Commune de HORBOURG-WIHR

TOPOS

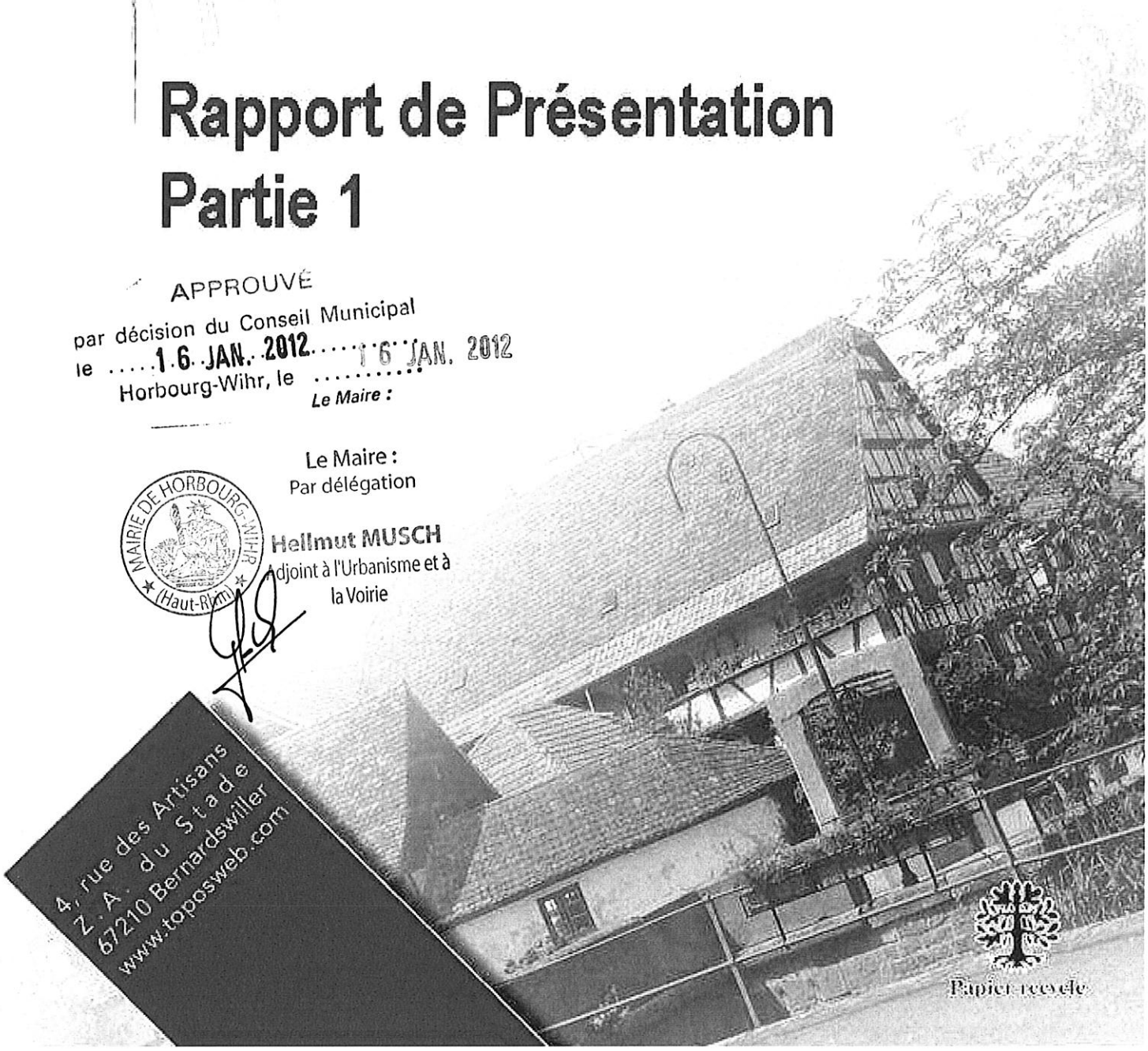
Rapport de Présentation
Partie 1

APPROUVÉ
par décision du Conseil Municipal
le .....16 JAN. 2012.....16 JAN. 2012
Horbourg-Wihr, le .....
Le Maire :

Le Maire :
Par délégation

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Hellmut MUSCH
Adjoint à l'Urbanisme et à la Voirie



4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

Papier recyclé

SOMMAIRE

Cadrage territorial 6

1ère partie : SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE 8

1. Etat initial du site et de l'environnement 10

1. Le cadre physique 12

1.1. Topographie 12
1.2. Climat 12
1.3. Géologie 12
1.4. Les sols 12
1.5. Les eaux superficielles 14
1.6. Les eaux souterraines 16
1.7. Le SDAGE Rhin-Meuse et SAGE Ill-Nappe-Rhin 17

2. L'occupation du sol 20

2.1. Evolution depuis 1885 20
2.2. Les espaces naturels 20
2.3. Les espaces bâtis 32
2.4. Le renouvellement urbain 38

3. Contraintes et nuisances 43

3.1. Les contraintes légales 43
3.2. Les contraintes naturelles 47
3.3. Les nuisances 49

4. Le paysage 51

4.1. L'ambiance générale 51
4.2. Les unités paysagères 52

2. Données socio-économiques 55

1. La démographie 57

1.1. L'évolution démographique 57
1.2. Le profil des nouveaux arrivants 59
1.3. La structure de la population 59
1.4. Ménages 61
1.5. La population active 62
1.6. Les déplacements domicile-travail 63

2. L'habitat 64

2.1. Les types de logements 64
2.2. Le statut d'occupation des logements 64
2.3. L'ancienneté des logements 65

2.4. Les logements sociaux 65

3. Les activités économiques 67

3.1. Entreprises et emplois 67
3.2. Les commerces de proximité 69
3.3. Les services de proximité 70

4. Les équipements publics 71

4.1. Les équipements à vocation sociale ou culturelle 71
4.2. Les équipements scolaires 71
4.3. Les équipements sportifs et de loisirs 71
4.4. Les activités associatives et sportives 72
4.5. Les transports en commun 73
4.6. L'assainissement 73
4.7. L'alimentation en eau potable 73
4.8. La gestion des déchets 73
4.9. Les réseaux d'électricité et de gaz 74

2eme partie : OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U. 75

1. Bilan du P.O.S. approuvé 77

1. Rappel des objectifs du P.O.S. approuvé 79

2. Bilan des réalisations 80

2. Exposé des modifications apportées au PLU approuvé 82

1. Rappel du contexte de la révision générale du PLU 84

2. Bilan des réalisations du PLU approuvé 85

3. Présentation des principaux éléments modifiés 86

3.1. Le rapport de présentation 86
3.2. Le règlement 86
3.3. Le zonage 87
3.4. Les emplacements réservés 87
3.5. Les orientations d'aménagement 88

3. Les choix d'aménagement et les dispositions du P.L.U. 90

1. Récapitulatif des surfaces 92

2. Besoins recensés et choix d'aménagement 92

2.1. Un site à préserver, un environnement à ménager 92

2.2. Un équilibre démographique à maintenir 93
2.3. Un habitat en mutation dans la forme et dans le fond 94
2.4. Des activités économiques adaptées aux besoins 98
2.5. Une intégration urbaine facilitée 100

3. Les dispositions du P.L.U. 103

3.1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement 103
3.2. Espaces boisés classés 116
3.3. Zone inondable et zone non aedificandi 117
3.4. Emplacements réservés 118
3.5. Orientations d'aménagement et de programmation 118
3.6. Bâtiments à conserver 118

4. Prise en compte des préoccupations d'environnement 119

4.1. Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement 119
4.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement 125

Cadrage territorial

Avec 942 hectares, le territoire de Horbourg-Wihr, résultat de la fusion de 2 communes, s'inscrit au cœur de la plaine de l'Ill, dominée par la grande culture et marquée par la végétation d'accompagnement de la rivière.

La commune, tout en constituant l'un des maillons de la l'agglomération colmarienne, a su conserver, après des années de forte croissance, un cadre de vie de qualité.

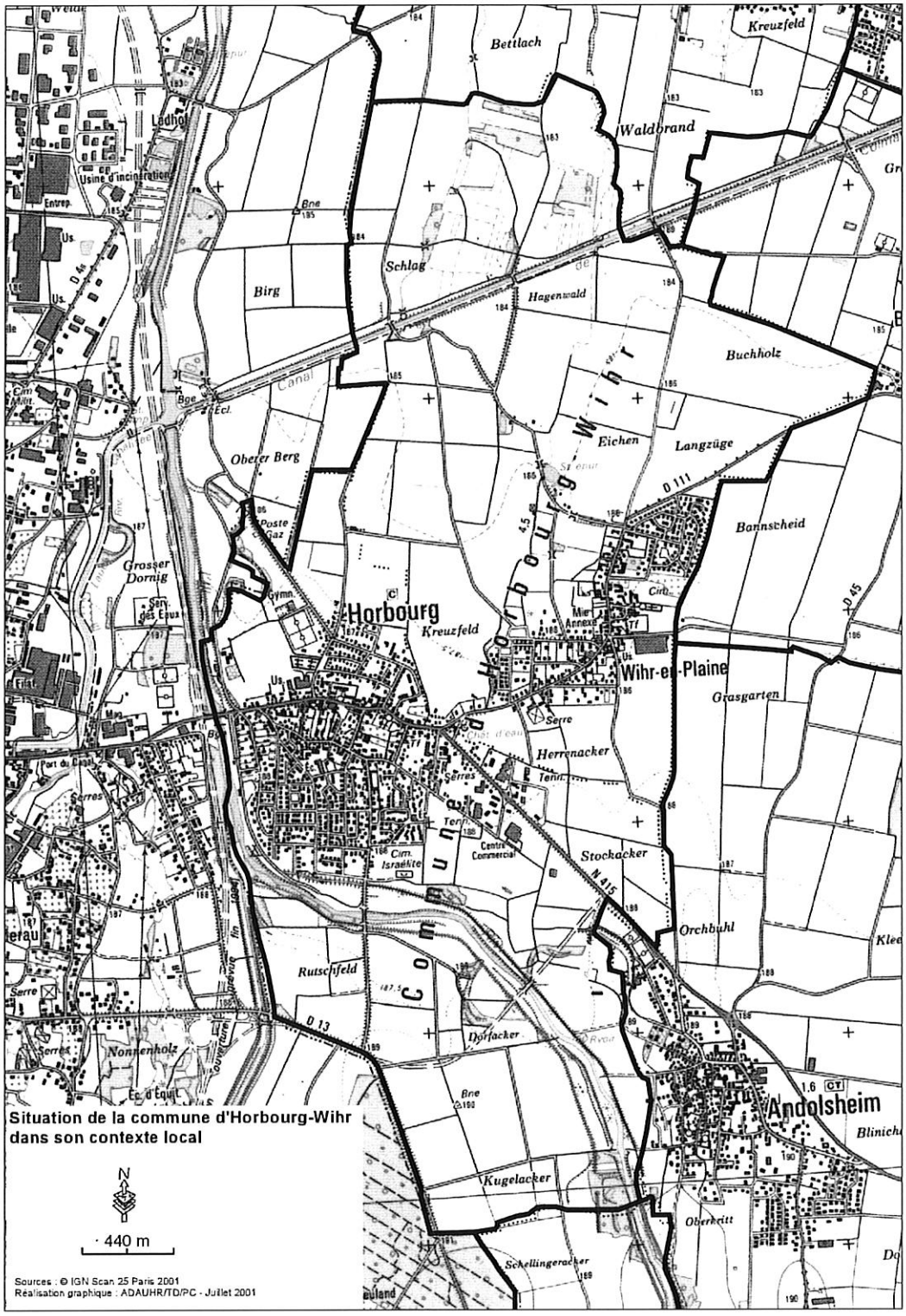
Compte tenu d'une situation stratégique aux portes de Colmar et de la mise en place de l'intercommunalité, HORBOURG-WIHR est concernée par de nombreux enjeux dans les domaines des équipements, de l'habitat, des transports en commun et de l'activité économique. Le P.L.U. intervient dans ce contexte comme un support à la mise en œuvre d'un projet d'agglomération couvrant l'ensemble du territoire communal.

I ère partie :

SITUATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.
Etat initial du site et de l'environnement

Le contexte géographique



1. Le cadre physique

1.1. Topographie

Le ban communal de Horbourg-Wihr, qui s'étend sur une superficie de 942 hectares, est situé dans la plaine de l'Ill, au confluent de l'Ill, de la Lauch et d'un bras de la Thur.
Cette position, dont l'altitude moyenne est de 186 mètres, induit une topographie plane, légèrement inclinée du Sud vers le Nord : les altitudes varient de 190 mètres au Sud du ban communal à 185 mètres à la limite avec Holtzwihr au Nord, soit un dénivelé de 5 mètres sur plus de 5 kilomètres ; d'Est en Ouest, les altitudes ne varient pas.

1.2. Climat

La proximité du massif vosgien crée une barrière face aux influences océaniques, conférant au climat local un type semi-continental avec des températures maximales en juillet (19,1°C de moyenne) et froides en hiver (0,7°C de moyenne), la moyenne annuelle s'établissant autour de 10,2°C.
Les précipitations sont de l'ordre de 500 à 550 mm par an ; la pluviométrie se répartit surtout durant l'été, les pluies prenant alors un caractère orageux.
Les vents dominants suivent le tracé de la plaine d'Alsace et ont un caractère dominant de secteur Sud-Sud-Ouest ; d'un autre coté, les coulées froides d'origine polaire, en hiver, font apparaître des vents de secteur Nord.

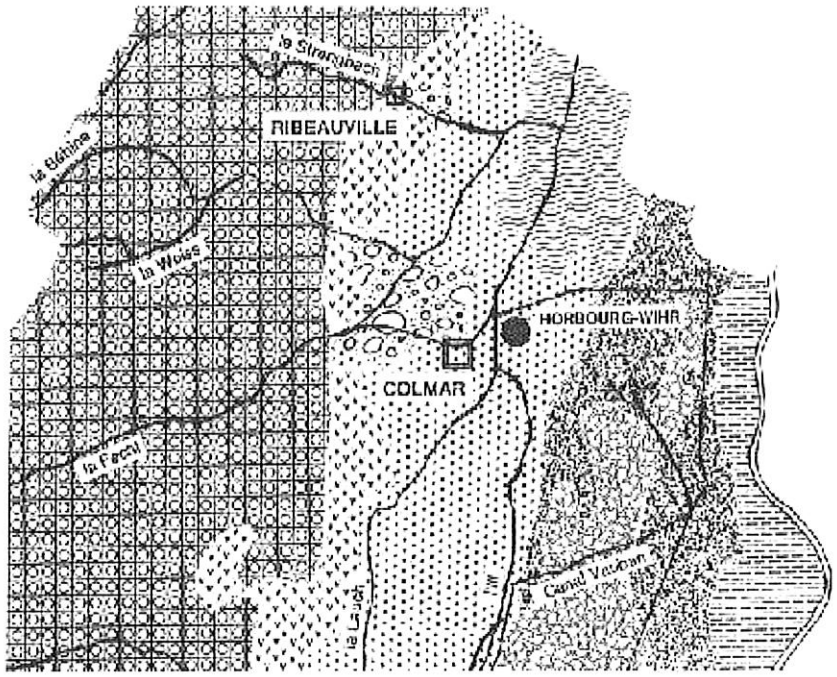
1.3. Géologie

HORBOURG-WIHR se situe au cœur de la plaine d'Alsace, entre les massifs des Vosges et de la Forêt Noire ; il s'agit d'un fossé d'effondrement, dans lequel le Rhin a déposé une nappe d'alluvions provenant des Alpes, d'une profondeur de 200 mètres environ.
L'ensemble du ban communal se trouve sur des terrains alluvionnaires et sédimentaires du quaternaire (la plaine limoneuse de l'Ill).
Recouvrant les autres couches sédimentaires en provenance du Rhin, ces limons ont été déposés par les crues de l'Ill.

1.4. Les sols

La commune est constituée de sols bruns et limoneux, bien aérés et drainés par la présence de sables et de graviers en profondeur. Les sols alluviaux sont favorables à l'agriculture par leur richesse en matières organiques.
La présence de la nappe phréatique proche et son affleurement à certains endroits permet de différencier les sols, certains étant plus humides que d'autres.

Contexte géologique



Montagne vosgienne

Basses Terrasses vosgiennes

Collines sous-vosgiennes

Basse Plaine du Rhin

Plaine limoneuse de l'Ill

Hardt Rouge

Hardt Grise

Rieds

N

source: ADAUHR

Ces sols aux potentialités agronomiques importantes permettent de réaliser de très bons rendements en céréales ; la culture du maïs, qui demande beaucoup d'eau, est d'autant plus facile dans les zones où affleure la nappe phréatique.

1.5. Les eaux superficielles

Le réseau hydrographique de HORBOURG-WIHR s'organise autour de l'Ill.
A ce cours d'eau se greffent deux canaux : le canal des Douze Moulins (qui raccorde la Thur à l'Ill, sans passer par Colmar) en limite Ouest du ban, ainsi que le canal de Colmar.

1.5.1. L'Ill

Suite à une rectification de son tracé initial, l'Ill passe dans la partie Ouest du ban communal, et contourne ainsi l'ensemble de l'agglomération. Mis à part le Rhin, c'est la principale artère fluviale de la région et l'influence du cours d'eau sur la commune est importante, que ce soit au niveau paysager ou concernant la qualité des sols et l'implantation des constructions.

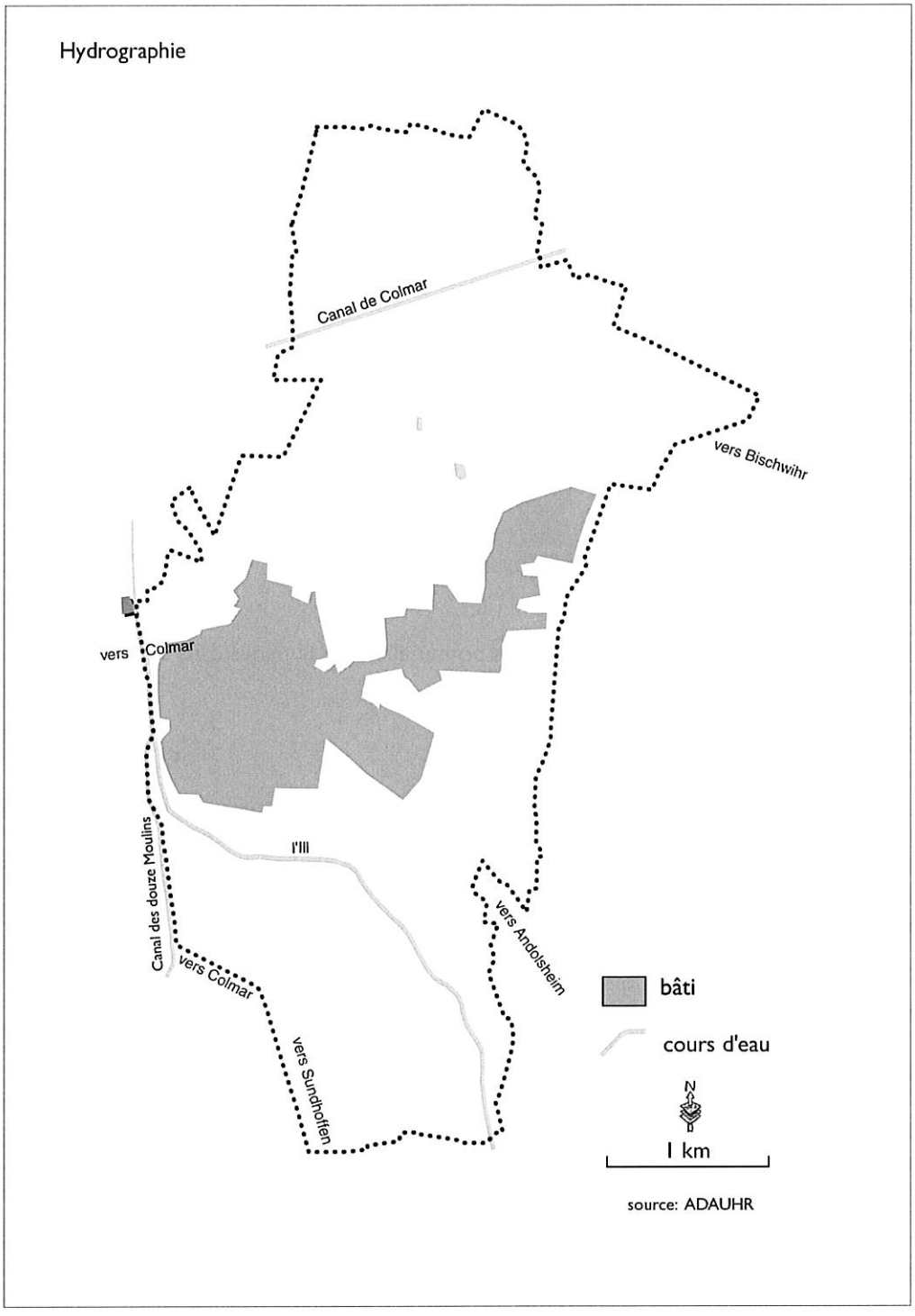
D'autre part, dans la partie de la commune située au Sud de l'Ill, plusieurs chenaux correspondant à d'anciens bras de la rivière se mettent en eau à partir d'une certaine côte de la nappe phréatique : ils permettent de drainer la nappe et de limiter ainsi sa remontée. Il convient dès lors de maintenir la libre circulation de ces écoulements.
L'état de la qualité des eaux superficielles, établi à partir du réseau national de bassin, indique une amélioration de la qualité des eaux de l'Ill entre Mulhouse et Colmar pour 2002.
Cela permet divers usages. Ce résultat, conforme à l'objectif fixé par l'Agence de l'Eau, témoigne des efforts engagés par les industriels et les collectivités dans le domaine de l'épuration et du traitement des eaux.

1.5.2. Le canal des Douze Moulins

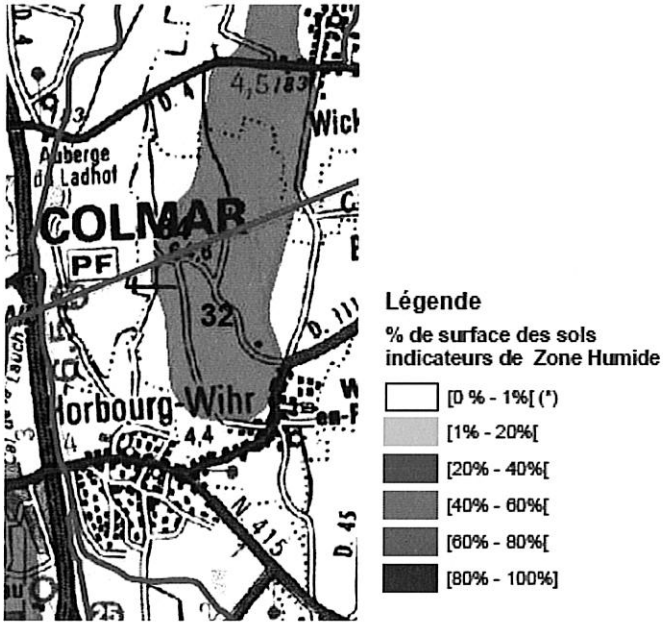
Autrefois appelée "Vieille Thur", ce canal se jette dans l'Ill au niveau de HORBOURG. Il s'agit d'une diffluence de la Thur, à partir de Pulversheim qui se caractérise par son cours sinueux, parallèle à l'Ill, alimentant autrefois de nombreux moulins.

D'une manière générale, les différents cours d'eau, qu'ils soient naturels ou artificiels, marquent fortement le paysage : les endiguements de l'Ill ont créé des reliefs visibles dans un paysage plat, mais ce sont surtout les cortèges végétaux accompagnant les cours d'eau qui enrichissent le paysage. Cette trame "verte et bleue" tisse un réseau de milieux d'une grande richesse écologique au cœur d'un territoire fortement urbanisé et marqué par la céréaliculture intensive.

Hydrographie



1.5.3. Zones potentiellement humides



La commune est concernée par des zones potentiellement humides dans sa partie Nord à hauteur de 80-100%.

1.6. Les eaux souterraines

L'ensemble des alluvions d'origines vosgienne et rhénane se mêlent pour former un vaste aquifère, siège de la nappe phréatique de la plaine d'Alsace. Sa présence est d'autant plus assurée qu'en profondeur, des couches géologiques imperméables (les marnes) bloquent les eaux infiltrées ; la ressource en eau est alors quasiment illimitée la nappe d'Alsace étant l'une des plus grandes d'Europe.

L'eau est présente à une profondeur très faible : sur l'ensemble de la zone urbanisée, la nappe se trouve en moyenne à une profondeur de un mètre environ, tandis que le reste du ban communal se trouve en pleine zone d'affleurement. Il s'agit là d'une contrainte majeure en termes d'aménagement.

La commune ne possède pas de forage en eau potable (l'alimentation en eau est gérée par la Colmarienne des Eaux), mais se situe au sein du périmètre de protection de la zone de captage de Colmar du grosser Dornig, au Nord-Ouest de la commune.

Du fait de la très faible épaisseur de la couverture limoneuse et du caractère perméable des alluvions, la nappe est très vulnérable face à toute pollution de surface.
La teneur en nitrates est faible sur le droit de HORBOURG-WIHR, tout comme la teneur en sulfates. La teneur en chlorures, comprise entre 100 et 200 mg/l (la limite de potabilité est de 200 mg/l) est due à la proximité du bassin potassique.

Il convient de faire attention au lessivage des sols qui entraîne pesticides et engrais vers la nappe, car la céréaliculture est importante et la nappe est proche de la surface.

L'affleurement de la nappe doit être pris en compte lors de tout projet d'urbanisation, notamment dans les prescriptions relatives à la gestion des eaux pluviales issues des nouvelles urbanisations, pour prévenir les effets des remontées du niveau des eaux souterraines à l'issu d'épisodes pluvieux intenses et prolongés.

1.7. Le SDAGE Rhin-Meuse et SAGE Ill-Nappe-Rhin

Le 27 novembre 2009, le Comité de bassin Rhin-Meuse, sous la présidence de Claude GAILLARD, a adopté à l'unanimité le SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) Rhin et Meuse et a donné un avis favorable aux Programmes de mesures correspondants. Il est entré en vigueur en date du 1er janvier 2010.
Ce document rappelle le respect du décret n°91-1283 du 19 décembre 1991, relatif aux objectifs de qualité assignés aux cours d'eaux, sections de cours d'eaux, canaux, lacs ou étangs et eaux de mer.
L'objectif premier du SDAGE étant d'instaurer une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau, Il impose :

- La prévention des inondations et la préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides
- La lutte contre toute pollution
- La valorisation de l'eau comme ressource économique
- L'utilisation efficace, économe et durable de la ressource en eau

Le futur PLU devra être compatible avec ces dispositions.

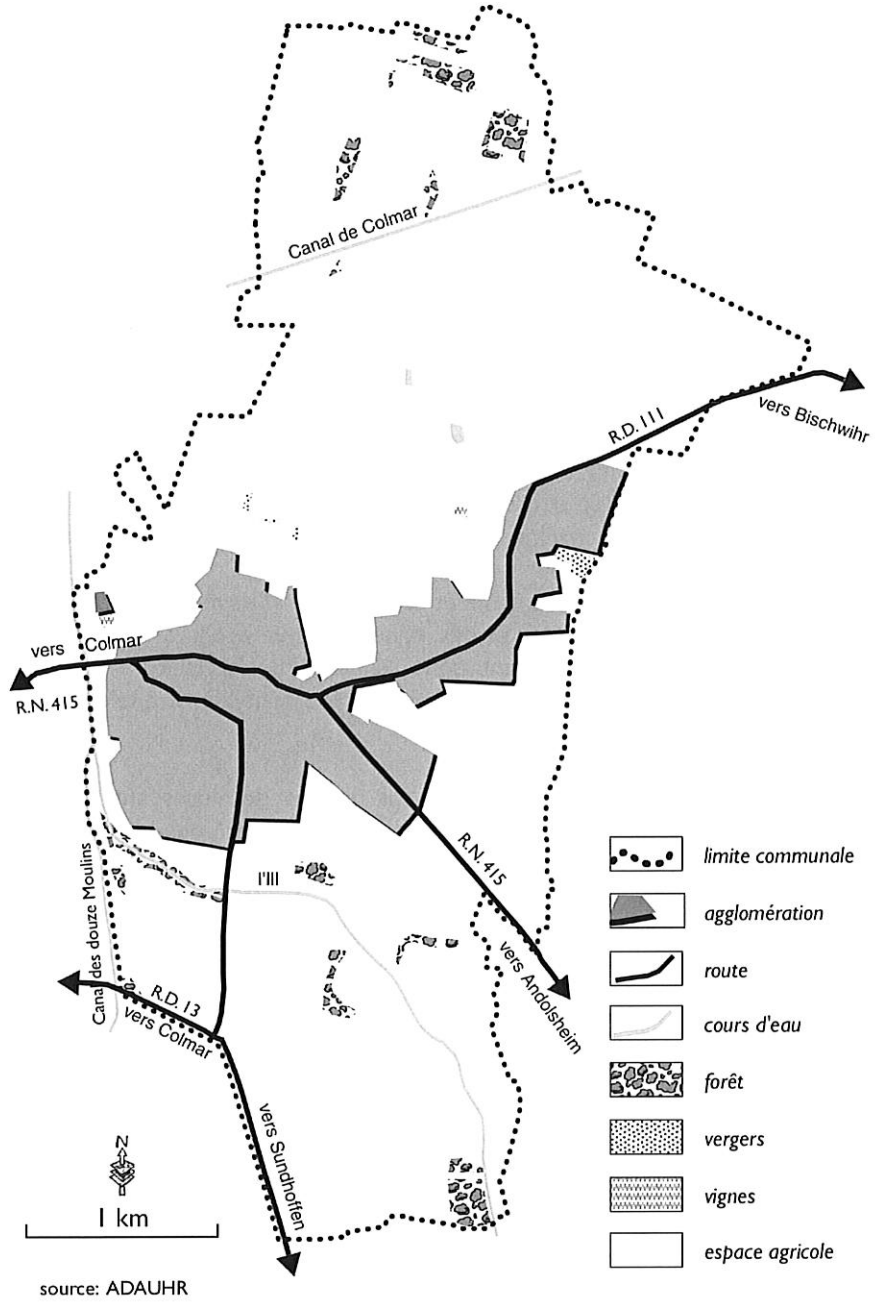
Horbourg-Wihr se trouve aussi dans le périmètre du **SAGE Ill-Nappe-Rhin**. Celui-ci a comme objectif principal la préservation de la nappe phréatique rhénane.
Deux principes majeurs:
-Privilégier les mesures préventives, notamment vis à vis de la préservation de la nappe phréatique d'Alsace.
-Veiller à ce que la gestion des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés soit cohérente et durable à l'échelle du bassin.
Ainsi plus de 230 prescriptions ont été définies et témoignent de la prise de conscience collective de l'enjeu que représente la nappe phréatique d'Alsace tant d'un point de vue patrimonial que vis à vis de l'alimentation en eau potable.

Ainsi il faut privilégier les actions préventives et les traitements à la source pour permettre à tout usager d'utiliser l'eau de la nappe pour l'alimentation en eau potable sans traitement complexe (c'est-à-dire sans traitement des pollutions diffuses dues aux nitrates et aux produits phytosanitaires). Les PLU doivent depuis 2004 être compatibles avec les SAGE.
Les projets faisant l'objet d'une décision administrative ayant des incidences dans le domaine de l'eau devront tenir compte des prescriptions du SAGE ; ils seront mis en

œuvre en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable.

- Stopper la dégradation des eaux souterraines, notamment du fait des pollutions diffuses que sont les pollutions par les nitrates et les micropolluants ;
- Inciter aux technologies propres, aux pratiques agricoles adaptées (aller au-delà de la réduction des rejets ponctuels et prévenir la pollution en utilisant des technologies propres) ;
- Poursuivre la décontamination des sites pollués prioritaires (langues de contamination par les chlorures par exemple) ;
- Mieux protéger les captages d'eau potable en allant au-delà des mesures réglementaires ;
- Poursuivre les efforts accomplis en matière d'assainissement ;
- Veiller à ne pas accroître la vulnérabilité de la nappe, notamment par l'implantation des gravières ;
- Maîtriser les prélèvements dans la nappe.
- Le PLU devra donc assurer la préservation des écosystèmes liés à la présence de l'eau (zones humides…)

Occupation du sol en 1993



source: ADAUHR

2. L'occupation du sol

2.1. Evolution depuis 1885

La physionomie de HORBOURG-WIHR a fortement évolué au courant du 20ème siècle : le rapport entre le bâti et les espaces naturels s'est modifié, et les changements économiques, culturels, mais aussi écologiques et démographiques, ont contribué à bouleverser la structure du ban communal.

En 1885, le développement de Horbourg et celui de Wihr-en-Plaine sont séparés : Horbourg se développe autour d'un noyau urbain dense, mais aussi le long de deux axes de communication majeurs, tandis que Wihr développe une urbanisation linéaire. L'occupation urbaine est corrélée à un mode de production agricole : les deux bans communaux sont partagés entre espaces agricoles ouverts, vergers, vignes et boisements (le long de l'Ill).

Cette structure va se modifier progressivement, sous l'effet du développement de l'urbanisation qui relie Horbourg à Wihr-en-Plaine. Les deux communes fusionnent en 1973 pour ne former qu'une seule et même agglomération administrative.
HORBOURG-WIHR devient un maillon de l'agglomération colmarienne et se développe par la création de lotissements.
L'espace agricole est fortement remanié et simplifié à l'issue des opérations de remembrement : la surface des vergers et des vignes diminue progressivement, pour ne concerner aujourd'hui plus que des plantations relictuelles. L'agriculture est tournée vers la céréaliculture intensive avec des cultures du type maïs-blé et quelques cultures maraîchères.

Au regard de l'évolution de l'occupation du sol de ces dernières années, il paraît important de mettre en place une politique de préservation des espaces naturels existants en raison de leur intérêt important au plan biologique et paysager.

2.2. Les espaces naturels

Vue aérienne du ban communal de Horbourg-Wihr: occupation générale des sols.
La commune s'étend sur environ 942 hectares.
L'occupation du sol est homogène sur le Nord et le Sud du ban communal avec des espaces agricoles dominants. Au centre de ce ban communal au cœur d'un vaste espace agricole on retrouve les espaces urbanisés.

Espace à dominante agricole
(terres labourable, terres cultivées et prairie en herbe)

Espaces boisés

Espace urbanisé



2.2.1. Les espaces agricoles

L'ensemble de la commune a subi de profonds changements : commune de la banlieue de Colmar, elle a acquis des caractéristiques urbaines, mais l'espace agricole a subi aussi de profonds bouleversements.
La situation des structures agricoles de HORBOURG-WIHR s'apparente à celles observées ailleurs en Alsace : l'agriculture est de plus en plus productive et mécanisée.
Malgré la diminution régulière du nombre d'exploitations, elles sont encore une vingtaine sur le territoire communal : leur évolution est caractérisée par une hausse des superficies cultivées (la surface agricole utilisée globale ne varie pas) et une baisse du nombre d'exploitations.

La monoculture prend une place importante dans la commune : celle-ci est représentée par les céréales (essentiellement le maïs, mais aussi le blé). Au cours du temps, la polyculture a fait place à une monoculture intensive, même si l'élevage des bovins parvient à se maintenir, tout comme quelques parcelles de cultures maraîchères.

Les cultures de céréales contribuent à façonner un paysage plat, fait de champs ouverts et en lanières. Seules se sont adaptées des plantes au cycle végétatif court (à cause des labours), bien que l'usage des herbicides rende leur croissance difficile.
Il est possible de recenser la camomille, le coquelicot et, accompagnant le maïs, la digitaire, le sétaire, le pied de coq.



Au sein de cet environnement les éléments de diversification écologique se limitent à quelques rares arbres de plein-champ, haies et bosquets.

Le milieu est particulièrement défavorable à la faune, du fait de l'absence de couvert végétal une grande partie de l'année.

Concernant les exploitations d'élevage, les services vétérinaires relèvent la présence d'une seule installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Il s'agit de l'EARL Steib Jean Daniel. Cette exploitation d'élevage située à Wihr, génère un périmètre de réciprocité de 100 mètres autour notamment des bâtiments d'élevage (en rouge sur le plan page suivante). Les constructions qui apparaissent en bleu (habitation de l'exploitant) et en jaune (bâtiment lié à l'activité) ne génèrent pas à ce jour de périmètre de réciprocité.



Ensembles lithologiques, données de la BD CARTHAGE - SANDRE - portail entrance; BD CARTO, Scan 25, BD ORTHO - Institut Géographique National (©IGN
Occupation du Sol - Corine Land Cover - Service de l'Observation et des Statistiques du MEEDDM, Agence Européenne de l'Environnement
Document de travail à usage interne, sous réserve de mise à jour. Toute reproduction est interdite

Données issues de la DDCSPP du Haut-Rhin

2.2.2. Les espaces boisés

HORBOURG-WIHR ne dispose pas de massifs forestiers étendus, mais quelques parcelles bien individualisées développent de façon naturelle des espèces arbustives et arborées.

L'ensemble le plus important est le cortège végétal qui accompagne le cours de l'Ill, composé d'un ensemble de peupliers, saules, noyers et noisetiers, robiniers, ainsi que d'une strate arbustive importante. Il s'agit de l'axe structurant de l'environnement paysager et naturel de la commune. La hauteur des arbres et le tracé ondoyant du cours d'eau apportent une animation au paysage et rompent la monotonie de la plaine céréalière. Par ailleurs, ces arbres créent un rideau végétal intégrant l'urbanisation à certaines entrées de l'agglomération (entrées Sud et Ouest de la commune).

Au sud de l'Ill, s'est développée une végétation arbustive liée au cours d'eau mais aussi à d'anciens bras de l'Ill, réactivés lors des remontées de la nappe. Ces espaces relictuels sont à préserver face à l'agriculture, car ce sont des refuges pour la faune et la flore. (cf bas de la page sur les ripisylves)

Au nord du ban communal, le canal de Colmar est jalonné de quelques arbres, plus abondants en certains endroits au point de donner naissance à une ripisylve. L'irrigation, rendue possible par la proximité du canal, a permis de développer quelques massifs boisés et bosquets.



Vue sur le canal de Colmar.
La végétation d'accompagnement de la voie d'eau joue un rôle précieux de refuge pour de nombreuses espèces et rompt la monotonie du paysage de la plaine agricole.
C'est aussi le domaine d'espèces végétales emblématiques qu'il est nécessaire de protéger, comme le houblon sauvage. (cf bas de la page sur les ripisylves)

Il existe peu de plantations jalonnant les bords des routes et des parcelles.

Le remembrement n'avait pas vocation à préserver ou à créer des haies vives et des massifs arbustifs : aujourd'hui, seuls 40 hectares environs sont occupés par des boisements et formations arbustives sur les 941 hectares de superficie de la commune.

Il est important de préserver le patrimoine boisé de la commune, d'en assurer la pérennité, mais aussi l'extension éventuelle car il y a un déséquilibre des formations végétales naturelles, aucune d'entre elles n'étant présentes à l'est du ban communal.

Or, l'intérêt écologique de telles formations est grand : filtrage des eaux de ruissellement, richesse de la faune et de la flore, création de linéaires végétaux pour introduire une diversité dans le paysage.

Les ripisylves

Les ripisylves sont des formations végétales riveraines et dépendantes d'un cours d'eau, des zones de transition entre les milieux aquatiques et terrestres.

Ce sont des milieux caractérisés par une grande biodiversité.
Les végétaux s'organisent selon un système de strates superposées et complémentaires. La variété des architectures végétales, le mélange des strates sont à l'origine de la structure spatiale complexe de la ripisylve. Toutes les classes de taille et d'âge - allant des grands arbres aux plantes herbacées, en passant par les arbustes et les arbrisseaux - se côtoient et s'imbriquent.
Les ripisylves se caractérisent également par une richesse faunistique peu comparable. En effet, la densité et la variété de la faune sont directement liées à la multitude de niche écologique et à l'abondance de nourriture. De nombreuses espèces d'insectes, batraciens, reptiles, poissons, oiseaux et mammifères sont présentes et sont souvent composées d'importantes populations.

Les ripisylves bordant l'Ill revêtent une importance écologique indéniable. En effet, l'Alsace se trouve à mi-chemin entre l'Europe du Nord et la Méditerranée, le Fossé Ellorhénan est de ce fait une importante voie de communication, d'échanges de population et de migration.
Le secteur de l'Ill entre Mulhouse et Colmar ne figure pas dans le rapport d'inventaire Natura 2000 de janvier 1994, malgré l'intérêt écologique du secteur.
La présence de 4 (sur 14) habitats reconnus d'intérêt européen, la grande valeur paysagère, ainsi que le rôle important de continuité entre les milieux naturels, donnent à l'Ill une valeur patrimoniale remarquable.

Flore
Parmi les quelques 200 espèces végétales déjà répertoriées, 3 figurent sur la liste des espèces protégées en Alsace (arrêté du 28 juin 1993, complément de la liste nationale):

- Le jonc fleuri: butomus umbellatus L.
- Le rosier pomme: rosa villosa L.
- L'ail caréné: alium carinatum
-

Insectes
3 espèces sont protégées sur le territoire national (arrêté du 22 juillet 1992) parmi la centaine d'espèce répertoriées:

- Le grand capricorne : cerambex cerdo
- Le carabe d'or : carabos aurotus
- Le carabe à reflets d'or : chrysocarabus aurrnitens

Amphibiens
2 espèces principalement observées:

- La grenouille verte : ranan esculenda
- Le crapaud commun : bufo bufo

Reptiles
3 espèces ont été recensées, dont 2 figurent sur la liste des espèces protégées sur l'ensemble du territoire national (arrêté du 24 avril 1979) :
- L'orvet : anguis fragilis
- La couleuvre à collier : natrix, natrix

Poissons
19 espèces sont présentes dont deux figurent sur la liste nationale :
- L'anguille: anguilla, anguilla
- Le brochet : exos lucius

Une espèce: le Barbeau fluviatile (barbus barbus) est sous protection européenne (annexe V de la directive concernant la conservation des habitats naturels).

Avifaune
Actuellement 97 espèces ont été observées sur le secteur de l'Ill concerné. 71 espèces sont strictement protégées au niveau national (arrêté du 17 avril 1981). 12 espèces sont concernées par la directive oiseaux (annexe II du décret n°90-756 du 22 aout 1990, portant publication de la convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe.)
Parmi ces 97 espèces, 5 sont en forte régression ou ont totalement disparu:
- Le bruyant Proyer : miliaria calandra
- La huppe fasciée : upupa epops
- Le martin pêcheur d'Europe : alcedo atthis
- La pie grièche écorcheur : lanius collurio
- Le tarier des près : saxicola rubetra

Leur niche écologique a été fortement dégradée par une gestion inadaptée des berges.

Mammifères
2 espèces parmi les 16 relevées, figurent sur la liste des espèces protégées sur l'ensemble du territoire national et sont également inscrites sur la liste rouge nationale:
- Le hérisson d'Europe : erinaceus europeaeus
- La pipistrelle commune : pipistrellus pipistrellus
- La taupe d'Europe : talpa europeae et la fouine, martes foinea figurent sur la liste rouge.

(Ces données sont issues de documents émanant de l'APILL)

<u>Cette importance est soulignée par la stratégie de la trame verte et bleue dans le Haut Rhin.</u>
La trame verte est un programme régional, initié en 2003, en faveur de la biodiversité. Il consiste à relier les milieux naturels entre eux par des corridors écologiques (haies, bandes enherbées, ensemble de vergers…), pour permettre le passage de la faune et de la flore, les extensions de l'urbanisation ayant causé leur morcellement.

L'objectif est ici de créer un maillage sur le territoire régional permettant la bonne circulation des espèces naturelles et végétales, garantie de leur maintien à long terme.
Les objectifs de ce programme sont :

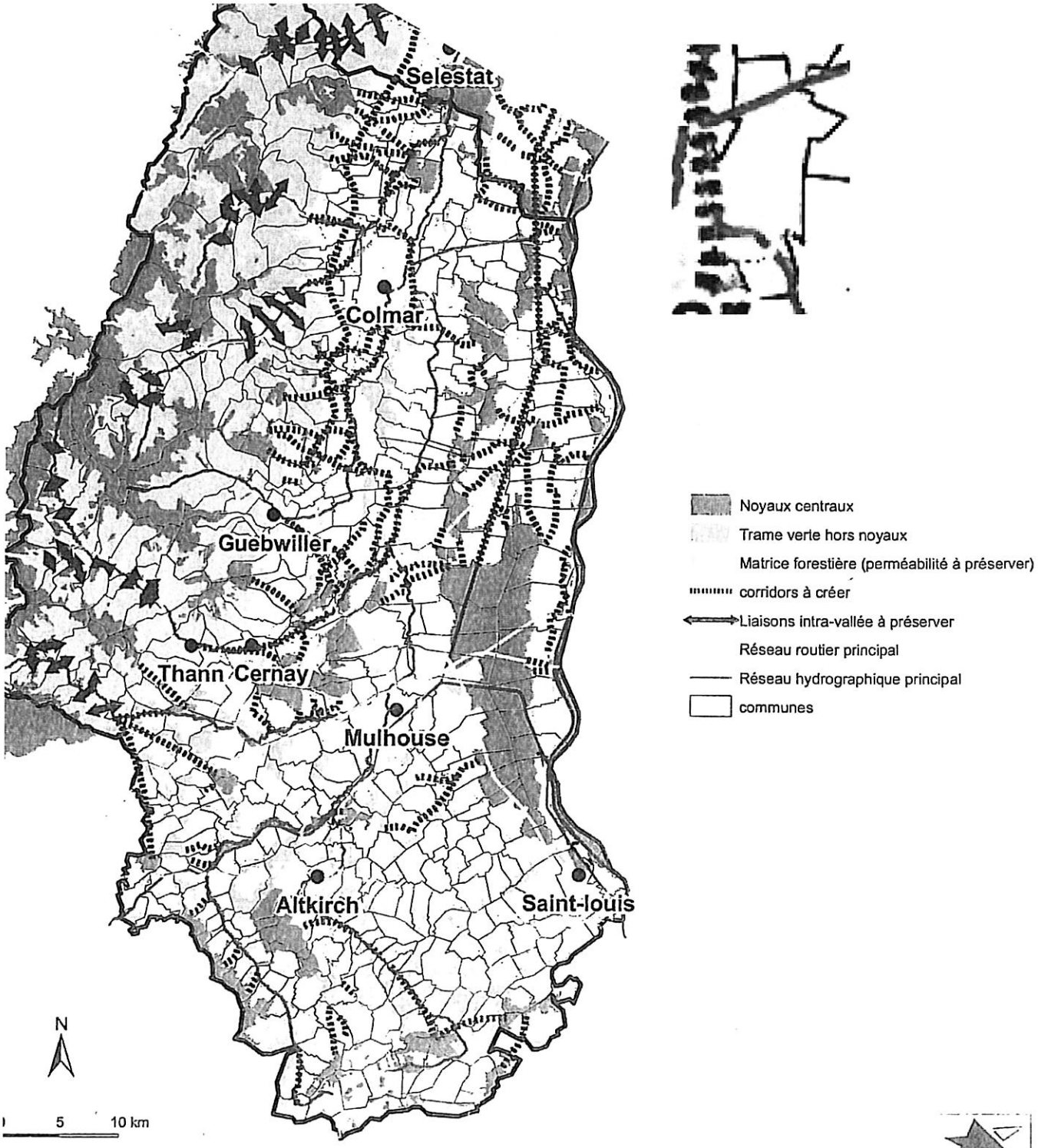
- Le maintien de la trame verte existante (équivalente à 150 000 ha en plaine) et à la densification des connections (7 700 ha supplémentaires),
- Son intégration dans l'élaboration des documents d'urbanisme et d'aménagement du territoire,
- La gestion des points de conflits, actuels et futurs, vis-à-vis du projet.

Les principales actions concernent :

- La poursuite des actions engagées (implications dans les mesures agri-environnementales, soutien au conservatoire des sites alsaciens et généralisation des opérations « vergers solidaires d'Alsace » à tout le territoire régional),
- La mise en œuvre de nouveaux outils (création de nouvelles réserves naturelles régionales, le contrat trame verte et biodiversité),
- Des actions de communications et de sensibilisation.

Au niveau de la commune, la région Alsace a répertorié des corridors à créer correspondant aux berges de l'Ill (cf carte page suivante). Le maintien des espaces boisés classés le long du cours d'eau favorise la réalisation de cet objectif.

Ce corridor sera d'autant plus protégé que l'Ill et ses abords sont inscrits dans le SCOT comme « corridor écologique d'importance régionale à créer ». Le SCOT stipule (dans le DOG) que ces corridors doivent faire l'objet d'une préservation face à « l'urbanisation sur une largeur de plusieurs dizaine de mètres (50 m de végétation ou de zone naturelle étant une valeur satisfaisante) ». De fait, outre la zone inondable (réglementée restrictivement par le PPRI) le long de l'Ill, la commune a mis en place à travers ses orientations particulières d'aménagement, une transition paysagère à créer sur la zone AUa la plus à l'Ouest du ban communal, aboutissant ainsi à une zone « tampon » protégée de 50 m le long de l'Ill.


Selestat
Colmar
Guebwiller
Thann Cernay
Mulhouse
Altkirch
Saint-louis
N
5
10 km
Noyaux centraux
Trame verte hors noyaux
Matrice forestière (perméabilité à préserver)
corridors à créer
Liaisons intra-vallée à préserver
Réseau routier principal
Réseau hydrographique principal
communes
Région
Alsace

2.2.3. Les vergers

Les vergers font partie de la tradition des villages alsaciens. Avant l'intensification du phénomène de périurbanisation, ils entouraient la plupart des villages, marquant la transition entre la forêt, le milieu urbain et les champs. Ils constituent des milieux dits " semi-ouverts ", c'est-à-dire mêlant des caractéristiques de milieu herbeux avec une composante arborée particulière. A Horbourg-Wihr, les vergers périphériques ont pratiquement disparu mais quelques vergers résiduels ont été conservés dans la zone urbaine.
Bien que les vergers soient des milieux fortement anthropisés, conçus et entretenus par l'homme, ils sont les représentants d'écosystèmes autrefois plus répandus et structurés.

