructible au profit d'un espace protégé (zone N) est plutôt favorable au maintien aux milieux naturels													

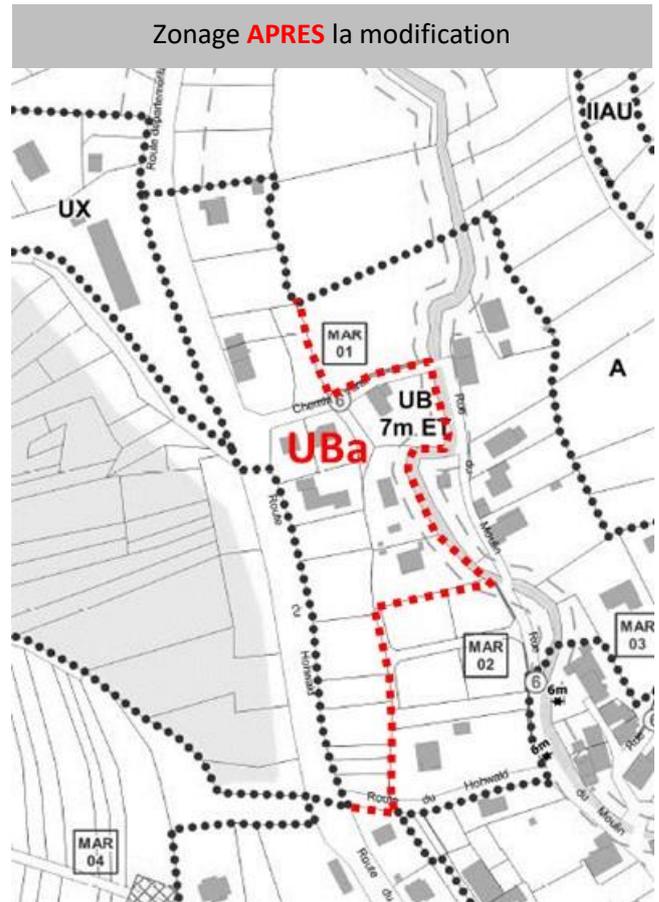
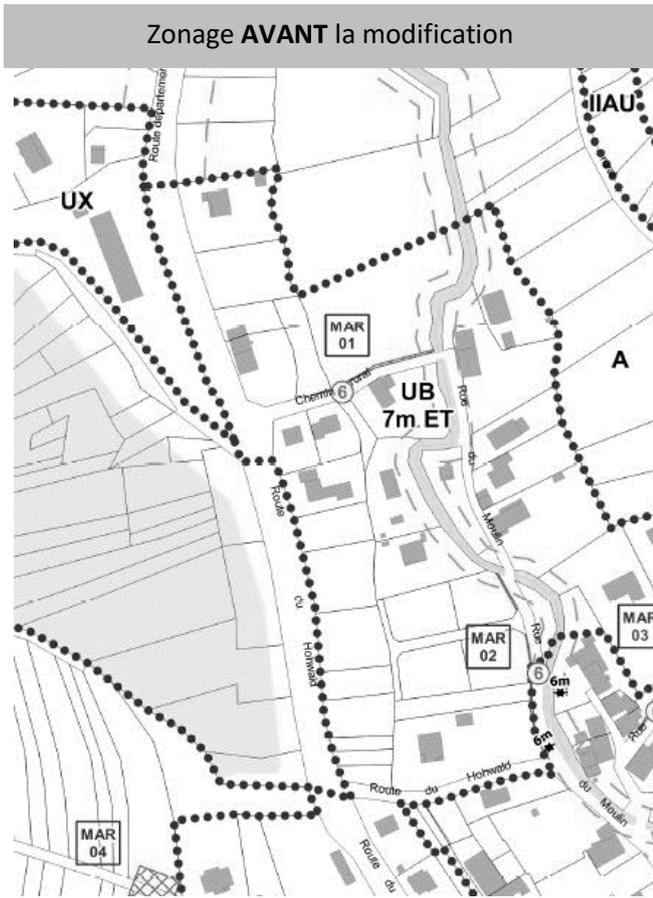
▪ **Point 9**  
**Reclassement de plusieurs parcelles UB en UBa**

- ✓ Présentation, explications, justifications



La présente évolution est identique à celle envisagé sur la commune de Lalaye (cf. point 3). Le site concerné est classé en zone UB alors qu'il n'est pas relié au réseau public d'assainissement. Pour les mêmes raisons que celles évoquées pour Lalaye, il convient de faire évoluer son classement de UB à UBa.

✓ Traduction dans le PLUi



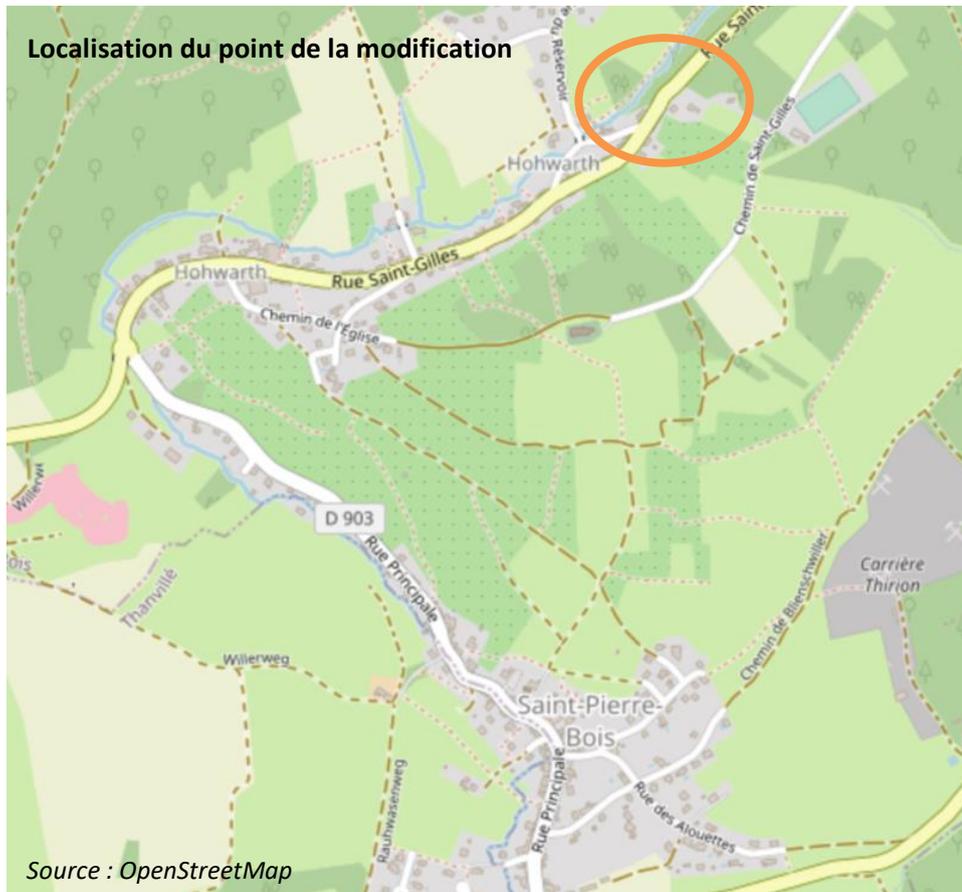
Les constructions de ce secteur disposant d'un assainissement autonome est individualisé en UBa, secteur de zone répondant spécifiquement à cette situation.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	L'assainissement autonome, tel qu'une fosse septique, est mal entretenu, il peut entraîner des fuites ou des débordements. Cela peut contaminer la nappe phréatique locale ou les puits d'eau potable voisins avec des bactéries, des virus, des nitrates et d'autres contaminants nocifs. La diminution de la profondeur constructible est favorable au milieu naturel et paysager													

## 6. Commune de SAINT PIERRE BOIS

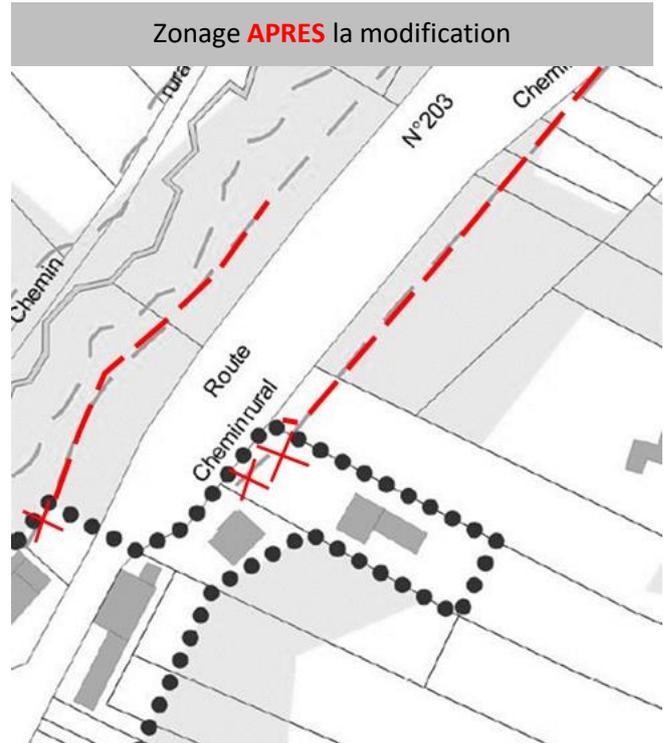
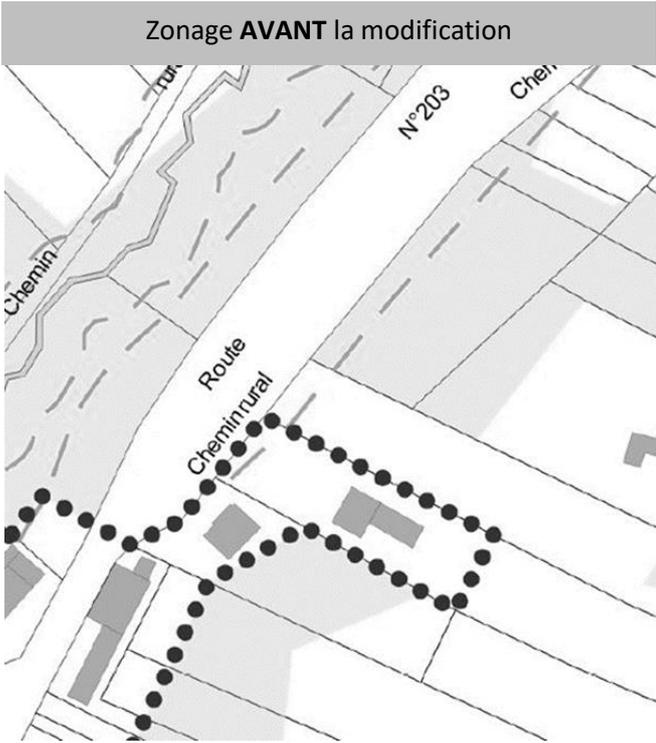
- **Point 10**  
**Ajustement du recul graphique**
- ✓ Présentation, explications, justifications



La RN203 reliant la commune de Saint Pierre Bois par le Nord-Est est assortie, sur le plan de règlement du PLUi, d'une marge de recul s'appliquant hors agglomération.

Or, en raison d'une erreur matérielle de dessin, cette marge de recul se poursuit légèrement à l'intérieur de la zone urbaine constructible, ce qui pourrait contraindre les droits à bâtir des deux parcelles situées de part et d'autre (au Nord et au Sud de la voie) de cette entrée de commune.

✓ Traduction dans le PLUi



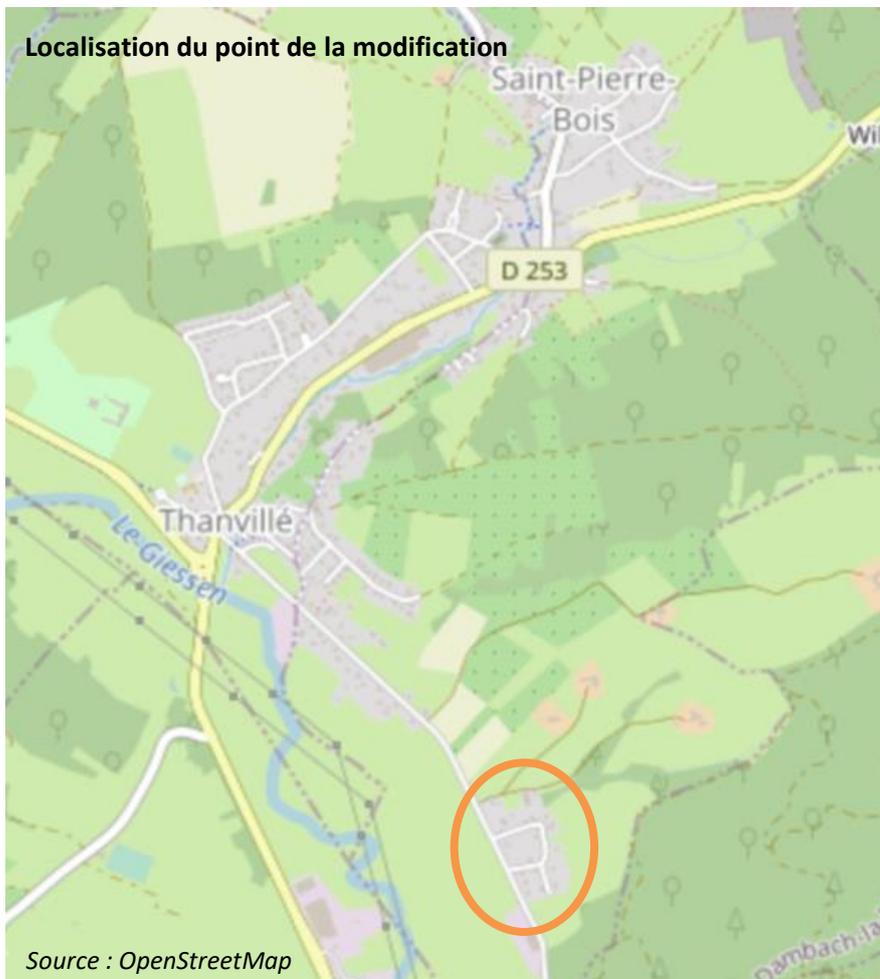
L'objet de cette évolution de zonage est de gommer l'erreur matérielle, en stoppant la marge de recul à la limite de la zone urbaine et redonner ainsi tous les droits à bâtir pour les deux parcelles concernées (au Nord et au Sud de la voie).

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Rectification d'une erreur matérielle, donc sans aucun impact environnemental													

▪ **Point 11**  
**Reclassement d'une zone UA en UB**

- ✓ Présentation, explications, justifications



Le PLUi actuellement en vigueur comporte une zone UA dont les principales caractéristiques sont « une zone urbaine mixte à dominante d'habitat. Elle correspond aux tissus anciens majoritairement localisés dans les cœurs des communes ». L'objectif global de la zone est patrimonial avec notamment la préservation des formes dominantes des centres anciens (densité bâtie, proximité d'implantation par rapport aux limites, etc.).

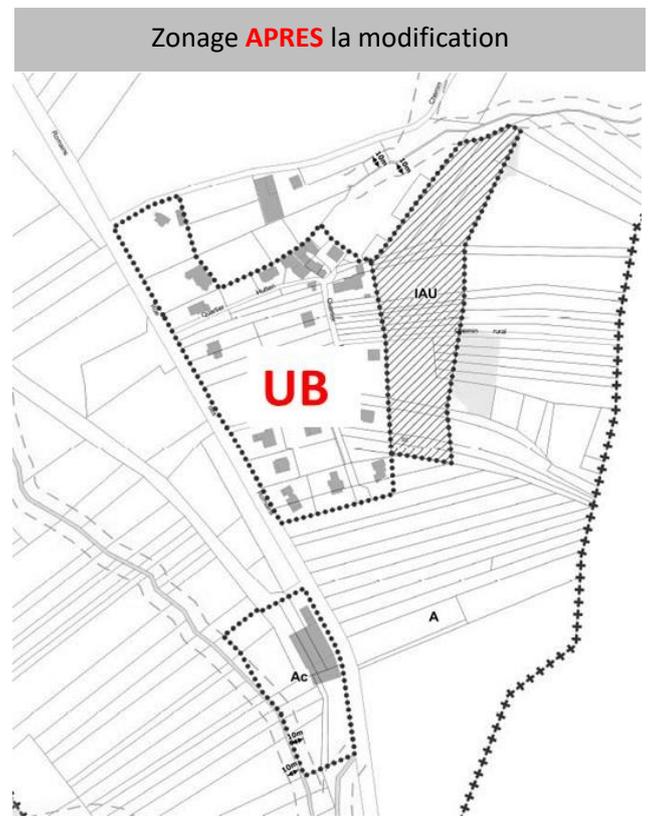
Le secteur concerné par la modification est implanté, de façon détachée du centre villageois de Saint Pierre Bois, le long de la rue des Romains, au lieu-dit « les Hutten ». S'il comporte quelques constructions anciennes dans sa partie Nord, la majorité des habitations sont récentes et ne revêtent pas les caractéristiques décrites plus haut, du bâti traditionnel.

Aussi, il semble plus logique de rattacher ce secteur à la zone UB que le PLUi décrit comme « des secteurs d'habitat spontané, où les constructions se sont implantées au coup par coup, sans procédure d'aménagement d'ensemble, soit à des opérations de lotissement au parcellaire en « tablette de chocolat ». Les formes urbaines y sont relativement hétérogènes : même si l'habitat pavillonnaire d'âges différents y reste majoritaire, on y trouve très ponctuellement de l'habitat traditionnel ancien, des petits collectifs, voire ponctuellement des maisons de maître surtout à Villé ».



En effet, outre les volumétries et les caractéristiques architecturales liées aux différentes époques de constructions, le secteur des Hutten correspond mieux à « un habitat spontané se singularise principalement par la diversité des modes d'implantation des constructions et l'hétérogénéité du découpage parcellaire » qu'au tissu patrimonial ancien de la zone UA.

✓ Traduction dans le PLUi



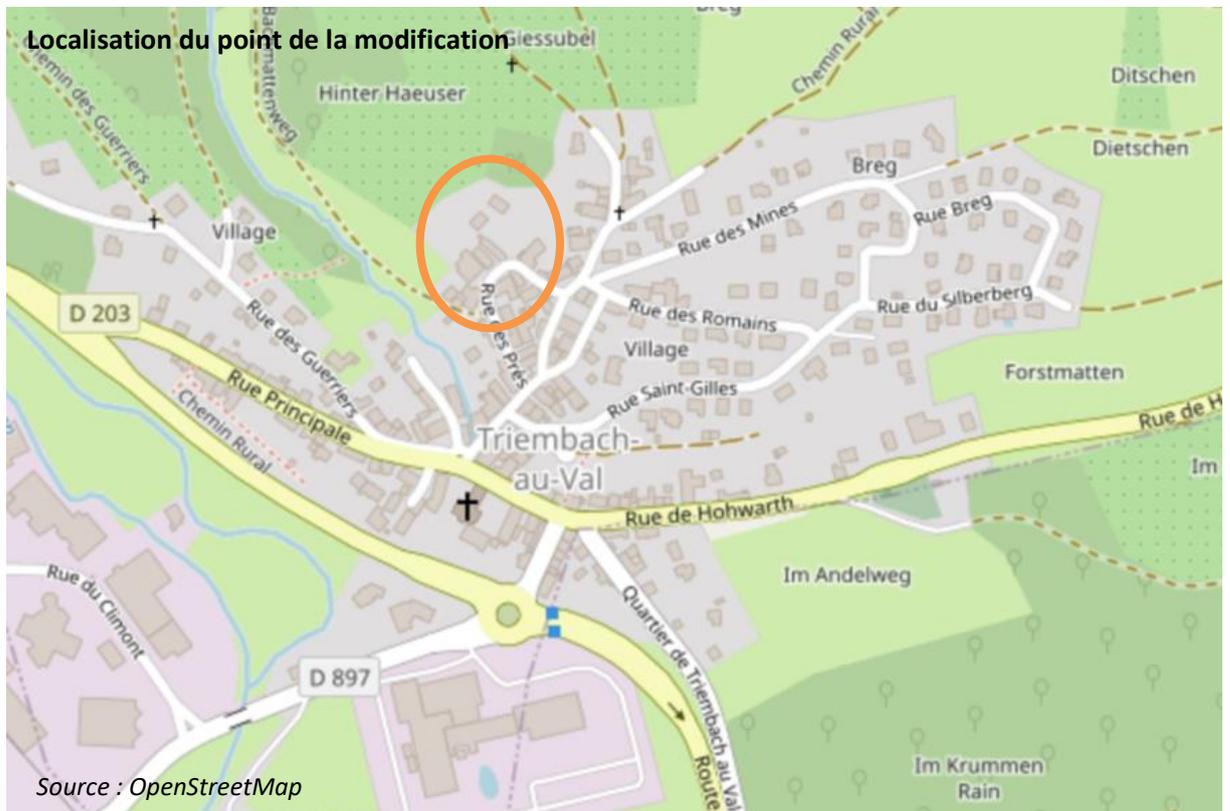
Le classement du secteur des Hutten passe ainsi d'un classement UA à un classement UB par le biais de cette modification.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Rectification de classement de zonage entre deux zones urbaines, donc sans impact environnemental													

## 7. Commune de TRIEMBACH AU VAL

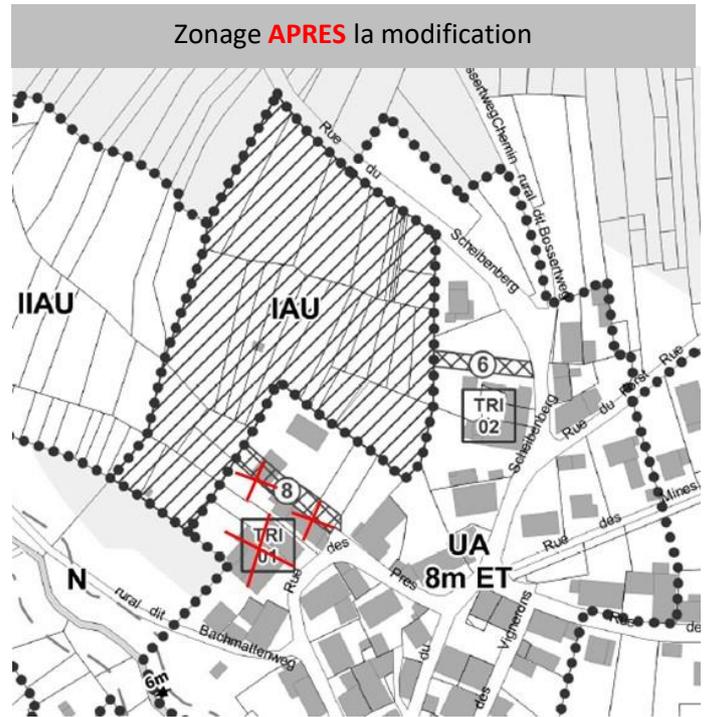
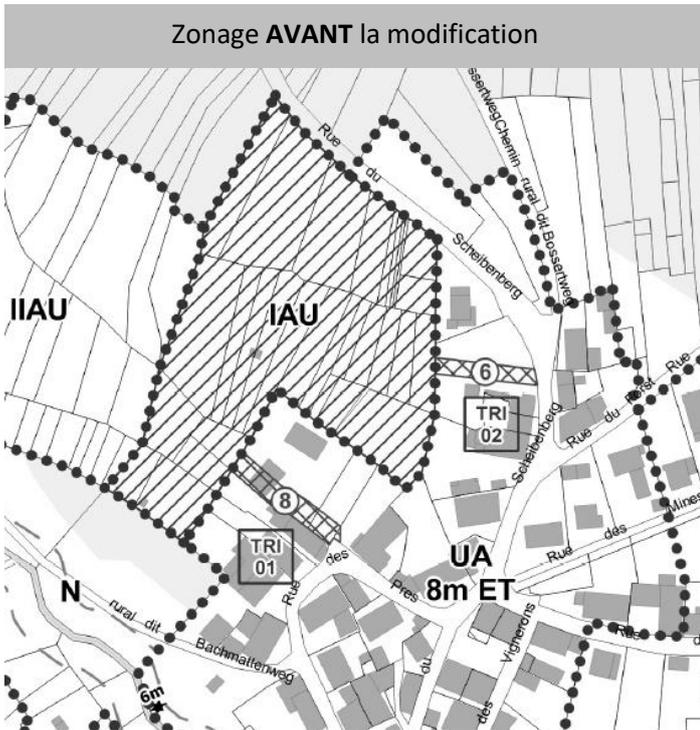
- **Point 12**  
**Suppression d'un emplacement réservé**
- ✓ Présentation, explications, justifications



Afin de desservir la future zone d'extension de la commune de Triembach au Val localisée au Nord de la rue des Prés, le PLUi actuel identifie deux emplacements réservés, l'un s'appuyant sur la rue du Scheibenberg et l'autre sur la rue des Prés. Ce dernier emplacement réservé, est délimité sur une construction existante.

Après réflexion, la communauté de commune souhaite retirer cet emplacement qui grevait trop lourdement les droits à construire du terrain concerné.

✓ Traduction dans le PLUi



L'emplacement numéroté TRI 01 est supprimé.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Suppression d'un emplacement réservé dans une zone déjà dévolue à l'urbanisation, donc sans impact environnemental													

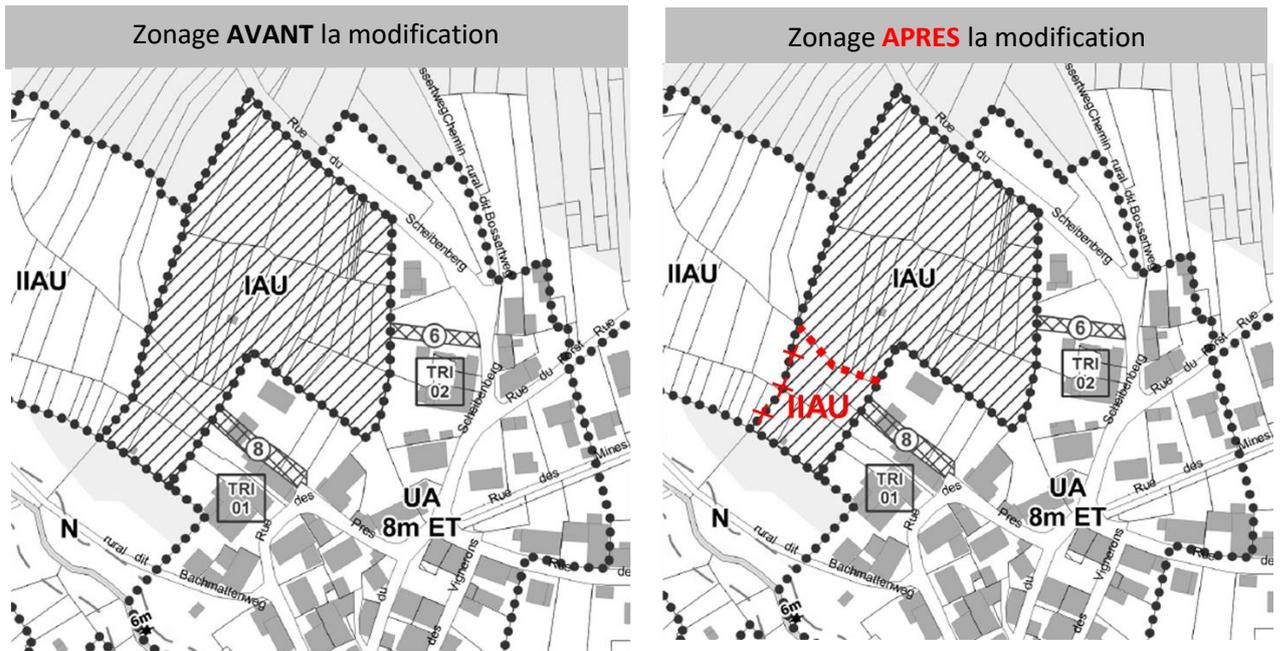
▪ **Point 13**  
**Reclassement d'une partie de zone 1AU en 2AU**

✓ Présentation, explications, justifications



Cette évolution découle de la précédente : le PLUi actuellement en vigueur, délimite une zone d'extension AU au Nord de la rue des Prés en programmant une double desserte : par la rue des Prés et la rue du Scheibenberg. Or, la suppression de l'emplacement réservé TRI 01 depuis la rue des Prés modifie les conditions d'accès au futur quartier : la partie Sud-Ouest perd sa desserte directe qui pourra se faire via la zone IIAU et ce qui diffèrera son urbanisation à plus long terme.

✓ Traduction dans le PLUi



La partie Sud-Ouest de la zone d'extension passe d'un classement IAU en zone IIAU.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Passage d'une urbanisation future à court moyen terme à une urbanisation future à plus long terme, donc sans impact environnemental													

## II. Les évolutions du règlement écrit

### 1. Les évolutions de forme du LEXIQUE

- ✓ Présentation, explications, justifications

Plusieurs définitions figurant dans le lexique sont complétées ou ajustées pour gommer de potentielles difficultés à l'instruction et/ou gagner en compréhension. Il s'agit principalement d'évolutions de forme.

- ✓ Traduction dans le PLUi

Afin d'identifier les parties de rédaction qui ont évoluées, ces dernières apparaissent grisées dans le texte ci-dessous. Ce point de modification concerne les pages 142, 144, 14, 148 et 150 du lexique. Les **définitions** ayant évoluées sont :

- **Point 1 (page 143)**

- **Bâtiment existant ou préexistant**

- *S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé ~~à la date d'approbation du présent PLU.~~*

- **Point 2 (page 145)**

- **Espaces interstitiels d'une clôture**

- *Clôture non pleine, comportant des espaces vides ou ouvertures, permettant le déplacement de la petite faune à plusieurs endroits au droit de la parcelle*

- **Point 3 (page 148)**

- **Niveau moyen ~~de la voie de desserte de la voirie~~**

- *Le niveau moyen de la voie de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.*

- *La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.*

- **Point 4 (page 148)**

- **Niveau moyen du ~~terrain d'assise ou d'assiette~~**

- *Le niveau moyen du ~~terrain d'assiette~~ s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent ~~une opération ou un projet la~~ construction.*

▪ **Point 5 (page 149)**

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Toute opération d'un seul lot couvrant l'ensemble de la surface de la zone concernée ou ayant pour effet de porter à au moins deux le nombre de lots ou de constructions issus de la dite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine.

▪ **Point 6 (page 151)**

**Unité foncière ou terrain d'assiette**

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Les limites d'une unité foncière s'arrêtent aux limites « physiques » (route, chemins, cours d'eau, ...) d'une parcelle ou aux limites d'une parcelle d'un propriétaire différent.

▪ **Point 7 (page 151)**

**Volumes de faible emprise**

S'entend des volumes de constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges, terrasses, ...) représentant moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ils sont annexés.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Il s'agit de simples évolutions de forme n'ayant ni impact réglementaire, ni impact environnemental													

## 2. Les évolutions de forme du REGLEMENT

### ✓ Présentation, explications, justifications

Comme pour certaines définitions du lexique, la formulation de plusieurs articles demande d'être complétée ou ajustée pour gommer de potentielles difficultés à l'instruction et/ou gagner en compréhension. Il s'agit exclusivement d'évolutions de forme, ne changeant ni le fond ni l'objectif recherché par chaque règle.

### ✓ Traduction dans le PLUi

Afin d'identifier les parties de rédaction qui ont évoluées, ces dernières apparaissent grisées dans le texte ci-dessous. Ce point de modification concerne les pages 28, 31, 32, 33, 34, 44, 45, 46, 62 et 125 du règlement écrit. Les **articles** ayant évolués sont :

### **Evolutions du Titre II : Dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones**

---

#### ▪ **Point 1 (page 29)**

##### **SECTION I Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

*2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :*

- à la sécurité,
- aux différents réseaux,
- à la voirie, y compris les déplacements doux (pistes cycles, cheminements piétons,...)
- aux voies ferrées,
- au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
- au stockage et à la distribution d'énergie,
- au fonctionnement des technologies de la communication...,

*...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifique.*

*3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.*

#### ▪ **Point 2 (page 31)**

##### **SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 5 : Hauteur maximale des constructions**

*1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* de la construction\* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère\*).*

▪ **Point 3 (page 32)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\***

3.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne de construction, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.

▪ **Point 4 (page 33)**

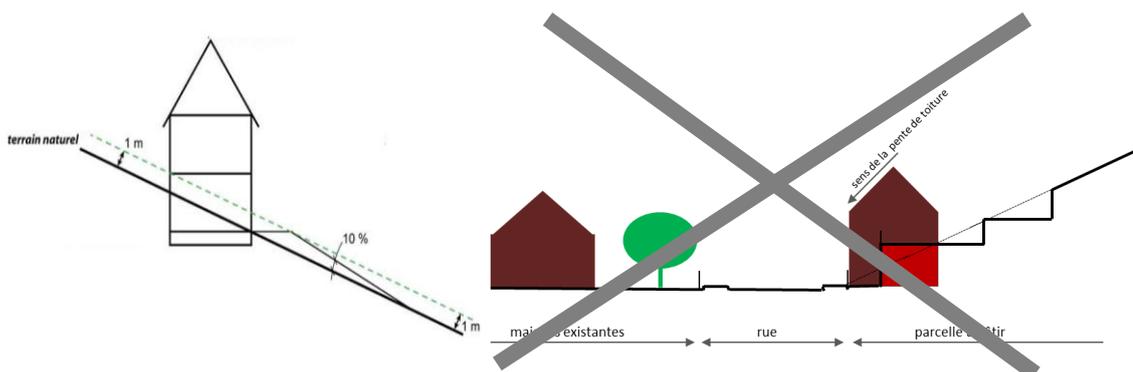
**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

▪ **Point 5 (page 34)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 9 : Insertion dans le contexte**

1.4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



## Evolutions du Titre III : Dispositions s'appliquant aux zones urbaines UA

▪ **Point 6 (page 44)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la construction d'un bâtiment doit se conformer aux implantations dominantes\* des bâtiments existants ou reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant, en respectant le caractère patrimonial de la zone.

▪ **Point 7 (page 45)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 7 UA : Implantation par rapport aux limites séparatives**

5. Les constructions de second rang\* peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* de la construction\* ou lorsque la construction peut être accolée à la façade du pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens\*.

▪ **Point 8 (page 46)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ Article 10 UA: Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

2. La pente de toiture de la construction principale volumes principaux des constructions à usage d'habitation doit être comprise entre 45° et 52°.

### Evolutions du Titre III : Dispositions s'appliquant aux zones urbaines UC

---

▪ **Point 9 (page 62)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 7 UC : Implantation par rapport aux limites séparatives**

2. Pour les constructions de second rang : elles peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

### Evolutions du Titre VI : Dispositions s'appliquant aux zones agricoles A

---

▪ **Point 10 (page 125)**

**SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Uniquement pour les façades des constructions suivantes :

- Les façades des bâtiments d'habitation de teintes vives ou très claires sont interdites.
- Les façades des abris de jardin doivent être d'aspect bois.

2. Uniquement pour les toitures des constructions suivantes :

- La pente des toitures des bâtiments d'exploitation doit être comprise entre 15 et 30° maximum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables.
- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions traditionnelles.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées.

✓ **Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement des points 1 à 10**

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Il s'agit de simples évolutions de forme n'ayant ni impact règlementaire, ni impact environnemental													

### 3. Les évolutions de fond

Afin d'identifier les parties de rédaction qui ont évoluées, ces dernières apparaissent grisées dans les paragraphes « traduction dans le PLUi ». Ce point de modification concerne les pages 28, 31, 32 et 37 du règlement écrit. Les **articles** ayant évolués sont :

#### Evolutions du Titre II : Dispositions s'appliquant à l'ensemble des zones

▪ **Point 1 (page 28)**

**Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits**

- ✓ Présentation, explications, justifications

Afin de préserver son cadre de vie et sa qualité environnementale, la communauté de communes a souhaité compléter la liste des occupations et utilisations du sol non autorisées, en ciblant particulièrement les dépôts de véhicules non liés à une activité professionnelle de garage.

- ✓ Traduction dans le PLUi

L'article 1 sera complété par l'alinéa 7 suivant :

*SECTION I -Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits*

*7. Les véhicules hors d'usage non liés à une activité professionnelle de garage*

▪ **Point 2 (page 31)**

**Hauteur maximale des constructions**

- ✓ Présentation, explications, justifications

Dans un contexte de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, la communauté de communes souhaite que son document d'urbanisme favorise l'évolution ou la réhabilitation des constructions déjà existantes. Cet objectif demande d'ajuster certaines règles dont celle relative à la hauteur maximale des constructions. En effet, concernant les constructions existantes, le respect de hauteur du niveau moyen du rez-de-chaussée n'est pas toujours réalisable techniquement et risque donc de geler toute évolution du bâti existant. Il est donc proposé d'exclure les extensions et réhabilitations de cette règle.

✓ Traduction dans le PLUi

La rédaction de l'alinéa 1.2 de l'article 5 est ajustée ainsi :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ **Article 5** : Hauteur maximale des constructions*

1.2. *Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie\* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel\* d'assiette\* de la construction.*

▪ **Point 3 (page 32)**

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

✓ Présentation, explications, justifications

La rénovation énergétique des constructions répond à un triple enjeu : lutter contre le changement climatique en baissant les consommations énergétiques, maîtriser les dépenses énergétiques et améliorer la qualité de vie. Le document d'urbanisme a un rôle à jouer dans ce domaine mais doit également faire face à des injonctions contradictoires lorsque cette rénovation touche des bâtiments patrimoniaux ou la sécurité de circulation.

La réglementation de ce point est donc adaptée en autorisant l'isolation par l'extérieur des constructions implantées à l'alignement des voies tout en alertant sur les éventuels freins liés à des spécificités locales ou ponctuelles.

✓ Traduction dans le PLUi

L'article 6 sera complété par l'alinéa 3.5 de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ **Article 6** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\**

*3.5. Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, ...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.*

▪ **Point 4 (page 37)**

**Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

✓ Présentation, explications, justifications

Le stationnement est une des composantes de l'aménagement de l'espace public et une préoccupation des collectivités. Si le PLUi actuel apporte déjà une réponse quantitative, il sera complété par un aspect qualitatif, en excluant les places en enfilade pour des constructions

autres qu'individuelles. En effet, si la gestion de places en enfilade peut fonctionner au sein d'une même famille, ce n'est pas envisageable à une échelle plus étendue.

✓ Traduction dans le PLUi

L'article 19 sera complété de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 4\_ **Article 19** : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement*

2.2. Pour les constructions comportant plus d'un logement, l'aménagement d'aires de stationnement extérieur ne peut être réalisé en enfilade.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement *des points 1 à 4*

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Malgré le fait que ces évolutions soient qualifiées « d'évolutions de fond », elles restent limitées et n'entraînent pas d'impact environnementaux. Seule la réglementation liée à l'isolation thermique impacte favorablement l'environnement.													

## Evolution des Dispositions s'appliquant à plusieurs zones

---

▪ **Point 5 (pages 113 et 115)**

**Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

**Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à condition particulières**

✓ Présentation, explications, justifications

Ce point de modification vise à simplifier la rédaction de la réglementation de ces deux futures zones urbaines (IIAU et IIAUe) programmées à long terme. Avant toute nouvelle procédure d'urbanisme, elles resteront en grande partie protégées. Les seules quelques occupations et utilisations du sol étant admises durant la validité de ce PLUi sont ainsi clairement listées dans l'article 2. Par rapport au PLUi actuellement en vigueur, il s'agit simplement d'une simplification de rédaction : ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

✓ Traduction dans le PLUi

Les phrases surlignées en gris sont ajoutées aux articles 1 et 2, de façon strictement identique, des zones IIAU et IIAUe :

*SECTION I Article 1 IIAU et IIAUe : : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits*

*Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".*

*Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessous.*

*SECTION I Article 2 IIAU et IIAUe: : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à condition particulières*

1. *L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.*

2. *Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.*

3. *Les affouillements, exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.*

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Malgré le fait que ces évolutions soient qualifiées « d'évolutions de fond » en raison de la modification d'approche de la rédaction de la réglementation, cette dernière n'entraîne pas d'impact environnementaux.													

▪ **Point 6**

**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

✓ Présentation, explications, justifications

Dans un contexte d'optimisation du foncier, il ne semble plus nécessaire de geler systématiquement 4 mètres minimum entre deux constructions implantées sur une même propriété ; cette possibilité perdure mais n'est plus imposée et sera laissée à l'appréciation de chaque propriétaire en fonction de ses besoins en zone urbaine à dominante d'habitat (zones UA et UB). Dans un contexte plus spécifique, c'est-à-dire en zones UE, UX, IAUe, IAUX, A et N, une distance de sécurité pourra être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

✓ Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne les pages 45, 55, 69, 82, 101, 109, 124 et 134 du règlement écrit.

Les articles 8 des zones UA, UB, UE, UX, IAUe, IAUX, A et N seront complétés de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 UA: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

*Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.*

*Non règlementé*

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

~~1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

~~2. La reconstruction à l'identique est autorisée.~~

*Non règlementé*

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 UE :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

~~Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».~~

1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 UX :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1. Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 IAUe :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

~~Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».~~

1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 IAUx :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 A :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

**SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ Article 8 N :** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~

Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Malgré le fait que ces évolutions soient qualifiées « d'évolutions de fond », elles restent limitées, ne changent pas fondamentalement l'objectif de la règle et n'entraînent donc pas d'impact environnementaux.													

▪ **Point 7**

**Caractéristiques des clôtures**

✓ Présentation, explications, justifications

Trois communes ont souhaité faire évoluer leur réglementation des clôtures afin de mieux correspondre à leur contexte urbain. Lalaye et Neubois optent pour une réglementation similaire à Breitenau et Albé considère que son contexte urbain ne justifie pas de réglementer l'aspect des clôtures, choix déjà réalisé par 4 autres communes du territoire : Bassemborg, Steige, Thanvillé et Urbeis.

✓ Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne les pages 47, 56, 93 et 94 du règlement écrit. Les articles 11 des zones UA, UB et IAU seront complétés de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ **Article 11 UA** : Caractéristiques des clôtures*

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone UA
<b>ALBE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grès</li> <li>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine</li> <li>* Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives</li> </ul> Non réglementé
<b>LALAYE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum</li> <li>* Constituées :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>

<b>NEUBOIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
----------------	--

**SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ Article 11 UB : Caractéristiques des clôtures**

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone UB
<b>ALBE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum avec une partie maçonnée et crépie ou en moellons de grès d'une hauteur maximum de 0,80m</li> <li>Peuvent être surmontées d'une grille métallique ou barrière en bois.</li> <li>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine. Les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).</li> <li>Non réglementé</li> </ul>

<b>LALAYE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
---------------	--

<b>NEUBOIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
----------------	--

**SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ Article 11 IAU : Caractéristiques des clôtures**

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone UA
<b>ALBE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grès</li> <li>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine</li> <li>* Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives</li> <li>Non réglementé</li> </ul>

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone IAU
<b>LALAYE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum</li> <li>* Constituées : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>

<b>NEUBOIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
----------------	--

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	D'une part, ces évolutions visent la structuration de l'espace public en milieu déjà largement urbanisé et d'autre part répond à des contextes urbains variés ; elles donc pas d'impact environnementaux													

▪ **Point 8**

**Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

✓ Présentation, explications, justifications

Les bénéfices des espaces de pleine terre et des espaces plantés ne sont plus à démontrer : préservation de la biodiversité, réduction des risques d'inondation, filtrage des polluants, amélioration du cadre de vie, stockage de carbone, régulation de la température ambiante, ...

Si le PLUi actuel règlemente cette question à travers un pourcentage de pleine terre ou de plantations à réaliser, il souhaite également s'adapter au contexte : le type de morphologie urbaine, taille des terrains, vocation dominante de la zone.

Ainsi, dans la zone UA, zone urbaine la plus urbanisée et vouée à se densifier au dépend d'un étalement urbain, la réglementation introduit à une différence d'objectif en fonction de la taille des terrains (inférieur ou supérieur à 3 ares) afin de maintenir une constructibilité satisfaisante des terrains de moins de 3 ares, dans un contexte rural.

L'enjeu des zones à vocation dominante d'activités économiques est d'assurer l'insertion paysagère des éventuelles aires de stockage ; ce point est donc ajouté à la réglementation actuelle.

Quant aux zones agricoles (A), naturelles et forestières (N), leur corpus réglementaire encadre déjà largement la constructibilité par ailleurs, qu'il ne semble pas nécessaire d'ajouter une réglementation de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.

✓ Traduction dans le PLUi

Ce point de modification concerne les pages 49, 84, 111, 127 et 137 du règlement écrit  
Les articles 15 des zones UA, UX, IAUx, A et N seront complétés de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ **Article 15 UA** : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

**1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable : réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre :**

- **Uniquement** Pour les unités foncières jusqu'à 3 ares : 10% minimum de leur surface devra être réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre et/ou aménagés en matériaux filtrants ;
- Pour les unités foncières de plus de 3 ares : 10% minimum de leur surface devra être réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.

*SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ **Article 15 UX** : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement ou espaces de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

*SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ **Article 15 IAUx** : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement ou espaces de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

*SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ **Article 15 A** : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

~~Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.~~

Non réglementé

*SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ **Article 15 N** : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables*

~~Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.~~

Non réglementé

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique								Patrimoine naturel et cadre de vie					
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Si l'évolution de la réglementation va dans le bon sens d'un point de vue environnemental, elle n'est cependant pas assez appuyée par rapport à la réglementation déjà en vigueur pour entraîner des impacts environnementaux positifs.													

▪ **Point 9**

**Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

✓ Présentation, explications, justifications

La végétalisation des aires de stationnement est à la fois un enjeu paysager et de cadre de vie mais également de lutte contre les îlots de chaleur urbain. Si le PLUi intègre bien la nécessité de planter ces espaces, la rédaction actuelle ne permet d'y intégrer des ombrières productrices d'énergie. L'évolution proposée vise à autoriser de tels dispositifs.

✓ Traduction dans le PLUi

Cet alinéa (surligné en gris ci-dessous) est ajouté aux articles 16, de façon strictement identique, des zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUE et IAUX.

Ce point de modification concerne les pages 49, 58, 65, 71, 84, 95, 103 et 111 du règlement écrit. Les articles 16 des zones visées ci-dessus seront complétés de la manière suivante :

**SECTION II\_ SOUS SECTION 3\_ Article 16 UA/UB/UC/UE/UX/IAU/ IAUE/IAUX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

*Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.*

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Malgré le fait que ces évolutions soient qualifiées « d'évolutions de fond », elles restent limitées et n'entraînent pas d'impact environnemental.													

### Evolution des Dispositions s'appliquant à la zone urbaine UA (Titre III)

▪ **Point 10 (page 44)**

**Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

✓ Présentation, explications, justifications

L'implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques est l'un des éléments fondamentaux dans la fabrication d'un paysage urbain. L'objectif recherché par cette règle est donc de conserver l'identité de la forme urbaine traditionnelle (notamment dans la perspective visuelle de la rue), à travers une règle qualitative, de respect de « l'ordonnement de fait des bâtiments existants » ou d'implantation « suivant la ligne des constructions existantes ».

Or, la configuration géométrique des parcelles ne permet pas toujours de respecter ces implantations ; c'est pourquoi afin de pas bloquer certains projets ou éviter des formes urbaines non cohérentes, il sera possible de déroger à ces prospects dans le cas de terrain de forme (terrain en pointe, en triangle, ...) ou pente non conventionnelle ainsi que pour les extensions.

✓ Traduction dans le PLUi

L'alinéa 3 de l'article 6 de la zone UA sera complété de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ **Article 6 UA** : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques*

*3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant\* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme ou pente « non conventionnelles », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.*

▪ **Point 11 (page 45)**

**Implantation par rapport aux limites séparatives**

✓ Présentation, explications, justifications

L'article 7 UA répond à une caractéristique fondamentale de la forme urbaine traditionnelle : les conditions d'implantation par rapport aux limites séparatives. En zone UA (en centre ancien villageois), et conformément à l'architecture alsacienne, la répartition des différentes constructions s'opère sur le pourtour des parcelles : l'implantation sur ou à proximité de la limite séparative (« Schlupf ») constitue ainsi une dominante de la forme urbaine, en particulier à l'avant des terrains, vers la rue.

Afin de confirmer le maintien de cette forme urbaine traditionnelle et lever toute ambiguïté sur la possibilité d'implanter une construction sur limite séparative, la règle précisera cette possibilité en toute lettre.

✓ Traduction dans le PLUi

L'alinéa 1 de l'article 7 de la zone UA sera complété de la manière suivante :

*SECTION II\_ SOUS SECTION 1\_ **Article 7 UA** : Implantation par rapport aux limites séparatives*

*1. Les constructions doivent se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ou peuvent s'implanter sur limites séparatives.*

▪ **Point 12 (page 46)**

**Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

✓ Présentation, explications, justifications

L'aspect extérieur des constructions et notamment la forme des toitures est un élément important dans les centres anciens : il donne la perception et l'image d'un quartier, de l'ordre de « l'impression », du « ressenti visuel ». La réglementation des pentes de toit des volumes principaux des habitations répond à cet objectif en se basant sur les formes dominantes des volumes du centre ancien ; le principe général consistant à ce qu'elles s'inscrivent dans un angle entre 45 et 52.

Devant la variété des situations, le règlement prévoit des exceptions concernant les toitures à pentes plus faibles, à pan unique ou volumes de faible emprise. Or, le cumul des conditions pour déroger à la règle générale est apparu, à l'usage trop restrictif et mérite donc d'être assoupli et simplifié. Cette évolution de rédaction, motivée notamment par une meilleure prise en compte des variations topographiques du territoire, ne remet pas en cause l'esprit général de la règle et ne touche potentiellement que peu de construction.

✓ Traduction dans le PLUi

Les alinéa 3 et 4 de l'article 10 de la zone UA seront complétés de la manière suivante :

**SECTION II\_ SOUS SECTION 2\_ Article 10 UA** : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

*3. Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise\* ou des volumes d'articulation, sous réserve :*

~~que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière d'une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;~~

~~et~~

- ~~– que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale\* ou 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à laquelle ils sont annexés.~~

*4. Par exception :*

- ~~– l'extension dans le prolongement d'une construction doit se faire dans le respect des volumes et des pans de toiture existants, même lorsque les pentes de la construction principale ne sont pas conformes au règlement ;~~

- l'extension à l'arrière d'une construction peut présenter une pente de toiture plus faible, ou plate, ou à pan unique (pente règlementée) si techniquement, la topographie du terrain empêche que la toiture s'inscrive dans la continuité de la toiture

- ✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement **des points 10 à 12**

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Malgré le fait que ces évolutions soient qualifiées « d'évolutions de fond », elles restent maîtrisées puisque ne touchent qu'elles ne touchent pas à la règle générale ou la précise simplement. Ces évolutions de rédaction n'entraînent donc pas d'impact environnementaux.													

## Evolutions des Dispositions s'appliquant aux zones à urbaniser IAU et IAUe (Titre IV)

- **Point 13 (pages 89 et 99)**

**Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

- ✓ Présentation, explications, justifications

La zone IAU du PLUi identifie les zones futures de développement à dominante d'habitat. Si les dispositions de l'article 1 sont globalement similaires à celles des zones urbaines existantes UB ou UC, elles sont complétées par des dispositions relatives aux conditions d'urbanisation, garantissant l'optimisation foncière et la cohérence d'ensemble des opérations d'aménagement ou de construction.

L'une de ces dispositions pose la condition de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructible et s'attache à définir deux seuils d'urbanisation en fonction de la taille de la zone d'extension.

La rédaction de ce point réglementaire mérite d'être ajusté pour gagner en compréhension lors de l'instruction. Aussi, le règle précise comment gérer la situation ou une opération de plus de 50 ares, génèrerait une dernière tranche d'urbanisation inférieur à 30 ares. Cette superficie restante (inférieure à la superficie minimale demandée) n'est pas à entendre

comme un délaissé ; son aménagement sera à rattacher à l'aménagement de la tranche précédente.

Concernant le IAUe, l'évolution proposée va dans le même sens mais ne touche que le seuil d'opération de plus de 50 ares.

✓ Traduction dans le PLUi

L'alinéa 1 de l'article 2 de la zone IAU sera complété de la manière suivante :

**SECTION I Article 2 IAU** : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sous réserve :

- que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée :
  - d'un seul tenant pour les zones dont la surface est inférieure ou égale à 50 ares
  - ou couvre une surface minimale de 30 ares pour les zones dont la surface est supérieure à 50 ares ; en cas de superficie restante de moins de 30 ares, cette dernière tranche devra être rattaché à l'aménagement de la tranche précédente
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.

**SECTION I Article 2 IAUe** : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :

- ~~- que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée d'un seul tenant pour les zones dont la surface est inférieure ou égale à 50 ares ; ou couvre une surface minimale de 30 ares pour les zones dont la surface est supérieure à 50 ares,~~
- que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée d'un seul tenant pour les zones dont la surface couvre une surface minimale de 30 ares dans les zones dont la surface est supérieure à 50 ares ; en cas de superficie restante de moins de 30 ares, cette dernière tranche devra être rattaché à l'aménagement de la tranche précédente,
- de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
- que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	S'agissant d'une précision réglementaire, ces évolutions sont sans impact sur l'environnement.													

## Evolutions des Dispositions s'appliquant à la zone naturelle et forestière N (Titre VII)

▪ **Point 14 (page 131)**

**Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à condition particulières**

✓ Présentation, explications, justifications

La zone naturelle et forestières dite N du PLUi actuellement en vigueur correspond aux espaces à préserver au titre soit d'une richesse écologique ou paysagère, soit de leur exposition à un risque naturel.

Ce zonage cible ainsi les espaces les plus sensibles du territoire dans lesquels quelques constructions (dont à vocation d'habitation) sont historiquement présentes. Si leur présence n'est pas toujours compatible avec la qualité des milieux dans lesquels elles s'insèrent, le PLU se doit de prendre en compte cet état de fait, en limitant leur constructibilité.

Si le PLUi actuel s'inscrit bien dans cette logique, la collectivité souhaite encadrer encore un peu plus, ces conditions de constructibilité.

Aussi, il est décidé qu'une construction existante, n'ayant plus d'usage depuis un certain temps au point de tomber en déshérence, n'a pas vocation à « revivre », puisque de fait, ce type de réhabilitation entrainerait des impacts négatifs sur son environnement proche. C'est pourquoi, il ne semble pas opportun, dans ce contexte, de permettre l'aménagement, la transformation ou la réfection de bâtiments d'habitants à l'état de ruine ou en partie dégradée.

✓ Traduction dans le PLUi

L'alinéa 1 de l'article 2 de la zone N sera complété de la manière suivante :

**SECTION I Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à condition particulières**

1. Dans toute la zone N :

- Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
- L'aménagement, les transformations ou la réfection des bâtiments d'habitation s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition qu'ils ne soient pas en état de ruine ou en partie dégradée par le temps, de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
- Les extensions attenantes aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (maison initiale + extension) par unité foncière.
- Un seul abri de jardin sur la même unité foncière à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur hors tout de 3,50 mètres et d'être situé à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une bonne intégration paysagère.
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- Les abris pour promeneurs.
- Les abris de chasse.

✓ Incidences de l'évolution du PLU sur l'environnement

	Santé publique							Patrimoine naturel et cadre de vie						
	Emission de GES / qualité de l' air	Adaptation au changement climatique	Maîtrise de l' énergie	Qualité de l' eau	Nuisances sonores	Risques naturels prévisibles	Risques technologiques	Pollution des sols	Ressources du sol	Forêt de plaine	Milieux humides	Espaces naturels protégés	Continuités écologiques	Paysage et patrimoine bâti
Incidences														
Commentaires / Mesures envisagées	Cette précision réglementaire ne touchera que peu de constructions et n'est donc pas de nature à entraîner d'impact environnemental.													

## **E. PIECES MODIFIEES DU PLUI**

### **I. Le rapport de présentation - pièce N°1 du PLUi**

La présente notice de présentation est ajoutée en tant que telle, en pièce complémentaire du rapport de présentation existant.

### **II. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - pièce N°5 du PLUi**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes sont modifiées : secteur 2 de Neubois et secteur 1 de Saint Martin

### **III. Le règlement écrit - pièce N°3 du PLUi**

Le règlement écrit est ajusté et complété aux pages suivantes : 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33,34, 37,44, 45, 46, 47, 49, 55, 56, 58, 62, 65, 69, 71, 82, 84, 89, 92, 93, 95, 99, 101, 103, 109, 111, 113, 115, 123, 125, 131, 134, 137, 144, 146, 149, 150, 152.

### **IV. Le règlement graphique - pièce N°4 du PLUi**

Les plans de zonages au 1/2000<sup>e</sup> suivants : plan n°3 (Maisongoutte), plan n°4 (Saint Martin), plans n°6 et 7 (Saint Pierre Bois), plan n°10 (Triembach au Val), plan n°17 (Basseberg), plan n°15 (Lalaye), plan n°18 (Breitenau) et plan n°21 (Neubois).

### **V. La liste des emplacements réservés - pièce N°7 du PLUi**

La liste des emplacements réservés est ajustée et complétée aux pages suivantes : pages 6, 8 et 13.

Page 6

<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - LALAYE</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation des opérations</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie (en ares)</b>
<b>LAL 1</b>	Pan coupé rue de la Hollée, après le cimetière	Commune	0,20
<b>LAL 2</b>	Création d'un accès/espace public devant la salle polyvalente	Commune	4,44
<b>LAL 3</b>	Création d'une voirie à partir de la place de la Mairie en direction de la salle polyvalente 6 mètres d'emprise	Commune	4,27
<b>LAL 4</b>	Aménagement d'une aire de retournement, rue de Bassemberg	Commune	8.97

Page 8

<b>LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - NEUBOIS</b>			
<b>Numéro</b>	<b>Désignation des opérations</b>	<b>Bénéficiaire</b>	<b>Superficie (en ares)</b>
<b>NEU 1</b>	Amorce de voie rue Allmend Emprise variable	Commune	0,84
<b>NEU 2</b>	Amorce de voie dans le prolongement de la rue des Primevères Emprise variable	Commune	0,52
<b>NEU 3</b>	Elargissement de la rue des deux fontaines	Commune	0,4
<b>NEU 4</b>	Aménagement du carrefour RD697/rue des prés	Commune	1,15

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES - TRIEMBACH-AU-VAL			
Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie (en ares)
<del>TRI 1</del>	<del>Création d'un accès à la zone IAU "Hinter Hauuser" depuis la rue des Près 8 mètres d'emprise</del>	Commune	3,76
TRI 2	Création d'un accès à la zone IAU "Hinter Hauuser" depuis la rue du Scheibenberg 6 mètres d'emprise	Commune	2,26
TRI 3	Elargissement du chemin du Sarrirainweg (prolongement de la rue des Guerriers) 8 mètres d'emprise	Commune	1,37
TRI 4	Elargissement du chemin des Guerriers (prolongement de la rue des Guerriers) 8 mètres d'emprise	Commune	3,96
TRI 5	Aménagement du carrefour rue Hohwarth avec tourne-à-gauche et création d'un accès donnant sur la rue du Silberberg 10 mètres d'emprise	Commune	20,57



# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal -

Communauté de communes

DE LA VALLE DE VILLE

## REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUI

Approbation du PLUi le : 12/12/2019

### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 31 janvier 2025,

le 31 janvier 2025

Le Président,  
M. Serge JANUS



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

## SOMMAIRE

DELIBERATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE APPROUVANT LA REVISION ALLEE N°1 DU PLUi

NOTICE DE PRESENTATION

REGLEMENT GRAPHIQUE/PLANCHE 9 – ECHELLE 1/2000<sup>E</sup>

REGLEMENT GRAPHIQUE/PLANCHE 10 – ECHELLE 1/2000<sup>E</sup>

REGLEMENT GRAPHIQUE/PLANCHE 27 – ECHELLE 1/5000<sup>E</sup>

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme  
intercommunal -

Communauté de communes

DE LA VALLE DE VILLE

## NOTICE DE PRESENTATION

Approbation du PLUi le : 12/12/2019

### REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUI

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 31 janvier 2025,

le 31 janvier 2025

Le Président,  
M. Serge JANUS



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



## Sommaire

---

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	4
2.	INTRODUCTION.....	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE .....	5
4.	OBJET ET MOTIVATION .....	7
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES .....	9
6.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	12
6.1.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION.....	12
6.1.1.	Etat initial de l'environnement.....	12
6.1.2.	Perspective d'évolution de l'environnement par la réalisation de l'accès .....	40
6.2.	EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	42
6.2.1.	IMPACT VISUEL ET INTEGRATION PAYSAGERE.....	42
6.2.2.	IMPACT OLFACTIF, AIR ET SONORE .....	42
6.2.3.	IMPACT SUR LE TRAFIC ROUTIER.....	43
6.2.4.	EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE .....	43
6.2.5.	IMPACT SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE .....	44
6.2.6.	IMPACT SUR LE SOL, LE SOUS-SOL ET LES EAUX SOUTERRAINES .....	44
6.2.7.	IMPACT SUR LES EAUX SUPERFICIELLES .....	45
6.2.8.	EFFETS SUR LE CLIMAT ET LA CONSOMMATION ENERGETIQUE .....	45
6.2.9.	IMPACT SUR LES HABITATS ET LA FLORE.....	45
6.2.10.	IMPACT SUR LA FAUNE.....	45
6.2.11.	EFFET SUR LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE .....	46
6.2.12.	IMPACTS SUR L'HYGIENE, LA SANTE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE .....	46
6.2.13.	SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT .....	47
6.3.	ETUDE DES INCIDENCES NATURA 2000.....	47
6.4.	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ETUDIEES ET NON RETENUES.....	52
6.4.1.	Choix du périmètre d'extension de la zone UX .....	52
6.4.2.	Accessibilité du site .....	52
6.4.3.	Voisinage .....	52
6.5.	MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS NEGATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT .....	52
6.6.	CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI POUR L'ANALYSE DE L'APPLICATION DE LA REVISION ALLEGEE .....	54
6.7.	ARTICULATION AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR .....	54
6.7.1.	Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région .....	54
6.7.2.	Le Plan Climat Air Energie Territorial du PETR d'Alsace centrale.....	56
6.7.3.	Le SRADDET de la région Grand Est.....	57
6.7.4.	Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des districts hydrographiques Rhin et Meuse et PPRI du Giessen .....	59
6.7.5.	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse 2022-2027 (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Giessen-Lièpvrette (SAGE).....	60
	RESUME NON TECHNIQUE : .....	64

## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLUi est la Communauté de Communes de la Vallée de Villé. Ses coordonnées sont les suivantes :

1, rue Principale  
67220 BASSEMBERG  
03.88.58.91.65  
cdc.valleedeville.fr

## 2. INTRODUCTION

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé, compétente en Plan Local d'Urbanisme, a approuvé son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal le 12 décembre 2019.

Une procédure de modification n°1 du PLUi est actuellement en cours ainsi que les révisions allégées n°2 et 3.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°1 du PLU de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La Communauté de Communes souhaite réviser son PLUi pour permettre la réalisation d'un projet qui intéresse fortement son territoire : le développement de l'entreprise Bürkert, entreprise majeure de la vallée, implantée à cheval sur les bans communaux de Saint-Maurice et Triembach-au-Val. La production de nouveaux capteurs de régulation de débit basé sur les ondes SAW ont conduit à la construction de nouveaux bâtiments. Ils nécessitent une nouvelle voie de desserte dont le PLU en vigueur n'autorise pas la réalisation.



*Plan de situation de l'entreprise Bürkert à Triembach au Val et Saint-Maurice*

### 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

#### 3.1. Choix de la procédure de révision « allégée »

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision doit être mise en œuvre si l'autorité compétente souhaite faire évoluer le PLU pour :

- Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), 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 ;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-34 du même code précise que cette révision peut être menée selon des modalités allégées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements qu'il est envisagé d'apporter au PLUi rentrent dans le cas n°2, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».

#### 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de révision « allégée » du PLUi est prescrite par délibération du conseil communautaire.

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000<sup>ème</sup> du territoire du PLU ou 1/10 000<sup>ème</sup> du territoire du PLUi, dans la limite maximale de 5 ha, la révision « allégée » fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Dans ce cas, l'autorité compétente examine si les évolutions du PLUi sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non,

elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si les changements apportés au PLUi par la révision « allégée » concernent une superficie supérieure aux seuils mentionnés plus haut, ou s'ils permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire. Dans le cas présent, la superficie du territoire concernée conduit à soumettre la procédure à évaluation environnementale.

Par ailleurs, le projet de révision « allégée » est soumis à concertation publique, dont les modalités sont définies par le conseil communautaire.

À l'issue de la phase d'études et de concertation, le bilan de la concertation est tiré par le conseil communautaire, qui arrête le projet de révision « allégée » du PLUi.

Le dossier fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint à laquelle sont conviés le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, le Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le maire de chaque commune concernée est également invité.

Diverses consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU. Si le dossier comporte une évaluation environnementale, il est soumis à la MRAE pour avis.

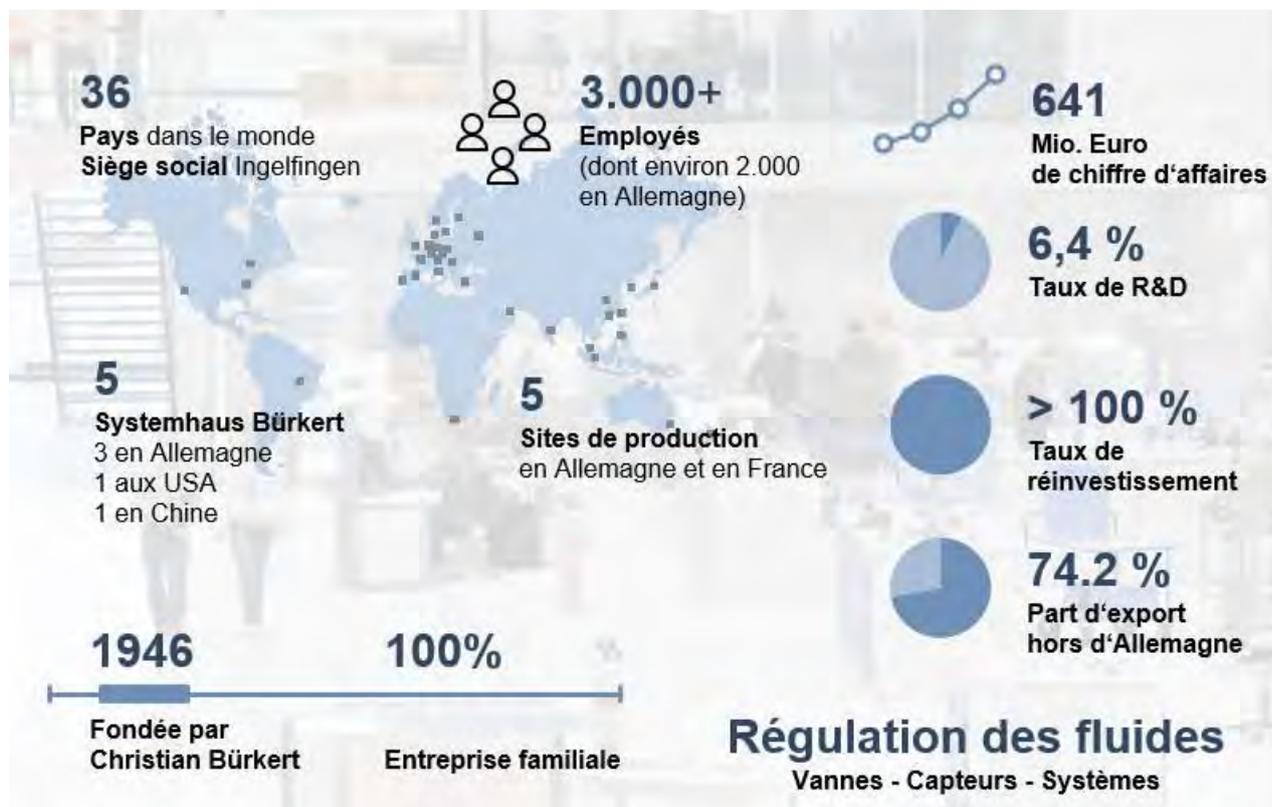
Une enquête publique est enfin organisée, à l'issue de laquelle la révision « allégée » du PLUi est approuvée par le conseil communautaire.

#### 4. OBJET ET MOTIVATION

L'entreprise Bürkert est une entreprise internationale majeure des techniques de mesure, contrôle et régulation des fluides.

Cette entreprise familiale Allemande est présente dans 36 pays dans le monde avec 5 sites de production dont 1 en France, le site de Triembach-au-Val / St-Maurice.

Les chiffres clés sont dans l'image ci-dessous.



Le site de Triembach-au-Val / St-Maurice est en croissance en termes d'emploi depuis plusieurs années.

Pour poursuivre son action, l'équipe de recherche et développement a lancé depuis 2018 sur le marché un capteur de régulation de débit basé sur les ondes SAW. Le potentiel associé à cette gamme de produit est tel que le site de production est en cours d'agrandissement.

L'objectif a été d'implanter l'atelier de fabrication pour cette gamme de produit ainsi qu'un laboratoire d'essais et de calibration pour se positionner comme référent mondial en terme de débit.

Par la même occasion, le bâtiment de stockage et logistique a été reconstruit pour avoir un bâtiment aux standards environnementaux du moment.

Ainsi l'entreprise Bürkert a créée 2500m<sup>2</sup> de locaux production et 1500m<sup>2</sup> de locaux de logistique (et détruit 1000m<sup>2</sup> de la logistique antérieure) en zone UX du PLUi de la vallée de Villé.

En terme d'emploi à moyen terme, il est envisagé la création de 20 postes et si la croissance est conforme aux prévisions, jusqu'à 100 postes pourront être créés.

Il convient également de souligner que les activités des nouveaux bâtiments sont très dépendantes des activités existantes et réalisées dans les bâtiments actuels. Scinder l'entreprise sur deux sites aurait été difficilement concevable et source de perte de productivité certaine. C'est d'ailleurs dans cette optique que lors de son implantation dans la vallée de Villé en 1967, le groupe Bürkert a fait l'acquisition de l'ensemble du foncier de la zone UX et au-delà jusqu'au Giessen, afin d'éviter d'avoir à délocaliser son site lors de ses agrandissements.

De ce fait, pour l'organisation interne de la production, compte-tenu des bâtiments existants et des besoins liés à ces extensions, la seule possibilité a été une construction en forme de « doigts » dont la longueur est déterminée par le process industriel qui n'est pas compressible.

Les travaux d'extension ont été réalisés. Ils nécessitent des aménagements complémentaires pour répondre notamment à la législation en vigueur.

Ainsi, le sens de circulation sur le site doit être modifié et nécessite la création d'une voirie complémentaire pour desservir les nouveaux bâtiments. Cette voie ne peut pas être aménagée au sein de la zone UX actuelle du PLUi, il faut donc faire évoluer son périmètre. 84 ares classés en zone A va évoluer en UX (à l'ouest de l'entreprise) et inversement (au sud de l'entreprise).

Dans le cadre de l'évolution du zonage d'A en UX, il est nécessaire supprimer sur le nouveau périmètre de l'entreprise en zone UX, l'aplat relatif à « l'espace contribuant aux continuités écologiques » (figurant sur le zonage). Des orientations relatives à l'insertion paysagère et à l'intégration environnementale sont prises en compte avec l'élaboration de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## 5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

La révision « allégée » conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

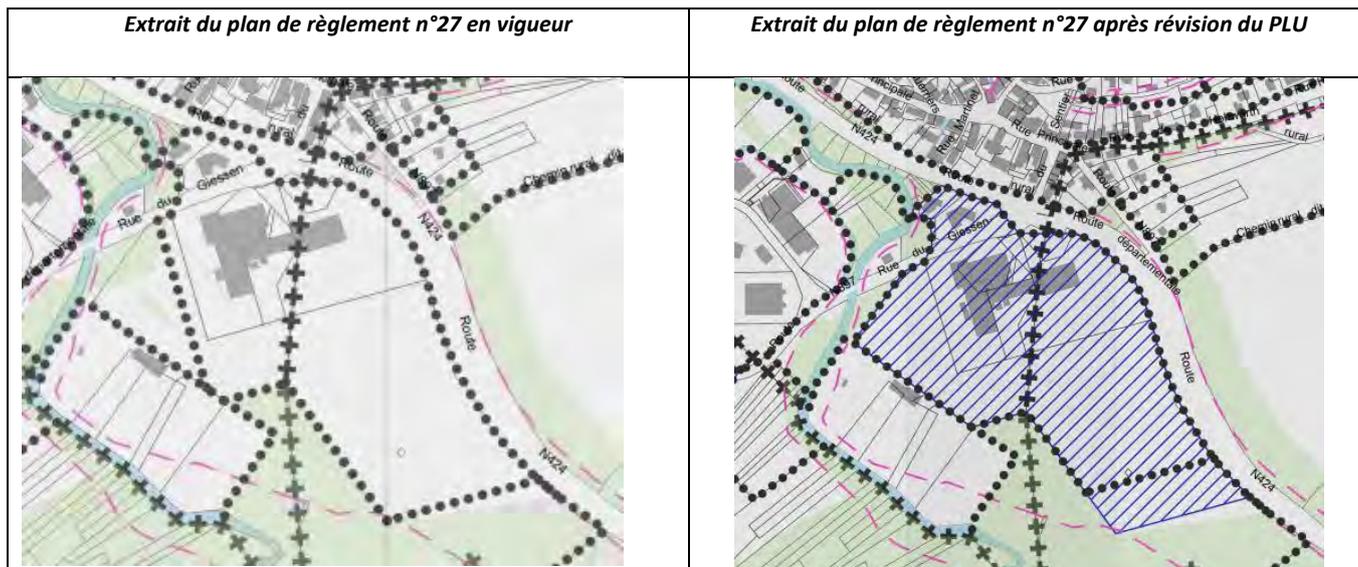
- Le plan de règlement n°9 de Saint-Maurice au 1/2000<sup>ème</sup>
- Le plan de règlement n°10 de Triembach-au-Val au 1/2000<sup>ème</sup>
- Le plan de règlement n°27 au 1/5000<sup>ème</sup>

Elle conduit, en outre, à la création d'une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

### 5.1. Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :





## 5.2. OAP

La nouvelle OAP est la suivante :

<i>Extrait de l'OAP en vigueur</i>	<i>Extrait de l'OAP après révision du PLU</i>
<i>inexistante</i>	<p><b>Triembach/Saint-Maurice : secteur 1</b>  <b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Surface</b> : 8,7 ha</li> <li>➤ <b>Programmation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Activité économique</li> </ul> </li> <li>➤ <b>Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Insertion paysagère et architecturale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise</li> <li>- Végétalisation par une frange végétale d'arbustes et de buissons</li> <li>- Recépage d'arbre</li> </ul> </li> <li>• <b>Desserte et organisation viaire</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Perméabilité du stationnement</li> <li>- Desserte à proximité immédiate des bâtiments sur un espace déjà stabilisé</li> </ul> </li> <li>• <b>Mesures d'intégration environnementale</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone de gestion des eaux pluviales</li> <li>- Préservation des prairies (au sud)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: right; font-size: small;">77/ PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé - OAP sectorielle - janvier 2025 (RA1)</p>
<i>inexistante</i>	

## 6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Cette évaluation environnementale tient compte de trois études réalisées :

- Etude de la biodiversité / projet de création d'une voie d'accès dans la ZAC de Triembach-au-Val (8 mars 2021) par le bureau d'études CLIMAX
- Etude zone humide (9 juin 2023) par le bureau d'études ARCHIMED environnement
- Evaluation environnementale du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, décembre 2019

Les études sont consultables au siège de la communauté de communes, à Bassembourg.

***L'évaluation environnementale se concentre sur la partie reclassée de A en UX, car sur la partie qui est au contraire reclassée de UX en A les incidences de la révision du PLU sont positives.***

### 6.1. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'EVOLUTION

#### 6.1.1. Etat initial de l'environnement

##### a) Climatologie

Si la vallée de Villé subit un climat plus rude que la plaine, elle est souvent plus avantagée que d'autres vallées vosgiennes, en raison de son orientation Ouest-Est. En effet, le massif des Vosges constitue le premier obstacle sur la route des perturbations océaniques. Les quantités de pluie sont plus importantes à Villé qu'à Sélestat (distantes de seulement 15 km), mais beaucoup moins qu'à Saales ou au Champ du Feu. La climatologie de la vallée de Villé présente une intéressante transition entre le caractère océanique du climat vosgien (sur son versant occidental) et les tendances continentales bien marquées de la plaine d'Alsace.

A Villé (260 m d'altitude), la moyenne annuelle des températures est de 9,6 degrés, un demi-degré de moins qu'à Entzheim (150 m d'altitude). Les saisons sont contrastées, avec des printemps souvent capricieux, tantôt chauds et secs, tantôt humides et froids. Ainsi, les floraisons printanières se font avec 10 à 20 jours de retard selon les années par rapport à Sélestat. Dans la vallée, le gel est absent pendant quatre mois de l'année, de juin à septembre. Les dernières gelées peuvent avoir lieu fin mai et les premières début octobre.

Les différences de températures avec la plaine sont surtout sensibles en été. La vallée est en effet ventilée par rapport à la chaleur pesante qui stagne dans le fossé rhénan. Les situations automnale et hivernale sont complexes, notamment en cas de situation anticyclonique stable qui provoque des inversions thermiques. Il arrive fréquemment que l'avant vallée soit prise dans un épais brouillard et le froid peut persister plusieurs jours, alors que Villé et le fond de la vallée seront baignés de soleil et de douceur (les écarts peuvent atteindre 15 à 20 degrés). Quant aux précipitations, elles sont bien réparties tout au long de l'année et le cumul moyen annuel, 667 mm, est une valeur faible entre le maximum enregistré sur les sommets de l'arrière vallée (1500 mm au Champ du Feu et au Climont) et une valeur plus réduite dans le bassin en aval de Villé, (600 à 700 mm), proches des valeurs de la plaine.

*(Source : rapport de présentation du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé)*

**L'enjeu climatologique sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de nul.**

## b) Topographie et ruissellement des eaux pluviales

D'après le plan topographique, les terrains sont globalement plats et ne présentent aucune dépression. Les eaux pluviales s'infiltrent sans ruissellement particulier. Aucun point d'eau stagnante n'a été observé anciennement sur le site. On note actuellement une dépression (bassin de rétention des eaux de pluies) sur le site, créée afin d'accueillir les eaux de pluies des nouveaux bâtiments et de la voirie. L'altimétrie moyenne est de 249 m IGN69.

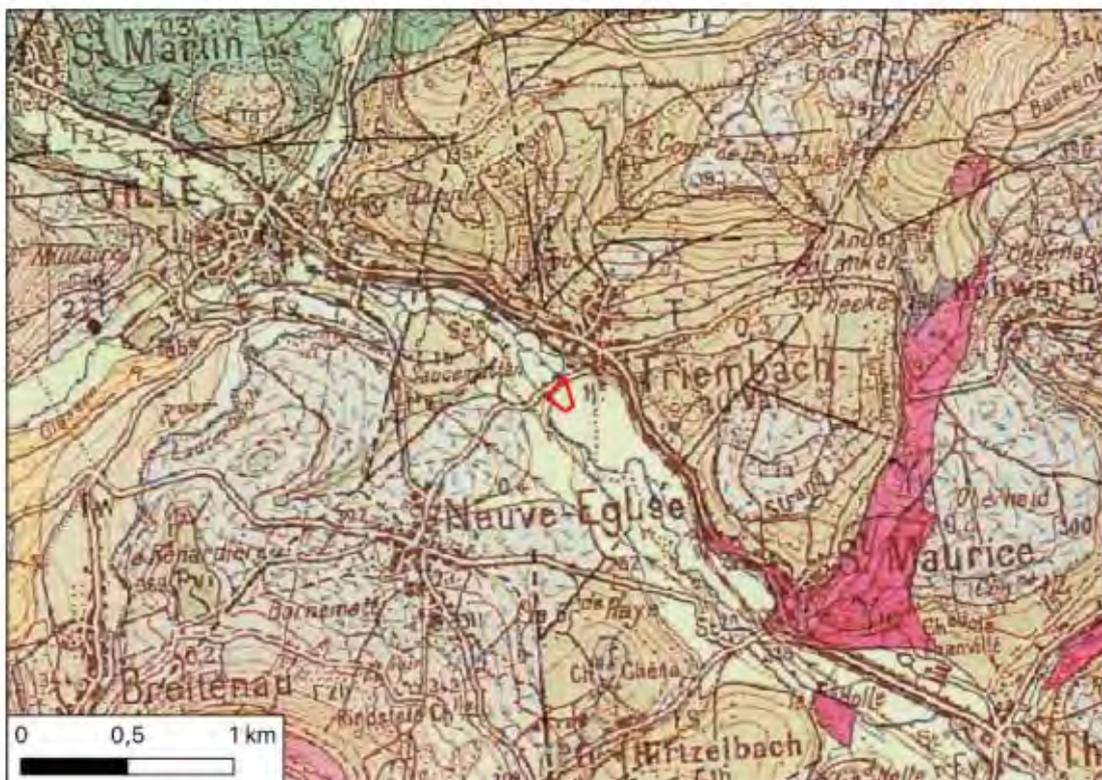
*(Source : Etude de CLIMAX)*

L'enjeu relatif à la topographie et au ruissellement des eaux pluviales sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de nul.

## c) Contexte géologique et hydrogéologique

### Géologie

Selon la carte géologique de Sélestat issue de la banque de données Infoterre (cf. Illustration ci-dessous), la zone d'étude se situe au droit d'une accumulation Tuviatile d'alluvions provenant de basses terrasses d'origine mixte, rhénan et vosgien, d'âge du würm (Fy). *(Source : Etude d'ARCHIMED environnement)*



Contexte géologique au droit du site, source INFOTERRE

## Eaux superficielles

D'après la cartographie IGN, le site d'étude est longé par le cours d'eau du Giessen. On peut citer les cours d'eau suivants aux alentours du site :

- Le Giessen au Nord-Ouest du site
- Les affluents du Giessen en amont du site : les ruisseaux du Giessen, de l'Erlenbach et du Lutterbach ; •
- L'affluent du Giessen situé en aval du site : le ruisseau du Dompfenbach

*(Source : Etude d'ARCHIMED environnement)*

## Eaux souterraines

Selon les données issues de la base Infoterre, les alluvions vosgiennes sont le siège d'une nappe d'eaux souterraines faisant partie du socle vosgien.

D'après le rapport de diagnostic environnemental du milieu souterrain de GINGER BURGEAP et de l'étude géotechnique G2 AVP de FONDASOL de 2021, le sens d'écoulement de la nappe est orienté vers le Sud, sa profondeur fluctue en fonction des points du site et peut se situer entre 1,6 et 3 m selon l'altimétrie. Le site possède actuellement 21 piézomètres de suivi de la qualité des eaux souterraines.

*(Source : Etude d'ARCHIMED environnement)*

En matière de qualité des eaux souterraines, les dernières campagnes de surveillance sur le site Bürkert, notamment celle de juin 2024, ont révélé plusieurs points essentiels concernant la qualité des eaux :

### - **Polluants Recherchés :**

Les composés organo-halogénés volatils (COHV), y compris le Tétrachloroéthylène (PCE), le Trichloroéthylène (TCE), le Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE), et le Chlorure de vinyle (CV), restent les principaux polluants identifiés et surveillés dans les eaux souterraines.

### - **Résultats des analyses :**

- Les concentrations de ces composés varient en fonction des zones sur le site, avec des niveaux particulièrement élevés en amont hydrogéologique (Pzb5) et dans la zone Nord-Est (Pzb4'). Par exemple, le TCE a été mesuré à 733 µg/l en amont hydrogéologique, tandis que le Cis DCE a atteint 552 µg/l.
- En revanche, les piézomètres situés en aval hydrogéologique (Pzb6bis, Pzb3bis, et Pzb9ter) montrent des concentrations de polluants soit très faibles soit inférieures aux limites de quantification, indiquant une efficacité relative du système de traitement dans ces zones.
- Par ailleurs, il est important de noter que aucune pollution n'a été détectée à l'extérieur du site.

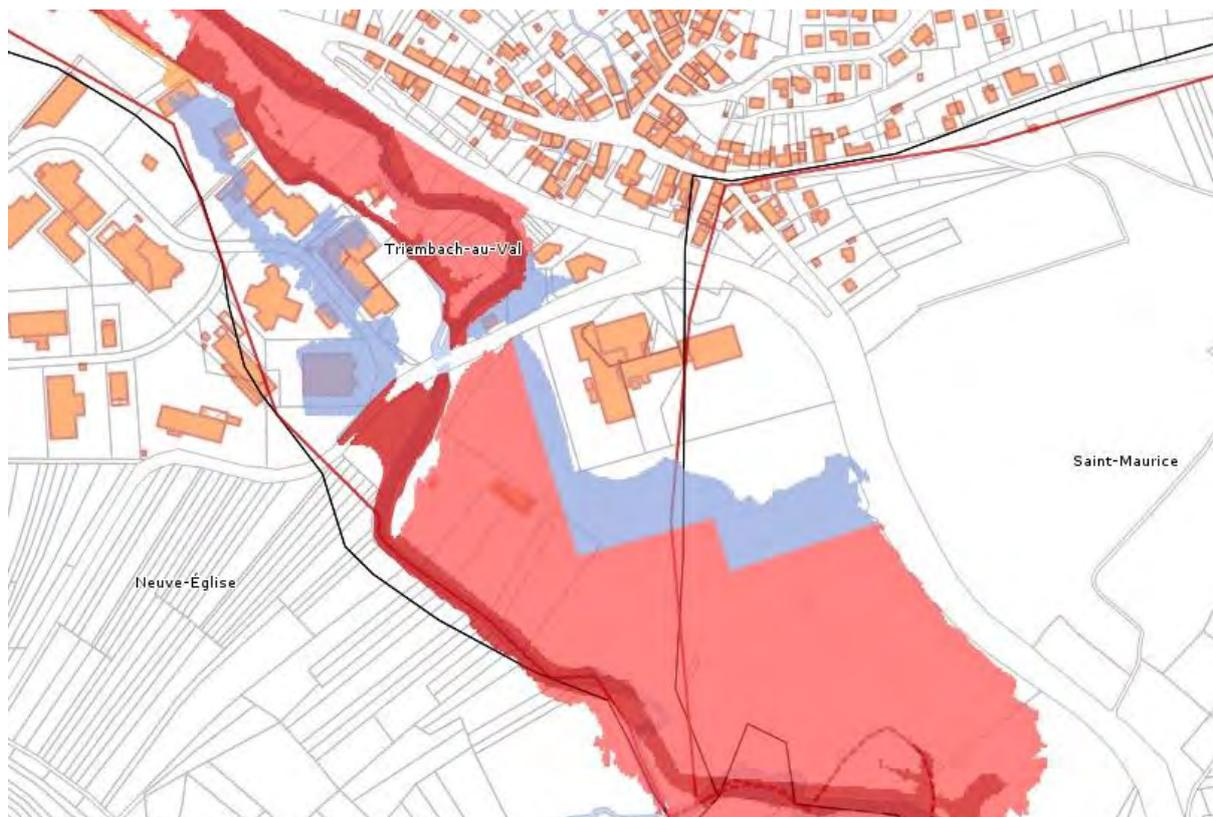
Concernant **la vulnérabilité de la nappe et le contexte hydrogéologique**, le site de Bürkert présente des caractéristiques géologiques et hydrogéologiques spécifiques qui influencent la vulnérabilité de la nappe phréatique.

- Système aquifère et lithologie :
  - o Le site repose sur des alluvions fluviales d'âge quaternaire déposées par le Giessen. La lithologie est assez hétérogène, comprenant des limons sableux ou argileux jusqu'à une profondeur de 5 mètres, reposant sur des marnes compactes.
  - o La nappe d'accompagnement du Giessen, de faible puissance, est semi-captive sous l'horizon argilo-limoneux, ce qui la rend vulnérable à la migration des polluants, notamment en direction du sud-sud-ouest, comme le montre le sens d'écoulement des eaux souterraines.
- Contexte environnemental et usage des sols :
  - o La nappe suit le tracé du Giessen, qui est situé à environ 200 mètres en aval hydrogéologique du site. Le site en lui-même est partiellement recouvert par des enrobés ou du béton, limitant partiellement les infiltrations directes.
  - o Le contexte géographique montre qu'il n'y a pas d'enjeu hors site immédiat concernant la pollution, car la zone hors site au Sud-Est appartient à la propriété foncière de BURKERT. Cela réduit les risques de contamination des terrains environnants non contrôlés par l'entreprise.

### **Aléa inondation**

Les communes de Triembach-au-Val et Saint-Maurice sont concernées par le Plan de Prévention des Risques inondation du Giessen, approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2021. Le site est donc localisé en partie en zone inondable.

Une partie des aménagements concernant la rétention des eaux de pluies est prévu en zone inondable. Le PPRI permet ces aménagements.



Cartographie de l'aléa inondation sur le site, source : PPRI du Giessen

### Synthèse des données bibliographiques

Superficiellement, le site possède une topographie globalement plane, sans dépressions marquée, hormis depuis les travaux de création d'un espace de rétention des eaux pluviales prévus pour la nouvelle extension. Le site est localisé en partie en zone inondable par débordement de cours d'eau en aléas faible à fort. Une partie des aménagements concernant la rétention des eaux de pluies est prévu au sein de la zone inondable. Le site d'étude est longé par le cours d'eau du Giessen au Nord-Ouest et à l'Ouest. Les caractéristiques souterraines de la zone d'étude, indiquent qu'il se situe au droit d'une accumulation fluviale d'alluvions. Le sens d'écoulement de la nappe est orienté vers le Sud, la profondeur de la nappe fluctue en fonction des points du site et peut se situer entre 1,6 et 3 m selon l'altimétrie. Le site serait favorable à la présence de zone humide au vue des données bibliographique.

*(Source : Etude d'ARCHIMED environnement)*

**L'enjeu relatif à la géologie et à l'hydrogéologie sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de moyen en raison de l'aléa inondation.**

#### d) Inventaires et protections du patrimoine naturel

Le site d'étude est inclus dans une ZNIEFF de type II et à proximité (~ 300m) d'un site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats. Une ZNIEFF de type I a été décrite sur les prairies remarquables du Hecke à Triembach-au-Val, à environ 1 km à l'Est du site (inclus dans le site Natura 2000). Aucun autre zonage d'inventaire ou de protection ne semble en lien fonctionnel avec le site étudié.

*(Source : Etude CLIMAX)*



*Inventaires et protection du patrimoine naturel*

## Natura 2000

Le principal site Natura 2000 délimité dans le secteur est la ZSC "Val de Villé et Ried de la Schernetz" (FR4201803). Cette ZSC (Directive Habitats) développe des superficies conséquentes dans la partie moyenne de la vallée de Villé et parfois à proximité des zones urbanisées. Les espèces qui justifient cette désignation au sein du réseau Natura 2000 comportent notamment cinq espèces d'Insectes (dont le Damier de la succise, l'Azuré des paluds et l'Azuré de la Sanguisorbe), un Amphibien et 4 espèces de Chiroptères. Parmi les habitats d'intérêt communautaire, les prairies maigres de fauche de basse altitude (6510), les chênaies-charmaies subatlantiques (9160) et les forêts mixtes riveraines des grands fleuves (91F0) occupent les plus grandes superficies. [\(Source : Etude CLIMAX\)](#)

## ZNIEFF de type I

La ZNIEFF de type I « Prairies remarquables du Hecke à Triembach-au-Val » s'étend sur 35.76 ha et couvre un ensemble prairial remarquable offrant un échantillon bien conservé de prairies allant de la prairie mésophile à la prairie humide. Une flore remarquable inféodée aux sols humides se développe dans les prairies engorgées : Potentille couchée (*Potentilla supina*), Gaillet boréal (*Galium boreale*), Œnanthe à feuilles de peucedan (*Oenanthe peucedanifolia*), Scorzonère humble (*Scorzonera humilis*). Les mêmes sites accueillent la Succise des prés (*Succisa pratensis*) et constituent l'une des dernières stations alsaciennes du Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*).

## ZNIEFF de type II

La vaste ZNIEFF de type II « Prairies du Val de Villé » englobe l'ensemble de la vallée du Giessen avec ses versants bas (généralement ouverts) et ses principaux affluents. La fiche descriptive de la ZNIEFF

indique que le Giessen possède dans ce secteur une bonne qualité physico-chimique. Classée en première catégorie piscicole le Giessen accueille notamment la Truite fario (*Salmo trutta fario*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*). Une ripisylve relativement continue d'aulnaie-frênaie borde ce cours d'eau, parsemée de saules comme le Saule cendré (*Salix cinerea*) et le Saule à oreillettes (*Salix aurita*), plutôt montagnard.

Cette ZNIEFF est surtout remarquable par la diversité et l'abondance des prairies. Les prés de fauche sont souvent installés sur les parcelles les plus humides et fraîches, le long du Giessen et de ses affluents comme au lieu-dit « Lindgrube » en amont de Breitenbach ou le long du Zeischbach en aval, par exemple. Ces prairies peuvent contenir la Scorzonère humble (*Scorzonera humilis*), plante plus commune sur le versant occidental des Vosges et dans la haute vallée de la Bruche. Les prés sont riches en Grande Sanguisorbe (*Sanguisorba officinalis*) et il subsiste plusieurs stations des *Maculinea* des prairies humides, l'Azuré des paluds (*Maculinea nausithous*) et l'Azuré de la sanguisorbe (*Maculinea teleius*). Le Criquet ensanglanté (*Stethophyma grossum*) est assez abondant dans ce type de prairies. L'abandon des prés humides conduit à la mégaphorbiaie, communauté de grandes plantes herbacées comme la Pétasite hybride (*Petasites hybridus*), la Reine-des-prés (*Filipendula ulmaria*) et la Salicaire commune (*Lythrum salicaria*). Le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) fréquente des friches humides où les chenilles se nourrissent sur des oseilles sauvages (*Rumex* sp.). A l'inverse, des prairies thermophiles se développent sur des substrats plus drainants comme au Bas des Monts sur la commune de Steige où peut s'observer l'Azuré du serpolet (*Maculinea arion*), papillon rare des pelouses sèches et sableuses pondant sur les boutons floraux du Serpolet (*Thymus* sp.), sa plante-hôte exclusive.

Le Val de Villé a été peu prospecté par les botanistes (sauf les secteurs du Champ du Feu et les parties est (Ramstein et Ortenbourg) et de façon générale par les naturalistes. Les clochers des églises de Breitenbach, de Saint-Martin et de Fouchy ont chacun abrité une colonie de reproduction importante de Grands Murins (jusqu'à 170 individus). [\*\(Source : Etude CLIMAX\)\*](#)

**L'enjeu relatif aux inventaires et protections du patrimoine naturel sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de faible.**

### e) Habitats

Le site s'étend au Sud de la RD897, entre l'entreprise Bürkert à l'Est et les équipements sportifs qui longent le Giessen à l'Ouest. Aucun élément de diversification des habitats, de type fossé, mare, bosquet, friche ou haie, n'apparaît présent dans l'emprise de la zone d'étude (photo aérienne). Seuls les abords de la RD897 au Nord sont probablement distincts (végétation plus rudérale et neutrophile des talus routiers).



*Photographie aérienne de la zone d'étude*

Le bureau d'étude ARCHIMED ENVIRONNEMENT a, dans le cadre de l'expertise zones humides, identifié des habitats sur le site lors de la visite du 21/01/2021. Deux habitats végétalisés ont ainsi été relevés sur les terrains étudiés, et identifiés à partir de la nomenclature CORINE BIOTOPE (CB) : une zone rudérale (CB : 87.2) et une prairie humide eutrophe (CB : 37.2).

*(Source : ARCHIMED environnement)*

**L'enjeu pour les habitats sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de faible.**

### f) Zones humides

La présence de prairies mésohygrophiles laisse présager la présence possible de zones humides. Le site étant localisé dans le lit majeur du Giessen (zone inondable) la probabilité de présence de zones humide n'est pas nulle.

Le caractère humide est aussi relevé par la cartographie d’alerte des Zones à Dominante Humide (BD ZdH CIGAL 2008), qui identifie à l’échelle régionale des zones pouvant potentiellement être humides. Toutefois, ce type de cartographie reste imprécis.



*Habitats potentiellement humides de la BD ZdH, source CIGAL 2008*

Une confirmation est apportée par la cartographie des zones humides réalisée par l’ONEMA dans le cadre du SAGE du Giessen-Lièpvrette, en 2008-2009. Cet inventaire de zones humides a fait l’objet d’un travail de hiérarchisation, ayant abouti à un classement en 3 niveaux :

- Zone humide prioritaire (objet de la règle n°2 du SAGE) : sa préservation et sa gestion durable sont considérées comme « d’intérêt général »
- Zone humide fonctionnelle (concernée par les dispositions du PAGD du SAGE)
- Autre zone humide

Pour rappel, les zones humides remarquables sont considérées comme zone humide prioritaire. Le site d’étude est inclus dans une Zone Humide Prioritaire du SAGE (NEV189), cf. carte suivante.



Zones humide du SAGE du Giessen

(Source : Etude CLIMAX)

Des prospections ont été réalisées suivant les dates regroupées dans le tableau ci-dessous :

DATES DE PASSAGE	PROSPECTIONS	MÉTÉO
09/05/23	Sondages pédologiques et placette d'échantillonnage	20°C soleil

Les sondages pédologiques ont été effectués autour de l'aménagement réalisé pour la gestion des eaux pluviales.

### Observation de la végétation

Afin d'évaluer le caractère humide des habitats en place au sens de la réglementation en vigueur (arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modif. 24 juin 2008), 1 placette d'échantillonnage a été réalisée O l'endroit où la végétation était spontanée, fauchée et identifiable. Les habitats ont été identifiés O l'aide de la nomenclature CORINE Biotope (CB) et/ou EUNIS (CE). Un seul habitat végétalisé est représenté sur les terrains étudiés : une prairie de pâture mésophile (CB : 38.13, CE : E2.13).

Placette n°1 : Cet habitat correspond à l'espace enherbé autour du bassin de rétention des eaux pluviales de la nouvelle extension du site Bürkert. Les espèces majoritaires le constituant sont la prêle des champs (*Equisetum arvense*), le pâturin des près (*Poa pratensis*), la grande pimprenelle (*Sanguisorba officinalis*), le plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*) et la centauré (*Centaurea sp.*). Ces espèces sont caractéristiques de prairie, seule la grande pimprenelle est indicatrice de zone humide.



*Photographie de la placette d'échantillonnage – Source ARCHIMED Environnement*

Les espèces relevées dans la placette d'échantillonnage sont listées et classées par ordre d'abondance-dominance.

STRATE	NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	ABONDANCE-DOMINANCE	POURCENTAGE DE RECouvreMENT	ESPÈCE INDICATRICE DE ZONE HUMIDE
Herbacée	<i>Equisetum arvense</i> L., 1753	Prêle des champs	15 %	2	Non
	<i>Poa pratensis</i> L.1753	Pâturin des prés	15 %	2	Non
	<b><i>Sanguisorba officinalis</i> L. 1753</b>	<b>Grande Pimprenelle</b>	<b>12 %</b>	<b>2</b>	<b>Oui</b>
	<i>Plantago lanceolata</i> L. 1753	Plantain lancéolé	10 %	2	Non
	<i>Centaurea</i> sp.	Centaurée	10 %	2	Non
	<i>Cirsium</i> sp.	Cirse	8 %	2	Non
	<i>Cerastium glomeratum</i> Thuill., 1799	Céraiste aggloméré	6 %	2	Non
	<i>Leucanthemum vulgare</i> Lam., 1779	Grande marguerite	5 %	1	Non
	<i>Ranunculus bulbosus</i> L. 1753	Renoncule à bulbe	3 %	1	Non
	<i>Ranunculus acris</i> L. 1753	Renoncule âcre	2 %	1	Non
	<i>Achillea millefolium</i> L., 1753	Achillée millefeuille	2 %	1	Non
	<i>Knautia arvensis</i> (L.) Coult., 1828	Knautie des champs	1 %	r	Non
<i>Dactylis glomerata</i> L., 1753	Dactyle aggloméré	1 %	r	Non	

Classement des espèces dans la placette de végétation

Les espèces dont le recouvrement cumulé dépasse les 50 % sont surlignées. Parmi ces espèces dominantes, la majorité n'est pas indicatrice de zone humide. La création du bassin de rétention des eaux pluviales O favoriser la création d'une zone humide, et elle est actuellement composée d'espèces indicatrices de zone humide, tel qu'une espèce de jonc (*Juncus* sp), d'iris (*Iris* sp.), le roseau commun (*Phragmites australis*), l'aulne (*Alnus* sp.) ou encore la renoncule rampante (*Ranunculus repens*).

### Résultats des sondages

En l'absence d'habitats humides et afin d'évaluer le caractère humide des sols en place au sens de la réglementation en vigueur, 4 sondages à la tarière manuelle ont été répartis sur le site. Les sondages ont été réalisés au niveau des points bas du site, de manière à le quadriller afin de détecter la présence d'une possible zone humide.

Les sondages révèlent quelques traces d'hydromorphie, mais sans conclusion sur des caractéristiques de zone humide.

Au regard des investigations réalisées, il faut noter que la succession lithologique des sols superficiels est homogène, avec des textures sablo-limoneuses à limono-sableuses en profondeur et avec quelques graviers pour le premier sondage.

Quasiment tous les sondages ont pu être réalisés jusqu'à 1,2 m de profondeur, aucun refus n'a été rencontré, hormis un refus à 1 m de profondeur sur des graviers.

Aucun sondage n'a pu être réalisé au niveau du bassin de rétention des eaux pluviales, car celui-ci était en eau.

N° DU SONDAGE	PROFONDEUR ET REFUS	TEXTURE	TRAITS HYDROMORPHIQUES	CLASSE GEPPA	ZONE HUMIDE
S1	100 cm, refus sur graviers	0-100 cm : sablo-limoneuse	10-25 cm : traces d'oxydation marquées 30-90 cm : traces d'oxydation peu marquées	-	Non
S2	120 cm	0-120 cm : sablo-limoneuse	-	IVa	Non
S3	120 cm	0-90 cm : sablo-limoneuse 90-120 cm : limoneuse	60-120 cm : traces d'oxydation peu marquées	IIIb	Non
S4	120 cm	0-40 cm : sablo-limoneuse 40-120 cm : limoneuse-sableuse	80 cm : traces d'oxydation marquées	IIIb	Non

#### *Synthèse des résultats des sondages pédologiques*

#### **Synthèse des investigations.**

Au regard des investigations pédologiques et floristiques réalisées à l'échelle de la zone d'étude, aucune zone humide n'a été recensée.

L'aménagement du bassin de rétention des eaux pluviales de la nouvelle l'extension favorise la création d'une zone humide, qui peut être estimée à environ 1 100 m<sup>2</sup>.

**L'enjeu pour les zones humides sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de moyen.**

#### **g) Flore**

Les données flore, établies à l'échelle communale (SBA, SINP) sont très nombreuses, mais, imprécises en termes de localisation, elles ne permettent pas de définir la valeur et la diversité de la prairie étudiée.

L'expertise menée sur le site par le bureau d'études ARCHIMED ENVIRONNEMENT le 21 janvier 2021 a conduit à la réalisation d'observations floristiques, qui donnent un aperçu d'une partie de la flore présente dans les prairies environnantes de la zone d'étude.

La Pâquerette, le Pissenlit, le Plantain lancéolé, l'Achillée millefeuilles, le Géranium mou, la Petite sanguisorbe ou la Renoncule rampante traduisent pour partie des conditions rudérales liées aux espaces verts de la zone d'activité.

Au regard de la connaissance du bureau d'études CLIMAX, des prairies inondables de la vallée du Giessen dans ce secteur et de la situation du site, des habitats possiblement présents identifiés plus haut, certaines plantes remarquables peuvent être considérées comme potentielles. Il s'agit notamment des espèces suivantes, dont 3 sont protégées en Alsace :

- La Scorsonère humble, plante protégée en Alsace et connue de plusieurs prairies de la vallée de Villé, notamment à Neuve-Eglise
- La Sanguisorbe officinale, retenue parmi les espèces déterminantes pour la désignation des ZNIEFF en Alsace, probablement pour son importance comme plante hôte des papillons *Maculinea nausithous* et *M. teleius*

- L'Œnanthe à feuilles de Peucedan, une plante des prairies humides susceptible de trouver des habitats favorables dans la vallée du Giessen (connue non loin de là à Triembach-au-Val). Protégée en Alsace
- L'Orchis tacheté, protégé en Alsace et inventorié à Triembach-au-Val, dans la ZNIEFF I.

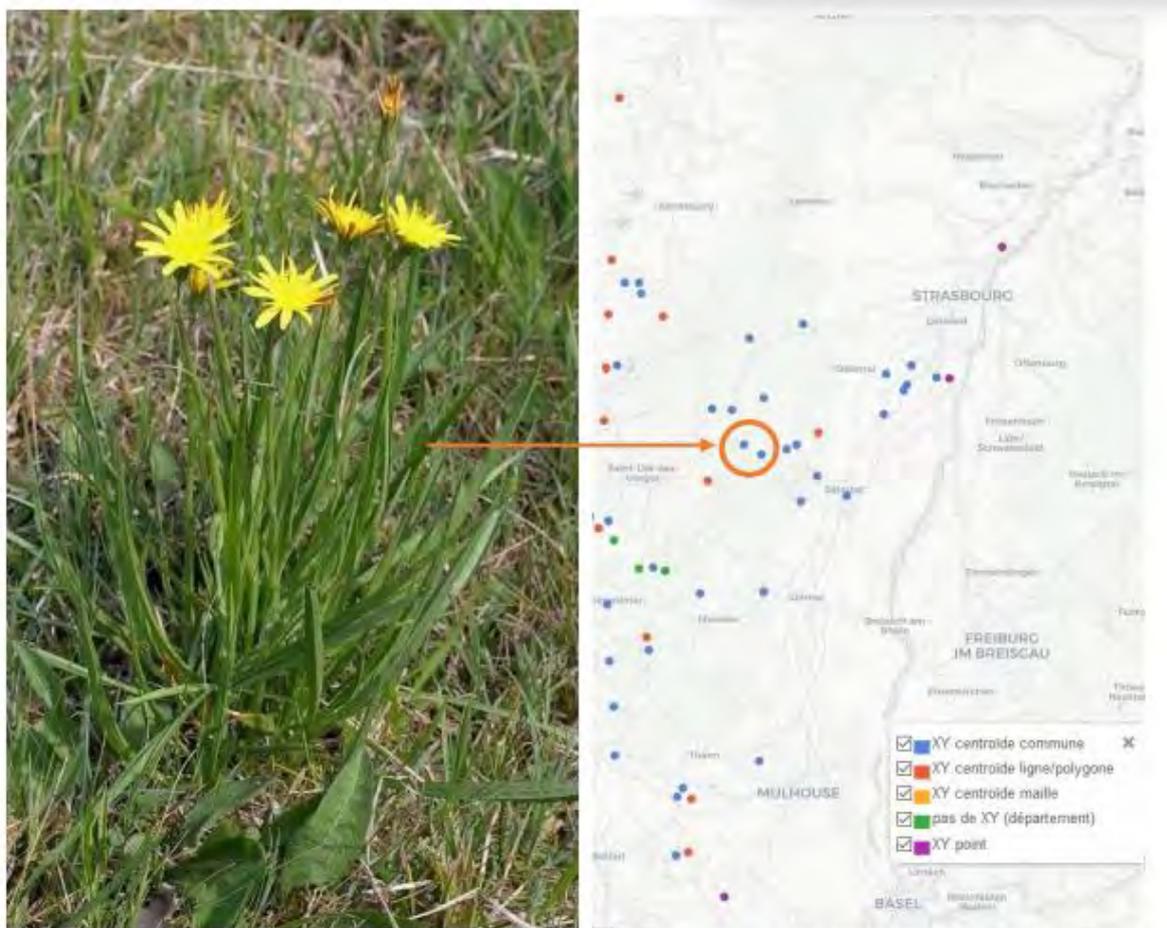
D'autres Orchidées comme l'Orchis brûlé (*Neotinea ustulata* subsp. *Ustulata*) sont également possibles.

Nom scientifique	Nom commun	DH	PN/PRA	LRF	LRA	ZNIEFF Als.
<i>Œnanthe peucedanifolia</i>	Œnanthe à feuilles de peucedan	-	-/X	LC	EN	10
<i>Sanguisorba officinalis</i>	Sanguisorbe officinale	-	-	LC	LC	5
<i>Scorzonera humilis</i>	Scorsonère humble	-	-/X	LC	VU	20
<i>Dactylorhiza maculata</i> subsp. <i>maculata</i>	Orchis tacheté	-	-/X	LC	LC	-

Légende : **DH** = Directive "Habitats-Faune-Flore" du Conseil CEE n°92/43 (modifiée) du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Journal officiel des Communautés européennes, n° L206 du 22/07/1992/); **PN** = protection nationale, législation française ; **PRA** : Protection en Alsace; **LRF/LRA** : Liste Rouge France/Alsace (UICN France, SBA 2014) avec les catégories UICN : **EX** : Espèce éteinte au niveau mondial, **RE** : Espèce disparue de métropole (F) / disparue d'Alsace lors de la période récente (après l'an 1500), **CR** : En danger critique d'extinction, **EN** : En danger, **VU** : Vulnérable, **NT** : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises), **LC** : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible), **DD** : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes), **NA** : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car introduite dans la période récente), **NE** : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge) (i) Espèce introduite en Alsace dans la période récente (après 1500) ; (o) Espèce occasionnelle, non implantée en Alsace.

**Znieff Als** : cotation si déterminant ZNIEFF EN ALSACE (0-5-10-20-100).

*Plantes remarquables identifiées sur le site A et statuts*



1.- La Scorsonère humble, protégée en Alsace, est une Astéracée qui se développe dans les prairies humides. / 2.- Carte de répartition des données de Scorsonère humble (période 2001-2021), transmises au SINP (<https://openobs.mnhn.fr>). Les stations connues en Alsace sont peu nombreuses.

*(Source : Etude CLIMAX)*

**L'enjeu pour la flore sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de faible.**

## h) Faune

### Mammifères

Le site, exempt de structures arborées, arbustives ou friches et localisé entre des constructions (entreprise Bürkert et bâtiments attenants au stade de foot) et au bord de la route départementale, paraît assez peu favorable aux mammifères.

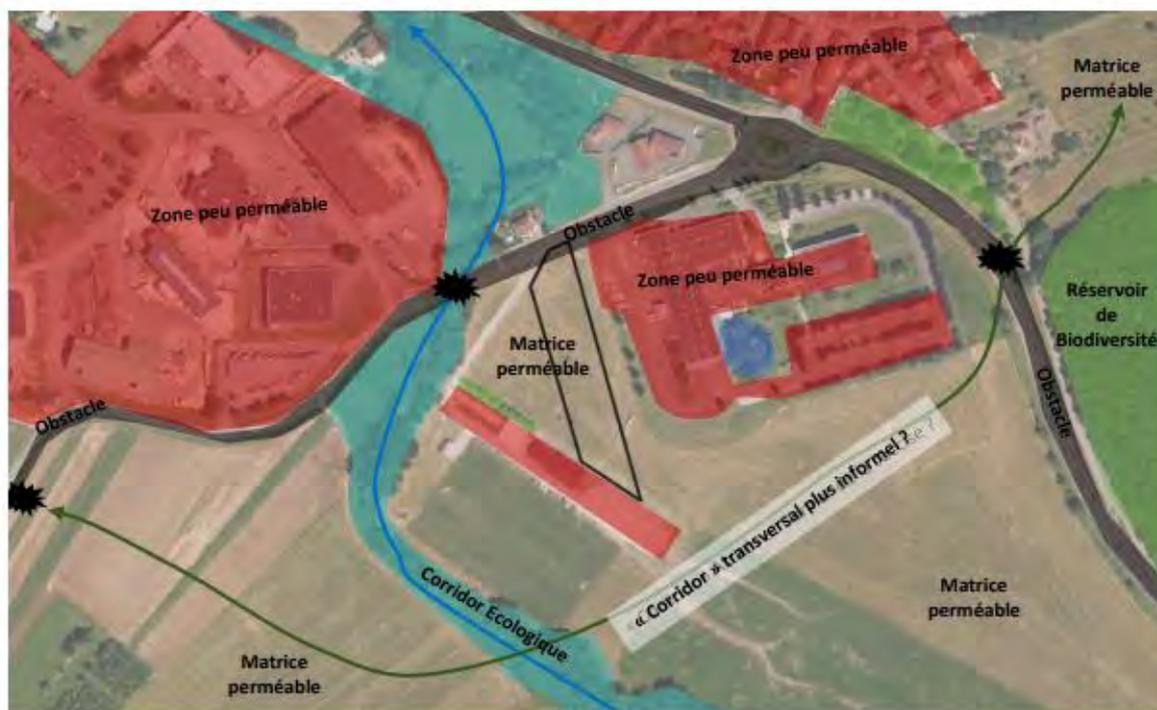
La prairie permet probablement des déplacements ponctuels de mammifères pour s'alimenter ou se déplacer, mais le principal corridor local est marqué par la ripisylve du Giessen à quelques dizaines de mètres à l'Ouest de la parcelle étudiée.

L'alignement de Peupliers qui longe les bâtiments du stade présente peu d'intérêt pour les mammifères terrestres. Ils peuvent néanmoins être utilisés par des chauves-souris en chasse (Pipistrelle commune...).

Les mammifères susceptibles d'utiliser la zone d'étude dans leurs déplacements sont majoritairement des espèces assez communes et bien réparties dans la région, comme par exemple le Chevreuil, le Sanglier, le Renard, le Blaireau, la Belette, l'Hermine ou encore le Hérisson d'Europe.

La prairie est également susceptible d'accueillir des micromammifères comme le Mulot à collier, le Campagnol...), qui utilisent alors les milieux agricoles de la zone d'étude pour se nourrir et se déplacer, par exemple des champs ou la Taupe d'Europe.

A l'exception de ces quelques micromammifères, aucune espèce de mammifère ne gîte a priori sur le site.



*Localement, les déplacements des mammifères sont liés au corridor écologique marqué par le Giessen et sa ripisylve. Le contexte urbanisé de la ZAC de Triembach-au-Val/Neuve-Eglise et le réseau routier fragmentant limitent les possibilités de déplacement transversalement à la vallée. La faible présence de ligneux dans l'espace agricole (hormis la ripisylve du Giessen) structure peu les déplacements de la faune qui sont alors plus diffus.*

La RD897 (et la rue du Giessen qui jouxte la zone d'étude) constitue un obstacle aux déplacements des mammifères, avec des risques non négligeables de collision, notamment au niveau de la traversée du Giessen.

La ripisylve du Giessen à l'Ouest, et sa lisière (bande enherbée) sont les milieux qui conviennent le mieux aux Mammifères, y compris les grands mammifères (Chevreuil, Sanglier) et aux Chiroptères (route de vol).

Aucune donnée précise d'observation de Mammifère n'est disponible dans le secteur. Le site faune-alsace.org indique la présence de 16 espèces sur la commune de Triembach-au-Val (2007 et 2020). De même, le site openobs.mnhn.fr recense 8 espèces de mammifères sur les communes de Triembach-au-Val et Neuve-Eglise, mais sans que la localisation des données ne soit précisée.

Liste des espèces de Mammifères (hors chiroptères) inventoriés sur la commune de Triembach-au-Val (2015-2020) sur faune-alsace.org

Nom commun	Nom latin	DH / PN	LRA	ZNIEFF Als
Belette d'Europe	<i>Mustela nivalis</i>	-/-	DD	
Blaireau européen	<i>Meles meles</i>	-/-	LC	5
Campagnol indéterminé	<i>Arvicolinae sp.</i>	-/-	-	
Chevreuil européen	<i>Capreolus capreolus</i>	-/-	LC	
Écureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	-/2	LC	
Fouine	<i>Martes foina</i>	-/-	LC	
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	-/2	LC	
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	-/-	NT	10
Martre des pins	<i>Martes martes</i>	-/-	LC	
Mulot indéterminé	<i>Apodemus sp.</i>	-/-	-	
Mulot sylvestre	<i>Apodemus sylvaticus</i>	-/-	LC	
Muscardin	<i>Muscardinus avellanarius</i>	IV/-	LC	
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>	-/-	LC	
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	-/-	LC	
Taupa d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	-/-	LC	

DH : Annexes des directives « Habitats » / PN : Protection en France selon les arrêtés en vigueur (article mentionné) / LRA +Liste Rouge Alsace : E : Eteint en Alsace ; CR : Au bord de l'extinction ; EN : En danger ; VU : Vulnérable ; NT : Potentiellement menacé ; LC : Non menacé ; DD : Données insuffisantes ; NA : Non applicable. / ZNIEFF Als = espèce déterminante pour les ZNIEFF en Alsace : 5-10-50-100 pts.

### Les enjeux sur les mammifères semblent faibles.

#### Oiseaux

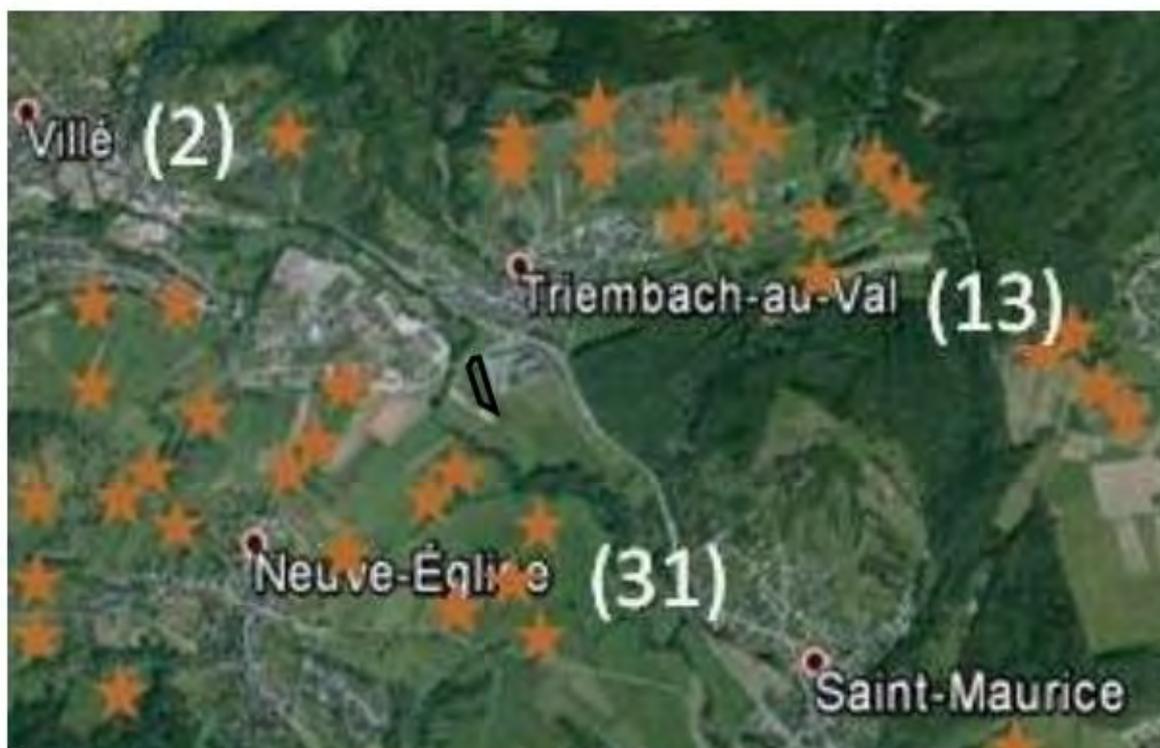
Le cortège des oiseaux susceptibles de se développer sur le site est relativement restreint, en l'absence de structures ligneuses.

Selon les pratiques agricoles, la prairie pourrait accueillir probablement des espèces typiques des zones agricoles comme l'Alouette des champs. Des rapaces (Faucon crécerelle, use variable) et des corvidés (Merle noir, Corbeau freux ou Corneille noire) s'y nourrissent. Les oiseaux, qui nichent en marge de la zone d'étude, sont susceptibles d'utiliser, au moins partiellement, les milieux prairiaux de la zone d'étude pour se nourrir, se déplacer et se reposer.

Dans le lit mineur du Giessen, se développent potentiellement la Bergeronnette des ruisseaux et le Cincle plongeur, mais s'éloignent assez peu des eaux courantes.

Bien que les communes de Neuve-Eglise et Triembach-au-Val figurent parmi les plus riches en densité de Pie-grièche écorcheur de la haute vallée du Giessen (GROSCOLAS, 2015), la probabilité de présence de cette espèce d'intérêt communautaire semble peu probable sur le site qui ne présente aucune structure ligneuse permettant aux oiseaux de nicher ou de se poster. La carte suivante, qui localise la répartition des territoires relevés en 2015, n'identifie aucun territoire au niveau de la zone d'étude du projet en 2015.

Il en est probablement de même pour d'autres espèces remarquables (Bruant jaune, Rougequeue à front blanc, Tarier pâtre, Tarier des prés, Torcol fourmilier.).



Carte de répartition des territoires de Pies-grièches écorcheurs dans la vallée de Villé en 2015. Les nombres entre parenthèses indiquent le nombre de territoires par commune. (GROSCOLAS in CICONIA, 2015)..

Aucune donnée précise d'observation d'Oiseaux n'est disponible dans le secteur. Le site faunalsace.org indique la présence de 84 espèces d'Oiseaux sur la commune de Triembach-au-Val entre 2009 et 2020. Cette liste n'est pas reprise ici.

**Les enjeux pour les oiseaux semblent faibles à moyens.**

### Reptiles

3 espèces de Reptiles sont inventoriées sur la commune de Triembach-au-Val (faune-alsace.org, 2016 et 2020). Le site d'étude ne semble pas particulièrement favorable aux Reptiles. Seuls la ripisylve du Giessen à l'Ouest, le talus herbacé de la RD897 et les ourlets herbeux en marge de l'entreprise Bürkert et des vestiaires du stade de foot forment des habitats propices à quelques espèces communes comme le Lézard des murailles, et dans une moindre mesure, éventuellement au Lézard agile et à l'Orvet fragile.

Nom commun	Nom scientifique	DH	PN	LRF	LRA	Z. Als.
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	4	Art. 2	LC	LC	5
Lézard des souches	<i>Lacerta agilis</i>	4	Art. 2	LC	LC	
Orvet fragile	<i>Anguis fragilis</i>		Art. 3	LC	LC	

Légende : **PN** = protection nationale Législation française : Arrêté du 19 novembre 2007 fixant les listes des amphibiens et des reptiles protégés sur l'ensemble du territoire et les modalités de leur protection), numéro de l'article avec 2 = protection stricte de l'individu et de son habitat de vie, 3 = protection de l'individu ; **DH** = Directive "Habitats-Faune-Flore" du Conseil CEE n°92/43 (modifiée) du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Journal officiel des Communautés européennes, n° L206 du 22/07/1992/), n° de l'annexe avec IV = espèce qui nécessite une protection stricte sur l'ensemble du territoire européen ; **LRF/LRA** : Liste Rouge France/Alsace (UICN France, MNHN & SHF 2015/BUFO 2014b) avec LC = préoccupation mineure avec faible risque d'extinction. **Z Als** : cotation si déterminant ZNIEFF.

**Les enjeux pour les reptiles semblent faibles.**

## Amphibiens

5 espèces d'Amphibiens sont relevées sur la commune de Triembach-au-Val (faune-alsace.org), mais le site d'étude semble peu favorable aux amphibiens.

L'absence de pièces d'eau, de type mare ou dépression temporaire stagnante (sites de reproduction), et l'absence de milieux boisés (habitat terrestre, gîte) sont des facteurs limitants à la présence de ce groupe d'espèces.

Toutefois, des travaux ont débuté sur la parcelle au cours de l'hiver 2020-2021 avec notamment le creusement d'une tranchée dans l'axe de la parcelle. Cette tranchée a créé des habitats temporaires susceptibles d'attirer des amphibiens au printemps 2021. En effet, la proximité relative du site avec le Giessen à l'Ouest et la présence d'une mare dans l'enceinte de l'entreprise Bürkert à l'Est apporte un potentiel d'habitats non négligeable pour les Amphibiens dans ce secteur.



Travaux sur le site en janvier 2021 : la tranchée creusée dans l'axe de la parcelle crée une pièce d'eau temporaire qui pourrait attirer les amphibiens au printemps (Grenouille verte notamment).

Des espèces comme la Salamandre tachetée ou la Grenouille rousse, plutôt forestières, semblent peu probable ici.

		DH / PN	LRA	ZNIEFF als
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>	-/3	LC	-
Grenouille rousse	<i>Rana temporaria</i>	-/-	LC	-
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>	-/3	LC	-
Triton alpestre	<i>Ichthyosaura alpestris</i>	-/3	LC	5
Triton palmé	<i>Lissotriton helveticus</i>	-/3	LC	5

DH = Directive "Habitats-Faune-Flore" du Conseil CEE n°92/43 (modifiée) du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (Journal officiel des Communautés européennes, n° L.206 du 22/07/1992/); Prot.F = protection nationale issue de la législation française selon l'arrêté relatif au groupe d'espèces considéré et numéro de l'article; LRA= Liste Rouge Alsace F avec le statut selon les intitulés de l'UICN : « EX » : Espèce éteinte au niveau mondial, RE : Espèce disparue de métropole, « CR » : En danger critique d'extinction, « EN » : En danger, « VU » : Vulnérable, « NT » : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises), « LC » : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible), « DD » : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes), « NA » : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car introduite dans la période récente), « NE » : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge); ZNIEFF : espèce déterminante pour la désignation de ZNIEFF en Alsace

**Ces enjeux localisés et temporaires sont à prendre en considération dans l'organisation des travaux sur le site.**

## Insectes

Les milieux prairiaux sont particulièrement favorables aux Papillons de jour et aux Orthoptères.