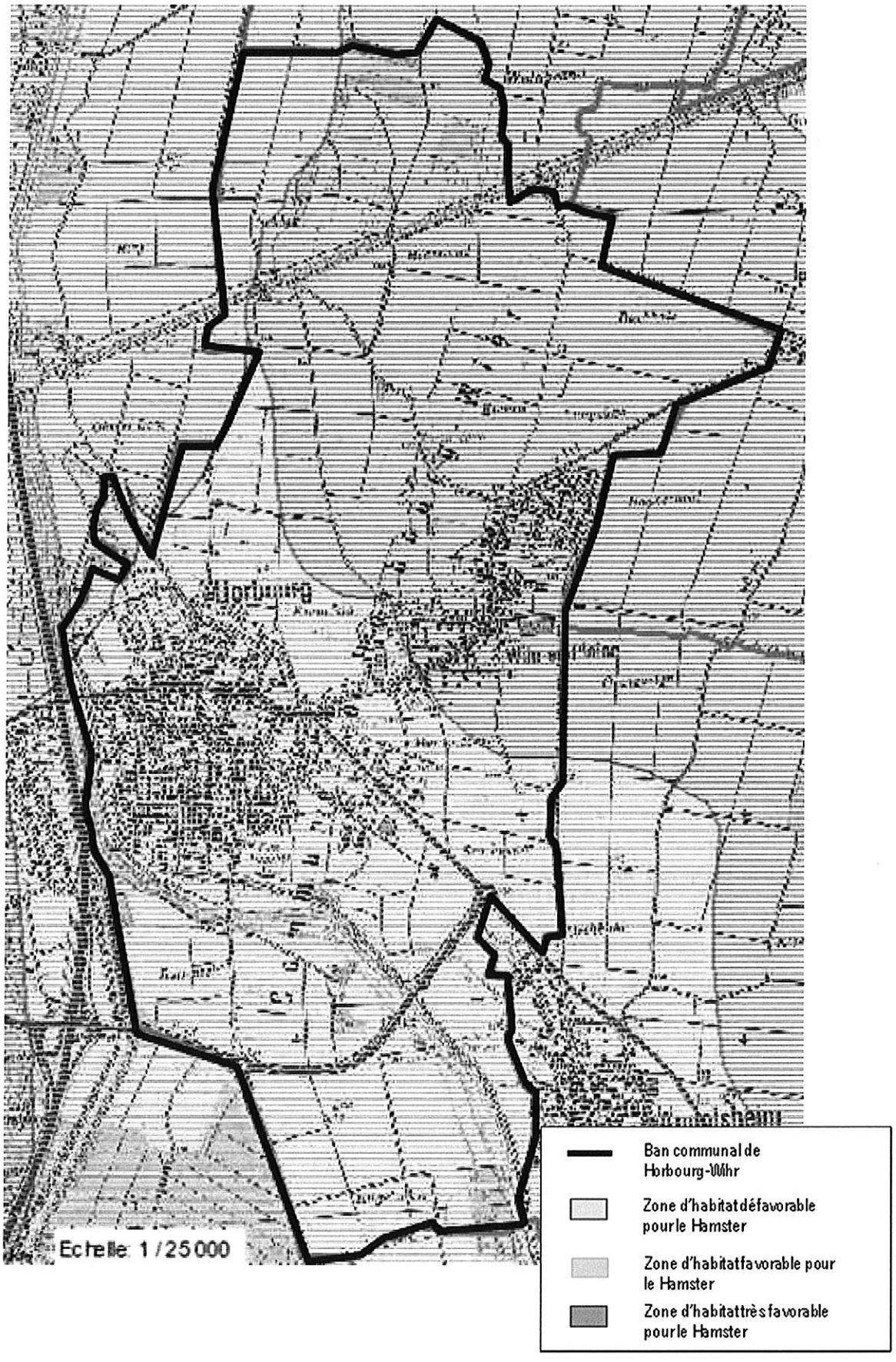
Quand on décrit l'écosystème " verger ", il ne faut pas le réduire aux arbres fruitiers mais prendre également en compte la prairie sous jacente et sa flore, les ronciers et la charmille qui l'entourent. Même les pierriers possèdent un écosystème propre.
Les vergers sont des milieux d'une grande richesse. Par le maintien de caractéristiques écologiques uniques, ils sont devenus terre d'élection pour une faune remarquable, typique et protégée. On pense bien sûr aux oiseaux, dont la huppe fasciée, le pic vert ou le très rare pie-grièche à tête rousse sans oublier des rapaces remarquables tels que la chouette chevêche. Chez les mammifères, ce sont notamment les chauves-souris qui sont remarquables dans les vergers. C'est aussi un terrain de jeu rêvé pour les écureuils, les mustélidés et le renard. Bien qu'ayant mauvaise réputation, ces prédateurs jouent indirectement le rôle de « gardien » des récoltes, en régulant la population des rongeurs présents dans les espaces ouverts.
Les pratiques agricoles intensives appauvrissant notre flore et notre faune, le maintien des vergers est aussi fondamental à la préservation de la nature que le maintien de prairies herbacées.

2.2.4. Les milieux spécifiques

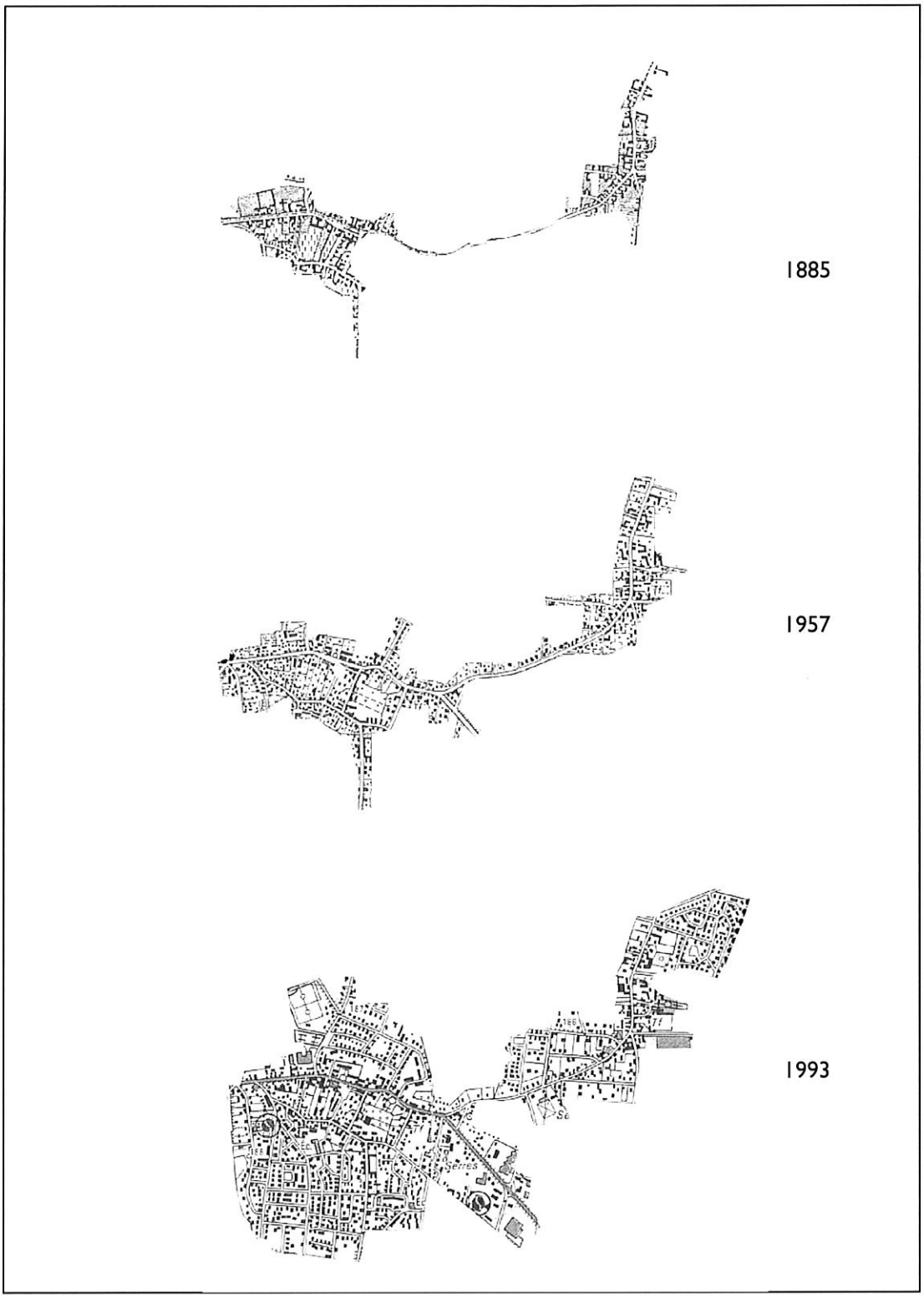
<u>Zone de protection du Grand Hamster d'Alsace.</u>

La commune serait concernée par des terrains favorables à la présence du grand hamster ou hamster d'alsace (coté Horbourg, mais pas coté Wihr). Ce petit rongeur endémique à la région est inscrit sur la liste, issue de la convention de Berne, des espèces menacées en Europe. Cette espèce est protégée depuis 1993.

Néanmoins la ville de Horbourg Wihr étant sujette à des remontées de nappes (inondant les terriers des hamsters), la présence future du grand hamster n'est donc pas envisageable.


Horbourg
Echelle: 1/25000
Ban communal de Horbourg-Wihr
Zone d'habitat défavorable pour le Hamster
Zone d'habitat favorable pour le Hamster
Zone d'habitat très favorable pour le Hamster

Evolution de la trame bâtie



Sources : carte allemande, cartes I.G.N.

2.3. Les espaces bâtis

2.3.1. Un peu d'histoire

A l'origine, Horbourg est un gué dans une zone marécageuse ; le village se situe en effet à la confluence de trois cours d'eau, l'Ill, la Thur et la Lauch.
C'est un site essentiellement gallo-romain, sur lequel est édifié un camp : Horbourg était avant tout une agglomération d'artisans et de commerçants, installés sur une voie de passage obligé.
Vers l'an 1000, le village prend de l'ampleur et devient centre de la seigneurie des Horbourg, à laquelle appartient aussi Wihr-en-Plaine. Le dernier millénaire a apporté les éléments déterminants de l'évolution urbaine (château, fermes seigneuriales, dommages de guerre...).

2.3.2. Etapes du développement urbain

- A proximité des grands axes de circulation, HORBOURG-WIHR a profité de la croissance du pôle colmarien pour conforter sa propre croissance. L'agglomération s'est d'abord développée autour de Horbourg et autour de Wihr-en-Plaine, de façon autonome sur chacune de ces entités. L'urbanisation s'est faite de façon linéaire le long de la route départementale 111, et de façon concentrique autour des deux centres historiques.
  Les villages changent de physionomie à partir des années soixante, et la construction de lotissements contribue à éclater l'agglomération, qui se développe principalement au Sud de Horbourg, dans une moindre mesure au Nord, sur l'axe de jonction Horbourg à Wihr, et au Nord de Wihr.
  La trame résultant de ce développement fait apparaître des centres relativement bien marqués dans le paysage urbain, caractérisés par la présence de nombreux corps de fermes, auxquels se sont greffés de nouveaux quartiers.

  C'est pourquoi, les trois éléments suivants se dégagent du tissu urbain :

  * deux axes anciens dans les villages, qui restent importants dans le paysage urbain et le fonctionnement de la ville :

  * l'absence de coupure nette entre anciens villages et nouveaux quartiers : ces derniers ne se sont pas développés de façon autonome, mais sont imbriqués au sein de la trame urbaine (nombreuses voies interconnectées, peu d'impasses) ;

  * des extensions linéaires qui paraîssent relativement limitées, car l'aspect de l'agglomération apparaît aujourd'hui relativement compact.

  Horbourg s'est donc développée de façon relativement cohérente en s'adossant à l'Ill et en s'appuyant sur une trame viaire qui irrigue bien l'ensemble du bâti.

- Les espaces publics ne représentent que faiblement les éléments d'articulation et de valorisation villageoise : la voirie, très minérale, n'intègre pas d'éléments naturels ni

de références à la tradition du bâti alsacien, et les chaussées sont propices à la circulation rapide (la rue principale est prioritairement une voie d'accès à Colmar).



Vue sur une rue adjacente à la voirie principale (Wihr) ; largeur rectiligne du tracé rendant la voirie austère et favorisant la vitesse.

De la même façon, les places ne constituent pas des espaces publics structurants qui pourraient jouer un rôle dans le fonctionnement de la commune : la place du 1er Février attire peu le regard, malgré une situation privilégiée. Cet espace ne remplit pas la fonction de lieu de rencontre favorisant le lien social et privilégie le stationnement des véhicules.

En outre, le trafic de transit et de desserte locale dans la rue Principale perturbe les relations au sein de l'agglomération et établit une coupure au sein de l'environnement urbain.

- Les entrées de ville sont bien individualisées, ce qui renforce le caractère urbain général de la commune. Elles présentent des aspects différents à Horbourg :

  * les entrées Sud et Ouest se font par un pont :
    - ❖ l'entrée de ville la plus importante se trouve à l'Ouest, au contact de Colmar, en passant un pont adapté à la circulation générée par la RD 418 ;
    - ❖ l'entrée de ville Sud, plus pittoresque, nécessite de franchir le pont "des Américains", dont la largeur n'autorise le passage que d'une voiture.

    Ces deux entrées sont bien marquées par le cours d'eau de l'Ill et son cortège végétal qui dessinent une limite nette à l'urbanisation.

  * l'entrée Est, *a contrario*, n'est pas accueillante : aux champs laniérés de la plaine, succède une zone industrielle et commerciale dont l'hétérogénéité architecturale nuit au paysage par l'aspect hétéroclite induit.
    Une partie du site est encore exploité en céréales, mais il est projeté de réaliser une extension de la zone industrielle existante jusqu'au rond-point. Une étude préalable mettrait l'accent sur les modalités de prise en compte de l'intérêt paysager dans l'opération ; il ne s'agit pas d'effacer ce qui a été réalisé, mais d'atténuer l'impact de la zone actuelle en apportant une cohérence et une harmonie entre les bâtiments et l'environnement du site.



La zone d'activité à l'Est : le massif vosgien, en toile de fond, ne compense pas l'aspect hétéroclite des bâtiments au premier plan. Cette entrée Est de l'agglomération colmarienne trouverait bénéfice à l'intégration de futures extensions, et l'image de marque de HORBOURG-WIHR s'en trouverait également améliorée.

L'entrée dans l'agglomération du coté de Wihr se fait de façon progressive, car elle est encadrée d'un coté par des champs, de l'autre côté par un habitat pavillonnaire.

Les entrées Nord et Est dans la commune sont donc très marquées, soit par des éléments naturels mais "artificialisés" (vastes étendues de maïs jusqu'au bord de la route ou au contact du bâti), soit déconnectés du site du paysage (bâtiments d'activité en rupture avec les teintes et les dimensions environnantes).

2.3.3. Le patrimoine bâti

L'agglomération de HORBOURG-WIHR comporte plusieurs types d'ensembles urbains, qui se différencient par l'époque de leur édification, par leur localisation sur le ban communal, par leur morphologie.

- **Les noyaux anciens**

Ces zones intègrent peu d'éléments historiques monumentaux, si ce ne sont les églises, mais de nombreux bâtiments d'habitation présentent néanmoins la structure et la volumétrie des maisons de l'habitat rural traditionnel.

Les bâtiments sont souvent à deux étages avec un comble. L'ensemble des constructions dans la commune dépassent rarement les trois à quatre étages. Dans la plupart des cas, les toitures ont deux pans, parfois avec demi-croupe, et sont recouvertes de tuiles dans les tons bruns et rouges. La pente des toitures varie généralement entre 45° et 50°.

A Wihr, sont présents les éléments les plus remarquables du patrimoine de l'habitat rural alors qu'Horbourg présente une physionomie plus urbaine.
Différents types de bâtiments cohabitent ; des fermes anciennes transformées en habitations, et des maisons datant de l'entre-deux-guerres et de l'après-guerre.



Dans les noyaux villageois anciens, les maisons traditionnelles sont dorénavant associées à des bâtiments plus récents aux caractéristiques morphologiques différentes (retrait par rapport aux emprises publiques, toiture parallèle à la voirie, présence de lucarne).

- **Les extensions spontanées**

Tout au long de la deuxième moitié du 20ème siècle, des extensions ont étoffé le noyau ancien par des développements linéaires le long des axes principaux :

- le long de la Grand Rue, vers Wihr ;
- route de Neuf-Brisach ;
- rue de l'Ill.

Les mécanismes socio-économiques et mentaux qui conditionnent la vente et l'achat de terrains constructibles, l'implantation des constructions et le caractère architectural, n'ont que peu de points communs avec ceux qui ont guidé l'organisation du paysage urbain traditionnel.

De ce fait, les extensions de la trame urbaine se sont d'abord caractérisées par une architecture présentant des volumes simples : la référence locale disparaît et les bâtiments s'inspirent d'une architecture plus universelle (toits à quatre pentes, chalets-maisons).
Quand une demande foncière forte s'est exercée en l'absence d'un plan d'ensemble cohérent, l'urbanisation spontanée produit parfois un gaspillage de l'espace (délaissés de parcelles, terrains enclavés, équipements de viabilité sous-utilisés).



Par exemple, dans la rue des fleurs à Wihr, la construction s'est faite au fur et à mesure des opportunités foncières, sur un ancien chemin agricole.

Le tissu urbain est constitué par l'agencement du bâti, mais également par des espaces non bâtis : ces vides urbains sont nombreux à HORBOURG-WIHR, et peuvent constituer des surfaces importantes, au centre du village d'une part (arrière-cour des corps de ferme) et, d'autre part, dans les secteurs d'habitat plus dispersé (délaissés de parcelles à l'arrière des maisons individuelles, situées en premier rideau d'anciennes parcelles agricoles en lanières).

- **Les extensions maîtrisées**

Depuis les années soixante, plusieurs opérations se sont créés à HORBOURG-WIHR, donnant lieu surtout à Horbourg à une diversité de l'habitat : petits collectifs bien intégrés à leur environnement, habitats individuels groupés, habitats pavillonnaires traditionnels.

Dans les lotissements les plus anciens, l'habitat est plutôt "aéré" (constructions implantées au centre de la parcelle) : on y trouve souvent des maisons-chalets ou des maisons de plain-pied, avec une toiture à 4 pans et des pentes autour de 30°.
Les emprises de la voirie (chaussée + trottoirs) sont relativement larges. Etant donné l'ancienneté des lotissements, tous sont agrémentés d'arbres ou d'arbustes de taille adulte ce qui, malgré l'absence d'espaces publics plantés et la banalité de leur organisation, contribue à leur donner un aspect général paysagé. Les clôtures sur rue, très diverses, sont souvent constituées par un mur-bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie.

Pour les lotissements les plus récents, les matériaux restent modernes, mais les constructeurs adoptent des teintes et des parures plus "traditionnelles" (toiture à 45° et demi-croupe, présence de volets en bois, diversité de couleurs…).
Toutefois, la taille réduite des parcelles, en raison d'une hausse des coûts du foncier, aboutit à un tissu moins aéré et à un bâti plus dense.

Afin de rendre ces nouveaux lotissements plus agréables et de leur conférer un sentiment de convivialité, il serait souhaitable de prendre des dispositions quant à la végétalisation des parcelles, à la création d'espaces communs.

Enfin, certaines extensions urbaines sont constituées par des lotissements aux caractéristiques architecturales audacieuses.
Les matériaux employés, les formes, les couleurs, ainsi que la voirie, concourent à différencier ces quartiers du reste de l'agglomération (voir ci-dessous).



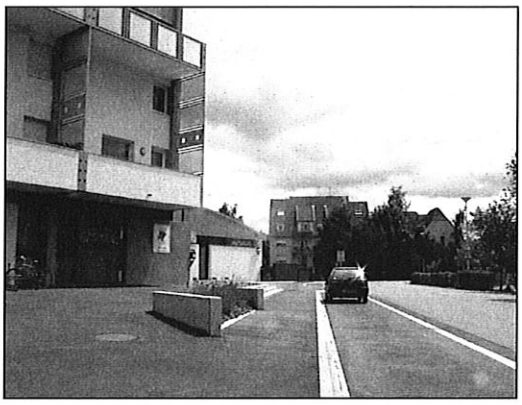
Extension périphérique de l'habitat à Wihr, sous forme de pavillons : puisqu'il n'était pas question de reproduire le tissu urbain ancien, ce lotissement récent a cherché à développer ses propres atouts : tracé sinueux de la voirie (dégageant des perspectives), présence d'espaces verts communs, stationnement organisé, ...

Malgré la pression démographique et foncière, HORBOURG-WIHR ne s'est pas développée de façon anarchique : l'ensemble des maisons ne dépassent pas des niveaux de 3 étages, l'ambiance paysagère générale est cohérente.
Cependant, la croissance de Horbourg est plus ancienne et s'est traduite par des extensions pavillonnaires tandis que Wihr a été préservée, dans la mesure où le caractère rural est encore bien présent dans la trame urbaine.

La zone urbaine se renouvelle actuellement. Des opérations sont menées pour rénover et réhabiliter d'anciennes bâtisses, et il n'est pas rare de voir se côtoyer anciennes fermes, habitats pavillonnaires et logements collectifs.



A Wihr, par exemple, on observe certaines mutations progressives de l'habitat : ancienne ferme dont une partie de grange est affectée à un appartement, ensembles de logements collectifs et maisons individuelles (de gauche à droite sur la photo).



Ici à Horbourg, autre exemple de mutation intégrée de la trame urbaine : la création d'une école et d'un accueil périscolaire, aux lignes architecturales résolument nouvelles, côtoie des bâtiments collectifs plus anciens.
Cet équipement, tout en s'individualisant dans le paysage urbain, n'est pas en rupture avec le tissu environnant.

- **Les zones d'activités**

Le site de la zone d'activité à l'entrée Est de Horbourg présente les traits communs à de nombreuses zones de ce type : banalisation architecturale, problème général de traitement de l'espace (les lignes verticales des bâtiments contrastent avec les lignes de force horizontales du paysage de la plaine céréalière).

Cette situation n'est pas de nature à véhiculer une image de marque positive pour Horbourg et l'agglomération colmarienne dont il s'agit ici d'une de ses principales porte d'entrée.

2.4. Le renouvellement urbain

- La commune dispose de plusieurs parcelles actuellement non urbanisées et présentant un potentiel de renouvellement urbain.

- Les parcelles peuvent se différencier selon plusieurs critères:

- les parcelles urbanisables immédiatement, disposant d'un accès direct à l'emprise publique et avec une largeur suffisante (supérieure à 15 mètres) sont répertoriées :
  - En vert si elles ont une superficie comprise entre 5 et 8 ares (une seule construction possible),
  - En vert foncé si la superficie est supérieure à 8 ares (plusieurs constructions ou une seule avec plus de consommation de foncier);
  - Les parcelles urbanisables immédiatement, mais inférieures à 5 ares ou n'ayant pas 15 mètres de larges, sont répertoriées en orange;
  - Les parcelles ne disposant pas d'accès direct sont répertoriées en bleu;
- Les parcelles ayant un accès direct à la voie publique et nécessitant un remembrement pour pouvoir être urbanisées sont répertoriées en jaune;
- Enfin, les secteurs en magenta représentent des secteurs spécifiques plus importants en terme de superficies, numérotés (voir plus loin).

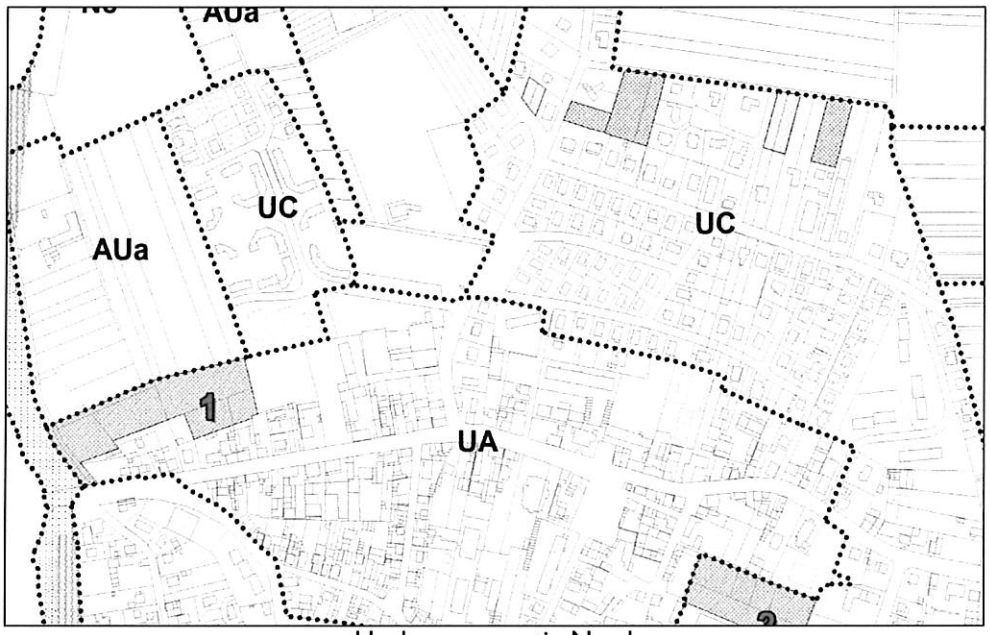
- Les parcelles concernées se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de la commune, en fonction des différents secteurs du PLU.

- Cette distinction en fonction des critères va définir les possibilités réelles d'urbanisation. En effet, les parcelles urbanisables immédiatement sont constructibles sans restriction, alors que les parcelles sans accès direct vont être difficilement mobilisables, de même que celles nécessitant un remembrement. Les parcelles matérialisées en orange sont également mobilisables tout de suite, mais peuvent avoir des contraintes en termes de constructibilité (largeur, profondeur…).

- Les secteurs spécifiques sont :

1) En deuxième ligne mais avec possibilité d'accès en entrée de ville,
2) Cœur d'ilot mais avec des accès existants au Sud et possibles à l'Ouest,
3) Ce secteur dispose d'une superficie importante pouvant faire l'objet d'un aménagement d'ensemble,
4) Plusieurs parcelles diverses. Ici un aménagement d'ensemble permettrait d'urbaniser l'ensemble du secteur,
5) Secteur où le découpage du lotissement a déjà été effectué et où des constructions sont déjà prévues.

- Le SCOT Colmar-Rhin-Vosges identifie Horbourg-Wihr comme une ville couronne, impliquant, pour les secteurs d'extensions, une densité minimale de 40 logements par hectares. Ce chiffre s'applique ici pour les secteurs d'extensions et les secteurs de renouvellement urbain d'une superficie supérieure à 1 hectare, c'est-à-dire pour les secteurs 1 et 2.



Horbourg – partie Nord

Urbanisable immédiatement :

Entre 5 et 8 ares

Supérieures à 8 ares

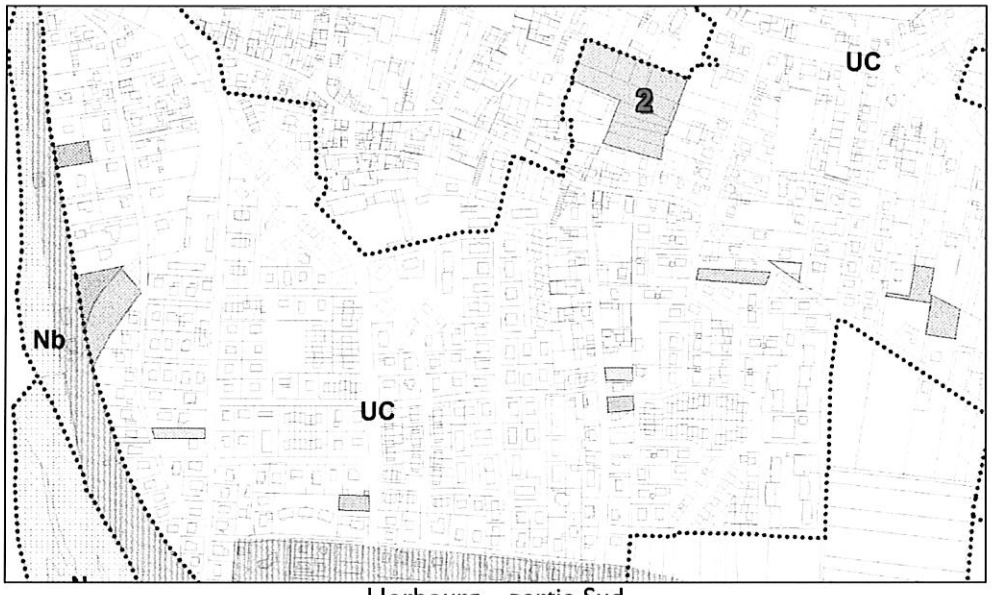
Urbanisable :

Si remembrement

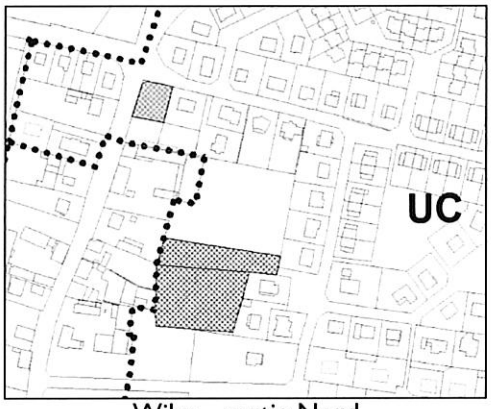
Petites et/ou étroites

1 Secteur spécifique

Sans accès direct



Horbourg – partie Sud



Wihr – partie Nord

Urbanisable immédiatement :

Entre 5 et 8 ares

Supérieures à 8 ares

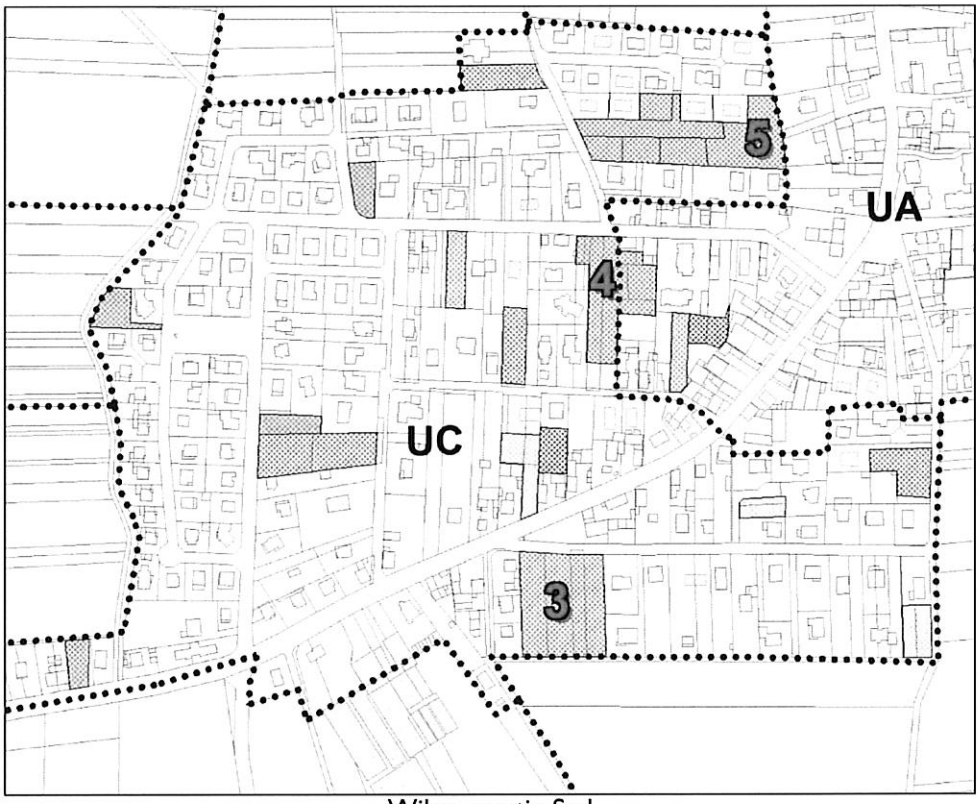
Urbanisable :

Si remembrement

Petites et/ou étroites

1 Secteur spécifique

Sans accès direct



Wihr – partie Sud

En hectares	Entre 5 et 8 ares	Supérieures à 8 ares	Avec contraintes	Total
UA	/	/	0,07	0,07
UC (Horbourg)	0,11	1,23	0,11	1,45
UC (Wihr)	0,31	0,69	0,07	1,07
Total	0,42	1,92	0,25	2,59

- Depuis l'approbation du PLU de la commune, 37,5 % du développement de son urbanisation s'est faite dans son enveloppe urbaine (le reste étant dans des secteurs d'extension). En appliquant ce taux au total des superficies encore disponibles, on se retrouve avec un potentiel de consommation foncière égale à 0, 97 ha.
- Concernant le potentiel de renouvellement urbain, le calcul est le suivant :

- Calcul du pourcentage de constructions ayant été réalisé sous la forme de maisons individuelles et sous la forme de logements collectifs,
- Report de ces pourcentages par rapport aux superficies encore disponibles,
- Calcul du nombre de logements possibles pour chaque type de construction,.
- Suite à cela, les résultats de population obtenus sont équivalents à 2,2 personnes par ménage, chiffres en vigueur dans la commune de Horbourg-Wihr.

	% des types de construction	Superficies encore disponibles	Nombre de logements	Personnes supplémentaires
Maisons individuelles	7,2	0,07 ha	1 maison	2
Logements collectifs	92,8	0,9 ha	35 logements	77
Total	100	0,97 ha	36	**79**

- Pour la commune, le potentiel en termes d'urbanisation représente 36 logements, soit 79 personnes supplémentaires.

Pour les parcelles ne rentrant pas dans ce critère :

- Les parcelles libres n'ayant pas d'accès direct sur la voie publique représentent 0,65 ha et celles nécessitant un remembrement sont égales à 0,47 ha. En prenant en compte les différentes procédures à mettre en place pour les urbaniser, il est difficile d'extrapoler pour en tirer un véritable potentiel, d'où leur non prise en compte dans les calculs de population possible.

3. Contraintes et nuisances

Certaines contraintes légales dont les servitudes d'utilité publique et contraintes naturelles s'imposent au Plan Local d'Urbanisme.

3.1. Les contraintes légales

3.1.1. Projet d'intérêt général

Le territoire de la commune de HORBOURG-WIHR est concerné par la ZERC n°1 (Zone d'Exploitation et de Réaménagement des Carrières), qui ne prévoit pas de zone graviérable sur le ban de cette commune.
En conséquence, le règlement du P.L.U. devra interdire toute ouverture et exploitation de carrière sur le ban communal.

3.1.2. Servitudes d'Utilité Publique

Les servitudes d'utilité publiques les plus contraignantes, affectant le territoire communal, sont les suivantes :

Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux

Les propriétaires des terrains riverains de l'Ill sont tenus de laisser le libre accès sur une bande de 4 mètres aux agents chargés de l'entretien de ces cours d'eau.

Lignes électriques

Un certain nombre de lignes à moyenne tension quadrillent le territoire de la commune. Les constructions à l'aplomb de ces lignes sont possibles sous réserve de respecter un intervalle entre le sommet des bâtiments et les câbles. En outre, l'accès aux installations doit, là aussi, rester possible aux agents chargés de l'entretien.

Monuments historiques

Plusieurs bâtiments classés en centre ancien donnent lieu à un des périmètres de protection au sein desquels toute demande de travaux et permis de construire fait l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Axe de circulation

La présence de l'autoroute A35 impose une zone de bruit de 300 mètres de part et d'autre de celle-ci. Cette servitude sonore est représentée sur les plans de zonage.
Elle concerne aussi la RD 418, la RD 415 et la RD 111.

Risque d'inondation

Ce risque représente une contrainte majeure dans la commune de HORBOURG-WIHR. Il concerne, d'une part, le risque par débordement de l'Ill et, d'autre part, le risque d'inondation par rupture de digue. La commune présente en effet une digue principale et une digue fusible.

La commune est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) pour le bassin versant de l'Ill, pris par arrêté préfectoral du 27 décembre 2006.
Ce dernier fait apparaître des zones spécifiques où la constructibilité va être limitée en fonction des risques.

Le PPRI distingue 5 zones d'inondation :

- une zone Zi (en bleu foncé), inondable par débordement naturel en cas de crue centennale. Cette zone est inconstructible ;

- une zone ZIF (en bleu ciel), inondable par débordement en cas de crue centennale, à risque modéré et pouvant être ouvert à l'urbanisation.

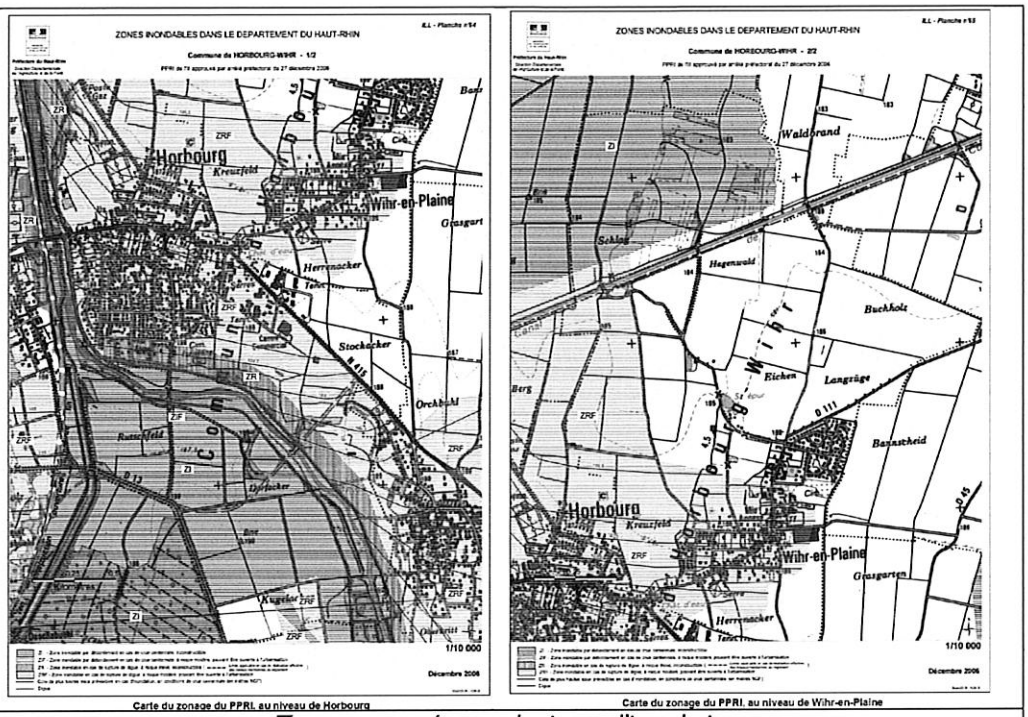
- une zone ZR (en rouge), inondable en cas de rupture de digue, à risque élevé car situé à l'aval immédiat de l'ouvrage. Cette zone est inconstructible.

- une zone ZRF (en jaune), inondable en cas de rupture de digue, à risque modéré du fait des distances plus grandes de l'ouvrage de protection. Ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation.

- une zone ZN (en vert), soumise au risque de remontées de nappe à moins de deux mètres du sol.

Le PPRI fait une distinction entre les zones concernées par un risque de remontées de nappe et les zones concernées par des risques d'inondations.

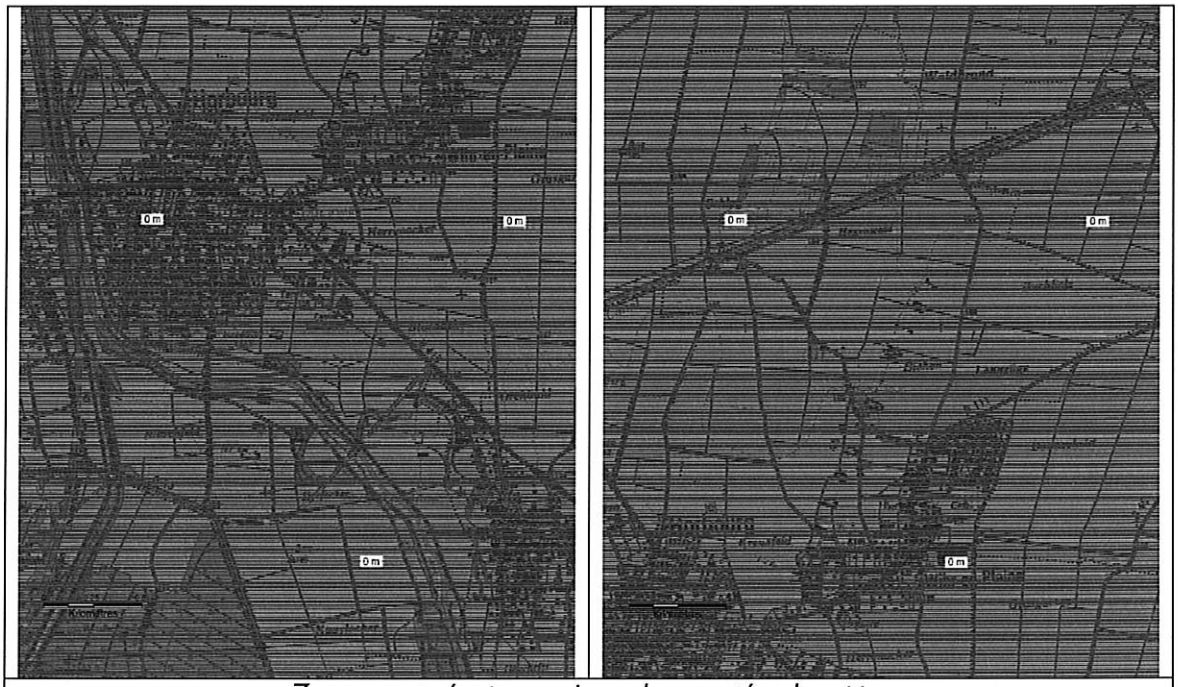
Une inondation se produit lorsque le niveau des cours d'eau s'élève au-dessus de leur lit normal, qui déborde ensuite dans la plaine alluviale. Ces inondations sont le plus souvent provoquées par le ruissellement de l'eau de pluie qui tombe sur le bassin versant, ou de l'eau provenant de la fonte des neiges lors des épisodes de redoux.



Zones concernées par le risque d'inondation

Source : D. D. A. F. du Haut Rhin

Les remontées de nappe sont consécutives à une élévation exceptionnelle du niveau de la nappe phréatique (la nappe la plus proche du sol, alimentée par l'eau de pluie) et provoquant des inondations. Ce risque concerne l'ensemble du ban communal de Horbourg-Wihr.



Zones concernées par un risque de remontées de nappe

Source : D. D. A. F. du Haut Rhin

L'ensemble de ces restrictions sont destinées à limiter les dommages pouvant être causés par l'inondation sur les personnes ainsi que sur les biens et activités existants, et à éviter l'aggravation et l'accroissement des dommages dans le futur. Leur mise en œuvre est de nature à prévenir les risques et à en réduire ses conséquences.

Captage d'eau potable

Plusieurs périmètres éloignés relatifs à des captages d'eaux potables (situés sur le ban communal de communes autre que Horbourg-Wihr) concernant la commune.

Transport de matières dangereuses

La commune est concernée par trois canalisations de gaz à haute pression exploitées par GRTgaz.
Il s'agit des canalisations Horbourg-Wihr – Turckheim, Durrenentzen – Colmar et Durrenentzen – Colmar (renforcement).

D'autres servitudes d'utilité publiques existent (halages et marchepied), qui sont reprises sur le plan des servitudes.

3.1.3. La présence de vestiges archéologiques

53 sites archéologiques ont été recensés sur le ban de la commune, d'époques allant essentiellement de la protohistoire à l'époque médiévale.
La commune se singularise surtout par la présence d'une agglomération secondaire gallo-romaine importante, ainsi qu'un castellum du Bas-Empire.
La mise à jour de vestiges lors de travaux entraîne l'application de la loi de 1941 qui a pour effet de stopper les aménagements en cours, ceux-ci ne pouvant se poursuivre qu'à l'issue des travaux de fouilles nécessaires.

3.2. Les contraintes naturelles

3.2.1. Les remontées de la nappe

Le territoire communal est concerné par la remontée du toit de la nappe phréatique jusqu'à la surface du sol. Il convient de tenir compte de cette contrainte par des prescriptions particulières lors de tout projet de construction.

3.2.2. Arrêtés de reconnaissance de catastrophes naturelles

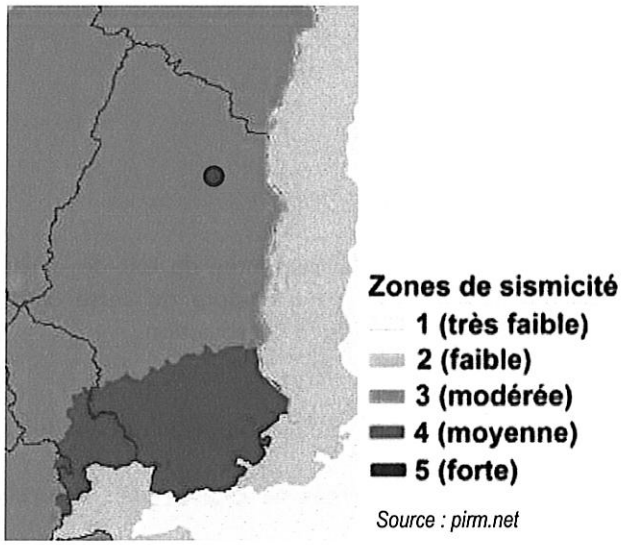
La commune fait l'objet de différents arrêtés de catastrophes naturelles concernant principalement des inondations.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Inondations et coulées de boue	09/04/1983	10/04/1983	16/05/1983	18/05/1983
Inondations et coulées de boue	25/05/1983	27/05/1983	20/07/1983	26/07/1983
Inondations et coulées de boue	08/08/1984	08/08/1984	16/10/1984	24/10/1984
Inondations et coulées de boue	16/05/1985	16/05/1985	02/10/1985	18/10/1985
Inondations et coulées de boue	14/02/1990	19/02/1990	16/03/1990	23/03/1990
Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Source : pirm.net

3.2.3. Le risque sismique

Concernant le risque de séisme, le décret du premier mai 2011 relatif à la prévention du risque sismique a défini 5 types de zones de sismicité.
Horbourg-Wihr, comme la majeure partie du Haut-Rhin, se situe en zone 3 correspondant à un risque modéré.

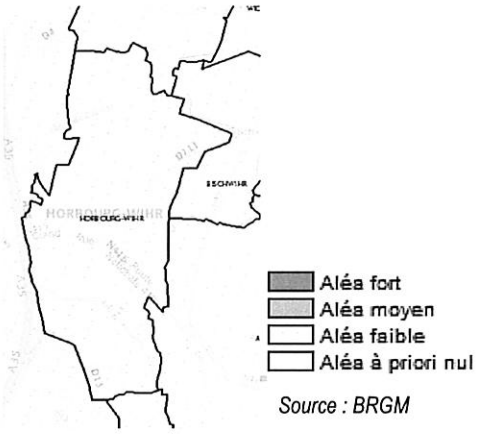


Source : pirm.net

3.2.4. Aléa retrait-gonflement des argiles

Le retrait-gonflement des sols argileux concerne la France dans son ensemble. Il s'agit tout de même du deuxième poste d'indemnisation aux catastrophes naturelles qui affectent les maisons individuelles après les inondations.
Les matières argileuses se modifient en fonction de la teneur en eau passant d'un état dur et sec à une texture plus molle et plastique. Ceci induit des variations de volume des sols avec une amplitude plus ou moins importante.
Le phénomène est lié au fait que sous les maisons le sol est protégé de l'évaporation gardant une certaine humidité constante. La différence en teneur d'eau est donc rapidement très différente entre ces sols protégés et ceux à l'air libre. Se produisent ainsi des phénomènes de mouvements différentiels au niveau des murs porteurs.

Les dégâts observés sur les constructions sont des fissures des façades des décollements entre éléments jointifs ou encore des dislocations de dallages. La légèreté générale des maisons individuelles et le manque d'études géotechniques préalables les rend particulièrement vulnérables.
A Horbourg-Wihr cet aléa est présent sur l'ensemble de la commune, correspondant à un aléa considéré comme faible.



Source : BRGM

3.3. Les nuisances

HORBOURG-WIHR est traversée par la RD 418 et la RD 111, qui sont deux axes de communication majeurs. Cela induit un trafic incessant mais aussi une coupure de l'agglomération. De plus, la configuration de ces axes induit une vitesse élevée et génère du bruit aux abords des habitations. Il en va de même pour l'A35 proche.

Il convient également de signaler la présence d'entreprises au sein de la zone d'activités générant des nuisances pour les habitations voisines.

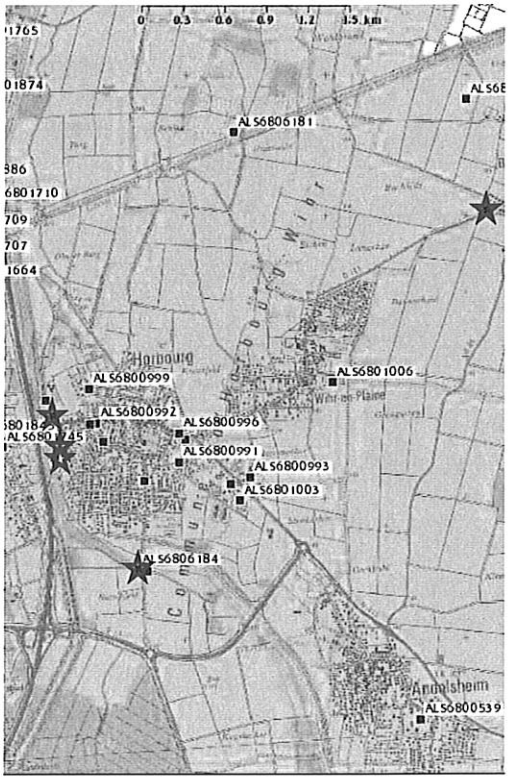
3.3.1. Exposition au plomb

L'ensemble du territoire français est concerné par la recherche de plomb dans les habitations construites avant 1949. Ce risque d'exposition est mentionnable dans le PLU depuis les décrets n°2004-531 et n°2006-474 modifiant l'article R123-13 du Code de l'Urbanisme.

3.3.2. Sites et sols pollués

La commune présente différents sites industriels impactant potentiellement les sols. Ces sites dont l'activité peut être toujours d'actualité ou terminée sont présents à proximité des zones urbanisées.
On relève aussi la présence de décharges sur le territoire, notamment sur la frange Ouest. Deux de ces décharges ont déjà été urbanisées et ont fait l'objet d'études lors de leur traitement.

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Adresse (ancien format)	Dernière adresse	Commune principale	Etat d'occupation du site
ALS6806185		Décharge communale	Abattoir (rue de l')	Rue Abattoir de l'	HORBOURG-WIHR (68145)	Ne sait pas
ALS6800991	SAMAP (Société Alsacienne des Métaux et Matières Plastiques)	Atelier de mécanique et de travail de matières plastiques.	Château (17 rue du)	17 Rue Château du	HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6801006	PROFIL DU FUTUR, ex SUCOMETAL	Usine de constructions métalliques.	Fortschwihr (rue de)	Rue Fortschwihr de	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6806183	CAPELLO, ex REECH SARL (station Antar)	Carrosserie	Grand rue (1)	1 Grand rue	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800994	REMOND (Nicolas) Ets	Atelier pour l'application de vernis et de peintures.	Ill (74 rue de l')	74 Rue Ill de l'	HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6806182	SYNDICAT DES ORDURES MENAGERES	Déchetterie avec tri sélectif	Ill (rue de l')	Rue Ill de l'	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6801001	MAXIT, ex GRZYBOWSKI et Cie Ets	Matériaux d'enduit crépi, ex Atelier d'entretien et de réparation mécanique.	Mulhouse (4, rue de)	4 Rue Mulhouse de	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800992	EHRENBOGEN (Joseph Industrie chimique)	Fabrique de graisses et d'huiles.	Principale (18 rue)	18 Rue Principale	HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6800995	LACROIX (René)	Atelier de travail du bois.	Rue (18 Grand')	18 Grand' Rue	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800996	ESSO (Station service), ex REECHT(Station service)	Station service, Dépôt d'hydrocarbures.	Rue (71 Grand')	71 Grand' Rue	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800993	HAEFFELI (Garage)	Garage avec cabine de peinture.	Sélestat (rue de)	Rue Sélestat de	HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800998		Abattoir public			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6801000	SELIGMANN (Judas)	Dégraissoir d'os			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6800999	SADIA (Société Alsacienne de Papiers Héliographiques) SA, ex SAEP (Société Alsacienne d'Expansion Photographique)	Fabrique de papier SADIA.			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6801004	SELIGMANN	Fabrique de potasse			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6806184		Décharge communale			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6806181		Décharge Wihr			HORBOURG-WIHR (68145)	Activité terminée
ALS6801003	HORDIS SA	Supermarché Match, dépôt de liquides inflammables.			HORBOURG-WIHR (68145)	En activité
ALS6800990	DOYON	Tissage			HORBOURG-WIHR (68145)	Ne sait pas
ALS6801005	DAVID	Tissage			HORBOURG-WIHR (68145)	Ne sait pas
ALS6802028	EHRENBOGEN	Fabrication de produits chimiques.			HORBOURG-WIHR (68145)	Ne sait pas



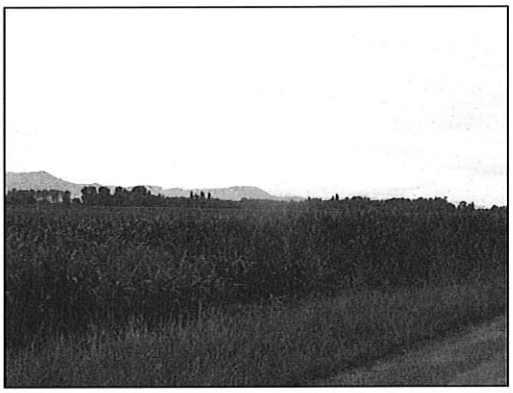
4. Le paysage

Le paysage est le support du cadre de vie des habitants d'une région ; mais c'est surtout l'expression d'une identité commune.

Lire un paysage revient à décrypter le passé et le présent d'un site, et de se projeter dans le futur : c'est pour cela qu'il est nécessaire d'inventorier les unités paysagères de HORBOURG-WIHR, afin de comprendre l'évolution de l'agglomération et de pouvoir réfléchir à son devenir en termes de qualité paysagère.

4.1. L'ambiance générale

Le paysage de HORBOURG-WIHR se présente sous les traits d'une vaste plaine céréalière. Les champs ouverts forment une trame faite de lignes horizontales.
L'agglomération de HORBOURG-WIHR a su garder un caractère rural, dû à la faible hauteur des constructions et à la physionomie générale des bâtiments.



La situation de HORBOURG-WIHR permet d'avoir une vue générale très étendue, encadrée par le massif vosgien à l'Ouest et, dans une moindre mesure, par le massif de la Forêt Noire à l'Est.
Cette perception enrichit le paysage en donnant une dimension verticale, faite de lignes brisées, qui rompt la monotonie de la plaine culturale et sert de toile de fond aux paysages ouverts.

La lecture du paysage ne se borne donc pas aux limites du ban communal.
Ces éléments sont à prendre en considération car les seuls reliefs dans la plaine d'Alsace sont les massifs montagneux visibles au loin ; cet éloignement les rendant accessibles à tous les regards, ces paysages ouverts sont un patrimoine que nous partageons tous et qui contribuent à la qualité de vie de la population locale.

A l'échelle de la commune, il est possible de distinguer différentes ambiances paysagères, qui sont présentées ci-après.

4.2. Les unités paysagères

- **La partie Nord du ban communal**

Nous sommes en présence d'un paysage très ouvert, sans relief ni massifs boisés étendus : c'est un paysage agricole aux lignes de force horizontales.
Un élément vient enrichir la texture paysagère : il s'agit du canal de Colmar, accompagné de bosquets.

- **Le cours de l'Ill et ses milieux riverains**

Les échelles visuelles sont plus rapprochées aux abords du cours de l'Ill ; cet élément offre une diversité paysagère, qui contraste avec l'absence de relief du ban communal. En effet, l'Ill présente un tracé sinueux ; mais surtout, le cortège végétal qui l'accompagne est essentiellement composé de peupliers de taille imposante.

Situé à la limite du ban communal, cet espace s'est développé de façon autonome.
La strate arbustive, ainsi que la proximité du cours d'eau, en font un lieu privilégié de détente, dans un cadre verdoyant très reposant.

- **La façade villageoise**

HORBOURG-WIHR s'inscrit dans les lignes de forces du paysage, les hauteurs de bâtiments étant faibles.



Dans les lignes de force horizontales du paysage, les seuls édifices hauts sont les églises et le château d'eau qui jouent le rôle de repère visuel fort.



Si l'aspect de Horbourg est ramassé autour du clocher, cette impression de compacité est plus forte à Wihr.

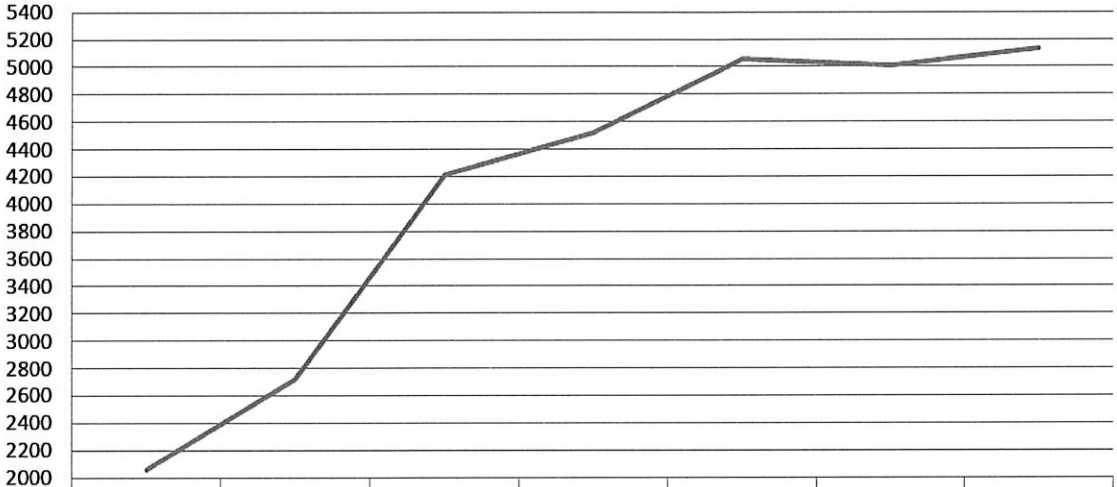
L'urbanisation qui s'y est greffée n'est pas discordante, notamment parce qu'elle respecte les hauteurs des toits.

La structure paysagère de HORBOURG-WIHR est marquée par l'absence de relief : en effet, les points de fuite du regard sont nombreux rendant visible immédiatement tout élément important du paysage.

2.
Données socio-économiques

I. La démographie

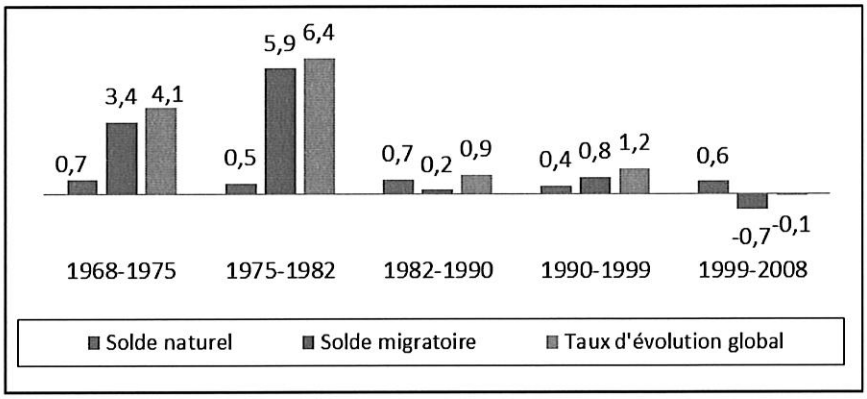
I.1. L'évolution démographique



1968	1975	1982	1990	1999	2007	2010
2057	2720	4209	4518	5059	5004	5135

Au 1er janvier 2011, la population communale est de 5 135 personnes sur le territoire communal. La croissance de la population a été positive depuis 1968. Elle fut tout d'abord continue et soutenue jusqu'en 1982 (notamment entre 1975 et 1982 où elle est passée de 2 720 à 4 209 habitants). La croissance fut plus modérée ensuite, jusqu'en 1999, avec 850 habitants supplémentaires. Enfin, pour la période récente, la commune connait une légère baisse de la population (-1,08 % depuis 1999, soit une baisse de 55 personnes), puis une augmentation de 2,7% en 4 ans. (entre 2007 et 2011)

Ces variations de population s'expliquent par la différence entre le solde naturel et le solde migratoire de la commune.



Le solde naturel de la commune a toujours été faible (entre 0,4 et 0,7 %) mais positif depuis 1968. L'évolution de la population communale s'explique par les variations du solde migratoire.
Pour les périodes 1968-1975 (3,4 %) et 1975-1982 (5,9 %), le solde migratoire explique la forte augmentation de la population (+ 2 152 habitants). Les périodes suivantes seront plus modérées, avec un solde positif plus faible (0,2 % et 0,8 %), et même négatif pour la période la plus récente (-0,7 %).

	Population en 1999	Population en 2007	Variation 1999-2007 (en %)
Horbourg-Wihr	5 059	4 998	- 1,2
Canton d'Andolsheim	22 127	24 484	+ 10.65
Département	707 709	746 072	+ 5.4

La croissance récente de la commune est différente de celle du canton et du département. En effet, la commune a connu une diminution faible (-1,2 %) entre 1999 et 2008, alors que dans un même temps, le département du Haut Rhin a connu une augmentation de 5.4 %. Le canton d'Andolsheim a lui connu une augmentation plus forte, égale à + 10.65 %.

1.2. Le profil des nouveaux arrivants

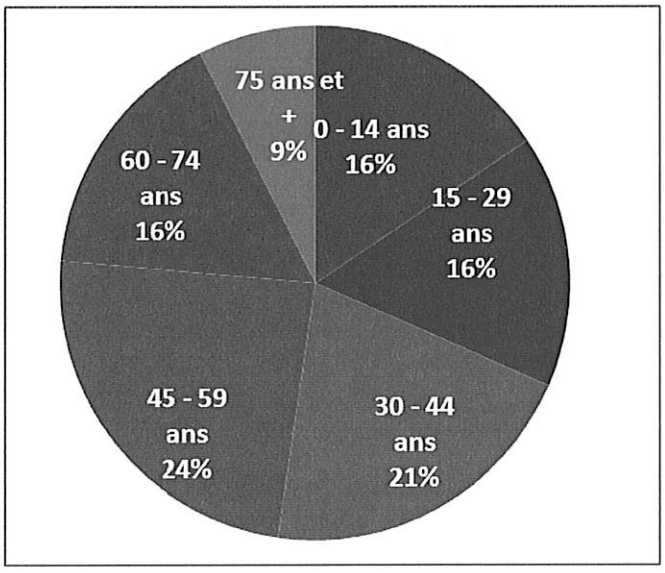
Tranches d'âge	% de la population de 2007 résidant dans la commune 5 ans auparavant	% de la population de 2007 résidant dans une autre commune 5 ans auparavant
5 - 14 ans	8,1	3,6
15 - 24 ans	7,4	3,1
25 - 54 ans	**28,1**	**15,8**
55 ans ou plus	**31,4**	2,4
Ensemble	75	25

La majorité des personnes résidaient déjà dans la commune 5 ans auparavant. La part la plus importante des nouveaux arrivants concerne la catégorie des 25-54 ans (15,8 %), on peut donc en conclure que les nouveaux arrivants sont des couples avec ou sans enfants (augmentation du nombre de naissances, en proportion moindre toutefois que l'augmentation du nombre de décès), ou des familles.

Par ailleurs, la commune comptait, en 2007, 182 étrangers, alors qu'elle en comptait 138 en 1999 (soit 3,6 % de la population totale).

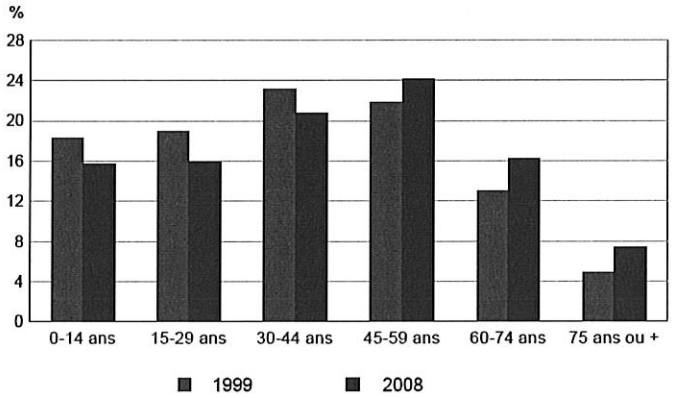
1.3. La structure de la population

Répartition par tranche d'âge en 2008



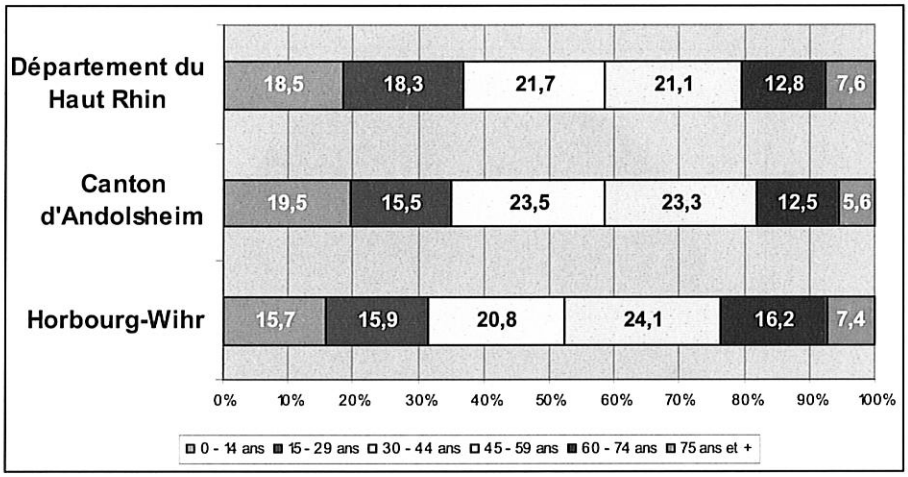
La répartition de la population en 2007 fait apparaître les 45-59 ans comme la catégorie d'âge la plus importante (presque un quart de la population), devant les 30-44 ans (21

%). La part des moins de 30 ans est équilibrée et représente presque un tiers de la population (32 %), alors que les + de 60 ans représentent le reste de la population (soit un quart).



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

La population communale a beaucoup évolué entre 1999 et 2008. On assiste à un vieillissement de la population entre ces deux périodes censitaires. En effet, les catégories des 0-14 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans ont diminué alors que dans le même temps la part des 45-59 ans, les 60-74 ans et les plus de 75 ans ont augmenté.



On remarque que la population de Horbourg-Wihr est plus âgée que celle du canton et du département. La part des 45-59 ans et des 60-74 ans est supérieure pour la commune alors que la part des 0-14 ans, des 15-29 ans et des 30-44 ans sont elles inférieures à celles des autres entitées.

1.4. Ménages

	1975	1982	1990	1999	2008
Nombre de ménages	899	1474	1679	2038	2240

Le nombre de ménages a augmenté entre 1975 et 2008, passant de 899 à 2240. Dans un même temps, le nombre de personnes par ménage n'a cessé de diminuer, passant lui de 3 personnes par ménage en 1975 à 2,2 personnes en 2008. La combinaison de ces deux facteurs créé un besoin de logements plus importants car il faut plus de foncier pour le même nombre de personnes.

Il faut remarquer que le nombre de ménages composés d'une seule personne a augmenté entre 1999 et 2007, passant de 500 à 664 ménages, soit une augmentation de 33 %.

1.5. La population active

Population active totale

	1982	1990	1999	2008
Population active totale	2013	2250	2592	2525
Population active ayant un emploi	1928	2150	2460	2349
Population active masculine	1160	1237	1387	1282
Population masculine ayant un emploi	1126	1209	1328	1203
Population active féminine	853	1013	1205	1243
Population féminine ayant un emploi	802	941	1132	1146

Il y a une légère baisse du chiffre de la population active totale, cette baisse est engendrée notamment par la baisse de la population active masculine, en effet, la population active féminine reste relativement stable entre 1999 et 2008.

Taux de chômage

Le taux de chômage augmente régulièrement jusqu'en 1999 pour atteindre 5 %, mais la population active totale augmente de 579 personnes de 1982 à 1999, dont 227 hommes et 352 femmes (donc 1,5 fois plus de femmes).
En 1999, le taux de chômage des hommes s'élève à 4,25 %, pour 3 % en 1982, celui des femmes à 6 %, le même taux qu'en 1982.
L'augmentation du taux de chômage s'explique donc, en partie, par l'augmentation de la population active féminine dont le taux de chômage est plus élevé, et par l'augmentation du taux de chômage des hommes.
On compte 132 chômeurs en 1999, 32 de plus qu'en 1990. En 2008 ils sont 134.

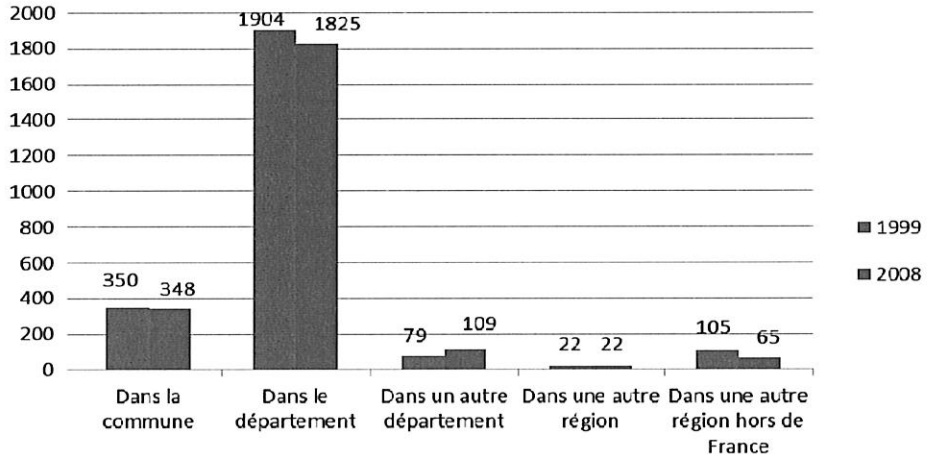
Taux de chômage par tranche d'âge :

	1999	2008
Nombre de chômeurs	132	176
Taux de chômage en %	5,1	7
Taux de chômage des hommes en %	4,2	6,2
Taux de chômage des femmes en %	6,1	7,8

Le nombre de chômeurs a augmenté dans la commune entre 1999 et 2008. Il est passé de 132 à 176 personnes, soit une part de 7 % en 2008, la part la plus importante concernant les femmes (7,8 %).

1.6. Les déplacements domicile-travail

Répartition de la destination des actifs ayant un emploi :



La répartition des déplacements des actifs n'a que très peu évolué entre 1999 et 2008. La part d'actifs résidents est similaire (350 personnes en 1999 contre 348 en 2008), les actifs travaillant dans le Haut Rhin restent majoritaires (77 %) malgré une diminution de 77 personnes, le nombre d'actifs travaillant dans le Bas Rhin a augmenté, passant de 79 à 109. Le nombre de personnes travaillant dans une autre région est le même (22), alors que les actifs ayant un emploi dans une autre région hors de France a diminué. Cependant, il reste égal à 65 personnes, ce qui peut s'expliquer par la présence de l'Allemagne à proximité.

Les déplacements pour rallier le lieu de travail s'effectuent principalement en voiture, camion ou fourgonnette (82 % du total). A noter également que seulement 6,8 % de la population active utilise les transports en commun (160 personnes).
(Il est à noter que les chiffres des personnes travaillant dans la commune ne sont pas inclus dans ceux travaillant dans le département.)

2. L'habitat

2.1. Les types de logements

	Total des logements	Résidences principales	Résidences secondaires et logements occasionnels	Logements vacants
1999	2157	**2038**	34	85
2008	2371	**2237**	26	108

La répartition des types de logements indiquent une prédominance des résidences principales (2237, soit 94,3 % du total), situation déjà identique en 1999. Le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a diminué de 8 logements, alors que dans un même temps, le nombre de logements vacants a augmenté de 25% (+ 23 logements), passant de 85 à 108 entre ces deux périodes censitaires. Ces logements vacants représentent un potentiel non négligeable de renouvellement urbain.

La typologie des logements indique que la majorité ont 4 pièces ou plus (69,6 %), alors que les logements d'une pièce ne représentent que 3,7 % du total. La part des logements de deux ou trois pièces représente respectivement 12,2 et 14,4 %.
Entre 1999 et 2008, les nouvelles constructions ont concerné tous les types de logements, excepté ceux de 4 pièces, qui ont très légèrement diminué.

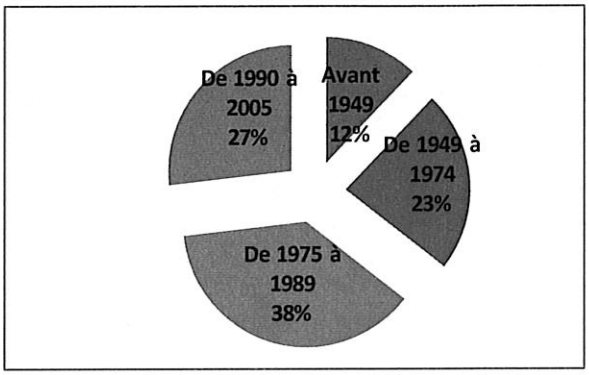
2.2. Le statut d'occupation des logements

Statut d'occupation par le ménage

	Propriétaire	Locataires
1999	1351	687
2008	1513	695

Le nombre de propriétaires a plus augmenté que le nombre de locataires (respectivement 12,1 % et 1,3 % d'augmentation) entre 1999 et 2007. De plus, ils restent largement majoritaires, représentant 67,6 %.

2.3. L'ancienneté des logements



Le parc de logement est récent. En effet, 64 % du parc de logement a été construit après 1975, dont 26 % sont très récents, ce qui traduit un dynamisme de l'offre de logement dans la commune. 12 % du parc est ancien, représentant un potentiel de renouvellement urbain.

2.4. Les logements sociaux

En 2007, il y avait 64 logements sociaux dans la commune, représentant 2,9 % du parc de logement total. Ils abritent au total 145 personnes.
Il existe, au 1er juin 2009, 2,54% de logements sociaux sur la commune. Cette tendance à la baisse pourra être inversée à travers des projets d'aménagements d'ensemble (zones AU du PLU), en effet la commune n'a que peu d'emprise sur les zones urbaines (UA et UC) car les opérations immobilières se font au coup par coup et bien souvent par des particuliers. Afin de renforcer le secteur des logements sociaux, il apparait judicieux de définir et d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation.

L'article 55 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la solidarité et au renouvellement urbains, fixe aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Ile de France) situées dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants de disposer d'au moins 20 % de logements locatifs sociaux par rapport à leur parc de résidences principales. La mesure du nombre de résidences principales est réalisée par la Direction Générale des Impôts à partir des données utilisées pour calculer la taxe d'habitation.

L'article 11 de la loi du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable, étend à compter du 1er janvier 2008 les obligations de réalisation de logements locatifs sociaux (prévues aux articles L. 302-5 et suivants de CCH) aux communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en IDF), appartenant à un EPCI de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Ces communes disposent d'un délai de 6 ans avant d'être soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales, si elles ne

disposent pas de 20 % de logements locatifs sociaux. Le premier prélèvement interviendra en 2014.

Sont exemptées de ce dispositif : les communes situées dans une agglomération en décroissance démographique, si elles sont membres d'un EPCI qui a adopté un PLH ; ainsi que les communes soumises à une constructibilité limitée (zone de bruit) et aux zones de risques SEVESO (article L.302-5 du CCH).

Les communes ayant moins de 20% de logements locatifs sociaux sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destinées à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements. Un inventaire contradictoire est effectué tous les ans entre l'Etat et chaque commune concernée pour déterminer le nombre de logements locatifs sociaux existant au 1er janvier de l'année précédent le prélèvement. Le prélèvement correspond à 20% du potentiel fiscal par habitant, par logement manquant.

Sont exonérées de prélèvement les communes ayant plus de 15% de logements sociaux et bénéficiant de la DSU (dotation de solidarité urbaine). Elles sont néanmoins dans l'obligation de construire.

Une évaluation de ce dispositif est prévue à l'issue de la période triennale.

Par rapport à l'objectif de 20% de logements sociaux, le déficit constaté à Horbourg-Wihr est de plus de 400 logements sociaux manquants.

3. Les activités économiques

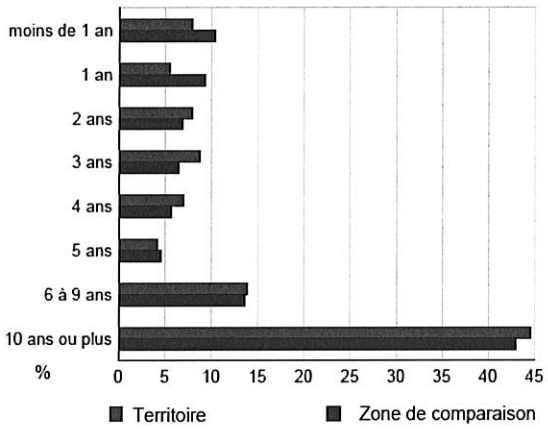
3.1. Entreprises et emplois

	Nombre
Industrie	13
Construction	27
Commerces, transports, services divers	142
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	33
Total	215

Il existe sur le territoire communal 215 établissements en 2009. Sur ce total, la grande majorité représente les commerces, transports et services divers (66 %), contre 13 entreprises industrielles (équivalent à 6 %), 27 de construction (12,6 %) et 33 pour les administrations publiques, enseignement, santé ou action sociale (soit 15,3 %).

	Nombre
Industrie	1
Construction	3
Commerces, transports, services divers	27
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4
Total	35

Le tableau ci-dessus montre les dynamiques de création des établissements par secteurs d'activité. On retrouve ici les mêmes proportions par rapport aux chiffres évoqués plus haut, c'est-à-dire que la majorité des créations d'établissements a concerné, en 2009, le commerce, transports et services divers (27 nouvelles entreprises, soit 77,1 %). Une seule entreprise industrielle a été créée (soit 2,9 %), 3 entreprises de constructions (8,6 %) et 4 établissements d'administration publique, enseignement, santé ou action sociale (soit 11,4 % du total).



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, REE (Sirène).

Ce graphique représente l'ancienneté des entreprises de la commune en 2009. On peut constater que quasiment 45 % des entreprises du territoire étaient déjà présentes il y a 10 ans ou plus. Les entreprises avec 6 à 9 ans d'ancienneté étaient la deuxième part la plus importante, représentant presque 15 %. A noter la part des entreprises de moins d'un an, qui représentait environ 8 %.
(La zone de comparaison étant le département du Haut-Rhin).

	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus	Total
Industrie	6	11	2	0	2	21
Construction	6	13	3	0	1	23
Commerce	28	31	2	3	1	65
Services	100	65	8	7	2	182
Total	140	120	15	10	6	291

La part la plus importante des entreprises sur le territoire communal sont des entreprises individuelles, sans salariés (140, soit 48,1 %), suivi par les entreprises de moins de 10 salariés (120, soit 41,2 %). A noter que 6 entreprises avaient 50 salariés ou plus en 2009.
La majorité des entreprises (62,5 %) étaient des entreprises de services.

3.2. Les commerces de proximité

- *Alimentation*

- 2 boulangeries-pâtisseries
- 1 boucherie-charcuterie-traiteur
- 1 pâtisserie
- 1 magasin de produit fermier
- 1 supermarché
- 1 superette
- 1 épicerie au camping
- 1 maraîcher
- 1 apiculteur

- *Non alimentaire*

- 1 bureau de tabac
- 2 fleuristes, 1 horticulteur
- 1 magasin de journaux, presse, revues
- 2 pressings
- 4 salons de coiffure
- 2 instituts d'esthétique et 1 esthéticienne à domicile
- 1 magasin de chaussures-cordonnier
- 1 tailleur
- 1 magasin d'accessoires en matière de vêtements
- 1 magasin de journaux, bijoux, cadeaux
- 2 magasins d'électroménager
- 1 magasin des arts de la table
- 1 agence immobilière
- 1 commerce de pièces de rechange et d'accessoires pour automobiles
- 1 commerce de réparation de motocycles, cycles, pièces détachées
- 3 garages d'automobiles
- 1 station service et un site de distribution d'essence au supermarché Match
- 1 auto-école
- 1 agence de location de véhicules
- 3 banques, 2 guichets de distribution automatique de billets
- 1 club de culture physique
- 1 magasin de location d'outillage, bâtiment/jardin

- *Commerces ambulants*

- 1 alimentaire, 2 fois par semaine (mardi, jeudi) ;
- 1 alimentaire, 1 fois par semaine (samedi) ;
- 1 alimentaire, 1 fois par semaine (vendredi) ;
- 1 outillage, 6 fois par an.

3.3. Les services de proximité

- *Santé*
- 7 médecins
- 5 chirurgiens-dentistes
- 5 infirmiers, soins à domicile
- 5 masseurs-kinésithérapeutes
- 1 pédicure-podologue
- 1 orthopédiste
- 1 pharmacie
- 1 compagnie d'ambulances-taxis
- 1 pôle gérontologique
- 1 centre Communal d'Action Sociale

- *Services publics*
- 1 bureau de poste
- 1 corps de première intervention des pompiers
- 1 police municipale

- *Enfance*
- 1 accueil de la petite enfance
- 1 structure multi-accueil ; centre aéré, crèche, halte-garderie, cantine scolaire, ludothèque, relais assistantes maternelles.

4. Les équipements publics

4.1. Les équipements à vocation sociale ou culturelle

- Salle Alfred Kastler
- Salle de Horbourg
- Salle de Wihr
- Foyer paroissial protestant
- Club House FC Horbourg
- Club House AS Wihr
- Eglise Saint-Michel
- Eglise Catholique Notre-Dame de l'Assomption
- Eglise Catholique protestante
- Foyer des jeunes protestants
- Salle Evasion

4.2. Les équipements scolaires

Selon les informations transmises par l'inspection d'Académie, la situation des équipements scolaires à la rentée 2004 est la suivante. La commune dispose de 2 écoles élémentaires :

- Ecole P.Fuchs accueillant 240 élèves répartis en 10 classes ;
- Ecole les Oliviers accueillant 83 élèves répartis en 4 classes

L'accueil en maternelle est assuré par :

- L'école les Lauriers accueillant 71 élèves répartis en 3 classes ;
- L'école les Tilleuls accueillant 35 élèves répartis en 2 classes ;
- L'école les Erables accueillant 75 élèves répartis en 3 classes ;

La carte scolaire destine les collégiens de la commune au collège de Fortschwihr, les lycéens à Colmar.

4.3. Les équipements sportifs et de loisirs

- Salle Kastler
- 1 piste de rollers
- Etang de pêche
- Stade de l'Ill
- 3 sites de tennis
- base nautique

- automodélisme
- 3 plateaux sportifs
- aires de jeux dans les espaces verts

4.4. Les activités associatives et sportives

Activités sociales et diverses
- club de l'amitié des retraités
- association Le Vallon (colonie, location en gestion libre aux associations, classes vertes)
- association "enfance éveil"
- scouts de France
- association Wendkouni (soutien à un orphelinat du Burkina Fasso)
- association Sokomar (soutien à un orphelinat au Cambodge)
- 68000 P'tits Bouchons
- Origami Alsace
- Planète Récré : Association de gestion des actions pour l'enfance et la jeunesse
- association Perspective 21 (groupement de commerçants)
- association de Pêche et de Pisciculture
- syndicat d'éleveurs de chevaux de sport du Haut-Rhin
- anciens combattants de Horbourg-Wihr
- amicale des donneurs de sang bénévoles
- amis du Quartier Wihr
- amicale des sapeurs pompiers section Wihr et section Horbourg
- jeunes sapeurs pompiers
- paroisse catholique Notre Dame de l'Assomption
- paroisse protestante de Horbourg-Wohr-Bischwihr

Activités sportives
- Ecurie du Lac (automodélisme)
- F.C. Horbourg football (masculin et feminin)
- A.S. Wihr basketball féminin
- Handball Club
- Tennis de table
- association de gymnastique volontaire
- Aïkido Club
- Judo Club
- Karaté Club Horbourg-Wihr
- ASPAL (sections tennis, randonnées, ski)
- ASPTT (football/gymnastique/volontaire/handball/roller/skating/tennis/ski/VTT)
- APACH (canoë Kayak)
- Les boulistes de Horbourg-Wihr (pétanque club)

Activités culturelles
- Harmonie Argentovaria
- union chorale (+ chorale enfants)
- chorale Sainte-Cécile
- Archihw (archéologie, histoire)
- A.G.E.M. (association de gestion de l'école de musique de Horbourg-Wihr)
- association "itinéraire culturel européen Heinrich Schickhardt"

4.5. Les transports en commun

Lignes de transport interurbain de la TRACE :
La commune est desservie par 5 lignes de bus.
La ligne 1 permettant de relier l'arrêt Colmar Europe à la place du 1er février à Horbourg-Wihr,
La ligne 9 allant de l'arrêt Fortschwihr Etang à l'arrêt Sundhoffen Alpes,
La ligne 10 interne à la commune, allant de l'arrêt de l'Ill vers l'arrêt Pommiers,
La ligne 20 permettant de relier Fortschwihr Mairie à la gare de Colmar,
La ligne 21 qui rallie l'arrêt Andolsheim Primevères à la gare de Colmar.

4.6. L'assainissement

La commune dispose d'un réseau public d'assainissement ; les eaux sont traitées à la station d'épuration intercommunale par le Syndicat Intercommunal du Traitement des Eaux Usées de Colmar et Environs. Le fonctionnement du réseau n'est pas optimal et nécessite des études spécifiques pour chaque projet.
Le fossé du Langgraben , busé dans la zone urbaine, sert d'exutoire de surverse d'un important déversoir d'orage d'Horbourg-Wihr, générant nuisances et pollutions. Des mesures devront être prises pour assurer la préservation de ce fossé.
Le zonage d'assainissement est actuellement en cours de révision.

4.7. L'alimentation en eau potable

La Colmarienne des eaux gère le réseau de distribution d'eau potable.

4.8. La gestion des déchets

Le Syndicat Intercommunal d'Enlèvement des Ordures Ménagères de Colmar et Environs gère l'enlèvement et le traitement des déchets ménagers (deux collectes par semaine).
La commune est équipée d'une déchetterie et de containers papier-verre-vêtements.

4.9. Les réseaux d'électricité et de gaz

EDF est le gestionnaire du réseau de distribution de l'électricité, RMC/Vialis celui du réseau de distribution du gaz naturel, ainsi que du réseau câblé de télédistribution.

2eme partie :

OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET DISPOSITIONS DU P.L.U.

I.
Bilan du P.O.S. approuvé

1. Rappel des objectifs du P.O.S. approuvé

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 mars 1983 visait, d'une manière générale, à assurer un meilleur équilibre entre croissance démographique et niveau d'équipements de la population.

A cet égard, deux objectifs d'aménagement ont été retenus :

- ralentissement du taux d'expansion démographique ;
- création de conditions favorables à l'implantation de nouvelles activités.

Dans un autre registre, par souci d'amélioration du cadre de vie des habitants et de préservation de l'environnement, le P.O.S. s'est appuyé sur trois objectifs :

- limitation des nuisances dues au trafic routier ;
- meilleure maîtrise de l'aspect extérieur des constructions ;
- protection des espaces agricoles et du paysage.

Le parti d'aménagement mis en œuvre pour traduire spatialement les objectifs précités s'organise autour des principes suivants :

- ♦ création d'un ensemble urbain qui fédère Horbourg et Wihr ;
- ♦ renforcement des noyaux anciens de Horbourg et Wihr dans leurs rôles respectifs de centralité primaire et secondaire par l'accueil des équipements et services ;
- ♦ développement modéré de l'agglomération par une ouverture progressive des zones d'extension ;
- ♦ création d'une voie de contournement Sud débarrassant le centre du trafic de transit ;
- ♦ confirmation de fonction agricole des espaces autour de l'agglomération, afin notamment de contenir le développement de l'urbanisation.

2. Bilan des réalisations

- Dans le domaine de la population et de l'habitat, HORBOURG-WIHR a connu certes un ralentissement de sa croissance démographique, mais celle-ci reste soutenue sous l'effet du mouvement de desserrement de la Ville-centre qui se poursuit et de l'arrivée de population issue de l'ensemble du bassin de vie de Colmar.

  Cette vitalité démographique a été rendue possible grâce à l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones qui ont consolidé les deux entités d'Horbourg et Wihr par la création de nouveaux quartiers qui se greffent de manière cohérente aux deux noyaux initiaux en s'appuyant sur une continuité de la trame viaire.

  Il n'y a pas eu, cependant, constitution d'une continuité urbaine solidarisant fortement Horbourg et Wihr qui conservent leur identité propre.

- Du point de vue de l'activité économique, HORBOURG-WIHR a bénéficié d'un véritable essor avec la mise en œuvre de la zone d'activités Est attirant une large gamme d'activités dont l'hôtellerie qui imprime une image de marque forte à l'ensemble du site.

  Le contournement Sud de l'agglomération permettant un accès direct à l'A 35, axe régional structurant, a conforté la situation stratégique de cette zone d'activités qu'il convient davantage de qualifier de parc d'activités situé à l'entrée Est de l'agglomération colmarienne. HORBOURG-WIHR a dépassé la fonction résidentielle exclusive pour évoluer vers le rôle de pôle d'emplois et d'activités à l'échelon de l'agglomération colmarienne.

- En ce qui concerne les équipements et services à la population, leur niveau s'est amélioré régulièrement accompagnant ainsi le développement résidentiel de la commune.

  Si les surfaces commerciales se développent en périphérie, le commerce de proximité dans les centres anciens tend à disparaître et avec lui sa fonction d'animation de l'espace public et de service.

  S'agissant des équipements d'infrastructure, l'aménagement du contournement Sud de l'agglomération, inscrit en emplacement réservé au P.O.S. approuvé, constitue un des ouvrages majeurs réalisés dans le cadre de l'application du document d'urbanisme.

  Toutefois, ce nouvel axe n'a pas, et de loin, débarrassé le centre ville du trafic de transit qui crée toujours un effet de coupure dans l'environnement urbain et perturbe la vie locale et les relations sociales.

Dans le domaine des transports en commun, l'offre existante demeure peu performante et attractive en raison notamment de l'absence de couloirs de bus en site propre.

- La préservation des espaces agricoles et naturels a été assurée par l'application du P.O.S.

  Les étendues agricoles qui occupent l'essentiel du territoire communal ont été maintenues à l'écart du mitage et de toute forme de morcellement.

  Les milieux naturels, à savoir les bosquets, cortèges végétaux et milieux riverains de l'Ill, mais également la trame arborée au Nord du Canal de Colmar ont été conservés, même si leur protection n'était pas inscrite de manière explicite au document d'urbanisme. Il en va de même pour la zone inondable par débordement de l'Ill qui concerne les terrains compris entre les digues et les surfaces agricoles en rive gauche de la rivière dont la prise en compte, faute de connaissance suffisante, ne figurait pas au P.O.S. Cette zone inondable est restée néanmoins à l'écart de toute forme d'occupation du sol susceptible de réduire le périmètre du champ d'épandage des crues.

2.
Exposé des modifications apportées au PLU approuvé

1. Rappel du contexte de la révision générale du PLU

Le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 mars 1983 visait, d'une manière générale, à assurer un meilleur équilibre entre croissance démographique et niveau d'équipements de la population.

La commune de Horbourg-Wihr dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005. Ce dernier faisait suite à un Plan d'Occupation des Sols approuvé le 16 mars 1983.

Ce document a fait l'objet de plusieurs modifications et révisions simplifiées liées notamment à la mise en compatibilité du PLU avec le PPRI approuvé le 27/12/2006, ou plus récemment à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

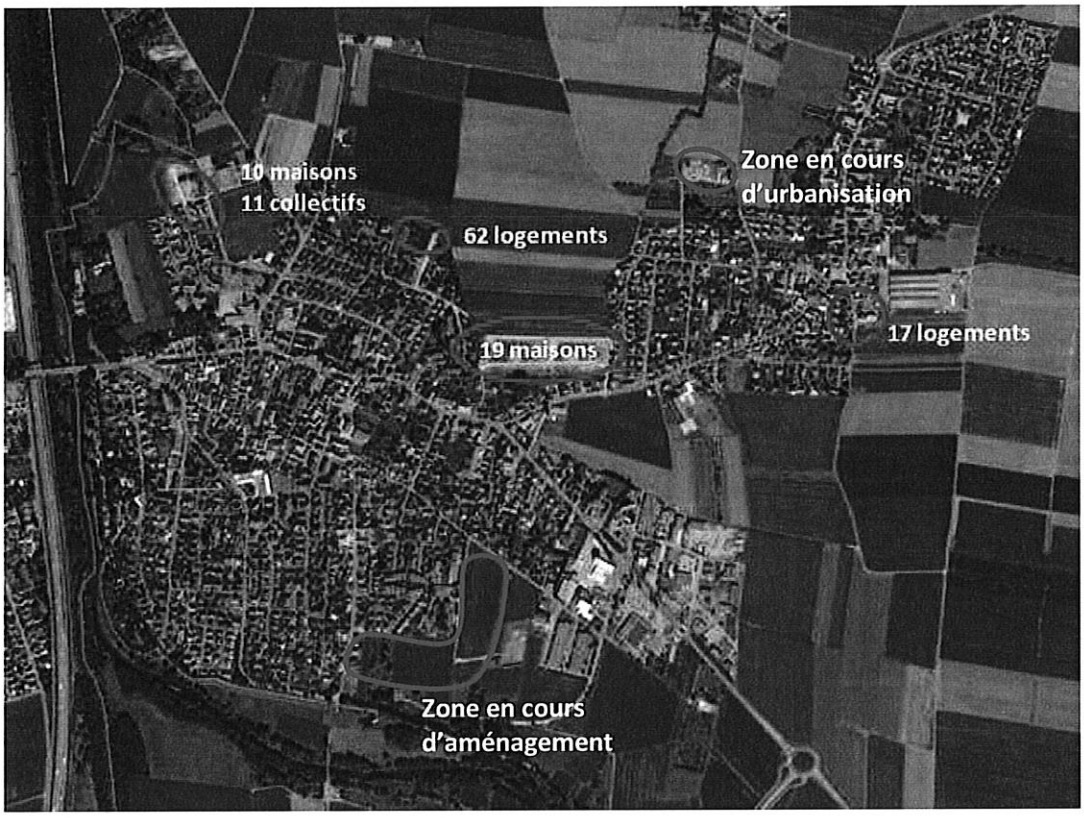
Le PLU s'inscrit dans le cadre des orientations générales d'aménagement définies par le Schéma Directeur Colmar-Rhin-Vosges approuvé en juin 2005, qui est remplacé par le SCOT Colmar-Rhin-Vosges approuvé en juin 2011.

La présente révision générale du PLU a été prescrite en date du 10 novembre 2008.
Elle intervient sur plusieurs pièces du document. Cette procédure permet en effet d'adapter le PLU aux évolutions urbaines récentes et de corriger certains dysfonctionnements constatés depuis l'approbation initiale du PLU.

La révision du PLU de Horbourg-Wihr engendre des modifications sur les emplacements réservés (création et suppression), sur le zonage (modification des limites des secteurs des zones agricoles), le règlement (en zones urbaines et dans la zone d'activité), du rapport de présentation (intégrer des notions générales concernant le PPRI récemment approuvé, la loi SRU et ses obligation en matière de logements sociaux, les normes d'isolations phoniques, orientations du futur SCOT, PLH...).

2. Bilan des réalisations du PLU approuvé

Horbourg-Wihr a fait l'objet de projets d'extension dans les secteurs AU du document d'urbanisme. Ainsi, 4 secteurs dans la partie Nord sont concernés par des extensions urbaines et ont abouti à la création de plus d'une centaine de logements et notamment des collectifs.
Par ailleurs deux secteurs AUa sont également en cours d'urbanisation ou d'aménagement.



3. Présentation des principaux éléments modifiés

3.1. Le rapport de présentation

La commune souhaite faire figurer des dispositions d'ordre général dans le rapport de présentation, notamment en ce qui concerne :

- l'article 55 de la loi SRU et les obligations qu'il engendre en matière de création de logements sociaux. Ces obligations sont retraduites dans le règlement qui est d'ailleurs plus restrictif que la loi, preuve de l'effort supplémentaire consentit par la commune ;
- les normes d'isolation acoustique. Un arrêté en date du 30/05/1996 indique les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. La commune est concernée par 2 axes de communication majeurs que sont la RD 418 et la RD 111 et se trouve à l'intérieur du périmètre de 300 mètres autour de l'A 35.
- le PPRI approuvé en 2006 qui sera inséré dans le document.

3.2. Le règlement

De nombreux articles du règlement ont fait l'objet de mises à jour, suite notamment à la réforme des autorisations d'urbanisme de 2007.
Parmi les éléments marquants, on peut citer :

- Modification des l'article 2 des zones U et AU à destination d'habitat afin d'intégrer des obligations en matière de création de logements sociaux dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Modification des règles de gestion des eaux pluviales imposant l'infiltration pour les constructions annexes ou les aménagements de combles, qui engendrent un surplus de déversement d'eaux pluviales provenant des toitures dans le réseau unitaire.
- Assouplissement de l'article 8 en zone UA. Actuellement, une distance de 4 mètres entre deux bâtiments est exigée, sans aucune distinction d'usage. Cette règle bloque la réalisation de certaines constructions (annexes par exemple) et lorsque le projet est réalisable, une surface de terrain peut être gaspillée inutilement. Or en zone UA, centre de l'agglomération, il convient de rationnaliser encore plus l'utilisation de l'espace.
- Augmentation des hauteurs maximales des constructions en zone UA et UC. Dans l'ensemble des zones, calcul des hauteurs à partir de la côte minimum du PPRI.
- Assouplissement de l'article 11 des zones UA et UC pour favoriser la diversité des constructions et l'intégration d'équipements liés aux énergies renouvelables.
- Nouvelle rédaction de l'article 12 pour l'adapter aux nouvelles exigences de la réforme des autorisations d'urbanisme.

- Assouplissement des règles de la zone AUf pour favoriser l'implantation d'un EHPAD.
- Assouplissement des règles de prospect pour les constructions annexes en zone UC, pour permettre les constructions sur limite.

Il est à noter que les reculs imposés dans le règlement pour le bâti est défini afin de pouvoir gérer le stationnement à l'avant de la parcelle mais également dans le cadre de futurs élargissements de voies.

3.3. Le zonage

Le zonage du PLU n'a été que très légèrement modifié. Les évolutions concernent :

- la zone AU, au Nord-Ouest de Horbourg. Une partie des terrains va faire l'objet d'un reclassement en zone AUa, afin de répondre aux besoins de la commune à court ou moyen terme dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble intégrant notamment des services, des équipements et des commerces compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- La modification des zones agricoles au Nord du bourg. Cette modification va permettre à plus long terme d'envisager un développement urbain en direction du Nord, le Sud de la commune étant grevé par l'Ill et son caractère inondable. La nouvelle localisation de la zone agricole constructible va permettre un développement raisonné de l'activité agricole, loin des zones à usage d'habitat, limitant de ce fait les conflits d'usage. La zone agricole constructible forme un seul ensemble cohérent. Cette modification ne remet pas en cause la poursuite de cette activité.
- L'intégration de la zone AUa en zone UA et UC. Il s'agit d'arrières de parcelles déjà partiellement desservies par des voies publiques créées depuis l'approbation du PLU. Elle permettra l'urbanisation au coup par coup, sachant que des orientations d'aménagement vont garantir un aménagement cohérent de la zone.

3.4. Les emplacements réservés

La liste des emplacements réservés a été mise à jour en tenant compte de plusieurs critères :
Suppression des emplacements déjà réalisés.
Suppression des emplacements réservés de desserte interne des zones à urbaniser, qui obligeaient la commune à engager des frais pour les aménagements alors que les orientations particulières d'aménagement sont plus adaptées.
Nécessité de corriger certaines emprises.
Création d'emplacements réservés correspondant aux nouvelles problématiques d'aménagement locales.

3.5. Les orientations d'aménagement

De nouvelles orientations d'aménagement ont été créées dans les zones UA, UC, AUf et AUe. Elles remplacent certains emplacements réservés qui auraient contraint la collectivité à viabiliser à ses frais l'ensemble de ces secteurs, ce qui va à l'encontre de l'esprit des zones à urbaniser.

3.
Les choix d'aménagement et les dispositions du P.L.U.

1. Récapitulatif des surfaces

Pour la commune d'Horbourg-Wihr, les surfaces des différentes zones du PLU se répartissent de la manière suivante :

- Zones U : 183 hectares
- Zones AU : 82 hectares
- Zone A : 603 hectares
- Zone N : 69 hectares

2. Besoins recensés et choix d'aménagement

2.1. Un site à préserver, un environnement à ménager

De façon générale, le rapport entre l'espace bâti et l'espace naturel a fortement évolué depuis 1885 : à la fin du 19ème siècle, les villages de Horbourg et de Wihr s'organisaient autour de corps de fermes et de bâtiments relativement compacts et bordés en périphérie de jardins potagers et de vergers, puis entourés des trains de cultures, tandis que le reste des bans communaux se partageaient entre prairies humides et boisements. Cette configuration traditionnelle a été modifiée au cours du 20ème siècle par les transformations économiques issues de l'ère industrielle, les nouveaux modes d'habitat, la mécanisation des pratiques culturales.

Les chemins d'exploitation ou de défruitement qui sont devenus des rues ont permis à l'urbanisation de déborder l'ancienne ceinture de vergers et de jardins potagers, dont il subsiste des morceaux entre les quartiers et entre les maisons ; la marée pavillonnaire s'étend désormais sur les champs.

Par ailleurs, les extensions urbaines récentes seront au contact direct du maïs sur la majeure partie de la périphérie du bâti : le milieu "de contact" entre lotissements et cultures céréalières pourra faire l'objet, dans l'organisation des extensions urbaines futures, de zones tampons constituées de landes arborées, de vergers, de jardins familiaux, qui contribueront à améliorer la situation dans le domaine de la diversité de l'occupation du sol, du paysage, de l'écologie.

Dans le domaine du paysage et de l'environnement urbains, le concept de qualité ne se réduit pas à la qualité architecturale des constructions et à l'aspect des espaces publics : il participe également de la manière selon laquelle l'agglomération se structure dans la durée.

C'est pourquoi les extensions urbaines doivent être conçues par le P.L.U. dans la perspective d'une croissance organique, et s'inspirer d'une vision à long terme du développement de la commune.

2.2. Un équilibre démographique à maintenir

Depuis les années soixante, les vagues massives d'immigration se succèdent dans la commune de HORBOURG-WIHR sans pour autant altérer la démographie locale en raison de leur antériorité par rapport aux migrations issues de la ville de Colmar.

De ce fait, contrairement aux communes périurbaines qui ont connu des problèmes liés à un solde migratoire fortement excédentaire au courant des années 1982 à 1999, la commune de HORBOURG-WIHR a vu son équilibre démographique se maintenir : les nombreux jeunes adultes actifs arrivés entre 1962 et 1982 ont vieilli ensemble et leur poids dans la pyramide des âges pèse aujourd'hui du côté des 60 ans et plus, mais ce poids est amorti par les jeunes adultes actifs arrivés entre 1982 et 1999.

Certes, les catégories d'âges les plus élevés (40 ans et plus) sont celles dont le nombre de représentants augmente le plus depuis 1990, et ce phénomène s'accentue encore comme on peut le constater depuis le dernier recensement de 2007 (les 45-59 ans sont désormais la classe d'âge dominante).

Le vieillissement de la population de HORBOURG-WIHR est structurel pour partie, mais il est également conjoncturel (les nombreuses naissances après la seconde guerre mondiale atteignent désormais la soixantaine). Par ailleurs, la baisse de la fécondité et l'allongement de l'espérance de vie accentuent le phénomène du vieillissement de la population, qui est donc plus dérangeant d'apparence que source de problèmes démographiques locaux.

HORBOURG-WIHR se situe un peu dans le "creux" par rapport à l'ensemble du canton d'Andolsheim pour les tranches d'âges de moins de 20 ans ; mais cette situation démographique est "normale", car elle est simplement conjoncturelle au regard de l'ancienneté de l'évolution de la population à HORBOURG-WIHR (les autres communes du canton connaissent aujourd'hui une situation déjà passée pour HORBOURG-WIHR).

De la même façon, la baisse récente de la proportion des jeunes adultes actifs dans la population est réelle, mais mesurée ; elle incite à ne pas contrarier l'arrivée de nouveaux jeunes adultes actifs, mais ne justifie pas de laisser faire une arrivée massive de population qui pourrait déséquilibrer durablement la structure de la démographie locale.

Chaque vague d'immigration doit pouvoir s'étaler successivement dans la structure démographique, avant de laisser passer la suivante ; augmenter immédiatement l'apport d'une vague d'immigration sous prétexte d'atténuer les effets de la vague précédente, déclenchera un effet d'entraînement qui incitera à augmenter de façon exponentielle les vagues suivantes.

2.3. Un habitat en mutation dans la forme et dans le fond

L'évolution de la démographie autour de l'équilibre, rendue possible par l'intégration lente des vagues d'immigration successives, se concrétise dans la mutation partielle de l'habitat.

L'augmentation considérable du nombre de ménages de deux personnes est liée d'une part au vieillissement des jeunes adultes actifs arrivés dans la commune entre 1962 et 1982, et dont les enfants ont quitté le nid familial depuis lors, et d'autre part aux jeunes adultes actifs arrivés dans la commune au courant des années 2000 et qui n'ont pas encore accueilli d'enfants.

L'augmentation du nombre de ménages de 2 personnes et du nombre de ménages de 3 personnes concerne donc des couples de jeunes adultes actifs et des familles jeunes (un enfant) ; cette augmentation est à mettre en relation avec le fait que les types de résidences principales dont le nombre a le plus fortement augmenté depuis 1990 à HORBOURG-WIHR sont ceux comprenant 2 pièces, suivis de ceux comprenant 3 pièces.

Cette mutation de l'habitat, marquée vers d'autres types de résidences que la maison individuelle, a été illustrée par l'augmentation importante du nombre de locataires dans la commune (plus 34 % de 1990 à 1999, soit une évolution deux fois plus forte que l'augmentation du nombre de propriétaires), et par la moyenne annuelle de 30 logements locatifs construits à HORBOURG-WIHR pendant la même période. Néanmoins, en dix ans, la construction de logements locatifs a connu une évolution sensiblement plus lente que dans la dernière décennie. La commune souhaite relancer cette offre en imposant la création de logements sociaux dans les opérations d'aménagement de plusieurs lots.