La bibliographie ne livre aucune donnée précise dans la zone d'étude et ses abords. Les espèces de Rhopalocères mentionnées sur la commune de Triembach-au-Val sur faune-alsace.org sont relativement communes et bien réparties, à l'exception du Gazé et du Silène, 2 papillons qui apprécient

les friches sèches et ourlets de hautes herbes avec buissons d'Aubépines et Prunellier pour le Gazé. Toutefois, cette liste ne mentionne pas les 4 espèces d'intérêt communautaire qui présentent les enjeux les plus forts localement : Damier de la succise, Azuré des paluds, Azuré de la sanguisorbe et Cuivré des marais. Ces espèces sont relevées sur la commune voisine de St Maurice (cf. cartes suivantes).

Nom commun	Nom latin	DH / PN	LRA	ZNIEFF als
Argus vert	<i>Callophrys rubi</i>	-/-	LC	
Azuré de la Bugrane	<i>Polyommatus icarus</i>	-/-	LC	
Azuré du trèfle	<i>Cupido argiades</i>	-/-	LC	
Belle Dame	<i>Vanessa cardui</i>	-/-	LC	
Citron	<i>Gonepteryx rhamni</i>	-/-	LC	
Cuivré commun	<i>Lycaena phlaeas</i>	-/-	LC	
Demi-Argus	<i>Cyaniris semiargus</i>	-/-	LC	
Demi-deuil	<i>Melanargia galathea</i>	-/-	LC	
Gazé	<i>Aporia crataegi</i>	-/-	NT	5
Hespérie de la Houque	<i>Thymelicus sylvestris</i>	-/-	LC	
Hespérie du dactyle	<i>Thymelicus lineola</i>	-/-	LC	
Mélictée du mélampyre	<i>Melitaea athalia</i>	-/-	LC	
Myrtil	<i>Maniola jurtina</i>	-/-	LC	
Paon du jour	<i>Aglais ia</i>	-/-	LC	
Petit Nacré	<i>Issoria lathonia</i>	-/-	LC	
Petite Tortue	<i>Aglais urticae</i>	-/-	LC	
Piéride de la rave	<i>Pieris rapae</i>	-/-	LC	
Point-de-Hongrie	<i>Erynnis tages</i>	-/-	LC	
Procris	<i>Coenonympha pamphilus</i>	-/-	LC	
Silène	<i>Brintesia circe</i>	-/-	NT	10
Thècle du prunier	<i>Satyrium pruni</i>	-/-	LC	
Tircis	<i>Pararge aegeria</i>	-/-	LC	
Vulcain	<i>Vanessa atalanta</i>	-/-	LC	

DH = Directive "Habitats-Faune-Flore" du Conseil CEE n°92/43 (modifiée) du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ; PN = protection nationale issue de la législation française selon l'arrêté relatif au groupe d'espèces considéré et numéro de l'article ; LRA= Liste Rouge Alsace F avec le statut selon les intitulés de l'UICN : « EX » : Espèce éteinte au niveau mondial, RE : Espèce disparue de métropole, « CR » : En danger critique d'extinction, « EN » : En danger, « VU » : Vulnérable, « NT » : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises), « LC » : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible), « DD » : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes), « NA » : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car introduite dans la période récente), « NE » : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge) ; ZNIEFF: espèce déterminante pour la désignation de ZNIEFF en Alsace (0-5-10-20-100).

Liste des espèces des rhopalocères inventoriés sur la Triembach-au-Val, source : [faune-alsace.org](http://faune-alsace.org)

La zone d'étude, bien que de surface assez réduite, est susceptible d'accueillir les deux Azurés. En effet, la Sanguisorbe officinale est assez bien répartie dans les prairies de fauche alluviales du Giessen, et ces deux espèces étant connues dans des sites proches.

Le Cuivré des marais, même s'il n'est pas très commun dans le secteur, pourrait se développer dans ces prairies humides (1 observation en 2012 dans la parcelle gérée par le CSA au Sud-Est de la prairie). La présence du Damier de la succise semble moins probable.

**Les enjeux pour les rhopalocères sont potentiellement faibles à moyens.**

(Source : Etude CLIMAX)

**Globalement, l'enjeu pour la faune sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de faible à moyen.**

## i) La trame verte et bleue régionale

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Alsace se calque principalement sur les périmètres des sites Natura 2000, Réserves Naturelles Nationales (RNN) et Régionales (RNR), Arrêtés de Protection de Biotope (APB) et ZNIEFF de type I. Il reflète donc ces espaces et met en évidence les éléments fonctionnels (corridors, trames) qui les relient.

Trois grands Réservoirs de Biodiversité (RN49, RB51 et RB52) ont été définis dans la vallée de Villé, dont un est localisé à moins de 50m au Sud du site étudié (RB52) et un autre (RB49) à moins d'1 km à l'Est (cf. carte suivante).



Éléments du SRCE présents dans l'environnement des 2 sites d'étude

### Intérêt(s) écologique(s)

- Espèces des cours d'eau, des milieux forestiers ou ouverts humides et des milieux ouverts prairiaux
- Espèces sensibles à la fragmentation recensées : Lézard vert, Noctule de Leisler, Chat sauvage, Lynx boréal, Azuré des paluds, Azuré de la sanguisorbe
- Autres habitats identifiés : Hêtraies de l'Asperulo-Fagetum (9130)

### Inventaire(s) et protection(s)

- Zone Spéciale de Conservation « Val de Villé et Ried de la Schernetz »
- ZNIEFF de type I / ZNIEFF de type II / Zone Humide Remarquable
- Site du CSA
- Périmètre à enjeux SCAP (noyaux)
- Présence de cours d'eau classé(s) ou important(s) pour la biodiversité

### Unité(s) paysagère(s) : Vallées vosgiennes

### Connexion(s) avec les autres réservoirs de biodiversité

- Forêt domaniale de Saint Pierremont
- Massif de l'Ortenbourg et coteaux
- Crêtes entre le col de Sainte-Marie et le col de la Hingrie et Tête du Violu
- Ried Centre Alsace
- Coteaux de Triembach

### État fonctionnel et menace(s)

- Réseau fragmentant : 1 route nationale (N59) et 1 route départementale (D426)
- 1 zone à enjeux liée à des routes de classe 3
- 13 zones à enjeux liées à l'urbanisme
- 5 ouvrages « Grenelle » à intervention prioritaire (obstacle à l'écoulement des cours d'eau)

### Intérêt(s) du réservoir

- Réservoir d'importance régionale

### Axe(s) d'analyse

- Préservation ou restauration d'un réseau fonctionnel de « vieux bois » (fiots et arbres)
- Préservation et/ou restauration de la fonctionnalité des zones humides
- Préservation du réservoir avec une gestion forestière multifonctionnelle et une gestion extensive des milieux prairiaux
- Préservation des vergers et des prés-vergers
- Possibilité de franchissement des infrastructures fragmentantes
- Maîtrise et adaptation de l'urbanisation permettant le maintien ou la restauration de la fonctionnalité écologique



Extrait de la fiche SRCE du Réservoir de Biodiversité RB 52

Aucun corridor d'intérêt régional n'est défini dans la vallée et seules quelques liaisons intra-vallées sont décrites pour la grande faune, notamment les ongulés.

Le site d'étude participe potentiellement à la fonctionnalité écologique en permettant les déplacements d'espèces entre les Réservoirs de Biodiversité du SRCE. Il s'agit notamment des insectes et plus particulièrement des papillons (dont Azuré de la Sanguisorbe et Azuré des paluds).

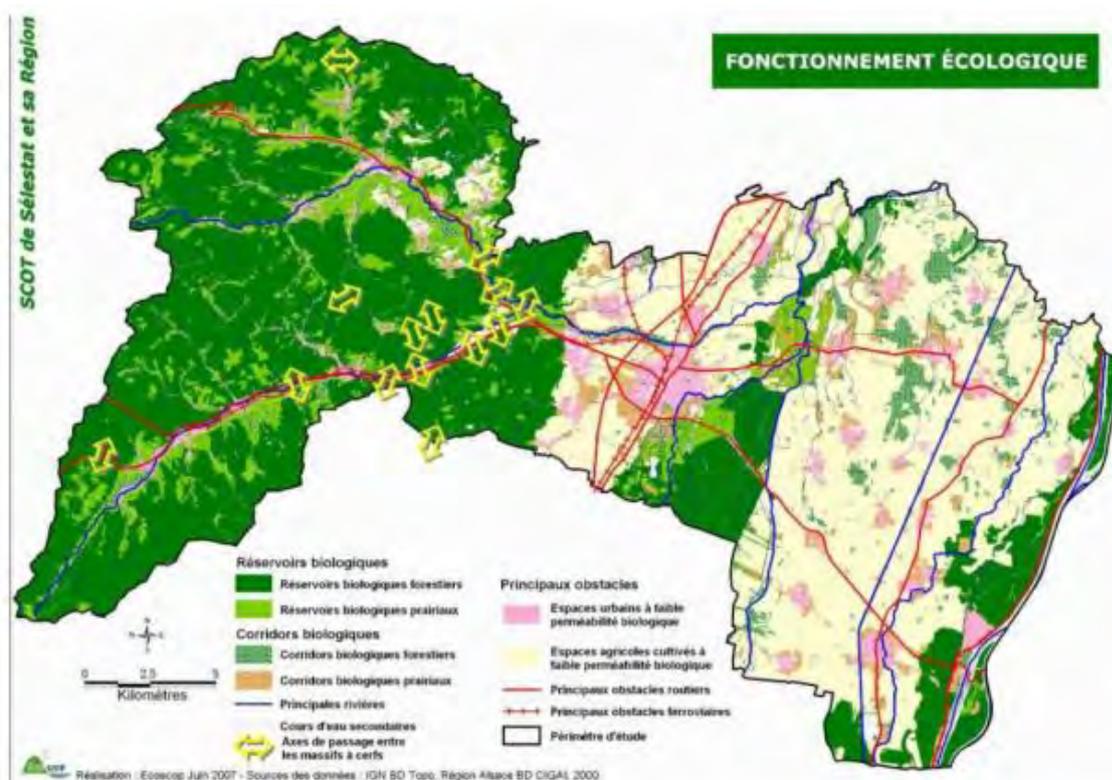
La RD897 constitue un élément de fragmentation du paysage, mais reste franchissable (mortalité probable) par ces insectes.

Pour préciser certains éléments de fonctionnement écologique, une analyse plus spécifique aux papillons remarquables est réalisée à une échelle plus locale, autour des zones d'étude (voir ci-dessous).

**L'enjeu pour la trame verte et bleue régionale sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de nul.**

#### j) Trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et du PLUi

A l'échelle du SCOT de Sélestat et sa région, les éléments du SRCE sont déclinés en reprenant les éléments de la Trame Verte Régionale. Ce schéma confirme le rôle central des massifs boisés, support de connexions d'importance suprarégionale vers les territoires voisins. Il identifie par ailleurs les massifs forestiers comme Réservoir de Biodiversité d'intérêt régionale et l'importance du réseau hydrographique dans le fonctionnement global, ce qui place le territoire de la communauté de communes de la Vallée de Villé au centre d'enjeux écologiques forts.



Carte du fonctionnement écologique du SCOT de Sélestat et sa région

Cette analyse supra communale, qui s'attache à décrire de grands axes et souvent basés sur les déplacements de la grande faune (cf. axes intravallées) ne permet cependant pas une analyse suffisamment fine pour analyser le fonctionnement écologique d'espèces particulières comme le Damier de la succise ou les Azurés qui se développent en métapopulations dans des complexes

prairiaux et ont un pouvoir de dispersion très limité. A l'échelle du PLUi, aucune cartographie plus précise n'a été produite, mais l'analyse reprend les éléments du SCOT, notamment les deux réservoirs de biodiversité d'importance régionale. Or, trois espèces de Rhopalocères justifiant la ZSC "Val de Villé et Ried de la Schernetz" sont également connues en dehors du site Natura 2000 : *Euphydryas aurinia*, *Maculinea nausithous* et *Maculinea teleius*. Ces espèces présentent les plus gros enjeux et nécessitent la plus grande attention dans la planification de l'aménagement du territoire. Une analyse plus locale, sur ces 3 espèces de papillons, est donc déclinée dans le chapitre du PLUi dédié aux papillons de jour.

**L'enjeu pour la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et du PLUi sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de moyen.**

#### **k) Trame Verte et Bleue locale et papillons remarquables**

Les principales stations connues de Damier de la succise sont localisées dans la ZSC, de part et d'autre de la zone d'étude (à environ 500m à Neuve-Eglise et 900m à Triembach-au-Val/Saint-Maurice).

Les prairies inondables, telles que celles localisées en rive gauche du Giessen, sont potentiellement favorables au Damier de la succise (si présence de la plante-hôte), au moins en favorisant les déplacements et les échanges entre les deux sous-populations localisées de part et d'autre (échanges nécessaires au brassage génétique de l'espèce).

La zone d'étude, par sa petite superficie (0.4 ha), ne joue probablement pas un rôle majeur dans le réseau écologique associé à cette espèce, mais participe au continuum des milieux ouverts qui permet des échanges entre les différentes parties de la ZSC entre Neuve-Eglise et Triembach-au-Val/St Maurice. Les échanges entre les deux sous-populations semblent cependant réduits : l'urbanisation, la RD et le massif boisé de Triembach-au-Val constituent autant d'obstacles difficilement franchissables par les papillons, que la distance à franchir limite déjà fortement.

Le cas des Azurés de la sanguisorbe et des paluds est similaire : les prairies inondables de la vallée du Giessen favorisent les échanges inter-populationnels entre les différentes stations présentes localement. Les Azurés, liés à la Sanguisorbe officinale, sont cependant davantage répartis dans la vallée, avec des stations connues dans la ZSC et (peut être davantage) en dehors du site Natura 2000. Cette situation favorise le brassage génétique et ce fonctionnement en métapopulation permet de maintenir la dynamique locale de ces deux espèces de papillons.

Dans le secteur de Villé/Neuve-Eglise, les connexions semblent relativement fonctionnelles. La situation semble plus délicate vers Triembach-au-Val, où les connexions (échanges d'individus possibles avec des distances inférieures à 400m) semblent a priori (données non exhaustives) difficiles en raison des distances observées entre les stations connues dans la vallée du Giessen, et la fragmentation ou l'artificialisation des milieux.

Les prairies de la vallée du Giessen, qui assurent une certaine perméabilité pour l'entomofaune, constituent des espaces importants pour la préservation des fonctions écologiques et le maintien des possibilités de déplacements entre les populations de papillons d'intérêt communautaire des différentes entités de la ZSC.

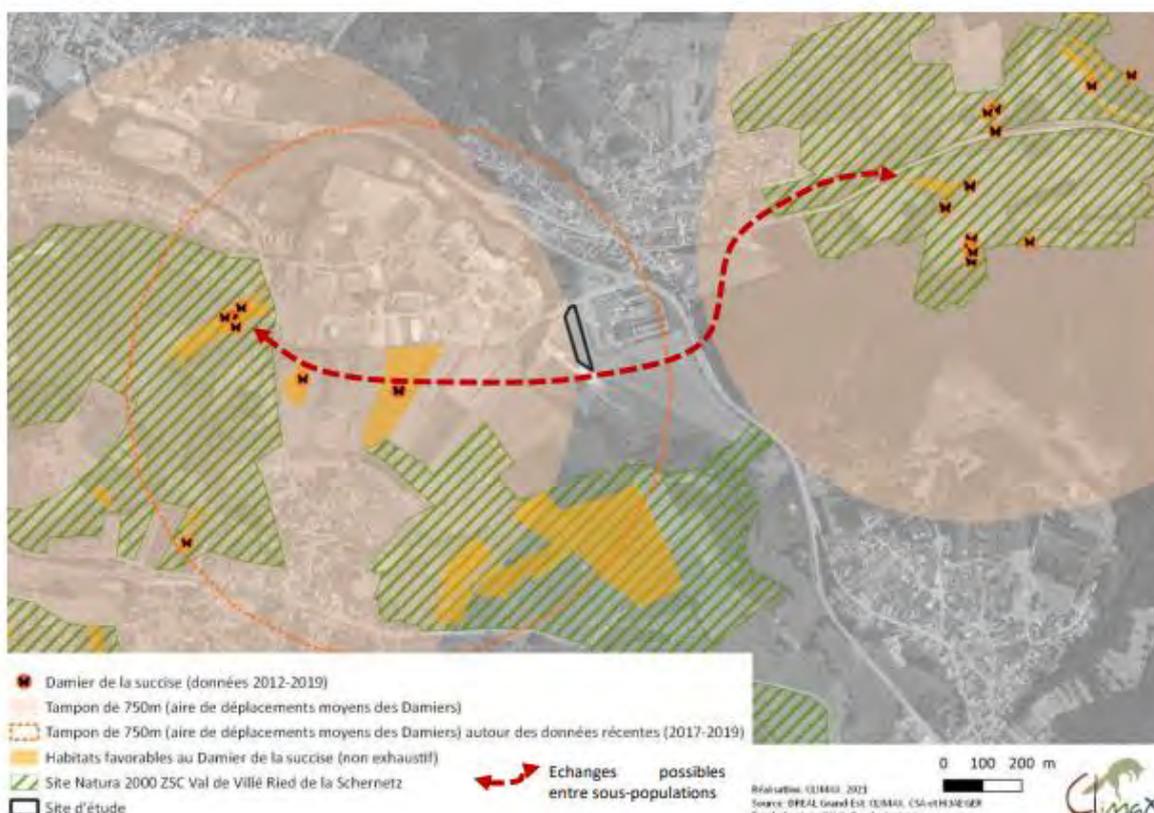
Les Orthoptères relevés sur la commune de Triembach-au-Val traduisent une certaine diversité dans les prairies du secteur.

Les prairies humides, comme c'est le cas au niveau de la zone d'étude, peuvent notamment accueillir le Criquet ensanglanté, espèce quasi menacée en Alsace et déterminante pour la désignation des ZNIEFF.

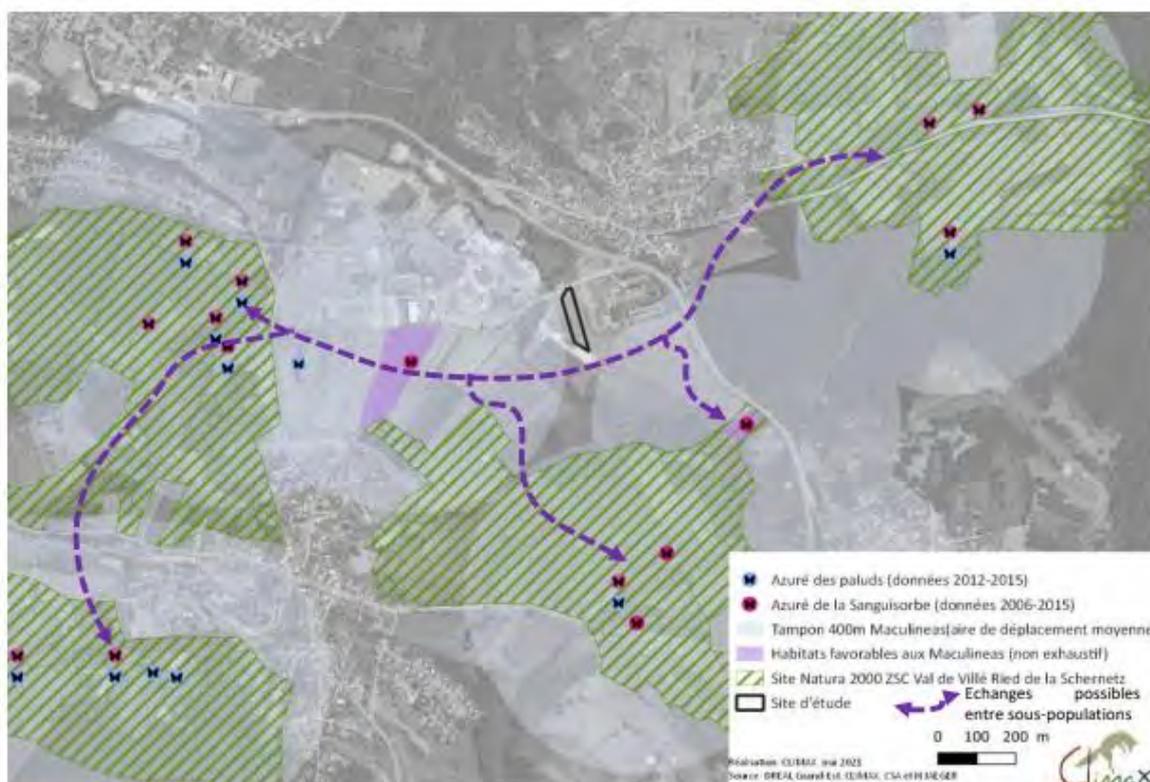
Nom commun	Nom latin	DH / PN	LRA	ZNIEFF als
Criquet des pâtures	<i>Pseudochorthippus parallelus</i>	-/-	LC	
Criquet verdelet	<i>Omocestus viridulus</i>	-/-	LC	
Criquet des clairières	<i>Chrysocraon dispar</i>	-/-	LC	
Criquet ensanglanté	<i>Stetophyma grossum</i>	-/-	NT	10
Decticelle bariolée	<i>Roseliana roeselii</i>	-/-	LC	
Gomphocère roux	<i>Gomphocerippus rufus</i>	-/-	LC	
Grande Sauterelle verte	<i>Tettigonia viridissima</i>	-/-	LC	
Grillon champêtre	<i>Gryllus campestris</i>	-/-	LC	
Decticelle bicolor	<i>Bicolorana bicolor</i>	-/-	LC	5
Decticelle chagrinée	<i>Platycleis albopunctata</i>	-/-	LC	5
Pholidoptère cendrée	<i>Pholidoptera griseoptera</i>	-/-	LC	

DH = Directive "Habitats-Faune-Flore" du Conseil CEE n°92/43 (modifiée) du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages ; PN = protection nationale issue de la législation française selon l'arrêté relatif au groupe d'espèces considéré et numéro de l'article ; LRA= Liste Rouge Alsace F avec le statut selon les intitulés de l'UICN : « EX » : Espèce éteinte au niveau mondial, RE : Espèce disparue de métropole, « CR » : En danger critique d'extinction, « EN » : En danger, « VU » : Vulnérable, « NT » : Quasi menacée (espèce proche du seuil des espèces menacées ou qui pourrait être menacée si des mesures de conservation spécifiques n'étaient pas prises), « LC » : Préoccupation mineure (espèce pour laquelle le risque de disparition est faible), « DD » : Données insuffisantes (espèce pour laquelle l'évaluation n'a pas pu être réalisée faute de données suffisantes), « NA » : Non applicable (espèce non soumise à évaluation car introduite dans la période récente), « NE » : Non évaluée (espèce non encore confrontée aux critères de la Liste rouge) ; ZNIEFF: espèce déterminante pour la désignation de ZNIEFF en Alsace (0-5-10-20-100).

Liste des espèces d'Orthoptères inventoriés sur la commune de Triembach-au-Val sur faune-alsace.org



TVB locale et Damier de la succise



TVB locale et Azurés

(Source : Etude CLIMAX)

**L'enjeu pour la trame verte et bleue locale sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de moyen.**

### 1) Les risques majeurs

Le rapport de présentation du PLUi de la Vallée de Villé présente l'ensemble des risques majeurs qui concernent le territoire. Les communes de Triembach-au-Val et Saint Maurice sur lesquelles se situe le site, objet de la présente révision allégée sont concernées par les risques suivants :

- Les risques d'inondation, de coulées de boues et de mouvements de terrain : *voir partie sur l'aléa inondation*
- Des érosions de berges à craindre
- Un risque sismique en aléa modéré
- Le risque de transport de matières dangereuses
- Les sites et sols pollués

Après consultation du site *georisques*, il apparaît que l'objet de la procédure actuelle est concerné par le risque inondation, le risque sismique de niveau 3, le risque des mouvements de terrain, le risque radon, le risque de pollution des sols et l'aléa retrait et gonflement des argiles.

Type de catastrophes	Début le	Fin le	Arrêté du	Communes concernées
Inondations et coulées de boue	22/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	Bassemberg - Dieffenbach au Val – Fouchy – Neubois – Saint-Martin – Saint-Maurice – Thanvillé - Triembach au Val - Villé
Inondations et coulées de boue	14/02/1990	19/02/1990	16/03/1990	Albé – Breitenau – Breitenbach – Bassemberg - Dieffenbach au Val – Fouchy – Lalaye - Maisongoutte – Neubois – Neuve-Eglise – Saint-Martin – Saint-Maurice - Saint Pierre Bois - Steige - Thanvillé - Triembach au Val - Urbeis - Villé
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	Albé – Breitenau – Breitenbach – Bassemberg - Dieffenbach au Val – Fouchy – Lalaye - Maisongoutte – Neubois – Neuve-Eglise – Saint-Martin – Saint-Maurice - Saint Pierre Bois - Steige - Thanvillé - Triembach au Val - Urbeis - Villé

Tableau des arrêtés de reconnaissance des catastrophes naturelles recensées sur le territoire du PLUI, source prim.net

*(Source : rapport de présentation du PLUi de la Vallée de Villé, approuvé le 19 décembre 2019)*

**Concernant la pollution des sols**, les précisions suivantes sont apportées :

#### - Types de pollution

Le site est principalement contaminé par des Composés Organo-Halogénés Volatils (COHV), résultant d'activités industrielles passées, principalement liées à l'utilisation de solvants chlorés pour le nettoyage ou le dégraissage. Les principaux polluants identifiés sont :

- Tétrachloroéthylène (PCE)
- Trichloroéthylène (TCE)
- Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE)
- Chlorure de vinyle (CV)

Ces substances ont été utilisées historiquement sur le site, pour des opérations de dégraissage industriel. Le Cis-1,2-dichloroéthylène (Cis DCE) et le Chlorure de vinyle (CV), bien qu'ils ne soient pas utilisés directement sur le site, sont des produits de dégradation naturelle des solvants chlorés tels que le PCE et le TCE dans l'environnement. Ces produits de dégradation apparaissent au fil du temps sous l'effet de processus chimiques dans les sols et les eaux souterraines.

#### - Historique des Démarches de Dépollution

- Identification Initiale et Évaluation : La pollution par les solvants chlorés a été découverte en janvier 1998. Depuis, BURKERT a engagé une série d'investigations pour caractériser l'étendue de la pollution et évaluer les risques associés.
- Technologies de Traitement Utilisées : Jusqu'en 2010, une technologie de Venting a été utilisée pour extraire les composés volatils des sols. Depuis 2007, un système de stripping des eaux souterraines a été installé pour traiter spécifiquement les COHV. Ce système est

- actuellement utilisé pour extraire les solvants chlorés des eaux souterraines, en particulier dans la zone Nord-Est du site, où les concentrations de polluants restent les plus élevées.
- Si la zone Patio est aujourd'hui globalement traitée, la zone Nord-Est reste sous traitement en raison de concentrations de polluants.
  - Arrêté préfectoral de 2010 : Les activités de dépollution et de surveillance du site sont régies par un arrêté préfectoral en vigueur depuis mai 2010. Cet arrêté encadre les exigences de traitement et de surveillance environnementale du site, incluant des campagnes de prélèvement trimestrielles et semestrielles pour suivre les concentrations de COHV dans les sols et les eaux souterraines.
  - En 2023, un test d'arrêt de la station de traitement a été effectué du 02 avril au 04 octobre 2023 avec l'accord de la DREAL. Ce test visait à évaluer si la pollution pouvait être stabilisée sans traitement actif. Cependant, une augmentation des concentrations de COHV a été observée, notamment en TCE et chlorure de vinyle, ce qui a conduit à la relance de la station de traitement, sous conseil de BURGEAP.

En matière de coordination avec la DREAL et les partenaires, une réunion est prévue avec la DREAL, à laquelle participeront également le groupe de travail de l'entreprise. Cette réunion a pour but de discuter de l'évolution des auto surveillances, de l'efficacité de la dépollution, des effets rebonds liés à l'arrêt temporaire, et de la possibilité de démonter la station de dépollution si les conditions le permettent.

L'entreprise Bürkert a engagé des discussions avec des bureaux d'études spécialisés. Ces échanges ont abouti à la réception de devis et de propositions pour réévaluer l'historique de la pollution et proposer de nouvelles stratégies de dépollution. Toutefois, aucune action n'a encore été entreprise, préférant attendre les résultats de la réunion avec la DREAL avant de décider des prochaines étapes.

**L'enjeu relatif aux risques naturels sur le secteur concerné par la révision allégée peut être qualifié de moyen.**

#### **m) Le classement ICPE**

Par rapport au classement de l'entreprise en tant qu'ICPE, il est précisé que le site de Triembach est déclaré aux ICPE comme DC (Déclaration avec Contrôle).

Les rubriques ICPE concernées sont les suivantes :

- 2560-2 - Travail mécanique des métaux et alliages
- 2564-A : Nettoyage, dégraissage, décapage de surfaces quelconques par des procédés utilisant des liquides organohalogénés ou des solvants organiques :
- Installation de dégraissage située au sein de l'atelier usinage (2560)
- 2910-A-2 : installations de combustion – chaudières gaz et biomasse

Les dernières déclarations effectuées sont le :

- 10/12/2019 : Rubrique 2910 déclaration des 2 chaudières gaz
- 13/07/2020 : déclaration de modification d'une installation : projet de construction de 2 nouveaux bâtiments + démolition d'un bâtiment
- 23/02/2021 : Déclaration quinquennale
- 20/04/2021 : déclaration de modification d'une installation :
  - Rubrique 2560 : augmentation de la puissance des machines
  - Rubrique 2564 : changement de process de dégraissage des métaux,
- 06/05/2021 : demande de contrôle ICPE rubriques 2560 + 2564 + 2910 (APAVE)
- 29/06/2022: contrôle complémentaire APAVE NCM: Non-conformités Majeures levées.
  - Rubrique 2560

- Rubrique 2564
- 20/04/2023 : déclaration de modification d'installation
  - Rubrique 2910-A : chaudière biomasse (nouveau bâtiment)
- 09/10/2023 au 09/11/2023 : mesurages impact sonore environnemental par le Laboratoire DBI

### 6.1.2. Perspective d'évolution de l'environnement par la réalisation de l'accès

#### Synthèse des enjeux

La réalisation de l'accès qui transforme 84 ares d'un usage agricole (zone A) à un usage d'activités économiques (zone UX), apporte des modifications sur le site.

Au regard de ce qui précède, une synthèse des enjeux figure ci-après.

Thématique	Niveau d'enjeu
Climatologie	Nul
Topographie et ruissellement des eaux pluviales	Nul
Géologie et hydrogéologie	Moyen
Inventaires et protections du patrimoine naturel	Faible
Zones humides	Moyen
Flore	Faible
Faune	Faible à moyen
Trame verte et bleue régionale	Nul
Trame verte et bleue à l'échelle du SCOT et PLUi	Moyen
Trame verte et bleue locale	Moyen
Risques majeurs	Moyen

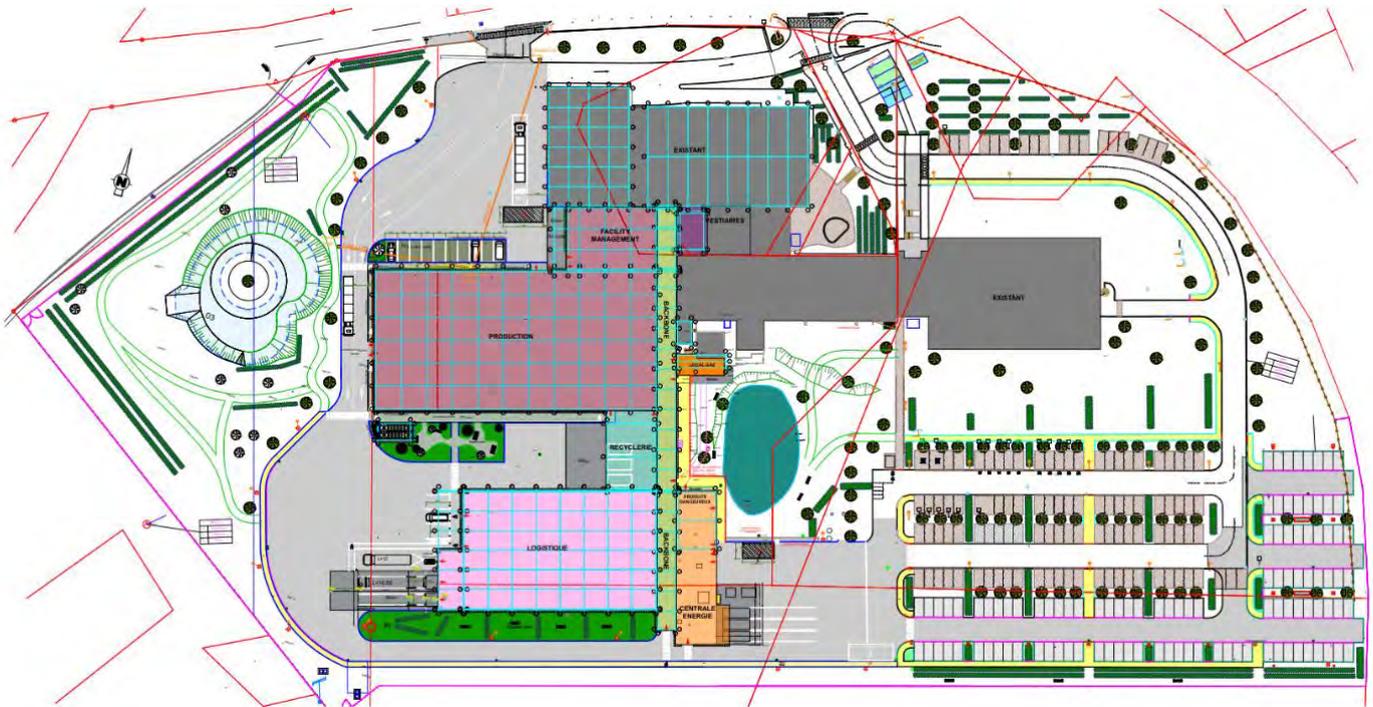
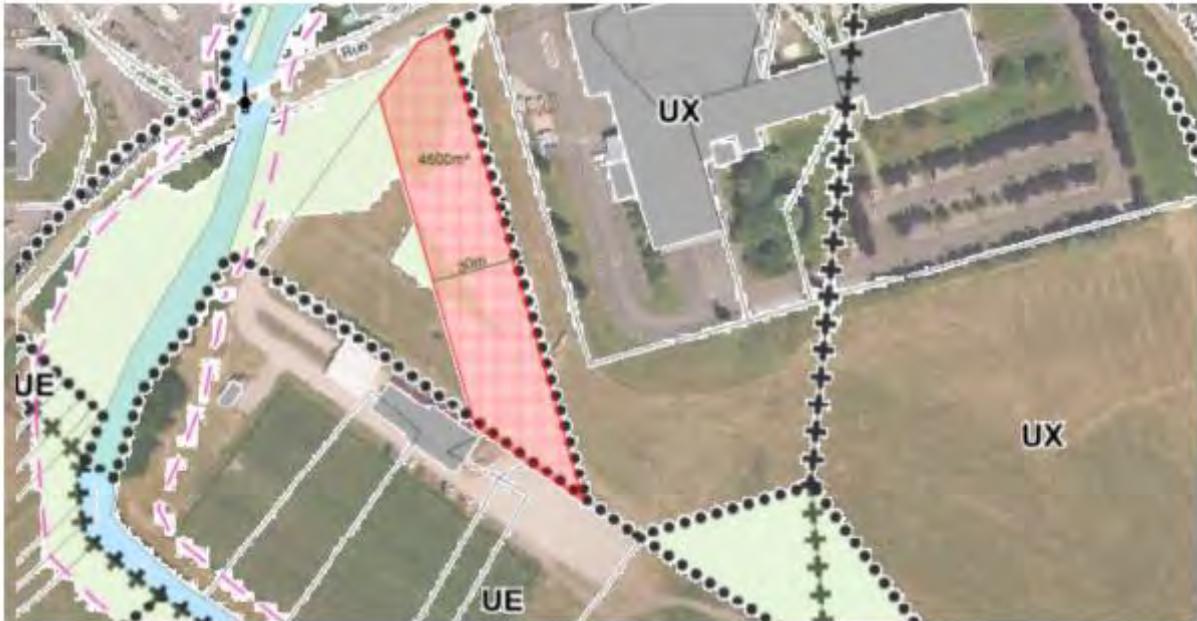
#### Présentation du projet

L'entreprise Bürkert a entreprise des travaux de restructuration sur son site, avec destruction et reconstruction de bâtiments. Les nouveaux bâtiments empiètent sur la voie d'accès existante, ce qui nécessite de créer une nouvelle voie. Cette nouvelle voie dessert l'extension de l'entreprise Bürkert et plus largement la zone UX qui se prolonge au Sud sur le ban de St Maurice.

Ce projet nécessite de modifier le PLUi en reclassant des terrains de A en UX à l'ouest de l'entreprise et de UX en A au sud de l'entreprise.

Le chemin d'accès prévu s'étend sur une emprise d'environ 30m de large sur environ 170m de long. Seulement une partie est nécessaire à l'aménagement de la voie.

Le point suivant expose les incidences qu'aura l'extension du périmètre de la zone UX sur l'état de l'environnement.



*Plan de masse prévu de l'entreprise Bürkert et nécessitant l'aménagement d'une nouvelle voie d'accès*

## 6.2. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

### 6.2.1. IMPACT VISUEL ET INTEGRATION PAYSAGERE

Le secteur concerné par la révision allégée du PLU se situe en marge de la zone industrielle de Triembach-au-Val à proximité de l'entreprise Bürkert et des locaux attenants au stade de football. La zone UX actuelle est bordée par quelques peupliers en limite des espaces verts et stationnements de l'entreprise. La zone A concernée par le projet est une prairie de fauche.



*Localisation de la végétation sur le site de l'entreprise Bürkert*

L'extension de la zone UX va nécessairement modifier le paysage local avec une augmentation de la zone d'activité déjà existante aujourd'hui.

**Bien que le paysage local puisse être qualifié d'ordinaire, le projet de révision allégée aura un impact moyen sur le paysage.**

### 6.2.2. IMPACT OLFACTIF, AIR ET SONORE

Les odeurs représentent une pollution difficilement mesurable et leur perception fait appel à des critères subjectifs.

Dans le cas présent, le site d'extension de la zone UX est un peu éloigné (150 m) des premières habitations.

Les possibles nuisances olfactives et sur l'air sont donc négligeables au niveau des premières habitations, les molécules responsables de ces mauvaises odeurs étant en très faible concentration dans l'atmosphère environnante de l'entreprise.

Le contexte local demeure peu sensible du fait de l'éloignement des zones habitées à une distance de 150 mètres au minimum. De plus, les végétations et constructions entourant le site actuel et à venir participent à une réduction des bruits et éventuelles nuisances sonores liées aux équipements qui pourraient s'y installer.

**Les impacts olfactif, sonore et sur l'air du projet de révision allégée peuvent donc être qualifiés de nuls.**

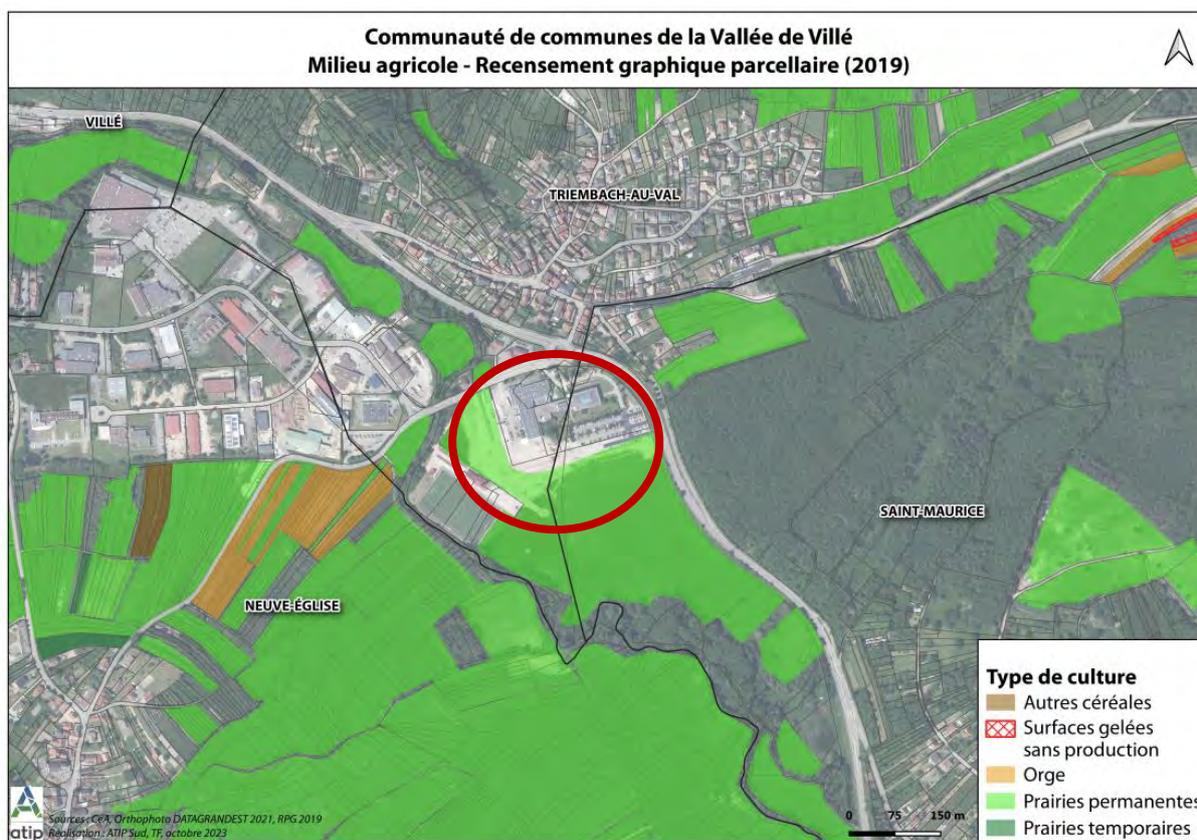
### 6.2.3. IMPACT SUR LE TRAFIC ROUTIER

La modification du périmètre de la zone UX a une incidence sur le trafic routier dans la mesure où elle permet la création de nouveaux accès sur la RD 897. Toutefois ceux-ci sont encadrés par l'article 21 UX qui n'évolue pas dans le cadre de la révision allégée. Ils doivent se faire le plus loin possible du carrefour giratoire. De plus, leur nombre est encadré par rapport à la longueur de façade sur rue.

**Ainsi l'impact du projet de révision allégée sur le trafic routier reste faible à l'échelle locale.**

### 6.2.4. EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LA SYLVICULTURE

Le secteur d'étude se situe dans une zone d'activités économiques. Les zones concernées par les changements de classement de zonage, sont actuellement classées en prairies permanentes et temporaires.



*Les milieux agricoles (carte ATIP)*

En lien avec la géomorphologie du secteur, le territoire de la communauté de communes de la Vallée de Villé se caractérise par la présence de deux principaux types de sols :

- sur les alluvions des rivières vosgiennes se développent des sols sableux présentant une faible réserve en eau et un enracinement limité qui réduisent le potentiel de production agricole (mise en valeur actuelle : jachère, prairies et forêt) ;
- les sols se développant sur les pentes au-dessus des zones urbanisées de la vallée (sablolimoneux plus ou moins caillouteux acides) présentent toutefois une texture plus favorable à l'exploitation agricole et constituent ainsi les terrains au meilleur potentiel agronomique du territoire intercommunal, cependant les pentes sont des freins à leur exploitation.

A l'échelle de l'Alsace centrale, la potentialité agronomique des sols (qualités intrinsèques des sols) de la communauté de communes est plutôt considérée comme faible.

Selon le diagnostic agricole de 2017, 1179 ha de superficie agricole utile ont été déclarés par les exploitations agricoles présentes sur le territoire intercommunal, majoritairement en pâtures (1149 ha).

Selon les données transmises par la Chambre d'Agriculture d'Alsace, 55 exploitations ayant leur siège d'exploitation sur le territoire de la communauté de communes de la Vallée de Villé ont été comptabilisées en 2017. On dénombre 18 élevages bovins, 6 élevages d'ovins-caprins et 10 structures équestres, l'ensemble de ces installations étant soumises au Règlement Sanitaire Départemental qui définit un périmètre de réciprocité de 25 mètres afin de limiter les nuisances par rapport aux habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers.

*Source : PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé, décembre 2019*

La révision allégée du PLU conduit à la perte de 0,84 ha de terres agricoles, soit environ 0,007 % de la superficie du territoire intercommunal. Toutefois, 0,84 ha de terres classées en UX sont reclassées en A.

**Ainsi, l'impact du projet de révision allégée sur l'agriculture est faible.**

#### **6.2.5. IMPACT SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET ARCHEOLOGIQUE**

Le secteur se situe dans une zone éloignée des zones d'habitats et n'est affectée par aucun périmètre de protection ou visibilité lié à la présence d'un monument historique, ni par un périmètre archéologique.

**Au regard de ces éléments, il apparaît que le projet d'évolution du périmètre de la zone UX n'aura aucun impact sur le patrimoine culturel et archéologique.**

#### **6.2.6. IMPACT SUR LE SOL, LE SOUS-SOL ET LES EAUX SOUTERRAINES**

Le secteur relatif à la révision allégée est a priori concerné par 0,84 de zone humide prioritaire du SAGE et, a fortiori les zones humides au sens de la loi sur l'Eau.

Afin de vérifier l'éventuel caractère humide du secteur amené à évoluer dans le PLUi, une étude « zones humides » a été réalisée en 2023 par le bureau d'études Archimed environnement. Les conclusions ont été rendues en juin 2023 (voir 3.1.1.f).

Au regard des investigations effectuées, en respect des critères d'identification et de délimitation des zones humides fixés par l'arrêté ministériel du 1er octobre 2009 modifiant celui du 24 juin 2008, la surface de zones humides mise en évidence au sein de la zone d'étude peut être estimée à 0 m<sup>2</sup>.

PHASAGE DES IMPACTS	ÉVALUATION DES IMPACTS	CARACTÉRISATION DES IMPACTS
PHASE DE CHANTIER	Le projet n'entraînera aucun remblaiement en zone humide. Le projet n'entraînera pas l'assèchement de zone humide. En effet, la construction des bâtiments et de la voirie ne viendra pas impacter de zone humide.	Les impacts du projet en phase travaux seront nuls.
PHASE D'EXPLOITATION	Les impacts les plus importants auront lieu en phase travaux. Le projet prévoit la création d'une zone humide sous la forme d'un bassin de rétention des eaux pluviales de la nouvelle extension.	Les impacts du projet en phase d'exploitation seront indirect, permanents, positifs et faible.

*Evaluation et caractérisation des impacts du projet sur les zones humides du site*

Ainsi, le projet de révision allégée n'a donc pas d'incidence supplémentaire sur le sous-sol et les eaux souterraines. Il a cependant un impact fort sur le sol du fait de son artificialisation.

Au final, le projet de révision allégée n'a **pas d'impact car** les études de Climax et Archimed ont démontré **l'absence d'impact sur les** zones humides.

#### **6.2.7. IMPACT SUR LES EAUX SUPERFICIELLES**

L'extension de la zone UX permettrait une artificialisation partielle des sols. Celle-ci est toutefois très faible à l'échelle du PLUi (0,84 ha soit 0,007 % du territoire intercommunal), d'autant plus que la même superficie est reclassée de UX en A.

**L'impact du projet de révision allégée sur les eaux superficielles peut donc être qualifié de nul à faible pour les eaux superficielles.**

#### **6.2.8.EFFETS SUR LE CLIMAT ET LA CONSOMMATION ENERGETIQUE**

La zone UX n'a pas d'impact sur le climat, ni sur la consommation énergétique. Il est très faible sur les gaz à effet de serre.

**L'impact du projet de révision allégée du PLUi peut donc être qualifiée de nul sur le climat et la consommation énergétique.**

#### **6.2.9.IMPACT SUR LES HABITATS ET LA FLORE**

- Destruction d'habitats :

Le classement en zone UX permettant notamment la réalisation de la voie d'accès pourrait conduire à la perte de milieu prairiaux, habitats d'intérêt communautaire.

**L'impact du projet d'extension de la zone UX sur les milieux naturels avant la reconstitution des habitats peut donc être qualifié de moyen.**

- Incidence sur la flore et les plantes invasives :

Le trafic, généré par l'extension de la zone d'activité, qui emprunterait la voie d'accès projetée, altérerait également la végétation sur une bande d'environ 5m de part et d'autre de la voirie.

La réalisation de la voie d'accès risque potentiellement de détruire des plantes remarquables, possibles dans ce secteur. Il s'agit, pour les plantes protégées en Alsace, de la Scorsonère humble, de l'Ænanthe à feuilles de peucedan et de l'Orchis tacheté. S'y ajoute la Sanguisorbe officinale (déterminante pour les ZNIEFF et la plante hôte de Lépidoptères remarquables).

**L'impact du projet d'extension de la zone UX sur les milieux naturels peut donc être qualifié de moyen.**

#### **6.2.10. IMPACT SUR LA FAUNE**

Occupé par une prairie, le milieu touché par le projet de révision, allégée génère des enjeux faibles à moyen sur la faune.

**L'impact du projet d'extension de la zone UX sur la faune peut donc être qualifié de faible à moyen.**

#### **6.2.11. EFFET SUR LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE**

Le secteur concerné par la révision allégée se situe dans le corridor associé au Giessen.

L'extension de la zone UX se situe à l'ouest de l'entreprise Bürkert. Elle accentue la fragmentation des milieux dans l'axe du Giessen, dans un « couloir » associée à la trame verte de la rivière permettant des connexions Nord-Sud pour la faune terrestre. Sans entraver ce corridor (comme le fait la RD897), l'extension de la zone UX réduira la largeur de ce corridor.



*Illustration de la fragmentation des milieux liée au projet*

Cette fragmentation, associée au développement industriel dans la zone UX, aura des effets importants localement sur les déplacements de la faune.

**L'impact du projet d'extension de la zone UX sur le fonctionnement écologique peut donc être qualifié de moyen.**

#### **6.2.12. IMPACTS SUR L'HYGIENE, LA SANTE, LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE**

Du fait de sa localisation dans une zone économique existante, à l'écart des zones urbaines et périurbaine, l'extension de la zone UX n'a pas d'incidence notable sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publiques :

- Le site est directement connecté à la RD424, limitant l'impact du trafic actuel au site existant et n'impactant pas d'autre secteur du PLUi ;
- Le site est suffisamment éloigné des populations les plus proches (plus de 150 m) pour ne pas porter atteinte à la population environnante : cette distance n'est pas réduite avec la révision allégée.

De plus, les possibilités d'extension laissées par le projet de révision allégée n'auraient que très peu d'impact sur la pollution de l'air.

**L'impact du projet d'extension de la zone UX sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publique peut donc être qualifié de nul.**

### 6.2.13. SYNTHESE DES IMPACTS DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Nature de l'impact	Qualification de l'impact
Visuel et intégration paysagère	Moyen
Olfactif et sonore	Nul
Trafic routier	Faible
Agriculture et sylviculture	Faible
Patrimoine culturel et archéologique	Nul
Sol, sous-sol et eaux souterraines	Nul
Eaux superficielles	Nul à faible
Climat et consommation énergétique	Nul
Habitats et flore	Moyen
Faune	Faible à moyen
Fonctionnement écologique	Moyen
Hygiène, santé, sécurité et salubrité publique	Nul

*Synthèse des impacts du projet de révision allégée sur l'environnement*

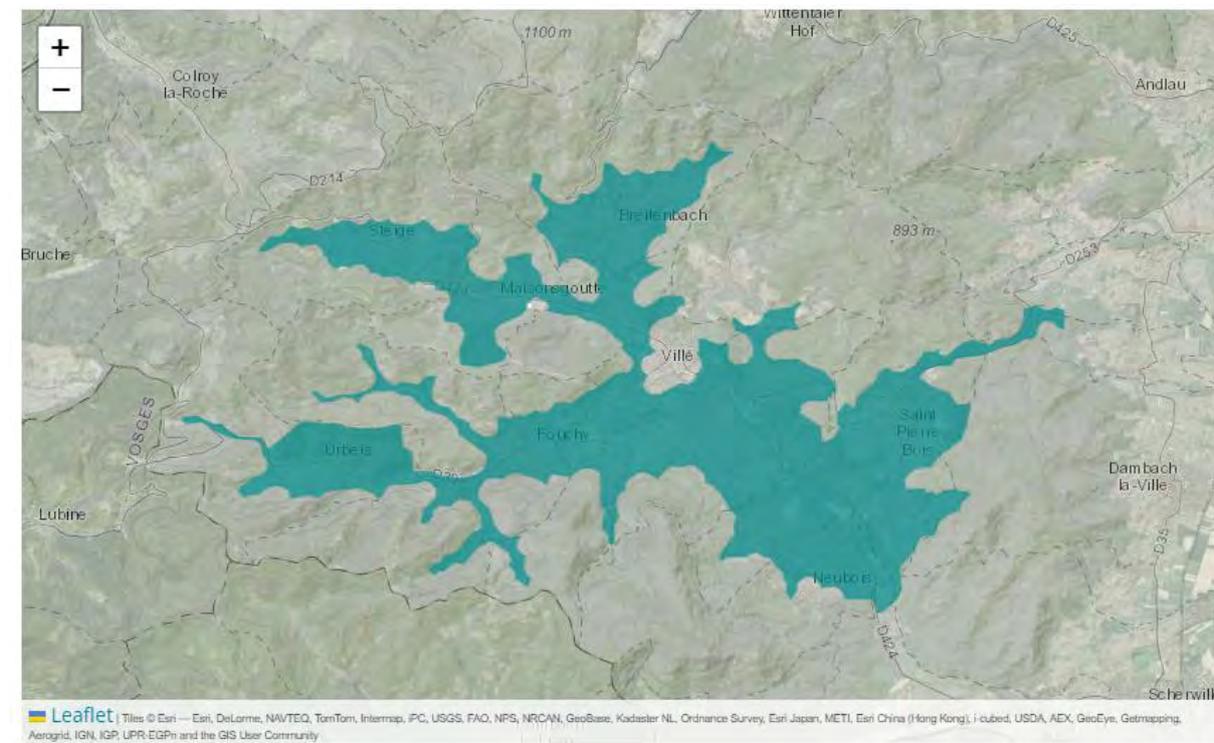
### 6.3. ETUDE DES INCIDENCES NATURA 2000

Le site concerné par le projet de révision allégée du PLUi est inclus dans la ZNIEFF de type II n° 420030407 nommée « Prairies du Val de Villé » et à proximité (~ 300m) d'un site Natura 2000 relevant de la Directive Habitats.

La ZNIEFF de type I nommée « Prairies remarquables du Hecke à Triembach-au-Val » a été décrite à environ 1 km à l'est du site (inclus dans le site Natura 2000).



### 6.3.1 Descriptif du site



Cette ZNIEFF a une superficie de 3642 ha. Elle se situe à une altitude minimale de 218 m et maximale de 639 m.

Cette grande ZNIEFF II s'étend sur les prairies tout au long de la vallée du Giessen depuis Neubois jusque sous le col de Steige et se prolonge le long de ses affluents.

Le Giessen possède dans ce secteur une bonne qualité physico-chimique, stable depuis une dizaine d'années (station de Thanvillé), la qualité biologique est qualifiée de « bonne et très bonne » entre 2000 et 2006 et la qualité physique de « plutôt bonne » malgré des obstacles (ouvrages hydrauliques). Classée en première catégorie piscicole le Giessen accueille la Truite fario (*Salmo trutta fario*) et la Lamproie de Planer (*Lampetra planeri*). L'Association Saumon-Rhin effectue depuis 2000 une réintroduction de jeunes Saumons atlantiques (*Salmo salar*) sur les parties moyennes et aval du Giessen, favorables à leur développement. Une ripisylve relativement continue d'aulnaie-frênaie borde ce cours d'eau, parsemée de saules comme le Saule marsault (*Salix caprea*), le Saule cendré (*Salix cinerea*) et le Saule à oreillettes (*Salix aurita*), plutôt montagnard.

La géologie du Val de Villé est variée avec plusieurs granites, du gneiss, des schistes paléozoïques, du calcaire et du grès, le fond de la vallée étant constitué d'alluvions. Le Val de Villé, large et de faible longueur est largement ouvert au soleil et protégé au nord par de hautes montagnes. Ainsi le climat doux a permis anciennement la culture de la vigne dans toute la vallée jusqu'à des hauteurs de 500m à Breitenbach et jusqu'au dernier village de la vallée : Steige. La vigne a largement disparu depuis la crise du phylloxera, mais on rencontre encore de nombreux vergers d'arbres fruitiers ponctuant les vastes secteurs de prés de fauche.

Cette ZNIEFF est surtout remarquable par la diversité et l'abondance des prairies dont un des plus beaux exemples est constitué par la ZNIEFF I « Ensemble de prairies remarquables de Triembach au Val » qui en offre un échantillonnage bien conservé allant de la prairie mésophile à la prairie humide et abritant des espèces rares, notamment le Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*).

Les prés de fauche sont souvent installés sur les parcelles les plus humides et fraîches, tout au long du Giessen mais aussi le long des affluents comme au lieu-dit « Lindgrube » en amont de Breitenbach ou le long du Zeiszbach en aval, par exemple. Ces prairies peuvent contenir la Scorzonère humble (*Scorzonera humilis*), plante plus commune sur le versant occidental des Vosges et dans la haute vallée de la Bruche (Jérôme, C., 1988). Les prés sont riches en Grande Sanguisorbe (*Sanguisorba officinalis*) et il subsiste plusieurs stations des Maculinea des prairies humides, à savoir l'Azuré des paluds (*Maculinea nausithous*) et l'Azuré de la sanguisorbe (*Maculinea teleius*). Le Criquet ensablanté (*Stethophyma grossum*) est assez abondant dans ce type de prairies. L'abandon des prés humides conduit à la mégaphorbiaie, communauté de grandes plantes herbacées comme la Pétasite hybride (*Petasites hybridus*), la Reine-des-prés (*Filipendula ulmaria*) et la Salicaire commune (*Lythrum salicaria*). Le Cuivré des marais (*Lycaena dispar*) fréquente des friches humides où les chenilles se nourrissent sur des oseilles sauvages (*Rumex* sp.)

A l'inverse, des prairies thermophiles se développent sur des substrats plus drainants comme au Bas des Monts sur la commune de Steige où peut s'observer l'Azuré du serpolet (*Maculinea arion*), papillon rare des pelouses sèches et sableuses pondant sur les boutons floraux du Serpolet (*Thymus* sp.), sa plante-hôte exclusive. Les chenilles vivent en symbiose avec les fourmis *Myrmica sabuleti* et *M. scabrinodis*.

Le Val de Villé a été peu prospecté par les botanistes (sauf les secteurs du Champ du Feu et les parties est (Ramstein et Ortenbourg) (Hoff, M., 2002) et de façon générale par les naturalistes.

Les clochers des églises de Breitenbach, de Saint-Martin et de Fouchy ont chacun abrité une colonie de reproduction importante de Grands Murins (jusqu'à 170 individus). Il est probable qu'il s'agisse d'un déplacement de colonie car les sites de Fouchy et Saint-Martin ne sont plus utilisés depuis plusieurs années probablement au profit du comble de Breitenbach. Au-dessus du village d'Urbeis, une pente orientée au sud, surplombant la vallée du Giessen forme un secteur intensément exploité entre le 16°

et le 20<sup>s</sup>. pour ses gisements métallifères formés par les eaux chaudes circulant dans les fissures de la roche, comme par exemple à la Mine Théophile (350 m de long). En plus de ces galeries, des gîtes d'hibernation se trouvent dans des ruines de château (Bilstein) et l'ensemble compte presque vingt individus certaines années, surtout des Grands Murins, qui sont les plus réguliers, et de rares individus de Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) et de Murin de Natterer (*Myotis nattereri*).

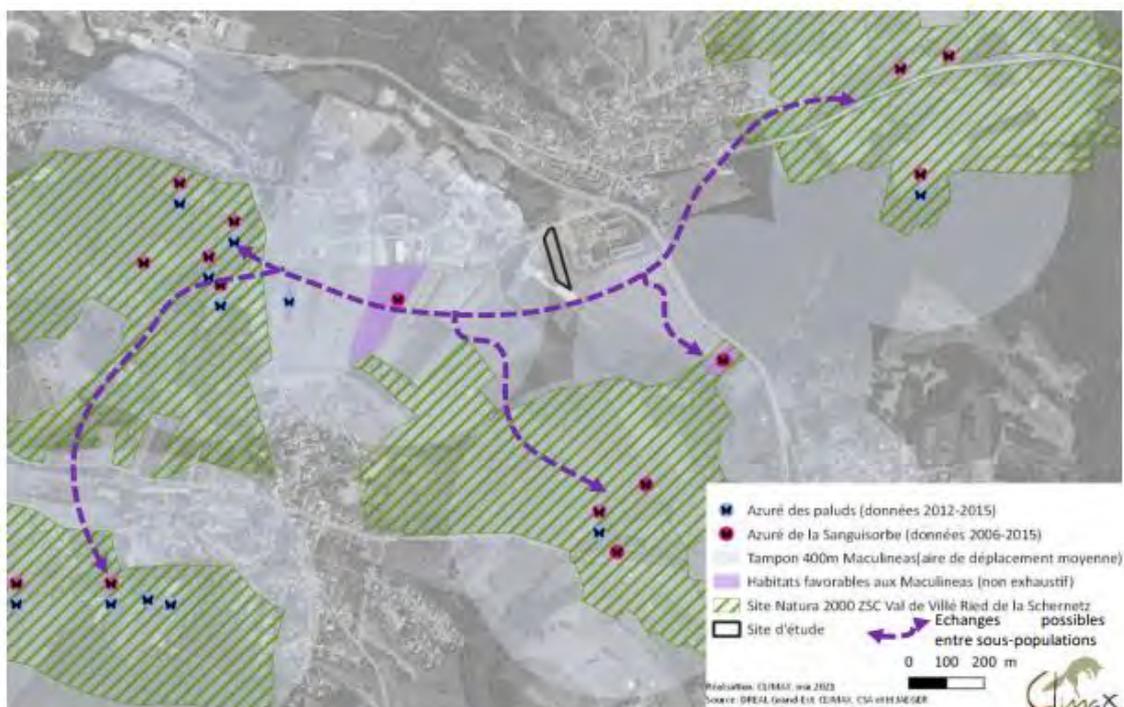
Les critères d'intérêts de la zone sont les suivants :

Patrimoniaux	Fonctionnels	Complémentaires
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Orthoptères</li> <li>- Critères d'intérêts patrimoniaux</li> <li>- Ecologique</li> <li>- Faunistique</li> <li>- Amphibiens</li> <li>- Reptiles</li> <li>- Oiseaux</li> <li>- Mammifères</li> <li>- Odonates</li> <li>- Lépidoptères</li> <li>- Insectes</li> <li>- Floristique</li> <li>- Ptéridophytes</li> <li>- Phanérogames</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Auto-épuration des eaux</li> <li>- Fonctions de régulation hydraulique</li> <li>- Expansion naturelle des crues</li> <li>- Ralentissement du ruissellement</li> <li>- Soutien naturel d'étiage</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Paysager</li> </ul>

[Source : 420030407.pdf \(mnhn.fr\)](#)

### 6.3.2 Analyse préliminaire des incidences sur le site Natura 2000

Le projet d'extension de la zone UX peut potentiellement affecter directement une station d'azurés des paluds et/ou de la sanguisorbe (en lien avec la présence de plantes-hôtes dans la prairie), et indirectement avoir des effets sur la population de la ZSC en affectant le réseau écologique local (cf. carte suivante), ce qui pourrait renforcer l'isolement des populations connues à St Maurice.