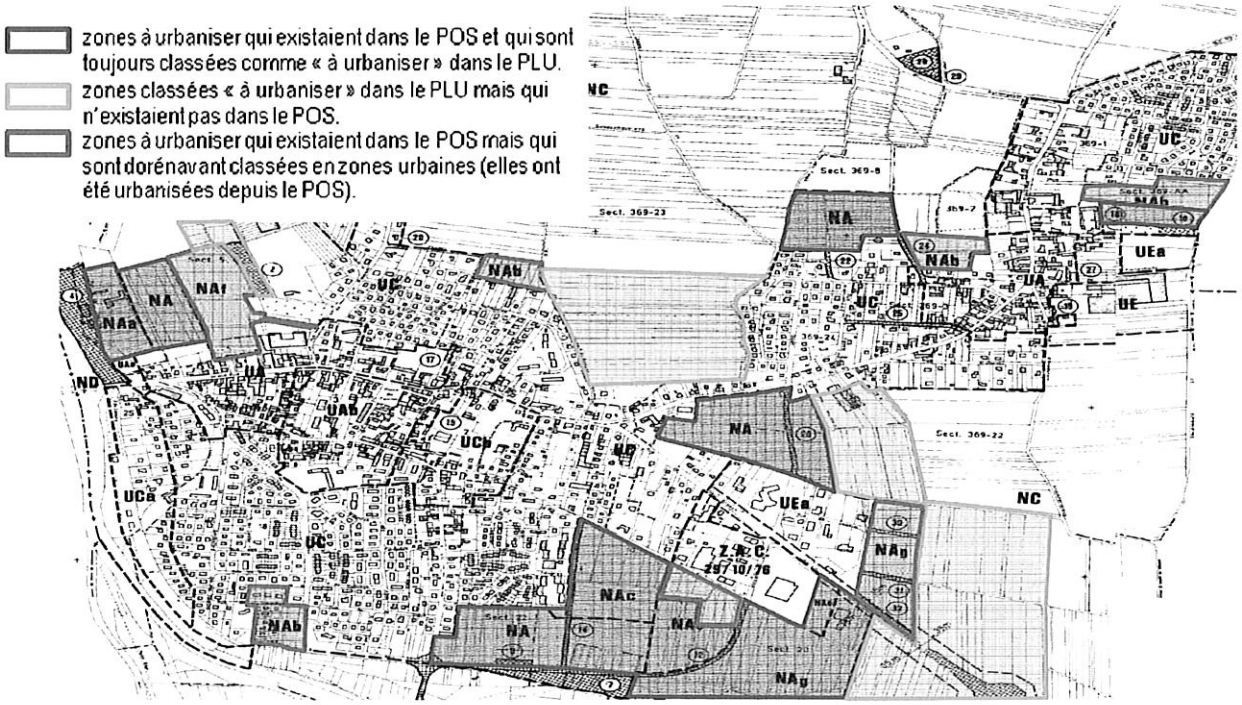
Dans la mesure où ces ménages sont susceptibles d'accueillir un ou plusieurs enfants supplémentaires, ils sont donc également susceptibles de rechercher, à terme plus ou moins court, des logements adaptés à la croissance de la cellule familiale. Dès lors, ces familles peuvent chercher à accéder à la propriété d'une maison individuelle au sein de la commune. Le parcours locatif suivi de l'accession à la propriété reste dépendant du marché et notamment du renchérissement du prix du foncier ou de la rétention foncière. De tels évènements accentuent le déséquilibre des classes d'âge au cœur des villages.

L'habitat de HORBOURG-WIHR s'est diversifié pour répondre à l'évolution des besoins en logement de la population ; la mixité plus affirmée des situations individuelles et familiales de la population appelle donc des réponses diversifiées en types de logements, de façon à conserver localement les habitants au gré des fluctuations de leurs besoins.

Afin d'assurer au mieux cette mixité sociale et de l'habitat, la commune a fait le choix de secteurs dédiés à l'urbanisation future dans lesquels le règlement est très précis sur ces points. En effet, il est plus aisé pour une commune d'avoir la maitrise d'opérations d'ensemble dans lesquelles elle va imposer un certaine part de logements sociaux, et de

fait il est peu courant d'avoir des opérations d'ensemble dans les zones urbaines, et lorsque c'est le cas elles ne seront pas de la même ampleur qu'en zones AU. C'est pour ces raisons et afin d'atteindre le « quota » de logements sociaux imposé que la commune compte un certain nombre de zones à urbaniser.
Ci-dessous des extraits du plan de zonage du POS (approuvé en 1983) de la commune :
-les zones oranges représentes les zones à urbaniser qui existaient dans le POS et qui sont toujours classées comme « à urbaniser » dans le PLU.
-les zones bleues représentent les zones à urbaniser qui existaient dans le POS mais qui sont dorénavant classées en zones urbaines (elles ont été urbanisées depuis le POS).
-les zones jaunes représentent des zones classées « à urbaniser » dans le PLU mais qui n'existaient pas dans le POS.

Il est à noter que seuls 14,78 hectares de zones classées en « à urbaniser » dans le POS ont été urbanisées (classées en zones urbaines dans le PLU) sur les 48,5 ha au total, soit à peine 30,5%. De plus sur ces 14,78 ha, 6,2 ha été destinés à de l'activité. De fait seuls 8,58 ha ont été urbanisés à des fins d'habitat.



Il est possible d'en déduire que le taux de rétention est important puisque même pas un tiers des surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été urbanisées en presque 25 ans de temps. Il est donc nécessaire que la commune préserve ces secteurs d'extensions tout en favorisant règlementairement leur urbanisation, et ce, dans le but d'atteindre les objectifs fixés en termes d'habitat sociaux notamment. En effet si la commune ne diversifie pas « géographiquement » son offre en surfaces urbanisables, la situation communale risque d'être freinée puisque les 25 dernières années n'ont pas permis

d'urbaniser les secteurs indiqués en orange sur le plan. Par ailleurs Horbourg-Wihr fait partie de la couronne de Colmar et est de fait une commune prioritaire se devant d'être dynamique. Sur cette même période de 25 ans le taux de croissance annuel de la population était inférieur à 1%, passant de 4209 habitants en 1982 à 5004 habitants en 2007, ce qui est peu pour une commune telle qu'Horbourg-Wihr. Cette démographie faiblement positive associée à la pénurie de foncier disponible engendre des risques de hausse des prix des terrains à bâtir qui sera préjudiciable aux ménages à faibles revenus.
De plus, il est à noter que sur les secteurs en jaune « nouvellement ouverts à l'urbanisation », seuls 13,28 ha sont destinés à l'habitat, la vaste zone la plus à l'Est étant destinée à accueillir de l'activité.

En outre si un calcul est effectué concernant les zones à urbaniser : au total il y a 33 ha de zones dites « à urbaniser ». Ces dernières se composent de 27,5 ha de zones AUa et 5,8 ha de zones AU (l'urbanisation de cette zone étant prévue dans les orientations d'aménagement et de programmation au-delà de l'échéance 2025, elle ne sera pas intégrée dans les calculs). Sur les 27,5 ha dédiés à l'habitat futur à court ou moyen terme (zones AUa), il faut soustraire les surfaces d'ores et déjà bâties et celles en cours (5,73 ha) et la zone non constructible du PPRI de 3,5 ha (voir le plan de zonage et les orientations d'aménagement). Soit 27,5 – (5,7+3,5)=18,3 ha.
De fait les zones d'extensions futures dédiées à l'habitat ont une superficie mobilisable de 18,3 ha. Plus haut dans ce développement, il est noté que le taux de mobilisation du foncier dans la période du POS a été évalué à 30,5%. En admettant une forte relance, il sera ici pris le taux de 70%, soit 12,8 ha de mobilisés d'ici 2025.
Le SCOT dans son DOG arrêté établit que la capacité d'accueil globale pour les villes « couronnes » devra être de 40 logements/hectares, soit 12,8x40 = 512 logements.
Toujours dans le DOG, les objectifs annuels de productions de logement sur les villes couronne (4 communes) sont de 20% des 1000 logements prévus sur tout le territoire du SCOT. Ce chiffre ramené à Horbourg-Wihr donne un nombre de 50 logements par an à réaliser, soit près de 750 logements d'ici 15 ans. Les projections sont donc compatibles avec les orientations du SCoT en matière de création de logements.
En outre le nombre moyen d'occupants par résidence principale à Horbourg-Wihr est de 2,2 personnes, soit 512x2,2= 1126 personnes. Ainsi en se basant sur une mobilisation foncière de 70% des surfaces ouvertes à l'extension, la commune accueillerait d'ici 15 ans environ 1126 personnes supplémentaires, soit 6261 habitants en 2025.
Toujours par rapport au SCoT, qui impose un objectif de diversification de l'offre de logement et notamment le développement des logements aidés, la commune d'Horbourg-Wihr se doit de réagir. En effet la commune accuse actuellement un énorme déficit en matière de logements sociaux, qui devraient représenter 20% des résidences principales, or ils représentent moins de 3%, ce qui correspond à un déficit de près de 400 logements sociaux. Si la commune veut rattraper progressivement son retard elle est contrainte d'ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation en imposant une part importante de logements sociaux. Le PLU qui impose près de 25% de logements sociaux pour les opérations à partir de 22 logements devrait permettre la création de 130 logements sociaux supplémentaires, ce qui constitue un effort notable mais encore insuffisant. L'urbanisation des zones AUa dans leurs contours actuels est un enjeu important car la création de logements sociaux s'impose plus facilement dans les zones d'aménagement d'ensemble plutôt qu'à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Au regard de ces éléments, les zones Aua a destination d'habitat se justifient que ce soit vis-à-vis du SCoT et de la loi SRU.

Le Plan Départemental de l'Habitat en vigueur contient comme orientations et recommandations principales de :
-Développer l'offre locative sur la première couronne de l'agglomération colmarienne en adéquation avec l'offre des transports collectifs : le PLU tel qu'actuellement rédigé respecte cette orientation puisque en zone Au, pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :

- de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux ;
- de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux ;
- de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux ;
- de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux ;
- à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur.

-Accorder une attention particulière à la qualité urbaine des extensions dans le respect du patrimoine existant. La commune bénéficie d'un patrimoine bâti intéressant lié notamment à la présence de nombreuses maisons de l'habitat rural traditionnel, présentant, particulièrement à Wihr, des caractéristiques architecturales et volumétriques remarquables. Pour conserver à la commune son identité et la mémoire de son passé rural, les éléments les plus pittoresques ont été recensés afin d'en interdire la démolition. Ils sont identifiés en annexe du règlement du PLU. Toutefois, les travaux de réfection, transformation et les agrandissements sur les bâtiments concernés sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'édifice.
-Assurer une gestion cohérente et solidaire de l'aménagement de l'espace et de l'habitat à l'échelle de l'agglomération, dans ce domaine le PLU respecte les objectif fixés au niveau supra communal.
-Veiller au respect des objectifs triennaux pour les communes soumises à l'application de l'article 55 de la loi SRU. Ces objectifs sont : lorsqu'une commune ne compte pas 20 % de logements sociaux sur son territoire, son conseil municipal définit un objectif de réalisation de logements locatifs sociaux ne pouvant être inférieur au nombre de logements locatifs sociaux nécessaires pour atteindre 20 % du total des résidences principales.
Lorsqu'une commune appartient à un EPCI ayant la compétence habitat et doté d'un programme local de l'habitat approuvé, l'EPCI fixe l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune de manière à accroître la part de ces logements par rapport au nombre de résidences principales sans atteindre nécessairement 20%. Toutefois, l'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de l'EPCI ne peut être inférieur au nombre total de logements locatifs sociaux dont la réalisation serait nécessaire pour atteindre 20 % du

total des résidences principales de ces communes. La commune ayant de moins de 20 % de logements sociaux reste soumise au prélèvement, celui étant versé à l'EPCI.
L'accroissement net du nombre de logements locatifs sociaux prévu pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la différence entre le nombre de logements sociaux correspondant à l'objectif fixé et le nombre de logements sociaux sur le territoire de la commune.
Or le règlement du PLU impose la réalisation d'une part minimale de logement sociaux d'au moins 20% des constructions dans les secteurs d'urbanisation futur. La commune d'Horbourg Wihr pourra donc répondre progressivement à cet objectif du Plan Départementale de l'Habitat. Néanmoins le déficit en logements sociaux étant énorme, seule la réalisation de vastes opérations permettra de combler le retard accumulé.
-Poursuivre les efforts engagés en matière d'accueil des gens du voyage et des nomades sédentarisés. Là aussi le PLU répond à cette orientation puisque la révision simplifiées n°5 du PLU concerne la mise en place d'un emplacement réservé et d'une zone Ng destinée à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le présent PLU prend également en compte les principaux objectifs du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Colmar. En effet ce dernier s'appuie sur trois enjeux majeurs qui sont :
-Définir un programme de diversification de l'offre en logements afin de fixer et attirer des jeunes ménages,
-Elaborer une stratégie de maîtrise et d'optimisation de l'espace,
-Produire des réponses en logements adaptées aux besoins en logements spécifiques.
La commune de Horbourg-Wihr à travers son PLU et notamment la définition maitrisée (géographiquement et en superficie) de zones d'habitat futures prend en compte ces enjeux. Ces zones ont un règlement imposant la mixité sociale et de l'habitat dans leurs aménagements futurs. De plus des secteurs sont spécialement destinés à accueillir les gens du voyage, les seniors…

2.4. Des activités économiques adaptées aux besoins

La structure des emplois et des services dans la commune a fortement évolué depuis 1990, avec la montée en puissance des zones d'activités de la commune. Cette particularité déborde du seul cadre communal, mais elle représente localement un atout dans l'offre d'emplois et de services proposés aux habitants de HORBOURG-WIHR.
L'attractivité de la commune s'exprime encore dans le caractère diversifié des services de proximité qui répondent aux besoins actuels de la population locale.

Le SCOT Colmar Rhin Vosges affirme le rôle privilégié de Colmar et son agglomération en matière de développement économique. Le PLU de Horbourg-Wihr définit de fait des secteurs privilégiés de développement d'activité, à proximité des grandes infrastructures de transport et des transports en commun.

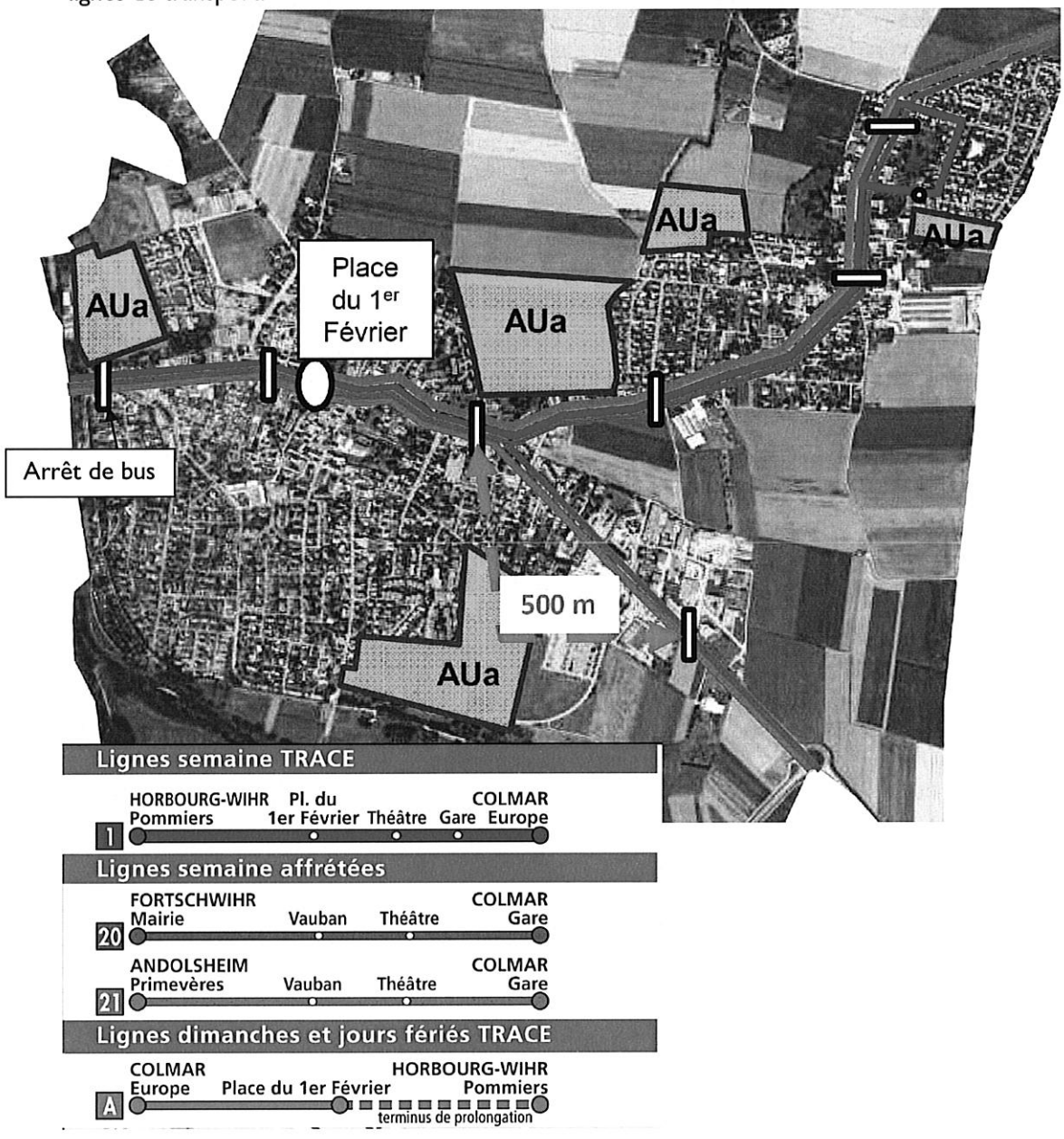
Par ailleurs le Schéma Directeur "Colmar-Rhin-Vosges" précise que le potentiel de surfaces à vocation économique de Colmar et de sa communauté d'agglomération correspond aux superficies actuellement programmées (inscrites aux documents de planification en tant que futures zones d'activités). Or dans le cadre de la révision générale du PLU, aucune nouvelle surface dédiée à l'activité n'a été ouverte, les zones à destination d'activité sont donc compatibles avec les orientations du SCoT.

2.5. Une intégration urbaine facilitée

La commune de Horbourg-Wihr a le souci du développement des trajets utilisant les modes doux et les trasnports en commun.
-Des déplacements doux existent d'ores et déjà dans la zone urbaine. De plus la commune met en avant son souhait de développer ces réseaux à travers son PADD en maintenant le dynamisme de Horbourg Wihr (1) et en assurant un développement urbain durable et cohérent. (2).
En outre la photo aérienne ci-dessous permet de visualiser les principaux itinéraires en mode doux sur le ban communal : liaisons cyclistes et piétonnières.



-Ci-dessous sur la photo aérienne de la commune sont représentés les arrêts et les lignes de bus, les zones AUa destinées à l'habitat sont également identifiées. La zone la plus au Sud est celle qui est la plus éloignées des arrêts, néanmoins elle se situe à 500mètres de ces derniers, ce qui est une distance facilement parcourue à pieds. Il est donc possible d'en déduire que la commune, au–delà d'être bien desservie par les transports en commun, a ses zones d'extensions d'habitat future à proximité de ces lignes de transport.



Conclusion

HORBOURG-WIHR est une commune urbaine participant au fonctionnement de l'agglomération colmarienne dont elle peut subir l'influence.
Il convient donc d'améliorer et de conforter sa situation actuelle :

- en ayant recours aux tendances d'aménagement qui ont permis la transformation urbaine au détriment de l'expansion spatiale stricte (réhabilitation de friches, organisation des extensions comme le préconise le document d'orientation générale du SCOT) ; ainsi, la forme urbaine sera renforcée (densité, paysage), des économies d'échelle seront réalisées (réseaux, mise en œuvre ultérieure d'une desserte en transports en commun facilitée), la gestion prospective du foncier en sera légitimée (réserve de terrains conservée pour accueillir plus tard, et en fonction des besoins et des opportunités qui se feront jour à moyen et long terme, des logements adaptés, des activités et des emplois, plutôt que du pavillonnaire de moindre qualité) ;

- en favorisant la construction neuve et locative afin de pallier à la demande future de logements (maintien des jeunes et des aînés dans la commune) par des mesures d'ordre réglementaire pour atteindre les objectifs fixés par le SCOT en matière de densité et de part de logement social dans chaque projet ;

- en encadrant les transformations du territoire de manière qualitative de façon à valoriser le paysage urbain ;

- en renforçant la quiétude de "l'habiter" et en stimulant la convivialité, par le développement des équipements publics, des aménagements urbains et des services.

Le concept de qualité urbaine ne se réduit pas à la qualité architecturale des constructions et à l'aspect des espaces publics, mais participe également de la manière selon laquelle l'agglomération se structure dans la durée ; les extensions urbaines doivent être conçues dans la perspective d'une croissance organique, et s'inspirer d'une vision à long terme du développement de la commune.
L'objet du P.L.U. est bien de ne pas contraindre réglementairement au niveau local sans vision à long terme, pour favoriser une évolution cohérente et réfléchie des espaces urbains et périurbains.

Cette ambition qualitative doit se traduire, après la mise en forme des réflexions, dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de HORBOURG-WIHR, de façon à ce que la planification locale d'urbanisme permette de conforter l'attractivité de la ville dans le long terme sans niveau décroissant de qualité.

3. Les dispositions du P.L.U.

3.1. Délimitation des zones et exposé des motifs du règlement

Le P.L.U. classe les sols en 4 grandes catégories :

- **Les zones urbaines ou zones U** qui correspondent aux zones déjà urbanisées et aux zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Les zones à urbaniser, ou zones AU**, regroupant les secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

- **Les zones agricoles, ou zones A**, englobent l'ensemble des surfaces et secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Les zones naturelles et forestières, ou zones N**, qui comprennent les secteurs, équipés ou non, 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, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les zones urbaines

➢ La zone UA

• Délimitation et caractéristiques

La zone UA correspond aux parties les plus anciennes et les plus denses de Horbourg et Wihr. Le bâti en place se caractérise par sa volumétrie et son ordonnancement donnant lieu à un front continu et régulier le long des voies principales.
A Wihr, la présence de corps de ferme et d'un habitat traditionnel confère à ce "quartier" une identité plus rurale.
A Horbourg, de part et d'autre de la Grand'rue, le gabarit plus imposant des bâtiments comprenant jusqu'à 4 niveaux imprime une identité plus urbaine, confortée par la présence d'équipements et services à caractère central.

• Objectif

Le P.L.U., à travers le règlement s'attache à pérenniser la morphologie du bâti et l'unité architecturale et urbaine des lieux. Le souci majeur du document d'urbanisme est d'éviter que ces deux noyaux anciens perdent leur identité par disparition de la forme

urbaine initiale née du lien étroit entre le bâti et l'espace public, à travers une banalisation et une déstructuration du tissu.

Cette volonté se traduit par :

- la possibilité pour les nouvelles constructions, de s'implanter à l'alignement de la voie afin de renforcer le front bâti en place ;

- la possibilité d'implantation des constructions sur limite séparative ;

- une emprise pouvant atteindre les ¾ de la superficie de la parcelle afin de maintenir la densité du bâti et son homogénéité ;

- une hauteur autorisant la réalisation de volumes s'inscrivant dans la silhouette générale de ces centres anciens ;

- une esthétique des constructions définie de manière à permettre une certaine innovation (notamment l'absence de règle sur les toitures) sans toutefois provoquer une rupture avec le bâti traditionnel et nuire au paysage urbain et à l'unité architecturale des lieux.

- L'identification des bâtiments à conserver sur lesquels les travaux sont autorisés lorsqu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales.

Au-delà de ces dispositions sur la structure du tissu bâti, le P.L.U. crée les conditions favorables à une mixité des fonctions et au développement de la fonction centrale de Horbourg et de centralité secondaire de Wihr.

Par ailleurs, le P.L.U. réaffirme la nécessité de promouvoir le rôle d'animation d'échange et de lien social des espaces publics indispensables à toute vie collective et en particulier la Place du 1er février dont la fonction mérite d'être mieux affirmée dans l'espace urbain. Le règlement permet aussi le développement de l'offre en logements sociaux.

➢ La zone UC

• Délimitation et caractéristiques

Cette zone englobe l'ensemble des quartiers anciens et récents, à dominante d'habitat, au-delà des noyaux historiques, réalisés dans le cadre d'opérations d'ensemble, lotissements notamment, ou constructions individuelles spontanées.

Le tissu bâti se caractérise par sa variété, maisons pavillonnaires individuelles traditionnelles, ensembles de collectifs de taille raisonnable, adaptés au site, habitat individuel groupé. Que ce soit à Horbourg ou à Wihr, ces extensions, le plus souvent organisées, s'appuient sur une trame viaire qui irrigue bien l'ensemble du bâti.

• Objectif

Il convient de définir une enveloppe urbaine cohérente se calant sur les limites de la zone UC du P.O.S. approuvé en 1983, étendue aux opérations d'habitat réalisées depuis lors et aux terrains bénéficiant d'une desserte satisfaisante et d'un raccordement possible aux réseaux d'eau et d'assainissement. Un cœur d'îlot anciennement classé en AUa dont la desserte a été parcellement réalisée, est intégré à la zone UC pour ne pas bloquer l'aménagement sur le long terme.

Le P.L.U. vise à promouvoir une structure urbaine regroupée et homogène en s'appuyant sur des limites franches et nettes, évitant par-là même des extensions de l'urbanisation morcelant et cloisonnant les espaces agricoles et naturels.
La zone UC dispose encore de plusieurs espaces interstitiels qui représentent un potentiel urbanisable qu'il y a lieu d'optimiser.

En zone UC, ne se dégage pas une forme urbaine clairement identifiée qu'il y aurait lieu de reproduire. Toutefois une certaine homogénéité d'ensemble mérite d'être conservée par :

- un ordre d'implantation des constructions par rapport à la voie publique et par rapport aux limites séparatives qui respectent un urbanisme relativement aéré et restreignant les risques de conflit de voisinage entre propriétaires ;

- un choix de coefficients d'emprise et d'occupation du sol qui permettent de densifier.

- la définition d'une hauteur maximale de manière à admettre l'implantation d'habitat collectif qui n'entre pas en conflit avec l'habitat individuel traditionnel. Il s'agit également de ne pas autoriser des points d'appel visuels qui ne respectent pas la silhouette générale de l'enveloppe urbaine, susceptibles d'établir une concurrence avec les clochers des églises.

D'une manière générale, le règlement de la zone UC a été conçu pour favoriser la diversité de l'habitat mais aussi pour éviter un caractère trop monofonctionnel en encourageant l'implantation de services, équipements, commerces qui accompagnent l'habitat ou toutes autres activités ne créant pas de nuisances ou sources de risque pour l'environnement urbain.

Par ailleurs, dans la mesure où le cachet et l'attrait de la zone résident dans la part importante accordée aux jardins et espaces verts, obligation est faite aux propriétaires de planter et entretenir les espaces libres en choisissant des essences fruitières ou feuillues. L'objectif consiste à éviter les haies de résineux qui ferment et durcissent le paysage urbain.

Par ailleurs, en prolongement du P.L.U., la mise en œuvre de "zones 30" est de nature à favoriser une circulation apaisée, qui respecte la sécurité des riverains et le confort urbain des quartiers tout en conciliant les différents types de flux : piétons, cycles, voitures.

De tels aménagements par marquage des entrées de zone, traitement approprié de la voirie dissuadent également les flux de transit et les circulations parasites.

➢ La zone UE

• Délimitation et caractéristiques

Cette zone se partage entre deux sites. A Wihr, elle englobe une entreprise industrielle présente de longue date dans la commune et inscrite sur la liste des installations classées soumises à autorisation (mécanique, traitement de surface). Les limites de la zone UE à Wihr ont été définies de manière à permettre le développement de l'unité industrielle en place, restant toutefois compatible avec un environnement urbain dominé par l'habitat. La zone englobe également un emplacement réservé destiné à l'extensions du cimetière et du groupe scolaire des Oliviers.

A la sortie Sud-Est de Horbourg, au sein d'un ensemble de terrains de part et d'autre de la RD 418 figurant en secteur UEa s'est développé un site économique comprenant une large gamme d'activités : industrie, commerce, artisanat, service, tertiaire, hébergement touristique. Son périmètre englobe les terrains desservis et viabilisés actuellement occupés par des entreprises. Cette zone conserve encore des capacités d'accueil en raison de l'existence de parcelles libres de constructions.

• Objectif

Compte tenu de la situation particulière du secteur UEa de ce site, le long de la RD 418, axe à grande circulation, l'objectif du P.L.U. consiste à traiter cet ensemble de terrains davantage comme un parc d'activités dont il convient de veiller à la qualité architecturale et à l'aspect général du site afin d'y promouvoir une plus grande cohérence et homogénéité sur la base de prescriptions réglementaires plus strictes comparativement à celles figurant au P.O.S. approuvé. Dans un contexte où le renouvellement urbain tient une place de plus en plus importante, il est souhaitable de créer les conditions d'une amélioration à long terme de ce site.

- Du point de vue des types d'implantations admises, le règlement demeure ouvert à l'accueil d'une gamme large d'activités économiques, dans un souci de mixité, en admettant notamment les structures d'hébergement touristique, qui favorisent le développement d'une image de marque de qualité pour l'ensemble du site.

- La hauteur maximale, fixée à 12 mètres, a été choisie dans un souci de conciliation des besoins actuels et futurs des entreprises avec le respect de la silhouette de l'agglomération.

- S'agissant de l'aspect extérieur des constructions, et en matière architecturale plus particulièrement, le P.L.U. n'a pas pour objet d'imposer des dispositions précises mais s'attache davantage à fixer une cohésion d'ensemble, tout en restant ouvert à la créativité et à l'innovation dans l'expression individualisée des projets. Il paraît difficile et même peu souhaitable d'imposer ou d'interdire tel ou tel matériau.
  Quoi qu'il en soit, l'emploi systématique de bardages devra être évité au profit de matériaux minéraux ou de l'acier qui, par leur couleur et leur texture, améliorent

l'aspect général des bâtiments, impriment une image de marque et évitent une certaine banalisation.

- Les espaces libres seront soignés et ce, particulièrement en façade le long de la RD 418. Un effort particulier de végétalisation devra être entrepris, à partir d'un programme minimum de plantations, afin de créer un environnement végétal destiné non pas à masquer mais à accompagner et valoriser les bâtiments.

- Pour éviter que la vocation économique prioritaire de ce site n'évolue vers une fonction résidentielle, les logements rendus nécessaires par la nature des activités en place seront réglementés strictement.

- En dernier lieu, par souci de préserver la sécurité et la salubrité des quartiers voisins à vocation principale d'habitat, les activités susceptibles de créer des nuisances majeures ou présentant un risque important sont interdites.

➢ La zone AU

• Délimitation et caractéristiques

Cette zone correspond à l'ensemble des extensions maîtrisées et réserves d'urbanisation future, à mettre en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble.
Il s'agit d'espaces pour l'essentiel à vocation agricole actuelle qui se situent en périphérie des zones urbaines, contigus à des équipements.
Au total, la zone AU stricte occupe une superficie de 5,8 ha environ et les secteurs ouverts à l'urbanisation dans des conditions bien précises couvrent une superficie d'environ 100 ha pour l'accueil d'opérations à vocation d'habitat et d'activités.

• Objectif

D'une manière générale, l'objectif poursuivi par la commune de Horbourg-Wihr, à travers la définition et l'inscription des zones AU, est de conforter la commune en tant que maillon essentiel de l'agglomération colmarienne, bourg-relais de la ville centre, participant à la vitalité globale du bassin de vie dans les domaines de l'habitat, des services, des transports et des activités économiques.

On ne peut, en effet, dissocier HORBOURG-WIHR et son territoire de la dynamique de développement de l'agglomération colmarienne. Cet aspect est affirmé par le projet de SCOT Colmar-Rhin-Vosges.

Dans le domaine de l'habitat et des occupations et activités accompagnant l'habitat

Six secteurs AUa, représentant au total 28 ha environ, ont été retenus pour répondre aux besoins exprimés par la population locale mais aussi pour permettre l'accueil d'une population additionnelle extérieure et ce, dans le cadre d'une croissance soutenue, compatible avec le niveau en équipements de la commune.

Il s'agit d'optimiser les capacités de développement dont dispose la commune pour assurer le dynamisme de sa population et affirmer la position privilégiée de Horbourg-Wihr dans l'agglomération de Colmar.

Le règlement, dans le souci d'éviter une forte consommation d'espace pour un faible nombre de constructions, exige que l'urbanisation de ces secteurs soit mise en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble. En outre, dans le secteur AUa pour garantir une cohérence et une organisation rationnelle de l'aménagement, les opérations devront porter sur l'ensemble du secteur ou sur une superficie minimum de 1 ha.

Le règlement du P.L.U. pour répondre aux exigences de diversité et mixité ouvre ces secteurs à l'accueil de services, équipements, commerces et toute occupation ou utilisation du sol accompagnant l'habitat dès lors qu'elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'urbanisme maîtrisée. Au même titre que les zones U, en zone AU, la

commune a également introduit l'obligation de réaliser des logements sociaux dans les opérations comprenant six logements ou plus.

Par ailleurs, trois zones AU bénéficient d'orientations d'aménagement concernant la desserte par les voies publiques. Il s'agit de concevoir ces secteurs, comme de véritables quartiers qui s'articulent de la meilleure façon possible à la trame urbaine préexistante, notamment en assurant la continuité de la trame viaire.
En étendant les limites de l'agglomération, il devient possible d'englober des nouveaux ensembles urbains qui apportent une réelle plus-value à la commune et qui améliorent la qualité résidentielle globale de la cité.

Entre Horbourg et Wihr, l'inscription d'un secteur AUa prolongé par une zone AU correspond à une volonté forte de fédérer l'ensemble de l'agglomération par la mise en place d'une continuité urbaine s'appuyant sur un maillage de voies reliant entre eux les différents quartiers.

Parce qu'habiter ce n'est pas seulement se loger mais vivre au sein d'une communauté, entretenir un minimum de relations avec son voisinage, ces quartiers devront être conçus comme des lieux de vie apportant un réel "confort urbain".

A ce titre, le règlement exige la réalisation d'espaces communs pour les opérations de taille importante en vue de susciter un minimum d'échanges à l'échelle d'un groupe d'habitations.

Par ailleurs, le corps de règles applicables à ces secteurs est le même que celui de la zone UC pour favoriser un développement homogène de la trame urbaine, en continuité de l'existant.

Dans le domaine des activités économiques

Deux sites économiques sont programmés : le secteur AUe et le secteur AUf dont les vocations sont différentes et complémentaires.

S'agissant du secteur AUe, d'une superficie de 37 ha environ, il s'agit par le biais du P.L.U., de contribuer à la vitalité économique de l'agglomération de Colmar par la mise en place d'un site d'activités structurant, d'envergure régionale, destiné à l'accueil d'activités industrielles, artisanales et tertiaires de haut niveau, tel que le préconise le SCoT. Il est également programmé l'accueil d'un équipement du type Ehpad dans le sous-secteur AUe1 et d'une gendarmerie dans le sous-secteur AUeg.

En prolongement du secteur UEa, le secteur AUe bénéficie d'une situation stratégique liée à la qualité de la desserte et la proximité de l'accès à l'A 35. Cette zone remplit donc un objectif identifié dans le SCoT. Néanmoins, afin de préserver au mieux les terres agricoles périphériques, sa surface n'a pas été accrue par rapport au PLU approuvé.

Etant donné le potentiel rare que représentent de tels terrains, il convient de les réserver à des activités à forte valeur ajoutée, soucieuse de contribuer à une image de marque de qualité de l'ensemble du site notamment par un effort particulier du point de vue de l'architecture des constructions, du traitement des espaces libres et de l'organisation du stationnement.

En effet, du fait de la topographie plane du site, ces terrains, situés à l'entrée Est de l'agglomération colmarienne de part et d'autre d'un axe de circulation majeur, subissent une sensibilité paysagère très forte.

Pour que cette contrainte se transforme en un atout décisif pour le site, la commune de Horbourg-Wihr et l'agglomération colmarienne, il convient, au-delà de la qualité architecturale des constructions, d'assurer une cohérence dans l'aménagement et le fonctionnement du site ainsi qu'une insertion satisfaisante dans le paysage évitant toute banalisation aux frontières de la ville par l'adoption d'un certain nombre de principes directeurs.

Les orientations d'aménagement, jointes au présent dossier de P.L.U., visent par un programme minimum de plantations, à créer un véritable environnement végétal destiné non pas à masquer ou cloisonner mais à mettre en valeur les bâtiments. Elles concernent également la création d'une desserte cohérente du secteur AUe avec la création d'un carrefour structurant.

Afin de garantir l'aménagement d'un front industriel homogène de part et d'autre de la RD 418 et réaliser une "vitrine" de qualité du site, vecteur d'une image forte, un emplacement réservé est inscrit au bénéfice de la commune destiné à la réalisation d'éléments d'accompagnement sous forme d'espaces végétalisés, piste cyclables, aménagements publics. Cette option traduit la volonté forte exprimée par la commune de s'engager vers le développement d'un site économique exemplaire à l'échelle de l'agglomération colmarienne.

Le secteur AUf (11,3 ha) occupe une place particulière de centre de gravité de l'agglomération. Pour consolider cette situation de nature à forger l'unité de Horbourg-Wihr, mais aussi pour dynamiser la commune au sein de l'agglomération colmarienne et de son bassin de vie, le P.L.U. affecte ce secteur à l'accueil d'équipements publics structurants de niveau intercommunal du type salle de congrès, structures d'hébergement touristique... Ce secteur demeure également ouvert plus spécifiquement aux équipements des séniors tels qu'une maison de retraite dans la recherche d'une certaine mixité des fonctions.

Le P.L.U. affirme la volonté de traiter ce secteur dans un grand souci de qualité urbaine et paysagère et de conforter l'image positive du site amorcée par la structure hôtelière voisine.

➢ La zone A

• Délimitation et caractéristiques

Cette zone, la plus importante puisqu'elle couvre plus de 600 ha soit 63 % du territoire communal, englobe l'ensemble des terrains exploités par l'agriculture à l'exception de ceux figurant en zone AU.

• Objectif

Le P.L.U. confirme la fonction agricole prioritaire de cet espace, constitué par les terrains limoneux à haute valeur agronomique de la Plaine de l'Ill. Le document d'urbanisme garantit le rôle fondamental de l'agriculture comme activité économique, participant à la production de ressources et richesses et contribuant à la conservation et à l'entretien de vastes territoires.

Par conséquent, le P.L.U. conforte la situation des structures agricoles en place par le maintien des terres agricoles à l'écart de toute forme de mitage et occupation et utilisation du sol de nature à compromettre le bon développement de l'agriculture locale. Ne sont donc autorisées en zone A (à l'exception du secteur Aa) que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve que l'exploitation soit viable, notamment par rapport à la Surface Minimum d'Installation habituellement exigée dans ce secteur du département.

Les conditions d'implantation définies par le règlement résultent de la volonté de répondre aux besoins de la profession agricole tout en limitant l'impact d'éventuels futurs bâtiments, isolés au milieu d'une plaine découverte. A cet égard la hauteur maximum a été fixée à 15 mètres pour les silos, hangars et 10 mètres pour les constructions à usage d'habitation liées à des bâtiments agricoles. Le P.L.U. à travers les articles 11 et 13 du règlement de la zone A marque la volonté d'éviter toute forme de banalisation de l'espace agricole de la Plaine de l'Ill en exigeant que les futurs bâtiments agricoles fassent l'objet d'un effort architectural et de composition et soient traités comme des éléments favorables d'animation paysagère du territoire.

Etant donné la sensibilité paysagère très forte de l'espace agricole, le secteur A a été limité en surface (65 ha, ce qui reste assez conséquent). La zone agricole constructible est désormais éloignée des principaux secteurs d'extension future de la commune pour limiter les risques de nuisances tant pour le développement de l'activité agricole que pour les futurs habitants des zones AU. Par ailleurs le regroupement des exploitations évitera un trop fort mitage de cet espace à forte valeur paysagère.

➢ La zone N

• Délimitation et caractéristiques

La zone N correspond à l'unité naturelle formée par l'Ill et ses milieux riverains comprenant notamment un certain nombre de boisements et cortèges végétaux accompagnant le cours de la rivière. En rive droite de l'Ill, cette zone englobe une bande de terrains de 50 mètres de profondeur le long de la digue.

• Objectif

Le P.L.U. exprime la détermination très forte de reconnaître l'entité constituée par l'Ill et ses milieux associés comme un ensemble jouant un rôle structurant au sein du territoire communal et plus largement dans tout l'environnement de ce secteur de plaine en tant que richesse écologique mais aussi patrimoine naturel de proximité pour la population locale.

Alors qu'au P.O.S. approuvé en 1983 ne figurait qu'un embryon de zone ND, le P.L.U. individualise cette coulée verte dans toute sa traversée du ban communal, pour en garantir la continuité et la préservation. Le PLU affirme la volonté de prendre en compte la trame verte et bleue qui identifie l'Ill comme un corridor écologique à créer. La bande de zone N d'une cinquantaine de mètres le long de l'Ill répond à l'objectif affiché par le SCOT en cours d'élaboration pour les corridors écologiques d'intérêt régional.

N'y sont donc admises que quelques constructions ponctuelles strictement nécessaires à la sauvegarde et à la mise en valeur récréative et écologique des sites, dont le gabarit est volontairement très limité. Cette disposition vise à assurer l'intégrité de la zone en restreignant fortement les possibilités d'occupation du sol.

La zone N comprend plusieurs secteurs, limités spatialement, tenant compte de l'occupation des sols existante sans qu'il ne soit porté atteinte à l'équilibre général de la zone.

D'une manière générale, les quelques constructions autorisées, dont la hauteur ne pourra dépasser 8 mètres, devront se fondre de la manière la plus discrète dans le site et l'environnement.

Le secteur Na, isolé au milieu de l'espace agricole, déconnecté de l'unité naturelle de l'Ill, est inscrit pour permettre l'installation d'équipements nécessaires au bon fonctionnement de l'étang de pêche, sous réserve de respecter l'harmonie générale et le caractère naturel dominant du site.

Le secteur Nb correspond au périmètre du camping en place de longue date dans la commune. Le P.L.U., pour ne pas contrarier toute évolution et amélioration d'un site qui contribue à la fonction touristique et de loisirs de la commune et de l'agglomération,

n'autorise de nouvelles installations et nouveaux équipements qu'au sein des terrains situés hors zone inondable.
Les constructions en place affectées par le risque d'inondation ne pourront faire l'objet que d'extensions mesurées sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

Le secteur Nc a été retenu pour permettre l'installation d'abris de pâture et de jardins dont la hauteur est limitée à 3 mètres maximum. Il s'agit ici, tout en conservant une vocation naturelle au secteur, d'accepter des installations, en lien avec la mise en valeur du site, sous réserve d'un effort particulier d'insertion.

Le secteur Nd regroupe un certain nombre d'équipements communaux et de loisirs existants qui pourront faire l'objet d'un renforcement mesuré en fonction des besoins de la commune.

Le secteur Ne qui occupe les terrains autour de l'actuelle déchetterie est réservé à l'accueil d'abris de jardins dont la hauteur maximum est fixée à 3 mètres et au développement de la déchetterie dans la limite de 8 mètres de hauteur.
Les contours de la zone n'ont pas évolué par rapport au PLU approuvé en 2005.

La zone Ne vise l'extension de la déchetterie derrière la digue fusible, ne répondant pas aux objectifs premiers des documents supérieurs, notamment le PPRI et le SDAGE, préconisant la préservation des zones inondables de tout aménagement réduisant l'infiltration des eaux.
Toutefois, l'article 2.1.2.2 du PPRI autorise, à titre exceptionnel et moyennant un impact minimal sur l'environnement les travaux d'infrastructure publique ainsi que les occupations et utilisations du sol nécessaires à leur réalisation si aucune solution palliative n'est techniquement et financièrement acceptable.
Ainsi, une étude a été menée concernant les sites d'implantation de cette structure publique essentielle au bon fonctionnement de la Communauté d'Agglomération de Commune (CAC). 5 sites ont été présélectionnés par la CAC et soumis à une analyse multicritères.
Il s'avère que seul le site actuel de la déchetterie de Horbourg-Wihr a été retenu, les autres sites apparaissant comme non adéquats.
Il est effectivement fait état sur les autres sites d'accès dangereux, de positions incompatibles avec le trafic routier et engendrant des nuisances, d'un éloignement important pénalisant la population Colmarienne, d'une non possession des terrains problématique ou d'une insécurité et d'une incompatibilité avec les terrains voisins.
Le constat effectué est donc le suivant : aucun secteur potentiel ne permet actuellement l'implantation idéale d'une déchetterie. Le caractère urgent du dossier (service essentiel pour le fonctionnement de la collectivité) et les risques présentés par l'installation actuelle posent problème quant à une acquisition de terrains repoussant de plusieurs années la construction de l'équipement nécessaire au maintien de bonnes conditions sanitaires. De plus, éloigner l'installation de l'agglomération aurait pour conséquence de renforcer la fréquentation des autres sites proches, de développer le risque de dépôts sauvages et d'avoir un nouvel équipement sous-utilisé car peu pratique pour l'usager.
Face à ce constat disqualifiant tous les autres sites, le site de l'actuelle déchetterie constitue une réponse d'urgence, non satisfaisante sur le plan écologique mais qui

représente un compromis pouvant être considéré comme acceptable pour avoir accès, à court terme, à un équipement intercommunal indispensable. Outre les caractéristiques environnementales, ce site présente à priori toutes les garanties de sécurité nécessaires pour l'accès des usagers et ce notamment en cas de crue. Sa position dans le territoire est bonne pour l'accès des usagers de la CAC.
En résumé :

- Les différents sites présentent des caractères rédhibitoires entrainant leur éviction du projet de déchetterie, le site actuel apparaissant comme le plus à même de répondre aux critères de sélection et aux besoins d'un tel équipement.
- Seul le site actuel répond aux objectifs de sécurité, de service, d'intégration dans l'environnement de maîtrise des coûts et en grande partie, de délais recherchés. Les autres sites nécessitent une acquisition foncière demandant plus de temps.
- Ce projet d'infrastructure publique répond à l'intérêt général d'un territoire dépassant la commune et est nécessaire au fonctionnement de la collectivité.
- Malgré le caractère environnemental du secteur, l'article 2.1.2.2 du PPRI autorise, à titre exceptionnel et si l'impact environnemental est minimal, des infrastructures publiques.
- Le site actuel est déjà utilisé et ce depuis plus d'une cinquantaine d'année, la nature adjacente s'étant déjà nécessairement adaptée.
- La position géographique du site est adéquate à son usage, limitant, du fait de sa proximité, les risques de dépôts sauvages, l'utilisation de la déchetterie viserait à éviter tout aménagement encourageant une urbanisation de la zone et les déchets les plus impactants (ménagers, industriels, toxiques) seront refusés.
- En termes de sécurité vis-à-vis du risque d'inondation, une procédure d'évacuation des déchets d'équipements électriques et batteries (vigilance jaune) et les bennes en vigilance orange devront être évacuables en 3 heures.

Au vu de ces éléments, le site actuel constitue donc la seule opportunité pour répondre au besoin de la collectivité. Il s'agit d'une exception dans la volonté communale de préserver la zone d'expansion des crues.
Ce projet devra cependant être soumis à différentes conditions, comme la réalisation d'une étude sur le Grand Hamster, la préservation de la trame verte et bleue régionale, la compatibilité réglementaire entre l'ICPE et le SDAGE/SAGE, et enfin que la hauteur maximale de l'installation ne dépasse pas 8 mètres (ce qui est prévu par le règlement de la zone Ne).

Le SDAGE Rhin-Meuse indique que :
« Dans tous types de zones, des dispositions spécifiques peuvent être retenues, dans le cadre des Plans de prévention des risques inondations (PPRi), dans le cadre des documents d'urbanisme et/ou pour l'instruction des déclarations ou autorisations soumises au Code de l'environnement, pour les aménagements ou les constructions suivants :
(...)
- Projet découlant d'une obligation réglementaire (notamment mise aux normes d'Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)) ;
- Equipement public à caractère technique dont la localisation hors zone inondable s'avèrerait techniquement ou économiquement déraisonnable (station d'épuration*, ouvrage de distribution électrique, etc.) ; (...).

Ces aménagements ou constructions doivent alors répondre aux conditions suivantes :
- Le choix du site en zone inondable doit être strictement justifié selon des critères techniques, économiques, sociaux répondant à une logique de développement durable ;
- Le projet assure la sécurité des personnes et il limite la vulnérabilité des biens et activités. En particulier, une appréciation rigoureuse sur le niveau de l'aléa encouru est apportée. De plus, le niveau des planchers et des équipements sensibles est situé au-dessus du niveau des eaux en crue de référence, le cas échéant augmenté d'une marge de sécurité ;
- Le projet prévoit des mesures compensatoires et/ou correctrices. Au minimum, celles-ci garantissent le maintien des volumes d'expansion des crues transitant au droit du projet, pour les périodes de retour 10, 20, 50 et 100 ans. Dans tous les types de zone, peuvent faire l'objet, du fait de leur importance limitée, d'un régime d'exception au principe d'interdiction de toute construction nouvelle, de tout remblaiement ou de tout endiguement dans les zones à vocation d'expansion de crue, les opérations de sécurisation ainsi que les aménagements limités (recalibrage de chaussée, rectifications de virage, stabilisation d'accotement, etc.) et l'aménagement de pistes cyclables sur le réseau routier existant. »
En cas d'extension de la déchetterie, le projet devra notamment être compatible avec ces orientations du SDAGE.

Le secteur Ng est destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Cette zone a été initialement créée en lors de la révision simplifiée n°5 du PLU. Elle répond à l'obligation pour les communes de plus de 5000 habitants de créer des aires d'accueil des gens du voyage (loi du 5 juillet 2000). La commune, en concertation avec la CAC a choisi d'installer cette aire au Nord d'Horbourg-Wihr, à proximité des bords du canal. Elle est accessible facilement depuis l'A35, la ville de Colmar ou encore par les communes en périphérie.

3.2. Espaces boisés classés

L'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme a pour objectif de maintenir l'état boisé des terrains auxquels il s'applique, en rejetant de plein droit toute demande de défrichement quel que soit le propriétaire concerné. Au sein de ces "espaces boisés classés", les coupes et abattages d'arbres demeurent possibles mais restent soumis à autorisation préalable du Maire (sauf en possession d'un plan de gestion en vigueur ce qui n'est pas le cas à HOURBOURG-WIHR qui ne dispose ni de forêt communale ni de forêt domaniale).

Cet article s'applique à l'ensemble de la trame arborée présente au sein des espaces agricoles et naturels constituée par les bosquets, massifs boisés de feuillus (Saules, Peupliers, Frênes, ...), cortèges végétaux qui accompagnent l'Ill et ses milieux associés.

Dans la partie Nord du ban communal les cortèges boisés le long du Canal de Colmar et des fossés ainsi que les bosquets présents compartimentent l'espace agricole et structurent fortement le paysage en introduisant des éléments d'animation et de

diversification. En classant ce patrimoine naturel au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. s'applique à préserver ce bocage à larges mailles qui annonce le Ried de l'Ill tout proche.

Au total, les espaces boisés classés occupent une superficie de 37 ha environ exprimant la volonté forte de sauvegarder les richesses naturelles de la commune en comparaison du P.O.S. approuvé en 1983 qui n'avait retenu aucune protection de même type.

Pour des raisons évidentes liées aux besoins d'entretien et de renforcement des digues, les boisements présents sur ces ouvrages ne font pas l'objet de la protection espaces boisés classés afin de permettre au Syndicat de l'Ill d'effectuer les travaux nécessaires.

3.3. Zone inondable et zone non aedificandi

En 2005, dans l'attente de l'approbation du PPRI, le PLU avait classé une partie du territoire communal en zone *non aedificandi*. Ceci faisait suite à un zonage provisoire du PPRI, transmis à la commune par la DDAF. Cette disposition a permis d'interdire toute nouvelle construction dans ce secteur (soit les terrains compris à l'intérieur d'une profondeur de 300 mètres à compter du pied de la digue), hormis les extensions limitées à 20 m² des constructions présentes.

Le PPRI approuvé en 2006 définit cinq types de zones, toutes sont présentes sur le ban communal, hormis la zone bleu clair :

- Les zones inondables par débordement des cours d'eau en cas de crue centennale, et dont il faut préserver la capacité de stockage (zone bleu foncé) sont localisées au Nord du territoire communal, au-delà du canal de Colmar et au Sud de l'Ill.
- Les zones inondables par débordement de cours d'eau en cas de crue centennale, urbanisée ou faisant l'objet de projet identifié, et où l'aléa est modéré (zone bleu clair) sont localisées au Sud du ban communal.
- Les zones inondables en cas de rupture de digue soumises à un aléa élevé, situées à l'arrière immédiat des digues (zone rouge) sont localisées au niveau de bandes au Sud et Sud-Est de l'urbanisation, au Nord de l'Ill ; à l'Est de l'Ill et de la partie la plus urbanisée de Horbourg ; à l'Ouest de l'Ill, au Nord du territoire communal.
- Les zones inondables en cas de rupture de digues soumises à un aléa modéré (zone jaune) sont présentes sur une majorité du territoire communal, et en particulier, au niveau de la zone urbanisée de Horbourg et de Wihr-en-Plaine.
- Les zones soumises à des remontées de nappe à moins de 2 m du sol (zone verte). Tout le ban communal est concerné par cette zone.

Pour chacune de ces zones, le règlement du PPRI prévoit des prescriptions qui s'appliquent aux constructions et aux activités existantes et futures.

La zone *non aedificandi* définie par le PLU couvre une surface plus importante que la zone rouge délimitée par le PPRI. L'adaptation de ce zonage après les conclusions des différentes études du PPRI va permettre à certaines zones, précédemment concernées

par l'inconstructibilité, d'être ouvertes à l'occupation et l'utilisation du sol auxquelles elles étaient destinées dans le PLU. Malgré cette adaptation, le PPRI limite, dans une large mesure, la population et les biens exposés aux risques.

Le PPRI étant un document évolutif, aucune zone spécifique pour le PPRI ne sera créée. Cela évitera de devoir passer par une révision du PLU en cas de changement des limites du PPRI.

3.4. Emplacements réservés

Leur inscription répond au souci de réserver la meilleure localisation pour la réalisation d'équipements publics (extension de l'école Les Lauriers et du groupe scolaire des Oliviers, création d'équipements publics de loisirs à proximité du stade), d'espaces verts (autour du cimetière juif) et principalement pour l'aménagement de nouvelles voies de desserte, élargissement de voies et accès aux zones AU et aux secteurs AUa.

3.5. Orientations d'aménagement et de programmation

Les orientations d'aménagement ont été définies pour gérer, en priorité, les problématiques de desserte des différentes zones. Il s'agit de favoriser la création de bouclages dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble sur les zones AU et au niveau des cœurs d'îlots. Elles se sont substituées à plusieurs emplacements réservés inscrits dans le PLU approuvé. Par ailleurs, le volet programmation a été utilisé pour la zone AU stricte, reléguant son ouverture à l'urbanisation à une échéance au-delà de 2025, pour limiter la consommation d'espace réelle à l'échelle de ce PLU.

3.6. Bâtiments à conserver

La commune bénéficie d'un patrimoine bâti intéressant lié notamment à la présence de nombreuses maisons de l'habitat rural traditionnel, présentant, particulièrement à Wihr, des caractéristiques architecturales et volumétriques remarquables.

Pour conserver à la commune son identité et la mémoire de son passé rural, les éléments les plus pittoresques ont été recensés afin d'en interdire la démolition. Ils sont identifiés en annexe du règlement du PLU. Toutefois, les travaux de réfection, transformation et les agrandissements sur les bâtiments concernés sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'édifice.

4. Prise en compte des préoccupations d'environnement

L'application des différentes options contenues au P.L..U. contribue d'une manière générale à l'amélioration de l'environnement urbain, à la préservation de l'environnement naturel et du patrimoine sous ses différentes formes. En bref, la qualité du cadre de vie se trouve confortée par la mise en œuvre du présent document d'urbanisme.
Les tableaux ci-après font ressortir les incidences du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement et les mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur.

4.1. Effets de la mise en œuvre du P.L.U. sur l'évolution du site et de l'environnement

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Densification maîtrisée des espaces libres au sein de la zone UA et de la zone UC. Ouvertures du règlement en faveur de la diversité de l'habitat.	Amélioration de l'offre résidentielle à HORBOURG-WIHR. ➢ Optimisation de terrains desservis et viabilisés, limitation des frais d'équipements à la charge de la commune. ➢ Accueil facilité et meilleure intégration des nouveaux arrivants. ➢ Conditions favorables à la réutilisation de certains bâtiments et à la mise en valeur du patrimoine bâti de la commune. ➢ Développement de l'offre en logements sociaux. ➢ Plus grande créativité architecturale et ouverture aux problématiques du développement durable dans la construction. ➢ Optimisation de la gestion du stationnement.
Confirmation de la vocation économique des terrains situés à l'entrée Est de l'agglomération classés en secteur UEa et des terrains occupés par une entreprise industrielle à Wihr classés en zone UE.	➢ Occupation progressive des espaces libres encore disponibles. ➢ Augmentation sensible du trafic routier lié à l'accueil de nouvelles entreprises. ➢ Développement de l'offre économique dans l'agglomération de Colmar. ➢ Limitation et rationalisation des

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
	déplacements pour les habitants de l'agglomération par le développement d'une offre périurbaine accessible.
Extension de l'agglomération par la mise en place de 6 secteurs AUa et d'un secteur AU destiné à une urbanisation sur le long terme.	➢ Poursuite de l'amélioration de l'offre résidentielle à HORBOURG-WIHR. ➢ Vitalité et dynamisme de la commune confortés à moyen et long terme par le maintien de la population jeune d'une part et l'accueil de population extérieure d'autre part. ➢ Création d'une continuité urbaine solidarisant Horbourg à Wihr. Unité et homogénéité de l'agglomération renforcée par la mise en pace d'une trame viaire reliant les différents quartiers. ➢ Comblement d'espaces interstitiels dans le cadre d'opérations d'ensemble : optimisation de terrains desservis et viabilisés. ➢ Régression à terme d'environ 29 ha de terres agricoles et espaces de jardins, ne remettant toutefois pas en cause l'avenir et la viabilité des exploitations agricoles en place. ➢ Mutation profonde des secteurs concernés sous l'effet de l'urbanisation. ➢ Modification du front bâti Nord de l'agglomération et de sa perception. ➢ Augmentation du trafic local lié à l'accès à ces différents secteurs. ➢ Développement de l'agglomération modéré compatible avec les contraintes du site, demeurant totalement en adéquation avec la capacité des équipements et le volume de trafic global admissible sur le réseau routier desservant la commune. ➢ Développement d'une offre foncière dans un pôle d'emploi important et bénéficiant d'une bonne desserte. ➢ Mise en place d'orientations d'aménagement facilitant un meilleur maillage et imposant des largeurs de

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
	voirie favorables à la création de liaisons douces.
Création d'un secteur AUf destiné à l'accueil de constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements publics, de structures d'hébergement touristique, de congrès ou d'habitat, d'hébergement pour personnes âgées dépendantes.	➢ Amélioration de l'offre en équipements pour la population locale. ➢ Réponse à un besoin territorial pour les personnes âgées dépendantes. ➢ Structuration de l'agglomération et de son centre de gravité autour d'un secteur combinant habitat et équipements. ➢ Création d'un nouveau quartier participant à l'unification d'Horbourg et Wihr au sein d'une même agglomération. ➢ Amélioration de l'image de marque, de la notoriété de la commune de sa vitalité et de celle de l'agglomération colmarienne par l'accueil d'équipements structurants de niveau intercommunal. ➢ Réduction de 11 ha de l'espace agricole sans incidence sur la viabilité des exploitations agricoles concernées.
Mise en place d'un secteur AUe.	➢ Développement du tissu économique en place dans la commune. ➢ Création de ressources pour la collectivité et amélioration locale de l'offre d'emplois. ➢ Mise en place d'un site économique structurant à l'échelle du Bassin de vie de Colmar. ➢ Augmentation du trafic local lié à l'activité des entreprises et à la fréquentation du site notamment en traversée d'agglomération. ➢ Réduction de l'espace agricole d'environ 37,1 ha sans conséquences pour l'avenir et la viabilité des structures agricoles concernées. ➢ Mutation profonde du secteur sous l'effet de l'urbanisation. ➢ Déplacement de l'entrée d'agglomération à la hauteur du rond-point. Création d'un nouveau front urbain et modification de la perception

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
	de l'agglomération. ➢ Développement de l'urbanisation de part et d'autre d'un axe à grande circulation. ➢ Augmentation de l'imperméabilisation des surfaces, modification locale du régime de l'eau.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Mise en place de plusieurs secteurs en zone naturelle : Na, Nb, Nc, Nd, Ne et Ng	➢ Prise en compte de la présence de constructions et occupations du sol en zone naturelle sans modifier l'équilibre général de la zone. ➢ Développement très limité des constructions en place compte tenu de la taille réduite des secteurs. ➢ Réponse à la demande en aire d'accueil des gens du voyage. ➢ Préservation des corridors écologiques identifiés par la trame verte et bleue. ➢ En cas de réalisation de la déchetterie sur la zone Ne les incidences seront à limiter conformément aux attentes du PPRI, du SDAGE, du SAGE et de la trame verte et bleue. En l'absence de réponse satisfaisante à l'ensemble des contraintes imposées par les documents précités, le projet pourrait être bloqué.

Options d'aménagement	Incidences prévisibles
Mise en place de zones agricoles constructibles (A) et inconstructibles (Aa)	➢ Préservation du grand paysage et notamment des ouvertures paysagères au Nord et au Sud de l'agglomération. ➢ Possibilité de développement de l'activité agricole locale sur près de 65 hectares. ➢ Limitation des nuisances pour les habitants. ➢ Prise en compte des possibilités de développement futur de la commune pour assurer une bonne cohabitation entre les intérêts agricoles et urbains.

4.2. Mesures prises pour la préservation et la mise en valeur du site et de l'environnement

Objet	Dispositions du P.L.U.
Cadre de vie et environnement urbains	➢ Choix d'un corps de règles (articles 6, 7, 10 et 11) qui s'attache à préserver la forme urbaine du tissu bâti ancien (zone UA). ➢ Définition des zones à urbaniser dans un souci d'articulation et de la meilleure insertion possible à la trame urbaine existante. Volonté de promouvoir une structure urbaine regroupée fédérant les 2 pôles Horbourg et Wihr. ➢ Mise en place de conditions favorables à la réalisation de liaisons interquartiers, routières ou douces. ➢ En zone UC, choix en faveur d'un urbanisme qui concilie la mixité des fonctions avec la qualité du cadre de vie urbain. ➢ Obligation de réaliser des plantations d'ornement et d'agrément et limitation de l'imperméabilisation du sol. ➢ En zone UC et secteurs AUa, obligation de réalisation d'espaces publics pour toute opération d'aménagement portant sur une surface supérieure ou égale à 50 ares. ➢ Volonté forte affichée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de créer des aménagements nécessaires à une circulation ralentie dans les quartiers. Développement des zones 30. ➢ Interdiction de toute activité susceptible de porter atteinte à la sécurité et la salubrité publiques dans les zones urbaines. ➢ Affirmation d'une entrée de ville de qualité dans le cadre de l'aménagement du secteur AUe (qualité architecturale des constructions, traitement des nouveaux fronts urbains, organisation des stationnements…..) ➢ Définition des secteurs d'extension tenant compte du développement futur de la desserte par les transports en commun.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Paysage	➢ Maintien de séquences rurales inconstructibles entre l'agglomération et les communes de Sundhoffen et Andolsheim. ➢ Mise en place de mesures destinées à développer un traitement paysager et urbain de qualité du secteur AUe (végétalisation d'au minimum 10 % de la parcelle, traitement soigné des espaces libres, des aires de stockage...). ➢ Nouveaux bâtiments agricoles autorisés en zone A sous réserve de constituer de réels éléments positifs d'animation du paysage. ➢ Mise en place d'un vaste secteur totalement inconstructible (Aa) en zone agricole, afin de préserver des perspectives paysagères au Nord du ban communal.
Espaces boisés et milieux naturels remarquables.	➢ Individualisation de l'unité naturelle formée par l'Ill et ses milieux riverains, dont une bande de terrains de 50 mètres de profondeur depuis le pied de la digue en rive droite, classée en zone N n'admettant que des constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et à la mise en valeur récréative des sites. ➢ Confirmation par le P.L.U. de la valeur biologique et du rôle de patrimoine naturel de proximité de l'Ill et de ses milieux associés : contribution locale aux grands équilibres écologique et hydrologique de niveau régional. ➢ Protection de l'ensemble des massifs boisés, bosquets, cortèges arborés présents sur le territoire de la commune par leur classement au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

Objet	Dispositions du P.L.U.
Nuisances, contraintes	➢ Interdiction des dépôts, étangs, gravière en zone agricole et naturelle et de toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la nappe phréatique et aux eaux superficielles. ➢ Interdiction au sein de l'agglomération de toute forme de nuisances susceptibles d'affecter le milieu et de perturber les zones d'habitation. ➢ Définition d'une nouvelle zone A, à l'écart des espaces urbanisés, pour éviter tout problème de voisinage futur. ➢ Prise en compte des contraintes liées au phénomène de remontées de nappe en interdisant pour toute construction l'aménagement de sous-sols. ➢ Prise en compte du PPRI, en conservant néanmoins des morceaux de zones à urbanisées à l'intérieur des zones rouges pour permettre la réalisation des occupations admises (espaces verts, stationnement) et ainsi maximiser la constructibilité des espaces restant en dehors des zones rouges. ➢ Matérialisation sur les plans de zonage des zones de bruits autour des RD et de l'autoroute.

Commune de HORBOURG-WIHR

TOPOS

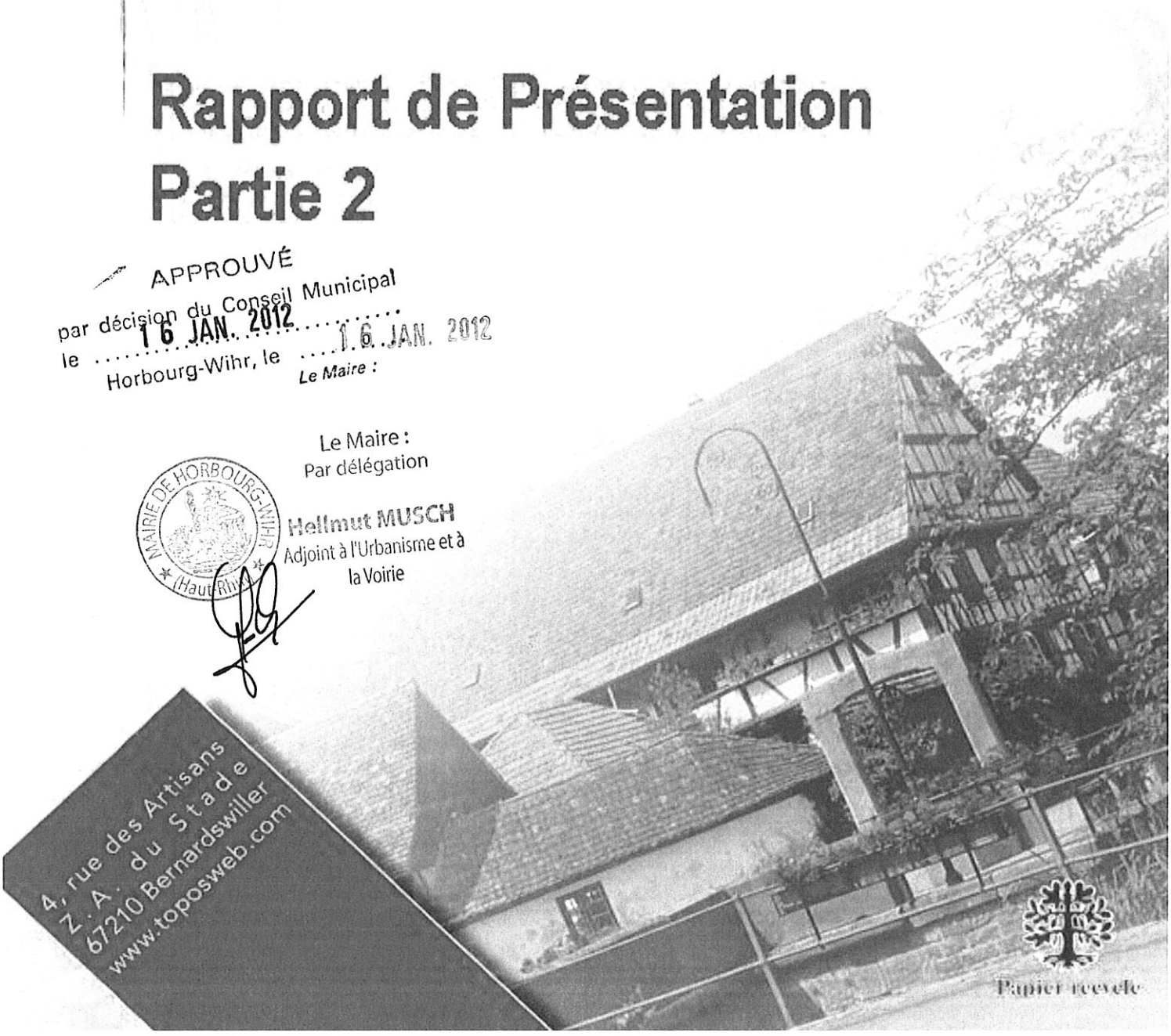
Rapport de Présentation
Partie 2

APPROUVÉ
par décision du Conseil Municipal
le 16 JAN. 2012
Horbourg-Wihr, le 16 JAN. 2012
Le Maire :

Le Maire :
Par délégation

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Hellmut MUSCH
Adjoint à l'Urbanisme et à la Voirie



4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

Papier recyclé

HORBOURG-WIHR
PLAN LOCAL D'URBANISME

ETUDE D'IMPACT « HAMSTER »

Prise en compte du Hamster commun
et de son milieu particulier

Prise en compte du Hamster commun et de son milieu particulier dans le PLU de Horbourg-Wihr

Biologie de l'espèce



Classification :

Classe : Mammifères
Ordre : Rongeurs
Famille : Muridés
Nom latin : *Cricetus cricetus L.*
Nom commun : Grand Hamster, Hamster d'Europe, Marmotte de Strasbourg
Dialecte Alsacien : Kornferkel ou Kornfarrel (petit cochon des blés).

Description :

Taille : tête + corps : 28-34 cm / queue : 3 à 6 cm
Poids : 400 à 600 g
Coloration tricolore
Le dos est brun roussâtre, le ventre noir, les flancs sont blancs tout comme l'arrière des joues et des épaules. Des bajoues lui permettant de transporter des aliments.

Son alimentation :

Elle est constitué de végétaux divers et variés (plus de 80 %).
A la sortie de l'hiver, il préfère les graines de légumineuses (luzerne, trèfle...). En été, il consomme surtout des céréales cultivées (maïs, blé, orge, avoine, seigle), des pommes de terre, du chou, des asperges et des betteraves.
De petits animaux : Campagnols des champs, insectes, vers de terre, escargots, grenouilles, lézard, oisillons...

Comportement :

Il a une longévité de 4 ans, un comportement nocturne et passe plus de 90% de son temps sous terre, sur un territoire qu'il occupe seul, en limitant les déplacements sur une centaine de mètres.



À l'entrée de l'hiver il s'abrite dans son terrier, avec 1 à 1,5 Kg de provisions pour pouvoir se nourrir pendant les 6 mois d'hibernation.
De mai à août, la femelle a 2 ou 3 portées, comptant chacune 3 à 12 jeunes, qui sont autonomes dès l'âge de 4 semaines.

Habitat :

En Alsace, l'espèce est inféodée aux milieux de cultures, uniquement dans les zones de sols profonds lœssiques, argileux ou sablo-limoneux non-inondables. Il est absent des sols caillouteux où il ne peut pas creuser son terrier et évite soigneusement les zones humides.
Un couvert végétal assurant nourriture et protection lui est indispensable.
Les terriers mesurent de 1 à 2 mètres de profondeur, ils sont pourvus de deux chambres à coucher (une pour l'été et une pour l'hiver plus profonde), de greniers à provisions, de commodités et de plusieurs tunnels de sortie verticaux d'un diamètre de 5 à 7 cm. Ils comptent, en général, deux ouvertures pour les terriers des mâles, et 5 à 10 pour ceux des femelles.

Effectifs en Alsace :

De l'ordre de 500 individus répartis en plusieurs noyaux.
Seuil de « survie génétique » de la population estimé à 1 500 individus sur une surface de 600 ha d'un seul tenant.

Situation actuelle, urbanisme et grand hamster

Le grand hamster d'Alsace (*Cricetus cricetus*) figure dans la liste des espèces strictement protégées par la Convention sur la préservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe **(Convention dite « de Berne »)**, et par la directive du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la flore et de la faune sauvages (**directive dite « Habitats »**). **L'espèce est inscrite sur la liste rouge de la faune menacée en France dans la catégorie « rare ».**

L'espèce et son habitat, fait donc l'objet d'une protection stricte au niveau international ainsi qu'au niveau national article L.411-1 du code de l'environnement

Un plan d'action en faveur de l'espèce a été engagé dès 2000, sans pour autant, enrayer l'inexorable décroissance des populations, aboutissant dorénavant à une situation reconnue comme critique quant aux chances de reconstitution d'une population maintenue à l'état sauvage. Un second plan de conservation est en cour, jusqu'en 2011.

Les causes de sa décroissance sont multiples les plus importantes d'entre elles, étant :

- la trop forte extension de la culture du maïs qui elle est réversible.
- le développement de l'urbanisation et des projets routiers, qui eux sont irréversible.

Devant ce constat, et l'urgence à agir, les actions s'articulent en deux volets afin de pallier au morcellement des populations et de leur habitat :

1) Une démarche proactive, privilégiant l'action concertée et collective, éventuellement contractualisée, consistant à anticiper et à favoriser la recolonisation d'une partie de son habitat potentiel (lœss sec et profond) par l'espèce.

L'agriculture est visée en premier lieu, sans pour autant que l'urbanisation soit exclue de cette démarche ; à cet égard, la mission, s'appuyant sur certaines collectivités régionales, préconise l'inclusion explicite, dans les documents d'urbanisme SCOT et PLU, d'espaces réservés au hamster

2) Une mise en place d'un protocole de mesures compensatoires aux projets. Avec un moratoire sur les grands projets routiers.

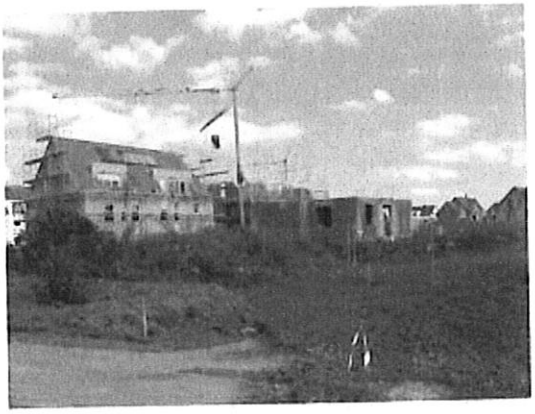
Les PLU sont concernés par ces disposition, dans la mesure où ils autorisent des aménagements et des travaux susceptibles de détruire ou perturber l'espèce ou son espace vital. Il est donc important d'apporter les éléments de réflexion sur le contexte environnementale des terrains ouverts à l'urbanisation, les choix réaliser pour préserver une connectivité des habitats favorables au hamster.

Dans quel cas réaliser une étude spécifique au hamster ?

La commune se trouve en : / Il s 'agit d'un :	Aire Historique	Aire de Reconquête	ZAP
Document d'urbanisme	Étude à réaliser	Étude à réaliser	Étude à réaliser
Projet	Pas d'analyse sauf pour un projet soumis à étude d'impact	Analyse de l'impact potentiel puis étude si nécessaire	Analyse de l'impact potentiel puis étude si nécessaire

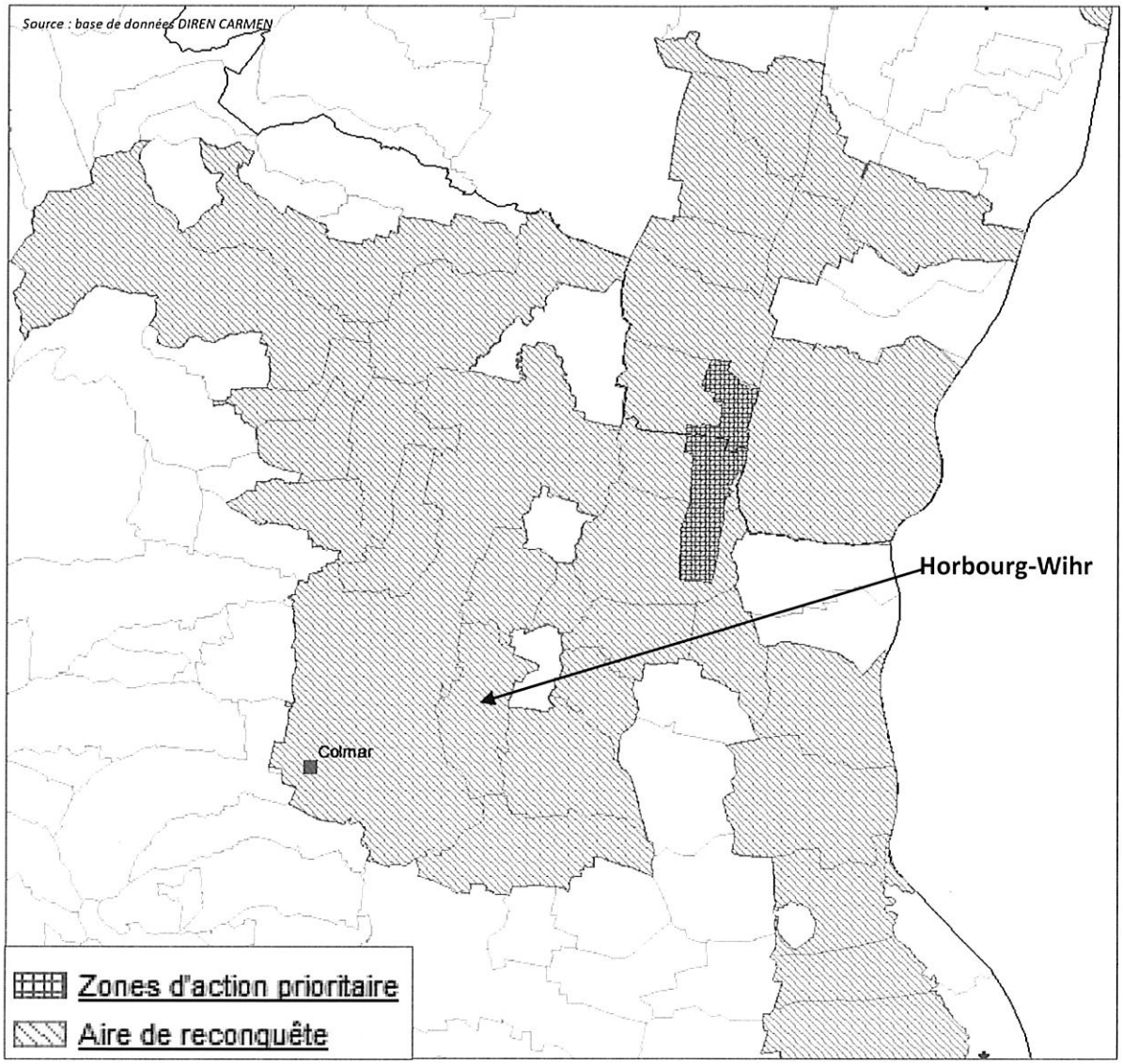
Planification : prise en compte dans les documents d'urbanisme.

Dans **l'aire historique** du hamster, **les documents d'urbanisme doivent comprendre, à l'occasion de leur élaboration ou de leur révision ou modification, une étude spécifique sur la localisation et la quantification du milieu favorable au hamster**, sa fragmentation et la connectivité entre les différentes aires vitales, le recensement des terriers connus, l'incidence de l'ouverture à l'urbanisation de secteurs agricoles ou naturels et les possibilités d'annuler ou de réduire ces incidences, notamment selon des modalités économes en espace.



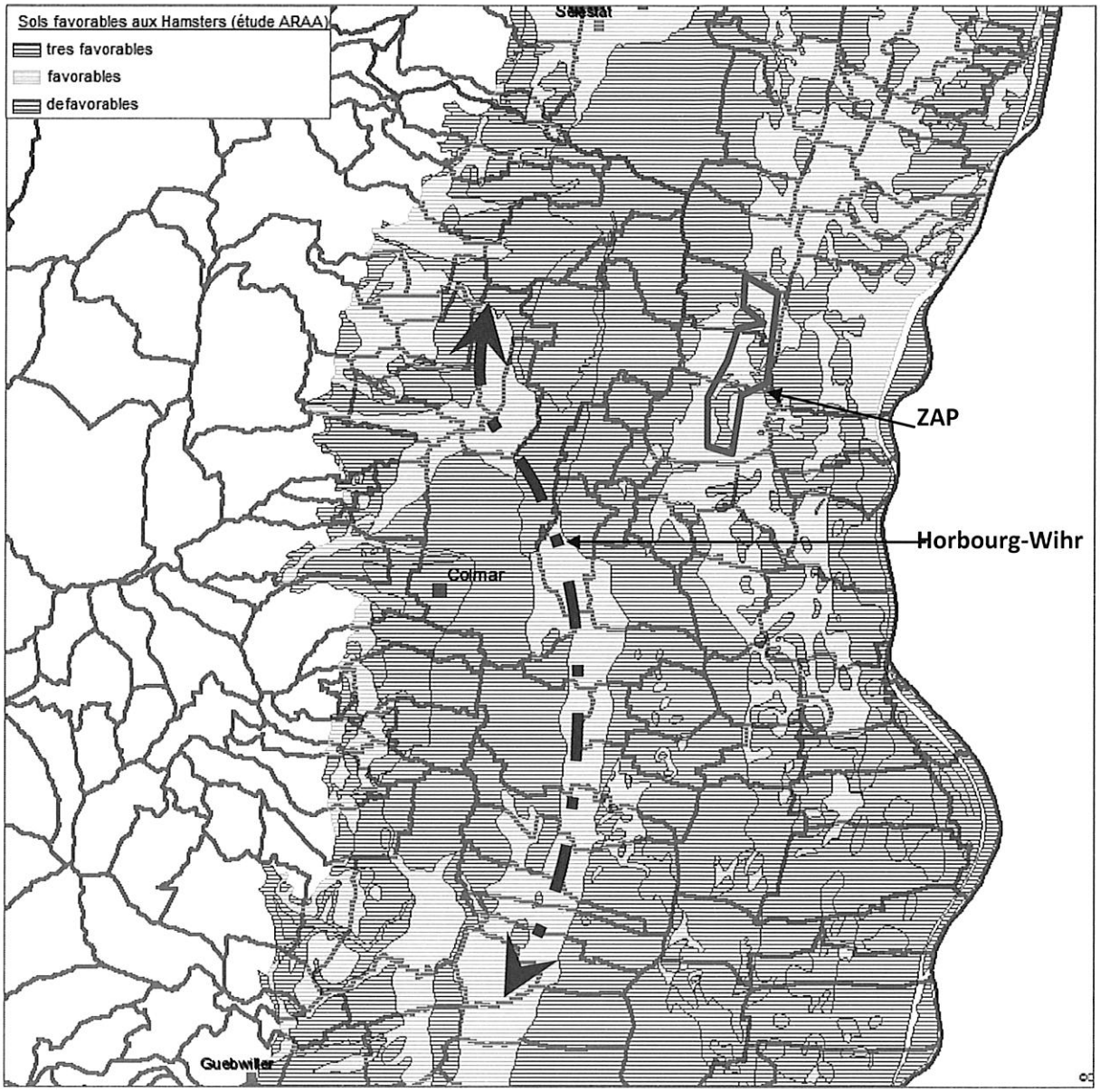
Situation de Horbourg-Wihr

Zone d'action prioritaire et aire de reconquête



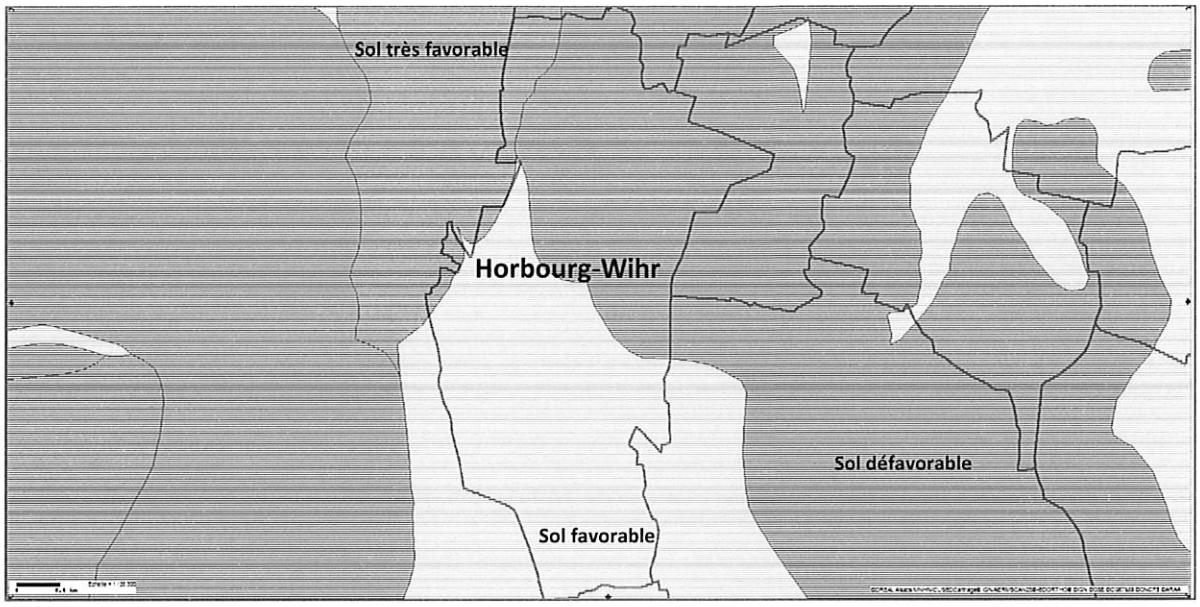
La commune est située en aire de reconquête, à 6 km au Sud-Ouest de la ZAP Sud.

Cartographie de la potentialité du territoire pour l'espèce

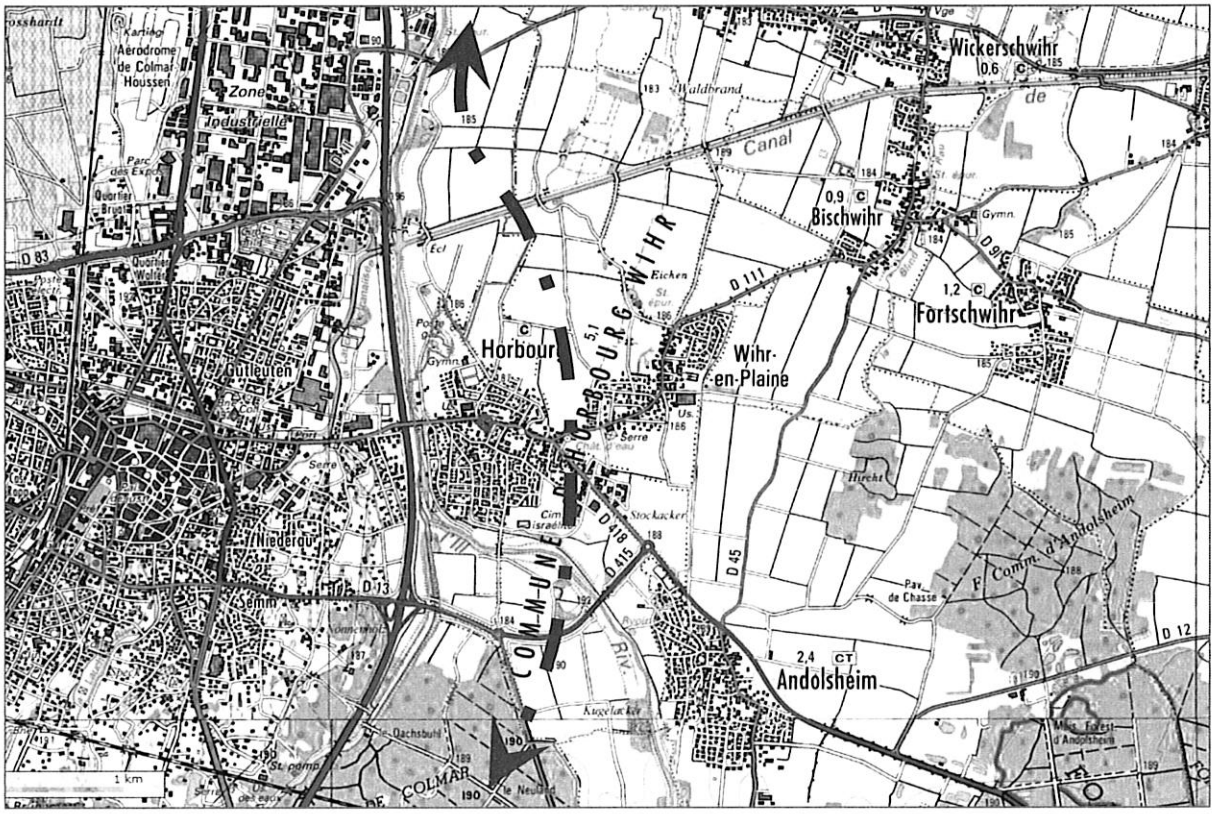


La commune de Horbourg-Wihr présente sur le ban communal un sol qui est considéré comme favorable par l'étude ARAA pour la moitié Sud, tandis que la moitié Nord est classée en défavorable, avec quelque petites zone en « très favorable » en extrémité du ban.

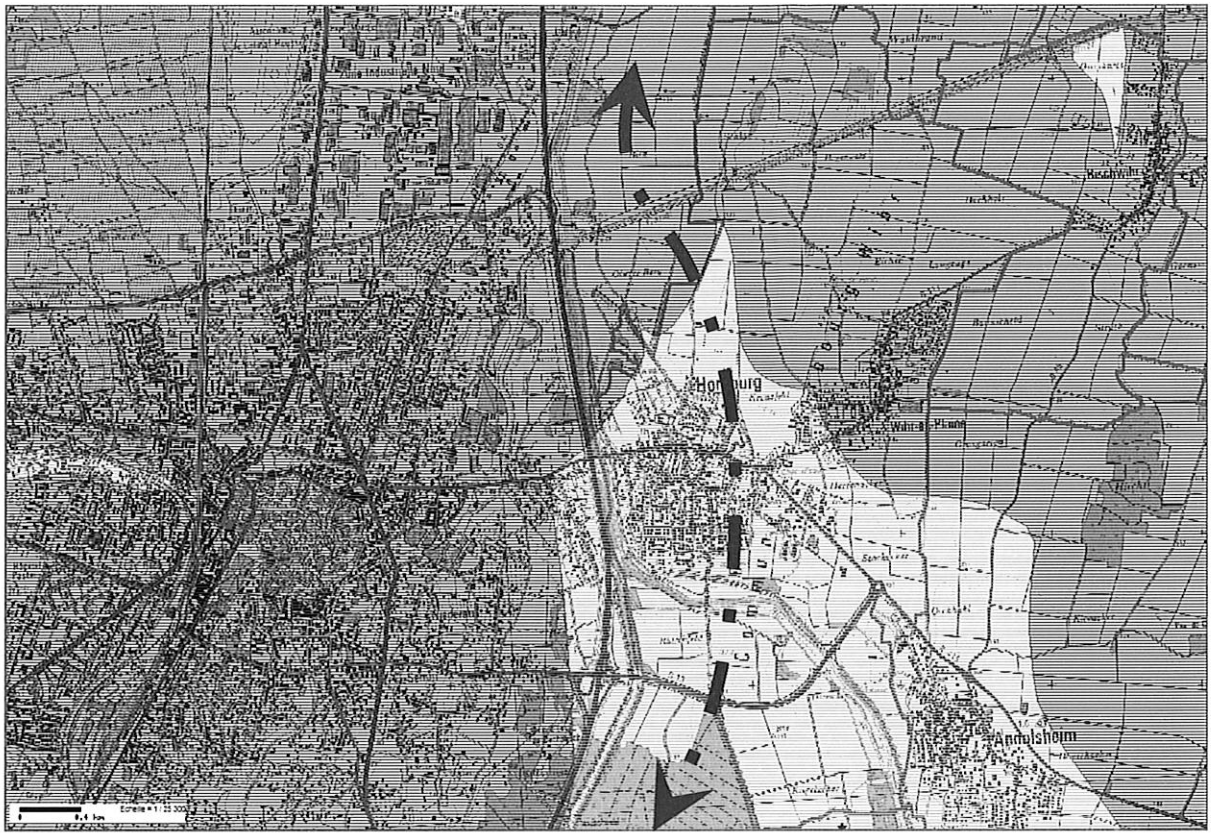
La commune est limitée à l'Ouest et à l'Est par des sols considérés comme défavorables et son territoire pour la moitié Sud apparait comme un corridor Nord-Sud idéal pour l'espèce, en terme de reconquête.



Sur un critère purement pédologique, environ 78% du ban communal de Horbourg-Wihr est classé en habitat favorable, la partie Nord-Est en bordure des cours d'eau étant classée en défavorable.



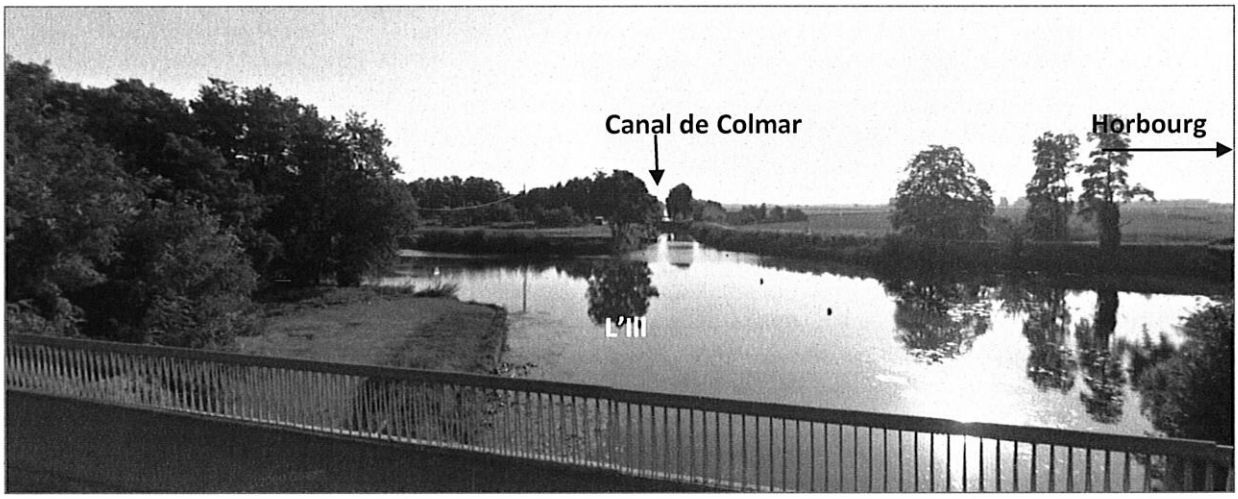
Cependant si les sols sont théoriquement aptes accueillir l'espèce, le contexte est loin d'être idéal, avec différentes infrastructures infranchissables.



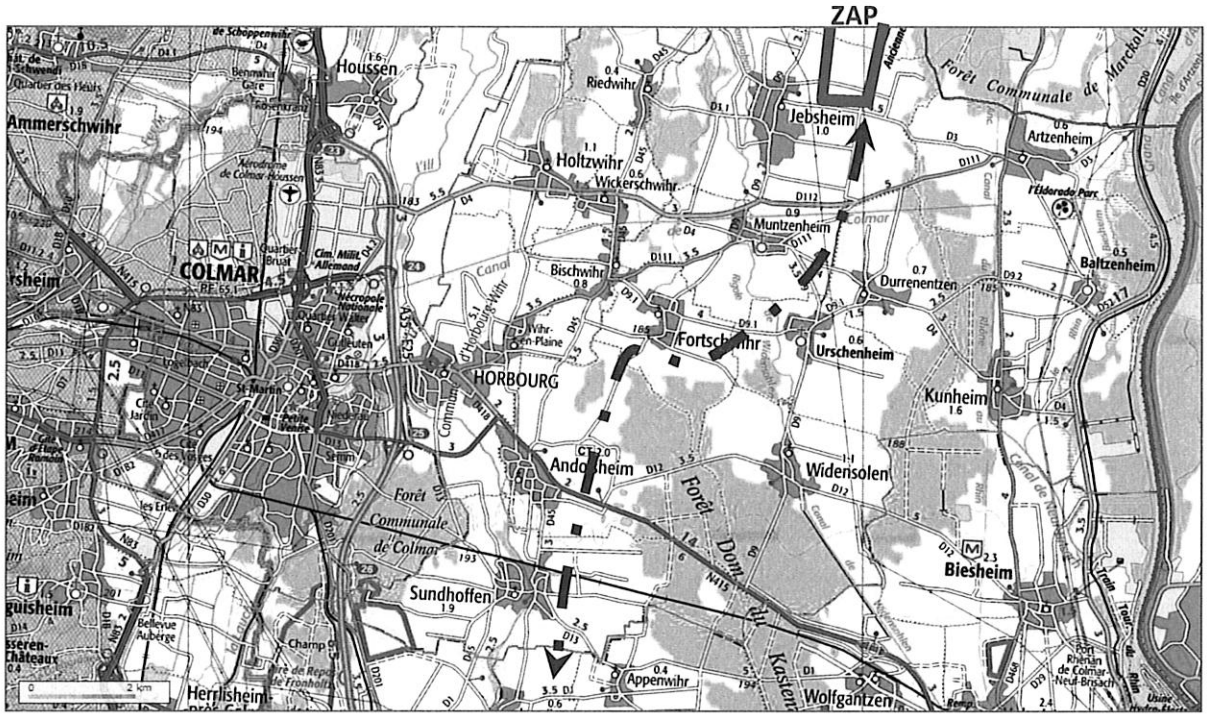
Ainsi, la présence :

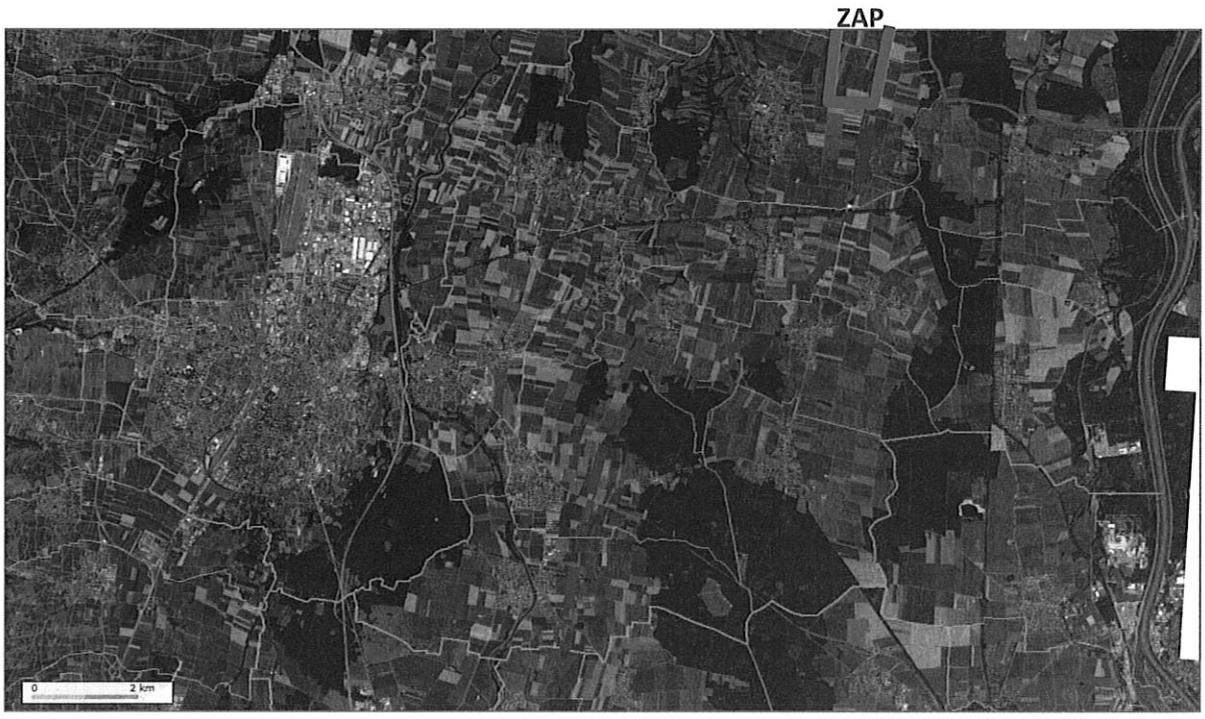
- De l'A35, bloque les échanges Est-Ouest
- Du Canal de Colmar bloque les échanges Nord-Sud,
- L'urbanisation entre Horbourg et Wihr-en-plaine représente un obstacle majeur très peu perméable,
- De la RD 418 et RD 415 constituent des obstacles peu perméables,
- De la voie ferrée Colmar – Neuf-Brisach,
- De la rivière l'Ill représente un obstacle naturel non négligeable.

A la vue des ces éléments, l'hypothèse d'une reconquête de l'espèce par ce corridor Nord – Sud semble très improbable.



L'hypothèse de la préservation d'un corridor Nord-Sud à l'Est de Colmar avec une reconquête depuis la ZAP Sud doit être considérée selon les figures suivantes avec un corridor passant à l'Est de Jebsheim ; Muntzenheim ; Fortschwihr ; Andolsheim et Sundhoffen :

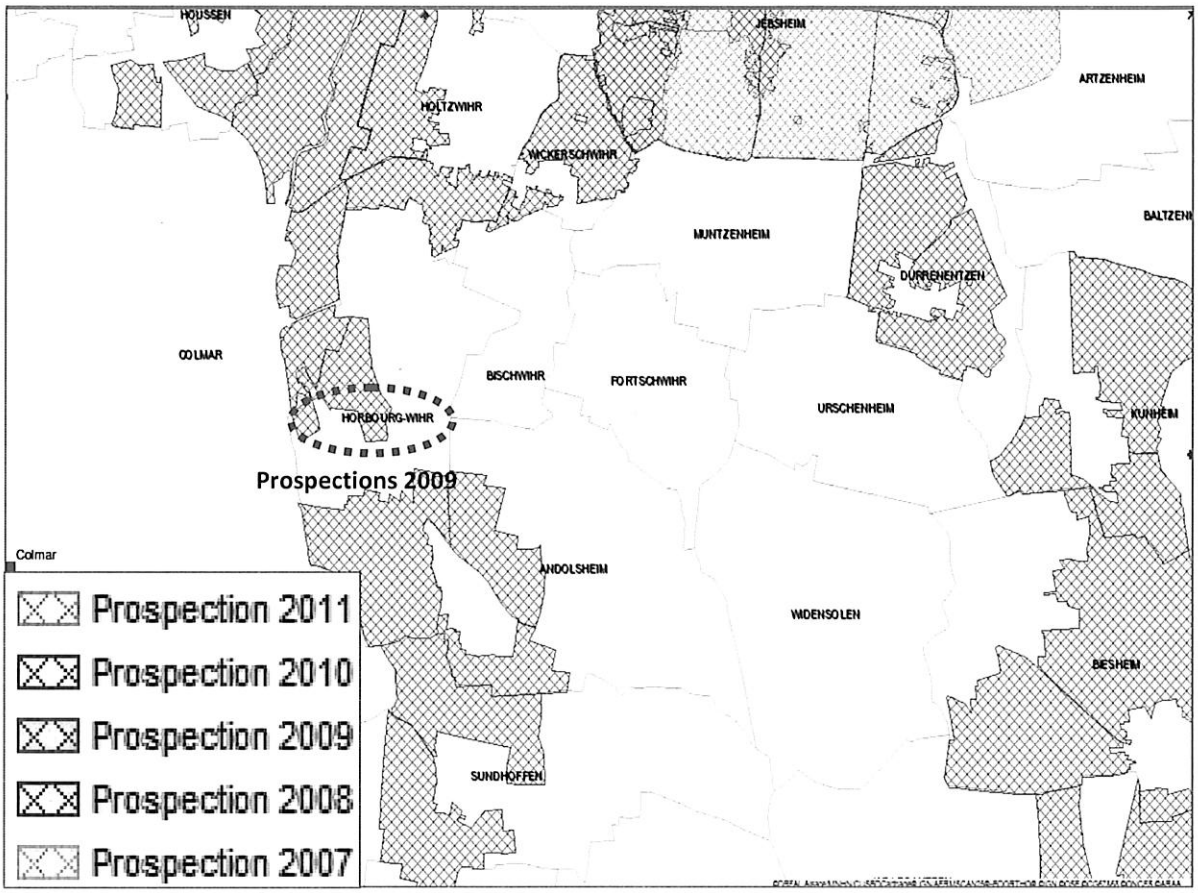




Bien que présentant localement des sols défavorables, ce corridor et plus réaliste et envisageable pour l'espèce, qui s'accommode bien souvent de sols défavorable (7 à 10% des terriers).