ZSC et réseau écologique présumé des Azurés autour de Villé

La parcelle de « compensation » prévue par le maître d'ouvrage (échange zone A / zone UX de même surface) se situe à l'aval de l'extension projetée de la zone d'activité, dans la continuité de la prairie impactée dans le lit majeur inondable du Giessen et à moins de 150m d'une station connue d'Azuré de la Sanguisorbe (milieu potentiellement favorable également à l'Azuré des paluds). L'intérêt de cette parcelle est supérieur (probablement aussi pour les Azurés) à celui de l'emprise du projet.



(Source : Etude CLIMAX)

Il apparait que le projet de révision allégée du PLUi de la Vallée de Villé n'est pas susceptible de remettre en cause l'intégrité des sites Natura 2000, ZPS et ZSC, ni d'impacter négativement les espèces d'intérêt communautaire présentes. La zone de compensation échangée paraît plus favorable aux espèces. On peut donc qualifier l'évolution du PLUi de positive pour Natura 2000.

#### **6.4. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS ET SOLUTIONS DE SUBSTITUTION ETUDIÉES ET NON RETENUES**

Le projet de révision allégée vise à étendre le périmètre de la zone UX en continuité de la zone d'activité déjà existante, afin de permettre la réalisation d'une nouvelle voirie, indispensable au développement et à la pérennisation de l'entreprise. Ce projet a une réelle nécessité pour le territoire de la communauté de communes car il permet de conforter une entreprise primordiale pour l'activité économique de la vallée. 20 à 100 nouveaux emplois seront créés.

La solution proposée est la plus optimale. Des solutions alternatives proposant, par exemple, d'autres dispositions de bâtiments, n'ont pas été retenues dans la mesure où elles ne répondaient pas aux besoins liés aux process industriels, etc.

##### **6.4.1. Choix du périmètre d'extension de la zone UX**

L'extension de la zone UX s'est portée vers le côté ouest de la zone afin de desservir le nouveau bâtiment implanté à l'ouest des bâtiments existants au sein de la zone UX existante.

##### **6.4.2. Accessibilité du site**

Le site est accessible via les RD 424 et RD 897.

##### **6.4.3. Voisinage**

L'extension de la zone UX concerne le secteur à l'ouest de l'entreprise. Elle ne s'approche donc pas de la zone UB. La proximité avec le stade ne crée pas d'impact dans la mesure où il ne s'agit pas d'une habitation.

**La maison située en zone A à 20 m du nouveau secteur UX est moins impactée qu'avant la révision allégée grâce à l'élaboration de l'OAP avec une frange végétale composée notamment d'arbustes et du bassin d'orage. Ceux-ci font tampon, sans possibilité de construction ni d'aménagement.**

#### **6.5. MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE OU COMPENSER LES IMPACTS NÉGATIFS SUR L'ENVIRONNEMENT**

Plusieurs mesures d'évitement ou de réduction sont proposées pour limiter les effets du projet sur l'environnement.

*(Source : Etude de CLIMAX)*

Enjeu	Impact brut de la révision allégée	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation	Impact résiduel de la révision allégée
Intégration paysagère	Moyen		Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Faible
Odeurs, air et bruit	Nul				Nul
Trafic routier	Faible				Faible
Agriculture / Sylviculture	Faible	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX			Positif
Patrimoine culturel et archéologique	Nul				Nul
Sol, sous-sol et eaux souterraines	Nul	Sous-sol et eaux souterraines non impactées car absence de zone humide Sol impacté par l'artificialisation	Mise en place d'une OAP fléchant la création d'une nouvelle zone humide		Nul
Eaux superficielles	Nul à faible				Nul à faible
Climat et consommation énergétique	Nul				Nul
Acoustique	Nul				Nul
Habitats et flore	Moyen	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX			Faible
Faune	Faible à moyen	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX	Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Nul à faible
Fonctionnement écologique	Moyen		Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Faible
Hygiène, santé, sécurité et salubrité publique	Nul				Nul

## **6.6. CRITERES, INDICATEURS ET MODALITES DE SUIVI POUR L'ANALYSE DE L'APPLICATION DE LA REVISION ALLEGEE**

En plus des indicateurs du PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé qui couvrent la plupart des thématiques abordées, grâce à l'élaboration d'une nouvelle OAP, les indicateurs suivants sont ajoutés : superficie du secteur à restaurer comprenant le bassin d'orage, longueur de la frange végétale composée d'arbustes, longueur de la frange d'arbres à recéper, superficie comprenant des buissons et superficie des prairies à préserver.

## **6.7. ARTICULATION AVEC LES PLANS OU PROGRAMMES DE RANG SUPERIEUR**

### **6.7.1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région**

Le Territoire du PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé se situe dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Sélestat et sa région approuvé le 17 décembre 2013.

Le Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT s'articule en 5 objectifs

- 1. Une place de qualité dans l'armature urbaine alsacienne
- 2. Promouvoir un urbanisme qualitatif durable
- 3. Offrir une dynamique économique à un territoire attractif
- 4. Viser l'excellence paysagère et environnementale
- 5. Structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives

Les orientations majeures des orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs sont les suivantes.

<b>Objectifs et orientations prescriptives</b>	<b>Projet de révision allégée du PLUi</b>
<b>1. Une place de qualité dans l'armature urbaine alsacienne</b>	
Conforter et structurer l'armature urbaine du territoire du SCOT autour des pôles urbains majeurs	Non concerné
Renforcer le rôle de la ville moyenne de Sélestat,	Non concerné
Conforter les pôles secondaires.	Non concerné
(pour les villages) assurer les fonctions de base	Non concerné
Renforcer les pôles bien desservis en transport en commun performants	Non concerné
<b>2. Promouvoir un urbanisme qualitatif durable</b>	
Toute zone urbanisable inscrite dans les documents d'urbanisme locaux, non comprise dans l'enveloppe bâtie de référence est considérée comme une extension urbaine et doit quantitativement être compatible avec les surfaces indiquées aux tableaux n°2 et 6 du DOO.	<b>Compatible</b> Le projet de révision allégée concerne 84 ares de zone A reclassée en zone UX ainsi que 84 ares de zone UX reclassée en A
Les enveloppes urbaines du SCoT ne sont pas prescriptives pour les documents d'urbanisme locaux en termes de zonages.	Non concerné
Les zones de réserve foncière (**) des documents d'urbanisme locaux qui dépassent les surfaces indiquées par le SCoT, pourront toutefois être maintenues pour partie dans ces documents d'urbanisme locaux, mais sans pouvoir être ouvertes à l'urbanisation à l'horizon des objectifs 2030 du SCoT	Non concerné

Objectifs et orientations prescriptives	Projet de révision allégée du PLUi
<b>3. Offrir une dynamique économique à un territoire attractif</b>	
Prévoir une offre foncière (pour les besoins économiques) estimée à environ 220 hectares à l'horizon 2030 (en s'appuyant sur l'armature urbaine)	<b>Compatible</b> Le projet de révision allégée est liée au développement d'une nouvelle activité dans l'entreprise Bürkert
Le développement économique et la réalisation d'équipements et de services doit pouvoir trouver sa place, en priorité, dans les enveloppes urbaines et privilégier les opérations de restructuration urbaine et de requalification des friches, de renouvellement urbain et de densification	<b>Compatible</b> Le projet de révision allégée est liée au développement d'une entreprise existante
Convertir le foncier existant en espaces de qualité pour l'activité tertiaire	Non concerné
Réaménager le quartier gare	Non concerné
Aménager une ZA de standard technopolitain	Non concerné
Compléter l'armature dans le domaine de la formation et de l'éducation	Non concerné
Valoriser les équipements culturels	Non concerné
Permettre la réalisation de 3 ZA	Non concerné
Tendre à regrouper le foncier nécessaire aux activités de plus petite taille	Non concerné
Favoriser un traitement paysager des ZA	<b>Compatible</b> Aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès
Prendre en compte dans les nouvelles ZA la création et/ou la renaturation des éléments de trame verte	Non concerné
Réhabiliter les friches en priorité	Non concerné
Améliorer l'accessibilité multimodale des ZA de + de 10 ha	Non concerné
Desservir les sites par les réseaux de communications performants	Non concerné
Orientations / pépinières d'entreprises	Non concerné
Orientations / emplois touristique, agricole et résidentiel commercial (4.4, 4.5 et 4.6)	Non concerné
<b>4. Viser l'excellence paysagère et environnementale</b>	
Préserver et valoriser les perspectives remarquables / Préserver la qualité des paysages aux abords du réseau routier par une politique spécifique	Non concerné
Traiter et soigner les entrées de villes existantes et à venir / valoriser les portes d'entrée dans le territoire	Non concerné
Prendre en compte dans les documents d'urbanisme les orientations réglementaires qui tendent à pérenniser les qualités paysagères	<b>Compatible</b> La révision allégée ne remet pas en cause ces orientations
Orientations / qualité paysagère à l'échelle du domaine bâti	Non concerné
Protection des réservoirs de biodiversité et du hamster commun	Non concerné
Préservation des corridors écologiques	<b>Compatible</b> La révision allégée ne remet pas en cause le corridor écologique du Giessen
Préservation des structures relais (structures relais forestières , vergers, prairies)	<b>Compatible</b>

Objectifs et orientations prescriptives	Projet de révision allégée du PLUi
	La révision allégée concerne 84 ares de prairie de fauche. Cette perte est compensée par la création d'une zone humide à proximité.
Orientations / préservation et la gestion économe de la ressource en eau	<b>Compatible</b> La révision allégée ne remet pas en cause la ressource en eau
Orientations / risques et nuisances	<b>Compatible</b> La révision allégée ne génère pas de nouveaux risques ou nuisances
Accompagner les projets et le développement des ressources énergétiques locales renouvelables	Non concerné
<b>5. Structurer et amplifier l'offre de transport au profit du territoire, de ses habitants et de ses forces vives</b>	
Orientations / objectif n°5	Non concerné

### 6.7.2. Le Plan Climat Air Energie Territorial du PETR d'Alsace centrale

Ce document a été approuvé le 29 novembre 2022.

L'élaboration du PCAET est coordonnée par le PETR, néanmoins la mise en œuvre de son programme d'action se fera à l'échelle de chaque Communauté de Communes.

L'objectif du Plan Climat est de soutenir et de mettre en œuvre des actions concrètes et transversales, impliquant tous les acteurs du territoire : collectivités, entreprises, citoyens, associations dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre responsables des bouleversements climatiques, atteindre une nécessaire sobriété énergétique, améliorer la qualité de l'air et augmenter fortement la production d'énergies renouvelables.

Le PCAET définit plusieurs axes stratégiques de la transition écologique :

- Axe 1 : Créer une culture commune autour de la transition écologique
- Axe 2 : Accélérer la rénovation thermique des bâtiments
- Axe 3 : Maitriser l'énergie et déployer les énergies renouvelables
- Axe 4 : Améliorer l'efficacité énergétique des entreprises et le réseau d'économie circulaire
- Axe 5 : Adapter le territoire aux effets du changement climatique
- Axe 6 : Développer les mobilités alternatives et réduire la pollution atmosphérique
- Axe 7 : Étendre l'agriculture durable et l'accès à une alimentation saine

**Le PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé est compatible avec le PCAET** dans le sens où le document d'urbanisme :

- Promeut une logique d'économie du foncier grâce à une optimisation de la consommation foncière tout en respectant le cadre de vie et les formes urbaines existantes
- Préserve les terres agricoles et viticoles
- Accompagne la reconversion des friches bâties, industrielles ou artisanales existantes
- Conforte l'impact positif des produits agricoles locaux et « bio »
- Maintient une bonne qualité de l'air

- Accompagne la transition énergétique pour mieux faire face aux changements climatiques
- Etc.

### 6.7.3. Le SRADDET de la région Grand Est

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) est une stratégie à horizon 2050 pour l'aménagement et le développement durable du Grand Est. Il a été introduit par la loi portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe) et attribué aux régions, parmi leurs compétences d'aménagement du territoire.

Le SRADDET fixe des objectifs à moyen et long terme concernant les thématiques suivantes :

- Equilibre et égalité des territoires,
- Implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional,
- Désenclavement des territoires ruraux,
- Habitat,
- Gestion économe de l'espace,
- Intermodalité et développement des transports,
- Maîtrise et valorisation de l'énergie,
- Lutte contre le changement climatique,
- Pollution de l'air,
- Protection et restauration de la biodiversité,
- Prévention et gestion des déchets.
- En ce sens, il se substitue aux documents existants suivants :
  - Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
  - Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE),
  - Le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI),
  - Le Schéma régional des Infrastructures et des Transports (SRIT),
  - Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD).

Le SRADDET de la région Grand Est comprend notamment un document d'objectifs qui doit être pris en compte par les SCOT (ou les PLU en l'absence de SCOT). Il comprend aussi un fascicule des règles générales du SRADDET avec lequel les SCOT (ou les PLU en l'absence de SCOT) doivent être compatibles. Le SRADDET de la région Grand-Est a été adopté par le Conseil Régional le 22 novembre 2019. Il a été approuvé par le Préfet de Région le 24 janvier 2020.

La révision du SCOT de Sélestat et sa région, qui permettra sa mise en compatibilité avec le SRADDET, a été prescrite. En attendant son aboutissement, il est opportun de vérifier que la révision allégée du PLU ne crée pas d'incompatibilité avec le SRADDET.

Règle du SRADDET	Compatibilité du projet de révision allégée avec la règle
<b>Chapitre I. Climat, air et énergie</b>	
Règle n°1 : atténuer et s'adapter au changement climatique	Non concerné
Règle n°2 : intégrer les enjeux climat-air-énergie dans l'aménagement, la construction et la rénovation	Non concerné
Règle n°3 : améliorer la performance énergétique du bâti existant	Non concerné
Règle n°4 : rechercher l'efficacité énergétique des entreprises	Non concerné

Règle du SRADET	Compatibilité du projet de révision allégée avec la règle
Règle n°5 : développer les énergies renouvelables et de récupération	Non concerné
Règle n°6 : améliorer la qualité de l'air	Compatible Le projet de révision allégée n'a pas d'impact sur la qualité de l'air.
<b>Chapitre II. Biodiversité et gestion de l'eau</b>	
Règle n°7 : décliner localement la trame verte et bleue	Non concerné Compatible
Règle n°8 : préserver et restaurer la trame verte et bleue	Le site se situe hors des zones à enjeu trame verte et bleue.
Règle n°9 : préserver les zones humides	Non concerné Le site se situe hors zones humides.
Règle n°10 : réduire les pollutions diffuses	Compatible Le site se situe hors secteur de protection de captage d'eau potable
Règle n°11 : réduire les prélèvements d'eau	Non concerné
<b>Chapitre III. Déchets et économie circulaire</b>	
Règle n°12 : favoriser l'économie circulaire	Non concerné
Règle n°13 : réduire la production de déchets	
Règle n°14 : agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets	
Règle n°15 : limiter les capacités d'incinération sans valorisation énergétique et de stockage	
<b>Chapitre IV. Gestion des espaces et urbanisme</b>	
Règle n°16 : sobriété foncière	Compatible
Règle n°17 : optimiser le potentiel foncier mobilisable	Le projet de révision allégée prévoit une extension de la zone UX de 0,84 ha, adaptée aux besoins de la nouvelle voie: faibles surfaces impactées à l'échelle du PLUi. (0,84 ha de la zone UX reclassés en A)
Règle n°18 : développer l'agriculture urbaine et péri-urbaine	Non concerné Le site se situe hors zone urbaine ou péri-urbaine.
Règle n°19 : préserver les zones d'expansion des crues	Compatible Le site a été limité strictement aux besoins. De plus, un secteur de restauration comprenant un bassin d'orage est prévu.
Règle n°20 : décliner localement l'armature urbaine	Non concerné le développement de l'entreprise renforce le pôle local de Villé.
Règle n°21 : renforcer les polarités de l'armature urbaine	Non concerné Le site se situe hors zone urbaine.
Règle n°22 : optimiser la production de logements	
Règle n°23 : concilier zones commerciales et vitalité des centres-villes	
Règle n°24 : développer la nature en ville	Compatible Le site a été limité strictement aux besoins.
Règle n°25 : limiter l'imperméabilisation des sols	
<b>Chapitre V. Transport et mobilités</b>	
Règle n°26 : articuler les transports publics localement	Non concerné Cette règle concerne les politiques publiques.
Règle n°27 : optimiser les pôles d'échanges	Non concerné

Règle du SRADET	Compatibilité du projet de révision allégée avec la règle
	Le secteur se situe hors pôle d'échange.
Règle n°28 : renforcer et optimiser les plateformes logistiques multimodales	Non concerné Le secteur n'a pas vocation à accueillir des plate-formes logistiques.
Règle n°29 : intégrer le réseau routier d'intérêt régional	Non concerné
Règle n°30 : développer la mobilité durable des salariés	Non concerné

*Compatibilité du projet de révision allégée n°1 avec les 30 règles générales du fascicule du SRADET*

Le projet ne se situe ni dans un Réservoir de Biodiversité, ni dans un corridor du SRCE.

Il n'aura, a priori, pas d'impacts directs sur les Réservoirs de Biodiversité du SRCE. La réalisation de la nouvelle voirie, mais surtout l'extension de la zone d'activité au Sud de l'entreprise Bürkert qui lui est associée, en altérant la perméabilité des milieux dans ce secteur, risquent de limiter davantage les connexions écologiques entre les deux Réservoirs de Biodiversité de SRCE, notamment pour les papillons de jour (Damier de la succise et Azurés).

**Les incidences du projet de révision allégée sur le fonctionnement écologique et sur l'intégrité des supports identifiés dans le SRCE sont par conséquent jugées comme nulles.**

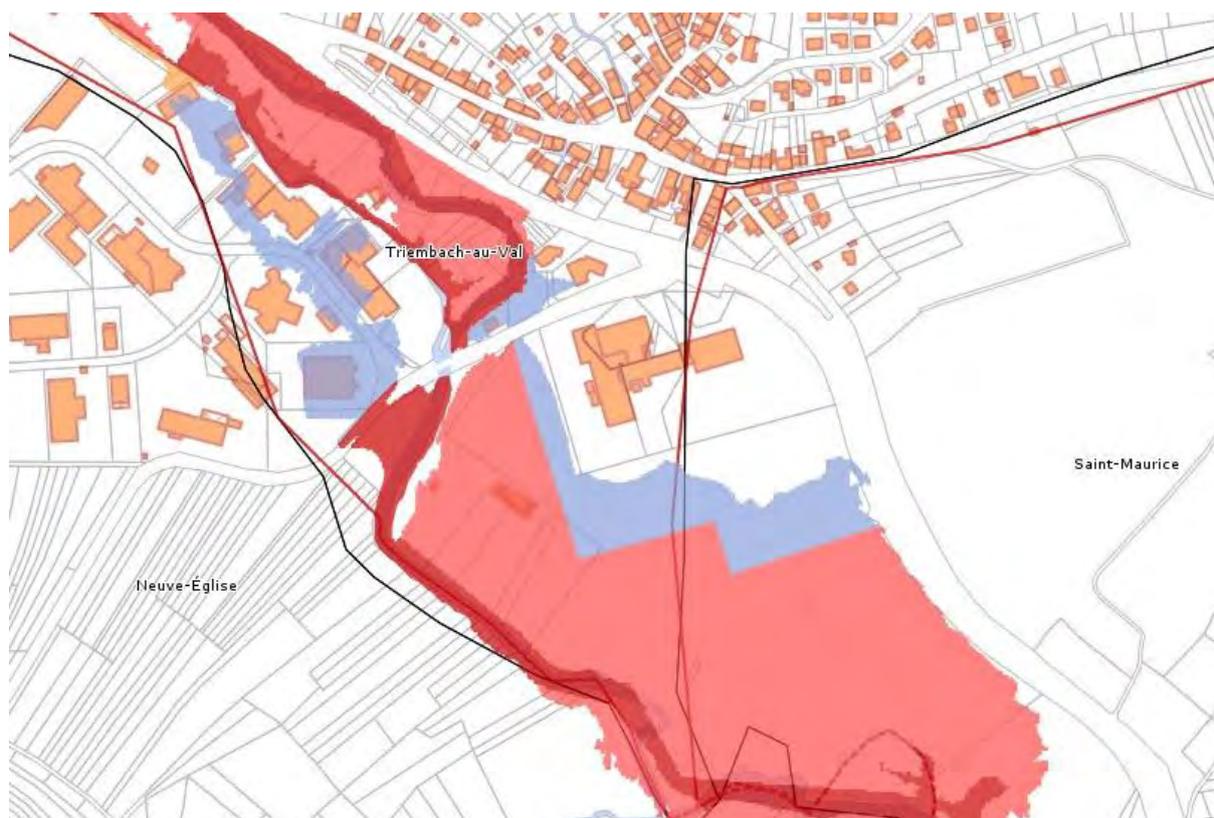
#### **6.7.4. Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) des districts hydrographiques Rhin et Meuse et PPRI du Giessen**

Le PGRI des districts hydrographiques Rhin et Meuse définit les objectifs en matière de gestion du risque inondation.

Le secteur prévu pour l'extension de la zone UX et concerné par la révision allégée du PLUi se situe dans la zone inondable du PPRI du Giessen.

Les communes de Triembach-au-Val et Saint-Maurice sont concernées par le Plan de Protection des Risques inondation du Giessen, approuvé le 1<sup>er</sup> avril 2021. Le secteur est donc localisé en partie en zone inondable.

Une partie des aménagements concernant la rétention des eaux de pluies est prévu en zone inondable.



Cartographie de l'aléa inondation sur le site, source : PPRI du Giessen

La révision allégée du PLUi de la communauté de communes de la Vallée de Villé est donc concernée par le PPRI du Giessen. Avec la restauration du secteur comprenant le bassin d'orage, les différentes plantations et la préservation des prairies (reclassées de UX en A), la révision allégée est cohérente avec le PPRI.

#### **6.7.5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse 2022-2027 (SDAGE) et Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Giessen-Lièpvrette (SAGE)**

##### **Le SDAGE Rhin-Meuse**

Le Territoire du PLUi de la Vallée de Villé s'inscrit dans le périmètre du SDAGE du bassin Rhin-Meuse 2022- 2027.

Institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, le SDAGE établit les orientations de la gestion de l'eau dans le bassin. Il reprend l'ensemble des obligations fixées par la loi et les directives européennes. Il tient compte des programmes publics en cours. Il a une portée juridique : les décisions publiques dans le domaine de l'eau et des milieux aquatiques ainsi que les aides financières doivent être compatibles avec le SDAGE.

C'est le comité de bassin qui est chargé d'élaborer, de mettre à jour et d'adopter le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux. La mise à jour du SDAGE du district hydrographique du Rhin-Meuse, qui intègre la Directive Cadre sur l'Eau, a été approuvée par l'arrêté du 18 mars 2022. Les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE 2022-2027 tel que soumis à l'approbation du

Comité de Bassin sont regroupées dans 6 principaux thèmes. Seul le thème 5 « *Eau et aménagement du territoire* » concerne les PLU.

#### Thème 5 « Eau et aménagement du territoire »

- Enjeux 5 : intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires, les objectifs sont catégorisés en trois parties.

La partie 1 « inondation » (5A), traité dans le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhin-Meuse, préconise de :

- Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues
- Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques
- Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse

- ➔ **Projet de révision allégée du PLU compatible avec cet enjeu bien que le secteur d'extension de la zone UX soit concerné par le risque inondation avec la restauration du secteur comprenant le bassin d'orage, les différentes plantations et la préservation des prairies (reclassées de UX en A)**

La partie 2 « des écosystèmes fonctionnels comme solutions pour un aménagement adapté aux impacts du changement climatique » (5B), a pour but de :

- Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets
- Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue

- ➔ **Projet de révision allégée du PLU conforme avec cet enjeu : la modification du périmètre de la zone UX n'impacte pas de milieux naturels remarquables.**

Le volet 3 « alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation » (5C) a pour priorité :

- De veiller à une application plus rigoureuse des conditions nécessaires à respecter pour envisager l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur.

- ➔ **Projet de révision allégée du PLU compatible avec cet enjeu : l'extension de la zone UX a pour but de permettre l'extension/restructuration l'entreprise Bürkert tout en reclassant une zone UX en zone A.**

Référence SDAGE	Orientation	Projet de révision allégée du PLUi
Orientation T5A – O4	Préserver et reconstituer les capacités d'écoulement et d'expansion des crues	Compatible L'objet de la révision allégée vise à classer en UX 84 ares tout en reclassant 84 ares de UX en A.
Orientation T5A – O5	Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques.	
Orientation T5A – O7	Prévenir le risque de coulées d'eaux boueuses.	
Orientation T5B - O1	Limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux pour préserver les ressources en eau et les milieux et limiter les rejets	Non concerné
Orientation T5B - O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel notamment ceux constituant des éléments essentiels de la Trame verte et bleue (TVB).	Compatible Le secteur se situe en dehors de tout périmètre à fort intérêt naturel.
Orientation T5C - O1	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issus ne peuvent pas être assurés dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.	Non concerné
Orientation T5C - O2	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	

*Compatibilité du projet de révision allégée avec le SDAGE Rhin-Meuse district Rhin 2022-2027*

## Le SAGE Giessen-Lièpvrette

Le SAGE a été approuvé le 13 avril 2016.

Enjeux du SAGE	Projet de révision allégée du PLUi
Concilier les multiples usages de l'eau sur le bassin versant	<p style="text-align: center;"><b>Compatible</b></p> <p>Le site a été limité strictement aux besoins. De plus, un secteur de restauration comprenant un bassin d'orage est prévu.</p>
Préserver la qualité des cours d'eau	<p style="text-align: center;">Non concerné</p>
Limiter les risques d'inondation	<p style="text-align: center;"><b>Compatible</b></p> <p>Le site a été limité strictement aux besoins. De plus, un secteur de restauration comprenant un bassin d'orage est prévu ainsi que le reclassement de prairies de UX en A.</p>
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel	<p style="text-align: center;"><b>Compatible</b></p> <p>Le site a été limité strictement aux besoins. De plus, un secteur de restauration comprenant un bassin d'orage est prévu ainsi que le reclassement de prairies de UX en A.</p>

## RESUME NON TECHNIQUE :

---

### 1. Présentation du projet

Le plan local d'urbanisme intercommunal de la Vallée de Villé a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 décembre 2019. Une procédure de modification de droit commun ainsi que 2 autres procédures de révision allégée sont en cours.

Aujourd'hui la communauté de communes s'engage dans une procédure de révision allégée. Le zonage des zones A et UX situées à proximité immédiate de l'entreprise Bürkert, sur les bans communaux de Triembach-au-Val et Saint-Maurice est modifié et une Orientation d'Aménagement et de Programmation élaborée afin de restaurer l'environnement immédiat du site.

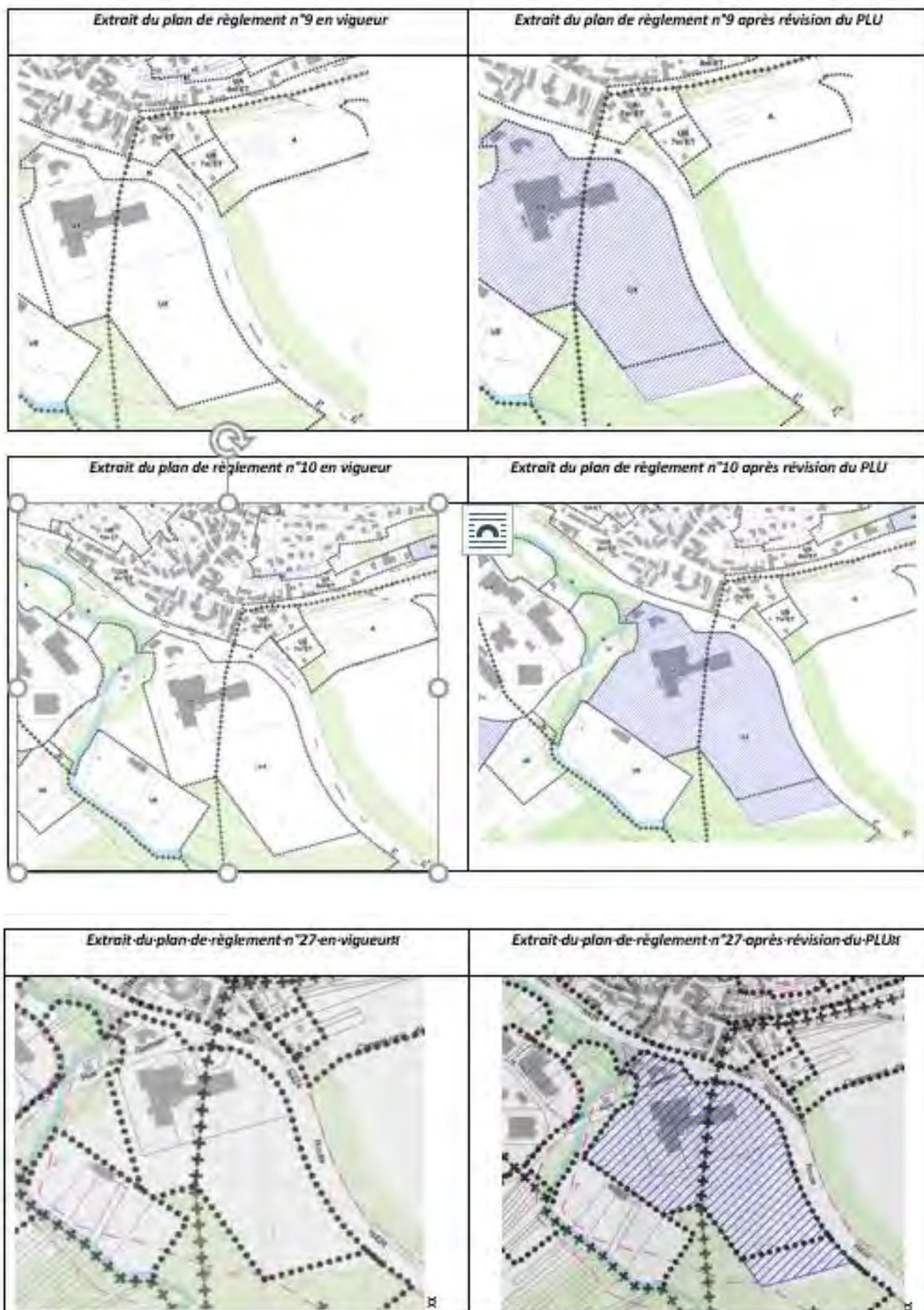
L'entreprise Bürkert est une entreprise internationale majeure des techniques de mesure, contrôle et régulation des fluides.

Cette entreprise familiale allemande est présente dans 36 pays dans le monde avec 5 sites de production dont 1 en France, dans la vallée de Villé. Pour poursuivre son action, l'équipe de recherche et développement, a lancé depuis 2018 sur le marché, un capteur de régulation de débit basé sur les ondes SAW. Le potentiel associé à cette gamme de produit est tel que le site de production a besoin de s'agrandir. Ce développement confortera l'implantation de l'entreprise et créera de 20 à 100 nouveaux emplois.

La communauté de communes souhaite répondre à ce besoin. Ainsi, le sens de circulation sur le site est modifié et nécessite la création d'une voirie complémentaire pour desservir les nouveaux bâtiments. Un nouveau déversoir d'orage est créé. Une zone de compensation « zones humides » est mise en place.

Cela se traduit par le reclassement de 84 ares de zone A en UX (à l'ouest de l'entreprise) et de 84 ares de zone UX en A (au sud de l'entreprise). Les 84 ares reclassés de A en UX représentent 0,007% du territoire intercommunal.

Dans un objectif de préservation de l'environnement local, la communauté de communes accompagne cette modification du périmètre des zones A et UX par l'évolution du règlement graphique des communes de Triembach-au-Val et Saint-Maurice (planches n°9, 10 et 27) et l'élaboration d'une OAP.



Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après révision du PLU
<p style="text-align: center;"><i>inexistante</i></p>	<p><b>Triembach/Saint-Maurice : secteur 1</b></p> <p><b>Orientations d'aménagement et de programmation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Surface : 8,7 ha</li> <li>• Programmation <ul style="list-style-type: none"> <li>Activité économique</li> </ul> </li> <li>• Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation</li> <li>• Insertion paysagère et architecturale <ul style="list-style-type: none"> <li>Transition paysagère entre le public, le bois et l'entreprise</li> <li>Vegetation par une frange végétale d'illuminés et de buissons</li> <li>Réajustage d'arbres</li> </ul> </li> <li>• Desserte et organisation viarie <ul style="list-style-type: none"> <li>Impénétrabilité du parcourant</li> <li>Desserte à proximité immédiate des bâtiments par un espace déjà stabilisé</li> </ul> </li> <li>• Mesures d'intégration environnementale <ul style="list-style-type: none"> <li>Zone de gestion des eaux souterraines</li> <li>Préservation des prairies (au sol)</li> </ul> </li> </ul> <p style="text-align: center;">77/ PLU de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé - OAP sectorielle - Janvier 2025 (PLU)</p>
<p style="text-align: center;"><i>inexistante</i></p>	

## 2. Articulation avec les plans et programmes de rang supérieur

Le code de l'urbanisme a introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux.

Le projet de révision allégée du PLU est compatible avec les plans et programmes de rang supérieur à savoir : le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa région et son Plan Climat-Air-Energie Territorial. Il s'inscrit dans les perspectives du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires de la Région Grand Est, du Plan de Gestion des Risques d'Inondation des districts hydrographiques Rhin et Meuse, du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Giessen, du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Rhin Meuse » et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux « Giessen-Lièpvrette ».

### **3. Etat initial, incidences sur l'environnement, justification des choix, mesures et indicateurs**

#### **3.1 Etat initial de l'environnement**

##### **- Contexte topographique, géologique et hydrographique**

Les communes de Triembach-au-Val et Saint-Maurice sont situées dans la vallée de Villé. Le site possède une topographie globalement plane. Le site est localisé en partie en zone inondable par débordement de cours d'eau en aléas faible à fort. Une partie des aménagements concernant la rétention des eaux de pluies est prévu au sein de la zone inondable. Le site d'étude est longé par le cours d'eau du Giessen au Nord-Ouest et à l'Ouest. Les caractéristiques souterraines de la zone d'étude, indiquent qu'il se situe au droit d'une accumulation fluviale d'alluvions. Le sens d'écoulement de la nappe est orienté vers le Sud.

##### **- Les milieux naturels**

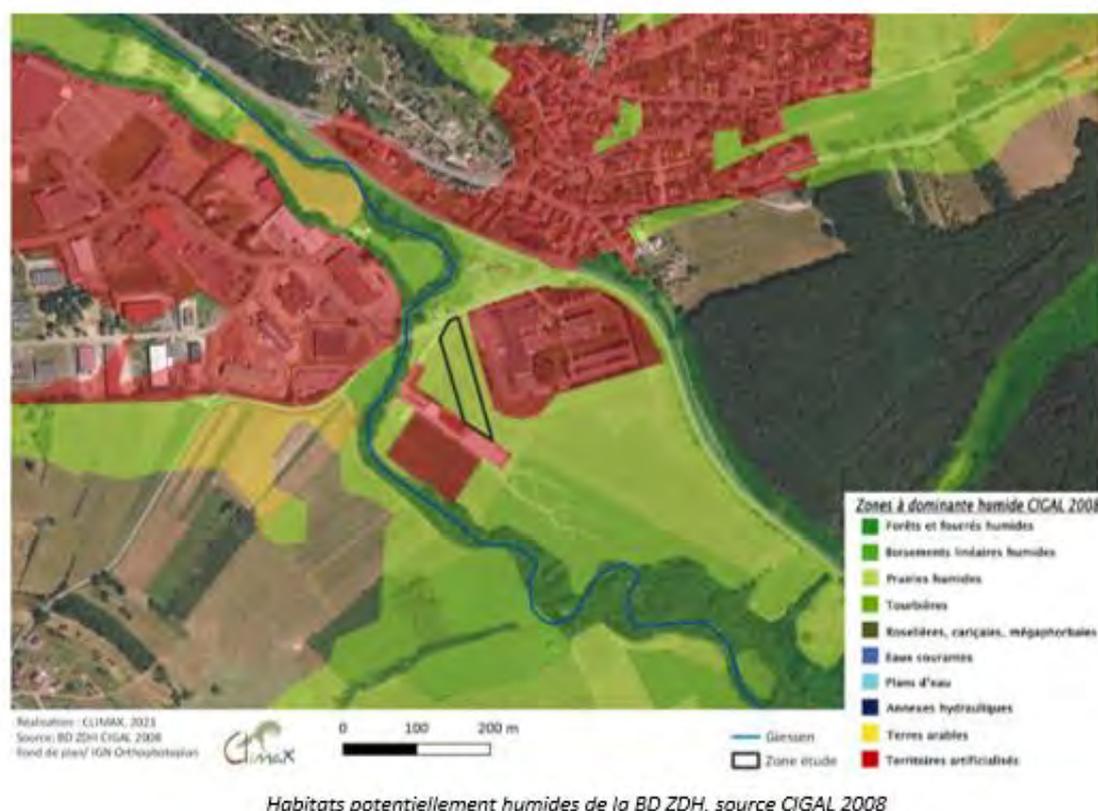
Le secteur concerné par la révision allégée du PLU se situe dans une ZNIEFF de type II et à proximité (environ 300 m) d'un site Natura 2000. Une ZNIEFF de type I a été décrite sur les prairies remarquables du Hecke à Triembach-au-Val, à environ 1 km à l'est du site (inclus dans le site Natura 2000) :

- ZNIEFF de type II « Prairies du Val de Villé »
- ZNIEFF de type I « Prairies remarquables du Hecke à Triembach-au-Val »
- Site Natura 2000 délimité dans le secteur est la ZSC « Val de Villé et Ried de la Schernetz »

Deux habitats végétalisés ont été relevés : une zone rudérale (= des plantes qui poussent dans des décombres) et une prairie humide eutrophe (= forte activité biologique).

##### **- Les zones humides**

La probabilité de localisation du site dans une zone humide (lit majeur du Giessen et cartographie des Zones à Dominante Humides) est confirmée par la cartographie de l'ONEMA.



Au regard des études réalisées en mai 2023 à l'échelle de la zone d'étude, aucune zone humide n'a été recensée.

L'aménagement récent du bassin de rétention des eaux pluviales de la nouvelle l'extension, a favorisé la création d'une zone humide, qui peut être estimée à environ 1 100 m<sup>2</sup>.

#### - La flore

En 2021, des observations floristiques ont identifiées la pâquerette, le pissenlit, le plantain lancéolé, l'achillée millefeuilles, le géranium mou, la petite sanguisorbe ou la renoncule rampante traduisent pour partie des conditions rudérales liées aux espaces verts de la zone d'activité.

Certaines plantes remarquables peuvent être considérées comme potentielles. Il s'agit notamment des espèces suivantes, dont 3 sont protégées en Alsace : la scorsonère humble, la sanguisorbe officinale, l'œnanthe à feuilles de Peucedan, l'orchis tacheté. D'autres Orchidées comme l'Orchis brulé sont également possibles.

#### - La faune

Le site, exempt de structures arborées, arbustives ou friches et localisé entre des constructions (entreprise Bürkert et bâtiments attenants au stade de foot) et au bord de la route départementale, est peu favorable aux mammifères.

Le cortège des oiseaux susceptibles de se développer sur le site est relativement restreint, en l'absence de structures ligneuses.

Le site d'étude ne semble pas particulièrement favorable aux reptiles. Seuls la ripisylve du Giessen à l'Ouest, le talus herbacé de la RD897 et les ourlets herbeux en marge de l'entreprise et des vestiaires du stade de foot forment des habitats propices à quelques espèces communes comme le lézard des murailles.

L'absence de pièces d'eau, de type mare ou dépression temporaire stagnante, et l'absence de milieux boisés sont des facteurs limitants à la présence d'amphibiens. Toutefois, en phase travaux, des habitats temporaires susceptibles d'attirer les amphibiens pourraient être créés.

La zone d'étude, bien que de surface assez réduite, est susceptible d'accueillir l'azuré des paluds et l'azuré de la sanguisorbe. En effet, la Sanguisorbe officinale est assez bien répartie dans les prairies de fauche alluviales du Giessen, et ces deux espèces étant connues dans des sites proches.

#### - **Les trames vertes et bleues**

Le site se situe en dehors des enjeux de la trame verte et bleue régionaux (SRCE intégré au SRADDET) et des enjeux de la trame verte et bleue à l'échelle du SCOT.

La zone d'étude, par sa petite superficie ne joue pas un rôle majeur dans le réseau écologique de la trame verte et bleue locale relative aux papillons remarquables.

#### - **Les risques majeurs**

Les communes de Triembach-au-Val et Saint Maurice sont concernées par les risques suivants : les risques d'inondation, de coulées de boues et de mouvements de terrain, les érosions de berges, un risque sismique en aléa modéré, un risque lié au radon, le risque de transport de matières dangereuses, un risque de sites et sols pollués et l'aléa au retrait-gonflement des argiles.

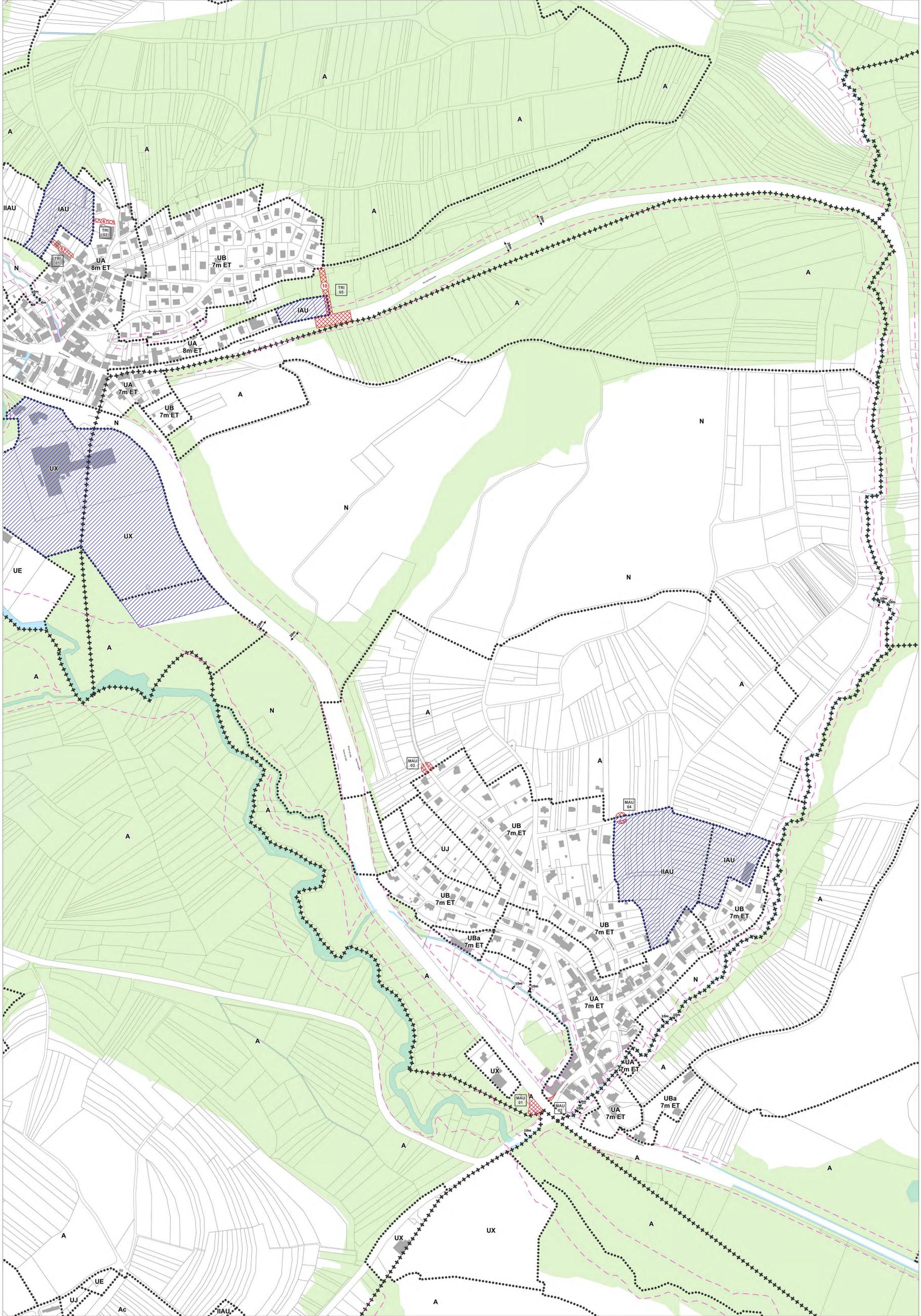
### **3.2 Incidences sur l'environnement, choix retenus et mesures envisagées pour éviter réduite ou compenser les impacts négatifs sur l'environnement**

La réalisation de l'accès qui transforme 84 ares d'un usage agricole (zone A) à un usage d'activités économiques (zone UX), apporte des modifications sur le site. 84 ares de la zone UX sera reclassée en zone A, en compensation.

Au regard de ce qui précède, les principaux enjeux « potentiels » identifiés dans la zone d'étude sont relatifs aux habitats, à la flore, aux zones humides du SAGE et aux insectes. Les amphibiens constituent également un enjeu potentiel, mais uniquement en phase chantier.

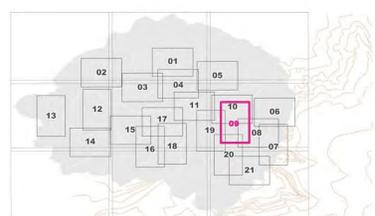
Vu le contexte de la zone d'étude et les enjeux identifiés dans des milieux similaires dans les environs (Neuve-Eglise, St Maurice...), les impacts bruts de la révision allégées sur les enjeux sont évalués d'un niveau nul à moyen. Les impacts résiduels de la révision allégées sur les enjeux sont évalués, quant à eux d'un niveau positif à faible. (Voir le tableau ci-après).

Enjeu	Impact brut de la révision allégée	Mesures d'évitement	Mesures de réduction	Mesures de compensation	Impact résiduel de la révision allégée
Intégration paysagère	Moyen		Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Faible
Odeurs, air et bruit	Nul				Nul
Trafic routier	Faible				Faible
Agriculture / Sylviculture	Faible	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX			Positif
Patrimoine culturel et archéologique	Nul				Nul
Sol, sous-sol et eaux souterraines	Nul	Sous-sol et eaux souterraines non impactées car absence de zone humide Sol impacté par l'artificialisation	Mise en place d'une OAP fléchant la création d'une nouvelle zone humide		Nul
Eaux superficielles	Nul à faible				Nul à faible
Climat et consommation énergétique	Nul				Nul
Acoustique	Nul				Nul
Habitats et flore	Moyen	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX			Faible
Faune	Faible à moyen	Evitement d'un pré en zone agricole d'intérêt écologique plus élevé que la parcelle où est prévue l'extension de la zone UX	Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Nul à faible
Fonctionnement écologique	Moyen		Mise en place d'une OAP indiquant l'aménagement d'une haie arborée en accompagnement de la nouvelle voie d'accès		Faible
Hygiène, santé, sécurité et salubrité publique	Nul				Nul



Communauté de Communes  
de la **VALLÉE DE VILLÉ**

**PLAN LOCAL  
D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL**



Révision allégée  
n°1 du PLUI  
Approbation le  
31/01/2025

**PLAN DE ZONAGE N° 09**  
Saint-Maurice

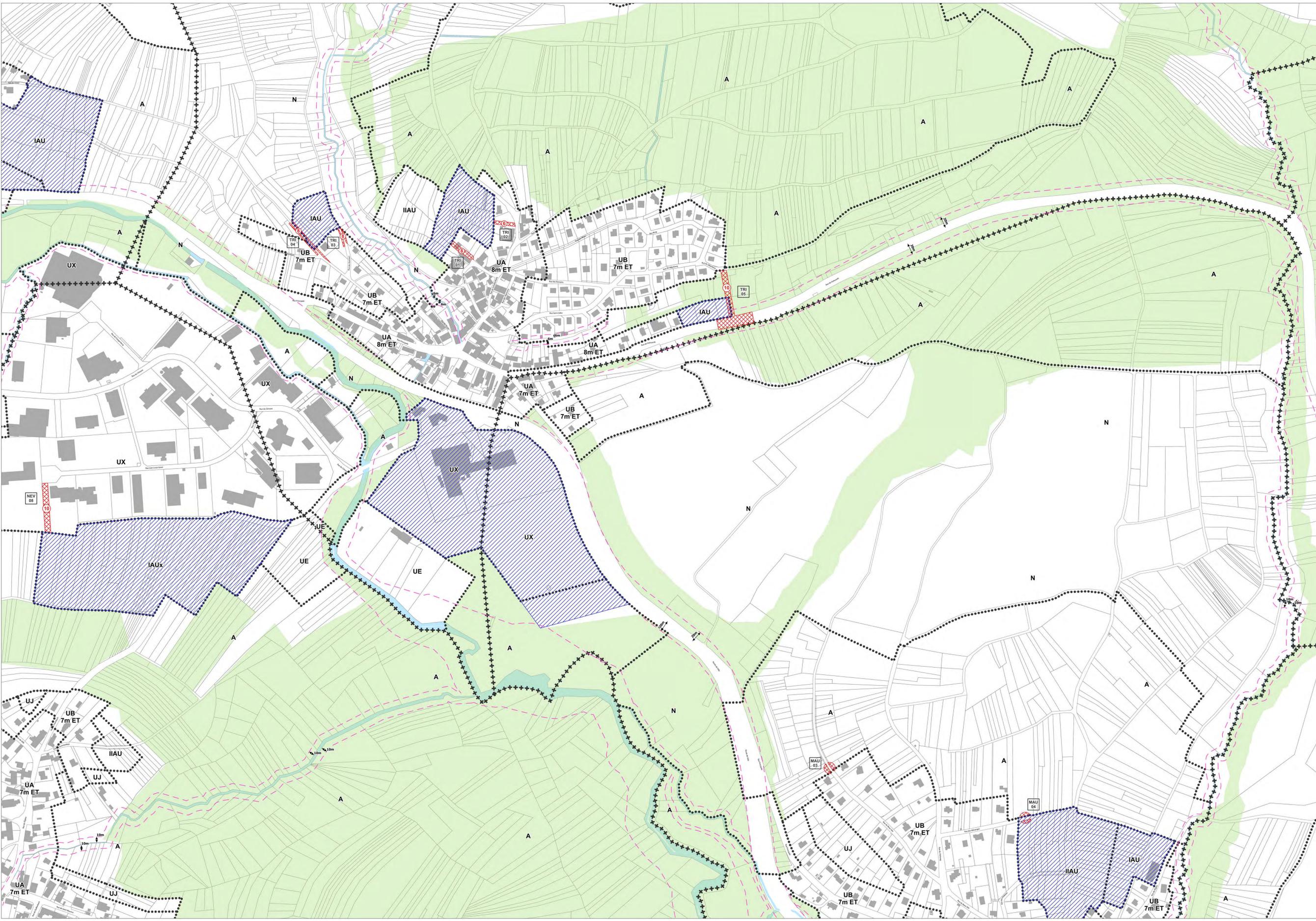
**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- ZONAGE**
- ++++ limite communale
  - ..... limite de zone
  - UB désignation de la zone
  - 6m ET hauteur à l'égout du toit
  - 6m HT hauteur hors tout

- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
- emplacement réservé
  - numéro d'opération

- PROTECTIONS**
- espace contribuant aux continuités écologiques

- AUTRES DISPOSITIONS**
- secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
  - tracé de principe des futures voies
  - marge de reculement et cotation
  - secteur AOC

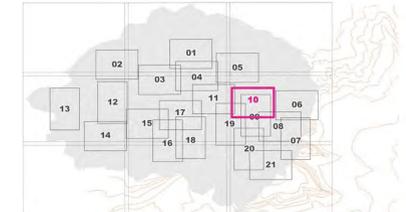


**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- ZONAGE**
- ++++ limite communale
  - ..... limite de zone
  - UB désignation de la zone
  - 6m ET hauteur à l'égout du toit
  - 6m HT hauteur hors tout
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
- [Red hatched] emplacement réservé
  - [Box with ALB 04] numéro d'opération
- PROTECTIONS**
- [Green] espace contribuant aux continuités écologiques
- AUTRES DISPOSITIONS**
- [Blue hatched] secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
  - [Dashed line] tracé de principe des futures voies
  - [Line with numbers] marge de reculement et cotation
  - [Yellow hatched] secteur AOC

Communauté de Communes de la **VALLÉE DE VILLÉ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**



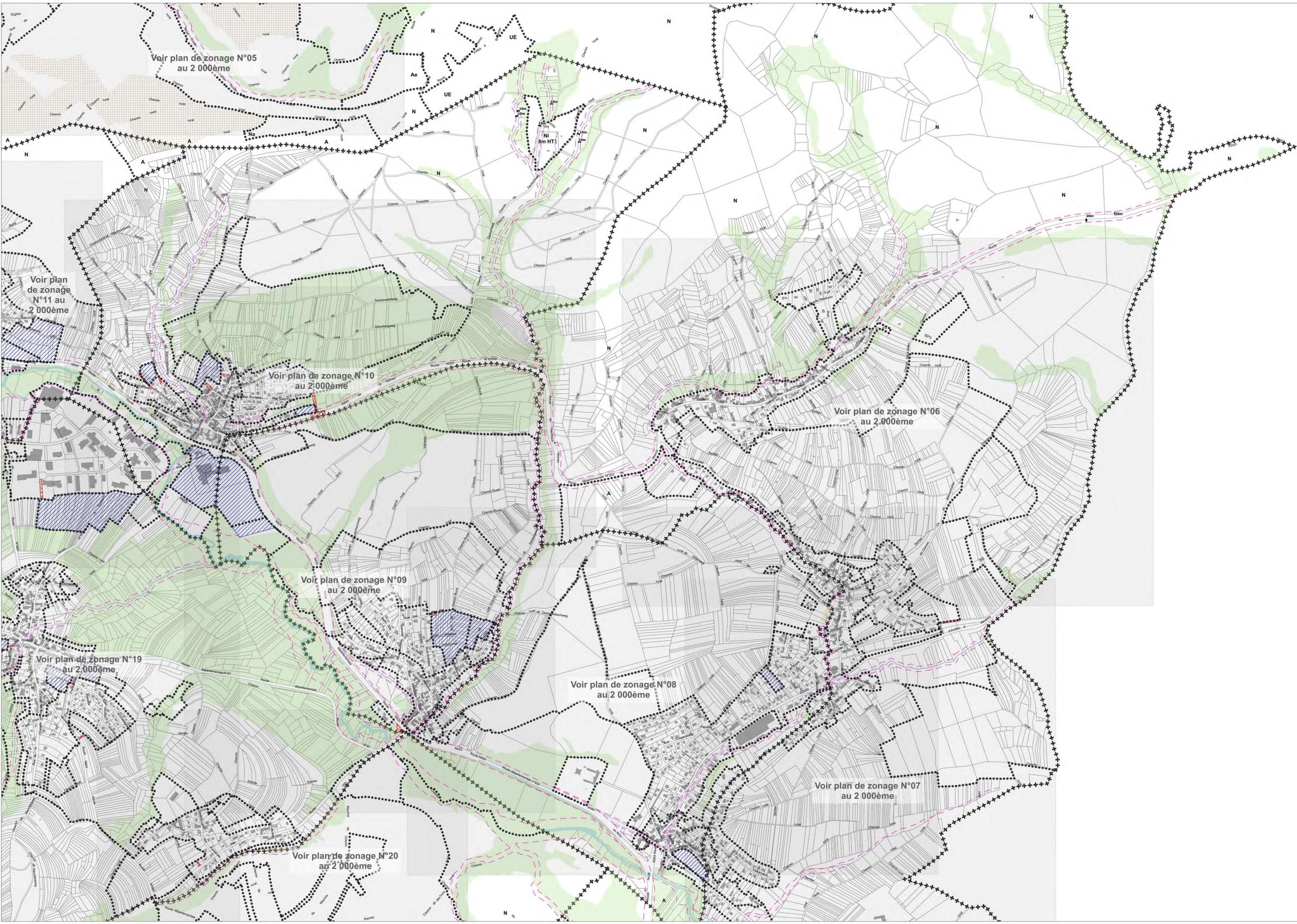
Révision allégée n°1 du PLUI  
 Approbation le 31/01/2025

**PLAN DE ZONAGE N° 10**  
 Triembach-au-Val



Echelle : 1 / 2 000





**DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES**

- ZONAGE**
- ++++ limite communale
  - ..... limite de zone
  - UB désignation de la zone
  - 6m ET hauteur à l'égout du toit
  - 6m HT hauteur hors tout

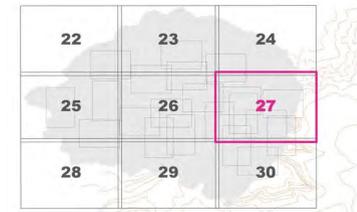
- EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**
- [Symbol] emplacement réservé
  - [Symbol] numéro d'opération

- PROTECTIONS**
- [Symbol] espace contribuant aux continuités écologiques

- AUTRES DISPOSITIONS**
- [Symbol] secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation
  - [Symbol] tracé de principe des futures voies
  - [Symbol] marge de reculement et cotation
  - [Symbol] secteur AOC

Communauté de Communes de la **VALLÉE DE VILLÉ**

**PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**



Révision allégée n°1 du PLUI  
Approbation le 31/01/2025

**PLAN DE ZONAGE N° 27**  
Albé, Dieffenbach-au-Val, Neubois, Neuve-Eglise, Saint-Maurice, Saint-Pierre Bois, Thanville, Triembach-au-Val et Villé



Dossier approuvé  
Décembre 2019  
Echelle : 1 / 5 000





# PLUi

- Plan Local d'Urbanisme intercommunal -

Communauté de communes

DE LA VALLEE DE VILLE

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approbation du PLUi le : 12/12/2019

### REVISION ALLEGEE N°1 DU PLUI

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil  
communautaire du 31 janvier 2024

Le 31 janvier 2025

Le Président,  
M. Serge JANUS



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI

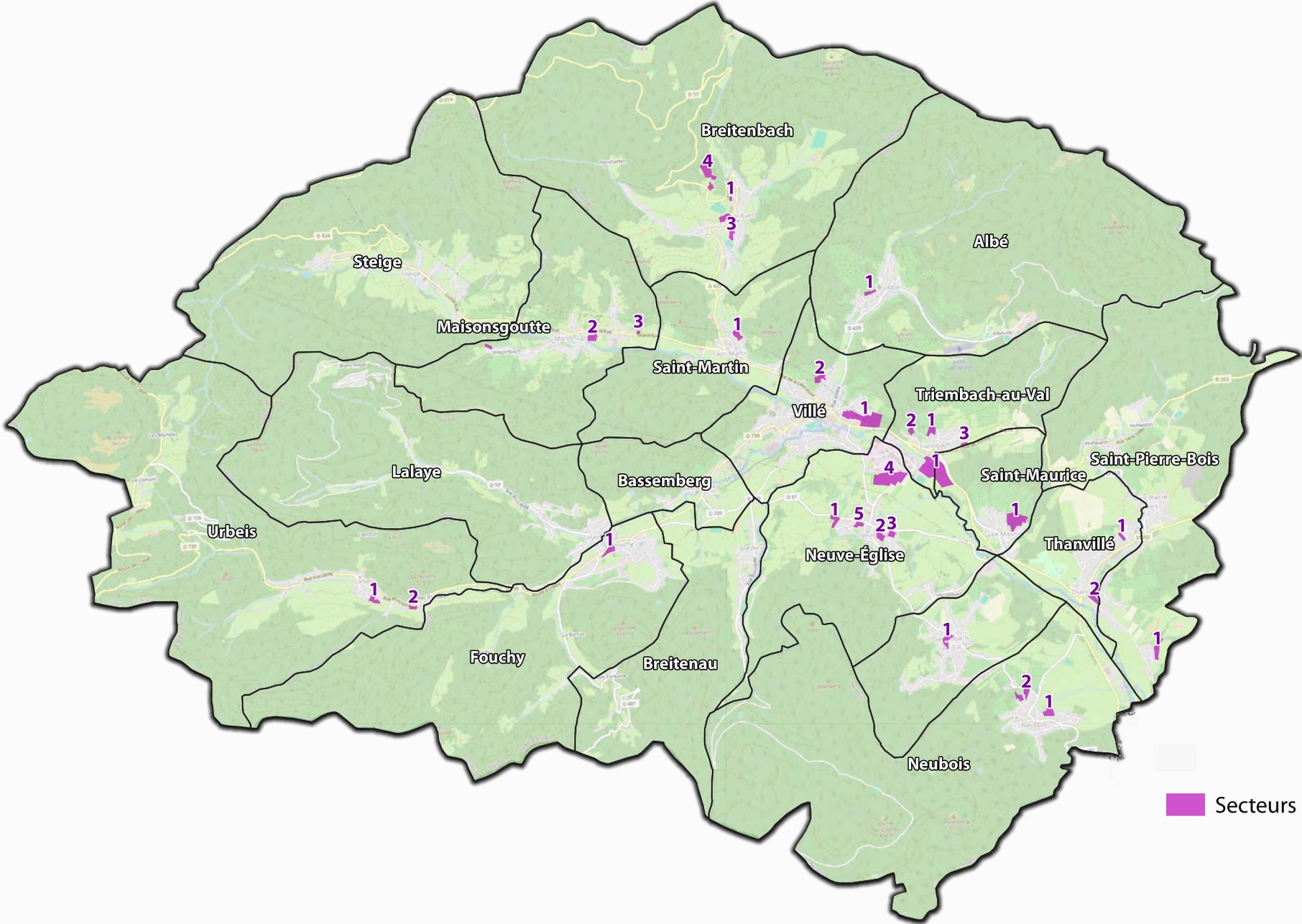


# OAP SECTORIELLES – SOMMAIRE

➤ Localisation des secteurs d'OAP .....	p.5	➤ Saint Maurice .....	p.46
➤ Albé 1 .....	p.7	➤ Saint Pierre Bois 1 .....	p.49
➤ Breitenbach 1 .....	p.9	➤ Thanvillé 1 .....	p.52
➤ Breitenbach 2 .....	p.11	➤ Thanvillé 2 .....	p.54
➤ Breitenbach 3 .....	p.13	➤ Triembach 1 .....	p.56
➤ Breitenbach 4 .....	p.15	➤ Triembach 2 .....	p.59
➤ Dieffenbach-au-Val 1 .....	p.17	➤ Triembach 3 .....	p.61
➤ Fouchy 1 .....	p.20	➤ Urbeis 1 .....	p.63
➤ Maisongoutte 1 .....	p.22	➤ Urbeis 2 .....	p.66
➤ Maisongoutte 2 .....	p.24	➤ Villé 1 .....	p.68
➤ Maisongoutte 3 .....	p.26	➤ Villé 2 .....	p.74
➤ Neubois 1 .....	p.28	➤ Triembach/Saint-Maurice 1.....	p.77
➤ Neubois 2 .....	p.30		
➤ Neuve Eglise 1 .....	p.33		
➤ Neuve Eglise 2 .....	p.36		
➤ Neuve Eglise 3 .....	p.38		
➤ Neuve Eglise 4 .....	p.40		
➤ Neuve Eglise 5 .....	p.42		
➤ Saint Martin 1 .....	p.44		



# LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP



Secteurs d'OAP





## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,59 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petit espace public de proximité
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mise en valeur du petit patrimoine (calvaire, banc reposoir)
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti à inscrire dans la pente
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - desserte pour un seul rang de maisons
    - surfaces dédiées à la voiture localisées en bas de pente
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers le plus possible, avec plantation d'arbre fruitiers d'essence locale
    - maintien des ourlets et haies en bordure du site
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - fossé de récolte des pluies en lisière nord (haut de pente du site) accompagné de plantation d'arbres

# Albé / Secteur 1

## Schéma d'aménagement



- Légende
- périmètre de l'OAP
  - habitat
  - espace public à aménager
  - fossé & plantations à créer
  - ★ petit patrimoine à valoriser
  - ← voie existante
  - - - voie arborée à créer
  - ◀ accès aux parcelles
  - ← chemin existant

**ADEUS**  
sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

# Breitenbach / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,18 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - opération d'un seul tenant
  - réalisation du bouclage des réseaux AEP et assainissement
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - insertion du bâti dans le paysage et dans la pente
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - prolongement de la rue des Sapins
    - chemin modes actifs
    - dispositif simple de retournement pour véhicules de secours et ordures ménagères
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - eaux pluviales à réutiliser ou à stocker
    - conservation des arbres fruitiers le plus possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité

# Breitenbach / Secteur 1

## Schéma d'aménagement



Légende

 périmètre de l'OAP

 habitat

 lisière à conserver / à créer

 fonds de parcelles arborés, sol perméable

 placette de retournement

 voie existante

 voie à créer

 accès aux parcelles

 chemin arboré à créer

 chemin existant

# Breitenbach / Secteur 2

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,93 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petit espace public
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - insertion du bâti dans la pente en minimisant les mouvements de terrains, remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie
    - insertion du bâti dans le paysage
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - de part et d'autre du chemin existant à aménager
    - chemin modes actifs vers le centre du village
    - placette de retournement
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - eaux pluviales à réutiliser ou à stocker
    - conservation des arbres fruitiers le plus possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (hauteurs, types et saisons de floraison)
    - fossé de récolte des pluies en lisière nord (haut de pente du site) accompagné de plantation d'arbres

# Breitenbach / Secteur 2

## Schéma d'aménagement



### Légende

- |   |   |   |                          |
|---|---|---|--------------------------|
|  | périmètre de l'OAP                        |  | voie existante           |
|  | espace public à aménager                  |  | voie à créer             |
|  | fossé & plantations à créer               |  | accès aux parcelles      |
|  | boisement, bosquet à conserver / à créer  |  | chemin arboré à créer    |
|  | fonds de parcelles arborés, sol perméable |  | chemin existant          |
|  | habitat                                   |  | placette de retournement |



# Breitenbach / Secteur 3

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,74 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - opération pouvant être phasée
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - insertion du bâti dans la pente en minimisant les mouvements de terrains, remblais et autres dispositifs portant atteinte à la topographie
    - insertion du bâti dans le paysage
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - bouclage avec la rue du Stade
    - chemin modes actifs vers le centre du village et vers les équipements sportifs
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - eaux pluviales à réutiliser ou à stocker
    - conservation des arbres fruitiers le plus possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (hauteurs, types et saisons de floraison)

# Breitenbach / Secteur 3

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  fond de parcelle arboré, sol perméable
-  voie existante
-  voie à créer
-  accès aux parcelles
-  chemin arboré à créer
-  chemin existant



# Breitenbach / Secteur 4

## Orientations d'aménagement et de programmation

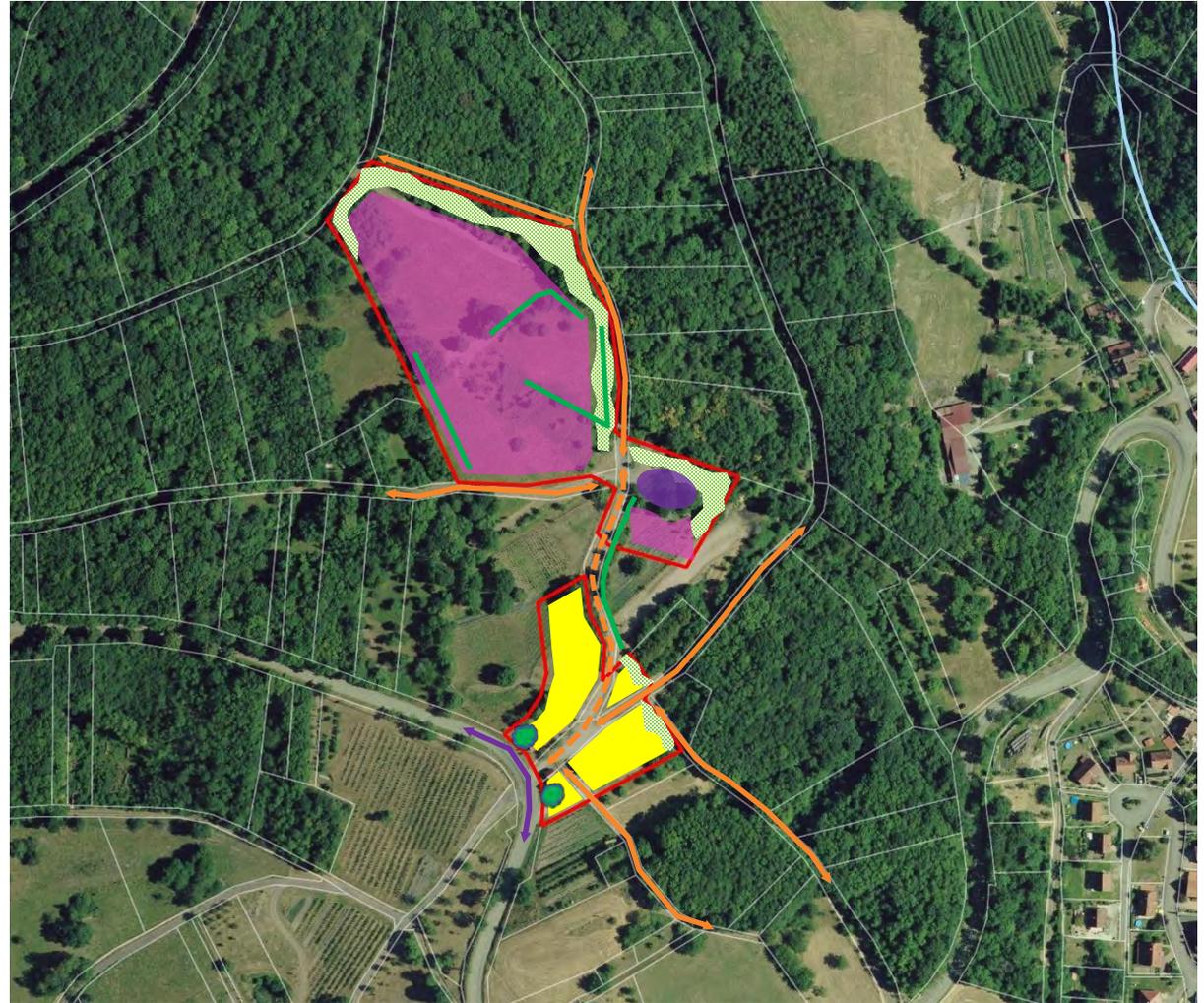
- **Surface** : 2,58 ha
- **Programmation**
  - hôtellerie insolite sur pilotis (sauf bâtiment d'accueil et hyttes en milieu prairial) et restauration
  - parking arboré en priorité sur les espaces déjà aménagés
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - insertion du bâti dans la pente
    - insertion du bâti dans le paysage
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - chemin modes actifs en matériaux favorables à l'infiltration des eaux pluviales maintenus ou créés (sauf contraintes particulières)
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - respect d'un recul conséquent par rapport à la lisière forestière indispensable
    - respect des mesures d'évitement proposées dans la déclaration de projet : condition sine qua non au maintien d'une biodiversité autour et dans le secteur (haies à créer et massifs de ronces à conserver, compensation d'arbres fruitiers, arbres à conserver et à replanter le long de la RD)
    - gestion extensive des prairies devra être maintenue, voire reconquise, et ce tout au long de l'activité
    - toitures végétalisées (sauf dispositifs d'énergie renouvelables, contraintes techniques-pentes trop fortes-hauteur de toiture trop élevée)
    - petites clôtures naturelles sous forme de ganivelles avec des haies en prenant garde à leur perméabilité pour le déplacement de la petite faune
    - création de transitions paysagères avec la RD en plantant des arbres fruitiers

# Breitenbach / Secteur 4

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  lisière à conserver / à créer
-  restauration
-  hôtellerie
-  parking arboré
-  voie existante
-  chemin carrossable à créer
-  chemin existant
-  haie d'épineux à conserver / à créer
-  arbres fruitiers à planter



# Dieffenbach-au-Val / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,03 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie type zone de rencontre (caniveau central)
    - revêtement des chemins (modes actifs) en stabilisé (sol perméable)
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - préservation de la coulée verte et des arbres existants le long du fossé
    - fossé existant faisant office de noue de récolte des eaux pluviales (sauf eaux avec hydrocarbures)
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - plantation d'un arbre à grand développement minimum par parcelle
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

*PS : Les indications hors périmètre de l'OAP sont dessinées pour mieux comprendre comment se rattache l'urbanisation ce cœur d'îlot aux projets en cours*



# Dieffenbach-au-Val / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  fond de parcelle constructible (avec servitude de passage)
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès aux parcelles
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  espace public à aménager
-  petit patrimoine
-  arrêt de bus
-  fossé existant / noue

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ;  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Dieffenbach-au-Val / Secteur 1

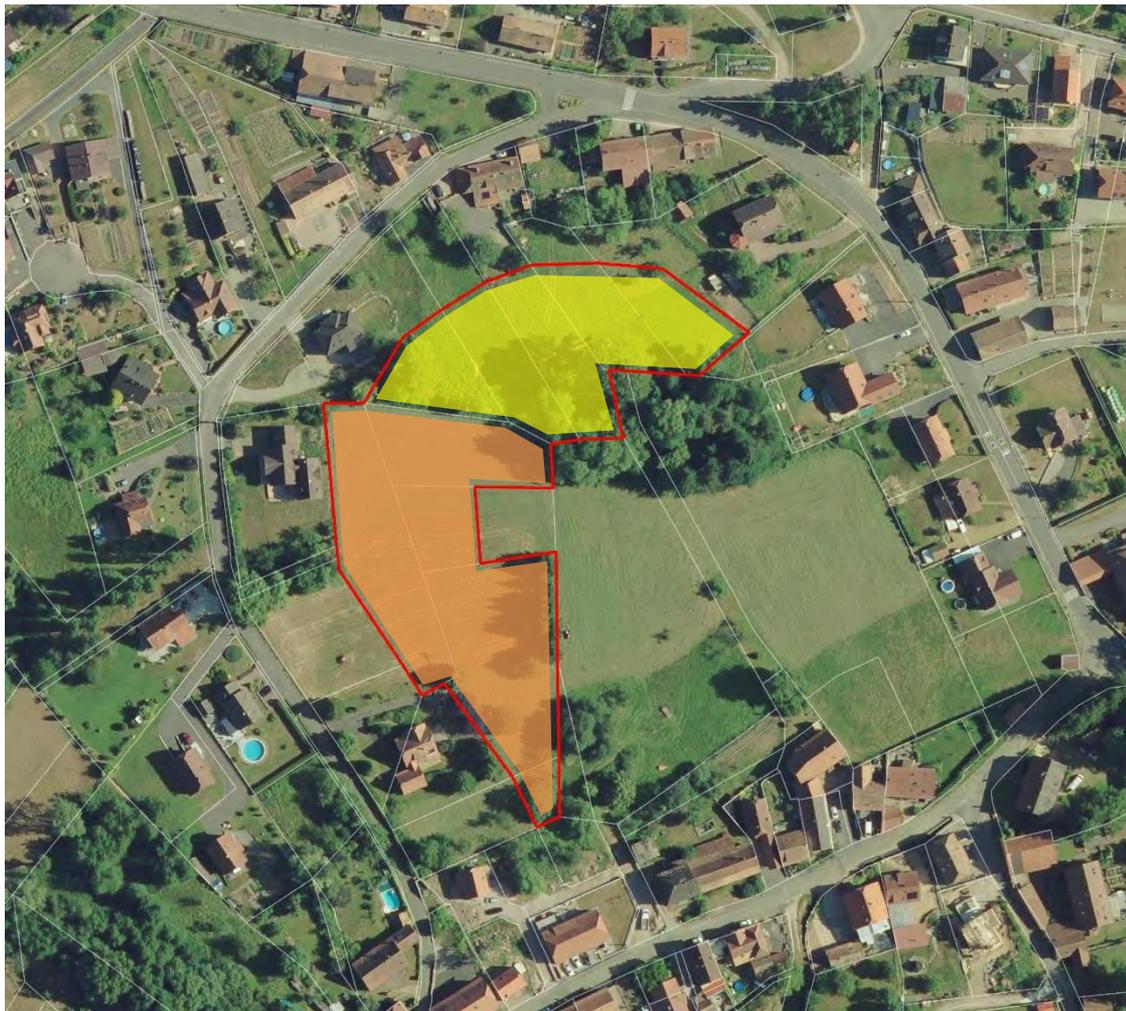
## Phasage

Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Fouchy / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,07 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - espace public
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mise en scène du cimetière via voie / chemin rectiligne (cône de vue)
    - toits pentus privilégiés
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie avec arbres d'alignement
    - chemins arborés
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - préservation du boisement existant à l'ouest et son prolongement le long du fossé (en limite de RD39)
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
    - clôtures perméables à la petite faune

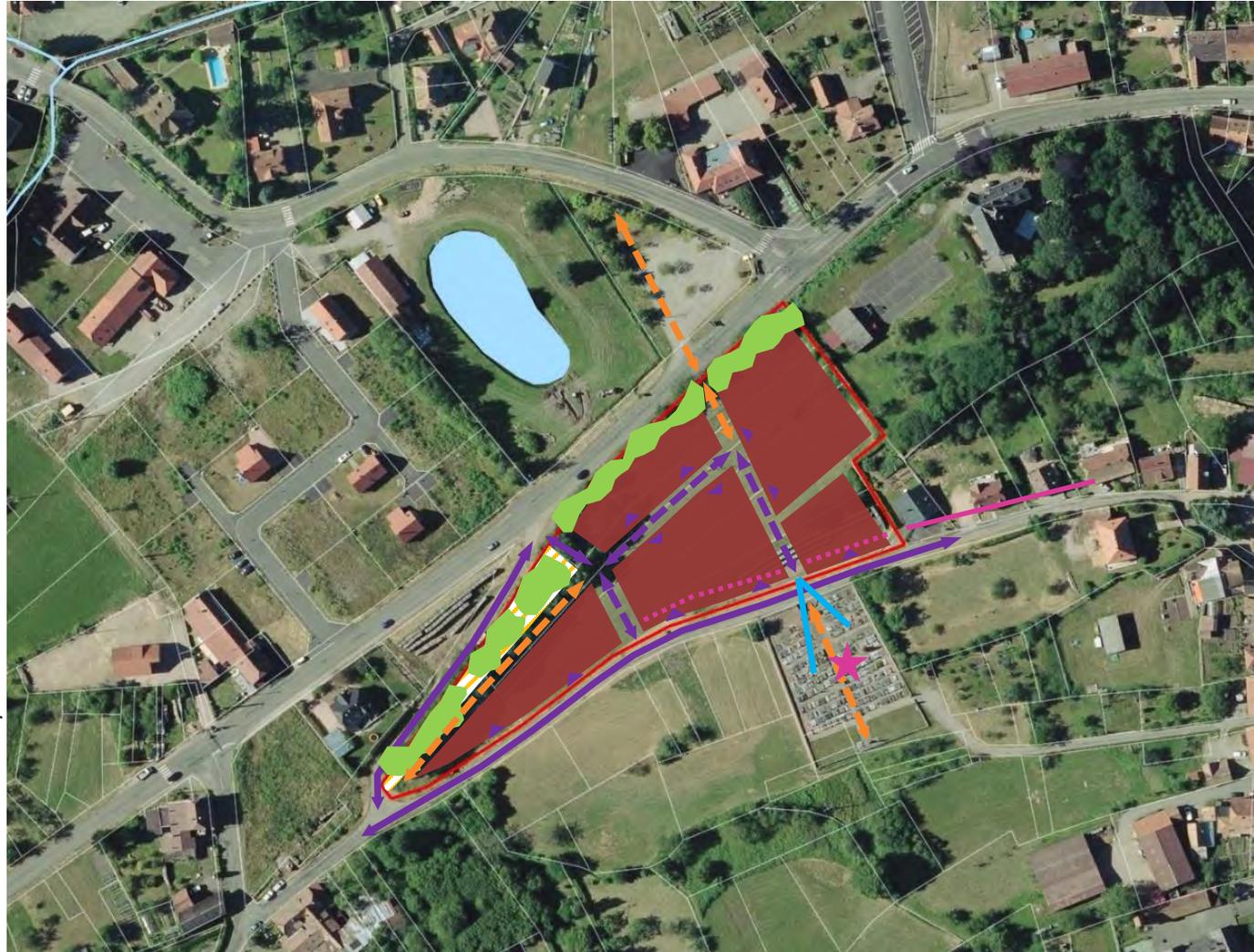
# Fouchy / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

- Légende
-  périmètre de l'OAP
  -  espace public à aménager
  -  habitat
  -  voie existante
  -  voie arborée à créer
  -  chemin existant
  -  chemin arboré à créer
  -  accès aux parcelles
  -  ligne de construction existante
  -  ligne de construction à respecter
  -  élément de patrimoine à valoriser
  -  cône de vue à préserver

ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ;  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Maisonsgoutte / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,35 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - opération à réaliser d'un seul tenant
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - maintien du parcellaire en lanière
    - recul des constructions conséquent dans le haut de pente
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti étroit se développant en lanière
    - bâti à inscrire dans la pente
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - desserte pour 1 seul rang de maisons à partir du chemin existant à aménager en voie arborée
    - surfaces dédiées à la voiture localisées en pied de pente
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - lisière forestière à reconstituer (avec strates arborées)
    - conservation des arbres fruitiers le + possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Maisonsgoutte / Secteur 1

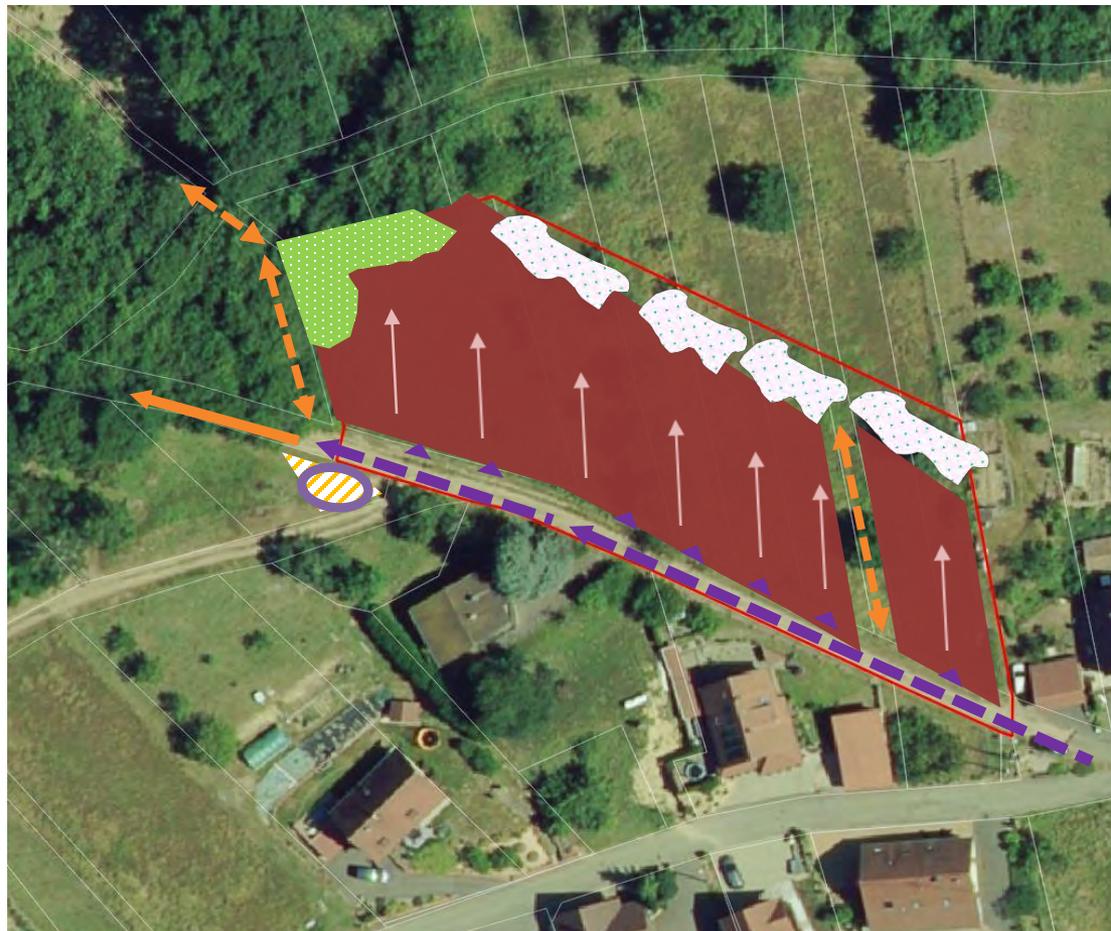
## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  lisière à conserver / à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  habitat
-  parcellaire en lanière à reconduire
-  voie arborée à créer
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  espace public à aménager
-  placette de retournement
-  accès aux parcelles

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Maisonsgoutte / Secteur 2

## Orientations d'aménagement et de programmation

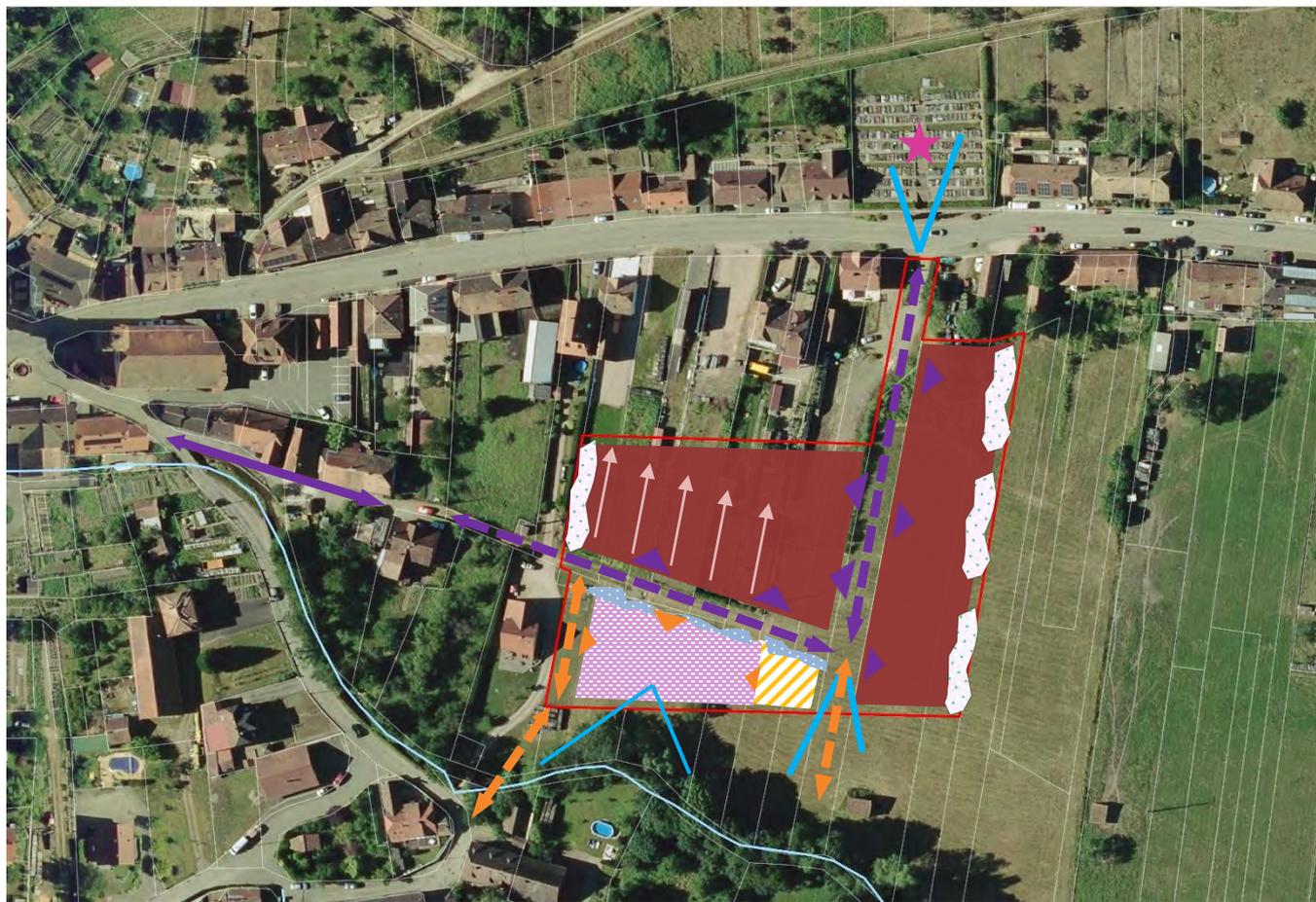
- **Surface** : 0,98 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - aménagement d'un nouveau cimetière et l'aménagement de ces abords (stationnement, ...)
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - implantation à l'alignement le long de la Grand rue
    - toits pentus privilégiés sur Grand rue et sur voie nouvelle
    - toits terrasse végétalisés (sur fonds de parcelles) privilégiés
    - bâti à implanter en limite parcellaire sur 1 côté minimum
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voie nord/sud rectiligne, bordée d'arbres d'alignement (entre la route et la rivière), faisant cône de vue vers la rivière
    - voie nouvelle de type « zone de rencontre »
    - bouclage vers la rue du Giessen qui devra être élargie (en Emplacement Réserve au plan de zonage)
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - noues de drainage le long de la nouvelle voie (avec débouché dans cours d'eau)
    - traitement d'une lisière composée notamment d'arbres fruitiers sur la façade est du site
    - conservation des arbres fruitiers le + possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Maisonsgoutte / Secteur 2

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  cimetière futur
-  noue végétalisée à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  parcellaire en lanière à reconduire
-  voie existante à aménager
-  voie arborée à créer
-  chemin arboré à créer
-  accès parcelle
-  accès au cimetière modes actifs
-  espace public à aménager
-  élément de patrimoine à valoriser
-  cône de vue à préserver / créer



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Maisonsgoutte / Secteur 3

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,18 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - maintien du parcellaire en lanière
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - desserte des parcelles à partir de la Grand Rue (RD424)
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - bosquet à créer côté Est pour maintenir un espace tampon entre l'espace agricole et le bâti
    - conservation des arbres fruitiers le + possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Maisonsgoutte / Secteur 3

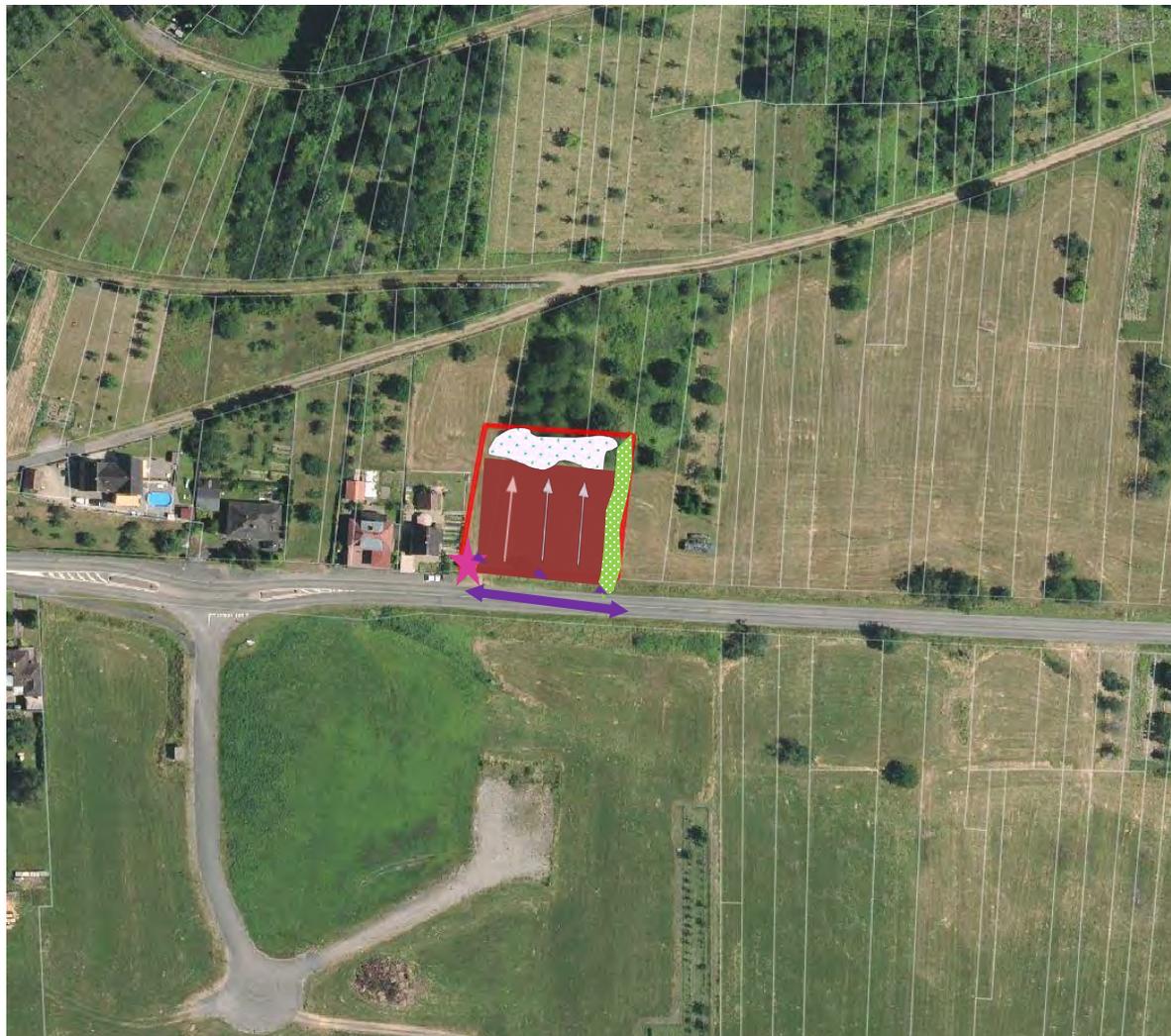
## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  parcellaire en lanière à reconduire
-  voie existante
-  accès parcelle
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  petit patrimoine à valoriser

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Neubois / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,21 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petit jardin public naturel sur la partie humide avérée
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie avec arbres d'alignement
    - voirie de type « zone de rencontre » (pas de trottoir)
    - placette de retournement
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - noue végétalisée en bas de pente
    - espace public naturel avec maintien de la végétation favorable aux papillons et des boisements
    - préserver quelques bouquets d'arbres (notamment en partie centre ouest)
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neubois / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  chemin existant
-  accès aux parcelles (tous modes)
-  espace public à aménager
-  cours d'eau
-  fossé / noue végétalisée à créer
-  espace public naturel
-  boisement, bosquet à conserver / à créer



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



## Orientations d'aménagement et de programmation

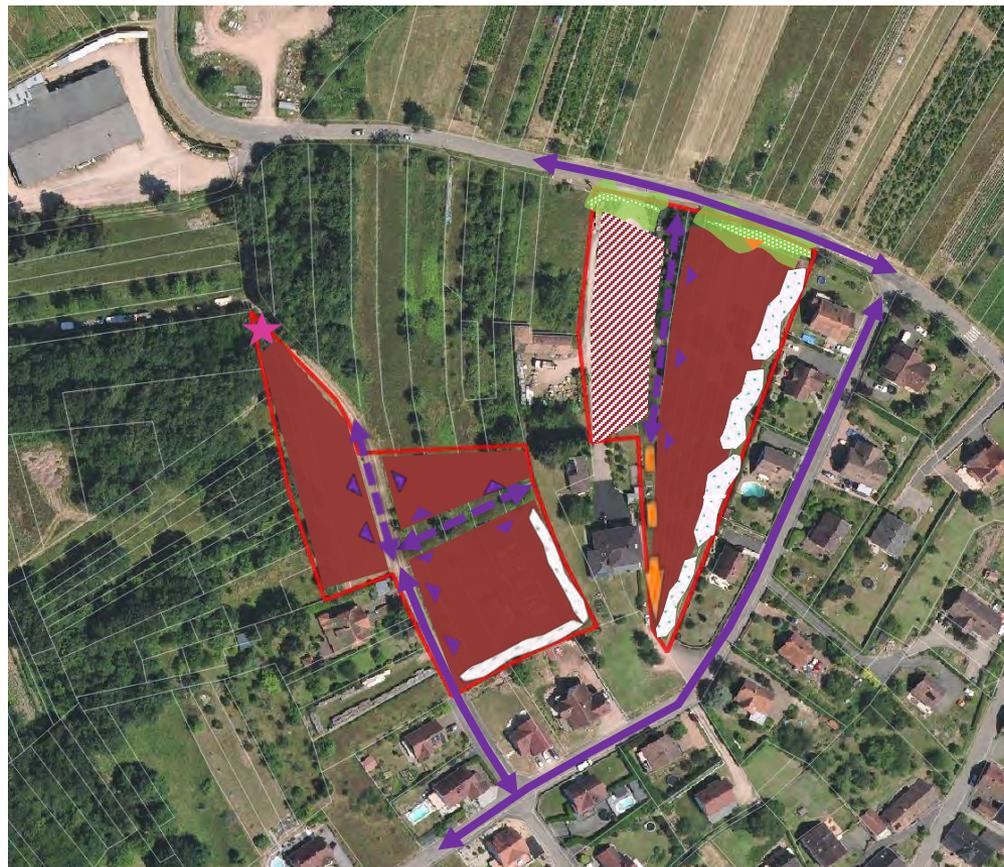
- **Surface** : 1,42 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - possibilité de maintien de l'activité existante sur le site en veillant à limiter les nuisances (sonores, olfactives, visuelles, ...)
  - réseaux AEP et assainissement à renforcer en périphérie du secteur
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - toits pentus privilégiés
    - mise en valeur du petit patrimoine (calvaire)
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie avec arbres d'alignement
    - voirie de type « zone de rencontre » (caniveau central)
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - noue en pied de pente côté Nord à diriger vers le ruisseau
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - préserver quelques bouquets d'arbres, sans pour autant nuire à la visibilité au croisement avec la RD697 (route de Dieffenbach au Val)
    - préserver des arbres à grand développement pour intégration paysagère
    - conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
    - clôtures perméables à la petite faune
    - ligne électrique à enterrer

# Neubois / Secteur 2

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  habitat ou activités
-  ligne de verger en fond de parcelles à créer
-  fossé & plantations à préserver / élargir
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  chemin arboré à créer
-  accès aux parcelles (tous modes)
-  accès aux parcelles (modes actifs)
-  petit patrimoine à valoriser



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

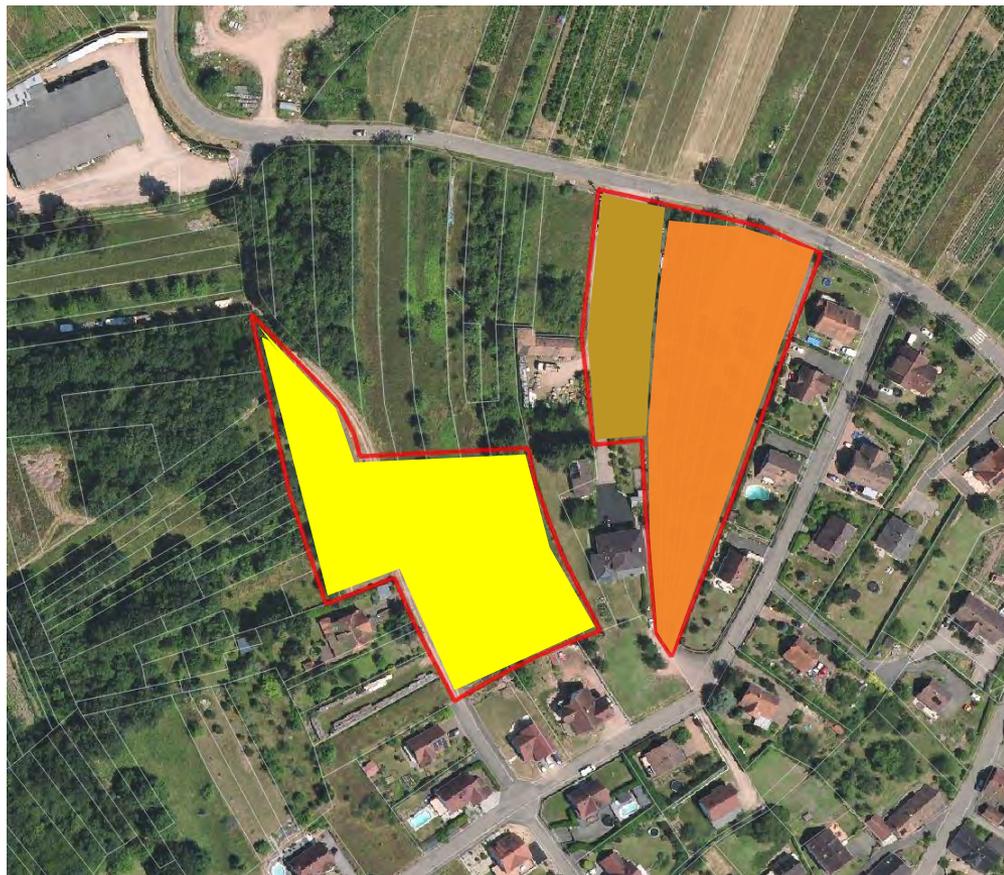


# Neubois / Secteur 2

## Phasage

### Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2
-  PHASE 3



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Neuve Eglise / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

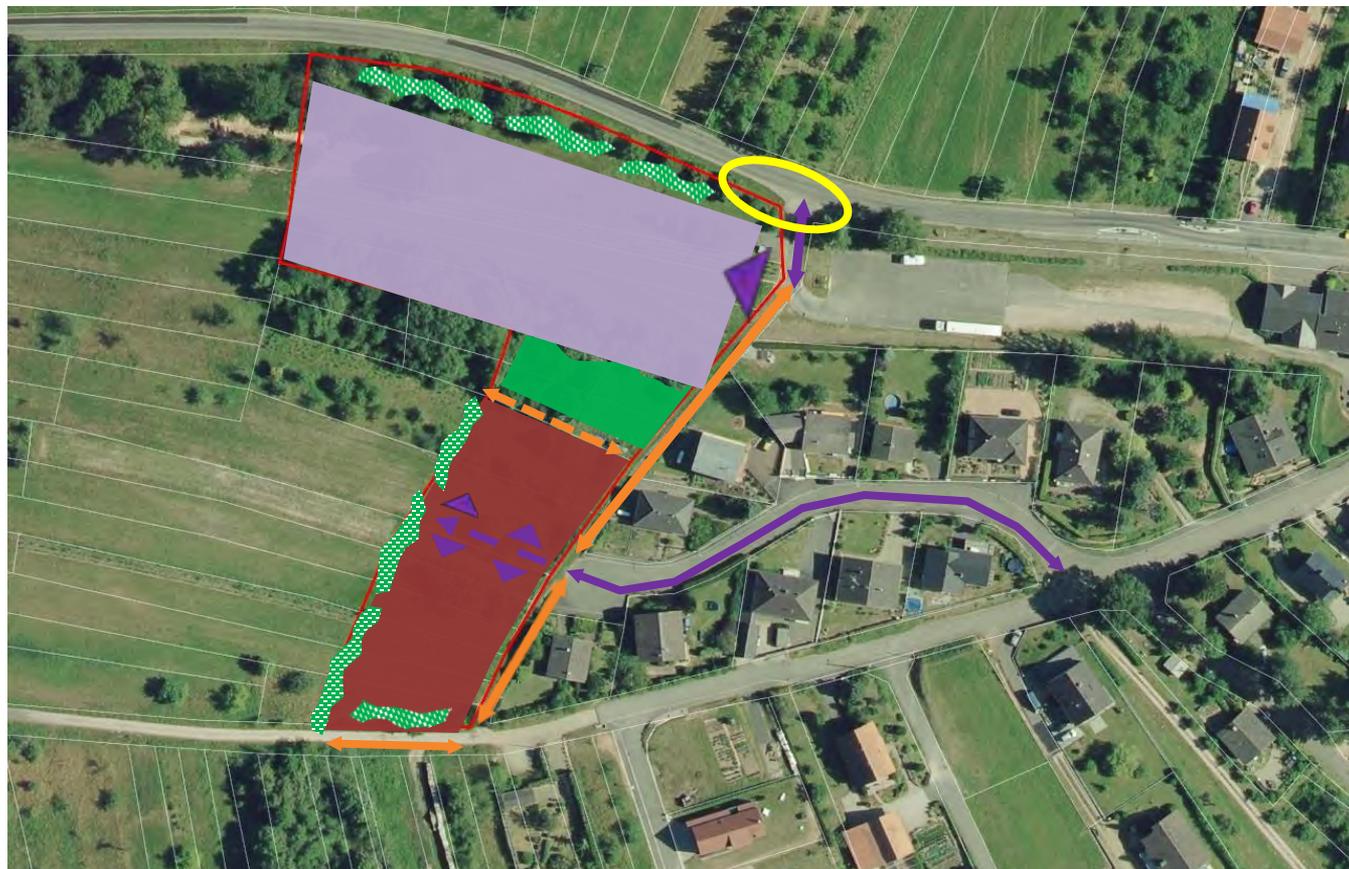
- **Surface** : 1,04 ha
- **Programmation**
  - équipement collectif
  - jardin public
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - qualité architecturale de l'équipement collectif
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus ou plats avec intégration paysagère
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voie de desserte plantée de type zone de rencontre
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - haies arbustives d'essence locale à créer
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers si possible avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neuve Eglise / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  équipement collectif
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès parcelle
-  chemin existant à maintenir
-  chemin arboré à créer
-  espace public naturel
-  haie arbustive d'essence locale à conserver ou créer
-  entrée de village à traiter



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

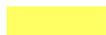


# Neuve Eglise / Secteur 1

## Phasage



Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Neuve Eglise / Secteur 2

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,84 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - qualité architecturale
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voie de desserte plantée de type zone de rencontre
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - conservation si possible des vergers / trame verte urbaine
    - conservation des arbres fruitiers si possible avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - intégrer l'écoulement des eaux pluviales à l'Est, dirigé vers le Nord
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neuve Eglise / Secteur 2

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie arborée à créer
-  fonds de parcelles arborés, sol perméable



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Neuve Eglise / Secteur 3

## Orientations d'aménagement et de programmation

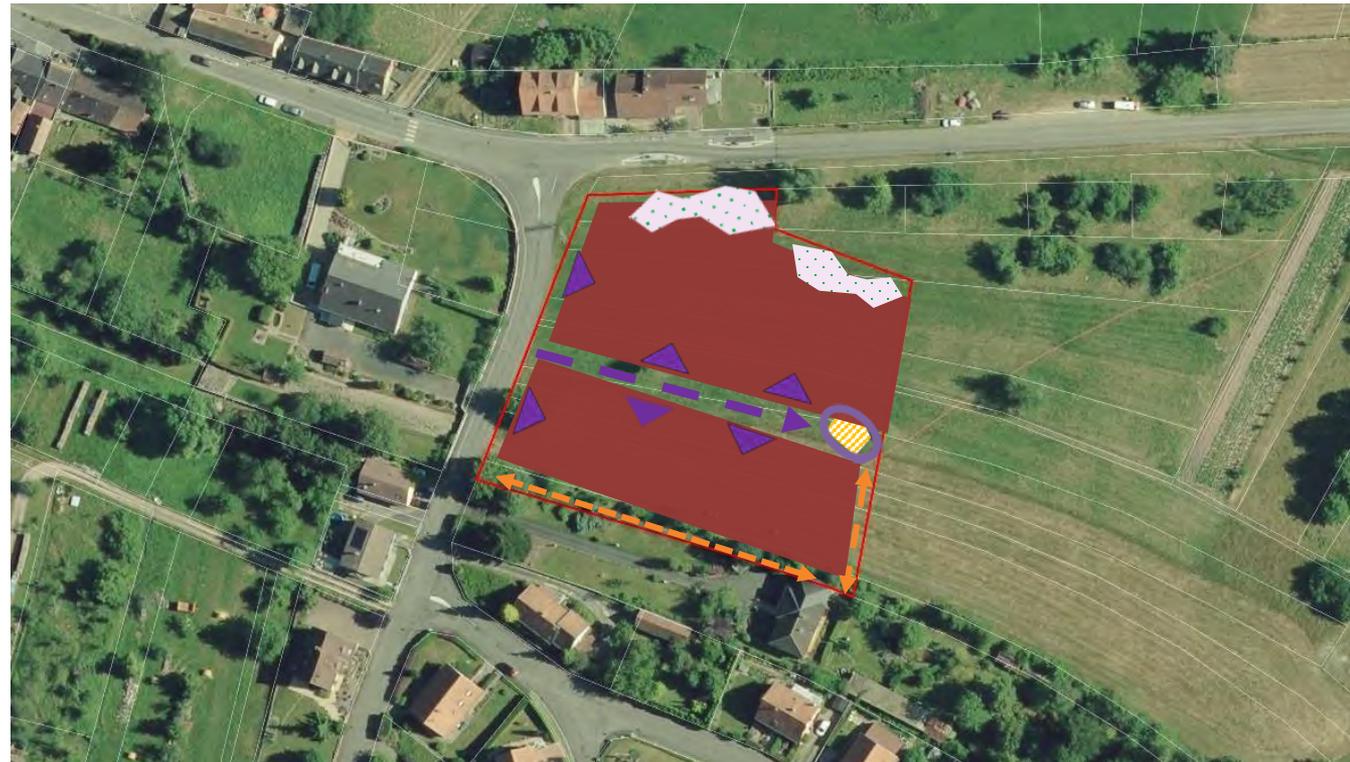
- **Surface** : 0,63 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - jardin / verger collectif
  - placette de retournement de type espace public
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - qualité architecturale
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus ou plat avec intégration paysagère
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voie de desserte plantée
    - chemin de lisière planté
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation des parcelles limitée
    - conservation des arbres fruitiers si possible avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neuve Eglise / Secteur 3

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  fonds de parcelles arborés, sol perméable
-  espace public à aménager
-  voie arborée à créer
-  chemin arboré à créer
-  accès parcelle
-  placette de retournement



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ;  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



## Orientations d'aménagement et de programmation

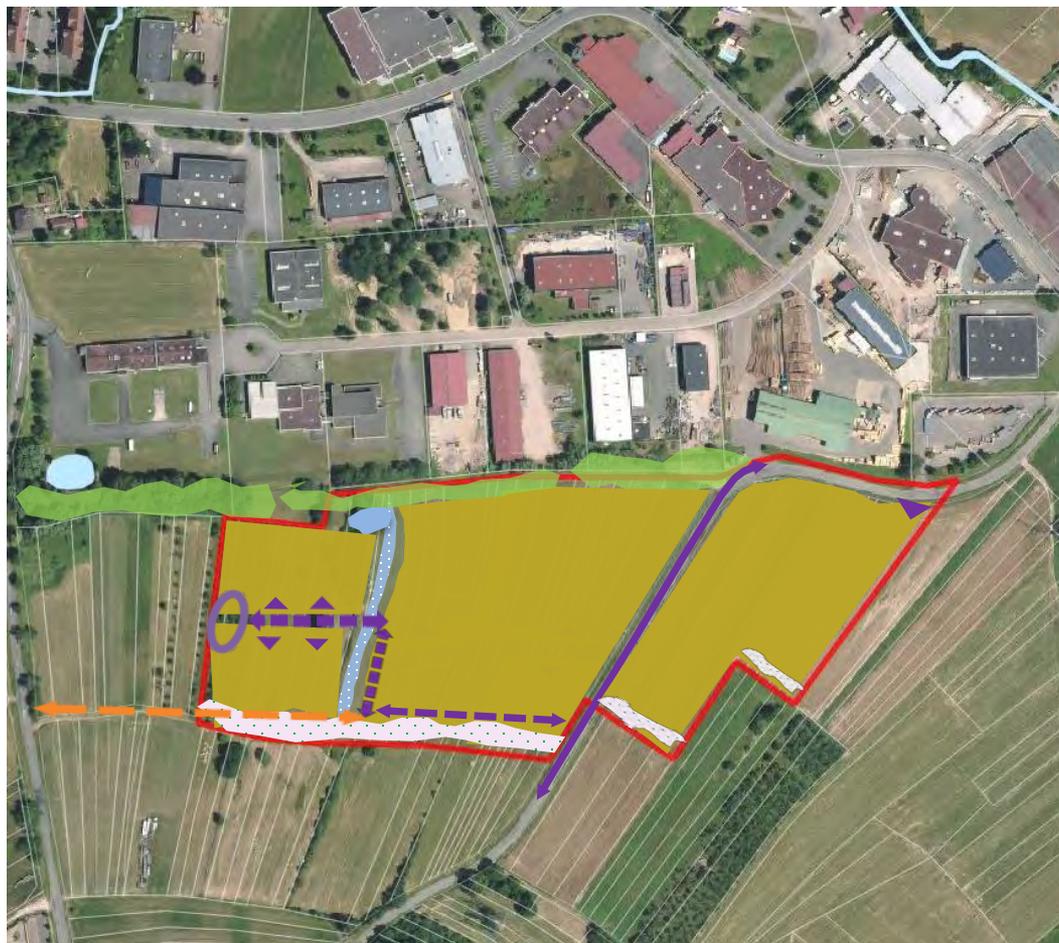
- **Surface** : 5,89 ha
- **Programmation**
  - activité
  - espace environnemental maintenu dans le périmètre et espace de compensation hors périmètre
  - ligne électrique à enterrer
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - qualité architecturale des bâtiments d'activité (selon cahier des charges)
    - hauteurs différenciées en bas et en haut de la pente
    - végétalisation des toitures terrasse
    - mode d'implantation et traitement des façades de bureau pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - implantation du bâti en peigne par rapport à la voie
    - corridor végétal linéaire le long de la façade sud du site (multi-strates : herbacée, arbustive et arborée de fruitiers de haute tige notamment)
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voie de desserte plantée
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - création de 2 corridors écologiques dans le cadre de l'aménagement de la zone
    - 1 noue végétalisée Sud/Nord à créer en limites des lots industriels constructibles
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neuve Eglise / Secteur 4

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  activité
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès parcelle
-  placette de retournement
-  chemin arboré à aménager
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  corridor multi-strates
-  fossé / noue végétalisée à créer
-  mare à conserver



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre : mise à jour : 2015,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Neuve Eglise / Secteur 5

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,65 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - qualité architecturale
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus ou toits plats pour les annexes privilégiés
  - **Desserte et organisation viaire**
    - assurer un bouclage de la voirie
    - voie de desserte plantée de type zone de rencontre
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers si possible avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Neuve Eglise / Secteur 5

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès parcelle
-  fonds de parcelles arborés, sol perméable



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Saint Martin / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,94 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - sur les 3 parcelles incluses dans le périmètre Natura 2000 : petit espace public avec un aménagement léger (ex : bancs)
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - ligne électrique enterrée
    - toits pentus privilégiés
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - implantation des constructions au plus près de la voirie
    - pignons sur le « Chemin neuf » obligatoires
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie de type « zone de rencontre » (caniveau central)
    - voirie avec arbres d'alignement
    - chemin arboré vers la forêt
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - conservation des arbres fruitiers dans la mesure du possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité (notamment arbres fruitiers)
    - clôtures perméables à la petite faune

# Saint Martin / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  espace public à aménager en tenant compte de Natura 2000
-  habitat
-  fonds de parcelles arborés, sol perméable
-  accès aux parcelles
-  voie arborée à créer
-  chemin arboré à créer
-  chemin existant

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ;  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Saint Maurice / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

➤ **Surface** : 3,93 ha

➤ **Programmation**

- habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- acquisition de la friche agricole par la commune et utilisation de parcelles communales pour une opération de logements collectifs
- espace public à aménagements succincts au Nord-Est (sentier piétons arboré avec les arbres existants+noue ou fossé)

➤ **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

- **Insertion paysagère et architecturale**

- construction dans la pente
- mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
- toits-terrasse possible avec végétalisation, au moins partiellement

- **Desserte et organisation viaire**

- bouclage du système viaire dans la première phase rue de l'Eglise/rue des Mésanges
- bouclage du système viaire à terme avec comme épine dorsale le « chemin du Kappelenweg »
- voies étroites (d'esprit champêtre) et de type « zone de rencontre »
- aménagement du chemin creux « chemin du Kappelenweg » (gestion du talus et passage des réseaux AEP et assainissement)

- **Mesures d'intégration environnementale**

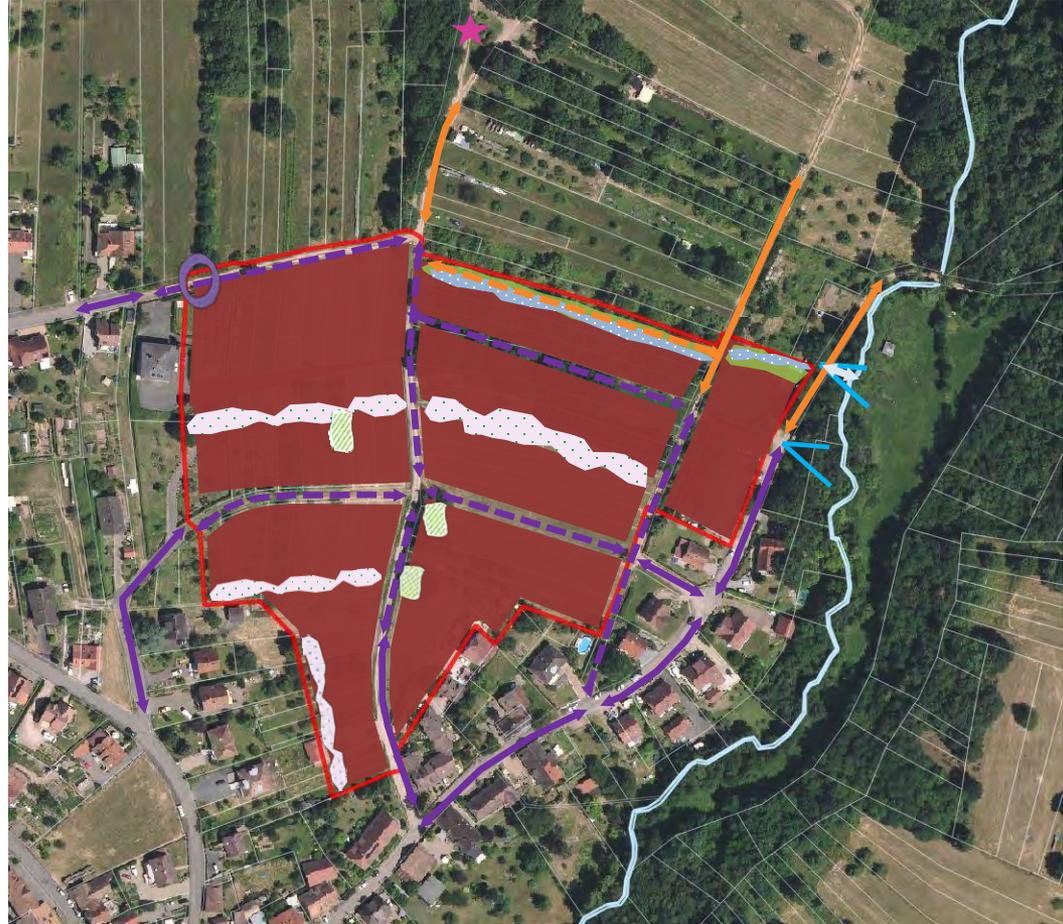
- 2 espaces naturels à préserver en maintenant le plus possible les arbres existants
- replanter sur l'ensemble du site autant d'arbres fruitiers qu'il en existe actuellement (au minimum)
- arbres fruitiers d'essences locales sur les parcelles privilégiés
- essences végétales locales et favorables à la biodiversité
- noue/fossé de récolte des pluies en lisière Nord (haut de pente du site) en maintenant le plus possible les arbres existants
- clôtures perméables à la petite faune

# Saint Maurice /Secteur1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  placette de retournement à créer
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  noue ou fossé végétalisé à créer
-  exutoire vers rivière
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  espace naturel à préserver
-  petit patrimoine existant
-  cône de vue à conserver / valoriser



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

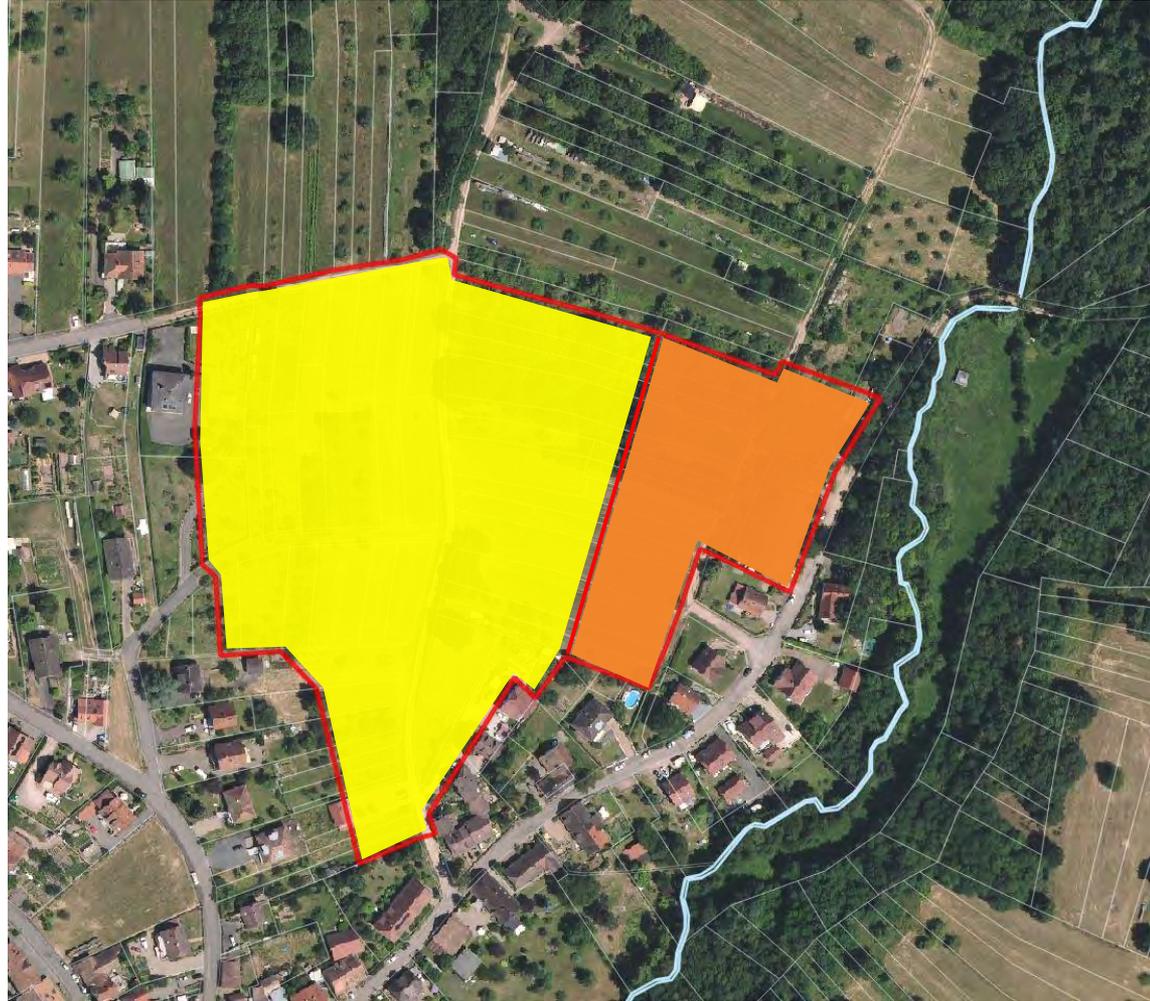


# Saint Maurice /Secteur1

## Phasage

Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Saint Pierre Bois / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,49 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - opération à réaliser en 2 phases
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti à inscrire dans la pente
    - toits pentus privilégiés
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voirie avec arbres d'alignement
    - voirie de type « zone de rencontre » (pas de trottoir)
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - noues de drainage le long de la nouvelle voie sud
    - conservation des arbres existants le plus possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Saint Pierre Bois / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  accès aux parcelles
-  bosquets à conserver / à créer
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  fossé / noue végétalisée à créer
-  mare à conserver



ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
 Direction Générale des Finances Publiques  
 - Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
 CIGAL, 2016 ;  
 réalisation : ADEUS, février 2017