Etat initial de Horbourg-Wihr vis-à-vis du grand hamster :

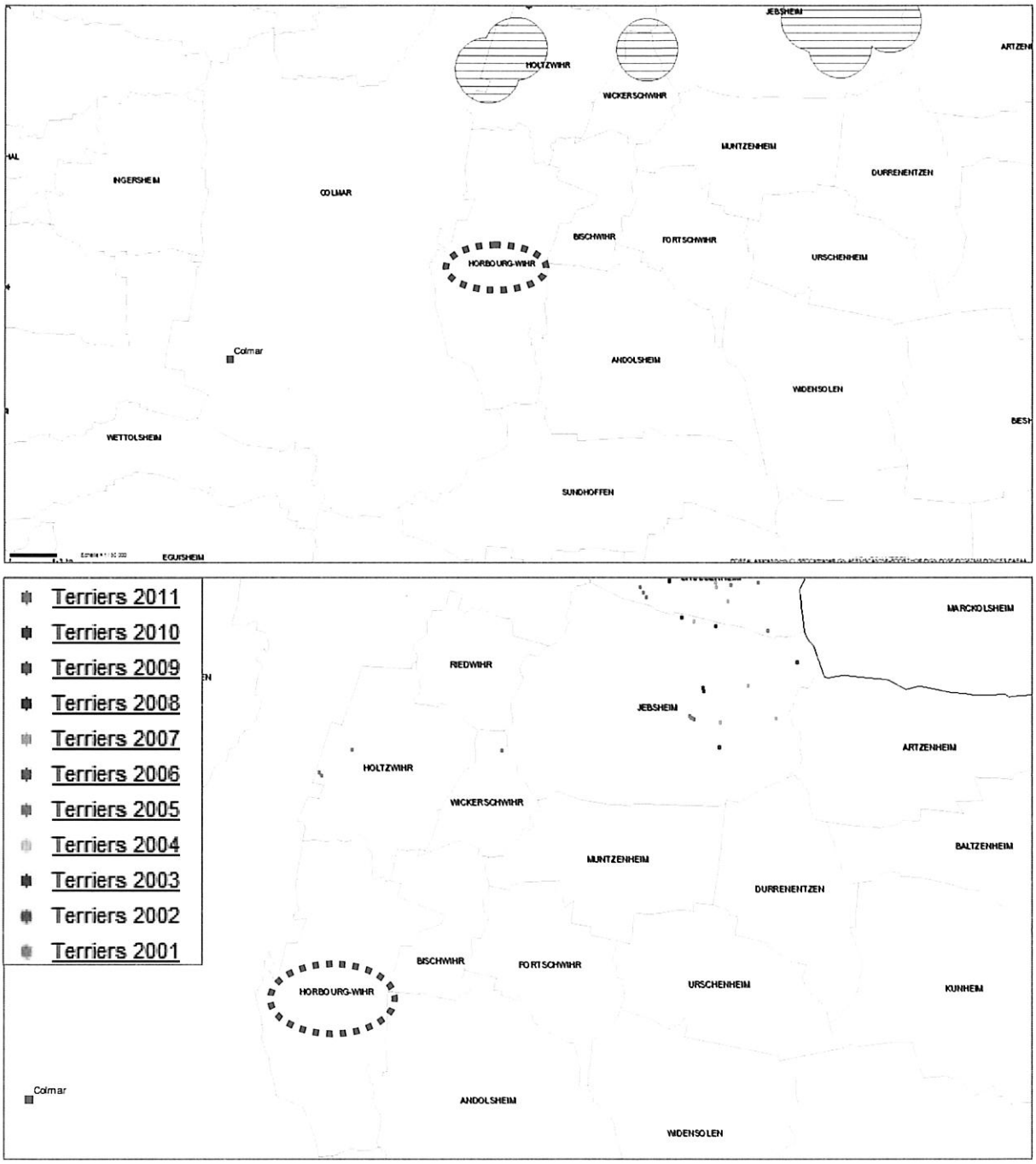
Les campagnes de comptage des terriers par l'ONCFS a été conduite en 2009 et 2010 sur et en limite Nord du ban communal :



Bilan sur la présence de l'espèce

La présence de l'espèce n'a pas été identifiée après 1990 dans la commune.

Zone de présence de hamster sur la base des terriers recensés depuis 2001 :



Les derniers terriers recensés aux alentours de la commune depuis 2001 se situent à plus de 1,5 km au Nord-Est dans les terrains classés favorables au Nord du canal de Colmar.

Les comptages de 2010 au Nord de la commune n'ont pas retrouvé d'indices de présence de l'espèce.

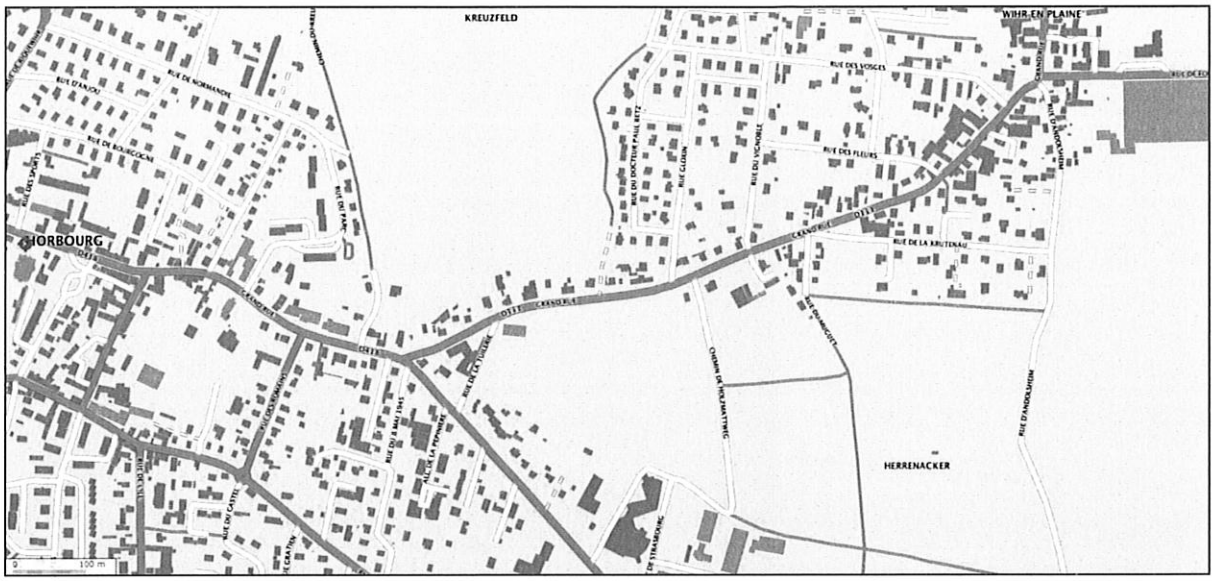
La présence de l'espèce est avérée à 6 km de la commune, sur la ZAP (Elsenheim & Grussenheim) avec des indices de présence encore relevés en 2011.

- **Analyse de la fragmentation et de la connectivité des milieux favorables au Grand Hamster**

Le plan de zonage du PLU proposé montre une importante demande en réserve foncière (zones AUa, AU), plus de 18ha localisés en densification ou extension du bâtit existant en partie médiane. Le reste du ban étant classé en zone Agricole ou Naturelle.



L'urbanisation déjà existante le long de la Grand Rue (RD11) entre Horbourg et Wihr-en-plaine supprime complètement l'hypothèse d'un corridor entre le Nord et le Sud.





La forte fréquentation routière et la présence des murs bahut interdit tout passage pour le hamster :

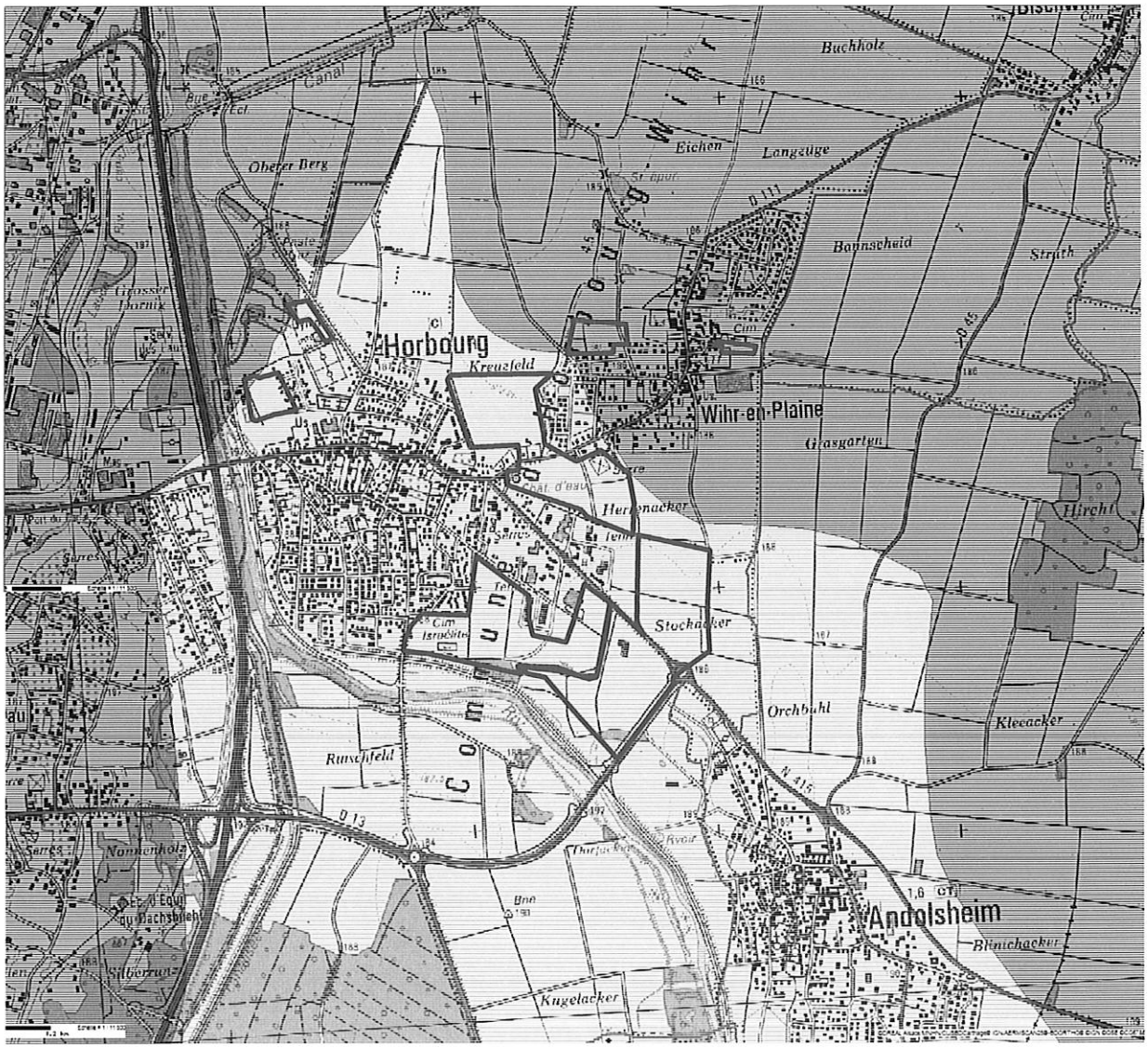


Vue de la RD 11 depuis Horbourg en direction de Wihr-en-plaine.



Vue de la RD 11 depuis Wihr-en-plaine en direction de Horbourg.

Près de la totalité des extensions urbaines et autres projets, viennent consommer un sol potentiellement favorable au Grand Hamster.

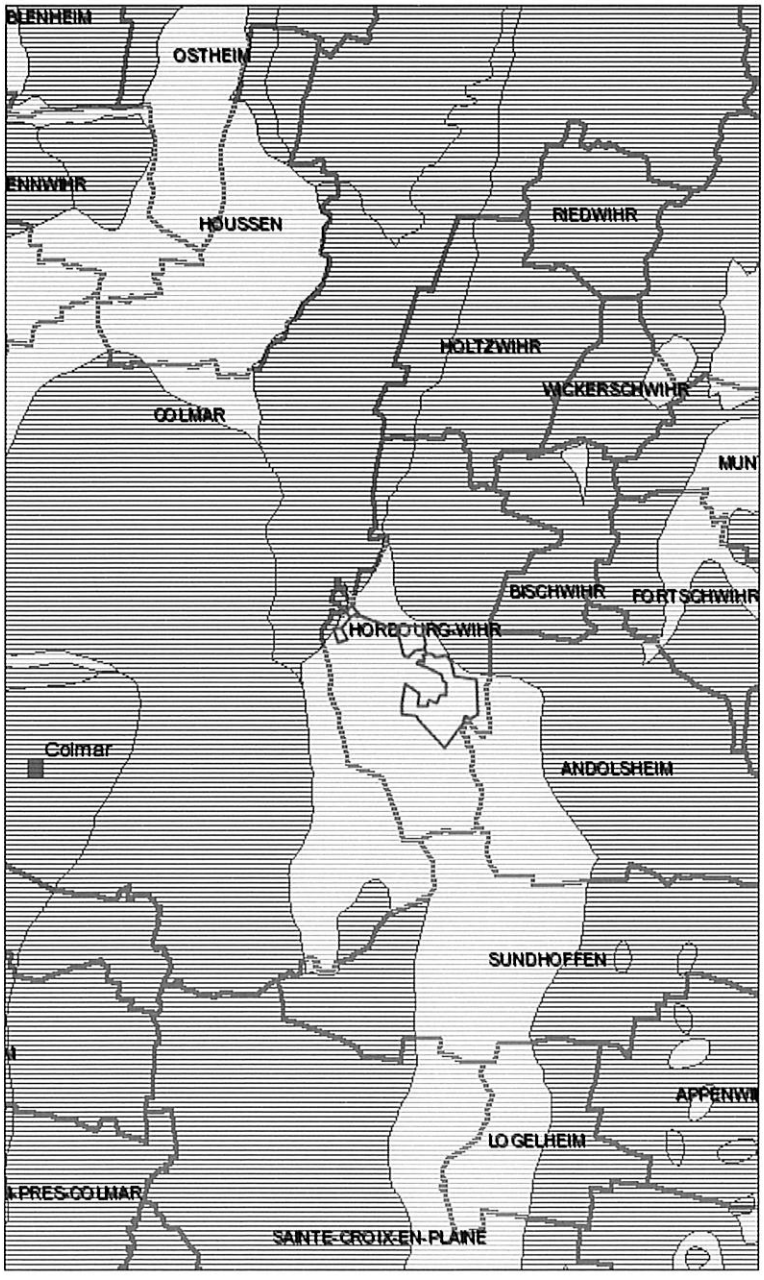


Les zones ouvertes à l'urbanisation viennent combler les « dents creuses » ou homogénéiser se tissu urbain existant.

Impact direct :

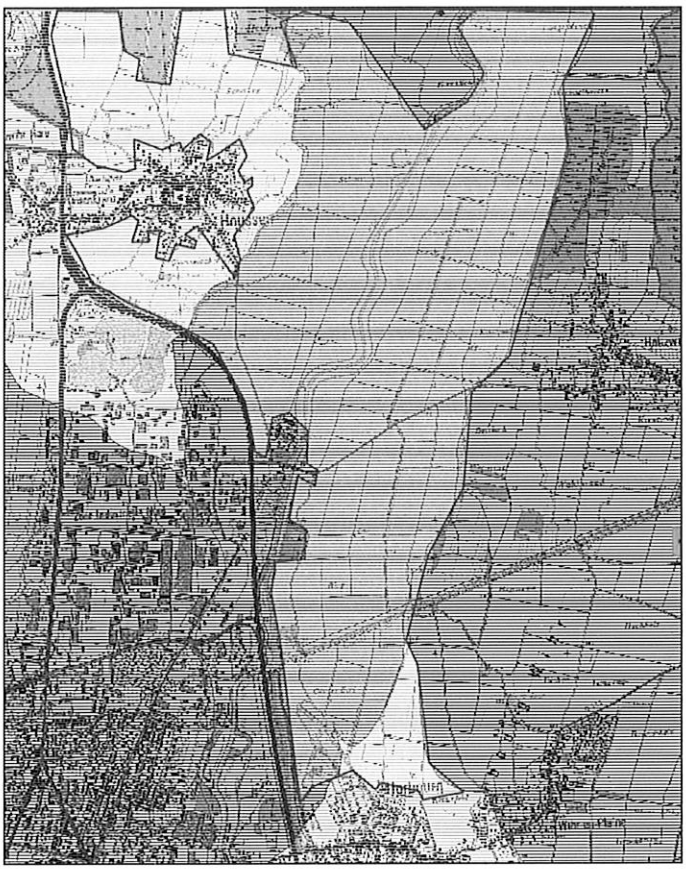
Consommation d'habitat potentiel :



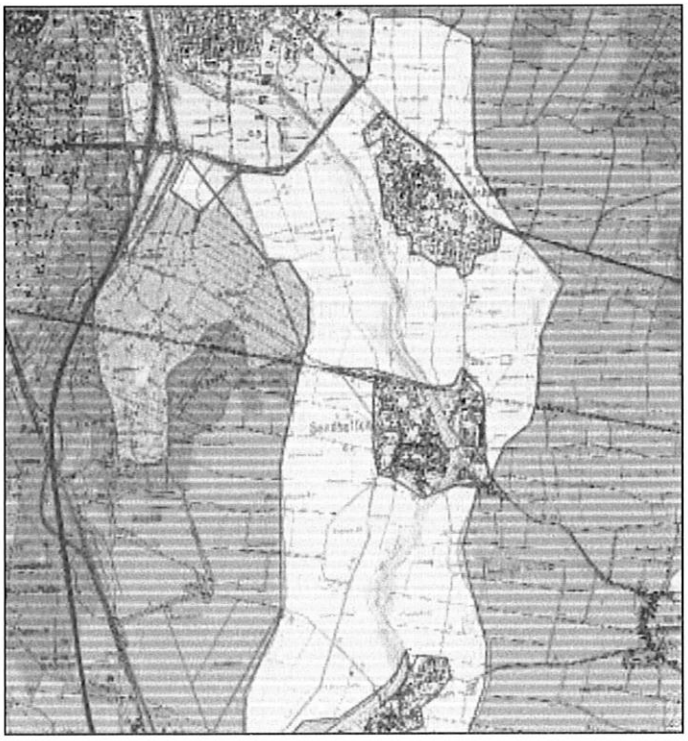


Ces extensions urbaines viennent consomer au total cumulé près de 75,4ha de sol et de terres agricoles potentiellement favorables à l'espèce.

Fragmentation :



1122 ha au Nord restent préservés pour l'espèce, à l'Est de l'A35.



930ha au Sud restent disponibles pour l'espèce.

Synthèse :

Le PLU de Horbourg-Wihr n'aura qu'une incidence très négligeable sur l'habitat du hamster, consommant des espaces déjà déconnectés ou fortement fragmentés.
Une recolonisation des terres agricoles de Horbourg-Wihr par le grand hamster sera toujours possible depuis le Nord-Est, notamment par le corridor identifié précédemment.

Les infrastructures et éléments naturels identifiés précédemment (Canal + RD11 & urbanisation + RD 418 + voie ferrée + l'Ill) empêche toute recolonisation direct Nord-Sud.

Les surfaces agricoles sont maintenues de part et d'autre du bourg, avec notamment de grands ensembles agricoles et naturels qui restent au Nord, Sud et à l'Est de la commune, permettant éventuellement le développement des populations de hamster.
Leurs interconnexions et fortement compromise par l'urbanisation existante, cependant puisque les poches de sols favorable reste entière et supérieure à 600ha, de part et d'autres d'Horbourg-Wihr, des populations viables de Grands Hamster sont en mesures de se développer et d'avoir une bonne dynamique.

Commune de HORBOURG-WIHR

TOPOS

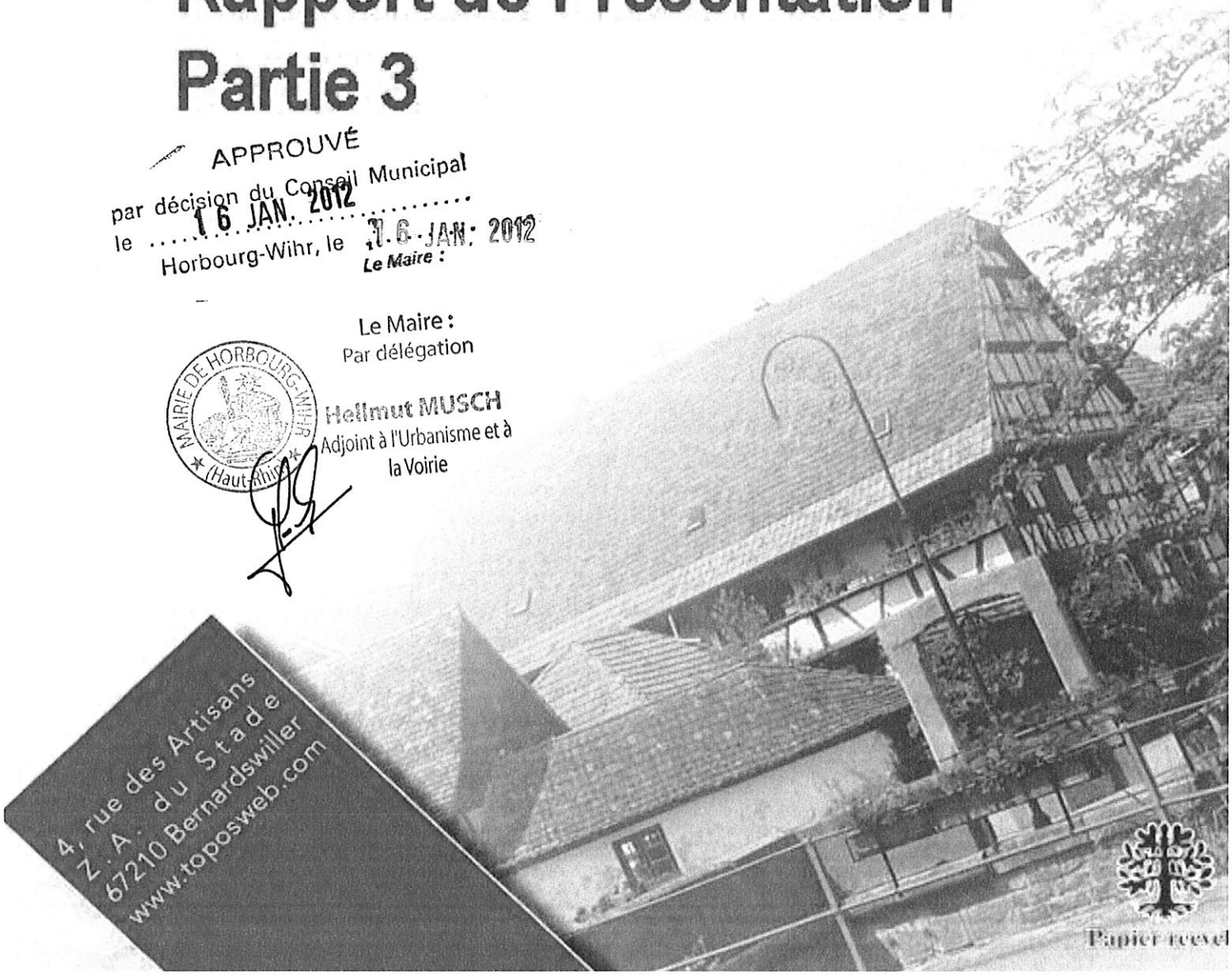
Rapport de Présentation
Partie 3

APPROUVÉ
par décision du Conseil Municipal
le 16 JAN. 2012
Horbourg-Wihr, le 16 JAN. 2012
Le Maire :

Le Maire :
Par délégation

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Hellmut MUSCH
Adjoint à l'Urbanisme et à la Voirie



4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

Papier recyclé

Analyse de la trame verte et bleue dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme d'Horbourg-Wihr

Avant propos

Les projets de trames vertes et bleues ont l'ambition de réconcilier la nature et la ville. Une symbiose qui est depuis longtemps recherchée dès 1900 avec la restructuration des grandes villes, mais qui émerge en France à partir des de la fin des années 90 avec la réalisation d'éco-quartier et de ZAC. Un acte qui est utopique pour certains, responsable pour d'autres. Pourtant cet acte devient indispensable, renforcé par les orientations de la Loi Grenelle II qui liste les objectifs des trames vertes et bleues :

> « 1° Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
> 2° Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
> 3°Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des masses d'eau superficielles ;
> 4° Prendre en compte la biologie des espèces migratrices ;
> 5° Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces indigènes de la faune et de la flore sauvage ;
> 6° Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
> 7° Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique. »

L'insertion de coulées vertes au cœur des zones urbaines, permet de tisser des liens harmonieux avec le territoire naturel ou rural, de répondre aux enjeux et à la gestion naturelle du territoire.
Ces aménagements intra-urbains créent de nouvelles aménités au cœur de la ville et renforcent les liens sociaux avec la nature.

A l'échelle de la ville et du territoire, la trame est construite à partir de projets globaux : le développement d'un réseau de déplacements en modes doux, la mise en valeur et la réutilisation d'anciennes voies ferrées, la gestion différenciée des espaces verts et leur mise en réseau, la généralisation du traitement des eaux par épuration à l'aide du génie écologique.

La différenciation ou l'association des trames vertes et bleues s'effectue dans un premier temps par:

- ✓ Une lecture paysagère du territoire.
- ✓ Un travail de cartographie et de caractérisation des éléments naturels présents sur la commune (Ruisseaux, zones humides, prairies, haies, forêts, sentiers, etc.).
- ✓ Une différenciation des éléments à composante végétale (trame verte) et ceux à composante humide (trame bleue).

Suivit dans un second temps d'une interprétation écologique des éléments cartographiés au regard des infrastructures urbaines existantes et/ou projetées et des écosystèmes marquant le territoire. Cette analyse transversale passe par :

- ✓ Une reconnaissance scientifique des écosystèmes (identification, estimation de l'état de conservation, des contraintes et usages, de la biodiversité intra spécifique).
- ✓ Une cartographie des corridors écologiques avec une évaluation de leur fonctionnalité (interprétation écologique).
- ✓ Une synthèse graphique des trames identifiées.

Une trame verte et bleue permet d'assurer le maintien, ou le rétablissement, de la fonctionnalité d'un réseau d'espaces naturels pour les végétaux, les animaux et les hommes. Il s'agit donc d'un système d'espaces reliés entre eux d'où le terme « trame ». *(Celle-ci est plus ou moins lâche, plus ou moins naturelle, urbaine ou rurale et peu ou prou maintenue et gérée).*
Ainsi, la commune dispose d'un outil lui permettant de s'investir dans la réalisation de projets de développement en intégrant un paysage naturel et des écosystèmes fonctionnels de part et d'autre du tissu urbain. Ceci par la transposition des enjeux identifiés sur les trames par la mise en place au sein du document d'urbanisme des orientation particulières d'aménagements, d'un règlement adéquat, d'espaces boisés classés et d'emplacements réservés.
Les bénéfices directs ou indirects des trames vertes et bleues ne se limitent pas à l'écologie et à la biodiversité. D'autres « services rendus » à la collectivité sont de plus en plus reconnus : économie locale, cadre de vie, régulation des risques.

Introduction

Pour protéger efficacement la biodiversité, il est désormais indispensable de raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces, mais aussi la biodiversité ordinaire. Cela conduit à rechercher la création d'un maillage écologique du territoire aujourd'hui très fragmenté, comme le montre l'analyse du territoire d'Horbourg-Wihr. Cette analyse s'intègre dans les réseaux primaire et secondaire déjà identifiés respectivement à l'échelle régionale et sur le territoire du SCoT.

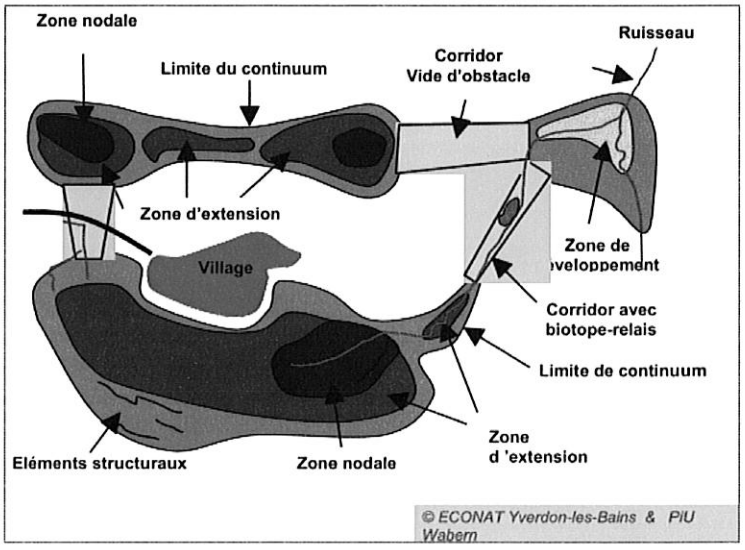
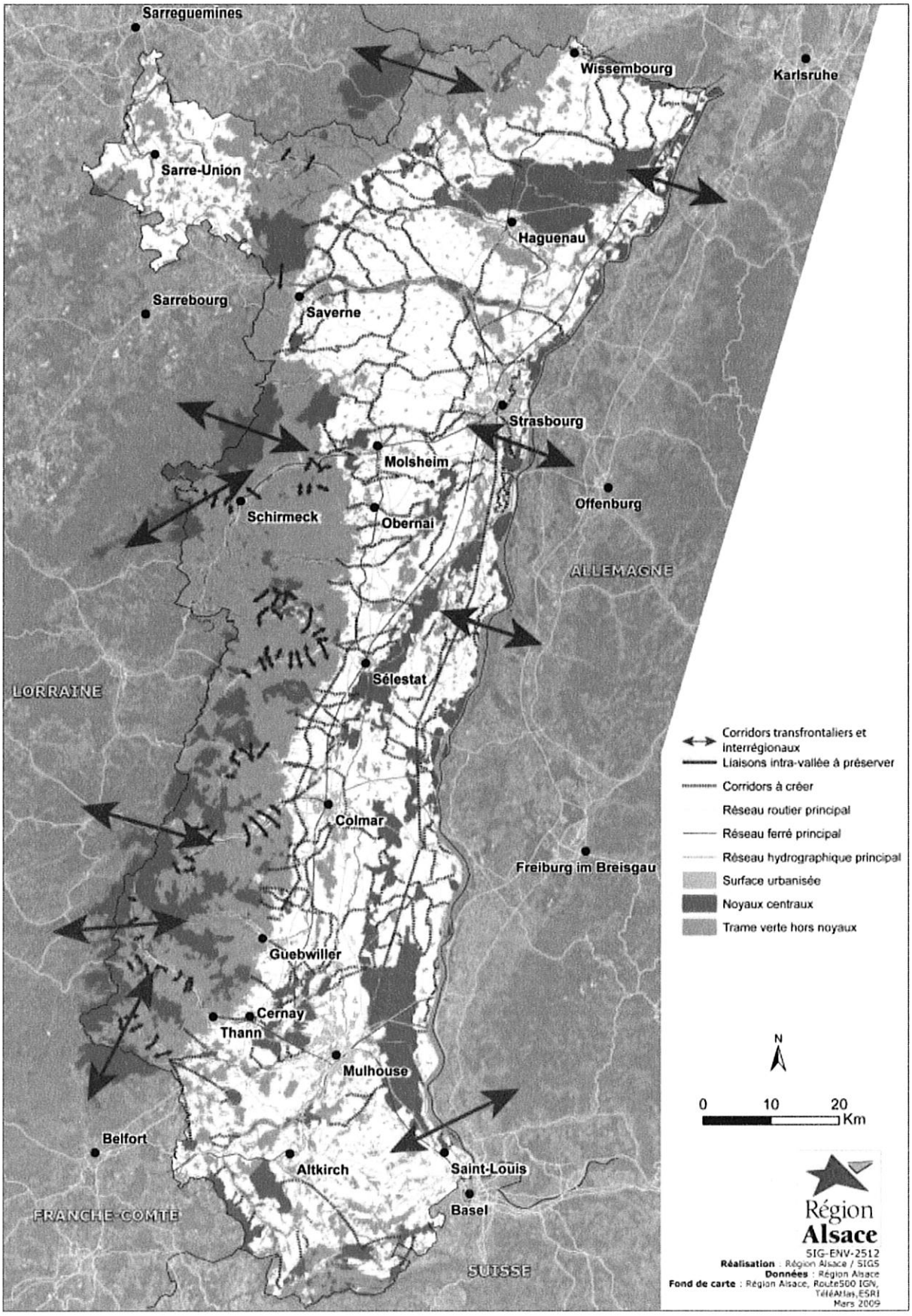
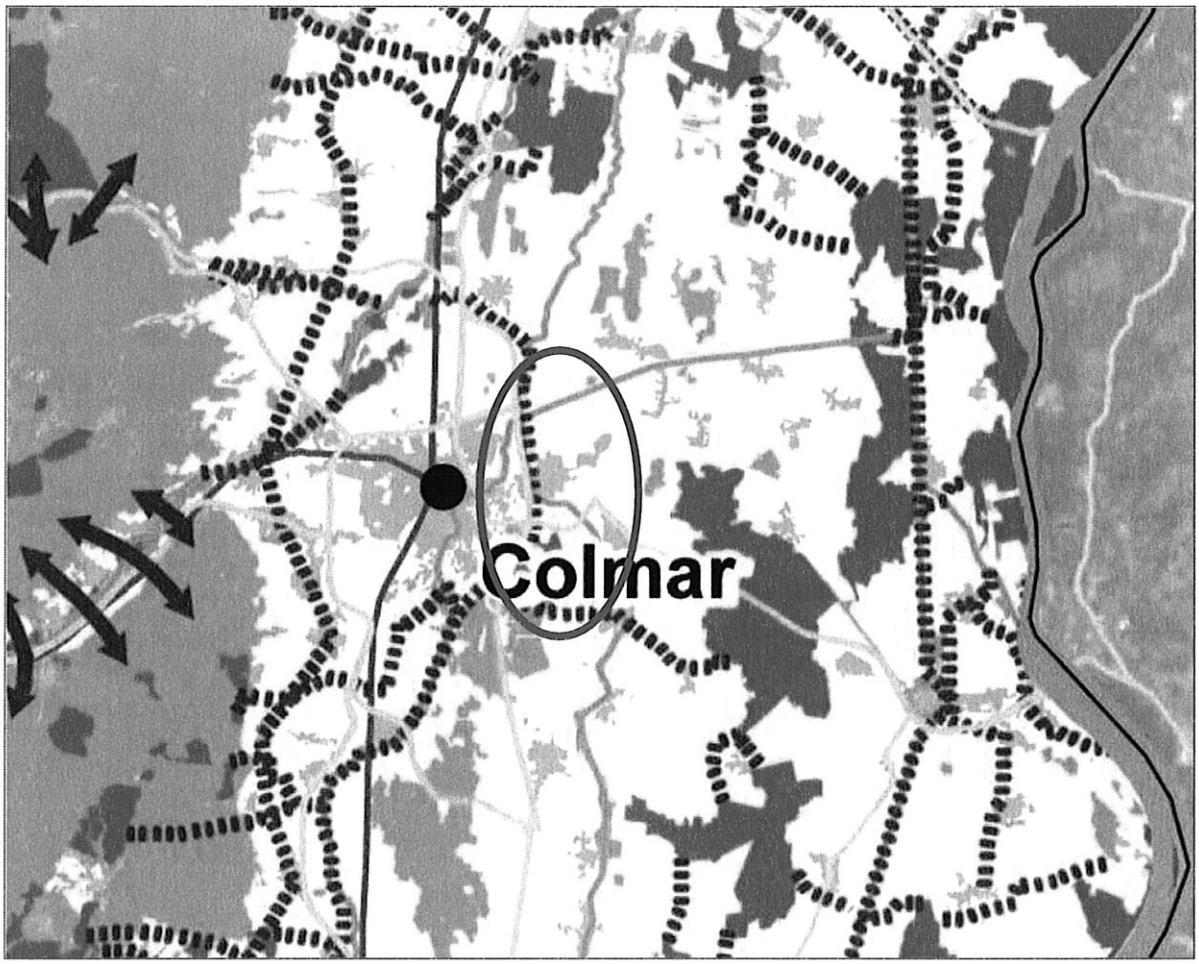


Schéma de fonctionnement écologique :

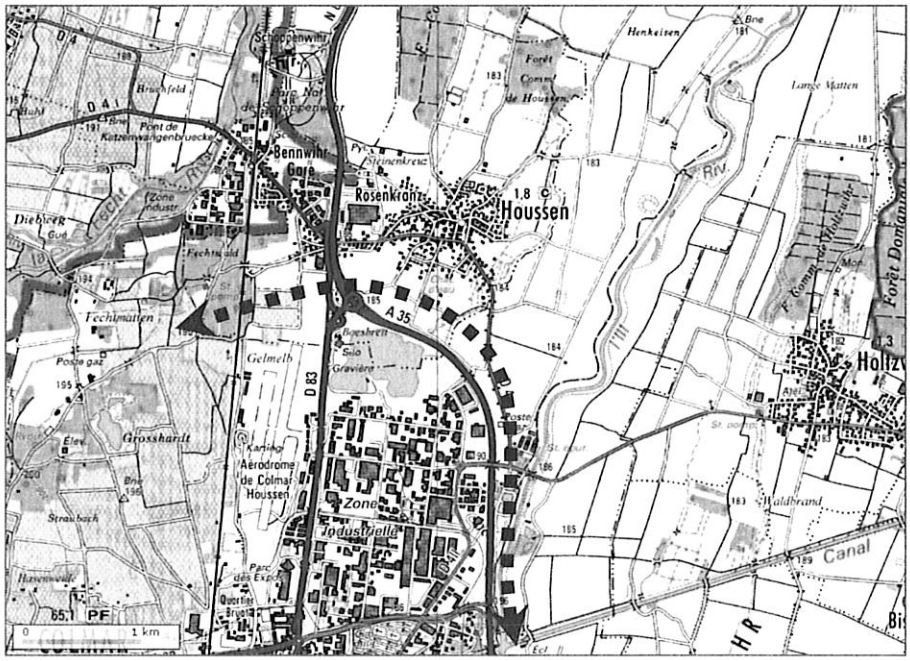
La trame verte et bleue à l'échelle régionale



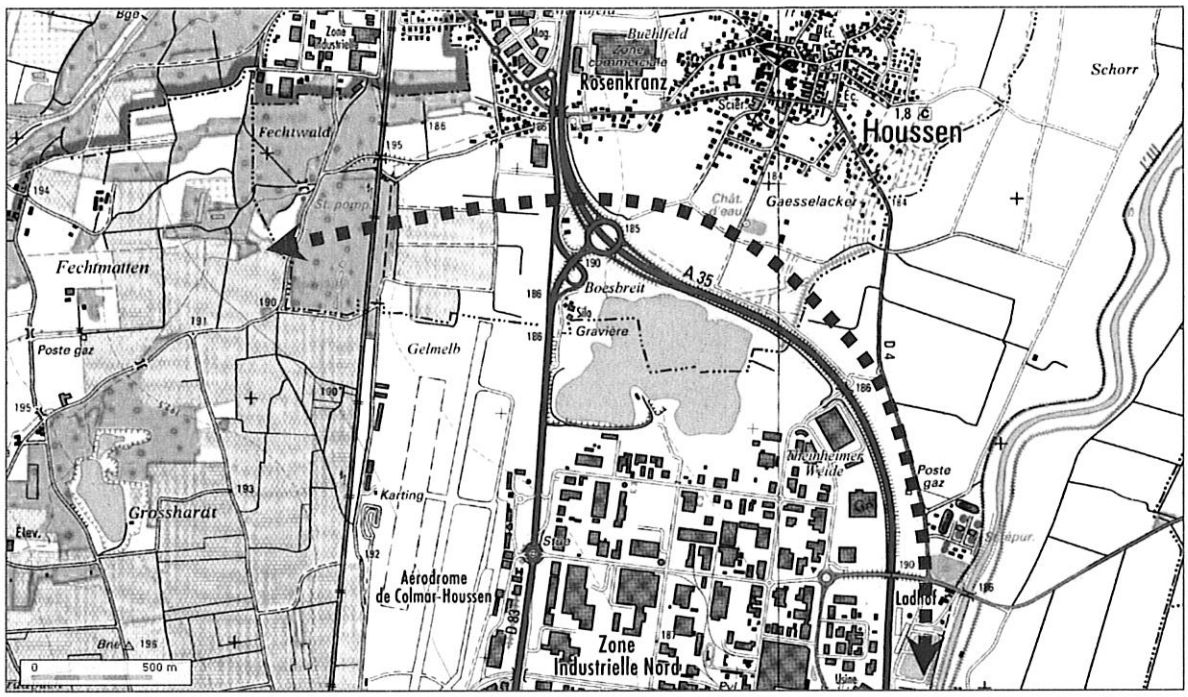
Ce travail mené en 2009 identifie un corridor à créer passant par Horbourg-Wirhr :



Ce corridor descend de la Thur vers la confluence avec l'Ill au niveau d'Horbourg-Wihr, puis il suit l'Ill pour ensuite la quitter en direction de la Fecht, en longeant l'A35 au Sud de Houssen pour rejoindre le lieu-dit « le Fechtmatten ».



Ce corridor à créer permettrait la liaison entre la Fecht et l'Ill, au sein d'un réseau de prairies humides.



L'Ill constitue donc le seul réseau primaire identifiable sur le ban communal d'Horbourg-Wihr.

La trame verte et bleue à l'échelle du SCoT

L'analyse des orientations du SCoT Colmar Rhin-Vosges montre la prise en compte du corridor régional précédemment illustré et fixe des recommandations et des valeurs seuils :

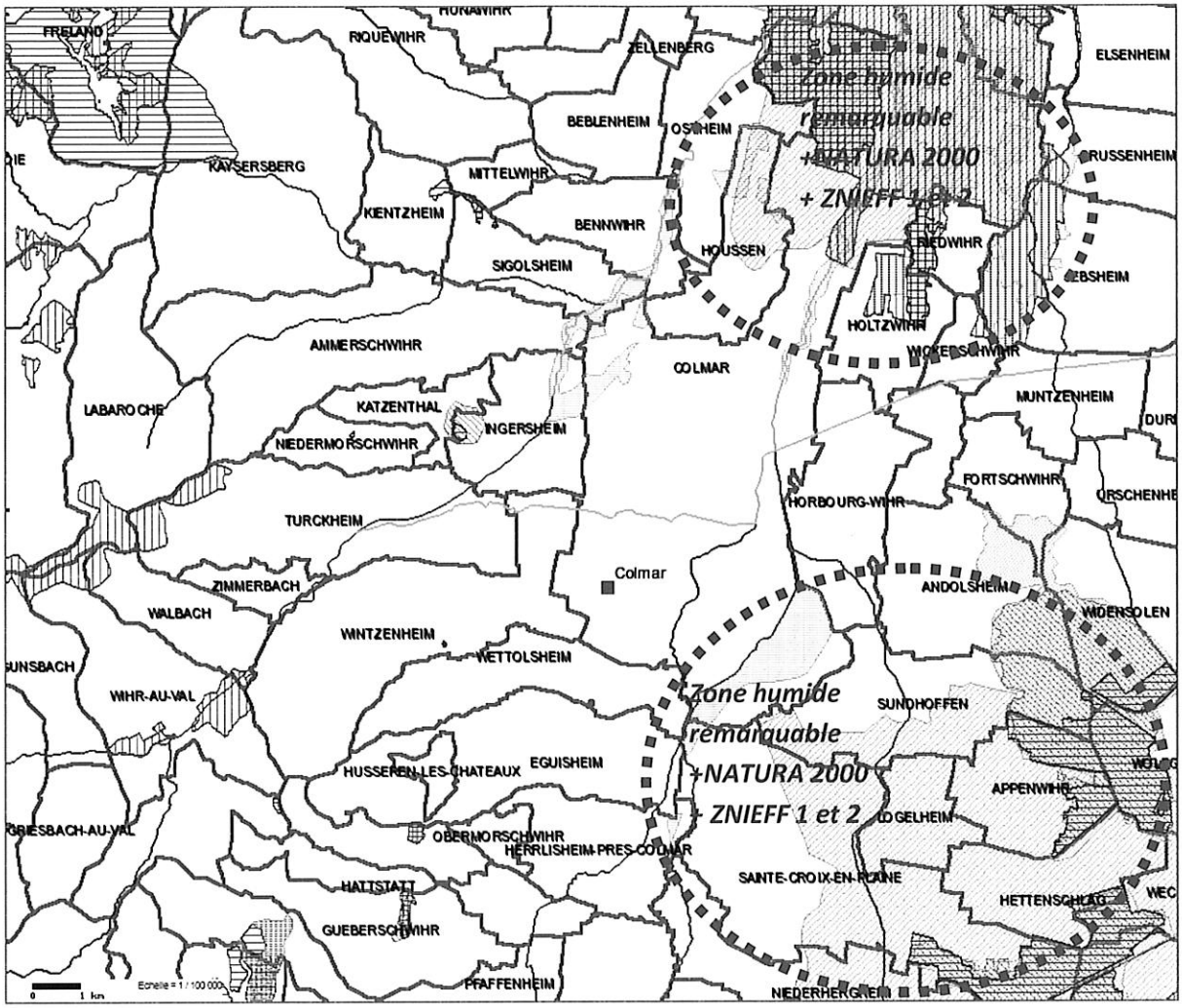
- Classement en secteur naturel ou agricole, préservés de l'urbanisation sur une largeur de plusieurs dizaines de mètres (50m de végétation ou de zone naturelle étant une valeur satisfaisante)
- Dans la traversée des zones urbanisées, leur continuité est recherchée et rétablie lors de réaménagements des voies leur faisant obstacle,
- Préservation de toute urbanisation des massifs forestiers de plus de 4 ha,
- Les constructions et l'urbanisation nouvelles préservent un recul vis-à-vis des lisières forestières des grands massifs : 30m de recul au moins en milieu agricole ou naturel et 10m en milieu urbain. Cette zone tampon est inconstructible.
- Développement des ripisylves qui participent à la préservation des continuités écologiques le long des cours d'eau.
- Développement des haies et micro-boisements en plaine en agriculture intensive.

Synthèse des orientations du SCoT

De façon générale, sur l'ensemble du territoire, les choix d'urbanisation et d'aménagement s'appuient sur le réseau hydrographique naturel pour conforter et valoriser la trame verte et bleue dont la dimension paysagère rejoint la dimension écologique :

- intégrer des fenêtres paysagères sur les cours d'eau et les éléments naturels proches dans le but de mettre en scène la trame verte et bleue ;
- souligner les fils d'eau (cours d'eau, réseau de fossés et canaux) en préservant et développant les cortèges végétaux qui y sont associés.
  Les constructions et l'urbanisation nouvelles préservent **un recul minimal vis-à-vis du réseau hydrographique de 30mètres en milieu naturel ou agricole et d'au moins 10 mètres en milieu urbain** lorsque les configurations urbaines et topographiques existantes le permettent ; ces espaces ont vocation à permettre l'accessibilité du public sous réserve de ne pas remettre en cause leur fonction écologique.

Les zones écologiques recensées par la DREAL et réseau Natura 2000



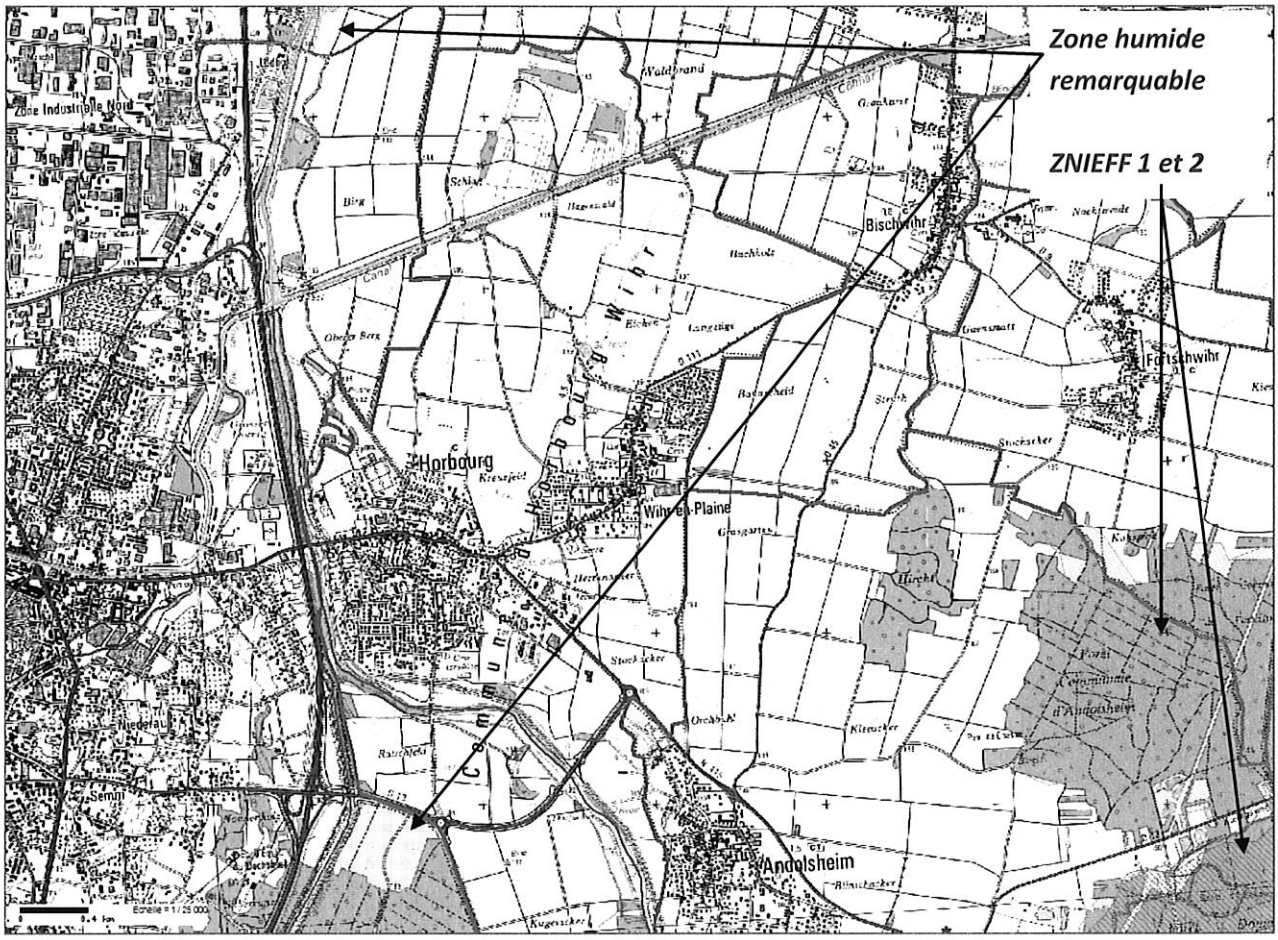
Les pôles de biodiversité regroupant des zones humides, des ZNIEFF et des sites Natura 2000 se localisent au Sud-Est et au Nord-Est d'Horbourg-Wihr.

L'extrait de la cartographie des espèces patrimoniales présentes sur le territoire dans un rayon de 5km autour d'Horbourg-Wihr, fait ressortir diverses espèces dont les habitats et leur interconnexions passent sur ou à proximité du ban communal d'Horbourg-Wihr.
Il s'agit :

- des chiroptères,
- du Castor et de la Loutre,
- des oiseaux : Busard St-Martin, Grande Aigrette, bruyant Proyer, huppe fasciée, martin pêcheur, pie grièche écorcheur, tarier des près
- des poissons (Truite fario, Chabot, Lamproies, anguilles, brochet et barbeau fluviatile)
- des insectes saproxyliques : grand capricorne, carabe d'or, carabe à reflets d'or.
- Des amphibiens : grenouille verte et crapaud commun.