# Saint Pierre Bois / Secteur 1

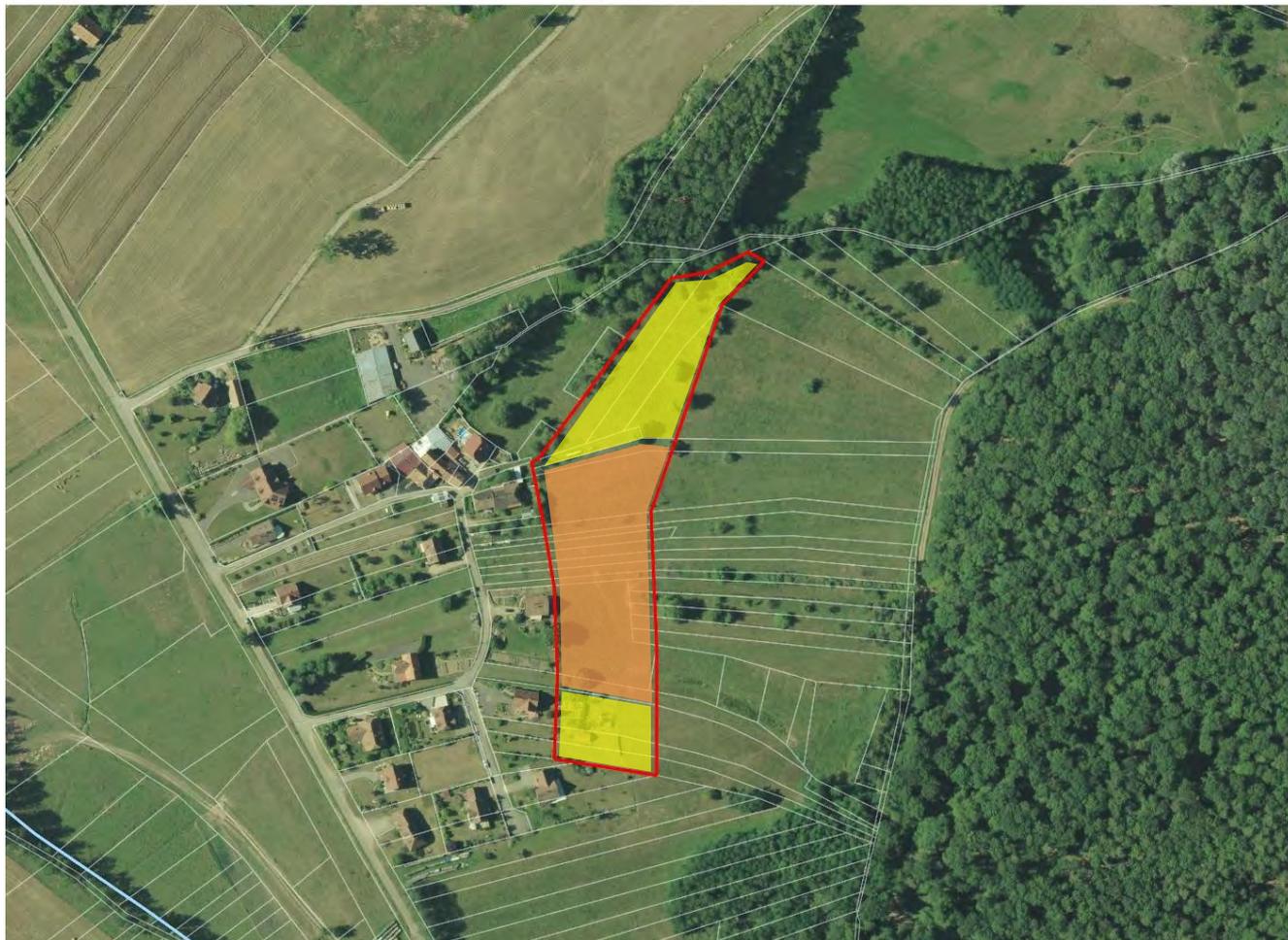
## Phasage

### Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Thanvillé / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,47 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petit espace public de proximité
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - traitement du fond de perspective de la nouvelle voie par petit espace public
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti à inscrire dans la pente
  - **Desserte et organisation viaire**
    - limiter le linéaire de la nouvelle voie au strict minimum
    - accès des parcelles au Nord-Ouest par la rue Saint Jacques
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Thanvillé / Secteur 1

## Schéma d'aménagement



- Légende
-  périmètre de l'OAP
  -  habitat
  -  espace public à aménager
  -  voie arborée à créer
  -  accès parcelle

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,88 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petits espaces publics de proximité
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - tissu particulier : bâti mixte intermédiaire et individuel imbriqué (opération d'ensemble)
    - bâti à implanter en limite parcellaire sur 1 côté minimum
    - toits pentus (au moins partiellement) privilégiés
    - espace tampon végétalisé et perméable (fonds de jardin)
  - **Desserte et organisation viaire**
    - voies nouvelles (type « zone de rencontre »), avec caniveaux latéraux
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - noues de drainage le long des nouvelles voies et buses sous la rue des Romains
    - conservation d'un arbre remarquable situé au nord ouest du site
    - conservation / restauration de l'alignement d'arbres rue des Romains
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Thanvillé / Secteur 2

## Schéma d'aménagement



### Légende

 périmètre de l'OAP

 habitat

 fossé / noue végétalisée à créer

 fonds de parcelles arborés, sol perméable

 arbre à conserver

 alignement d'arbres à conserver ou à créer

 espace public à aménager

 voie existante

 voie arborée à créer

 accès parcelle

 chemin existant

 chemin arboré à créer

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ;  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,08 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - petits espaces publics
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mise en valeur du petit patrimoine (croix de chemin)
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti à inscrire dans la pente
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - trois accès possible : 1 depuis la rue des Prés, 2 depuis la rue du Scheibenberg
    - bouclage des voiries donnant sur la rue du Scheibenberg
    - une voie en impasse par le prolongement de la rue des Prés
    - chemin piéton traversant nord / sud faisant bouclage avec les futures voiries et le chemin existant au Sud
    - 2 placettes de retournement
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation des parcelles limitée
    - limitation des surfaces imperméables du réseau viaire
    - conservation des vergers le plus possible
    - maintien des boisements de feuillus, bosquets, haies le plus possible
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Triembach-au-val / Secteur 1

## Schéma d'orientations

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès aux parcelles
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  habitat
-  espace public à aménager
-  petit patrimoine à valoriser



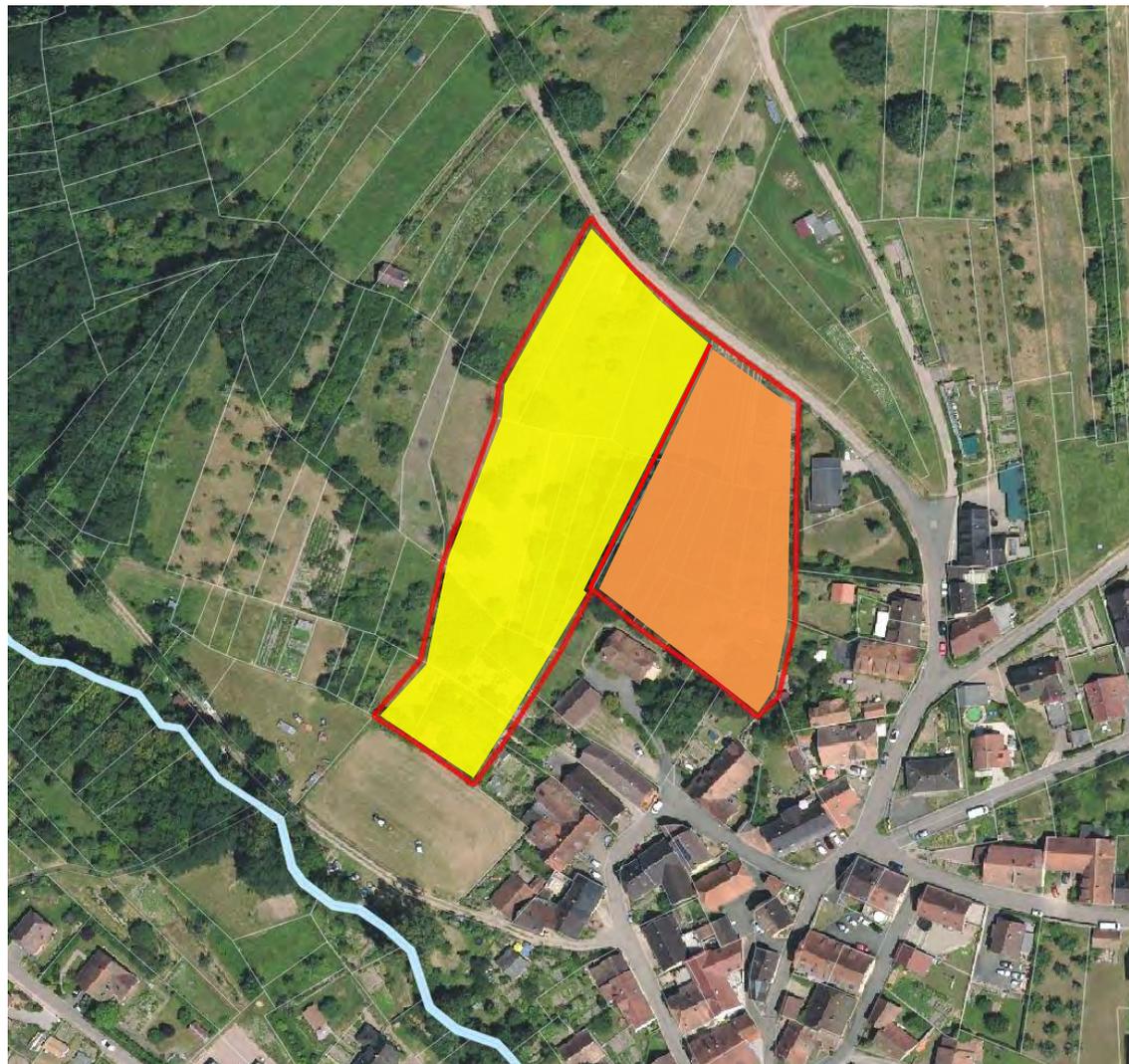
**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Triembach-au-val / Secteur 1

## Phasage



### Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Triembach-au-val / Secteur 2

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 0,50 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - bâti à inscrire dans la pente
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - 2 voies d'accès et voirie en boucle
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - création d'une bande végétale adaptée en lisière de forêt
    - maintien des boisements de feuillus, bosquets, haies le plus possible
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Triembach-au-val / Secteur 2

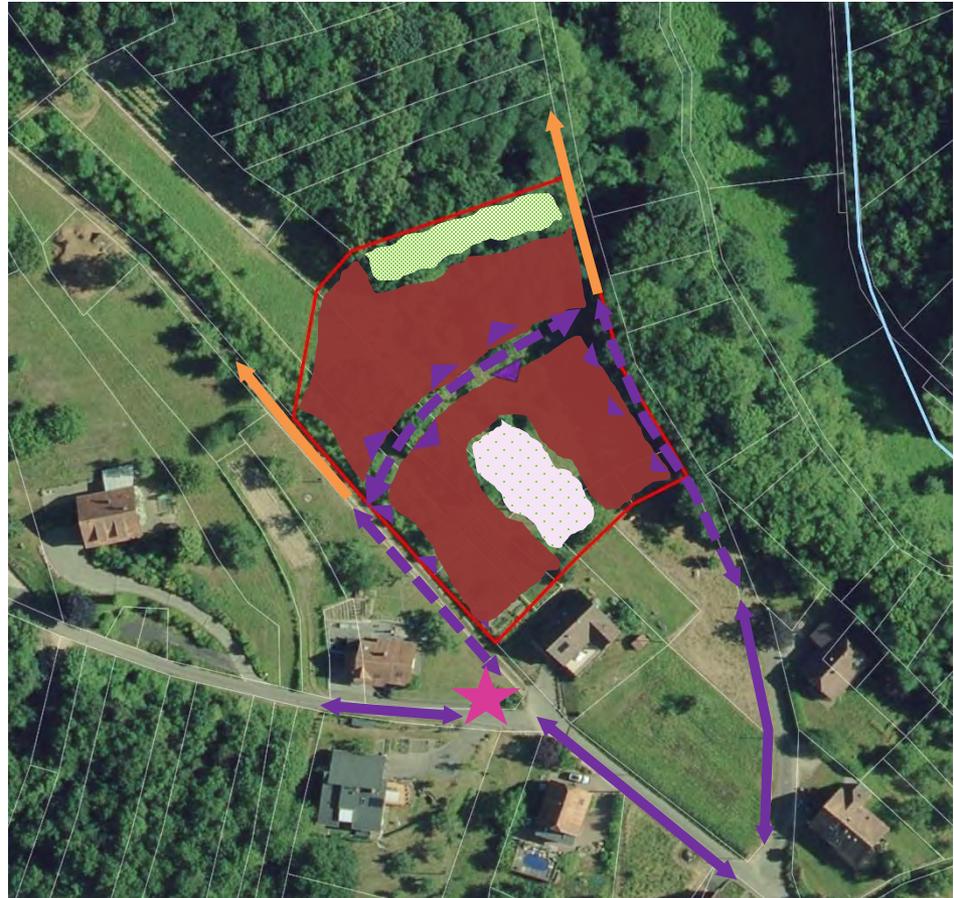
## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès parcelle
-  chemin existant
-  habitat
-  lisière à conserver / à créer
-  fonds de parcelles arborés, sol perméable
-  petit patrimoine à valoriser

ADEUS

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Triembach-au-val / Secteur 3

## Orientations d'aménagement et de programmation

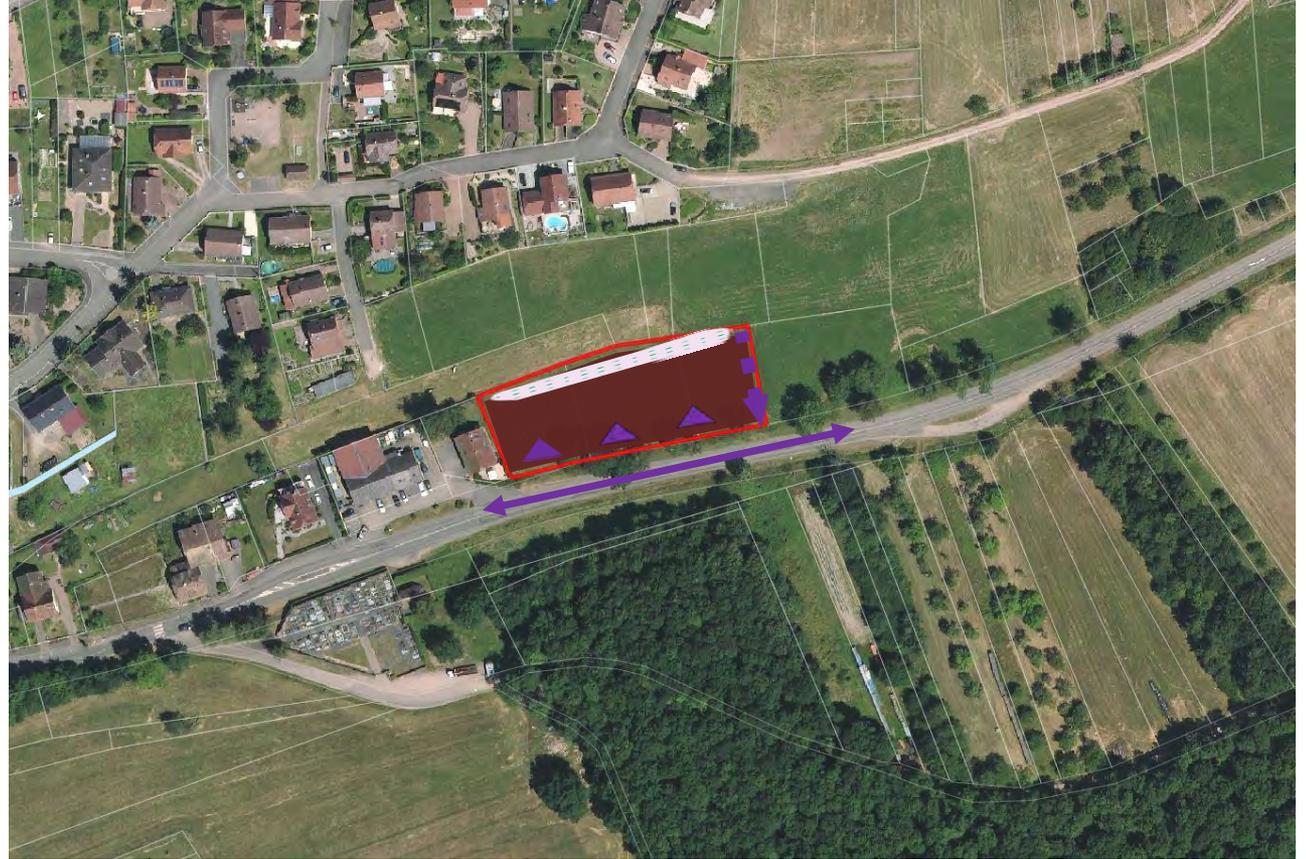
- **Surface** : 0,31 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - toits pentus privilégiés
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - accès des parcelles par la rue du Hohwarth
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - maintien des arbres le long de la rue du Hohwarth dans la limite de la sécurité visuelle
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Triembach-au-val / Secteur 3

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  accès parcelle
-  fonds de parcelles arborés



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Urbeis / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

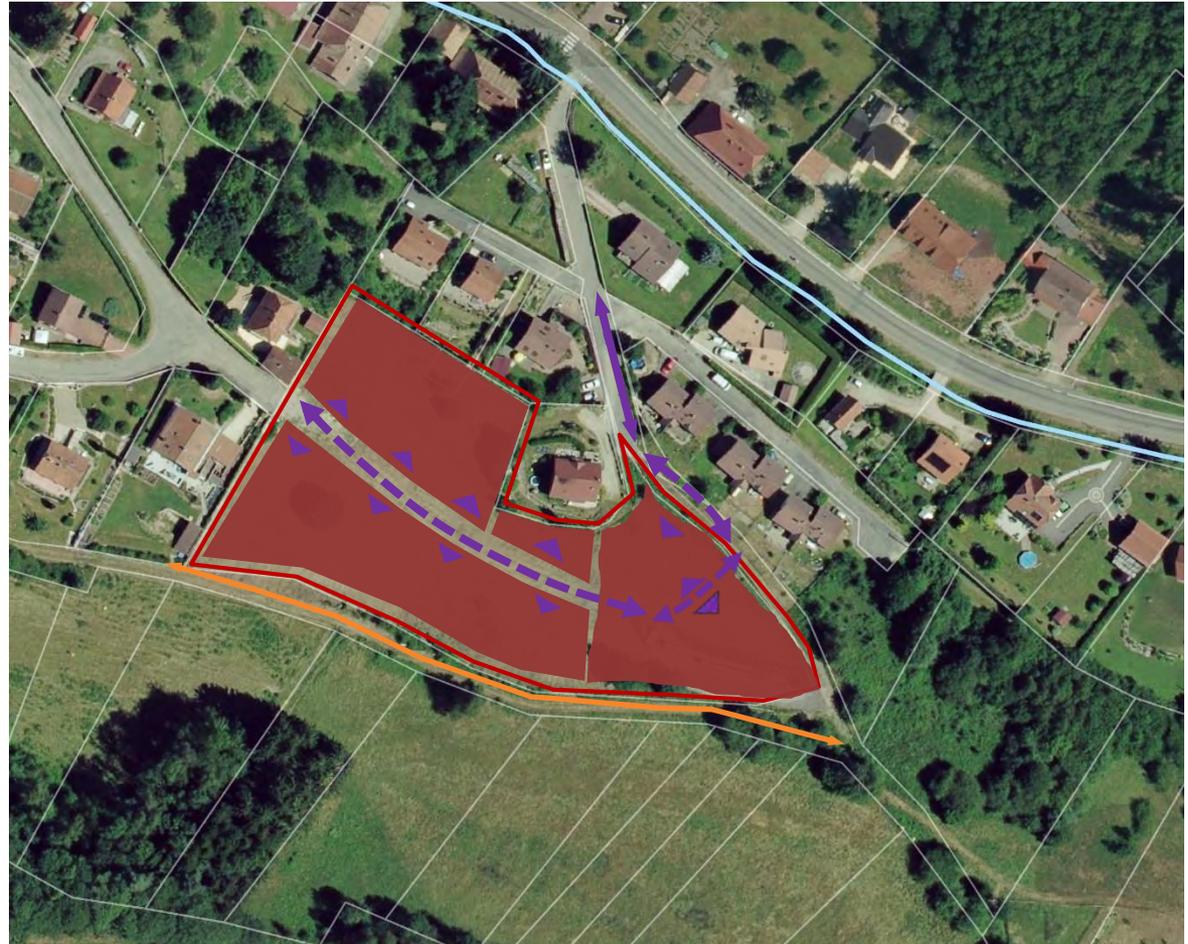
- **Surface** : 0,79 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - bâti à inscrire dans la pente
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - bouclage des voiries actuellement en attente (pas d'impasse)
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - clôtures perméables à la petite faune

# Urbeis / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  voie existante
-  voie arborée à créer
-  chemin existant
-  accès aux parcelles



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

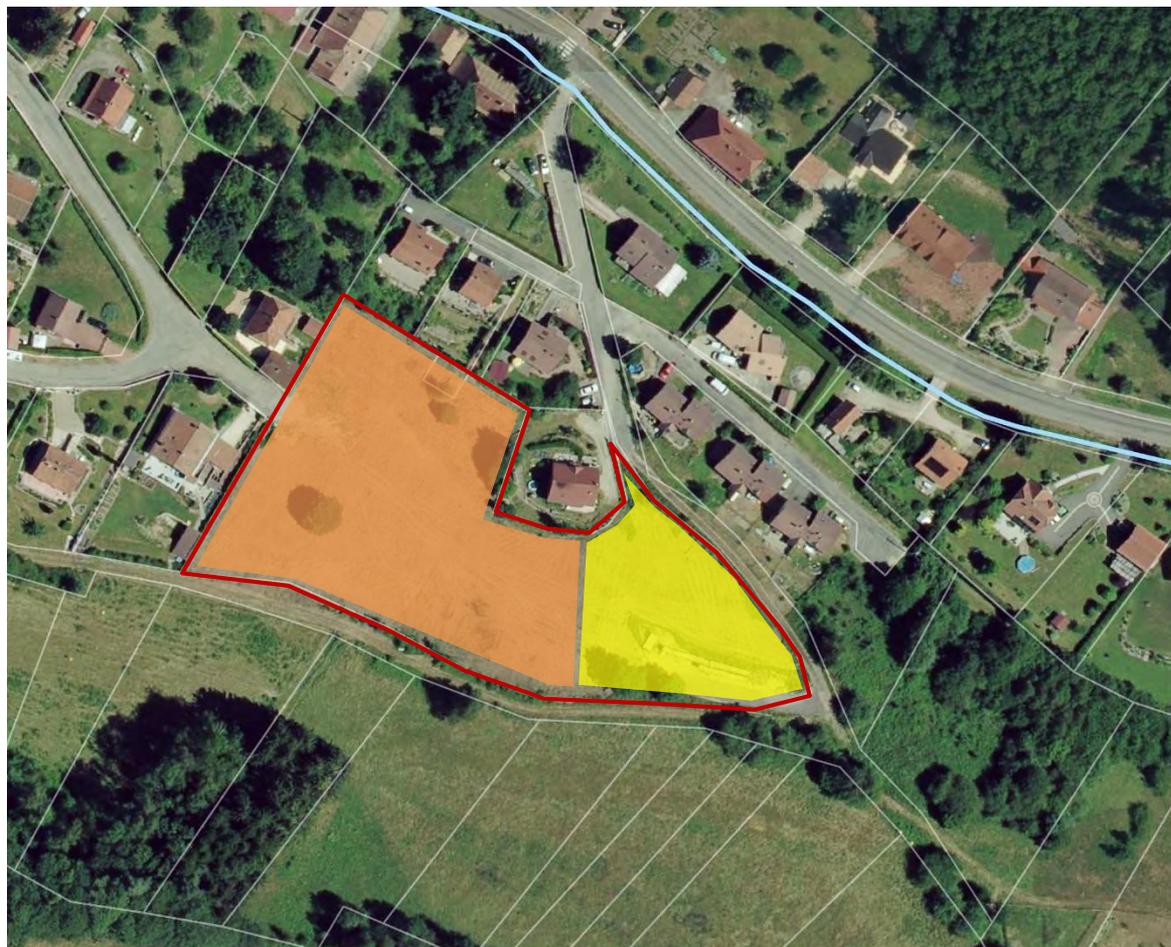


# Urbeis / Secteur 1

## Phasage

Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre : mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



## Orientations d'aménagement et de programmation

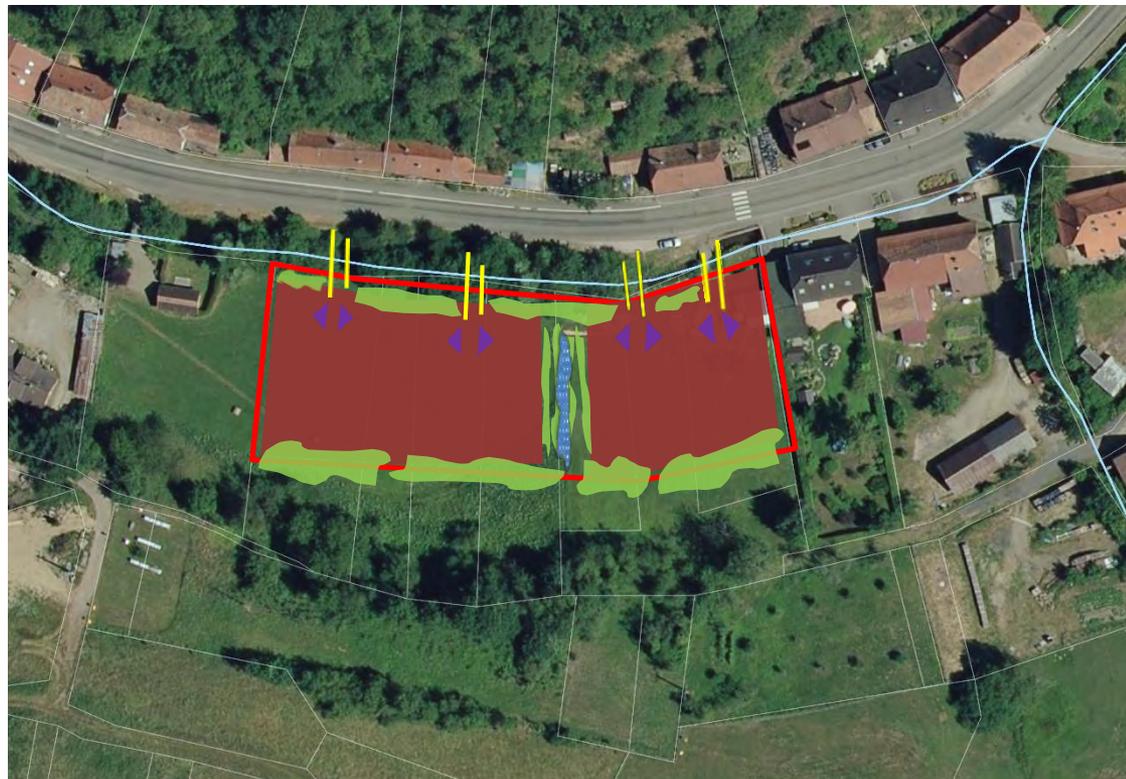
- **Surface** : 0,43 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité sociale et urbaine
  - densité pondérée (zone humide)
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - recul des constructions par rapport au Giessen
    - toits pentus privilégiés
    - faitage parallèle à la rue
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - couleurs de façades en harmonie avec bâti ancien adjacent
    - rez-de-chaussée des logements au niveau de la route minimum
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - Ponts/passerelles donnant accès aux lots
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - imperméabilisation des parcelles limitée
    - remblais interdits en lit majeur
    - préservation et valorisation du fossé de connexion (zone humide-Giessen) en noue végétalisée au minimum
    - conservation d'une partie de la ripisylve en bord de rivière
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Urbeis / Secteur 2

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  fossé / noue végétalisée à créer
-  boisement à conserver / à créer
-  habitat
-  accès aux parcelles
-  pont à créer



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre : mise à jour : 2015,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Villé / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

➤ **Surface** : 6,31 ha

➤ **Programmation**

- habitat permettant la mixité sociale et urbaine
- habitat dans la zone d'extension :
  - habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou collectif plutôt dans le bas de la pente
  - habitat individuel plutôt sur la partie haute du secteur
- activités :
  - commerces
  - bureau
  - artisanat, ...

➤ **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**

- **Insertion paysagère et architecturale**

### Entrée de ville

- aménagement paysager dans la partie basse du site
- qualité architecturale des façades donnant sur la RD424 et des bâtiments d'activité (homogénéité / cahier des charges)
- qualité architecturale des bâtiments de logements collectifs
- parkings privés / publics arborés
- conservation de la rangée d'arbres le long de la RD 424
- maintien de la lisière forestière à l'Est

### Coteaux

- implantation du bâti au plus près de la voie (pour maintien de végétalisation en fonds de parcelles)
- construire dans la pente (sans remblais)
- mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
- si toit terrasse, végétalisation au moins partielle conseillée

# Villé / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Desserte et organisation viaire**
  - desserte de la partie Ouest :
    - 1 accès Sud par l'amorce existante rue de la Petite Scierie
    - 1 accès Sud par l'actuelle impasse donnant sur la rue du Haut Koenigsbourg
    - 1 accès Nord par l'amorce existante donnant sur la rue du Soleil
    - 1 prolongement du cheminement piétons existant donnant sur la rue du Soleil le long de la noue
  - desserte de la partie Est :
    - bouclage du prolongement Est la rue de la Petite Scierie /rue du Soleil
    - 1 cheminement piétons entre la rue du Soleil et le prolongement de la rue de la Petite Scierie
  - desserte de la zone d'activité : par le prolongement Est de la rue de la Petite Scierie, doublé d'un cheminement piétons

# Villé / Secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Mesures d'intégration environnementale**

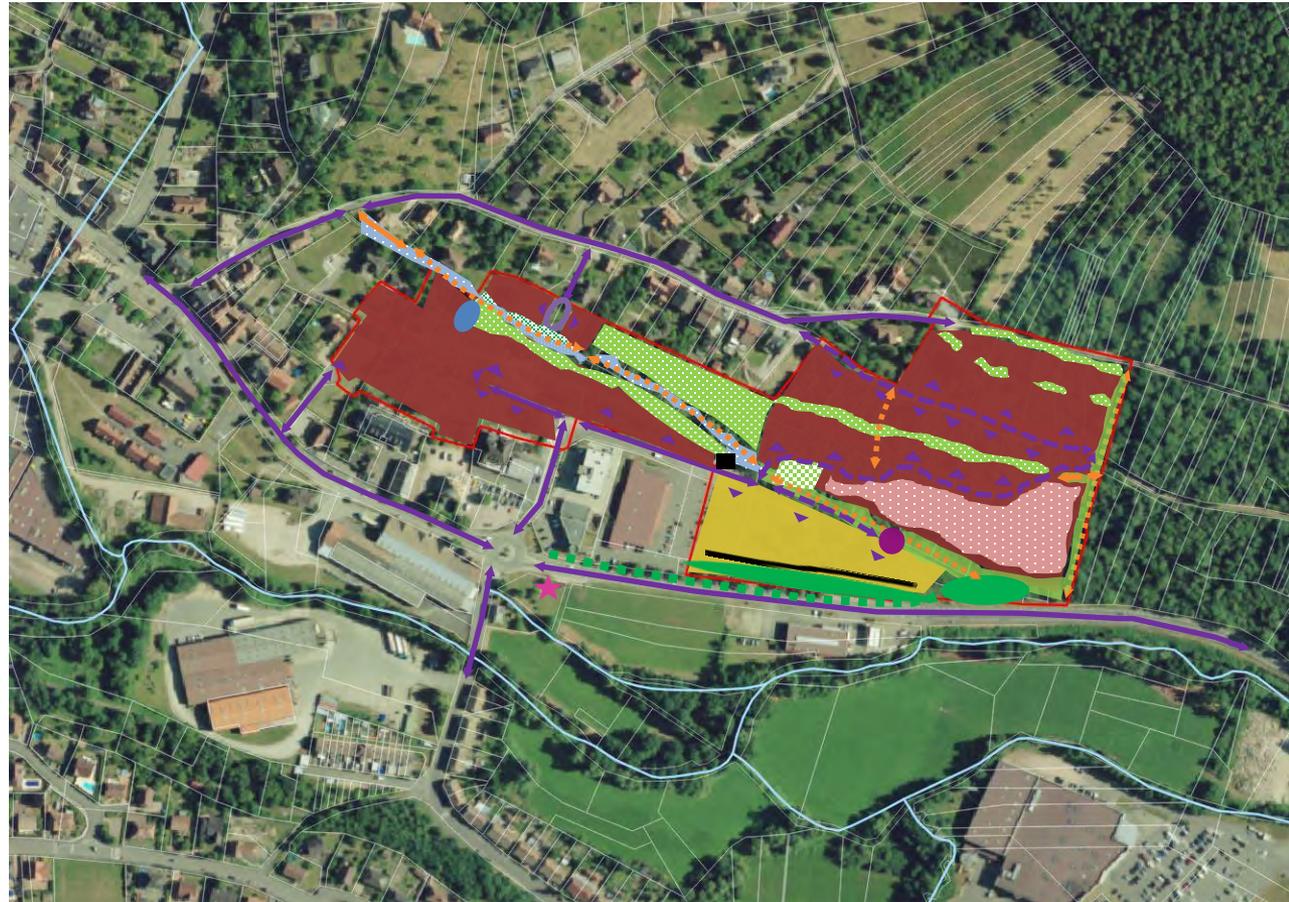
- corridor vert (connexion entre vallon route d'Albé à l'Ouest et forêt à l'Est)
- conservation des arbres fruitiers le plus possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
- imperméabilisation de la parcelle limitée
- essences végétales locales et favorables à la biodiversité
- clôtures perméables à la petite faune
  
- partie Ouest :
  - préservation de la zone humide
  - noue (végétalisée) de récolte des eaux pluviales et de lutte contre les coulées d'eau boueuse, avec une roselière à son extrémité aval
  - conservation des vergers/fonds de jardin des habitations de la rue du Soleil
  
- partie Est du secteur :
  - emplacement destiné à la conservation/reconstitution d'une pelouse sèche (mesure compensatoire)
  - dans la partie basse « habiter le boisement ». Déboisement limité au strict minimum, c'est-à-dire à la construction des logements, annexes, places de stationnement.
  - préservation/reconstitution d'une bande de verger au centre, en direction de la forêt
  - adaptation de l'habitat, voir des bâtiments d'activité pour se protéger du bruit (mesures de protection acoustique du bâti)

# Villé / Secteur 1

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  activité
-  façade à traiter sur le plan qualitatif
-  secteur d'urbanisation dans bois existant (« habiter le boisement »)
-  boisement, bosquet à conserver / à créer
-  verger à conserver / à créer
-  pelouse sèche à conserver ou à reconstituer
-  aménagement paysager
-  zone humide à préserver
-  noue végétalisée à créer (+ roselière)
-  alignement d'arbres à préserver / créer
-  voie existante
-  voie future
-  accès parcelle
-  placette de retournement
-  chemin existant
-  chemin arboré à créer
-  local électrique existant
-  petit patrimoine existant



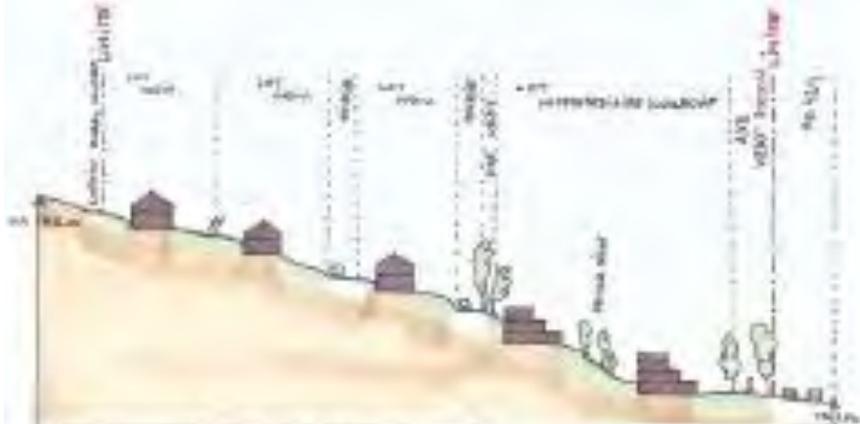
**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
 Direction Générale des Finances Publiques  
 – Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
 CIGAL, 2016 ;  
 réalisation : ADEUS, février 2017

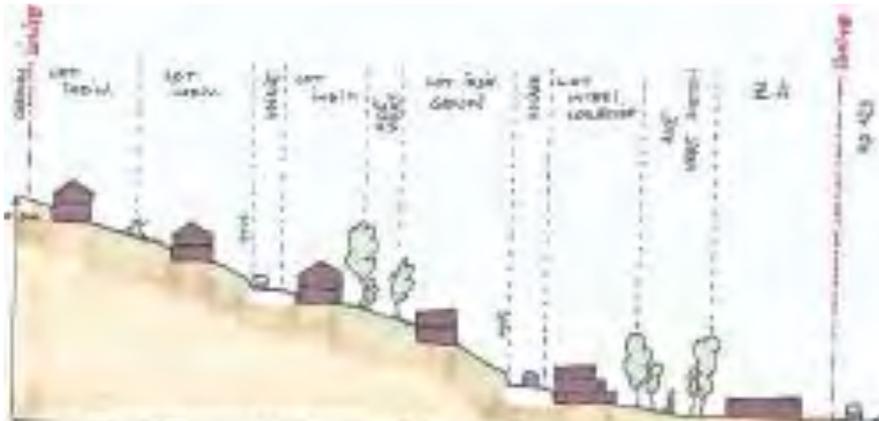
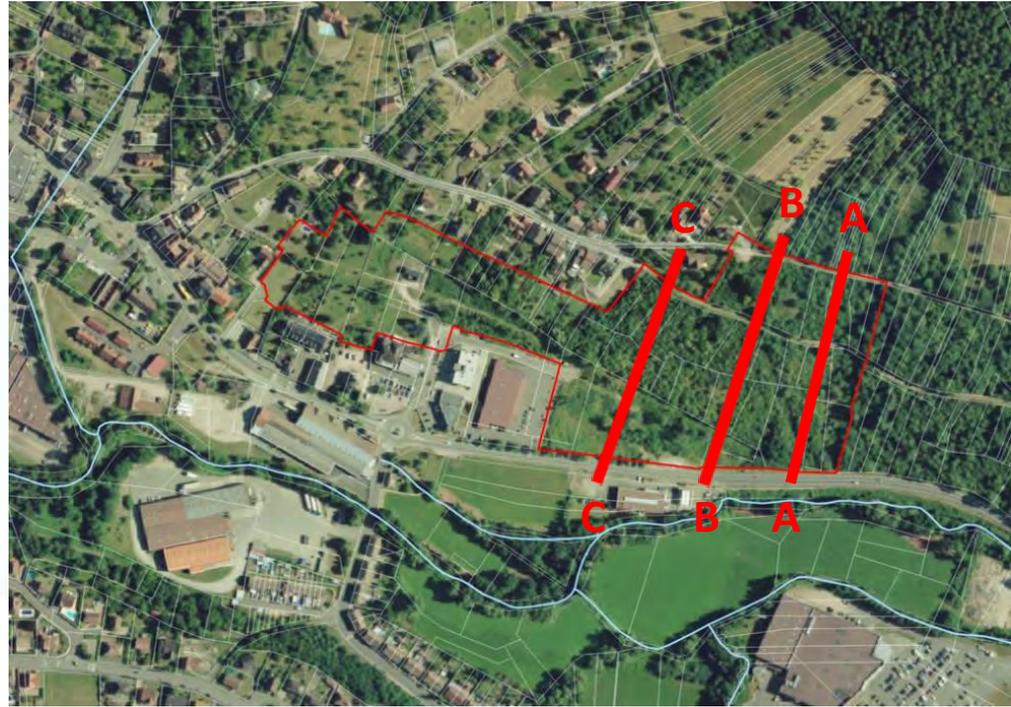


# Villé / Secteur 1

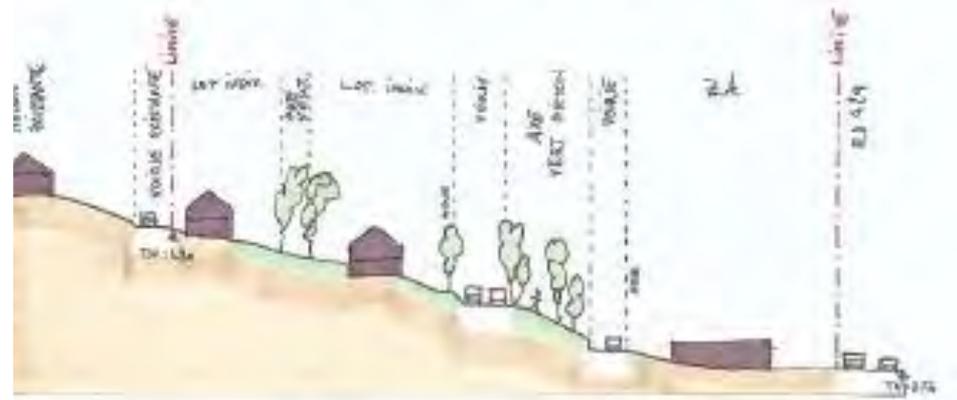
## Coupes BIK Architecture



Coupe A



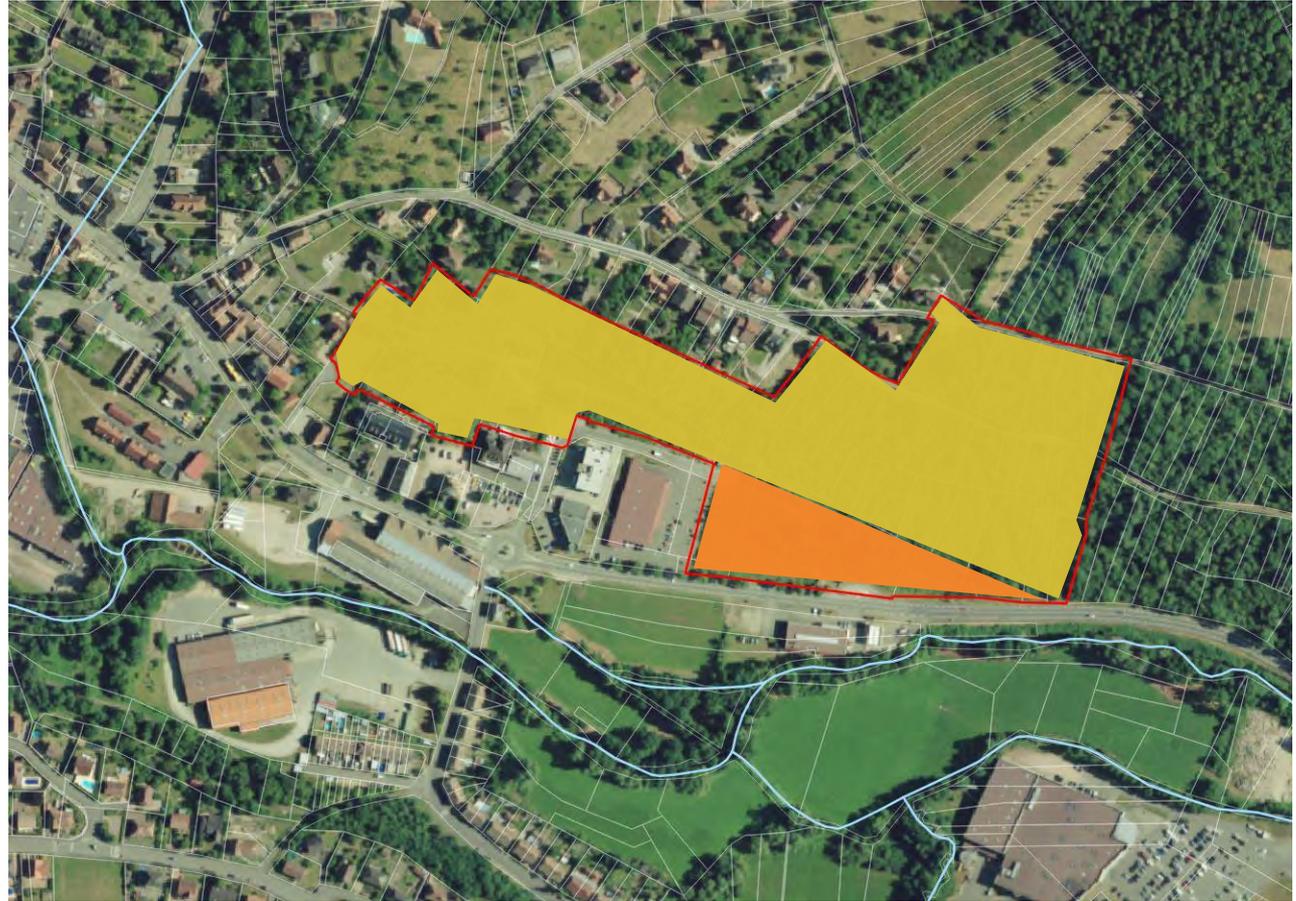
Coupe B



Coupe C

# Villé / Secteur 1

## Phasage



### Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2

**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



# Villé / Secteur 2

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 1,08 ha
- **Programmation**
  - habitat permettant la mixité urbaine et sociale
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - maintien du parcellaire en lanière
    - mode d'implantation et traitement des façades pour bénéficier d'un ensoleillement optimal
    - qualité architecturale
  - **Desserte et organisation viaire**
    - aménagement et prolongation de la voirie existante
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - fossé de récolte des eaux pluviales et de lutte contre les coulées d'eau boueuse
    - traitement d'une lisière végétale d'arbres fruitiers en fond de parcelles
    - conservation des arbres fruitiers le + possible, avec plantation d'arbres fruitiers d'essence locale
    - imperméabilisation de la parcelle limitée
    - essences végétales locales et favorables à la biodiversité
    - clôtures perméables à la petite faune

# Villé / Secteur 2

## Schéma d'aménagement

### Légende

-  périmètre de l'OAP
-  habitat
-  ligne de vergers en fond de parcelles
-  fossé & plantations
-  local technique électrique
-  parcellaire en lanière à reconduire
-  voie existante à aménager
-  accès aux parcelles
-  chemin existant
-  aire de retournement
-  espace public à aménager



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017

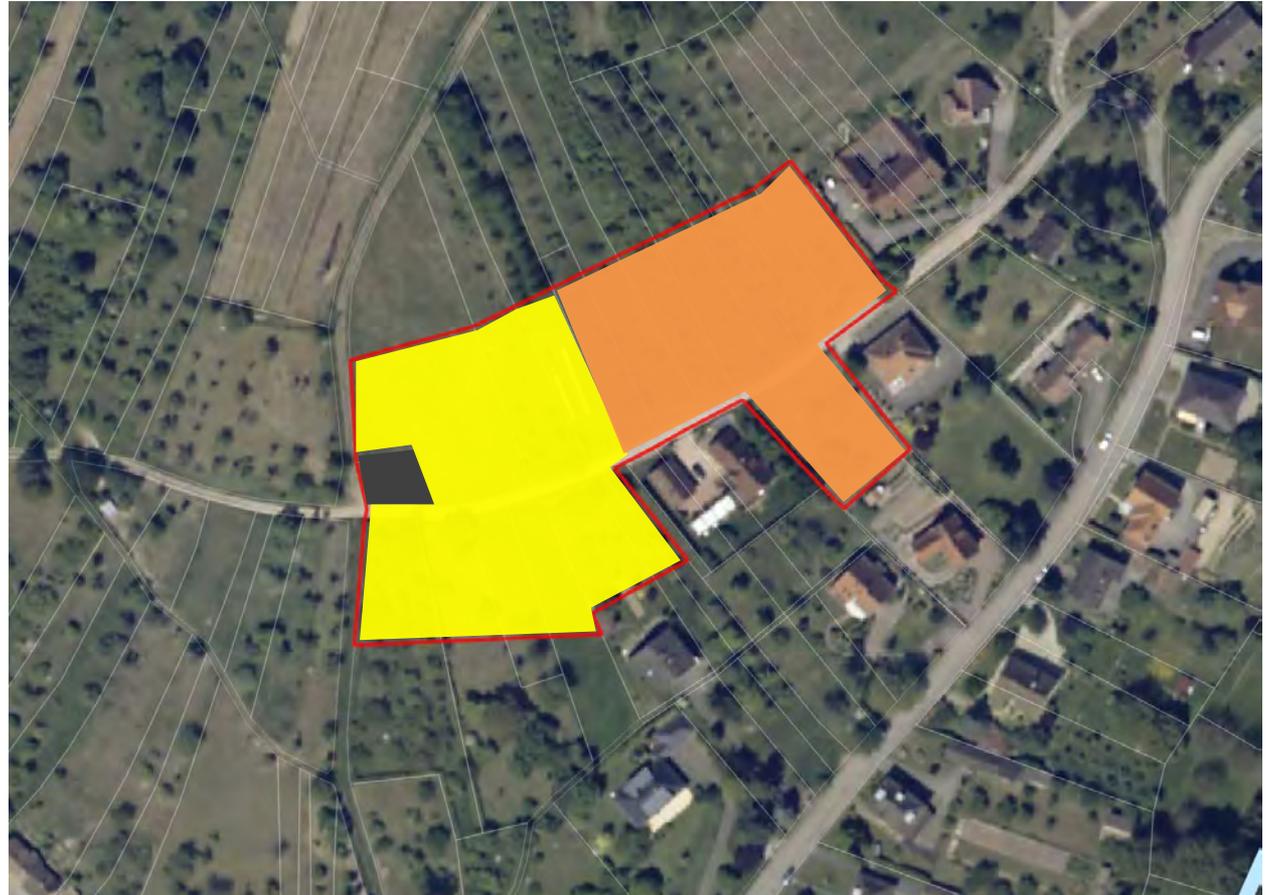


# Villé / Secteur 2

## Phasage

Légende

-  PHASE 1
-  PHASE 2



**ADEUS**

sources : IGN BD TOPO 2015,  
Direction Générale des Finances Publiques  
- Cadastre ; mise à jour : 2015 ,  
CIGAL, 2016 ;  
réalisation : ADEUS, février 2017



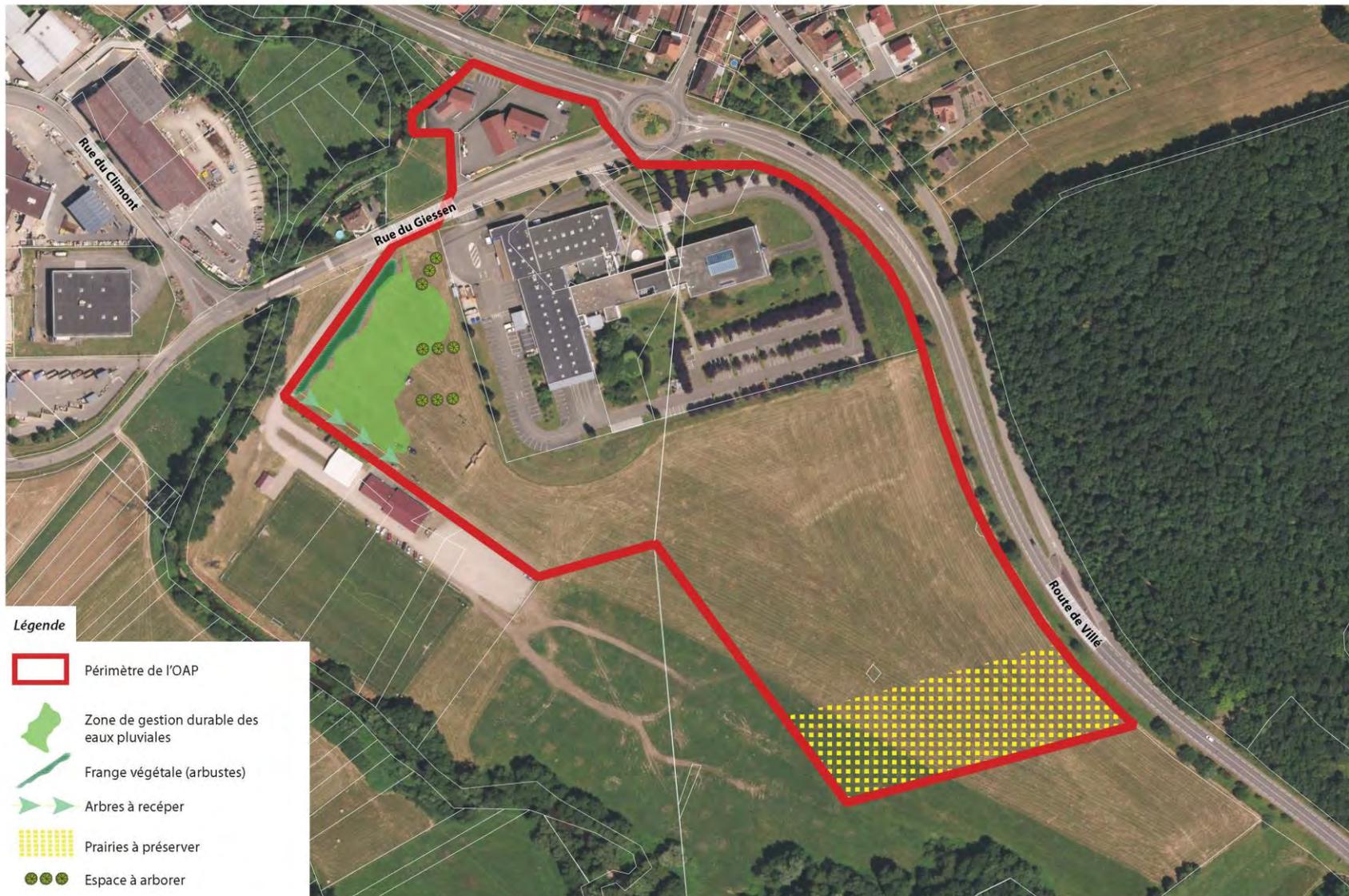
# Triembach/Saint-Maurice : secteur 1

## Orientations d'aménagement et de programmation

- **Surface** : 8,7 ha
- **Programmation**
  - Activité économique
  
- **Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation**
  - **Insertion paysagère et architecturale**
    - Transition paysagère entre la prairie, la haie et l'entreprise
    - Végétalisation par une frange végétale d'arbustes et de buissons
    - Recépage d'arbre
  
  - **Desserte et organisation viaire**
    - Perméabilité du stationnement
    - Desserte à proximité immédiate des bâtiments sur un espace déjà stabilisé
  
  - **Mesures d'intégration environnementale**
    - Zone de gestion des eaux pluviales
    - Préservation des prairies (au sud)



# Triembach/Saint-Maurice : secteur 1



atip Sources : Ortho 2018 - DATAGRANDEST © reproduction interdite, OSM, DGFiP juillet 2023  
Réalisation : ATIP Sud, TF, janvier 2025



0 25 50 m

**Communauté de Communes de la Vallée de Villé**

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

## **3. Règlement**

---

### **Projet Modification n°1**

Version APPROUVEE

**DOSSIER APPROUVE**

**Vu pour être annexé à la délibération du 31 janvier 2025**

**A Bassemberg**

**Le 31 janvier 2025**

**Le Président**

**Serge JANUS**



# TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>19</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT .....</b>	<b>21</b>
Article 1 : Champs d'application territoriale.....	21
Article 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols .....	21
Article 3 : Division du territoire en zones et secteurs de zone .....	22
<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES .....</b>	<b>25</b>
<b>A TOUTES LES ZONES.....</b>	<b>25</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>27</b>
Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits.	27
Article 2 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	29
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale .....	30
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>30</b>
<b>SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>30</b>
Article 4 : Emprise au sol maximale.....	30
Article 5 : Hauteur maximale des constructions.....	31
Article 6 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* .....	32
Article 7 : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	33
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	33
<b>SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>33</b>
Article 9 : Insertion dans le contexte .....	33
Article 10 : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	35
Article 11 : Caractéristiques des clôtures .....	35
Article 12 : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	35
Article 13 : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	35
Article 14 : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .....	35

SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	36
Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	36
Article 16 : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs.....	36
Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	36
Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	36
SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT.....	37
Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	37
Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement .....	38
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	38
Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées .....	38
Article 22 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	39
Article 23 : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	39
Article 24 : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique .....	40
<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>41</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>43</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	43
Article 1 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	43
Article 2 UA : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	43
Article 3 UA : Mixité fonctionnelle et sociale.....	43
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	44
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	44
Article 4 UA : Emprise au sol maximale .....	44
Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions .....	44
Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	44
Article 7 UA : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	45
Article 8 UA : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	45
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	46

Article 9 UA : Insertion dans le contexte .....	46
Article 10 UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	46
Article 11 UA : Caractéristiques des clôtures .....	46
Article 12 UA : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	48
Article 13 UA : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	48
Article 14 UA : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	48
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>49</b>
Article 15 UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	49
Article 16 UA : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	49
Article 17 UA : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	49
Article 18 UA : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	49
<b>SOUS SECTION 4 - Stationnement.....</b>	<b>50</b>
Article 19 UA : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	50
Article 20 UA : Mutualisation des aires de stationnement.....	50
<b>SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>51</b>
Article 21 UA : Desserte par les voies publiques ou privées.....	51
Article 22 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	51
Article 23 UA : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	51
Article 24 UA : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	52
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>53</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>53</b>
Article 1 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	53
Article 2 UB : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	53
Article 3 UB : Mixité fonctionnelle et sociale.....	53
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>54</b>
<b>SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....</b>	<b>54</b>
Article 4 UB : Emprise au sol maximale .....	54

Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions .....	54
Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	54
Article 7 UB : Implantation par rapport aux limites séparatives* .....	55
Article 8 UB : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	55
<b>SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>55</b>
Article 9 UB : Insertion dans le contexte .....	55
Article 10 UB : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	55
Article 11 UB : Caractéristiques des clôtures .....	55
Article 12 UB : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	57
Article 13 UB : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales..	57
Article 14 UB : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	57
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>58</b>
Article 15 UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	58
Article 16 UB : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	58
Article 17 UB : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	58
Article 18 UB : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	58
<b>SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT.....</b>	<b>59</b>
Article 19 UB : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	59
Article 20 UB : Mutualisation des aires de stationnement.....	59
<b>SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>59</b>
Article 21 UB : Desserte par les voies publiques ou privées.....	59
Article 22 UB : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	59
Article 23 UB : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	60
Article 24 UB : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	60
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>61</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>61</b>
Article 1 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	61

Article 2 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	61
Article 3 UC : Mixité fonctionnelle et sociale .....	61
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	62
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	62
Article 4 UC : Emprise au sol maximale .....	62
Article 5 UC : Hauteur maximale des constructions .....	62
Article 6 UC : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	62
Article 7 UC : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	62
Article 8 UC : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	62
SOUS SECTION 2 - QUALITE urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	63
Article 9 UC : Insertion dans le contexte .....	63
Article 10 UC : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	63
Article 11 UC : Caractéristiques des clôtures .....	63
Article 12 UC : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier .....	64
Article 13 UC : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	64
Article 14 UC : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	64
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	64
Article 15 UC : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	64
Article 16 UC : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	64
Article 17 UC : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	65
Article 18 UC : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	65
SOUS SECTION 4 - Stationnement .....	65
Article 19 UC : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	65
Article 20 UC : Mutualisation des aires de stationnement .....	65
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	66
Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées .....	66
Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement .....	66
Article 23 UC : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement .....	66

Article 24 UC : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	66
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....</b>	<b>67</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>67</b>
Article 1 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	67
Article 2 UE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	67
Article 3 UE : Mixité fonctionnelle et sociale.....	68
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>69</b>
<b>SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....</b>	<b>69</b>
Article 4 UE : Emprise au sol maximale .....	69
Article 5 UE : Hauteur maximale des constructions .....	69
Article 6 UE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	69
Article 7 UE : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	69
Article 8 UE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	69
<b>SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>70</b>
Article 9 UE : Insertion dans le contexte .....	70
Article 10 UE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	70
Article 11 UE : Caractéristiques des clôtures .....	70
Article 12 UE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	70
Article 13 UE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ..	70
Article 14 UE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable.	70
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>71</b>
Article 15 UE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	71
Article 16 UE : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	71
Article 17 UE : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	71
Article 18 UE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	71
<b>SOUS SECTION 4 - Stationnement .....</b>	<b>72</b>
Article 19 UE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	72
Article 20 UE : Mutualisation des aires de stationnement.....	72

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	73
Article 21 UE : Desserte par les voies publiques ou privées.....	73
Article 22 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement.....	73
Article 23 UE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	73
Article 24 UE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique.....	73
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ .....</b>	<b>74</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	74
Article 1 UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	74
Article 2 UJ : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	74
Article 3 UJ : Mixité fonctionnelle et sociale.....	74
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	75
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	75
Article 4 UJ : Emprise au sol maximale .....	75
Article 5 UJ : Hauteur maximale des constructions .....	75
Article 6 UJ : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	75
Article 7 UJ : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	75
Article 8 UJ : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	75
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	76
Article 9 UJ : Insertion dans le contexte .....	76
Article 10 UJ : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	76
Article 11 UJ : Caractéristiques des clôtures .....	76
Article 12 UJ : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	76
Article 13 UJ : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ...	76
Article 14 UJ : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .	76
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	77
Article 15 UJ : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	77

Article 16 UJ : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	77
Article 17 UJ : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	77
Article 18 UJ : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	77
SOUS SECTION 4 - Stationnement .....	78
Article 19 UJ : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	78
Article 20 UJ : Mutualisation des aires de stationnement.....	78
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	79
Article 21 UJ : Desserte par les voies publiques ou privées.....	79
Article 22 UJ : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	79
Article 23 UJ : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	79
Article 24 UJ : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	79
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX .....</b>	<b>80</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	80
Article 1 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	80
Article 2 UX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	80
Article 3 UX : Mixité fonctionnelle et sociale.....	81
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	82
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	82
Article 4 UX : Emprise au sol maximale .....	82
Article 5 UX : Hauteur maximale des constructions .....	82
Article 6 UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	82
Article 7 UX : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	82
Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	82
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	83
Article 9 UX : Insertion dans le contexte .....	83
Article 10 UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions.....	83
Article 11 UX : Caractéristiques des clôtures .....	83

Article 12 UX : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	83
Article 13 UX : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ..	83
Article 14 UX : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable.	83
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>84</b>
Article 15 UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	84
Article 16 UX : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	84
Article 17 UX : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	84
Article 18 UX : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	84
<b>SOUS SECTION 4 - Stationnement .....</b>	<b>84</b>
Article 19 UX : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	84
Article 20 UX : Mutualisation des aires de stationnement.....	85
<b>SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>85</b>
Article 21 UX : Desserte par les voies publiques ou privées.....	85
Article 22 UX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	85
Article 23 UX : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	86
Article 24 UX : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	86
<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>87</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU .....</b>	<b>89</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....</b>	<b>89</b>
Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	89
Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	89
Article 3 IAU : Mixité fonctionnelle et sociale .....	90
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>91</b>
<b>SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....</b>	<b>91</b>
Article 4 IAU : Emprise au sol maximale.....	91
Article 5 IAU : Hauteur maximale des constructions.....	91
Article 6 IAU : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques.....	91

Article 7 IAU : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	91
Article 8 IAU : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	91
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	92
Article 9 IAU : Insertion dans le contexte .....	92
Article 10 IAU : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	92
Article 11 IAU : Caractéristiques des clôtures .....	92
Article 12 IAU : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	93
Article 13 IAU : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	94
Article 14 IAU : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	94
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	95
Article 15 IAU : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables.....	95
Article 16 IAU : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs .....	95
Article 17 IAU : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	95
Article 18 IAU : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	95
SOUS SECTION 4 - Stationnement .....	96
Article 19 IAU : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	96
Article 20 IAU : Mutualisation des aires de stationnement.....	96
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	97
Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées.....	97
Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement.....	97
Article 23 IAU : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	97
Article 24 IAU : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique.....	97
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUE .....</b>	<b>99</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D’ACTIVITE .....	99
Article 1 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits	99
Article 2 IAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	99
Article 3 IAUE : Mixité fonctionnelle et sociale .....	100

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	101
.....	101
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions	101
Article 4 IAUE : Emprise au sol maximale	101
Article 5 IAUE : Hauteur maximale des constructions	101
Article 6 IAUE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	101
Article 7 IAUE : Implantation par rapport aux limites séparatives	101
Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	101
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	102
Article 9 IAUE : Insertion dans le contexte	102
Article 10 IAUE : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions	102
Article 11 IAUE : Caractéristiques des clôtures	102
Article 12 IAUE : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier	102
Article 13 IAUE : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales	102
Article 14 IAUE : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	102
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	103
Article 15 IAUE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables	103
Article 16 IAUE : Obligations en matière de réalisation d’espaces libres et de plantations, d’aires de jeux et de loisirs	103
Article 17 IAUE : Dispositions relatives aux continuités écologiques	103
Article 18 IAUE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement	103
SOUS SECTION 4 - Stationnement	104
Article 19 IAUE : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement	104
Article 20 IAUE : Mutualisation des aires de stationnement	104
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	105
Article 21 IAUE : Desserte par les voies publiques ou privées	105
Article 22 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d’eau publics, d’énergie, d’électricité et d’assainissement	105
Article 23 IAUE : Conditions relatives à l’imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l’écoulement des eaux pluviales et ruissellement	105
Article 24 IAUE : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique	105
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX</b>	<b>107</b>

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	107
Article 1 IAUx : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits .....	107
Article 2 IAUx : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	107
Article 3 IAUx : Mixité fonctionnelle et sociale.....	108
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	109
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	109
Article 4 IAUx : Emprise au sol maximale .....	109
Article 5 IAUx : Hauteur maximale des constructions .....	109
Article 6 IAUx : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	109
Article 7 IAUx : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	109
Article 8 IAUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	109
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	110
Article 9 IAUx : Insertion dans le contexte .....	110
Article 10 IAUx : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	110
Article 11 IAUx : Caractéristiques des clôtures.....	110
Article 12 IAUx : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	110
Article 13 IAUx : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .	110
Article 14 IAUx : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable	110
SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	111
Article 15 IAUx : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	111
Article 16 IAUx : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	111
Article 17 IAUx : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	111
Article 18 IAUx : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	111
SOUS SECTION 4 - Stationnement.....	111
Article 19 IAUx : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	111
Article 20 IAUx : Mutualisation des aires de stationnement .....	112
SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	112
Article 21 IAUx : Desserte par les voies publiques ou privées .....	112

Article 22 IAUX : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement.....	112
Article 23 IAUX : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	112
Article 24 IAUX : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique.....	112
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU .....</b>	<b>113</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	113
Article 1 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits .....	113
Article 2 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	113
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE.....</b>	<b>115</b>
SECTION II - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	115
Article 1 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits .....	115
Article 2 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières .....	115
<b>TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....</b>	<b>117</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>119</b>
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....	119
Article 1 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits ..	119
Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	119
Article 3 A : Mixité fonctionnelle et sociale.....	120
SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	121
SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....	121
Article 4 A : Emprise au sol maximale .....	121
Article 5 A : Hauteur maximale des constructions.....	121
Article 6 A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	122
Article 7 A : Implantation par rapport aux limites séparatives .....	122
Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	123
SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	123
Article 9 A : Insertion dans le contexte.....	123

Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	123
Article 11 A : Caractéristiques des clôtures .....	124
Article 12 A : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	124
Article 13 A : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.....	124
Article 14 A : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .....	124
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>125</b>
Article 15 A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	125
Article 16 A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	125
Article 17 A : Dispositions relatives aux continuités écologiques .....	125
Article 18 A : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement .....	125
<b>SOUS SECTION 4 - Stationnement .....</b>	<b>125</b>
Article 19 A : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement.....	125
Article 20 A : Mutualisation des aires de stationnement .....	126
<b>SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>126</b>
Article 21 A : Desserte par les voies publiques ou privées .....	126
Article 22 A : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement.....	126
Article 23 A : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	127
Article 24 A : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique .....	127
<b>TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE.....- 129 -</b>	<b>129</b>
<b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N .....</b>	<b>131</b>
<b>SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE .....</b>	<b>131</b>
Article 1 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits .	131
Article 2 N : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières.....	131
Article 3 N : Mixité fonctionnelle et sociale.....	132
<b>SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....</b>	<b>133</b>
<b>SOUS SECTION 1 - Volumétrie et implantation des constructions .....</b>	<b>133</b>
Article 4 N : Emprise au sol maximale .....	133

Article 5 N : Hauteur maximale des constructions .....	133
Article 6 N : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques .....	134
Article 7 N : Implantation par rapport aux limites séparatives.....	134
Article 8 N : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	134
<b>SOUS SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....</b>	<b>135</b>
Article 9 N : Insertion dans le contexte .....	135
Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions .....	135
Article 11 N : Caractéristiques des clôtures.....	136
Article 12 N : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier.....	136
Article 13 N : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales .....	136
Article 14 N : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable .....	136
<b>SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>137</b>
Article 15 N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables .....	137
Article 16 N : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs .....	137
Article 17 N : Dispositions relatives aux continuités écologiques.....	137
Article 18 N : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.....	137
<b>SOUS SECTION 4 - Stationnement .....</b>	<b>137</b>
Article 19 N : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement .....	137
Article 20 N : Mutualisation des aires de stationnement .....	137
<b>SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....</b>	<b>138</b>
Article 21 N : Desserte par les voies publiques ou privées .....	138
Article 22 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement.....	138
Article 23 N : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement.....	138
Article 24 N : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique .....	139
<b>TITRE VII : LEXIQUE.....</b>	<b>141</b>



**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

---



# **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU REGLEMENT**

---

## Article 1 : **Champs d'application territoriale du règlement**

Le présent règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux 18 communes du territoire de la communauté de Communes de la Vallée de Villé : Albé, Bassemberg, Breitenau, Breitenbach, Dieffenbach au Val, Fouchy, Lalaye, Maisongoutte, Neubois, Neuve Eglise, Saint Martin, Saint Maurice, Saint Pierre Bois, Steige, Thanvillé, Triembach au Val, Urbeis et Villé.

Le règlement comprend le présent document écrit ainsi que des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé.

Le règlement écrit est composé de sept chapitres :

- les dispositions générales ;
- les dispositions applicables à toutes les zones ;
- les dispositions applicables aux zones urbaines ;
- les dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- les dispositions applicables aux zones agricoles ;
- les dispositions applicables aux zones naturelles et forestières ;
- le lexique.

Le règlement graphique est composé de deux parties complémentaires :

- le " règlement graphique - plan de zonage ", communément référencé sous le terme générique " règlement graphique " dans le présent règlement écrit ;
- le " règlement graphique - plan risques ".

Les règles écrites et graphiques qu'ils contiennent sont opposables à tous types de travaux, constructions\*, installations, aménagements ainsi qu'aux occupations ou utilisations du sol, qu'ils soient soumis ou non à une autorisation ou déclaration.

## Article 2 : **Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Les dispositions du présent règlement se substituent aux règles générales d'urbanisme, à l'exception des articles cités à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, qui restent applicables.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions applicables au titre des législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) affectant l'occupation ou l'utilisation du sol (cf. plans et liste des SUP en annexe).

Il est rappelé l'existence de périmètres de nuisances\* de part et d'autre des infrastructures de transport terrestre censées et classées par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique s'appliquent en vertu de la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

Article 3 : **Division du territoire en zones et secteurs de zone**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (zones U), en zones à urbaniser (zones AU), en zones agricoles (zones A) et en zones naturelles et forestières (zones N).

La définition de chaque type de zones et secteur de zone est disponible dans le rapport de présentation. L'énumération ci-après n'a qu'une valeur indicative et pédagogique.

**1. Les zones Urbaines \_ " zones U "**

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

– **La zone UA**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif), elle identifie les tissus anciens villageois traditionnels.

– **La zone UB**

Zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et de services publics), elle identifie des tissus bâtis hétérogènes tant par la forme du parcellaire que des volumes et des modes d'implantation.

Le secteur de zone UBa localise les sites ne disposant pas d'assainissement collectif (assainissement autonome).

– **La zone UC**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation résidentielle à dominante d'habitat en bande ou jumelé.

– **La zone UE**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

– **La zone UJ**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, constituée de jardins.

– **La zone UX**

Il s'agit d'une zone urbaine spécifique, à destination d'activités économiques.

## 2. Les zones A Urbaniser \_ " zones AU"

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement sont :

### – La zone IAU

Il s'agit de zones d'urbanisation future, à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, d'équipements d'intérêt collectif et services publics).

### – La zone IAUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

### – La zone IAUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future spécifique, à destination d'activités économiques.

### – La zone IIAU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation mixte.

### – La zone IIAUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme, à vocation spécifique d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

## 3. La zone Agricole \_ " zone A "

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, auxquels s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement.

### – La zone A

Sont classés en zone A, les terrains situés dans l'espace agricole inconstructible.

### – Le secteur de zone Ac

Sont classés en zone A, les terrains situés dans l'espace agricole constructible par des exploitants agricoles.

### – Le secteur de zone Ae

Les centres équestres et leurs proches alentours sont classés en secteur de zone Ae permettant les activités équestres et l'hébergement/restauration.

### – Le secteur de zone As

Il correspond à des parcelles constructibles sous conditions, occupées par des constructions isolées non agricoles ou ayant des activités et/ou d'hébergement touristiques (autre que l'Unité Touristique Nouvelle à Breitenbach) dans l'espace agricole de la zone A.

Secteurs appelés « Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée » (STECAL - art. L151-13 du Code de l'Urbanisme).

– **Le secteur de zone At1 et At2**

Ces secteurs de zone At correspondent à l'Unité Touristique Nouvelle à Breitenbach qui permet la réalisation d'un site touristique d'hébergement « insolite ». C'est aussi un STECAL.

4. **La zone Naturelle et Forestière \_ " zone N "**

Sont classés en zone naturelle et forestière N les secteurs à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de leur caractère d'espaces naturels, récréatifs ou de loisirs.

Les dispositions du Titre VI du présent règlement s'y appliquent.

– **La zone N**

Sont classés en zone N les espaces naturels et forestiers inconstructibles, hormis les extensions mesurées.

– **Le secteur de zone Na**

Ce secteur de zone correspond à l'emprise de l'aérodrome à Albé.

– **Le secteur de zone Nc**

Ce secteur de zone correspond à la carrière et son extension à St Pierre Bois.

– **Les secteurs de zone Nht**

Les secteurs de zone Nht correspondent aux secteurs d'hébergement touristique, autre que l'UTN de Breitenbach. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

– **Le secteur de zone NI**

Sont classés en secteur de zone NI les sites de loisirs/sports/camping, y compris le Parc Aventure à Breitenbach. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

– **Le secteur de zone Ns**

Il correspond à des parcelles constructibles sous conditions, occupées par des constructions isolées dans l'espace naturel ou forestier de la zone N. Ces secteurs sont aussi des STECAL.

*NB : Les astérisques \* des termes cités pour la première fois dans le règlement renvoient à une définition dans le lexique*

**TITRE II :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A TOUTES LES ZONES**

---



## SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

### Article 1 : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous destinations interdits

1. Toute construction nouvelle ou extension située à l'intérieur des marges de recul figurant au règlement graphique.
2. Les étangs.
3. Les carrières, sauf en secteur de zone Nc à St Pierre Bois.
4. ~~En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé, dans les secteurs soumis aux aléas d'inondation et délimités au « règlement graphique plan risques », les principes généraux de prévention sont les suivants :~~

Secteur	Aléas	Principe	Conditions
Secteur urbanisé *	Faible et moyen	Autorisations sous conditions	Sauf établissements sensibles <sup>(1)</sup> Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Secteur non urbanisé *	Faible et moyen	Interdiction	Sauf constructions nécessaires à l'activité agricole Sauf extensions limitées à 20m <sup>2</sup> pour les habitations ou 20% de l'existant pour les autres constructions Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Tous secteurs	Fort et très fort	Interdiction	Sauf extensions limitées à 20m <sup>2</sup> pour les habitations ou 20% de l'existant pour les autres constructions Respect CPHE + 0,30 mètre <sup>(2)</sup>
Tous secteurs	Tous aléas	Interdiction	Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m
Lit mineur du cours d'eau et Bande arrière-digue	Tous aléas	Interdiction	

(\*) Le caractère urbanisé ou non d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique de l'occupation du sol. Au sein des secteurs urbanisés, on distingue les centres urbains des autres secteurs urbanisés. Les centres urbains sont définis en fonction de 4 types de critères : la présence de constructions anciennes (les centres historiques) seul critère facultatif, une forte densité d'occupation du sol, la continuité du bâti et la mixité des usages (logement, commerces et/ou services).

(1) Le terme « établissements sensibles » regroupe les établissements et structures accueillant des personnes vulnérables, difficilement évacuables en cas d'inondation (hôpitaux, EHPAD, crèches, ...) ainsi que les établissements nécessaires à la gestion de crises (casernes de pompiers, gendarmerie, services techniques communaux, ...).

(2) La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m.

Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Giessen, sont interdites toutes constructions et installations, à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 2.

5. Ouvrages de transport de matières dangereuses inscrits au « règlement graphique-plan risques » :
  - Dans la zone d'effets létaux (PEL) : la délivrance du permis de construire d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes est subordonnée à une analyse de compatibilité – SUP1

- Dans la zone d'effets létaux (PEL) : est interdite l'ouverture d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 300 personnes – SUP2
- Dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) : est interdite l'ouverture des d'établissements recevant du public (ERP) susceptibles de recevoir plus de 100 personnes – SUP3

Les largeurs de zones d'effets létaux à respecter sont :

Distance en mètre à respecter de part et d'autre de l'axe de la canalisation

Exploitant de l'ouvrage	Fluide	Désignation de l'ouvrage	Zone d'effets létaux – SUP1	Zone d'effets létaux – SUP2	Zone d'effets létaux – SUP3
GRT Gaz	Gaz	DN450 - 1969 Cerville-Baldenheim (Alsace1) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN450 - 1976 Cerville-Baldenheim (Alsace2) DN : 450 mm / PMS : 67.7 bar	165	5	5
		DN80 - 1994 Breitenau - Villé (DP) DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar	15	5	5
		DN80 - 1979 Dieffenbach-au-Val - Dieffenbach-au-Val DN : 80 mm / PMS : 67.7 bar	15	5	5

6. Toute construction et extension située en secteur d'aléas miniers inscrits au « règlement graphique-plan risques ».

7. Les dépôts de véhicules hors d'usage non liées à une activité professionnelle de garage

Article 2 : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les opérations inscrites en emplacement réservé au règlement graphique, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame spécifique.
2. Les infrastructures, constructions, ouvrages techniques, équipements et installations et leurs aménagements à condition d'être liés notamment :
  - à la sécurité,
  - aux différents réseaux,
  - à la voirie, y compris les déplacements doux (pistes cycles, cheminements piétons,...)
  - aux voies ferrées,
  - au fonctionnement et à la gestion des eaux, cours d'eau et canaux,
  - au stockage et à la distribution d'énergie,
  - au fonctionnement des technologies de la communication...,...concourant aux missions des services publics, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par une trame ou un recul spécifiques.
3. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions, installations ou aménagements préalablement autorisés dans la zone ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.
4. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame " Espace contribuant aux continuités écologiques ", l'abattage, la coupe ou le défrichage sont admis dès lors qu'ils sont liés à la gestion forestière (dont coupe ponctuelle pour production de bois de chauffage), à la sécurité (état sanitaire des boisements, visibilité, entretien d'ouvrages concourant aux missions du service public ou à la protection des biens et personnes, ...), aux infrastructures, constructions, ouvrages techniques et installations concourant aux missions du service public, ou à des travaux de restauration et de renaturation des milieux naturels.
5. Les travaux de restauration ou de renaturation du milieu naturel, ainsi que les cheminements et aménagements liés à l'accessibilité des berges des cours d'eau, y compris dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame graphique « Espace contribuant aux continuités écologiques » et dans les marges de recul.
6. Les constructions et installations existantes qui ne respecteraient pas les dispositions du règlement de zone concernée pourront faire l'objet de travaux de transformation ou d'aménagements à condition que ceux-ci soient sans effet au regard de la/des dispositions non respectées, qu'ils n'aggravent pas la non-conformité ou qu'ils la réduisent.
7. Dans les secteurs soumis à des risques technologiques (notamment les ICPE), les occupations et utilisations du sol, à condition d'être conformes à l'Arrêté Préfectoral en vigueur.

8. Les constructions nouvelles à usage d'habitation et de bureaux, implantées dans les secteurs de nuisance acoustique délimités sur le plan risques du document graphique, à condition que les bâtiments\* soient insonorisés conformément aux conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
9. Dans les secteurs Natura 2000, l'ensemble des travaux, aménagements, ouvrages, constructions et installations admis au titre du présent règlement de zone le sont à condition que leur réalisation ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et de flore sauvage qui ont justifié la désignation d'un site NATURA 2000.
10. Dans les secteurs repérés dans le document risques du règlement graphique par la trame «Périmètre de Protection des captages d'eau potable», les occupations et utilisations du sol devront se conformer aux prescriptions figurant dans les arrêtés de Déclaration d'Utilité Publique des captages d'eau potable.
11. Un seul abri pour animaux ou rucher par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 30m<sup>2</sup> au sol et d'être ouvert sur au moins un côté pour les abris à animaux.
12. Dans les secteurs couverts par le Plan de Prévention du Risque Inondation du Giessen, les constructions et installations sont soumises aux dispositions stipulées dans les Servitudes d'Utilité Publique annexé au PLU.

### Article 3 : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

## SECTION II - **CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### SOUS SECTION 1 - **VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### Article 4 : **Emprise au sol maximale**

##### 1. Dispositions générales

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume du bâtiment au sol. Toutefois est exclue la projection des saillies\*, telles que balcons, marquises, débords de toiture, etc.

##### 2. Dispositions particulières

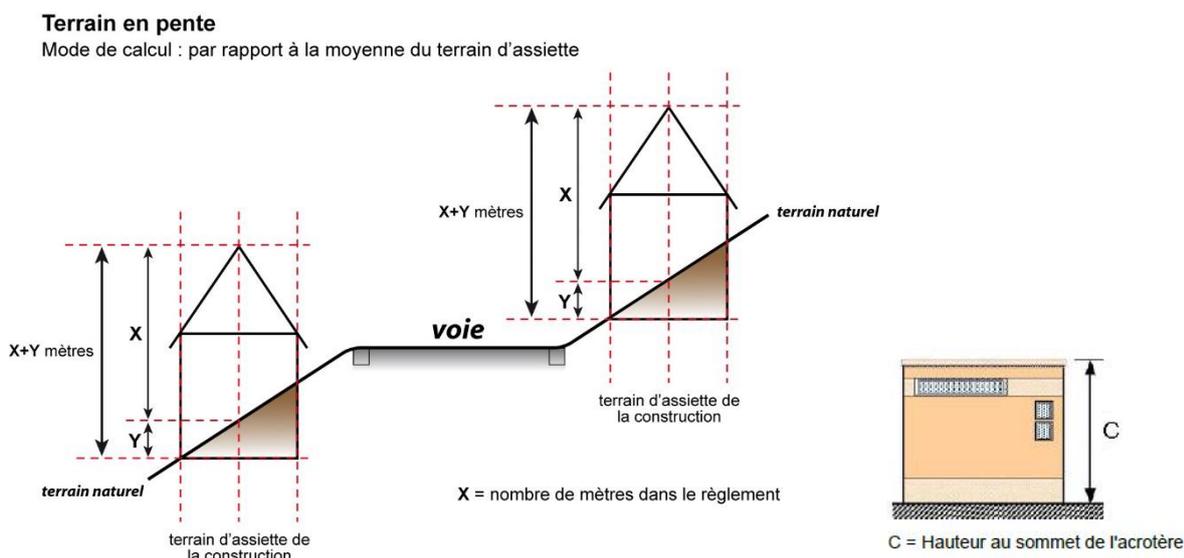
L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif\*, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

## Article 5 : Hauteur maximale des constructions

### 1. Mode de calcul de la hauteur des constructions

- 1.1. La hauteur des constructions est mesurée par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* de la construction\* avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet et le point le plus haut du plan de toiture (faîtage ou sommet de l'acrotère\*).

Croquis illustratifs :



Source : OTE Ingénierie – Février 2017

- 1.2. Sauf en cas d'extension ou réhabilitation d'une construction existante, le niveau moyen du rez-de-chaussée ne pourra être situé à plus de 0,70 mètre en-dessous ou au-dessus du niveau moyen de la voirie\* qui dessert la construction ou du niveau moyen du terrain naturel\* d'assiette\* de la construction.
- 1.3. Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.
- 1.4. Les installations produisant des énergies renouvelables ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur. Elles doivent toutefois s'intégrer harmonieusement dans le paysage urbain limitrophe.
2. Dispositions générales
- 2.1. Lorsque par son gabarit, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 5 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur le gabarit de l'immeuble.

- 2.2. Sauf dispositions graphiques particulières, la hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

#### Article 6 : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques\***

##### 3. Dispositions générales

- 3.1. L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade\*. Les encorbellements, saillies de toiture, balcons, perrons, ... n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
- 3.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 3.3. Toute construction doit respecter les marges de recul et les lignes de constructions portées au règlement graphique. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne **de construction**, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais sont tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.
- 3.4. Pour les constructions et installations situées aux angles de rues, les règles d'implantation des zones ne s'appliquent pas dès lors qu'elles entraîneraient des problèmes de visibilité nécessitant un recul.
- 3.5. **Pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain. Ces surépaisseurs peuvent être refusées pour tenir compte des caractéristiques de voirie (largeurs de trottoirs, sécurité, ...). De plus, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.**
- 3.6. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

##### 4. Cours d'eau

Sauf dispositions graphiques particulières, et en dehors des ouvrages de franchissement qui par nature ne sont pas soumis à des reculs, les constructions et installations nouvelles doivent respecter les marges de recul inscrites au document graphique.

##### 5. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 6 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article 7 : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

### 1. Dispositions générales

- 1.1. L'implantation est mesurée par rapport à la gouttière.
- 1.2. Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble des règles édictées par le présent règlement de zone doivent être regardées en fonction des limites produites, lot par lot, par ces opérations et non au regard de l'ensemble du projet.
- 1.3. Toute construction doit respecter les marges de recul portées au règlement graphique.
- 1.4. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.
- 1.5. Sauf dispositions graphiques particulières, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif, les services publics et les installations de faible emprise concourant aux missions du service public.

### 2. Travaux de transformation

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 7 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

## Article 8 : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. Pour les constructions existantes, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés nonobstant les règles édictées par l'article 8 de la zone concernée.
2. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres, sur une même propriété, n'est pas réglementée pour les constructions n'excédant pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3,50 mètres de hauteur hors tout.

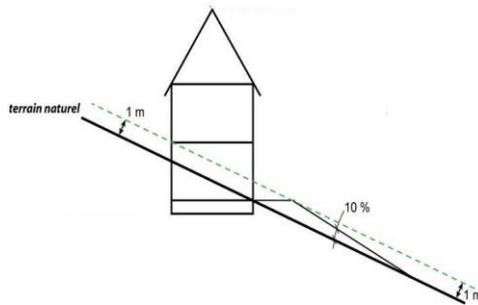
## SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

## Article 9 : **Insertion dans le contexte**

### 1. Dispositions générales

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

- 1.2. A l'exception des occupations et utilisations du sol admises dans les zones et sauf en secteur de zone Nc, les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur est supérieure à 2 mètres sont interdits.
- 1.3. Les mouvements de terre ou remblais de type « taupinière » liés à des rez-de-chaussée surélevés sont interdits.
- 1.4. Les remblais sont admis à condition de ne pas se placer à plus de 1 mètre du niveau du terrain naturel et que la pente de celui-ci ne dépasse pas une pente supérieure à 10% par rapport à la pente du terrain naturel.



Source : OTE Ingénierie

## 2. Installations techniques

Toute installation technique (gaines ou coffrets techniques, climatiseur, antenne parabolique, boîte aux lettres, ...) doit être intégrée dans le volume de la construction ou dans la clôture en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Article 10 : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Dispositions générales

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Dispositions particulières

Les équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont pas soumis aux dispositions relatives aux toitures et aux couvertures.

Article 11 : **Caractéristiques des clôtures**

La reconstruction de clôtures à l'identique est autorisée.

Article 12 : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 13 : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

Article 14 : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

1. La cote de plancher du premier niveau des constructions ou extensions doit être fixée à un niveau supérieur ou égale à la Cote des Plus Hautes Eaux (CPHE), assortie d'une marge de sécurité (aussi appelée « revanche ») de 0,30m.
2. Les niveaux enterrés ou non sous la CPHE augmentée d'une revanche de 0,30m sont interdits.

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**Article 15 : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

**Article 16 : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

**Article 17 : Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les nouvelles constructions et installations, ainsi que l'extension des constructions existantes dans les secteurs délimités au règlement graphique par la trame « Espaces contribuant aux continuités écologiques » sont interdites.

**Article 18 : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Aucun aménagement réalisé sur un terrain ne doit faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

#### 1. Dispositions générales

- 1.1. Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements. Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.
- 1.2. A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins de toute construction ou installation nouvelle, autorisée par le présent règlement, doivent être assurées en-dehors du domaine public affecté à la circulation automobile. Elles doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

#### 2. Destination « Habitation »

- 2.1. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat\*, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées.
- 2.2. Pour les constructions comportant plus d'un logement, l'aménagement d'aires de stationnement extérieur ne peut être réalisé en enfilade.

#### 3. Destinations « Commerces et activités de services », « Equipements d'intérêt collectif et services publics » et « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire »

Ils doivent pouvoir disposer d'un nombre d'aire de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

#### 4. Travaux de transformation

- 4.1. Lorsque l'autorisation d'urbanisme porte sur la transformation ou l'amélioration d'immeuble(s) existant(s), les règles fixées en matière de stationnement des véhicules et des bicyclettes ne s'appliquent que dans le cas où la transformation du ou des immeubles sur lesquels porte la demande crée de nouveaux besoins de stationnement et aux seuls besoins supplémentaires, quelle que soit la destination de l'immeuble.
- 4.2. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration du ou des immeubles existants lorsqu'ils sont affectés ou destinés à être affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux.

#### 5. Stationnement des bicyclettes

Les constructions nouvelles, hors maisons individuelles, devront comporter un local fermé ou au minimum un espace couvert, facilement accessible pour le stationnement des bicyclettes.

## Article 20 : Mutualisation des aires de stationnement

Les normes de stationnement automobile ou de bicyclettes définies ci-avant peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent pour la même opération à des occupations multiples ou temporellement décalées (bureaux d'entreprises, commerces, ... à l'exception des logements).

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 : Desserte par les voies publiques ou privées

1. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de service hivernal ou d'enlèvement des ordures ménagères.
2. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.
3. La délivrance des autorisations d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et du déplacement piéton, cycle et des personnes handicapées.
4. La création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers.
5. Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux exigences :
  - de sécurité et limiter la gêne aux usagers.
  - de la protection civile.
  - de la lutte contre l'incendie.
  - liées à l'importance et à la destination des constructions et aux usages qu'elles supportent.
6. Tout accès carrossable doit avoir une largeur minimale de 3 mètres.
7. Lorsque l'accès d'un bâtiment sinistré régulièrement édifié et qui doit être reconstruit est susceptible de porter atteinte à la sécurité de la circulation, le droit de reconstruction à l'identique peut être assorti de conditions particulières tendant à l'amélioration des conditions de sécurité des accès.

Article 22 : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eaux potable

Non réglementé dans les dispositions applicables à toutes les zones. Se reporter au règlement des zones.

2. Réseaux d'énergie

2.1. Le raccordement aux réseaux électriques, doit être réalisé par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

2.2. Des dispositions particulières peuvent être imposées pour une installation harmonieuse des armoires techniques extérieures nécessaires aux réseaux, dans l'environnement. Leur implantation sur trottoir doit respecter les normes permettant le déplacement en fauteuil roulant des personnes handicapées.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute nouvelle construction, établissement ou installation doit évacuer ses eaux usées par branchement au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur.

3.2. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non traités vers les cours d'eau, fossés et égouts pluviaux est interdite.

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux usées non domestiques doit se faire conformément à la réglementation en vigueur.

Article 23 : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

1. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales (avec ou sans admission au réseau public d'assainissement) sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs (voirie, place, parking, voire espaces verts...) que celles des lots, parcelles, terrains et constructions...

2. Les eaux pluviales doivent être recueillies dans un réseau distinct dont les caractéristiques doivent permettre son raccordement à un réseau séparatif. Il en est de même en l'absence de réseau public séparatif, afin de permettre son branchement ultérieur.

3. Les dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle peuvent consister soit en :

- L'évacuation directe vers un émissaire naturel à écoulement superficiel : cours d'eau, fossé... sous réserve des autorisations éventuelles du gestionnaire du milieu de rejet.

- L’infiltration dans le sous-sol : uniquement autorisée pour les eaux en provenance des toitures en zone d’habitation si celles-ci ne sont pas situées à proximité d’une source de pollution atmosphérique, dans le panache d’une pollution de la nappe ou d’un site dont le sol est susceptible d’être pollué. L’infiltration dans le sous-sol des eaux pluviales est aussi possible pour l’ensemble des surfaces non circulées.
  - Le stockage et le tamponnage dans les citernes, dans les ouvrages bétonnés enterrés, et sur les surfaces extérieures.
4. En cas d’impossibilité de rejet vers un émissaire naturel, le rejet pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d’assainissement, moyennant une limitation de débit de 5l/s/ha. Les aménagements et dispositifs à réaliser devront être adaptés au terrain et à l’opération. Ils pourront être complétés par un dispositif de prétraitement adapté.

**Article 24 : Obligations en matière d’infrastructure et de réseau de communication électronique**

1. Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu’au réseau public qui existe au droit de l’unité foncière, s’il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu’en limite du domaine public.
2. Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles, en zone urbaine ou destinée à desservir des opérations d’aménagement futures, s’accompagnent de l’installation systématique de gaines souterraines permettant la desserte numérique des constructions, et notamment le déploiement ultérieur du très haut débit.

**TITRE III :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UA : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation d'un quartier mixte de centre-ville.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

Article 2 UA : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 3 UA : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UA : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 UA : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal\* de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables est autorisé.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée\* de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. En cas de démolition de bâtiment constituant un élément du tissu urbain traditionnel caractéristique de la zone, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démoli.
5. La hauteur des bâtiments à usage agricoles ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

#### Article 6 UA : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, la construction ~~d'un bâtiment~~ doit se conformer aux implantations dominantes\* des bâtiments existants ou reprendre la même implantation que celle du bâtiment préexistant, en respectant le caractère patrimonial de la zone.
2. S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait\* des bâtiments existants qui marque le caractère de la rue, le respect d'un tel ordonnancement est imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera. Toutefois, en cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de construction.
3. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant\* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme ou pente « non conventionnelles », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.

Article 7 UA : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions doivent se conformer aux implantations dominantes des bâtiments existants ou peuvent s'implanter sur limites séparatives.
2. Dans le cas de constructions implantées de limites séparatives à limites séparatives, la continuité de la façade\* principale peut être assurée par un bâtiment annexe, un mur plein ou un porche qui recevra le même traitement que le bâtiment principal\*.
3. L'implantation des constructions le long de la limite séparative peut être imposée, lorsque sur l'unité foncière voisine il existe un bâtiment avec pignon\* en attente.
4. Un recul équivalent à la saillie de la toiture sur le plan de la façade latérale peut être imposé afin de respecter la tradition locale du "Schlupf"\*.
5. Les constructions de second rang\* peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette\* de la construction\* ou lorsque la construction peut être accolée à la façade du pignon existant en attente, sans dépassement dans aucun sens\*.
6. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UA : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~

Non règlementé

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 UA : Insertion dans le contexte

La pente du terrain naturel doit être préservée.

### Article 10 UA : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux\* sont interdites.
2. La pente de toiture de la construction principale ~~volumes principaux des constructions à usage d'habitation~~ doit être comprise entre 45° et 52°.
3. Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise\* ou des volumes d'articulation, sous réserve :
  - ~~que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière d'une construction dont la pente des toitures est effectivement comprise entre 45° et 52° ;~~
  - et
  - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale\* ou 20m<sup>2</sup> maximum d'emprise au sol, à laquelle ils sont annexés.
4. Par exception :
  - l'extension dans le prolongement d'une construction doit se faire dans le respect des volumes et des pans de toiture existants, même lorsque les pentes de la construction principale ne sont pas conformes au règlement ;
  - l'extension à l'arrière d'une construction peut présenter une pente de toiture plus faible, ou plate, ou à pan unique (pente règlementée) si techniquement, la topographie du terrain empêche que la toiture s'inscrive dans la continuité de la toiture
5. A l'exception des toitures plates ou végétalisées, des terrasses accessibles et des dispositifs nécessaires aux énergies renouvelables, les couvertures seront réalisées en matériaux dont la coloration et l'aspect rappellent ceux de la terre cuite naturelle. Cette disposition ne s'applique pas aux auvents, aux pergolas et aux vérandas.
6. Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

### Article 11 UA : Caractéristiques des clôtures

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels\* afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone UA
<b>ALBE</b>	* Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grès * Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine * Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives Non réglementé
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * En limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>BREITENBACH</b>	* Hauteur des murs bahut* de 0,20m maximum par rapport au niveau du terrain naturel, sauf murs de soutènement ou de longrine * Murs pleins admis * Couleurs vives en clôture interdites
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	* Sur rue : Hauteur 2m maximum * Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>FOUCHY</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>LALAYE</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>MAISONSGOUTTE</b>	* Sur rue : de préférence en mur plein avec le même traitement que bâtiment principal * Hauteur : 2m maximum sauf pour les murs avec porche conformes à la tradition locale
<b>NEUBOIS</b>	* Sur rue : Hauteur 1,80m maximum * Sur limites séparatives : Hauteur 2m maximum * Constituées : - soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages

<b>NEUVE EGLISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>St MARTIN</b>	Hauteur : 2m maximum
<b>St MAURICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur (portes et piliers inclus) : 1,50m maximum et 1,20m maximum en cas de mur plein</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> </ul>
<b>St PIERRE BOIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 1,50m maximum</li> <li>* <u>Rue Principale</u> : doivent être constituées d'éléments ajourés surmontant un muret de 0,50m de haut maximum</li> </ul>
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	Hauteur : 2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : clôtures à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant</li> <li>* <u>Hauteur</u> : 2m maximum sauf murs avec porche conforme à la tradition locale</li> <li>* Inspiration des modèles traditionnels (murs pleins,... réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades ou en moellons, avec 1 chaperon en tuiles ou grès des Vosges)</li> </ul>

Article 12 UA : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UA : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Article 14 UA : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UA : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable : ~~réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre~~ :
  - ~~Uniquement~~ pour les unités foncières jusqu'à 3 ares : 10% minimum de leur surface devra être réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre et/ou aménagés en matériaux filtrants ;
  - Pour les unités foncières de plus de 3 ares : 10% minimum de leur surface devra être réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisée pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

#### Article 16 UA : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
3. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

#### Article 17 UA : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UA : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

##### Article 19 UA : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1. Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.
2. En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions, le constructeur peut réaliser les places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier.

##### Article 20 UA : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UA : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

1. Le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit dans l'intérêt de la sécurité.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

### Article 22 UA : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UA : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UA : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

Article 2 UB : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 3 UB : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UB : Emprise au sol maximale

Non réglementé

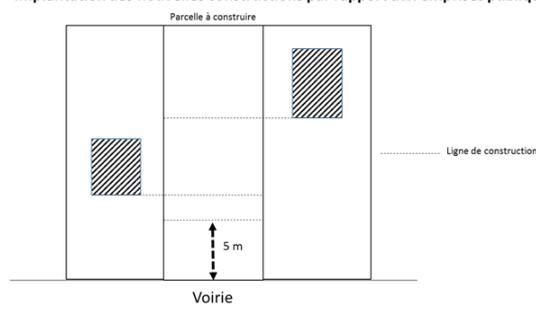
#### Article 5 UB : Hauteur maximale des constructions

1. Les hauteurs maximales à l'égout principal de toiture des constructions à destination d'habitation (ET) sont indiquées au règlement graphique.
2. Seul un niveau de combles habitables ou un attique\* au-dessus de l'acrotère en cas de toitures terrasses est autorisé.
3. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension mesurée de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
4. La hauteur des bâtiments à usage agricole ou d'activités devra se conformer aux hauteurs du bâti environnant.

#### Article 6 UB : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

1. Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de construction\* existante.
2. En cas de décrochement entre les bâtiments principaux qui l'encadrent, la construction peut être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, soit implantée entre ces deux lignes de constructions.
3. Le cas échéant, un recul de 5 mètres maximum par rapport aux voies et emprises publiques est à respecter, sauf pour les extensions de construction.

Implantation des nouvelles constructions par rapport aux emprises publiques



Croquis illustratif

4. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment existant\* ou situées sur un terrain en pointe ou en triangle ou de forme « non conventionnelle », ni aux extensions des constructions ou installations existantes.

Article 7 UB : **Implantation par rapport aux limites séparatives\***

1. Les constructions et installations peuvent s'implanter sur limites séparatives latérales ou sur l'une ou l'autre des limites séparatives latérales.
2. Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l'unité foncière qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).
3. Les bords des bassins des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Article 8 UB : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. ~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.~~
2. ~~La reconstruction à l'identique est autorisée.~~

Non règlementé

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UB : **Insertion dans le contexte**

La pente du terrain naturel doit être préservée.

Article 10 UB : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Article 11 UB : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.

2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone UB
<b>ALBE</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum avec une partie maçonnée et crépie ou en moellons de grès d'une hauteur maximum de 0,80m            Pourront être surmontées d'une grille métallique ou barrière en bois.</p> <p>* Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine. Les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).</p> <p>Non réglementé</p>
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</p> <p>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul>
<b>BREITENBACH</b>	Hauteur : 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul>
<b>FOUCHY</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</p> <p>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul>
<b>LALAYE</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</p> <p>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul>
<b>MAISONSGOUTTE</b>	<p>* <u>Hauteur</u> : 2m maximum</p> <p>* <u>Sur les Rues Engelsbach, des Fraises, Otzenbach et de la Grotte</u> : 1,30m maximum avec un mur-bahut de 0,50m complété par un dispositif à claire-voie, qui pourra être doublé d'une haie vive d'essence locale, sans résineux</p> <p>Sur limites séparatives : 2m maximum</p>
<b>NEUBOIS</b>	<p>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</p> <p>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</p> <p>* <u>Constituées</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul>

<b>NEUVE EGLISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>St MARTIN</b>	2m maximum
<b>St MAURICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur emprise publique</u> : 1,20 m max (mur plein, bahut enduit pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie, haies vives)</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : 1,80m (mur plein d'1,20m maximum, grilles ou grillages, haies vives)</li> </ul>
<b>St PIERRE BOIS</b>	Non réglementé
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 2m maximum</li> <li>* <u>Sur emprise publique</u> : à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant</li> </ul>

Article 12 UB : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 UB : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être posés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 UB : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UB : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 30% minimum de la surface d'une même unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

#### Article 16 UB : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les plantations de conifères sont interdites.
2. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
3. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

#### Article 17 UB : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UB : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 UB : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

### Article 20 UB : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UB : **Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Le nombre d'accès sur les voies publiques, notamment les RD 39, RD 214, RD 424 et RD 425, peut être limité, voire interdit.
2. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions et installations peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
3. La longueur des voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation et leur aménagement en placette dans leur partie terminale pour faire aisément demi-tour sera en fonction des projets de construction.

### Article 22 UB : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

- 3.1. En zone UB, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. En zone UBa, en l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 UB : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UB : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle de la zone.
2. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
3. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

#### Article 2 UC : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### Article 3 UC : Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UC : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

Article 5 UC : **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale à l'égout du toit et la hauteur maximale au faîtage\* des toitures des constructions à destination d'habitation doivent être similaires à celles environnantes.

Article 6 UC : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Toute construction ou installation doit être édifiée suivant la ligne de construction existante.

Article 7 UC : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Les constructions et installations doivent s'implanter sur au moins une limite séparative pour les maisons jumelées et de limites à limites pour les maisons en bande.
2. Pour les constructions de second rang : elles peuvent s'implanter le long des limites séparatives, si leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 mètres, mesuré par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

Article 8 UC : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UC : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UC : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. La pente de toiture des volumes principaux des constructions à usage d'habitation doit être similaire à la pente de toiture des constructions adjacentes.
2. Des toitures à pentes plus faibles, à pan unique (pente non-réglémentée), des toitures plates ou des terrasses accessibles sont autorisées pour des volumes de faible emprise\* ou des volumes d'articulation, sous réserve :
  - que ces mêmes volumes soient accolés à l'arrière de la construction principale, et
  - que l'emprise au sol cumulée de ces volumes représente moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale, à laquelle ils sont annexés.

Article 11 UC : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les caractéristiques des clôtures seront similaires à celles environnantes.
2. Les clôtures le long des limites séparatives doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité. Les conifères sont interdits.

Article 12 UC : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

1. Le rehaussement des constructions est interdit.
2. Les volumes de toiture sont à conserver ou à restituer, y compris les éléments spécifiques de type demi-croupe\*, coyau\*, ...
3. Les fenêtres de toit\* et les lucarnes sont autorisées.
4. Les tuiles plates en écailles sont obligatoires sur les pans de toiture de la construction principale.
5. Les agrandissements de baies sur les façades principales sur rue sont interdits.
6. Les chainages d'angle et encadrement de baies (en pierre, brique,...) sont à conserver et doivent rester apparents. Lors d'un ravalement, ces éléments ne doivent pas être en retrait du nu de la façade. Le marquage d'un soubassement existant doit être reconduit.
7. En cas de ravalement, le pan de bois en façade doit rester apparent.

Article 13 UC : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être posés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 UC : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 UC : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

Article 16 UC : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les plantations de conifères sont interdites.

2. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

Article 17 UC : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UC : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UC : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » : Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

Article 20 UC : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UC : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 UC : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 3. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 4. Assainissement – eaux usées domestiques

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### 5. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UC : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 UC : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UE : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UE.
6. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.

Article 2 UE : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

2. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
3. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :
  - de « Restauration »,
  - d' « Hébergement hôtelier et touristique »
5. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
7. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
8. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.
9. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

10. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager\* à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.
11. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

Article 3 UE : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UE : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

Article 5 UE : **Hauteur maximale des constructions**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 6 UE : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 7 UE : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 8 UE : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

~~Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».~~

1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 UE : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 UE : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 UE : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 UE : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 UE : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 UE : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UE : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables et plantées d'arbres. 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

#### Article 16 UE : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.
2. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

#### Article 17 UE : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UE : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 UE : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement-hébergement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

### Article 20 UE : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 UE : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 UE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. En l'absence de réseau public d'assainissement, l'assainissement autonome est admis dans le respect de la réglementation en vigueur. Les dispositifs d'assainissement autonome devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau lorsque celui-ci sera réalisé.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 UE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 UE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UJ.
2. Le changement de destination des constructions et installations existantes.
3. L'extension des constructions et installations existantes, sauf les abris de jardin.
4. La reconstruction des bâtiments sinistrés ou démolis, sauf les abris de jardin.
5. Les piscines enterrées.

Article 2 UJ : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Un seul abri de jardin par unité foncière est autorisé à condition de ne pas dépasser 40m<sup>2</sup> au sol.
2. La réhabilitation\* ou l'aménagement des constructions existantes dans les volumes existants.

Article 3 UJ : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 UJ : **Emprise au sol maximale**

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

Article 5 UJ : **Hauteur maximale des constructions**

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.

Article 6 UJ : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 7 UJ : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 8 UJ : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 UJ : Insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 10 UJ : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

Les façades des abris de jardin doivent être d'aspect bois.

### Article 11 UJ : Caractéristiques des clôtures

1. La hauteur des clôtures est de 1,50 mètre maximum.
2. Sauf s'il s'agit de conserver une clôture d'un modèle traditionnel, les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Les clôtures doivent être constituées de grillage à large maille et/ou d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.

### Article 12 UJ : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

### Article 13 UJ : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluies doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

### Article 14 UJ : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable

Non réglementé.

**SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Article 15 UJ : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé

Article 16 UJ : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

Non réglementé

Article 17 UJ : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 18 UJ : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

Article 19 UJ : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Non réglementé

Article 20 UJ : **Mutualisation des aires de stationnement**

Non réglementé

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 UJ : **Desserte par les voies publiques ou privées**

Non réglementé

Article 22 UJ : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eaux potable

Non réglementé

2. Réseaux d'énergie

Non réglementé

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Non réglementé

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Non réglementé

Article 23 UJ : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

100% de la surface non affectée à la construction doit rester perméable aux eaux pluviales.

Article 24 UJ : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Non réglementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

---

**Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 UX : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 UX.

Article 2 UX : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Les constructions et installations à condition d'être à destination d' « Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).
2. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).
3. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone, sauf dans la Zone d'Activités Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach-au-Val/Villé où les constructions et installations à vocation commerciale sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas au total 1500m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
4. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
5. Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).
6. Les aménagements, les transformations et l'extension des constructions et installations des activités existantes, à condition de ne pas accroître le risque et les nuisances résultant de leur fonctionnement.
7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
  - d’être liés à une activité existante,
  - d’être situés sur la même unité foncière,
  - de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.
9. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
  - qu’il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - qu’il soit intégré au volume du bâtiment d’activités, sauf si des mesures de sécurité l’interdisent,
  - que sa surface de plancher n’excède pas 150 m<sup>2</sup>.
10. Les travaux de réfection et d’adaptations des logements, à l’intérieur des volumes existants, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.

Article 3 UX : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 UX : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 UX : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des toitures des constructions est limitée à 15 mètres hors tout (HT).

#### Article 6 UX : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement\* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

#### Article 7 UX : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 UX : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

1. ~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~
1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
2. La reconstruction à l'identique est autorisée.

**SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article 9 UX : Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

**Article 10 UX : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

**Article 11 UX : Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 12 UX : Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

**Article 13 UX : Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

**Article 14 UX : Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 UX : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement ou espaces de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

#### Article 16 UX : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

#### Article 17 UX : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 UX : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 UX : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement-hébergement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

Article 20 UX : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 UX : **Desserte par les voies publiques ou privées**

1. Le nombre d'accès sur les RD424 et RD425 est limité à un. Sauf à Saint Maurice où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit.
2. L'accès aux terrains de la zone UX à Triembach au Val, devra se faire depuis la RD897, au Sud du site, à l'emplacement le plus éloigné du carrefour giratoire.
3. Dans la Zone d'Activité Intercommunale de Neuve Eglise/Triembach au Val/Villé, le nombre d'accès ne peut pas être supérieur à deux pour une longueur de façade sur rue inférieure à 100m. Un accès supplémentaire pourra être autorisé pour chaque tranche de façade supplémentaire de 100m.

Article 22 UX : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 UX : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 UX : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

**TITRE IV :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES A URBANISER**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAU

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. Les constructions et installations susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
2. Les constructions et installations à destinations d' « Exploitation agricole et forestière » et d' « Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires » (sous-destinations « Industrie » et « Entrepôt »).
3. Les terrains de camping et de stationnement de caravanes.
4. Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux ou de déchets, à l'exclusion de ceux nécessaires à une activité admise dans la zone, aux chantiers, des points de collecte publique des déchets, du compostage domestique, du stockage de combustible destiné au chauffage des constructions présentes sur l'unité foncière.

#### Article 2 IAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble\* et sous réserve :
  - que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée :
    - d'un seul tenant pour les zones dont la surface est inférieure ou égale à 50 ares
    - ou couvre une surface minimale de 30 ares pour les zones dont la surface est supérieure à 50 ares ; en cas de superficie restante de moins de 30 ares, cette dernière tranche devra être rattaché à l'aménagement de la tranche précédente
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.

2. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique.
3. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement bâti.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition d'être liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ou dans le cas de fouilles archéologiques ou de restauration du milieu naturel.

Article 3 IAU : **Mixité fonctionnelle et sociale**

1. Les constructions et installations à destination de « Commerce et activités de service » sont autorisées sous réserve qu'elles ne soient pas susceptibles de provoquer des pollutions, gênes ou nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation.
2. Les installations classées ou non sont autorisées, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAU : **Emprise au sol maximale**

Non réglementé

#### Article 5 IAU : **Hauteur maximale des constructions**

1. La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation devra être similaire à celle des constructions d'habitation du quartier adjacent, sans toutefois dépasser :
  - 7 mètres à l'égout principal de toiture ou 9 mètres à la base de l'acrotère.
  - 12 mètres au faîtage ou 12 mètres en haut de l'attique.
2. La hauteur n'est pas réglementée pour l'aménagement, la transformation et l'extension de constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.

#### Article 6 IAU : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

#### Article 7 IAU : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les bords des piscines doivent s'implanter à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

#### Article 8 IAU : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 9 IAU : **Insertion dans le contexte**

1. La pente du terrain naturel doit être préservée.
2. Les terrasses sur remblais sont interdites.

Article 10 IAU : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

Les teintes vives (dont le blanc) ou agressives en façade des volumes principaux sont interdites.

Article 11 IAU : **Caractéristiques des clôtures**

1. Le long des voies et emprises publiques, les clôtures devront s'intégrer aux caractéristiques du tissu urbain avoisinant.
2. Les clôtures doivent comporter des espaces interstitiels afin de permettre le déplacement de la petite faune.
3. Elles peuvent être composées d'une haie végétale d'essences locales favorables à la biodiversité.
4. Les conifères sont interdits.
5. Tableau des caractéristiques des clôtures commune/commune

Communes	Caractéristiques des clôtures en zone IAU
<b>ALBE</b>	* <del>Soit maçonnées, soit crépies, soit en moellons de grès</del> * <del>Murs de pierre à préserver dans leur configuration d'origine</del> * <del>Hauteur : 2m maximum pour les clôtures en limites séparatives</del> Non réglementé
<b>BASSEMBERG</b>	Non réglementé
<b>BREITENAU</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum * <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages
<b>BREITENBACH</b>	Hauteur : 2m maximum par rapport au niveau du terrain naturel
<b>DIEFFENBACH-AU-VAL</b>	* <u>Sur rue</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum * <u>Constituées</u> : - soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 0,60m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie - soit de haies vives - soit de grilles et grillages

<b>FOUCHY</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>LALAYE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>MAISONSGOUTTE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Hauteur</u> : 2m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : 2m maximum</li> </ul>
<b>NEUBOIS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>NEUVE EGLISE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur rue</u> : Hauteur 1,80m maximum</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : Hauteur 2m maximum</li> <li>* <u>Constituées</u> : <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un mur bahut* d'une hauteur maximum de 1,20m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie</li> <li>- soit de haies vives</li> <li>- soit de grilles et grillages</li> </ul> </li> </ul>
<b>St MARTIN</b>	2m maximum
<b>St MAURICE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* <u>Sur emprise publique</u> : 1,20 m max (mur plein, bahut enduit pouvant être surmonté d'une palissade à claire-voie, haies vives)</li> <li>* <u>Sur limites séparatives</u> : 1,80m (mur plein d'1,20m maximum, grilles ou grillages, haies vives)</li> </ul>
<b>St PIERRE BOIS</b>	Non réglementé
<b>STEIGE</b>	Non réglementé
<b>THANVILLE</b>	Non réglementé
<b>TRIEMBACH-AU-VAL</b>	2m maximum
<b>URBEIS</b>	Non réglementé
<b>VILLE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 2m maximum</li> <li>* <u>Sur emprise publique</u> : à intégrer aux caractéristiques du tissu urbain environnant</li> </ul>

Article 12 IAU : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture,...) doivent être préservés dans leur configuration d'origine. Toutefois, les accès nécessaires aux constructions et installations pourront y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions éventuelles soient réalisés en harmonie avec le mur existant (même type de maçonnerie).

Article 13 IAU : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les dispositifs d'énergies renouvelables sont autorisés à condition d'être intégrés dans l'allure générale de la toiture, de la manière la plus harmonieuse possible.

Article 14 IAU : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 IAU : **Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables**

1. Il est exigé pour toute construction nouvelle un minimum de terrain perméable réservé à des aménagements paysagers réalisés en pleine terre. 30% minimum de la surface d'une même unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable initialement nécessaire dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

#### Article 16 IAU : **Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs**

1. Chaque parcelle doit être plantée au minimum d'un arbre fruitier d'essence locale.
2. Sauf dispositions particulières définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les aires de stationnement en surface ne peuvent pas être considérées comme surface d'aménagements paysagers réalisés en pleine terre. Elles doivent toutefois être ombragées par des dispositifs végétalisés ou par des arbres à raison d'un arbre d'essence locale au minimum pour quatre places de parking.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.
5. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionnés de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

#### Article 17 IAU : **Dispositions relatives aux continuités écologiques**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 IAU : **Gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

##### Article 19 IAU : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

Sous destination « Logement » :

Pour chaque logement créé et par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.

##### Article 20 IAU : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 IAU : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 IAU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 IAU : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 IAU : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUe

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 IAUe : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUe.
2. Le changement de destinations des constructions et installations admises dans la zone.

Article 2 IAUe : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
  - que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée d'un seul tenant pour les zones dont la surface est inférieure ou égale à 50 ares ; ou couvre une surface minimale de 30 ares pour les zones dont la surface est supérieure à 50 ares,
  - que l'opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée d'un seul tenant pour les zones dont la surface couvre une surface minimale de 30 ares dans les zones dont la surface est supérieure à 50 ares ; en cas de superficie restante de moins de 30 ares, cette dernière tranche devra être rattaché à l'aménagement de la tranche précédente
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles,
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations à destinations d'«Equipements d'intérêt collectif et de services publics».
3. Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
4. Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations :
  - de « Restauration »,

- d' « Hébergement hôtelier et touristique »
- 5. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
- 6. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions et installations existantes, à condition de ne pas exposer les biens et les personnes supplémentaires à un risque naturel ou technologique, ni augmenter les nuisances résultant de leur fonctionnement.
- 7. Les aires de jeux, de sports et de loisirs.
- 8. Les terrains de camping et de caravanage aménagés, les habitations légères de loisirs et parc de loisirs.
- 9. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- 10. Les plans d'eau ou espaces inondables répondant à des besoins de gestion des eaux pluviales ou au fonctionnement hydraulique, à condition qu'ils fassent l'objet d'un aménagement paysager à même de valoriser l'environnement naturel ou bâti.
- 11. Les logements de fonction et de gardiennage à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à l'équipement d'intérêt collectif et de services publics implanté dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment de l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 120 m<sup>2</sup>.

Article 3 IAUe : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAUE : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 IAUE : Hauteur maximale des constructions

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 6 IAUE : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
"Dispositions applicables à toutes les zones".

#### Article 7 IAUE : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 IAUE : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

~~Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».~~

1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 IAUE : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 IAUE : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 IAUE : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorable à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 IAUE : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 IAUE : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 IAUE : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 IAUE : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Les surfaces libres de toute construction doivent être aménagées en espaces verts perméables et plantées d'arbres. 20% minimum de la surface de l'unité foncière devra être perméable.
2. La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces de pleine terre est admise, dans un ratio de 2 m<sup>2</sup> de toiture réalisés pour 1 m<sup>2</sup> d'espace perméable.

#### Article 16 IAUE : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. Les aires de jeux et de loisirs doivent être prévoir des espaces verts perméables et plantées d'arbres.
2. Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.
3. Les plantations mono-espèces sont interdites.
4. Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible et être intégrées harmonieusement dans l'opération d'aménagement ou de construction.

#### Article 17 IAUE : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 IAUE : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

## SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

### Article 19 IAUe : **Types et principales caractéristiques des aires de stationnement**

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

### Article 20 IAUe : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 IAUE : Desserte par les voies publiques ou privées

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### Article 22 IAUE : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

3.1. Toute construction ou installation qui le nécessite doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

3.2. Le réseau d'assainissement sera obligatoirement séparatif.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 IAUE : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 24 IAUE : Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IAUX

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 IAUX.

#### Article 2 IAUX : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Les aménagements, constructions et installations à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et sous réserve :
  - de ne pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une opération est inférieur à la surface minimum exigée dans les Orientations d'Aménagements et de Programmation, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir intégralement les terrains restants.
  - que la réalisation de l'opération soit compatible avec les principes édités par les Orientations d'Aménagements et de Programmation, et le développement ultérieur de la zone.
2. Les constructions et installations à condition d'être à destination d'« Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » (sous-destinations « Industrie » et « Bureau »).
3. Les constructions et installations à condition d'être à destination de « Commerce et activité de service » (sous-destinations « Artisanat et commerce de détail », « Restauration », « Commerce de gros », « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et « Hébergement hôtelier et touristique »).
4. Les bureaux et locaux de vente, à condition d'être directement liés et annexés à l'établissement d'activités implanté dans la zone.
5. Les installations classées ou non, à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
6. Les équipements d'intérêt collectif et services publics sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à la vie et à la commodité des usagers de la zone d'activités (restaurants d'entreprise, bâtiments à caractère social).

7. Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
8. Le stockage et les dépôts de matériaux à condition :
  - d'être liés à une activité existante,
  - d'être situés sur la même unité foncière,
  - de ne pas engendrer des risques de nuisances ou de pollution.
9. Un seul logement de fonction et de gardiennage par entreprise à condition :
  - qu'il soit nécessaire aux personnels dont la présence permanente sur place est directement liée et indispensable à une activité implantée dans la zone,
  - qu'il soit intégré au volume du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent,
  - que sa surface de plancher n'excède pas 150 m<sup>2</sup>.

### Article 3 IAUX : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 IAUx : Emprise au sol maximale

Non réglementé

#### Article 5 IAUx : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des toitures des constructions est limitée à 15 mètres hors tout (HT).

#### Article 6 IAUx : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.

#### Article 7 IAUx : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 8 IAUx : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

~~Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus sauf si des conditions de sécurité l'exigent.~~

2. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

SOUS SECTION 2 - **QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

Article 9 IAUX : **Insertion dans le contexte**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 10 IAUX : **Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. Les façades des constructions doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.
2. Les façades de teintes vives ou très claires sont interdites.

Article 11 IAUX : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures est de 2 mètres maximum.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être favorables à la biodiversité. Le long des voies et emprises publiques, elles doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 12 IAUX : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Non réglementé.

Article 13 IAUX : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 IAUX : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 IAUx : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les espaces non bâtis ou non affectés au stationnement ou espaces de stockage doivent être aménagés en espaces verts.

#### Article 16 IAUx : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Sauf en cas d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement d'au moins 4 places seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Ces arbres devront être positionné de manière à offrir un ombrage au stationnement et aux zones de circulation des piétons.

#### Article 17 IAUx : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 IAUx : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 IAUx : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

1. Sous destinations « Restauration » et « Hébergement hôtelier et touristique » :

Pour chaque tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une place de stationnement doit être créé.

2. Sous destination « Logement » :

Deux places de stationnement doivent être créées par logement de fonction ou de gardiennage.

Article 20 IAUX : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 21 IAUX : **Desserte par les voies publiques ou privées**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
"Dispositions applicables à toutes les zones".

Article 22 IAUX : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2. Réseaux d'énergie

Les lignes et branchements doivent être enterrés.

3. Assainissement – eaux usées domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 IAUX : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 IAUX : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU

---

**Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

~~Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 IIAU ci-dessous.

#### Article 2 IIAU : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
2. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
3. Les affouillements, exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### SECTION II A SECTION III :

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAUE

---

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".

### SECTION II - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

~~Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".~~

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2 IIAUE ci-dessous.

#### Article 2 IIAUE : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. L'aménagement, les transformations ou la réfection des constructions s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
2. Les constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques, à condition qu'elles ne remettent pas en cause les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone.
3. Les affouillements, exhaussements du sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.

### SECTION II A SECTION III :

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".



**TITRE V :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE AGRICOLE**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

---

**Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

### SECTION I -DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

#### Article 1 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

1. Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 A.
2. Le changement de destination des constructions et installations existantes.
3. Dans les secteurs repérés au règlement graphique par la trame « Secteur AOC », les abris à animaux sont interdits.

#### Article 2 A : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières

1. Dans toute la zone A :
  - L'aménagement, les transformations ou la réfection des bâtiments d'habitation s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
  - Les extensions mesurées\* des bâtiments existants.
  - Un seul abri de jardin sur la même unité foncière à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur hors tout de 3,50 mètres et d'être situé à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une bonne intégration paysagère.
  - Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
2. Dans le secteur de zone Ac :
  - Les constructions et installations liées et nécessaires aux exploitations agricoles ou aux exploitations forestières.
  - Les installations classées agricoles à condition qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant.
  - Les constructions de stockage et d'entretien du matériel agricole à destination des CUMA.

- Les constructions à usage d’habitation à condition :
  - qu’elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux d’exploitation est nécessaire à l’activité agricole,
  - que le nombre de logements soit limité à un par chef d’exploitation exerçant son activité à titre principal sur l’exploitation,
  - qu’elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, dont l’édification doit être obligatoirement préexistante ou concomitante.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités touristiques ayant pour support l’activité agricole (locaux de vente au détail des produits de l’exploitation, gîtes, ferme-auberge, camping à la ferme, ...) à condition d’être situées à proximité des bâtiments agricoles existants.
- Le logement de l’exploitant, y compris les locaux accessoires, si leur surface n’excède pas 220m<sup>2</sup>.

3. Dans le secteur de zone Ae :

- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires aux activités équestres.
- Les logements de fonction ou de gardiennage à condition que la présence sur place soit indispensable au fonctionnement du centre équestre.
- Les constructions et installations liées et nécessaires à l’hébergement et à la restauration de personnes exerçant des activités équestres.

4. Dans le secteur de zone As :

Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l’hébergement touristiques, y compris les installations temporaires et démontables de type chapiteaux.

5. Dans le secteur de zone At1 :

Les constructions à destination commerciale, sous réserve d’être liées et nécessaire au fonctionnement du site « Espace Nature » d’une surface de plancher inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>.