L'ensemble de ces espèces accomplissant tout ou en partie une phase de leur cycle naturel (reproduction-croissance-alimentation-repos-migration) sur des habitats en relation avec l'Ill et ces berges.

Aucun site recensé par la DREAL ne vient sur le ban communal d'Horbourg-Wihr, cependant l'Ill permet la connexion entre la zone humide remarquable en amont de la confluence avec la Thur et la zone humide remarquable que redevient l'Ill au Nord du Canal de Colmar.

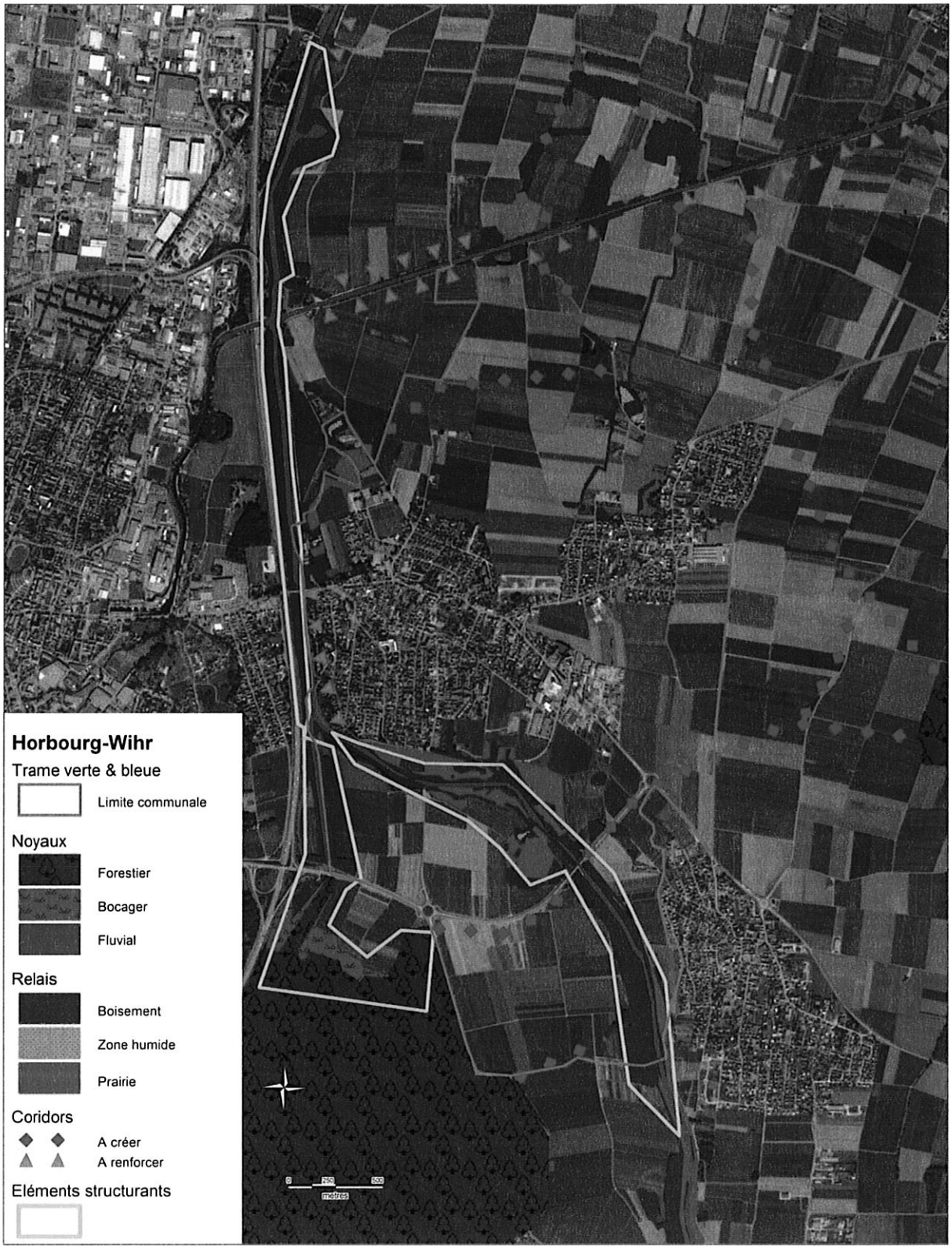


Au Sud-Est, le vaste ensemble forestier de la Forêt de la Hardt Nord représente des sites méso-xérique particuliers abritant des habitats steppiques et des espèces protégés.

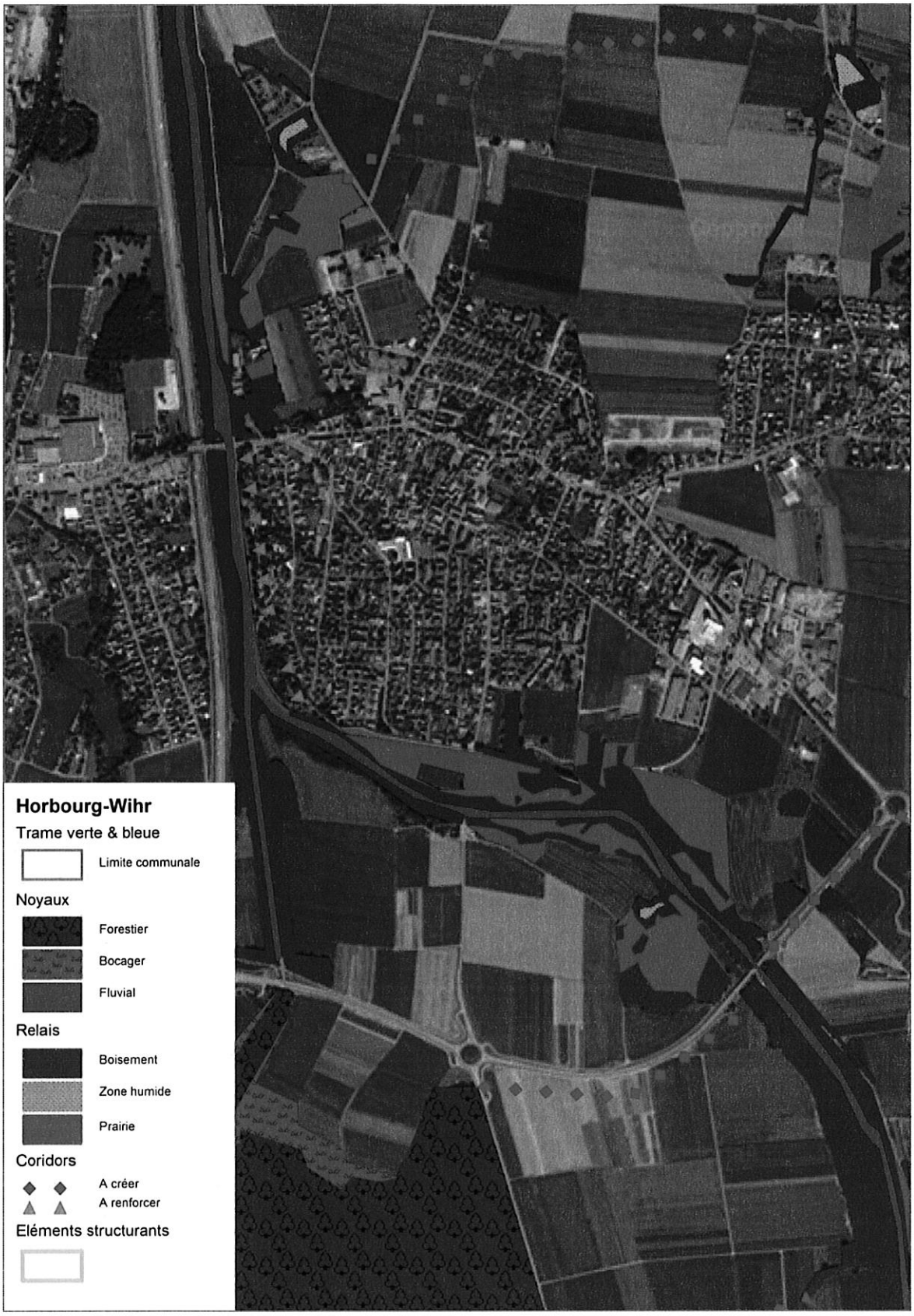
Analyse de la trame verte et bleue existante sur Horbourg-Wihr

Sur Horbourg-Wihr, seuls quelques boisements et prairies peuvent êtres considéré en spot de richesse « Biodiversité », au même titre que l'Ill.

La cartographie met en évidence une richesse écologique le long de l'Ill qui constitue le réel corridor.



Des zones de faiblesse sont identifiables notamment dans les zones agricoles cultivées.



Ces « Corridors a créer ou renforcés par des plantations doivent permettre de relier les zones nodales, tout en s'appuyant sur des éléments existants et le long d'infrastructures linéaires (Canal, voiries).

La traversé des zones urbaines entre Colmar et Horbourg par l'Ill constitue un élément critique non négligeable, avec une rive droite qui à perdu sa ripisylve.



Horbourg-Wihr
Trame verte & bleue



Seuls quelques saules et érables planes sont plantés en pied de berge, tout les 80m.

En haut de berges, des alignements de tilleuls contribuent à diminuer l'impact, cependant des plantations arbustives de saules et d'aules en pied de berges seraient souhaitables.

Le lit mineur de l'Ill n'est pas entrecoupé de seuils infranchissables, la libre circulation des espèces aquatiques et donc maintenue, avec des habitats lotiques restant diversifiés sur la partie canalisée.





Si une réelle ripisylve de type aulnaie saulaie est maintenue en rive gauche, la rive droite présente bien souvent une prédominance du robinier pseudoacacias, qui dénature l'habitat.

Les annexes humides constituées de reliquats de bras mort, de méandres ou de gravières sont déconnectées de la rivière par les digues, mais conservent toujours un intérêt fort pour les batraciens et les oiseaux.





Le canal présente un cordon arbustif trop lâche et une strate arborée absente, pour pouvoir prétendre jouer pleinement sont rôle de corridor.



Conclusion

Le PLU tiens compte du corridor écologique de l'Ill avec un lit majeur classé en zone naturelle N, Nb, Nc et agricole Aa. Les boisements existant sont classés en EBC, montrant la volonté communale de préserver l'existant.

Cependant, le projet présente de vastes aménagements densifiant le village de Horbourg et l'urbanisation de Wirh-en-plaine. Ces aménagements devront prendre en considération la création de plantations de haies et de bosquets en essences locales et diversifiées pour permettre une reconnexion entre l'Ill, la plaine céréalière et les boisements plus à l'Est. Ces créations de corridors venant en compensations des surfaces agricoles et naturels soustraites à la nature.

Bien que des plantations viennent atténuer l'impact de l'urbanisation et des aménagement, un travail de reconnexions et aussi à mener au sein de l'espace agricole qui présente de vaste parcelles en monoculture.
Pour cela,

- des subventions pour la replantation de haies existent,
- le développement de l'agroforesterie permet de lier culture, rendement et biodiversité.

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'HORBOURG-WIHR

TOPOS

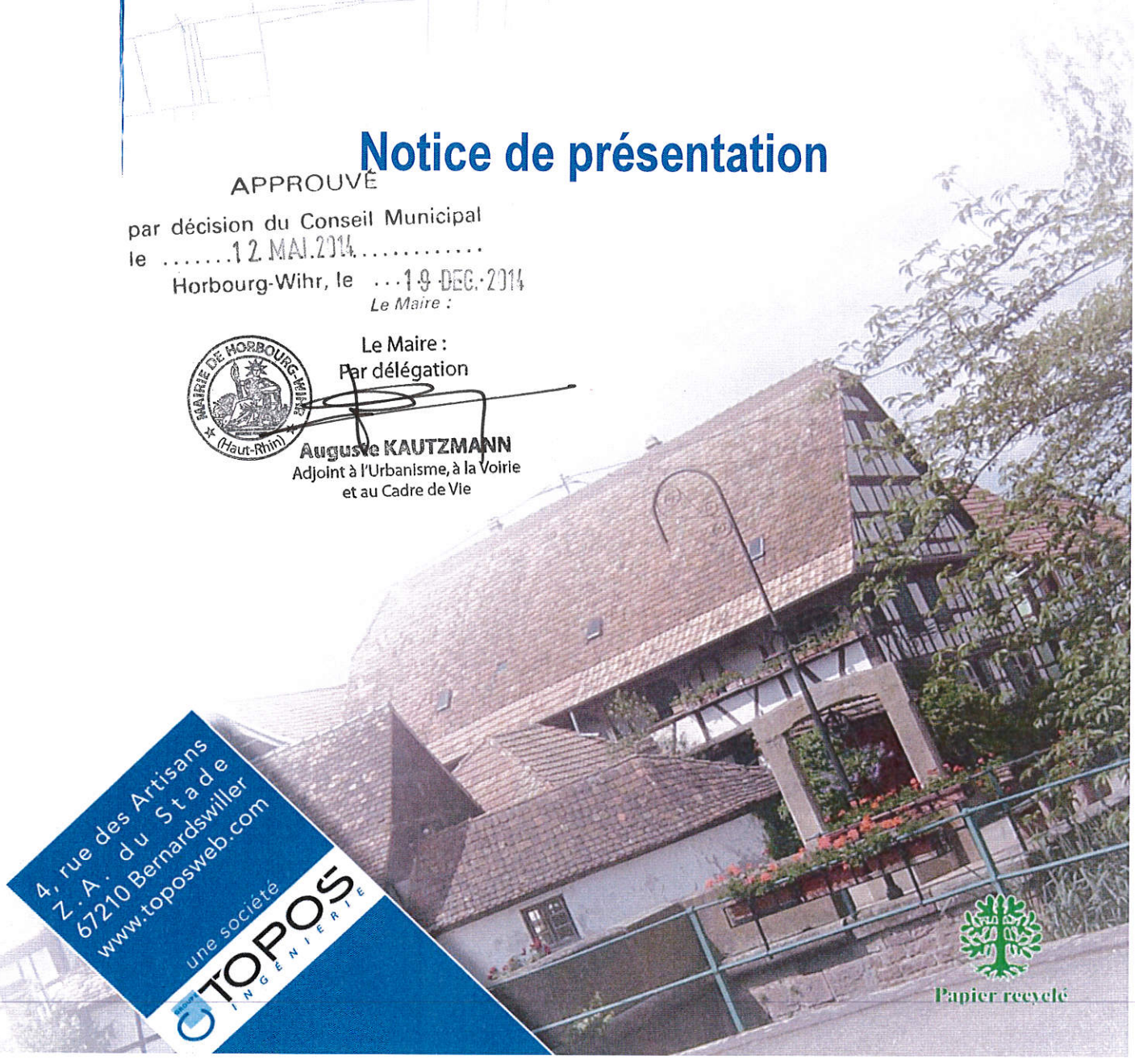
Septembre 2013

Notice de présentation

APPROUVÉ
par décision du Conseil Municipal
le .....12 MAI 2014.....
Horbourg-Wihr, le ...19 DEC. 2014
Le Maire :

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Le Maire :
Par délégation
Auguste KAUTZMANN
Adjoint à l'Urbanisme, à la Voirie
et au Cadre de Vie



4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com
une société TOPOS INGÉNIERIE

Papier recyclé

Sommaire

Contexte général de la modification simplifiée du PLU..... 5

Intégration des dispositions complémentaires du PPRI.....6

Révision des règles pour les accès et voiries.....72

Supprimer la mention des essences fruitières et mellifères.....76

Remplacer la SHON et la SHOB par la surface de plancher.....93

Suppression d'une référence sur le permis de démolir.....96

Mettre à jour les articles mentionnés dans le règlement.....105

Modification des règles concernant les clôtures agricoles.....110

Rectifier une formulation de l'article 7 UC et AUa, portant à confusion.....113

Mise à jour des plans de zonage suite aux évolutions réglementaires sur l'isolement acoustique.....118

Rectification de deux erreurs matérielles.....120

Justification du recours à la modification simplifiée.....123

Contexte général de la modification simplifiée du PLU

Contexte communal

La commune d'Horbourg-Wihr se situe dans le dans la plaine de l'Ill, à la confluence de trois cours d'eau (l'Ill, la Lauch et un bras de la Thur). Elle compte 4976 habitants selon le recensement de 2009. Horbourg-Wihr résulte d'une fusion des communes d'Horbourg et de Wihr-en-Plaine. Elle présente un bâti hétérogène où village anciens et nouveaux quartiers se côtoient. Appartenant à la banlieue de Colmar, elle a su profiter de sa localisation pour se développer.
La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Situation du document d'urbanisme

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2005. Ce dernier a connu une révision générale, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2012.
Ces modifications simplifiées sont menées conjointement avec une autre modification.

L'objectif des modifications simplifiées du PLU

Les présentes modifications simplifiées ont pour objectif de modifier le règlement du PLU pour :
-Intégrer des dispositions complémentaires issues du PPRI,
-Modifier et harmoniser les règles de dessertes des terrains par les réseaux en zones UA et UC,
-Supprimer la mention des essences fruitières et mellifères dans tout le règlement,
-Remplacer la SHON et la SHOB par la surface de plancher,
-Supprimer la référence au permis de démolir dans l'article 12,
-Limiter la hauteur des constructions annexes sur limite séparative,
-Modifier les références aux articles du code de l'urbanisme,
-Rajouter un paragraphe sur les clôtures en zone agricole,
-Rectifier une formulation de l'article 7 UC et AUa, portant à confusion.
-Rectifier deux erreurs matérielles,

Eléments du PLU à modifier

Le règlement et le zonage du PLU.

Intégration de dispositions complémentaires du PPRI

Contexte et objectif de la modification simplifiée

La commune souhaite rajouter plusieurs réglementations complémentaires issues du PPRI, précisant l'implantation des constructions par rapport à la cote de référence, les conditions d'autorisation des sous-sols, l'implantation des réseaux techniques, le calcul de la cote de référence pour les hauteurs, ainsi que sur la réalisation d'aires de stationnement.
Ces modifications simplifiées concernent les articles 1, 2, 4, 10 et 12 des secteurs UA, UC, UE, AUe, AUe1, AUeg, et AUf, l'article 7 de la zone UC, les articles 1, 4, 7, 10 et 12 pour la zone AUa et l'article 10 de la zone A.

Chapitre 1 : secteur UA

Rédaction actuelle

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

1.5 La création de nouvelles exploitations agricoles pouvant générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

1.6 La réalisation de parties enterrées (telles que les sous-sols) de tout bâtiment autorisé dans la zone, ainsi que tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sol existant en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel

1.7 Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

1.8 La démolition des bâtiments à conserver figurant en annexe au présent dossier, en dehors des conditions prévues à l'article 2.5.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.4 Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

2.5 Les travaux de réfection, transformation et les agrandissements concernant les bâtiments à conserver (repérés en bleu dans l'annexe « patrimoine à préserver ») sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'édifice initial.

Les bâtiments (repérés en jaune dans l'annexe « patrimoine à préserver ») peuvent faire l'objet d'une démolition, mais leur reconstruction devra être conçue soit :

-sur les fondations existantes ;

-sous forme traditionnelle typique des corps de ferme, telles qu'en « U » ou en « L » ;

-à l'alignement par rapport à la rue.

2.6 Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :

-de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux;

-de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux;

-de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux;

-de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux;

-à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur.

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité, télécommunication et câble

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

UA I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

1.5 La création de nouvelles exploitations agricoles pouvant générer des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations.

1.6 La construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

1.7 Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

1.8 La démolition des bâtiments à conserver figurant en annexe au présent dossier, en dehors des conditions prévues à l'article 2.5.

UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.4 Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

2.5 Les travaux de réfection, transformation et les agrandissements concernant les bâtiments à conserver (repérés en bleu dans l'annexe « patrimoine à préserver ») sont autorisés dès lors qu'ils ne portent pas atteinte aux caractéristiques architecturales et patrimoniales de l'édifice initial.

Les bâtiments (repérés en jaune dans l'annexe « patrimoine à préserver ») peuvent faire l'objet d'une démolition, mais leur reconstruction devra être conçue soit :

-sur les fondations existantes ;

-sous forme traditionnelle typique des corps de ferme, telles qu'en « U » ou en « L » ;

-à l'alignement par rapport à la rue.

2.6 Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :

-de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux;

-de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux;

-de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux;

-de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux;

-à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur.

2.7 Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue(ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

UA 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité, télécommunication et câble

A l'intérieur des îlots de propriété, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UA 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

* *Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus loin)*

Chapitre 2 : secteur UC

Rédaction actuelle

UC I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

1.5 La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.6 La réalisation de parties enterrées (telles que les sous-sols) de tout bâtiment autorisé dans la zone, ainsi que tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sol existant en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel

1.7 Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

1.8 Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage et correspondant à la zone à risque élevé en cas de rupture de digue, à l'exception :

- des extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol de construction ou installation existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant non cumulable
- du stationnement de caravane et de camping hors du terrain aménagé autorisé existant
- des travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.4 Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

2.5 Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :
-de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux;
-de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux;
-de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux;
-de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux;
-à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur.

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : une seule des limites latérales ou celles des fonds de propriété pourront être bâties à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des annexes sur limite n'excède pas 14 mètres et que la hauteur sur limite des bâtiments ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UC 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

UC I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.1. Les activités, constructions et installations de nature à entraîner des nuisances incompatibles avec le voisinage des zones d'habitation.

1.2. Les travaux d'aménagement, l'agrandissement ou la transformation des établissements de toute nature s'il en résulte une atteinte à la sécurité des habitations voisines ou à la salubrité de l'environnement urbain.

1.3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.

1.4. Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :

- les parcs d'attraction et les parcs résidentiels de loisir,
- le stationnement de plus de 3 mois de caravanes isolées,
- les terrains de camping et de caravanage,
- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs,
- les dépôts de ferrailles, de déchets et de vieux véhicules.

1.5 La création de nouvelles exploitations agricoles.

1.6 La construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

1.7 Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

1.8 Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi matérialisée au plan de zonage et correspondant à la zone à risque élevé en cas de rupture de digue, à l'exception :

- des extensions de moins de 20 m² d'emprise au sol de construction ou installation existante, cette mesure ne s'appliquant qu'une fois et étant non cumulable
- du stationnement de caravane et de camping hors du terrain aménagé autorisé existant
- des travaux nécessaires à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructure.

UC 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1. Pour des motifs d'ordre esthétique ou sanitaire, l'autorisation de construire pourra être subordonnée à la démolition de tout ou partie de bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

2.2. Tout projet de démolition d'une construction devra faire l'objet préalablement d'une demande de permis de démolir.

2.3 Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques, et qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.4 Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 418, de la RD 111 et de l'A35 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

2.5 Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :
-de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux;
-de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux;
-de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux;
-de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux;
-à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25% de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur.

2.6 Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

UC 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4. L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres tout en respectant la hauteur de 2,75 mètres sur limite.

** Le point 10.4 fait l'objet d'une modification. C'est pourquoi il apparait en bleu.*

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

* *Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet de modifications simplifiées (voir plus loin)*

Chapitre 3 : secteur UE

Rédaction actuelle

UE I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

-Les parcs d'attraction.
-Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
-Les terrains de camping et de caravanage.
-Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
-Les dépôts de véhicules hors d'usage et de ferrailles.
-Les dépôts de déchets.
-L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
-Les constructions à usage exclusif d'habitation.
-Les constructions à usage agricole.
-Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
-La réalisation de parties enterrées (telles que les sous-sols) de tout bâtiment autorisé dans la zone, ainsi que tout nouvel aménagement aux fins d'habitation de sous-sol existant en dessous de la cote de remontée de la nappe par rapport au terrain naturel.
-Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Son autorisées :

2.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux activités et structures d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.2. Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

2.3. Les travaux d'aménagement ou d'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes, s'il n'en résulte pas une extension des constructions en question ou la création de logements supplémentaires.

2.4 Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.5 L'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UE 11.3.**

2.6 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

2.7 Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.8 Dans le secteur **UEa**, l'extension des installations classées présentes dans le secteur.

2.9 Les piscines liées à l'activité autorisée.

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :

La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Rédaction modifiée

UE I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **UE 2** et notamment :

-Les parcs d'attraction.
-Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
-Les terrains de camping et de caravanage.
-Les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs.
-Les dépôts de véhicules hors d'usage et de ferrailles.
-Les dépôts de déchets.
-L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que la création d'étangs.
-Les constructions à usage exclusif d'habitation.
-Les constructions à usage agricole.
-Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux de la nappe phréatique et à créer des nuisances susceptibles de perturber les zones d'habitation voisines.
-La construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).
-Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier

UE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Son autorisées :

2.1. Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux activités et structures d'hébergement touristique, à condition qu'elles ne compromettent pas la tranquillité, la sécurité et la salubrité des zones d'habitation voisines et qu'elles s'intègrent dans le site et le paysage environnant.

2.2. Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

2.3. Les travaux d'aménagement ou d'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes, s'il n'en résulte pas une extension des constructions en question ou la création de logements supplémentaires.

2.4 Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

2.5 L'édification et la transformation de clôtures sous réserve du respect des dispositions du paragraphe **UE 11.3.**

2.6 Les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'utilité publique.

2.7 Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

2.8 Dans le secteur **UEa**, l'extension des installations classées présentes dans le secteur.

2.9 Les piscines liées à l'activité autorisée.

2.10 Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus loin)

UE 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

UE 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur.

UE 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article UE.10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Chapitre 4 : secteur Aua*

Rédaction actuelle

AUa I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUa 2.

AUa 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

A noter, la modification simplifiée ne porte pas sur l'article 2 de la zone AUa, ce dernier comportant un renvoi vers la zone UC pour les occupations et utilisations du sol autorisées.

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : une seule des limites latérales ou celles des fonds de propriété pourront être bâties à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des annexes sur limite n'excède pas 14 mètres et que la hauteur sur limite des bâtiments ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **AUa 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

AUa I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUa 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

AUa 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **AUa 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC.

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.

Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

** Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet de modifications simplifiées (voir plus loin)*

Chapitre 5 : secteur AUe

Rédaction actuelle

AUe I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe 2.

AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, industrielles, de bureau et de service à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface hors œuvre nette (SHON) du logement soit limitée à 1/3 de la surface hors œuvre brute (SHOB) des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418 et de la RD 415, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

AUe 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment. Toutefois, de part et d'autre de la RD 418, dans une bande de terrains d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé n°10, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUe 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Rédaction modifiée

AUe I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

Rédaction modifiée

AUe 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, industrielles, de bureau et de service à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418 et de la RD 415, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

2.3 Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus loin)

AUe 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUe 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment. Toutefois, de part et d'autre de la RD 418, dans une bande de terrains d'une profondeur de 40 mètres par rapport à la limite de l'emplacement réservé n°10, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUe 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article AUe.10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Chapitre 6 : secteur AUe1

Rédaction actuelle

AUe1 I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe1 2.

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface hors œuvre nette (SHON) du logement soit limitée à 1/3 de la surface hors œuvre brute (SHOB) des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

AUe1 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUe1 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUe1 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Rédaction modifiée

AUe1 I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUe1 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :

-Sans limite de nombre et de surface pour les activités tertiaires (telles que l'EHPAD), à conditions qu'ils soient liés à une activité tertiaire autorisée.

-Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureau et de commerce, aux conditions suivantes :

- un seul logement par activité,
- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
- qu'il soit incorporé aux établissements à usage d'activité.
- que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m2.

Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

~~Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.~~

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre…) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé…).

** Les changements concernant les locaux à usage d'habitation font l'objet d'une procédure de modification. Ils apparaissent donc en bleu.*

AUe1 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUe1 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.

Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUe1 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence définie à l'article AUe1.10 mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Chapitre 7 : secteur AUeg

Rédaction actuelle

AUeg I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUeg 2.

AUeg 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUeg 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUeg 2.2,**

2.2. Les constructions et installations à destination d'activité artisanale, commerciale, industrielle, de service (notamment gendarmerie) et de bureau à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la gendarmerie, dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface hors œuvre nette (SHON) du logement soit limitée à 1/3 de la surface hors œuvre brute (SHOB) des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les locaux à usage d'habitation destinés au personnel de la gendarmerie sans limite de nombre ni de surface.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

AUeg 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUeg 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.
Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUeg 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Rédaction modifiée

AUeg I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUeg 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

Rédaction modifiée

AUeg 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUeg 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUeg 2.2,**

2.2. Les constructions et installations à destination d'activité artisanale, commerciale, industrielle, de service (notamment gendarmerie) et de bureau à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation, à l'exception de ceux destinés à la gendarmerie, dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les locaux à usage d'habitation destinés au personnel de la gendarmerie sans limite de nombre ni de surface.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'une construction autorisée par le PPRI.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre…) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé…).

Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus loin)

AUeg 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront, soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.

4.2. Electricité et télécommunication

A l'intérieur des lots, les réseaux d'électricité et de télécommunication seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUeg 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 mètres en tout point du bâtiment.
Les ouvrages techniques de faibles emprises telles que cheminées et autres superstructures sont exemptés d e la règle de hauteur.

AUeg 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques des aires de stationnement selon les normes définies en annexe du présent règlement.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces minimales pourront varier compte tenu de la nature et de la situation de la construction.

Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement ou de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Chapitre 7 : secteur AUf

Rédaction actuelle

AUf I : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUf 2.

AUf 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes **AUf 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes **AUf 2.2**.

2.2. Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements, de services publics et d'intérêts collectifs, de bureaux, de structures d'hébergement hôtelier, touristique, de congrès, maisons de retraite ou d'habitat lié aux activités autorisées ainsi qu'à l'aménagement d'un parc à condition que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur en tenant compte d'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.

2.3. Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 111 sont soumises aux normes d'isolation acoustique

AUf 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.

Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.

Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.

D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.

En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUf 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :

La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 20 mètres en tout point du bâtiment.

AUf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

AUf I : Occupations et utilisations du sol interdites

1.Toute occupations utilisations du sol autres que celles visées à l'article AUf 2, et notamment la construction de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill).

AUf 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées aux paragraphes **AUf 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées aux paragraphes **AUf 2.2**.

2.2. les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'équipements, de services publics et d'intérêts collectifs, de bureaux, de structures d'hébergement hôtelier, touristique, de congrès, maisons de retraite ou d'habitat lié aux activités autorisées ainsi qu'à l'aménagement d'un parc à condition que les équipements nécessaires aux opérations soient pris en charge par les constructeurs et réalisés de manière à assurer l'aménagement cohérent de l'ensemble du secteur en tenant compte d'une bonne articulation avec les zones urbaines limitrophes.

2.3. Dans les bandes matérialisées au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation de part et d'autre de la RD 111 sont soumises aux normes d'isolation acoustique.

2.4 Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

AUf 4 : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

Dispositions générales :
Les réseaux techniques (A.E.P., gaz et réseaux secs) seront soit installés hors crue de référence, soit équipés d'un dispositif de mise hors service automatique, ou de tout autre dispositif agréé par les autorités compétentes.
Les réseaux d'eaux pluviales et d'assainissement seront équipés de clapets anti-retour régulièrement entretenus.

4.1. Eau potable

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4.2. Electricité et télécommunication et câbles

A l'intérieur des îlots de propriété, les raccordements seront réalisés en souterrain.

4.3. Assainissement

4.3.1. Eaux usées

Eaux usées domestiques : Chaque branchement neuf devra se raccorder obligatoirement au réseau d'assainissement existant dans le respect de la règlementation en vigueur.
Eaux usées industrielles : Le raccordement des établissements déversant des eaux industrielles au réseau public n'est pas obligatoire, conformément au Code de la Santé Publique.
Toutefois, ceux-ci peuvent être autorisés à déverser leurs eaux industrielles au réseau public dans la mesure où ces déversements sont compatibles avec les conditions générales d'admissibilité des eaux industrielles et avec la capacité technique des installations publiques les recevant.

4.3.2. Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales est obligatoire, et devra être réalisée conformément à la règlementation en vigueur.
D'une manière générale, ni les eaux pluviales de toitures ni les eaux pluviales des voiries et parkings privatifs ne sont raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe.
En cas d'impossibilité d'évacuation des eaux pluviales vers le milieu naturel, le Service d'Assainissement pourra autoriser à titre dérogatoire leur raccordement aux réseaux d'eaux pluviales ou d'assainissement unitaire, il prescrira alors la solution technique à mettre en œuvre.

AUf 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 20 mètres en tout point du bâtiment.

AUf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

** Les mentions en rouge sur la surface de plancher font également l'objet de modifications simplifiées (voir plus loin)*

Chapitre 9 : secteur A

Rédaction actuelle

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

10.2. La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3, 50 mètres.

10.3. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

Rédaction modifiée*

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres au faîtage du toit.

10.2. La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3, 50 mètres.

10.3. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

** Les mentions en rouge sur la hauteur maximum des constructions d'habitation fait également l'objet d'une modification simplifiée. De plus, étant donné le type de construction autorisée, il n'était pas nécessaire, au même titre que les autres zones, de rajouter des dispositions des article 1, 2, 4 et 12.*

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Le PADD du PLU affiche comme objectif la prévention des risques et nuisances liés aux évènements naturels. Le rajout de dispositions supplémentaires du PPRI dans le règlement du PLU répond clairement à cet objectif.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave puisqu'elle intègre des dispositions supplémentaires du PPRI dans le règlement.

Révision des règles pour les accès et voiries

Contexte et objectif de la modification simplifiée

La commune souhaite compléter la règlementation de l'article 3 pour les zones UA et UC pour favoriser la densification du tissu existant. En effet, les règles, notamment en UC (largeur de voirie) ont conduit à des refus de permis dans le cadre de la création de logements en arrière de parcelles car les voies existantes n'étaient pas assez larges au regard de la règle.

Chapitre 1 : secteur UA

Rédaction actuelle

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux services publics, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 100 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Rédaction modifiée

UA 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les nouvelles voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux services publics, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :
-4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
-6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 3 à 6 logements.
Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.
Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Desserte par les voies existantes publiques ou privées

La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir.

Chapitre 2 : secteur UC

Rédaction actuelle

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :
•4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
•6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 6 logements.
Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.
Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Rédaction modifiée

UC 3 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

3.1. Desserte par les nouvelles voies publiques ou privées

Les voies nouvelles publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux services publics, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toutefois, la voirie est considérée comme suffisante avec une largeur de plateforme de :
-4 mètres lorsqu'il s'agit de desservir au maximum 2 logements ;
-6 mètres lorsqu'il s'agit de desservir 3 à 6 logements.
Au-delà de 6 logements à desservir, toute voirie nouvelle devra avoir une largeur de 8 mètres minimum.
Les voies nouvelles en impasse publiques ou privées, au-delà de 70 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

3.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.3 Desserte par les voies existantes publiques ou privées

La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir.

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisque l'harmonisation des règles de desserte des terrains permet de calibrer les futures voiries et accès en fonction des opérations et du nombre de logements, sans pour autant bloquer les opérations se réalisant sur des voiries anciennes préexistantes. Cela répond également au premier objectif affiché par le PADD, à savoir le « maintien du dynamisme d'Horbourg-Wihr » en permettant une meilleure mobilisation du potentiel de renouvellement urbain.

De plus, cette modification simplifiée permet également de disposer de règles homogènes, que l'on se trouve en zone UA ou UC.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

Ces deux modifications n'entrainent pas de grave risque de nuisances supplémentaires.

Supprimer la mention des essences fruitières et mellifères

Contexte et objectif de la modification simplifiée

La commune souhaite supprimer l'obligation de choisir des essences spécifiques. Cela apporte de la souplesse concernant le type de haies et plantations, sans pour autant supprimer toute contrainte, étant donné le maintien de l'obligation de choisir des essences locales.

Chapitre 1 : secteur UA

Rédaction actuelle

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues.

Rédaction modifiée

UA 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées soit d'un mur plein, soit d'une grille à larges mailles ou dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut.

Au croisement de voies, les clôtures devront être édifiées de manière à ne pas réduire la visibilité et ne pas porter atteinte à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales ~~fruitières ou feuillues~~.

Chapitre 2 : secteur UC

Rédaction actuelle

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou mellifères.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m^2, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Rédaction modifiée

UC 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales ~~fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.~~

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Chapitre 3 : secteur UE

Rédaction actuelle

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

UE 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou mellifères. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

13.3 Au sein du secteur **UEa**, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

Rédaction modifiée

UE 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature , à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, ~~choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.~~

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

UC 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

13.3 Au sein du secteur **UEa**, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres à haute tige disposés régulièrement à raison d'un pour quatre places.

Chapitre 4 : secteur AUa

Rédaction actuelle

AUa 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

AUa 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou mellifères.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Rédaction modifiée

AUa 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]
11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales ~~fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.~~

AUa 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m^2, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Chapitre 5 : secteur AUe

Rédaction actuelle

AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]
11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature , à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUe 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou mellifères. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Rédaction modifiée

AUe 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature , à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, ~~choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement~~.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUe 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Chapitre 6 : secteur AUe1

Rédaction actuelle

AUe1 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUe1 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou mellifères. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Rédaction modifiée

AUe1 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]
11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, ~~choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.~~

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUe1 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Chapitre 7 : secteur AUeg

Rédaction actuelle

AUeg 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUeg 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, fruitières ou mellifères. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Rédaction modifiée

AUeg 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.3. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limite séparative doivent être constituées par des grilles, grillages ou claires-voies de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,50 mètre. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines ne dépassant pas 2 mètres de hauteur peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités absolues tenant à la nature, à l'occupation ou au caractère de la parcelle intéressée.

Les clôtures sur limites latérales pourront être doublées d'une haie vive, à base d'essences locales, ~~choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe du présent règlement~~.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

AUeg 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13.1. Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Les plantations d'arbres ou de haies vives pourront être réalisées majoritairement à partir d'essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~. En aucun cas, ces surfaces ne pourront être inférieures à 10 % de la surface de la parcelle.

13.2. Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées. Les espaces compris entre les bâtiments et la voie publique devront faire l'objet d'un soin particulier destiné à mettre en valeur la qualité des constructions.

Chapitre 8 : secteur AUf

Rédaction actuelle

Auf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]

11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.

AUf 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, fruitières ou mellifères.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m^2, une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Rédaction modifiée

Auf 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

[...]
11.4. Clôtures

Les clôtures sur rue ne pourront excéder 1,50 mètre. Elles seront constituées soit d'une grille ou d'un grillage à larges mailles, soit d'un dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur-bahut d'une hauteur maximum de 1 mètre.

Ces clôtures devront être conçues de manière à ne pas porter atteinte à la visibilité aux croisements et à la sécurité de la circulation publique.

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées de matériaux adaptés au caractère et à l'aspect des lieux environnants. Elles seront constituées soit d'une haie, soit d'un mur plein, soit d'un grillage ou d'un dispositif à claire voie ou panneau de bois plein. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel au point le plus bas des 2 propriétés.

Dans tous les cas, les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations avoisinantes. Les clôtures pourront être doublées d'une haie à base d'essences locales ~~fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant en annexe au présent règlement.~~

AUf 13 : Obligations en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

13. 1 La superficie des espaces plantés doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres. L'espace libre entre la rue et la construction ainsi que les retours de part et d'autre de la construction non utilisés en aire de stationnement ou de circulation devront être traités en jardin d'agrément ou jardin potager.

13. 2. Les nouvelles plantations, notamment destinées à la constitution de haies pourront être choisies majoritairement parmi des essences locales, ~~fruitières ou mellifères~~.

13. 3. Pour toute opération de logements collectifs, de groupe d'habitations ou de lotissement portant sur une surface supérieure ou égale à 5000 m², une aire plantée pour les jeux ou le repos, d'une superficie au moins égale à 5% de la superficie totale du terrain d'assiette de l'opération, doit être prévue et aménagée.

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisqu'il s'agit d'un changement dans le règlement portant sur le type d'essence à utiliser lors de la constitution d'une haie. L'obligation de planter n'est en rien remise en cause.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Remplacer la SHON et la SHOB par la surface de plancher

Contexte et objectif de la modification simplifiée

Conformément à l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la commune souhaite traduire les règles exprimées en SHOB ou en SHON dans cette nouvelle surface de référence.

Exemple de substitution dans l'article 12 du règlement de la zone UA.

Rédaction actuelle

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

** Les mentions en rouge sur les aires de stationnement font également l'objet d'une modification simplifiée (voir auparavant)*

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Conformément à l'Ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la SHON et la SHOB sont remplacées par la surface de plancher.

La commune n'ayant pas engagée de procédure de modification simplifiée avant le 1er mars 2012, la suppression des références à la SHOB et à la SHON dans la document d'urbanisme doit nécessairement être faite à l'occasion d'une modification ou d'une révision ultérieure.

A titre d'information, en moyenne, la surface de plancher est inférieure de 5 à 10 % par rapport à la SHON, notamment pour les collectifs. De ce fait, le nombre de place exigées par projet va mathématiquement changer et très certainement un peu au rabais.

Suppression d'une référence sur le permis de démolir

Contexte et objectif de la modification simplifiée

Cette modification simplifiée vise à supprimer une mention figurant à l'article 12 UA, UC, AUa et AUf portant sur le permis de démolir et figurant dans l'article sur le stationnement. Il s'agit de rectifier une erreur matérielle puisque cet article concerne l'obligation de déclaration dans le cadre du permis de démolir, sans lien avec l'article 12 du règlement. La référence à cet article était valable avant octobre 2007.

Chapitre 1 : secteur UA

Rédaction actuelle

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il n'est pas exigé la création de places de stationnement. Néanmoins, les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, le respect des normes minimales de stationnement prévues en annexe pourra être demandé.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.
Ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. ~~Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

** Les mentions en rouge sur les aires de stationnement et la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus avant)*

Chapitre 2 : secteur UC

Rédaction actuelle

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

UC 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. ~~Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

** Les mentions en rouge sur les aires de stationnement et la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus avant)*

Chapitre 3: secteur AUa

Rédaction actuelle

AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

AUa 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. ~~Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

** Les mentions en rouge sur les aires de stationnement et la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus avant)*

Chapitre 4 : secteur AUf

Rédaction actuelle

AUf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de SHON créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de SHON entamée au-delà de 20 m ² de SHON.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L 421.3. du Code de l'Urbanisme.

Rédaction modifiée

AUf 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement*

Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il devra être réalisé en dehors des voies publiques et des accès, des aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations.

Les aires de stationnement en surface sont autorisées sous la cote de référence figurant au PPRI mais ne doivent pas être en déblai par rapport au terrain naturel.

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes :
2 places, hors accès, par logement créé.

En l'absence d'information sur le nombre de logement, les règles suivantes s'appliqueront :
- 0 place entre 0 et 20m² de surface de plancher créée.
- 2 places hors accès, par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée au-delà de 20 m ² de surface de plancher.

Pour les logements collectifs, il est rajouté 1 place supplémentaire pour le stationnement des visiteurs par tranche de 5 logements ainsi que 1m²/logement pour les 2 roues

Pour les constructions autorisées à l'exception de l'habitation, il est exigé la création d'aires de stationnement carrossables correspondant aux besoins de ces opérations et selon les normes minimales définies en annexe du présent règlement. Néanmoins, ces normes minimales pourront être adaptées en fonction de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.
La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus en l'annexe est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. ~~Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421.3. du Code de l'Urbanisme.~~

** Les mentions en rouge sur les aires de stationnement et la surface de plancher font également l'objet d'une modification simplifiée (voir plus avant)*

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisqu'il s'agit de corriger une erreur matérielle, les références à l'article du code de l'Urbanisme n'étant plus valable à ce jour.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Mettre à jour des articles mentionnés dans le règlement

Contexte et objectif de la modification simplifiée

L'objectif de cette modification simplifiée est mettre à jour les articles mentionnés dans les dispositions générales du règlement du PLU d'Horbourg-Wihr, ainsi que dans l'article A1. Les élus ont également souhaité, pour une meilleure accessibilité et compréhension du règlement, rajouter ces articles en annexe du règlement.

Rédaction actuelle

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du PLU approuvé le 15 juillet 2008, modifié le 8 décembre 2008 introduisant l'obligation de construire des logements sociaux dans certaines zones, aux révisions simplifiées n°1 à n°4 approuvées le 8 décembre 2008 relatives à la mise en concordance avec le PPRI et révisé le 13 septembre 2010 (révision simplifiée n°5) portant création de l'aire d'accueil des gens du voyage.

S'y ajoutent les R 111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe au présent règlement.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. En effet, pour exemple, le règlement du PPRI s'impose de droit et prévaut sur le présent règlement du PLU.

[...]

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

-L'ouverture et l'exploitation de gravières.
-La création d'étangs de pêche.
-La création de terrains de camping et de caravanage.
-Les parcs d'attraction.
-Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
-Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
-Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
-Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
-Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.
-Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme élément de paysage à conserver au titre de l'article L. 123-1-7 du Code de l'Urbanisme.
-Toute construction dans le secteur **Aa**, à l'exception des constructions et installations liées aux infrastructures linéaires, l'extension, l'agrandissement ou l'adjonction de volumes bâtis à proximité directe des bâtiments agricoles déjà existants et les abris d'irrigation.
-Toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable sauf les abris d'irrigation.
-Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

Rédaction modifiée

2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

2.1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du PLU approuvé le 15 juillet 2008, modifié le 8 décembre 2008 introduisant l'obligation de construire des logements sociaux dans certaines zones, aux révisions simplifiées n°1 à n°4 approuvées le 8 décembre 2008 relatives à la mise en concordance avec le PPRI et révisé le 13 septembre 2010 (révision simplifiée n°5) portant création de l'aire d'accueil des gens du voyage.

S'y ajoutent les articles R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme rappelés en annexe au présent règlement.

2.2. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites et énumérées au plan des servitudes et jointes en annexe du dossier du P.L.U. s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme. En effet, pour exemple, le règlement du PPRI s'impose de droit et prévaut sur le présent règlement du PLU.

[...]

4. Adaptations mineures

Conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes.

A 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Toute constructions, installations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article **A 2** et notamment :

-L'ouverture et l'exploitation de gravières.
-La création d'étangs de pêche.
-La création de terrains de camping et de caravanage.
-Les parcs d'attraction.
-Le stationnement plus de 3 mois de caravanes isolées.
-Les dépôts de ferrailles, déchets et vieux véhicules.
-Toutes occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles.
-Les constructions et les clôtures fixes édifiées à moins de 4 mètres des berges des cours d'eau et fossés.
-Les défrichements dans les espaces boisés classés à conserver au titre de l'article L.130 -1 du Code de l'Urbanisme dont le texte est reproduit en annexe du présent règlement.
-Le retournement des prairies repérées au plan de zonage comme élément de paysage à conserver au titre de l'article L. 123-1-5-7 du Code de l'Urbanisme.
-Toute construction dans le secteur **Aa**, à l'exception des constructions et installations liées aux infrastructures linéaires, l'extension, l'agrandissement ou l'adjonction de volumes bâtis à proximité directe des bâtiments agricoles déjà existants et les abris d'irrigation.
-Toute construction et remblaiement au sein de la zone inondable sauf les abris d'irrigation.
-Les occupations et utilisations du sol de nature à porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur des vestiges archéologiques figurant en annexe au présent dossier.

Rajout d'une annexe supplémentaire

3) EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME MENTIONNES DANS L'INTRODUCTION DU PRESENT REGLEMENT

R. 111-2 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

R. 111-4
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques

R. 111-15
Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

R. 111-21
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.

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisqu'il ne s'agit que d'une mise à jour la référence des articles mentionnés dans le PLU.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole – provoquer des graves risques de nuisances

Cette modification n'a aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole et ne provoque pas de grave risque de nuisances.

Modification des règles concernant les clôtures agricoles

Contexte et objectif de la modification simplifiée

L'objectif de cette modification simplifiée est de rajouter des dispositions sur les clôtures en zone agricole. Cela permet de réglementer l'implantation de ces clôtures, que ce soit en terme de hauteur ou de recul.

Rédaction actuelle

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant.
Les toitures pourront être recouvertes par des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Bâtiment d'habitation

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Abris d'irrigation

Ils devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel.

Rédaction modifiée

A 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les bâtiments d'exploitation et la maison d'habitation éventuelle devront présenter une unité pour former un corps de ferme cohérent destiné à éviter la simple juxtaposition de constructions.

Bâtiments d'exploitation

Les matériaux habituellement utilisés pour les bâtiments et hangars agricoles sont autorisés à condition que leur teinte soit en harmonie avec le paysage naturel environnant.
Les toitures pourront être recouvertes par des couvertures écologiques ou des équipements liés aux énergies renouvelables.

Bâtiment d'habitation

Les revêtements de façade et les teintes des ravalements extérieurs seront choisis en harmonie avec le paysage naturel environnant.

Abris d'irrigation

Ils devront recevoir un traitement extérieur choisi en accord avec l'environnement naturel.

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres. Elles doivent être implantées soit sur limite séparative, soit à une distance minimale de l'axe de la voie qui dessert l'exploitation de :
-20 mètres de l'axe d'une route nationale ou à grande circulation,
-15 mètres de l'axe d'une voie départementale,
-7 mètres de l'axe d'une autre voie (communale, chemin rural...)

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisqu'elle s'inscrit dans l'objectif affiché par le PADD de « préserver les espaces naturels en vertu de leurs rôles écologiques et paysagers ». En effet, l'édiction de règles pour les clôtures en zone agricole, notamment sur la hauteur maximale autorisée, garantit le maintien des perspectives paysagères des espaces agricoles. Ces règles permettent également d'assurer un passage aisé des engins agricoles, notamment le long des chemins ruraux.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Modification de l'article 7 des zones UC et AUa

Contexte et objectif de la modification simplifiée

L'objectif de cette modification simplifiée est de clarifier les règles d'implantation des bâtiments sur limite, qui ont donné lieu à des interprétations divergentes entre les services instructeurs et la commune.

Rédaction actuelle

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : une seule des limites latérales ou celles des fonds de propriété pourront être bâties à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des annexes sur limite n'excède pas 14 mètres et que la hauteur sur limite des bâtiments ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **UC 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

Rédaction modifiée

UC 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3. D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article UC 8 ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4. L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

** Les mentions en rouge sur le PPRI font également l'objet d'une modification simplifiée (voir précédemment)*

Rédaction actuelle

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : une seule des limites latérales ou celles des fonds de propriété pourront être bâties à condition que la longueur sur limite séparative n'excède pas 10 mètres mesurés sur un seul côté ou que la longueur totale des annexes sur limite n'excède pas 14 mètres et que la hauteur sur limite des bâtiments ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **AUa 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres par rapport au niveau fini à l'axe de la voirie au droit de la parcelle. Ces dernières peuvent s'établir sur limite ou à une distance supérieure à 0,50 mètre.

Rédaction modifiée

AUa 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Les constructions pourront être implantées :

-soit sur limite séparative dans les conditions fixées dans le paragraphe 7.2 suivant,

-soit pour le bâtiment, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. La construction sur limite séparative est réservée exclusivement aux annexes et abris dans les conditions suivantes : lorsque la hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excède pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC, et la longueur 10 mètres mesurée sur un seul côté de la parcelle ou 14 mètres sur deux côtés consécutifs. Etant précisé qu'un seul bâtiment pourra être admis dans ces conditions sur l'ensemble des limites séparatives d'une même propriété.

7.3 D'autres implantations peuvent être autorisées dans le cas de l'institution d'une servitude de cour commune entraînant l'application des dispositions de l'article **AUa 8** ou dans le cadre d'opérations d'ensemble sous forme de lotissement ou groupe d'habitations ou après restructuration préalable du parcellaire par voie de remembrement.

7.4 L'article 7.2 ne s'applique pas aux constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 10m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2,75 mètres mesurés conformément aux dispositions générales de l'article 10 zone UC.