6. Dans le secteur de zone At2 :

- Les constructions à destination d’hébergement hôtelier et leurs annexes, sous réserve d’être liées et nécessaire à la mise en valeur du site « Espace Nature » d’une superficie de plancher inférieure ou égale à 650 m<sup>2</sup> pour l’ensemble du secteur At2 (logement de fonction compris) ;
- Les constructions à destination d’habitat, sous réserve d’être destinées au logement de fonction nécessaire à l’exploitation du site "Espace Nature".
- Les travaux ou installations nécessaires aux études, recherches, démonstration au public, liés à l’agriculture à condition de ne pas remettre en cause la vocation et la richesse écologique du site.

7. Dans les secteurs de zone At1 et At2 :

Un seul logement de fonction pour l’ensemble du secteur de zone At.

### Article 3 A : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 A : Emprise au sol maximale

1. Dans toute la zone A, y compris dans tous les secteurs de zone A :

Les abris de jardin ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2. Dans le secteur de zone As :

Les extensions mesurées ne devront pas dépasser 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants.

3. Dans le secteur de zone At1 :

Les constructions à destination commerciale du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une surface de plancher de 100 m<sup>2</sup>.

4. Dans le secteur de zone At2 :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et leurs annexes du site « Espace Nature » ne devront pas dépasser une superficie de plancher de 650 m<sup>2</sup> (logement de fonction compris).

#### Article 5 A : Hauteur maximale des constructions

1. Dans toute la zone A :

- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation ou du centre équestre est fixée à 12 mètres hors tout, sauf si des impératifs techniques ou architecturaux nécessitent qu'elle soit dépassée.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, y compris les gîtes, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou 12 mètres hors tout.
- La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
- Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.

2. Dans le secteur de zone As :

- Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques ne devront pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit ou 12 mètres hors tout.
- Les installations temporaires et démontables de type chapiteaux ne devront pas dépasser 5 mètres à l'égout du toit.

3. Dans les secteurs de zone At1 et At2 :

- La hauteur des constructions est mesurée à l’aplomb de tout point de la construction.
- La hauteur maximale des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux éventuels d’affouillement ou d’exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet est fixée à 9 mètres hors tout.

**Article 6 A : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone Ac, Ae, As, AT1 et AT2 :

- Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l’emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
- Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l’axe des chemins ruraux et chemins d’exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers\*.

2. Ces dispositions ne s’appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s’implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
- aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7-A.

**Article 7 A : Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone Ac, Ae, As, AT1 et AT2 :

- Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de l’unité foncière qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l’égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L=H/2$ , minimum 3 mètres).
- Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l’exigent.

2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

**Article 8 A : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

1. ~~La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~

Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

**SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

**Article 9 A : Insertion dans le contexte**

1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
2. Dans les secteurs de zone As, At1 et At2, les constructions et installations, les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes doivent s'insérer harmonieusement dans l'environnement et en compatibilité avec le caractère agricole et montagnard.

**Article 10 A : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions**

1. **Uniquement pour** les façades des constructions **suivantes** :
  - Les façades des bâtiments d'habitation de teintes vives ou très claires sont interdites.
  - Les façades des abris de jardin doivent être d'aspect bois.
2. **Uniquement pour** les toitures des constructions **suivantes** :
  - La pente des toitures des bâtiments d'exploitation doit être comprise entre 15 et 30° maximum. Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées si elles permettent des équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables.

- Les toitures des bâtiments d’habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l’exemple des constructions traditionnelles.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf les toitures végétalisées.

#### Article 11 A : **Caractéristiques des clôtures**

1. La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum en secteurs de zone Ac, Ae, As, At1 et At2.
2. Les clôtures devront permettre le passage de la petite faune et être-favorables à la biodiversité.

#### Article 12 A : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone As, At1 et At2 :

1. Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec l’environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu’elles s’intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.
2. Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d’origine et entretenus. Les accès nécessaires aux constructions et installations peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

#### Article 13 A : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone As, At1 et At2 :

Les équipements ou dispositifs d’exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s’intégrer au mieux dans le milieu environnant.

#### Article 14 A : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 A : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

~~Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.~~

Non règlementé

#### Article 16 A : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

1. La construction des bâtiments devra s'accompagner de plantations avec une majorité d'essences endémiques à feuilles caduques.
2. Dans les secteurs de zone At1 et At2, tous les arbres fruitiers abattus doivent être compensés d'un arbre pour un arbre.

#### Article 17 A : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 A : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 A : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 20 A : **Mutualisation des aires de stationnement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

**SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 21 A : **Desserte par les voies publiques ou privées**

Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone As, At1 et At2 :

1. Le nombre d'accès sur les RD est limité à un. Sauf à Maisongoutte où tout nouvel accès sur la RD424 est interdit.
2. Les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques sont interdits.

Article 22 A : **Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

Dans toute la zone A, y compris dans les secteurs de zone As, At1 et At2 :

1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

3. Assainissement – eaux usées domestiques

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 23 A : **Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 A : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».



**TITRE VI :  
DISPOSITIONS APPLICABLES  
A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**

---



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

---

**Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : "Dispositions applicables à toutes les zones".**

### SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article 1 N : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits**

Les constructions et installations non autorisées à l'article 2 N.

Article 2 N : **Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations soumises à conditions particulières**

1. Dans toute la zone N :
  - Les constructions et installations techniques spécifiques liées à l'exploitation de la forêt.
  - L'aménagement, les transformations ou la réfection des bâtiments d'habitation s'ils sont effectués dans les volumes existants et à condition qu'ils ne soient pas en état de ruine ou en partie dégradée par le temps, de ne pas exposer des biens et des personnes supplémentaires à un risque technologique ou naturel, ou des nuisances.
  - Les extensions attenantes aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de 200m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum (maison initiale + extension) par unité foncière.
  - Un seul abri de jardin sur la même unité foncière à condition de ne pas excéder une emprise au sol de 40 m<sup>2</sup>, une hauteur hors tout de 3,50 mètres et d'être situé à moins de 20 mètres de l'habitation principale avec une bonne intégration paysagère.
  - Les aires de stationnement à condition qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
  - Les abris pour promeneurs.
  - Les abris de chasse.

2. Dans le secteur de zone Na :

Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires aux activités de l'aérodrome d'Albé.

3. Dans le secteur de zone Nc :

- Les constructions et installations qui sont liées et nécessaires à l'activité d'exploitation des carrières à condition que l'exploitation soit conçue de manière à permettre un réaménagement écologique ultérieur.
- Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état des lieux après exploitation.

4. Dans le secteur de zone Nht1 :

Les constructions et installations nécessaires aux activités et à l'hébergement touristiques.

5. Dans le secteur de zone Nht2 :

Les installations d'hébergement temporaire touristique démontable et sans dalle (yourtes), ainsi que les installations qui y sont liées.

6. Dans le secteur de zone NI :

- Les constructions et installations à condition d'être à destination d'« Equipements d'intérêt collectif et de services publics ».
- Les constructions et installations, à condition de correspondre aux sous-destinations de « Restauration » et d'« Hébergement hôtelier et touristique ».
- Les bureaux, locaux de vente ou services, à condition d'être directement liés et annexés à l'équipement d'intérêt collectif ou de services publics implanté dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires ou liées aux activités de sports et de loisirs, y compris pour le camping et les installations sanitaires qui y sont liées.
- Les aires de jeux non motorisées.

7. Dans le secteur de zone Ns :

Les constructions et installations à condition qu'elles soient comprises dans la sous destination « Logement ».

Article 3 N : **Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### SOUS SECTION 1 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### Article 4 N : Emprise au sol maximale

1. Dans toute la zone N, y compris dans tous les secteurs de zone N :

Les abris de jardin et les abris pour promeneurs ne doivent pas dépasser 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

2. Dans le secteur de zone Ns :

L'augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes est limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLUi.

3. Dans le secteur de zone Nht1 :

L'emprise au sol cumulée ne peut excéder 100 m<sup>2</sup>.

4. Dans le secteur de zone Nht2 :

L'emprise au sol cumulée des constructions nouvelles à usage d'hébergement touristique est limitée à 300 m<sup>2</sup> par unité foncière, y compris les installations techniques (sanitaires).

5. Dans le secteur de zone NI1 :

L'emprise au sol des nouvelles constructions est limitée à 200m<sup>2</sup>.

6. Dans le secteur de zone NI2 :

L'emprise au sol cumulée ne peut excéder 10% de la superficie de l'unité foncière.

#### Article 5 N : Hauteur maximale des constructions

1. Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

- Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique pour certains secteurs de zone N, la hauteur maximale des toitures des constructions est limitée à 12 mètres hors tout (HT).
- La hauteur des extensions mesurées ne devra pas dépasser celle des bâtiments existants.
- En cas de sinistre ou démolition de bâtiment, la reconstruction devra se faire à la même hauteur que le bâtiment démolé.
- Les abris de jardin ne doivent pas dépasser la hauteur de 3,50 mètres hors tout.
- Les abris pour promeneurs ne doivent pas dépasser la hauteur de 5 mètres hors tout.

2. Dans le secteur de zone NI1 :

La hauteur des installations techniques du Parc Aventure classé (tour de saut, départ de tyrolienne, ...) ne doit pas dépasser la hauteur de 40 mètres hors tout.

#### Article 6 N : **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

1. Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :
  - Sauf dispositions particulières indiquées au règlement graphique, les constructions et installations doivent être implantées à au moins 5 mètres en retrait de l'emprise des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.
  - Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations nouvelles doivent respecter un recul de 6 mètres par rapport à l'axe des chemins ruraux et chemins d'exploitation et de 2 mètres par rapport aux sentiers.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.
  - aux constructions principales implantées sur des terrains situés en retrait des voies qui n'y ont qu'un accès, qui respecteront les dispositions de l'article 7 N.

#### Article 7 N : **Implantation par rapport aux limites séparatives**

1. Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :
  - A moins que les constructions ou installations ne jouxtent la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m.
  - Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.
2. Ces dispositions ne s'appliquent pas :
  - aux aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes non conformes aux prescriptions du présent article, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante, telle que définie aux dispositions générales.
  - aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics, qui s'implanteront à une distance comprise entre 0 et 1,50 mètre par rapport à l'alignement.

#### Article 8 N : **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

- ~~1. La distance comptée horizontalement du point le plus haut de deux bâtiments non contigus sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.~~
1. Une distance de sécurité peut être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

## SOUS SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 9 N : Insertion dans le contexte

1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».
2. Dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

Les constructions et installations, les aménagements, transformations ou extensions des constructions existantes doivent s'insérer harmonieusement dans l'environnement et en compatibilité avec le caractère naturel, forestier et montagnard.

### Article 10 N : Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions

1. Les façades des constructions

Les matériaux de surfaces extérieures des bâtiments à implanter devront être traités de manière à optimiser l'insertion des bâtiments dans leur environnement.

2. Les toitures des constructions

- 2.1. Dans toute la zone N, sauf en secteur de zone Nht2 :

- Les toitures des bâtiments d'habitation doivent être à deux pans, dont la pente est comprise entre 40 et 52°. Si un pan de la toiture principale recouvre des extensions hors du volume principal, une pente plus faible peut être admise dans la partie inférieure à l'exemple des constructions traditionnelles.
- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, sauf pour les toitures végétalisées.

- 2.2. En secteur de zone Nht2 :

- Les toitures devront être conçues de façon à reprendre l'esprit des formes des yourtes (toiture à pan concave ou à un seul pan par exemple).
- Les façades des constructions annexes (sanitaires) devront être traitées en matériaux rappelant celles des yourtes ou en matériaux rappelant l'aspect bois ou l'aspect "pierres".
- Les constructions annexes aux yourtes devront être recouvertes d'une toiture végétalisée. Lorsqu'elles sont corrélées à au moins deux yourtes, les constructions annexes (sanitaires) devront être contiguës.
- Le traitement des yourtes et de leurs annexes devra être harmonieux sur l'ensemble du site.

Article 11 N : **Caractéristiques des clôtures**

La hauteur des clôtures autour des constructions est de 2 mètres maximum.

Article 12 N : **Prescriptions relatives au patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier**

Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

1. Les constructions et installations doivent présenter un aspect compatible avec l'environnement bâti et naturel afin de limiter au maximum leur impact visuel. Leur implantation et leurs formes doivent être conçues de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux à la morphologie et aux caractéristiques paysagères du terrain.
2. Les murs en pierre (soutènements vernaculaires, murs de clôture) doivent être préservés dans leur configuration d'origine et entretenus. Les accès nécessaires aux constructions et installations peuvent y être pratiqués à condition que les aménagements et adjonctions soient réalisés en harmonie avec le mur existant.

Article 13 N : **Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

Les équipements ou dispositifs d'exploitation liés aux énergies renouvelables doivent s'intégrer au mieux dans le milieu environnant.

Article 14 N : **Dispositions spécifiques aux rez-de-chaussée et aux étages en zone inondable**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### SOUS SECTION 3 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

#### Article 15 N : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

~~Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.~~

Non règlementé

#### Article 16 N : Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non règlementé

#### Article 17 N : Dispositions relatives aux continuités écologiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 18 N : Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les dispositifs de gestion des eaux pluviales issues du domaine public et du domaine privé sont obligatoires, quelle que soit la surface à urbaniser.

### SOUS SECTION 4 - STATIONNEMENT

#### Article 19 N : Types et principales caractéristiques des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### Article 20 N : Mutualisation des aires de stationnement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## SECTION III -EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### Article 21 N : Desserte par les voies publiques ou privées

Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

1. Le nombre d'accès sur les RD est limité à un.
2. Les accès sur les chemins, pistes cyclables ou sentiers touristiques sont interdits.

### Article 22 N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux d'eau publics, d'énergie, d'électricité et d'assainissement

Dans toute la zone N, y compris dans les secteurs de zone Ns, NI, NI1, NI2, Nht1 et Nht2 :

#### 1. Eaux potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée :

- soit par branchement au réseau collectif de distribution d'eau potable,
- soit par captage, forage ou puits particuliers, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur.

Des prescriptions particulières peuvent être imposées pour assurer la sécurité incendie.

La création d'une ressource en eau privée est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 2. Réseaux d'énergie

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 3. Assainissement – eaux usées domestiques

La création d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite dans le périmètre de protection d'un captage d'eau potable.

#### 4. Assainissement – eaux usées non domestiques

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

### Article 23 N : Conditions relatives à l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et ruissellement

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Article 24 N : **Obligations en matière d'infrastructure et de réseau de communication électronique**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II :  
« Dispositions applicables à toutes les zones ».



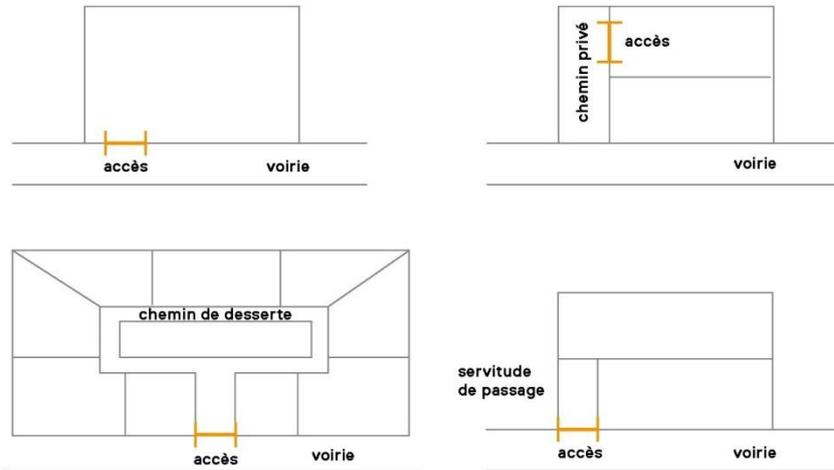
## **TITRE VII : LEXIQUE**

---



## ■ Accès

C'est le point de jonction, le lieu de raccordement entre la propriété riveraine d'une voie ouverte à tous et ladite voie. Il se poursuit sur la parcelle dans une dimension adaptée, permettant de desservir les constructions.



## ■ Acrotère

Muret en parti sommitale de la façade, situé au-dessus de la toiture terrasse et comportant le relevé d'étanchéité.

## ■ Alignement

Limite du domaine public au droit des propriétés riveraines.

## ■ Aménagement paysager

Mise en valeur des espaces extérieurs d'une construction, permettant de rendre un terrain plus praticable ou plus agréable.

## ■ Attique

Etage en recul situé au sommet d'une construction de proportion moindre que l'étage inférieur.

## ■ Bâtiment

Désigne toute construction durable, couverte et close, qui sert d'abri aux hommes, aux animaux ou aux objets.

### ■ **Bâtiment existant ou préexistant**

S'entend au titre du présent règlement, qu'un bâtiment ou une construction est existant ou préexistant dès lors qu'il est légalement érigé à la date d'approbation du présent PLU.

### ■ **Bâtiment principal ou construction principale**

Construction implantée sur une même unité foncière destinée à recevoir les activités dominantes conformes à sa destination.

### ■ **Construction**

Tout assemblage solide et durable de matériaux, quelle que soit sa fonction.

### ■ **Construction de premier rang**

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées, généralement composée du bâtiment principal à usage d'habitat et de ses annexes historiques.

### ■ **Construction de second rang**

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

### ■ **CPHE**

Cote des Plus Hautes Eaux

### ■ **Coyau**

Petite pièce de bois rapportée sur un chevron pour réduire la pente en partie basse du comble

### ■ **Demi-croupe**

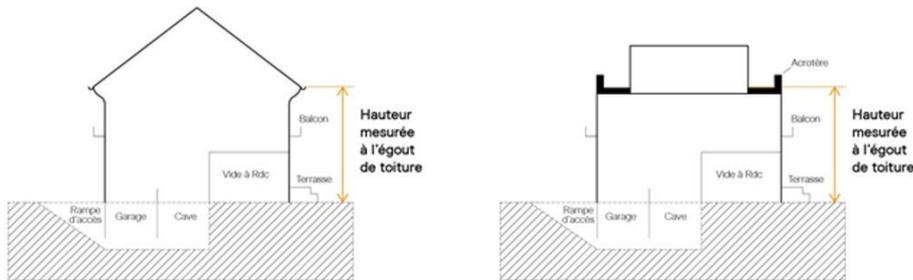
Versant de toiture perpendiculaire au versant principal sur une partie de la hauteur de la toiture, côté pignon. De forme triangulaire en un pan incliné fréquemment plus accusé que la pente des versants principaux, il est délimitée par deux arrêtes.

### ■ **Dispositifs d'énergie renouvelable**

Peuvent être considérés comme des dispositifs d'énergie renouvelable les éléments suivants : chauffe-eau solaire, modules photovoltaïques, réseau de chaleur vertueux, pompe à chaleur, géothermie, éolienne, chaufferie biomasse, etc.. Cette liste n'est pas exhaustive.

### ■ Egout principal de toiture

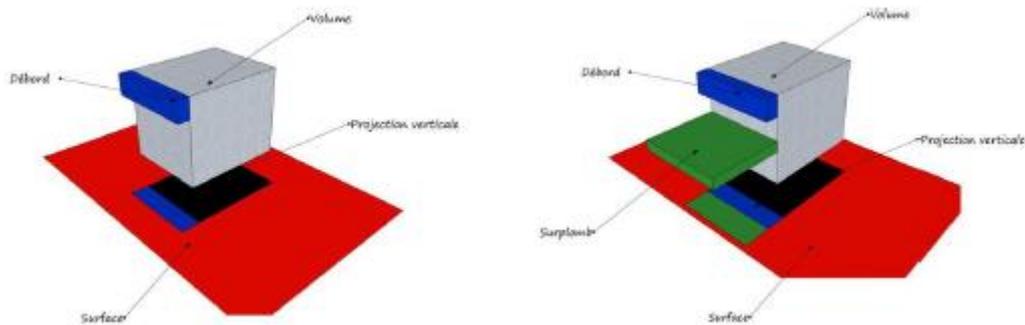
En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire à la gouttière ou au chéneau qui se situe au bas de la pente du toit. En cas de toiture plate ou surmontée d'attique, l'égout de toiture correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Emprise au sol

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplomb inclus. Exprimée en pourcentage, elle est calculée par rapport à la surface de l'unité foncière.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Emprises publiques

Surface de terrain bâtie ou non appartenant à l'Etat ou aux collectivités locales (voirie-chemins, place, aire de stationnement,...)

### ■ Energie renouvelable

Energie issue d'une ressource renouvelable (biomasse, soleil, énergie de la terre (géothermie), de l'eau (aquathermie) ou de l'air (aérothermie), biogaz, déchets verts ou énergie fatale (inégalement présente et/ou piégée dans certains processus industriels)) qui peut être exploitée sous forme de chaleur, de froid ou d'électricité.

Le raccordement à un réseau de chaleur vertueux (dont la production comprend plus de 50 % d'énergie renouvelable) vaut intégration d'un dispositif de production d'énergie renouvelable.

### ■ **Équipement public ou d'intérêt collectif**

Un équipement public ou d'intérêt collectif doit assurer un service d'intérêt général destiné à répondre à un besoin collectif d'une population. Il peut être géré par une personne publique ou privée.

Ces équipements correspondent notamment aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, intercommunaux, départementaux, régionaux ou nationaux ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services de secours, de lutte contre l'incendie et de police (sécurité, circulation...) ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire, secondaire, technique ou professionnel, y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements universitaires, les locaux affectés à la recherche, et les établissements d'enseignement supérieur y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements destinés à la formation, aux congrès ou aux séminaires y compris les locaux d'hébergement et de restauration liés ;
- les établissements judiciaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de court et moyen séjour, résidences médicalisées, résidences pour personnes âgées, ... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle ;
- les établissements de sports et de loisirs ;
- les cimetières ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les bâtiments ou installations techniques conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières, incubateurs, ...) ;
- les centres d'hébergement d'urgence ;
- les ambassades, consulats, organisations internationales publiques ;

### ■ **Espaces interstitiels d'une clôture**

Clôture non pleine, comportant des espaces vides ou ouvertures, permettant le déplacement de la petite faune à plusieurs endroits au droit de la parcelle

### ■ Espace libre ou non bâti

Surface de terrain non occupée ou non sur-bâtie par des constructions (par exemple, les terrains de football ne peuvent pas être considérés comme des espaces libres).

### ■ Extension mesurée

On entend par extension mesurée l'agrandissement d'un bâtiment. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant avec lequel elle présente obligatoirement une liaison fonctionnelle. L'extension peut s'effectuer horizontalement et/ou verticalement, sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement.

Sauf indication spécifique dans certains secteurs de zone du présent règlement, l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU est limitée à environ un tiers de la surface de plancher et de l'emprise au sol conservée existant à la date d'approbation du PLU. Dans les autres cas, les constructions nouvelles ne sont pas considérées comme des extensions et ne bénéficient pas des règles particulières qui y sont liées.

### ■ Façade

Chacune des faces en élévation d'un bâtiment ou d'une construction, à l'exclusion des parties enterrées. Elles sont constituées des structures porteuses ou par extension, l'isolation extérieure de ces structures, des murs rideaux ou des façades végétalisées.

### ■ Faîtage

Ligne supérieure d'un toit.

### ■ Fenêtre de toit

Fenêtre inscrite dans le plan de la toiture.

### ■ Implantations dominantes

Il s'agit de l'organisation ou de l'agencement des principaux éléments bâtis qui marquent le caractère d'une rue ou d'un ilot.

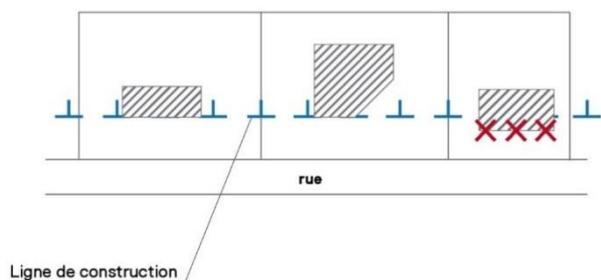
### ■ Installation

Ensemble des objets, des appareils, des équipements, des éléments mis en place en vue d'un usage déterminé.

### ■ Ligne de construction

Ligne portée au règlement graphique qui est à respecter pour tout nouveau bâtiment. Le mur de façade doit être implanté sur cette ligne, mais les retraits traités par des décrochements ou des biais

peuvent être tolérés, notamment lorsqu'ils sont rendus nécessaires par la configuration de la parcelle ou des constructions voisines.



- Première ligne de construction

Construction principale implantée au plus près des voies et emprises publiques ou privées et généralement composée du bâtiment principal à vocation d'habitation et de ses annexes.

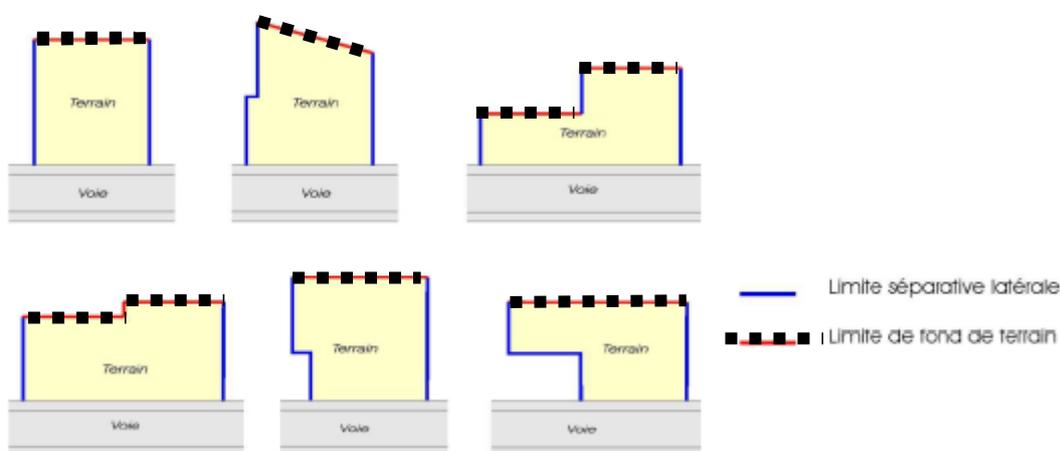
- Deuxième ligne de construction

Construction implantée à l'arrière d'une construction de premier rang pouvant être contigüe ou séparée de cette dernière et n'étant pas implantée à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

## ■ Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre deux unités foncières privées ; elles sont de deux types :

- les limites du terrain qui aboutissent à la voie, y compris les éventuels décrochements, brisures et coudes, constituent les limites séparatives latérales ;
- la limite opposée à la voie constitue la limite séparative de fond de terrain.



Source : OTE Ingénierie

### ■ Logement locatif social ou logements aidés

Sont considérés comme des logements locatifs sociaux, au titre du présent règlement, ceux définis et comptabilisés au titre de la loi SRU / Duflot.

### ■ Mur bahut

Mur servant de base à une clôture.

### ■ Mur pignon

Mur avec couronnement triangulaire dont le sommet porte le bout d'un faitage d'un comble.

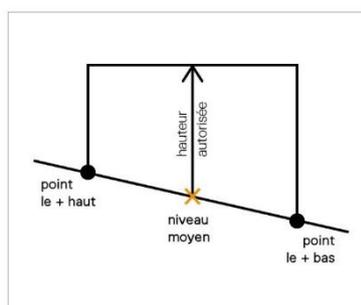
### ■ Niveau moyen de la voie de desserte de la voirie

Le niveau moyen de la voie de desserte, au droit de l'unité foncière, s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de la voie donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

La voie de desserte est constituée par les voies et emprises, publiques ou privées, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des piétons, et à l'exception des seules pistes cyclables et cheminements piétons.

### ■ Niveau moyen du terrain d'assise ou d'assiette

Le niveau moyen du terrain d'assiette s'entend par la moyenne altimétrique (différence entre le point le plus haut et le point le plus bas) de l'ensemble de la superficie de la parcelle ou des différentes parcelles sur lesquelles portent une opération ou un projet la construction.



### ■ Nu de la façade

Le nu de la façade constitue le plan vertical de la paroi d'une construction. Il peut être rythmé par des éléments de composition tels que des retraits, des saillies ou des modénatures. Le nu est compté à partir du revêtement extérieur fini, hormis ces éléments de composition.

### ■ Nuisances / risques incompatibles avec la vocation résidentielle

Tout facteur pouvant potentiellement constituer un danger, un préjudice, une gêne ou un dommage pour la santé, le bien-être et l'environnement dans des zones destinées principalement à de l'habitat.

### ■ Opération d'aménagement d'ensemble

Toute opération d'un seul lot couvrant l'ensemble de la surface de la zone concernée ou ayant pour effet de porter à au moins deux le nombre de lots ou de constructions issus de la dite opération : division, lotissement, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine.

### ■ Ordonnancement de fait

Il s'agit de l'implantation cohérente et homogène des principaux éléments bâtis implantés le long d'une rue.

### ■ Pignon en attente

Se dit d'une façade aveugle située le long d'une limite séparative sur laquelle une nouvelle construction peut venir s'adosser.

### ■ Pleine terre

Un espace non construit peut être qualifié de "pleine terre" si :

1. Son revêtement est perméable, drainant (terre végétale, graviers, stabilisés, ...). Il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales), à condition que ceux-ci ne portent pas préjudice à l'équilibre pédologique du sol et permettent notamment le raccordement de son sous-sol à la nappe phréatique et à la restitution au cycle de l'eau,
2. Il doit pouvoir recevoir des plantations,
3. Il est exclu de toute construction (ne peut se situer sur une dalle ou un toit) ou aménagement (les terrains de sport ainsi que les cheminements en sont exclus).

### ■ PPRI

Plan de Prévention des Risques d'Inondation.

### ■ Réhabilitation

Désigne au sens large la restauration et l'amélioration des constructions existantes et inclut toutes les opérations de réparation, reconstruction, restauration ou de réaménagement d'un bâtiment, d'un édifice ou d'un lieu urbain.

Elle peut être légère (installation de l'équipement sanitaire, électricité, chauffage par exemple), moyenne ou lourde.

### ■ Saillie

Toute partie, élément ou ouvrage d'aménagement accessoire qui dépasse l'alignement, la toiture ou le gabarit d'une construction.

### ■ Schlupf

Élément traditionnel des constructions des centres anciens villageois. Il désigne un espace séparant les murs latéraux de deux constructions, édifiées sur des fonds voisins, pour former une sorte de couloir, perpendiculaire à l'alignement des façades sur la rue. Cet espace étroit a pour but d'éviter la propagation des incendies et de permettre l'écoulement des eaux pluviales.

### ■ Sentier

Chemin étroit destiné aux piétons et aux cycles.

### ■ STECAL

(Art. L151-13 du Code de l'Urbanisme) :

A titre exceptionnel, délimités dans les zones naturelles, agricoles ou forestières se sont des secteurs de taille et de capacité et d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

- a) Des constructions ;
- b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

### ■ Surface de plancher

La surface de plancher de la construction (code de l'urbanisme) est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs,
- Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,

- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### ■ Terrain naturel

Le terrain naturel est celui qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet de construction et n'ayant fait l'objet d'aucun exhaussement et/ou affouillement.

### ■ Unité foncière ou terrain d'assiette

Une unité foncière est composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision. Les limites d'une unité foncière s'arrêtent aux limites « physiques » (route, chemins, cours d'eau, ..) d'une parcelle ou aux limites d'une parcelle d'un propriétaire différent.

### ■ Voirie

La voirie a pour objet d'assurer la circulation des personnes ou des véhicules dans des conditions normales de sécurité en vue de permettre directement ou indirectement l'accès aux constructions. Elle comporte les aménagements nécessaires à cet effet.

On distingue deux types de voirie : les voies publiques ou privées. Les voies privées sont constituées de parcelles privées bien qu'elles soient ouvertes à la circulation.

### ■ Volumes de faible emprise

S'entend des volumes de constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges, terrasses,...) représentant moins de 20% de l'emprise au sol de la construction principale à laquelle ils sont annexés.

### ■ Volumes principaux

Tout volume destiné au séjour, au sommeil ou au travail d'une manière continue. S'entend pour les volumes regroupant les usages dominants d'une occupation permanente et excluant les constructions annexes (abri de jardin, piscine, garage, granges).

**CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE BIEN  
pour usage ou occupation par la collectivité  
SAINT-MARTIN – bâtiments et terrain de la Menuiserie Martin  
CH028AB**

**ENTRE :**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE** (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;  
Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du **11 février 2025** .

*Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »*

**ET :**

**La Communauté de Communes de la Vallée de Villé (67220)**, ayant son siège à BASSEMBERG 1 rue principale, identifiée au SIREN sous le numéro 246 700 777 ;

Représentée par Monsieur Serge JANUS, Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé (67220), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du **31 janvier 2025**.

*Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »*

**EXPOSE**

**I – Adhésion**

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 30 décembre 2016.

**II – Demande d'intervention**

Il est rappelé qu'aux termes d'un courrier en date du **xxx 2025**, Monsieur Serge JANUS a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de maîtriser son occupation et de réaliser un projet de piste cyclable sur la partie sud de la parcelle.

**III – Signature de la convention de portage initiale**

Après y avoir été respectivement autorisés par une délibération en date du **31 janvier 2025** pour la collectivité et en date du **11 février 2025** pour l'EPF d'Alsace, les parties ont conclu le **xxx 2025** une convention de portage foncier pour une durée initiale de dix (10) ans. Cette durée pouvant être prorogée exceptionnellement.

Il est rappelé que pendant toute la durée de la convention de portage, le bien ci-dessous restera la propriété exclusive de l'EPF d'Alsace. C'est à l'issue de la convention de portage foncier que le bien sera rétrocédé en pleine propriété à la collectivité qui s'engage à le racheter avant son affectation à son usage définitif et ce dans les conditions prévues dans ladite convention de portage et dans le

règlement intérieur de l'EPF d'Alsace.

***Ceci exposé, il est passé à la convention de mise à disposition pour usage ou occupation,***

**ARTICLE 1 : OBJET - DESIGNATION**

La présente convention a pour objet de définir les conditions de mise à disposition pour usage ou occupation au profit de la collectivité, du bien ci-dessous désigné appartenant à l'EPF d'Alsace.

**DESIGNATION**

**A SAINT-MARTIN, (67220), 1 rue du Honcourt**

**Description du bien :**

Des locaux d'activités, hall de stockage et terrain attenants.

*Figurant au cadastre :*

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
8	56	Klostermatten	Sol	A	00	19	69
8	62	Klostermatten / chemin du Honcourt <sup>1</sup>	Bâti	UX		32	93
8	64	Klostermatten	Sol	UX		8	79
8	65	Unten am Kirchhof	Sol	10 % en UX (0,13a) 90% en A (1,12a)		1	25
8	161	Klostermatten	Sol	UX		7	94
8	164	Klostermatten	Sol	UX		8	81
8	165	Klostermatten	Sol	UX		6	19
8	166	Klostermatten	Sol	UX		12	15
<b>Superficie totale</b>					<b>97,75 ares</b>		

**Rappel de servitudes**

La collectivité déclare être informée que le bien est grevé des servitudes suivantes et s'oblige à les respecter et s'y conformer :

<b>S1 : Servitude</b>	<b>Numéro AMALFI : S2008SEL001481</b>
<b>Type :</b> Servitude de pose d'une canalisation et de ses accessoires techniques et droit d'accès	
<b>Fonds servant(s)</b> SAINT-MARTIN S 8 N° 0056	
<b>Fonds dominant(s)</b> NEUBOIS S 19 N° 0157	
<b>Complément d'information :</b> - N° d'ordre de l'inscription : 5	
- Fondement(s) : acte de constitution de servitude du 04/03/1983	
- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: FOL. 1537 N°8 du livre foncier de Neubols - CI-reporté le 02/05/2001	
<b>Créé(e) par</b> Chargement V2 déposée le 24/05/1983 et signée le 24/05/1983 (annexe: SAINT-MARTIN/33/1983)	

**S3 : Servitude**

Numéro AMALFI : S2008SEL001479

Type : Servitude de ne pas bâtir des constructions industrielles et commerciales

**Fonds servant(s)**

SAINT-MARTIN S 8 N° 0164 / 0061

**Fonds dominant(s)**

SAINT-MARTIN S 8 N° 0085

SAINT-MARTIN S 8 N° 0154 / 0092

SAINT-MARTIN S 8 N° 0155 / 0092

SAINT-MARTIN S 8 N° 0156 / 0092

Complément d'information : - N° d'ordre de l'inscription : 2

- Fondement(s) : acte du 01/12/1938

- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: Fol. 1090 n°1, 27, 29, 30 - Ci-reporté le 05/12/1996

**Créé(e) par** Chargement V2 déposée le 27/12/1938 et signée le 27/12/1938 (annexe: SAINT-MARTIN/32/1938)**S4 : Servitude**

Numéro AMALFI : S2008SEL001480

Type : Servitude de ne pas bâtir de constructions industrielles et commerciales

**Fonds servant(s)**

SAINT-MARTIN S 8 N° 0165 / 0061

SAINT-MARTIN S 8 N° 0166 / 0061

**Fonds dominant(s)**

SAINT-MARTIN S 8 N° 0085

SAINT-MARTIN S 8 N° 0154 / 0092

SAINT-MARTIN S 8 N° 0155 / 0092

SAINT-MARTIN S 8 N° 0156 / 0092

SAINT-MARTIN S 8 N° 0129 / 0092

Complément d'information : - N° d'ordre de l'inscription : 3

- Fondement(s) : acte du 01/12/1938

- Informations complémentaires : Réf. feuillets fonds dominants: Fol. 1000 n°1, 27, 29, 30 et Fol. 1140 n°15 - Ci-reporté le 30/01/1997

**Créé(e) par** Chargement V2 déposée le 27/12/1938 et signée le 27/12/1938 (annexe: SAINT-MARTIN/32/1938)**ARTICLE 2 : CONDITIONS GENERALES****Prise de possession et jouissance gratuite**

L'EPF d'Alsace autorise la collectivité à prendre possession du bien objet des présentes, mis à sa disposition gratuitement et immédiatement pendant la durée de la présente convention.

**Autorisations diverses**

La collectivité est autorisée sous son contrôle et sa responsabilité :

- **à faire usage du bien** directement ou par des tiers (occupation, mise à disposition dans le respect de l'article L. 221-2 du Code de l'urbanisme) ;
- **à procéder à toutes recherches et études** nécessaires à la réalisation de son projet d'aménagement définitif, notamment légales et réglementaires pouvant affecter la destination du bien (charges, servitudes, pollutions, protection par les Bâtiments de France, recherches archéologiques et géotechniques...) ;
- **à déposer toute autorisation droit du sol** (déclaration préalable, permis de démolir, d'aménager ou de construire) et/ou à instruire toute procédure légale et réglementaire.

**Obligations diverses**

La collectivité s'engage :

- **à assurer à ses frais la mise en sécurité**, le gardiennage et l'entretien du bien.
- **à ne pas réaliser de travaux sur le bien** ; si des travaux s'avéraient nécessaires (rénovation, réhabilitation, démolition), une convention de mise à disposition du bien pour travaux pourrait alors être conclue avec l'EPF d'Alsace,
- à, seulement en cas d'extrême urgence ou de péril imminent, **procéder aux mesures conservatoires** indispensables en vue de faire cesser l'urgence et/ou le péril (en pareil cas, la collectivité en avisera immédiatement l'EPF d'Alsace).

### **ARTICLE 3 : GESTION DU BIEN**

La collectivité est autorisée à mettre à disposition le bien au profit d'un tiers, sous la forme d'une convention d'occupation précaire dont elle aura exclusivement la gestion. La collectivité aura la charge exclusive et sous sa seule responsabilité de faire signer tous documents associés (état des lieux, convention d'occupation précaire...). Dans ce cas, la collectivité encaissera directement les indemnités d'occupation éventuellement dues.

Il est expressément interdit à la collectivité de conclure des contrats ouvrant, pour l'occupant, à un quelconque droit de préemption. La collectivité n'est pas autorisée à conclure des baux sauf accord préalable et exprès de l'EPF d'Alsace.

L'EPF d'Alsace pourra, si la collectivité le souhaite, apporter son aide pour la rédaction d'une convention d'occupation précaire.

Ces attributions seront exercées par la collectivité dans les cadres légaux et réglementaires auxquels sont soumises les collectivités territoriales.

La collectivité s'engage au respect des obligations légales et réglementaires en matière de changement de destination du bien, d'accueil du public et lors de manifestations publiques dans les lieux mis à disposition (agrément de salles, commission de sécurité, présence d'extincteurs ou bornes incendie...) et en informera préalablement le propriétaire.

### **ARTICLE 4 : FRAIS**

Les frais induits par l'ensemble de la gestion définie ci-dessus, seront entièrement pris en charge par la collectivité.

Les dépenses et recettes éventuelles de l'exercice en cours et des précédents, ou pouvant être mises légalement à la charge du propriétaire pendant la durée du portage, restent soumises à apurement entre la collectivité et l'EPF d'Alsace, par le biais du bilan annuel de gestion établi par ce dernier.

### **ARTICLE 5 : ASSURANCES**

L'EPF d'Alsace souscrit pendant toute la durée de portage du bien une assurance en tant que propriétaire non occupant, limitée à la responsabilité civile si le bien est voué à la démolition ou à une garantie « dommages aux biens » si des travaux de réhabilitation sont prévus.

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité veillera dans le cadre de la gestion du bien, notamment en tant que gardien et usager des lieux, à se garantir par contrat d'assurance au titre de l'ensemble des risques susceptibles de naître de son occupation, y compris contre les recours des voisins ou des tiers et sa propre responsabilité civile.

Elle veillera sous son contrôle et sa responsabilité, à ce que les tiers autorisés par elle, soient garantis par contrat d'assurance, notamment au titre de l'usage du bien, y compris :

- à solliciter annuellement auprès des sous-occupants, une attestation d'assurance couvrant leur responsabilité civile et les risques « locatifs » ;
  - les risques encourus par les personnes accueillies dans les lieux ;
- et d'une manière générale contre tout risque pouvant résulter de la mise à disposition.

### **ARTICLE 6 : RESPONSABILITÉS - GARANTIE DE LA COLLECTIVITE**

Pendant toute la durée de la présente convention, la collectivité s'engage à prévenir immédiatement l'EPF d'Alsace de toutes dégradations, de tous incidents ou accidents survenus du fait des travaux exécutés.

**La collectivité s'engage à informer préalablement le propriétaire de toute occupation par elle-même ou par un tiers, à titre gratuit ou onéreux.**

## **ARTICLE 7 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS**

L'EPF d'Alsace rappelle à la collectivité qu'il existe des réglementations spécifiques en matière de :

- risques dus à l'amiante, notamment pour la protection des occupants, l'emploi et la protection des travailleurs contre les risques d'inhalation de poussières d'amiante, de recherche de tous matériaux contenant de l'amiante lors de l'exécution de travaux et à l'issue,
- risques inhérents à la présence de revêtements contenant du plomb, notamment dégradé, pour la protection des personnes occupantes et des professionnels en charge des travaux,
- habilitation des entreprises à effectuer les travaux relatifs à l'amiante et au plomb,
- protection de l'environnement, en ce qui concerne les informations à fournir sur les déchets générateurs de nuisance, leur récupération et leur élimination ou stockage.

Préalablement à l'acquisition du bien 1 Chemin de Honcourt (parcelles section 8 n° 56, 62, 64, 65, 161, 164, 165, 166) objet des présentes, le vendeur a fait établir un dossier de diagnostic technique par **xxx (adresse complète du diagnostiqueur)**. La collectivité déclare avoir eu connaissance des conclusions de ces diagnostics préalablement à ce jour.

Ces conclusions sont littéralement reportées ci-dessous pour mémoire :

<b>Amiante</b>	Reportez les conclusions dans cette case  Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
<b>Plomb</b>	Reportez les conclusions dans cette case  Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
<b>Électricité</b>	Reportez les conclusions dans cette case  Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
<b>Gaz</b>	Reportez les conclusions dans cette case  Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
<b>Diagnostic de Performance Energétique</b>	Reportez les conclusions dans cette case  Si bien non concerné par cette réglementation, indiquer « Bien non concerné par la réglementation »
<b>Etat des risques et pollutions</b>	Reprendre ici les principales informations de l'ERP

La collectivité s'oblige à communiquer préalablement ces diagnostics et leurs conclusions à tous les occupants éventuels ainsi que le personnel municipal concerné et de manière générale, toute personne autorisée par elle à pénétrer dans ledit bien.

La collectivité déclare dispenser le propriétaire des obligations d'information résultant de l'application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, portant sur les **risques naturels** prévisibles et les **risques technologiques** auxquels la collectivité est exposée sur tout ou partie de son territoire, ces informations étant connues et disponibles en mairie. Le propriétaire déclare aux présentes, n'avoir perçu aucune indemnité en réparation d'un dommage résultant d'un état de

catastrophe naturelle ou technologique pour le bien mis à disposition.

## **ARTICLE 8 : DURÉE DE LA CONVENTION**

La présente convention prendra effet à compter du jour où l'EPF d'Alsace sera effectivement devenu propriétaire du bien pour une durée de dix (10) ans, soit pour une durée égale à la durée de convention de portage foncier ci-dessus visée au paragraphe « EXPOSE ». Si la durée de la convention de portage foncier est prorogée, cette prorogation vaudra également prorogation de la présente convention pour la même durée.

Si l'EPF d'Alsace ne devient pas propriétaire pour quelque raison que ce soit, la présente convention n'aura aucun effet et sera sans objet.

Fait à STRASBOURG en deux exemplaires originaux, le

M. Benoît GAUGLER

Monsieur Serge JANUS,

Directeur de l'EPF d'Alsace,

Président de la Communauté de Communes de la vallée  
de Villé

**CONVENTION DE PORTAGE FONCIER**  
**SAINT-MARTIN – bâtiments et terrain de la Menuiserie**  
**Martin**  
**CH028AB**

**ENTRE :**

**L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ALSACE** (EPF d'Alsace), établissement public à caractère industriel et commercial, dont le siège est à STRASBOURG (67000), 3 rue Gustave Adolphe Hirn, identifié au SIREN sous le numéro 507 679 033 ;

Représenté par M. Benoît GAUGLER, Directeur, nommé auxdites fonctions par une délibération du Conseil d'administration du 17 décembre 2014, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes conformément à l'article L. 324-6 du Code de l'urbanisme et d'une délibération du conseil d'administration en date du **11 février 2025 (annexe 1)**.

*Désigné ci-après par « L'EPF D'ALSACE »*

**ET :**

**La Communauté de Communes de la Vallée de Villé (67220)**, ayant son siège à BASSEMBERG 1 rue principale, identifiée au SIREN sous le numéro 246 700 777 ;

Représentée par Monsieur Serge JANUS, Président de la Communauté de Communes de la Vallée de Villé (67220), spécialement autorisé à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du Conseil communautaire en date du **31 janvier 2025 (annexe 2)**.

*Désignée ci-après par « LA COLLECTIVITE »*

**EXPOSE**

**I – Adhésion**

La Communauté de Communes de la Vallée de Villé est membre de l'EPF d'Alsace depuis le 30 décembre 2016.

**II – Demande d'intervention**

Aux termes d'un courrier en date du **xxx** 2025, Monsieur Serge JANUS a sollicité l'intervention de l'EPF d'Alsace pour acquérir et porter le bien ci-dessous désigné dans le but de maîtriser son occupation et de réaliser un projet de piste cyclable sur la partie sud de la parcelle.

**III – Avis du Domaine**

L'acquisition des parcelles mentionnées ci-dessous sera réalisée à l'amiable par l'EPF d'Alsace au prix de huit-cent quatre-vingt-dix mille euros (890.000, - €) dans le respect du cadre donné par l'évaluation vénale de France Domaine, sous avis n°2024-67426-63989 (**annexe 3**).

**IV – Délibération de l'Etablissement Public Foncier d'Alsace**

Le Conseil d'Administration de l'EPF d'Alsace a donné un accord financier à l'acquisition du bien, ci-dessous désigné, le **11 février 2025**.

**V – Délibération du Conseil Communautaire**

Le Conseil communautaire a accepté les termes de la présente convention par une délibération

en date du 31 janvier 2025.

**Ceci exposé, il est passé à la convention de portage,**

## ARTICLE 1 : OBJET

La présente convention a pour objet de définir les conditions de portage foncier entre les parties du bien ci-dessous désigné :

### 1.1. Désignation du bien

**A SAINT-MARTIN, (67220), 1 rue du Honcourt**

#### Description du bien :

Des locaux d'activités, hall de stockage et terrain attenants.

*Figurant au cadastre :*

Section	N°	Lieudit - Adresse	Nature	Zonage	Surface		
					ha	a	ca
8	56	Klostermatten	Sol	A	00	19	69
8	62	Klostermatten / 1 chemin du Honcourt	Bâti	UX		32	93
8	64	Klostermatten	Sol	UX		8	79
8	65	Unten am Kirchhof	Sol	10 % en UX (0,13a) 90% en A (1,12a)		1	25
8	161	Klostermatten	Sol	UX		7	94
8	164	Klostermatten	Sol	UX		8	81
8	165	Klostermatten	Sol	UX		6	19
8	166	Klostermatten	Sol	UX		12	15
<b>Superficie totale</b>					<b>97,75 ares</b>		

*Tel que cet immeuble s'étend, se poursuit et se comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques, sans exception ni réserve.*

### 1.2. Occupation du bien

Les locaux sont occupés par les locataires suivants :

- Bail commercial avec la SàRL Contrôl'auto occupant un local de 410 m<sup>2</sup> (atelier de 380m<sup>2</sup> et bureaux de 30m<sup>2</sup>) moyennant un loyer de 8.400 HT euros par an.
- Bail commercial avec AMB SASU occupant des bureaux de 250 m<sup>2</sup>, une annexe de stockage de 60m<sup>2</sup> et un parking moyennant un loyer de 9.999,96 € HT par an.
- Bail de location garage à M. Richard Gross pour un garage fermé de 40m<sup>2</sup> moyennant un loyer de 330 euros par an.
- Bail commercial avec la Ferme Fruitière Jean Pierre Ulrich occupant un atelier de 220m<sup>2</sup> moyennant un loyer de 4.800 € HT par an.

## ARTICLE 2 : MODALITÉS DE GESTION ET DE CESSION

Conformément au Règlement Intérieur de l'EPF d'Alsace, validé par délibération du Conseil d'Administration, les modalités d'intervention de l'EPF d'Alsace pour le portage de cette opération sont définies comme suit :

### 2.1. Pendant la période de portage

#### 2.1.1. Obligations à la charge de l'EPF d'Alsace

- L'EPF d'Alsace assume ses responsabilités de propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité ;
- L'EPF d'Alsace s'engage à assurer le bien en tant que propriétaire non-occupant pendant toute la période de portage ;

### **2.1.2. Obligations à la charge de la collectivité**

La collectivité s'engage à ne pas faire usage du bien sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace;

- La collectivité s'engage à ne pas autoriser l'occupation du bien à titre onéreux ou gratuit, sans l'accord préalable de l'EPF d'Alsace. En cas d'occupation à titre onéreux pendant la durée de portage, des indemnités d'occupation pourront être perçues par la collectivité ou par l'EPF d'Alsace. Dans cette dernière hypothèse, celui-ci les intégrera dans le bilan de gestion annuel.
- La collectivité s'engage à n'entreprendre aucun aménagement ou travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF d'Alsace.

Une convention de mise à disposition du bien pourra être signée entre l'EPF d'Alsace et la collectivité une fois l'acquisition réalisée par l'EPF d'Alsace.

### **2.2.A la fin du portage**

L'EPF d'Alsace n'ayant pas vocation à être aménageur, la vente du bien interviendra avant la phase opérationnelle du projet mentionné au paragraphe II de l'« EXPOSE ».

La collectivité s'engage à racheter ou à faire racheter par un organisme désigné par ses soins, à l'EPF d'Alsace, sans condition, au plus tard à la fin de la période de portage, le bien objet des présentes.

## **ARTICLE 3 : MODALITES FINANCIERES**

La collectivité s'engage à faire face aux entières conséquences financières entraînées par l'intervention de l'EPF d'Alsace.

### **3.1. Définition des postes**

#### ***Postes constitutifs de la valeur du stock foncier et du prix de rétrocession***

- **Le prix principal d'acquisition** du bien est celui figurant dans l'acte d'acquisition ; ce prix ne pourra en aucun cas être revu à la hausse ou à la baisse lors du calcul du prix de rétrocession et ce quelle que soit la raison du changement de valeur.
- **Les frais d'acquisition** sont composés notamment des frais d'établissement de l'acte notarié, des indemnités d'éviction ou de remplacement, des frais éventuels d'expert, de géomètre et/ou d'intermédiaires (agence immobilière...).
- **Les études et diagnostics** réalisés pendant le portage et sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF.
- **Les coûts du proto-aménagement** réalisés en Maîtrise d'Ouvrage directe par l'EPF d'Alsace, sans que cette liste ne soit exhaustive, sont composés :
  - **Des travaux** proprement dits : défrichage initial, dévoiements et consignations des réseaux, désamiantage, déplombage, dépollution, démolition, déconstruction, évacuation et désencombrement des déchets ;
  - **Des services et prestations intellectuelles** nécessaires à la réalisation desdits travaux, et sans que cela ne soit exhaustif : Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO), expertises techniques, financières ou juridiques, géomètre, maîtrise d'œuvre, indemnités de concours ou de toutes procédures prévues au CCP, frais de publications légales, pilotage des études et du chantier (OPC), direction de l'exécution des travaux (DET), coordination en matière de sécurité et de protection de la santé (CSPS) ...

*Le prix de rétrocession correspond à la somme de l'ensemble des différents postes constituant le stock, minoré, le cas échéant, des aides extérieures déductibles et/ou dispositifs*

*d'intervention proposés par l'EPF Alsace (minoration foncière, fonds friche...).*

### **Frais facturés annuellement dans le cadre du portage**

- **Les frais de portage** correspondent à la rémunération de l'EPF d'Alsace pour le portage foncier du bien. Ils sont calculés au regard de la valeur totale du stock, c'est-à-dire :
  - Le prix d'acquisition du bien ;
  - Les frais d'acquisition ;
  - Les éventuels études et diagnostics ;
  - Les éventuels coûts de proto-aménagement.

*S'agissant des dossiers où une aide extérieure à l'EPF d'Alsace est apportée, le taux de portage est appliqué sur la part réellement payée par l'EPF.*

- **Les frais de gestion** du bien sont exclusivement liés à la propriété du bien et sont composés des impôts, taxes et charges (assurances, gardiennage, télésurveillance, entretien paysager, ...) et plus généralement de toute dépense liée à la bonne gestion du bien pendant la durée de portage.

### **Autres frais éventuellement facturables**

- **Les frais de procédures**, en cas de recours gracieux ou contentieux, avant ou après acquisition sont refacturés après déduction des remboursements assurantiels : avocats-conseils de l'EPF, commissaire de justice (ex huissier), frais irrépétibles de la partie adverse (honoraires d'avocat, frais de déplacement, de démarches, de voyage et de séjour, honoraires versés à certains consultants techniques ou experts amiables) et dépens (droits, taxes, redevances, émoluments...), indemnités de jugements (préjudices financiers, matériels et/ou moraux).

*En cas de portage, les frais de procédures éventuellement constatés sont facturés dans le cadre des frais de gestion.*

### **3.2. Pendant la période de portage foncier**

- La collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature de l'acte de vente, les **frais de gestion** du bien éventuellement minorés des recettes de gestion (remboursement des indemnités d'occupation/loyers, d'assurances, de dégrèvement de taxe foncière, d'électricité...).
- La collectivité s'engage à payer à l'EPF d'Alsace, chaque année, à la date anniversaire de la signature du premier acte de vente, les **frais de portage**, calculés comme suit :
  - Un taux fixe de 1,5% HT\*, par an, de la valeur du bien en stock\*\*, pour les opérations de renouvellement urbain, de comblement de dents creuses et de reconversion de friches ;

\* TVA en sus

\*\* La valeur du bien en stock est constituée du prix principal d'acquisition, des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement, tels que définis à l'article 3.1.

### **3.3. A la fin du portage foncier**

A l'occasion de la cession du bien, la collectivité s'engage à rembourser à l'EPF d'Alsace :

- Le **prix de rétrocession** du bien déterminé par la valeur d'acquisition initiale, majorée des frais d'acquisition et des éventuels coûts du proto-aménagement engagés par l'EPF d'Alsace ; ce prix tient compte des subventions déductibles et des dispositifs d'intervention attribués par l'EPF d'Alsace.
- Les **frais de gestion, de procédure et les frais de portage restants dus à la date de cession**. Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité, ... En cas d'exercice d'un droit de préemption (Safer, preneur rural...) lors de la rétrocession du bien,

le solde des frais de portage restera dû et ceux déjà facturés ne seront pas récupérables par la collectivité.

#### **ARTICLE 4 : DUREE DE LA CONVENTION**

La durée du portage est au minimum de deux (2) ans et au maximum de dix (10) ans, sauf accord express du conseil d'administration et/ou cas particuliers énoncés ci-dessous.

**La présente convention est conclue pour une durée ferme de 10 ans avec un remboursement par annuités constantes.**

Ladite convention produira tous ses effets à compter du jour de sa signature ; les frais de portage et de gestion commenceront à courir quant à eux à compter de la signature du premier acte d'acquisition par l'EPF d'Alsace.

Ses effets prendront fin lorsque le bien concerné par la présente convention aura été cédé par l'EPF d'Alsace et que les comptes financiers auront été apurés.

Ladite convention pourra exceptionnellement faire l'objet d'une demande unique de prorogation par la collectivité, sous réserve de l'accord préalable du Conseil d'administration de l'EPF d'Alsace et de l'organe délibérant de la collectivité.

Toute prorogation, quelle que soit sa durée, fera l'objet d'un avenant à la présente convention et d'un remboursement du capital (prix et frais d'acquisition) par annuités constantes sur la durée reconduite. Cette prorogation emportera le cas échéant prorogation de l'éventuelle convention de mise à disposition conclue au profit de la collectivité.

#### **ARTICLE 5 : CESSION ANTICIPEE ET/OU PARTIELLE DU BIEN**

Toute demande de cession anticipée du bien devra revêtir la forme d'une délibération de l'organe délibérant de la collectivité et est soumise à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF d'Alsace.

En cas de cession anticipée partielle, la présente convention continuera à produire tous ses effets pour la partie du bien non cédée par anticipation.

En cas de cession du bien au cours de la première année, les frais de portage restent acquis à l'EPF d'Alsace et seront facturés à la collectivité. En cas de cession anticipée au-delà de la première année de portage, un prorata temporis sera effectué.

#### **ARTICLE 6 : PROMESSE D'ACHAT**

##### **6.1 Acceptation de la promesse d'achat**

La présente convention vaut promesse unilatérale d'achat par la collectivité, du bien objet des présentes situé à Saint-Martin figurant au cadastre section 8 numéros 56, 62, 64, 65, 161, 164, 165, 166.

L'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE accepte la présente promesse d'achat en tant que promesse, se réservant la faculté d'en demander la réalisation.

##### **6.2 Modalités de levée d'option par l'EPF d'Alsace**

La levée d'option par l'EPF d'Alsace devra intervenir au plus tard dans un délai de douze (12) mois à compter de la fin de la durée initiale ou prolongée du portage :

- par exploit d'huissier,
- par LRAR,
- directement par la signature de l'acte de rétrocession au profit de la collectivité,
- ou bien par la mise en demeure prévue à l'article 7 de la présente convention.

##### **6.3 Conséquences de la levée d'option par l'EPF d'Alsace**

La levée d'option dans le délai formera la vente de son seul fait sans rétroactivité. La vente devra être constatée, par acte notarié ou administratif, dans un délai maximum de trois (3) mois à compter de la levée d'option.

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ des douze mois pour lever l'option.

Il est entendu entre les PARTIES qu'en raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

Il est ici précisé qu'en cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

#### **6.4 Prix de vente (rétrocession)**

D'une manière générale le prix de rétrocession est déterminé ainsi que pour toute rétrocession, il sera composé du prix d'acquisition payé par l'EPF d'Alsace ainsi que de toutes les dépenses engagées par lui pour l'acquisition, l'administration et la conservation du bien, à savoir :

- Les frais d'acquisition,
- Les frais d'études et de diagnostics,
- Les coûts de proto-aménagement éventuels.

**Les frais de gestion et des frais de portage restants dus à la date de cession seront facturés à la collectivité en dehors de l'acte de vente.**

Ils seront minorés en cas de perception d'indemnités d'occupation/loyers par l'EPF d'Alsace pour le bien porté et de remboursement anticipé en capital effectué par la collectivité ou remboursement d'assurances, de dépôt de garantie, d'électricité...

Si, en dépit de toutes les diligences et vérifications effectuées par l'EPF d'Alsace préalablement à l'acquisition et au portage, il est découvert pendant la durée du portage une source de pollution autre que celles déjà éventuellement connues, la présente promesse ne sera pas caduque et le prix d'acquisition ne sera pas minoré en raison de la pollution éventuellement découverte.

#### **6.5 Sort de la promesse d'achat en cas de résiliation de plein droit**

Il est ici précisé que si la résiliation de plein droit prévue à l'article 7 est poursuivie, elle n'emportera pas résiliation de la présente promesse d'achat et constituera dans ce cas le point de départ pour lever l'option.

#### **6.6 Résiliation de la promesse d'achat**

En raison de l'acceptation par l'EPF d'Alsace, BENEFICIAIRE de la promesse faite par le représentant de la collectivité, PROMETTANT, en tant que promesse d'achat, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel.

#### **6.7 Sort de la promesse d'achat en cas de division parcellaire et de pluralité d'acquéreurs**

En cas de division du bien et de reventes anticipées par l'EPF d'Alsace, à la demande et pour le compte de la collectivité, à son profit ou au profit de tiers éventuels, la présente promesse d'achat continuera à produire ses effets pour le surplus restant encore appartenir à l'EPF d'Alsace.

### **ARTICLE 7 : RÉSILIATION POUR INEXÉCUTION**

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des PARTIES, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes.

En cas de manquement aux obligations contractuelles, une mise en demeure sera envoyée par l'une des parties à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception.

A l'issue d'un délai de deux mois après la mise en demeure restée infructueuse, la présente convention sera résiliée de plein droit. Cette résiliation sera constatée par lettre recommandée avec accusé de réception. En cas de résiliation, l'EPF d'Alsace pourra exiger l'acquisition immédiate par la collectivité des biens portés ou la prise de dispositions de nature à vendre les biens.

#### **ARTICLE 8 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure respective.

#### **ARTICLE 9 : RECAPITULATIF DES ANNEXES**

Annexe 1 : Délibération du CA de l'EPF d'Alsace en date du 11/02/2025 ;

Annexe 2 : Délibération du Conseil communautaire du 31/01/2025 – Convention de portage ;

Annexe 3 : Estimation de France Domaine n°2024-67426-63989.

*Fait à STRASBOURG, en deux exemplaires, le*

Monsieur Benoît GAUGLER

Monsieur Serge JANUS

*Directeur de l'EPF d'Alsace*

*Président de la Communauté  
de Communes de la Vallée de Villé*