** Les mentions en rouge sur le PPRI font également l'objet d'une modification simplifiée (voir précédemment)*

Justification du projet de modification simplifiée du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisqu'elle clarifie simplement une règlementation d'implantation sur les limites séparatives pour des annexes.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

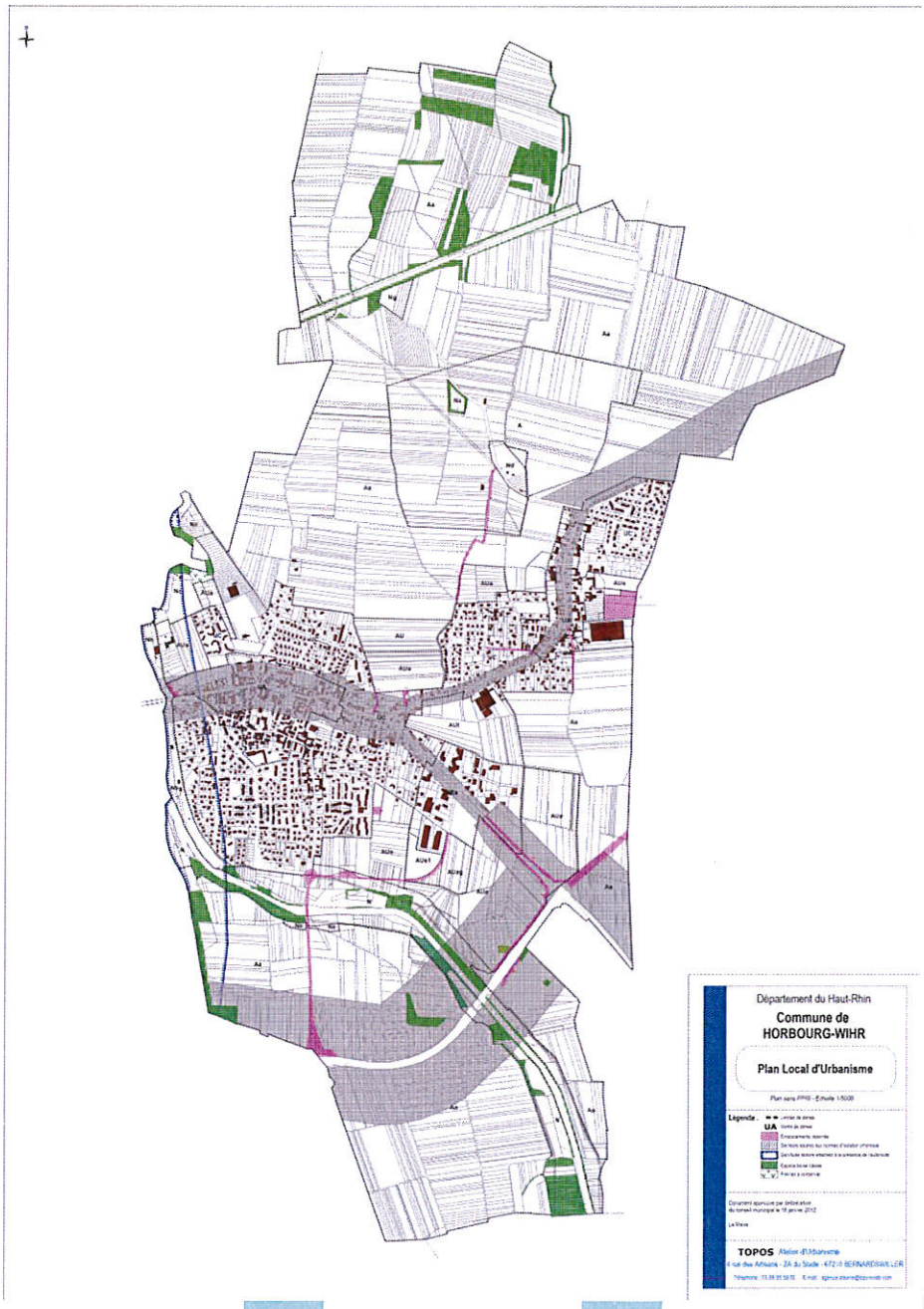
La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Mise à jour des plans de zonage suite aux évolutions réglementaires sur l'isolement acoustique

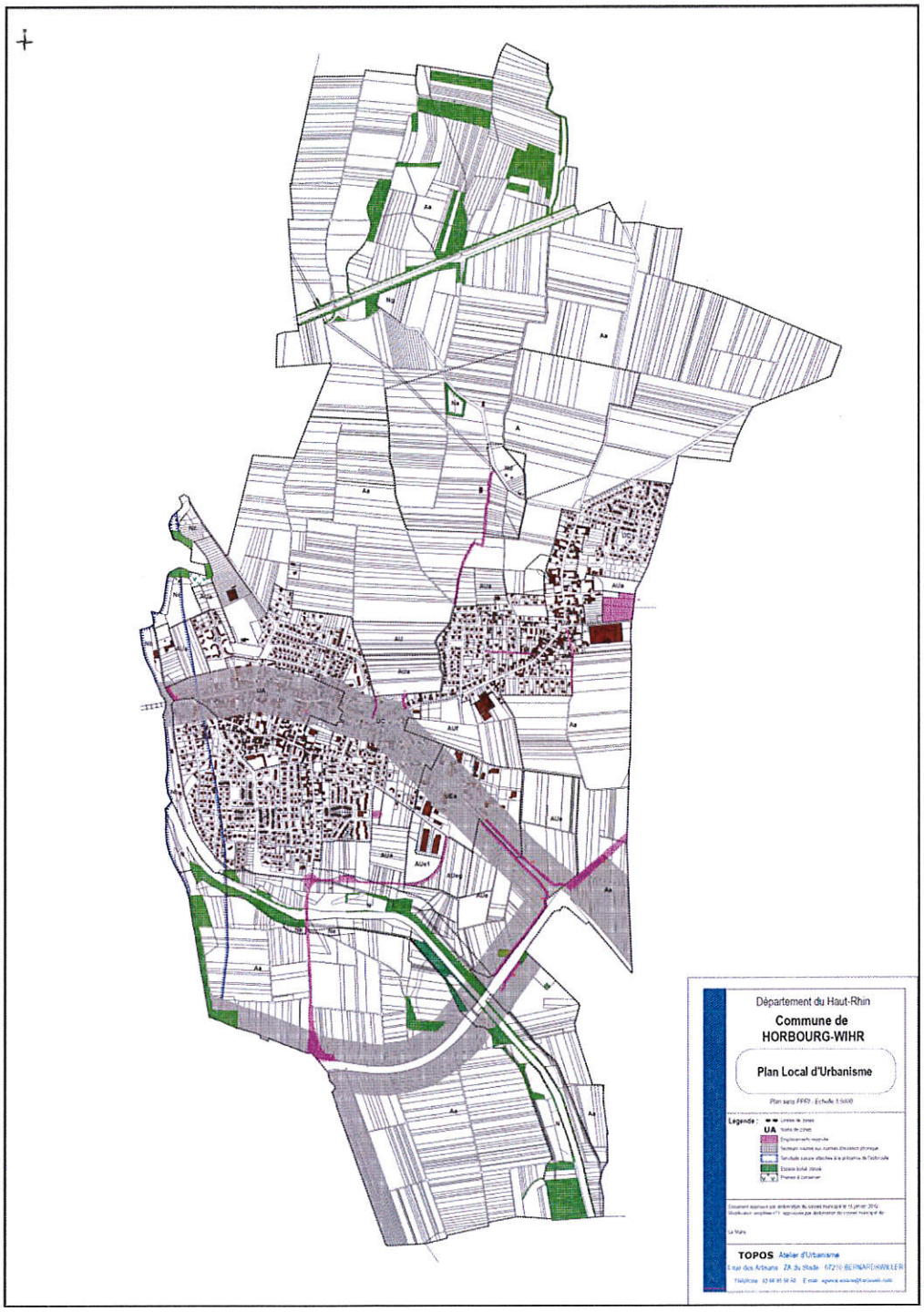
Contexte et objectif de la modification simplifiée

L'objectif de cette modification simplifiée est de mettre à jour le plan de zonage suite à l'arrêté n°2013052-0009 du 21 février 2013, qui modifie les périmètres d'isolement acoustique.

Zonage actuel (exemple du plan au 5000ème)



Zonage modifié (exemple du plan au 5000ème)

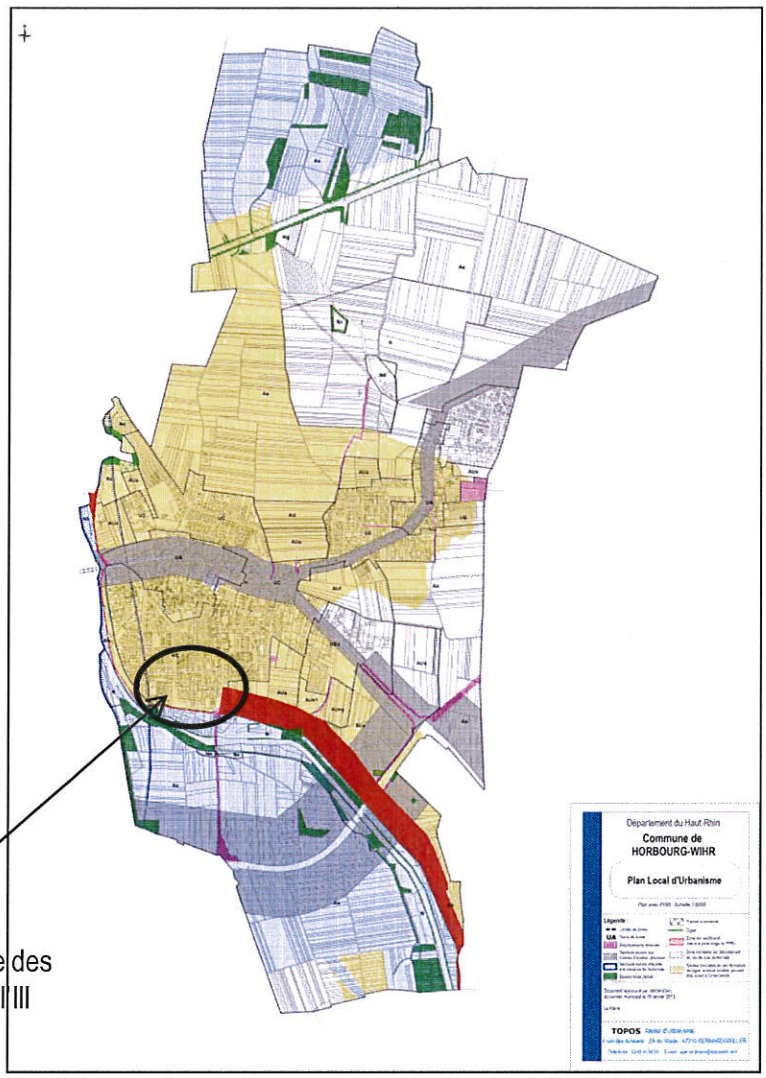


Rectification de deux erreurs matérielles

Contexte et objectif de la modification simplifiée

L'objectif de cette modification simplifiée est de rectifier deux erreurs matérielles :
- La première est relative au plan de zonage. En effet, lors de la transmission des dossiers aux services de l'Etat, le plan au 5000ème ne comprenait pas le bon zonage du PPRI.
Les évolutions concernent notamment un secteur compris entre l'impasse des Violettes et la rue de l'Ill, en rouge sur le plan et classe en réalité en zone jaune par le PPRI (voir carte ci-dessous). L'objectif est ici d'harmoniser les documents.
- La seconde concerne la suppression d'une mention dans l'article AUe1 2 sur la soumission à des normes d'isolation acoustiques dans la bande matérialisée au plan de zonage autour de la RD 418. La suppression de cette mention s'explique car ce secteur n'est pas concerné par cette prescription.

Zonage en vigueur sans erreur matérielle



Secteur entre l'impasse des Violettes et la rue de l'Ill

Rédaction actuelle pour l'erreur matérielle du règlement

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface hors œuvre nette (SHON) du logement soit limitée à 1/3 de la surface hors œuvre brute (SHOB) des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Rédaction modifiée pour l'erreur matérielle du règlement

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :

-Sans limite de nombre et de surface pour les activités tertiaires (telles que l'EHPAD), à conditions qu'ils soient liés à une activité tertiaire autorisée.

-Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureau et de commerce, aux conditions suivantes :

- un seul logement par activité,
- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
- qu'il soit incorporé aux établissements à usage d'activité.
- que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m2.

Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

~~Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.~~

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre…) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables pour l'habitation et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture de la digue (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé…).

** Les changements concernant les locaux à usage d'habitation font l'objet d'une procédure de modification. Ils apparaissent donc en bleu.*

Justification du recours à la modification simplifiée

Majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

Aucune de ces modifications n'augmente les possibilités de constructions. Certaines n'ont aucun impact sur la constructibilité, par exemple pour le remplacement de la SHON et de la SHOB par la surface de plancher ou la suppression des obligations sur les types de clôtures, alors que d'autres sont plus contraignantes pour les futurs pétitionnaires, comme les modifications visant à intégrer des restrictions supplémentaires issues du PPRI.

Dans tous les cas, le coefficient d'emprise au sol, ni le coefficient d'occupation des sols, ni les plafonds d'extension limitée des constructions existantes ne sont touchés par ces modifications. L'article 10 portant sur la hauteur maximale des constructions est effectivement modifié, mais seulement dans le mode de calcul de la hauteur.

Ces modifications n'augmentent pas non plus les obligations de recul des constructions par rapport aux limites séparatives puisque l'article 6 n'est pas modifié et les modifications portant sur l'article 7 ne concernent que la hauteur sur limite et le mode de calcul de cette hauteur.

Diminution des possibilités de construire

Les modifications simplifiées du document ne diminuent pas les possibilités de construction pour les modifications portant sur les accès et voiries, les essences obligatoires pour les haies, les références réglementaires, les clôtures agricoles, ni pour le remplacement de la SHOB et SHON par la surface de plancher.

Les modifications rajoutant des dispositions relatives au PPRI ne diminuent pas non plus la constructibilité car :

-L'article 1 interdit la constructibilité de tout niveau d'habitation en-dessous de la cote des hautes eaux, mais n'empêche pas la réalisation de niveau destinés à d'autres usages (commerces, bureau...)

-L'article 2 augmente la constructibilité en rajoutant la possibilité de réaliser des sous-sols,

-Les articles 4 et 12 ne concernent que les réseaux et le stationnement,

-L'article 10 ne modifie pas les hauteurs constructibles mais seulement le mode de calcul et la cote de référence.

Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

Les différentes modifications simplifiées concernent majoritairement le règlement et ne modifie pas le zonage.

Modification du Plan Local d'Urbanisme d'HORBOURG-WIHR

TOPOS

Septembre 2013

Notice de présentation

APPROUVE

par décision du Conseil Municipal

le ....13 OCT. 2014.....

Horbourg-Wihr, le 18 DEC. 2014

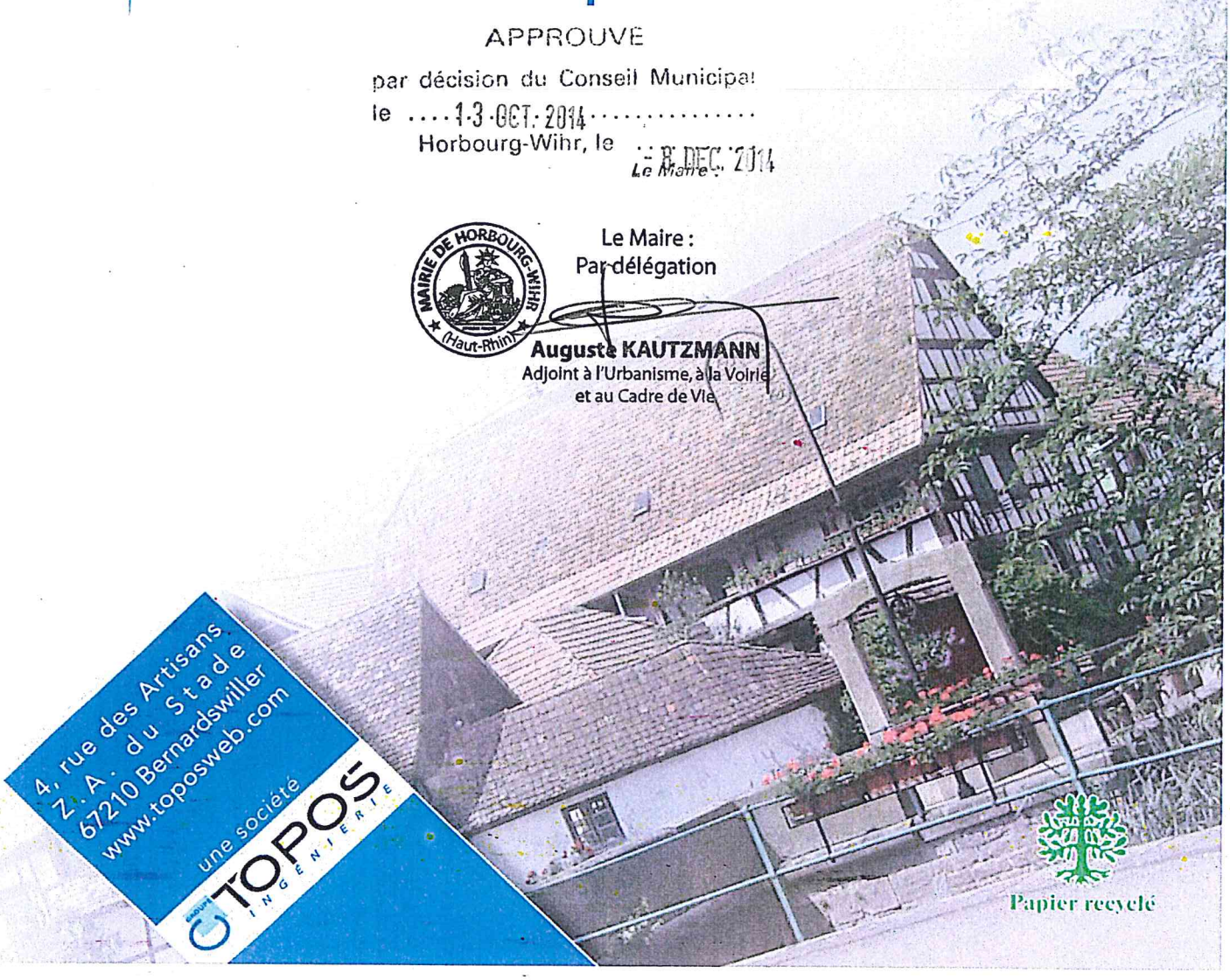
Le Maire :

Par délégation

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Auguste KAUTZMANN

Adjoint à l'Urbanisme, à la Voirie et au Cadre de Vie



4, rue des Artisans
Z.A. du Stade
67210 Bernardswiller
www.toposweb.com

une société
GROUPE TOPOS INGENIERIE

Papier recyclé

Sommaire

Contexte général de la modification du PLU 3

Mettre à jour les règles de hauteur pour les annexes..... 4

Modifier les règles de hauteur pour les logements de fonction en zone agricole..... 9

Modifier les occupations et utilisations du sol en zone AUe1..... 12

Suppression de la règle de hauteur en zone AU.....16

Contexte général de la modification du PLU

Contexte communal

La commune d'Horbourg-Wihr se situe dans le dans la plaine de l'Ill, à la confluence de trois cours d'eau (l'Ill, la Lauch et un bras de la Thur). Elle compte 4976 habitants selon le recensement de 2009. Horbourg-Wihr résulte d'une fusion des communes d'Horbourg et de Wihr-en-Plaine.Elle présente un bâti hétérogène où village anciens et nouveaux quartiers se côtoient. Appartenant à la banlieue de Colmar, elle a su profiter de sa localisation pour se développer.
La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Colmar.

Situation du document d'urbanisme

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 19 décembre 2005. Ce dernier a connu une révision générale, approuvée par délibération du Conseil Municipal le 16 janvier 2012.
Ces modifications sont menées conjointement avec plusieurs modifications simplifiées.

L'objectif des modifications du PLU

Les présentes modifications ont pour objectif de modifier le règlement du PLU pour :
-Mettre à jour les règles de hauteur pour les annexes,
-Modifier les règles de hauteur pour les logements de fonction en zone agricole,
-Modifier les occupations et utilisations du sol en zone agricole,
-Supprimer les règles de hauteur en zone AU.

Eléments du PLU à modifier

Le règlement du PLU.

Mettre à jour les règles de hauteur pour les annexes

Contexte et objectif de la modification

La règlement de la zone UC et AUa autorise l'implantation sur limite séparative pour les annexes, en fixant des limites de longueur et de hauteur. Ce sont également des secteurs concernés par un risque d'inondation.
L'objectif de cette modification simplifiée est de retranscrire les règles de calcul de hauteur du PPRI pour les annexes et de reprendre dans l'article 10 la hauteur autorisée pour les annexes s'implantant sur limite séparative prévue par l'article 7.

Chapitre 1 : secteur UC

Rédaction actuelle

UC 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.
Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

Rédaction modifiée

UC 10 : Hauteur maximale des constructions*

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.
Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.
Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres tout en respectant la hauteur de 2,75 mètres sur limite.

** Les mentions en bleu sur les dispositions générales font également l'objet d'une modification simplifiée, c'est pourquoi elles apparaissent en bleu.*

Chapitre 2 : secteur AUa

Rédaction actuelle

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.
Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres.

Rédaction modifiée

AUa 10 : Hauteur maximale des constructions*

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.
Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Pour éviter toute atteinte architecturale ou paysagère aux sites et aux lieux avoisinants, la hauteur maximum des constructions est limitée à celle des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser :
-9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère.
-15 mètres au faîte du toit.
Toutefois, dans le cas d'immeubles existants comprenant une hauteur supérieure, l'aménagement de la totalité des niveaux ainsi que des combles est autorisé.

10.2. Toutefois peuvent être édifiés au-dessus de cette règle de hauteur les équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

10.3 Les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures sont exemptés de la règle de hauteur, s'il n'en résulte pas une atteinte au site et à l'intérêt des lieux avoisinants.

10.4 La hauteur maximum des constructions annexes est limitée à 3,5 mètres avec un maximum de 2,75 mètres sur limite séparative.

** Les mentions en bleu sur les dispositions générales font également l'objet d'une modification simplifiée, c'est pourquoi elles apparaissent en bleu.*

Justification du projet de modification du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisque qu'elle diminue la hauteur constructible des annexes sur limite séparative.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Modifier les règles de hauteur pour les logements de fonction en zone agricole

Contexte et objectif de la modification

Le PLU prévoit deux types de zones agricoles, dont une où les constructions à usage d'habitation (logements de fonction) sont autorisées. La réalisation de ces dernières restent néanmoins très encadrée par le règlement.
L'objectif de cette modification est de modifier les règles applicables à ces constructions et de permettre une hauteur constructible similaire à cette autorisée en zone UA et UC.

Rédaction actuelle

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 10 mètres.

10.2. La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3, 50 mètres.

10.3. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

Rédaction modifiée*

A 10 : Hauteur maximale des constructions

Disposition générale :
Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.
Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.

10.1. Au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres au faîtage du toit.

10.2. La hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3, 50 mètres.

10.3. Le dépassement de la règle de hauteur est autorisé pour les ouvrages techniques de faible emprise tels que cheminées et autres superstructures.

** Les mentions en bleu sur les dispositions générales font également l'objet d'une modification simplifiée, c'est pourquoi elles apparaissent en bleu.*

Justification du projet de modification du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisque seul le règlement est modifié. Ce dernier conditionne déjà fortement les possibilités de constructions d'habitations en zone agricole et le changement de hauteur constructible autorisé ne remet pas en cause l'orientation du PADD dans ce domaine, à savoir « Assurer la pérennité des exploitations agricoles par la définition de secteurs privilégiés pour leur développement, tout en préservant les grands ensemble cultivés et les sites potentiels d'extension de l'urbanisation ».

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave puisqu'elle concerne une zone agricole extérieure aux zones urbaines. De plus, les articles 1 et 2 sont déjà restrictifs sur les possibilités de constructions à usage d'habitation en zone agricole et autoriser une hauteur plus importante ne constitue pas un risque de nuisances au titre du code de l'urbanisme.

Modifier les autorisations et utilisations du sol en zone AUe1

Contexte et objectif de la modification

La zone AUe1 est destinée à accueillir un équipement de type EHPAD. Or, à l'heure actuelle, le règlement n'autorise qu'une seule construction d'habitation par activité, interdisant la réalisation de ce type d'équipement.
L'objectif de cette modification simplifiée est de modifier les règles applicables aux constructions à usage d'habitation autorisées en zone AUe1, pour que les autorisations de l'occupation et utilisation du sol correspondent à la destination de la zone.

Rédaction actuelle

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation dans la limite de un logement par établissement, aux conditions suivantes :

-qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,

-qu'ils soient incorporés aux établissements à usage d'activité.

-que la surface hors œuvre nette (SHON) du logement soit limitée à 1/3 de la surface hors œuvre brute (SHOB) des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m^2.

Les aires de stationnement, les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Rédaction modifiée

AUe1 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisées :

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

-l'édification et la transformation de clôtures si elles ne sont pas de nature à compromettre la réalisation des opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

-les constructions, installations ou travaux nécessaires à la réalisation, à l'entretien ou à la maintenance d'ouvrages d'intérêt général.

-la réalisation des opérations prévues en emplacements réservés au plan de zonage.

-l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U. sous réserve de ne pas compromettre les opérations visées au paragraphe **AUe1 2.2,**

2.2. Les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, de bureau, ou toute activité tertiaire, à condition :

-que les constructions et installations considérées soient réalisées en tenant compte de la sensibilité paysagère particulière du site en entrée de ville ;

-que l'aménagement du secteur respecte les orientations particulières d'aménagement jointes au présent dossier de P.L.U.

Les locaux à usage d'habitation sont autorisés :

-Sans limite de nombre et de surface pour les activités tertiaires (telles que l'EHPAD), à conditions qu'ils soient liés et nécessaires à une activité tertiaire autorisée.

-Pour les constructions à usage d'artisanat, de bureau et de commerce, aux conditions suivantes :

- un seul logement par activité,
- qu'il soit destiné aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer le gardiennage des établissements,
- qu'il soit incorporé aux établissements à usage d'activité.
- que la surface de plancher du logement soit limitée à 1/3 de la surface de plancher des bâtiments à vocation d'activités sans toutefois excéder un maximum de 140 m2.

Les aires de stationnement, les affouillements et les exhaussements de sol liés aux activités et constructions admises.

~~Dans la bande matérialisée au plan de zonage de part et d'autre de la RD 418, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique.~~

Les piscines liées à l'activité autorisée.

Des sous-sols pourront être autorisés à condition qu'ils ne présentent aucune ouverture (porte, fenêtre...) en dessous de la cote de référence et qu'ils ne soient pas enterrés en dessous du niveau maximal de remontée de nappe le cas échéant. Une dérogation pourra être accordée pour les parkings collectifs en sous-sol, à condition qu'ils ne soient pas aménageables et que des précautions soient prises pour limiter les risques en cas de rupture (ouvertures opposées au sens d'arrivée de l'eau, accès relevé...).

** Les mentions en bleu sur les normes acoustiques et les sous-sols font également l'objet d'une modification simplifiée, c'est pourquoi elles apparaissent en bleu.*

Justification du projet de modification du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Dans une de ses orientations du PADD, à savoir « Promouvoir le développement d'un tissu économique moderne et d'une offre d'équipements et de services attractifs », la commune a souhaité préciser qu'elle souhaite faire progresser l'offre en équipements collectifs : « ... par le maintien de potentiels pour l'accueil de nouveaux équipements : il s'agit entre autres d'anticiper l'accueil des aînés dans des logements adaptés ».

Cette orientation traduit une volonté forte en matière de réalisation d'équipements et de logements destinés aux personnes âgées, orientation traduite spatialement par la zone AUe1, spécifiquement définie pour l'implantation d'un équipement de type EHPAD. Or, le règlement actuel interdit sa réalisation. La modification du règlement permet donc de respecter l'esprit du PADD et de ses orientations.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

Suppression de la règle de hauteur en zone AU

Contexte et objectif de la modification simplifiée

La volonté de la commune pour cette modification simplifiée est de renvoyer aux hauteurs maximales mentionnées dans la zone UC, comme c'est déjà le cas pour d'autres articles. Cela permet de clarifier la règlementation et d'éviter les éventuelles confusions sur les règles de hauteurs à appliquer.

Rédaction actuelle

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la cote référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle.
La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 10 mètres en tout point du bâtiment.
Les extensions sont limitées à la hauteur des bâtiments existants.

Rédaction modifiée

AU 10 : Hauteur maximale des constructions

Le niveau de plancher du rez-de-chaussée des constructions sera fixée :
-soit à un niveau supérieur à la cote des hautes eaux de référence (fixée par le PPRI du bassin versant de l'Ill). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions annexes : abris de jardin, piscines, terrasses, mais s'applique aux constructions à usage de garage.
-soit à un niveau supérieur de 50 cm au-dessus des voiries desservant la propriété. Dans ce cas, le levé topographique joint à la demande devra comporter des points sur la voie concernée.
Le demandeur devra justifier le parti retenu en s'assurant du respect du PPRI.

Toutes demandes de constructions ou d'installations devront donc comporter un plan topographique rattaché aux systèmes de référentiels altimétriques N.G.F. indiquant la cote d'implantation du niveau de plancher du rez-de-chaussée du bâtiment à construire.
La hauteur maximale des constructions et installations est celle fixée à l'article 10-UC.
Les extensions sont limitées à la hauteur des bâtiments existants.

** Les mentions en rouge sur les dispositions générales font également l'objet d'une modification simplifiée, c'est pourquoi elles apparaissent en bleu.*

Justification du projet de modification du PLU

Respect de l'esprit du PLU

Une telle évolution des règles ne va pas à l'encontre de l'esprit du PLU puisque les occupations et utilisations du sol autorisées sont très limitées (clôtures, constructions et installations d'intérêt général, la réalisation d'emplacements réservés et l'extension de bâtiments existants). Le renvoi vers l'article 10 – UC s'inscrit dans l'esprit du PLU d'Horbourg-Wihr.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ces modifications simplifiées concernent uniquement le règlement et n'ont donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

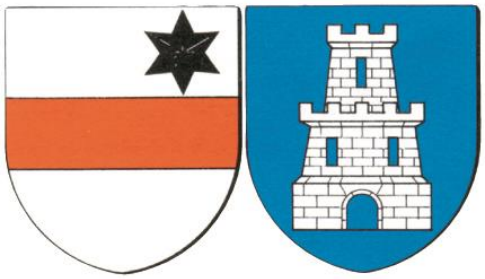
La modification n'entrainera aucun risque de nuisance grave.

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°2

Approuvée

Horbourg-Wihr



1. Note de présentation

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

MODIFICATION N°2

Approuvée par délibération du Conseil Municipal du 27 mars 2021.

Le Maire

Thierry STOEBNER

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Mars 2021

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE 3

1.1. LES BESOINS ET LES OBJETS DE LA MODIFICATION 3
1.2. LA PROCEDURE 4
1.3. LES ETAPES 5
1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale 5
1.3.2. Autour de l'enquête publique 5

2. LES MOTIFS DES CHANGEMENTS 6

2.1. LA MIXITE NECESSAIRE 6
2.1.1. Les exigences légales 6
2.1.2. La situation avant la modification du PLU 6
2.1.3. Les bilans triennaux 7
2.2. L'ESSOR DEMOGRAPHIQUE ET SES EFFETS 8
2.3. L'ACTUALISATION DES DISPOSITIONS RELATIVES A LA CIRCULATION 10
2.3.1. La largeur des voies de desserte 10
2.3.2. Les accès 10
2.3.3. Le stationnement privatif 12
2.3.4. Les espaces de stationnement communs 12
2.4. LA PRESERVATION OU MISE EN VALEUR DES SITES NON URBANISES 13
2.4.1. Les arbres remarquables repérés 13
2.4.2. Les ressources en matière d'écologie 13
2.4.3. Les espaces non construits sur les parcelles 14
2.4.4. Le patrimoine historique 15
2.5. LES PRECISIONS DANS LE REGLEMENT 15
2.5.1. La référence pour estimer la hauteur des bâtiments 15
2.5.2. Les places de stationnement privatives exigées 16
2.5.3. Les règles applicables à chaque lot 17
2.5.4. L'introduction d'un lexique 17
2.6. LES MISES A JOUR DU DOSSIER 17
2.6.1. Dans les dispositions générales du règlement 18
2.6.2. Un emplacement réservé obsolète 18

3. LES DISPOSITIONS MODIFICATIVES 20

3.1. LES PLANS DE ZONAGE 20
3.1.1. La mixité sociale 20
3.1.2. Les mesures de protection 21
3.1.3. L'actualisation des plans 24
3.2. LE REGLEMENT 24
3.2.1. Les dispositions générales 24
3.2.2. Les annexes du règlement 26
3.2.3. Les articles du règlement 26
3.3. LA CARTOGRAPHIE DU RISQUE DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES 32

1. LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS 34

1.1. LA DIVERSITE SOCIALE 34
1.2. LA RICHESSE DES MILIEUX NATURELS 34
1.3. L'EVOLUTION DES CONDITIONS DE DEPLACEMENTS 34
1.4. LE PATRIMOINE HISTORIQUE ET FUTUR 35
1.5. L'AMELIORATION DE LA COMPREHENSION DES REGLES 36

2. LES LIENS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 36

2.1. LE SCOT 36
2.2. AUTRES DOCUMENTS 37
3. LE CONTENU DU DOSSIER 38

1. Le contexte

1.1. Les besoins et les objets de la modification

La commune de Horbourg-Wihr dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 janvier 2012.

Il a fait l'objet :
- d'une modification n°1 le 13 octobre 2014 ;
- et d'une modification simplifiée le 19 décembre 2014.

Aujourd'hui, une modification n°2 du PLU est nécessaire pour contribuer à atteindre les objectifs fixés, par les services de l'Etat à la commune, en termes de **logements locatifs sociaux**.

Ainsi, la présente modification du PLU permet :

- d'identifier les **secteurs de mixité sociale** de la commune sur le plan de zonage du PLU ;
- de fixer le **taux minimal** et **le type** de logements locatifs sociaux demandés par le PLU, dans les opérations d'urbanisation, à partir d'une certaine taille.

Cette modification du PLU permet également de mettre en place des mesures urgentes et indispensables pour accompagner l'évolution rapide de la commune dans une voie de développement durable.

Il s'agit d'une part d'assurer et renforcer la **sécurité** dans un contexte de croissance du nombre de véhicules dans la commune et en particulier dans l'espace public :

- toutes les **voies**, même les anciennes, doivent être concernées par des précautions liées à l'importance des opérations desservies ;
- les **accès** vers les constructions en double ou triple profondeur (lesquelles se multiplient avec la densification du tissu bâti) doivent présenter des largeurs en lien avec l'importance des opérations desservies ;
- les aires de stationnement privées devront comprendre une **place localisée** de telle façon qu'elle incite à ne pas encombrer l'espace public ;
- dans les groupes d'habitation, des places **supplémentaires**, situées dans les espaces communs, devront être prévues.

De plus, la protection de l'**environnement**, de la **biodiversité** (ainsi que son amélioration), de l'**identité** de la ville est un enjeu fort pour le développement du territoire communal.

C'est pourquoi des possibilités d'actions concrètes sont introduites dans le PLU par l'intermédiaire de la présente modification :

- les **arbres remarquables** repérés dans la ville sont protégés ;

- un livret d'information sur les modes de **plantations** (notamment pour les haies), enrichissant le paysage et la biodiversité, est ajouté au dossier de PLU ;
- des termes relatifs aux obligations en matière de plantations sont explicités (**espaces verts, plantés, libres**) ;
- la reconstitution éventuelle dans le centre ancien, sans limite de hauteur, des **bâtiments emblématiques de l'histoire** singulière de la commune.

Enfin, la modification n°2 représente aussi l'opportunité de procéder à quelques :

- **clarifications** du document approuvé : **référence** pour le calcul de la hauteur des bâtiments, **nombre de places de stationnement** requises pour un logement, application des règles du PLU **lot par lot** en cas de lotissement, **lexique** définissant les termes fréquents dans le règlement, définition de la **surface de plancher** ;
- **actualisations** : suppression d'un **emplacement réservé** obsolète, mise à jour des **dispositions générales** du règlement.

Les services de l'Etat souhaitent qu'à l'occasion d'une évolution d'un document d'urbanisme, comme la modification du PLU, la nouvelle cartographie des **risques de dommages dus aux phénomènes de retrait-gonflement des argiles** soit présentée.
Le public peut ainsi être informé des contraintes qui en découlent dans certains cas, comme celui de la vente d'un terrain.

1.2. La procédure

La modification n°2 du PLU entre dans le champ défini par l'article **L153-36** du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de **modifier le règlement,** les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cette modification est une modification de droit commun, concernée par l'article **L153-41** du code de l'urbanisme qui stipule que :
« Le projet de modification est soumis à **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

En effet, les dispositions modificatives concernant les potentiels de construction, en fonction de la largeur des accès, diminuent les possibilités de construire dans les zones à dominante d'habitat.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.
Elle juge si une « **évaluation environnementale** » du projet de document d'urbanisme est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

Pour cela, la personne publique responsable transmet à la MRAe une description :

- des caractéristiques principales du document,
- des caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document,
- des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité environnementale dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de ces informations pour notifier à la personne publique responsable, la décision de soumettre ou non à une évaluation environnementale la procédure d'évolution affectant le PLU.
L'absence de décision au terme de ce délai vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.

La MRAe a rendu sa décision sur le projet de modification n°2 du PLU de Horbourg-Wihr le 17 novembre 2020 ; le dossier n'est pas soumis à évaluation environnementale.

1.3.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux **personnes publiques associées** (Etat, Région, Département, Autorité organisatrice des transports urbains, EPCI compétent en matière de PLH, Communauté d'Agglomération, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du SCOT).

Les avis éventuellement reçus sont joints au dossier d'enquête publique.
Trois avis ont été reçus par la commune sur le projet de modification du PLU : le Conseil Départemental du Haut-Rhin et la CCI Alsace ont émis un avis favorable au projet, et la chambre d'agriculture a précisé qu'elle n'avait pas d'observations à formuler.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale mais peut être réduite à 15 jours dans le cas contraire (si pas d'évaluation environnementale).
L'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Horbourg-Wihr a donc pu se tenir pendant 16 jours, du 25 janvier au 9 février 2021.

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.
Les observations du public, consignées et commentées dans le rapport du commissaire enquêteur, ont pour la plupart donné lieu à des adaptations du dossier, notamment pour ne pas contrarier le phénomène de densification des espaces déjà bâtis.

2. Les motifs des changements

2.1. La mixité nécessaire

2.1.1. Les exigences légales

L'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation traduit les principes de la loi **Solidarité et Renouvellement Urbain** (SRU) relatifs aux logements sociaux.

Il touche les communes :
- dont la population est au moins égale à 3500 habitants,
- et comprises dans un Etablissement Public de Coopération Intercommunal (EPCI) à fiscalité propre de plus de 50000 habitants, comprenant au moins une commune de plus de 15000 habitants.

Horbourg-Wihr, au sein de Colmar Agglomération, fait partie des communes concernées par les dispositions de cet article.

Elle est ainsi soumise à une obligation de réalisation de **Logements Locatifs Sociaux** (LLS), car elle ne dispose pas d'au moins 20% de LLS parmi ses résidences principales.

Les conséquences de cette carence sont susceptibles de peser lourdement sur la commune.

Dans ce cadre, les services de l'Etat imposent à la commune un programme par **périodes triennales**, comprenant :
- un objectif de production de LLS,
- mais aussi une typologie de ceux-ci.

En effet, les **PLS** (Prêt Locatif Social - plafond de ressources le plus haut) ont tendance être surreprésentés, alors que les **PLAI** (Prêt Locatif Aidé d'Intégration - plafond de ressources le plus bas) le sont moins.

Au terme de chaque période triennale, un **bilan** portant sur le respect des engagements en matière de mixité sociale est à établir, et des sanctions peuvent être engagées à l'encontre de la commune.

2.1.2. La situation avant la modification du PLU

Les impératifs en matière de mixité sociale ont déjà été pris en compte par la commune et traduits dans le PLU approuvé en 2012.

Ainsi, le règlement du PLU de 2012 impose :

« Pour toute opération d'ensemble au sein de la zone, il devra être réalisé une part minimale de logements locatifs sociaux selon les seuils définis ci-après :

- de 6 à 9 logements inclus, obligation de comporter au moins 2 logements locatifs sociaux ;
- de 10 à 13 logements inclus, obligation de comporter au moins 3 logements locatifs sociaux ;
- de 14 à 16 logements inclus, obligation de comporter au moins 4 logements locatifs sociaux ;
- de 17 à 21 logements inclus, obligation de comporter au moins 5 logements locatifs sociaux ;
- à partir de 22 logements et plus, obligation de comporter au moins 25 % de logements locatifs sociaux arrondis à l'entier supérieur. »

Cette prescription se retrouve pour :
- la zone UA du PLU, correspondant au tissu le plus ancien de la ville ;
- la zone UC constituée des quartiers plus récents ;
- les secteurs AUa, zones d'extension de la ville prévues par le PLU.

Elle découle de la possibilité offerte par le code de l'urbanisme d'instaurer des **Secteurs de Mixité Sociale** (SMS) dans le PLU, par le biais de l'article L151-15 : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Toutefois, en application de l'article R151-38 du même code, ces secteurs doivent impérativement être **identifiés dans les documents graphiques** du PLU.

Or, le document graphique, ou plan de zonage, du PLU approuvé de Horbourg-Wihr, ne contient pas explicitement de délimitations des Secteurs de Mixité Sociale.

La présente modification du PLU permettra de reporter les secteurs concernés par les obligations en matière de mixité sociale sur le plan de zonage, et ainsi de garantir plus surement l'application de la règle.

2.1.3. Les bilans triennaux

Par ailleurs, les récents bilans triennaux 2014-2016 et 2017-2019 ont fait apparaître que :
- l'objectif quantitatif de production de LLS dans la commune a été atteint et même dépassé,
- mais, par rapport à la **typologie** de financement fixée par Etat, il y a eu trop de PLS réalisés, et pas assez de PLAI.

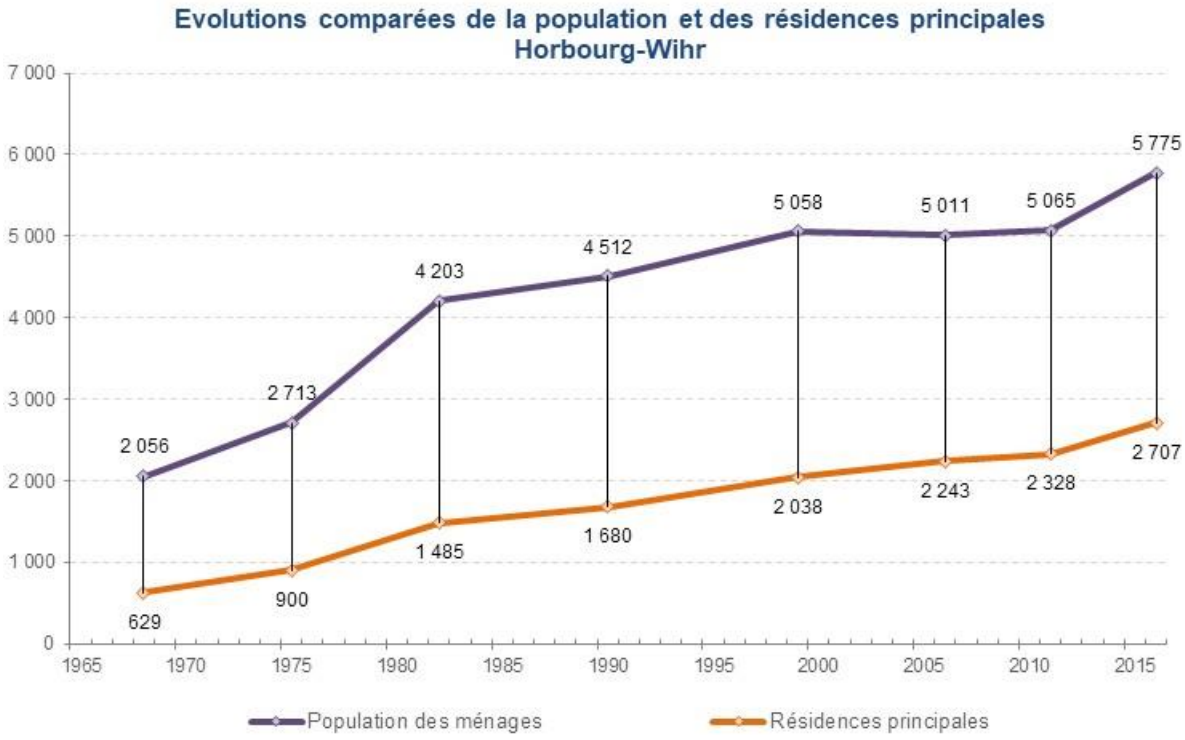
La commune a alors été menacée par un arrêté de carence, qui lui aurait été fortement préjudiciable.

Afin d'éviter les sanctions qui pourraient, dans l'avenir, être liées au déficit de PLAI et à l'excédent de PLS, la commune souhaite désormais introduire, dans les obligations de réalisation de logements sociaux de son PLU, les notions de **typologie de financement.**
Ainsi, les LLS créés devront, après entrée en vigueur de la présente modification du PLU, comporter un **taux minimal de PLAI**, et un **taux maximal de PLS**, inspirés par les objectifs triennaux récemment fixés à la commune par la Préfecture.

2.2. L'essor démographique et ses effets

Depuis l'approbation du PLU en 2012, le nombre de logements dans la commune, et le nombre de logements sociaux, a considérablement crû.

En effet, d'importantes opérations d'aménagement ont depuis été menées :
- dans les zones d'extension, alors espaces agricoles, définies par le PLU ;
- par densification dans les dents creuses du tissu bâti, ou dans les espaces devenus libres après démolitions ou réaffectations de bâtiments.



Source : INSEE RP 2016 - Séries historiques

Si la population de la commune est restée stable dans les années 2000, elle a connu une croissance de **710 habitants en 5 ans**, de 2011 à 2016, après l'approbation du PLU.

Cette hausse correspond à, en moyenne, **près de 150 habitants supplémentaires par an**, pendant cette courte période.
Cette évolution se poursuit à un rythme soutenu depuis.

La hausse du nombre de résidences principales a été encore plus rapide durant la période (baisse concomitante du nombre de personnes par foyer) : on compte **379 résidences principales de plus en 5 ans** dans la commune, soit + 16%.
Le nombre de logements sociaux était de 175 en 2016, soit 6,5% des résidences principales.

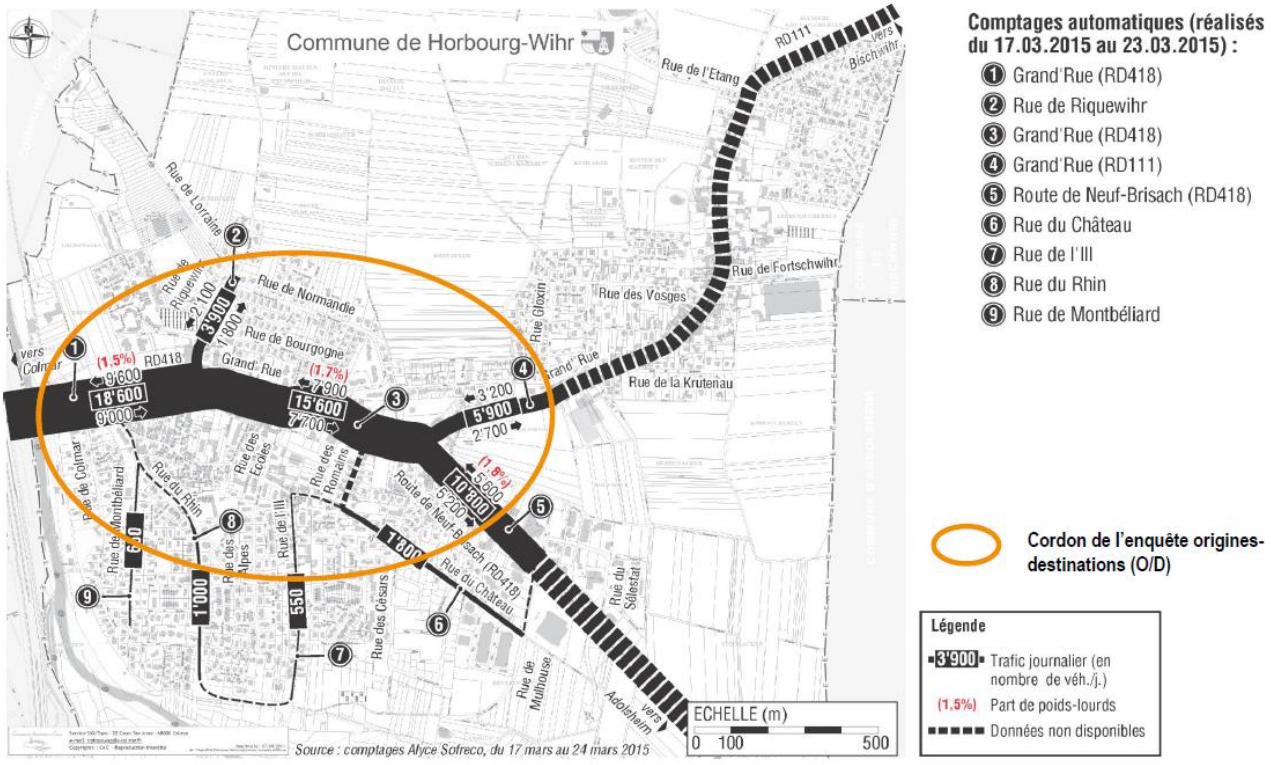
Par ailleurs, 92% des ménages possédaient au moins une voiture en 2016, soit environ 2500 ménages.
Le nombre de voitures et les flux automobiles ont fortement augmenté dans la commune dans la dernière décennie.

En 2016, moins de 9% des déplacements professionnels s'effectuaient en transports en commun.

Une analyse, de la circulation en général dans la commune, a été réalisée en 2015 par le bureau d'études Transitec.

A cette occasion, des comptages routiers ont été effectués en différents points, et ils montrent notamment que :
- sur la RD418, axe principal qui traverse la ville, le trafic peut atteindre près de 19 000 véhicules par jour ;
- le trafic avoisine les 4 000 véhicules par jour vers un itinéraire de délestage inapproprié (rue de Lorraine) ;
- certaines voies internes supportent un trafic de 1 000 à près de 2 000 véhicules par jour.

Extrait de l'étude :



2.3. L’actualisation des dispositions relatives à la circulation

2.3.1. La largeur des voies de desserte

Les conditions de **circulation** et de **desserte** des logements sont devenues une préoccupation majeure dans la commune, avec son corollaire la minimisation des dangers.

La forte densification de la ville a notamment eu comme effet de faire supporter de plus de plus de flux aux voies déjà existantes.

Or, si, dans le règlement du PLU, des conditions de largeur ont été demandées pour les voiries nouvelles en fonction du nombre de logements desservis (fluidité et visibilité des flux et des manœuvres, circulations piétonnes et éventuellement cyclables, …), les voies existantes ont été considérées comme suffisamment larges quel que soit le trafic qu’elles supporteraient.

En effet, les articles 3 du règlement des zones UA et UC (soit les zones déjà construites lors de l’approbation du PLU) précisent, dans le PLU avant modification : « La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir. »

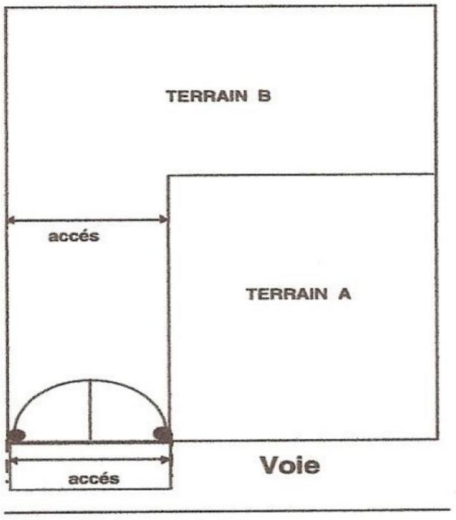
Cette disposition semble aujourd’hui insuffisante, compte tenu de l’importance des opérations prenant place au cœur des zones UA et UC.

Il est nécessaire, dans le cadre de la modification du PLU, de préciser que, pour les voies déjà existantes, des opérations pour lesquelles la largeur de la voirie de desserte serait inadaptée et source de dangers peuvent être écartées.

2.3.2. Les accès

De plus, dans le même contexte de densification du tissu bâti, d’optimisation de l’utilisation de l’espace, notamment résiduel en zone urbaine, on assiste à une multiplication des constructions en **double, voire en triple profondeur**, par rapport à la voie de desserte.

Accès à une construction en double profondeur par rapport à la rue :



Or, s'il permet une rentabilisation des terrains urbanisables et des réseaux, ce mode d'aménagement est source de divers inconvénients.

Il est paradoxalement fortement **consommateur d'espace** car la longueur de l'accès à une construction en double ou triple profondeur peut représenter plusieurs dizaines d'ares.
Certains accès sont parallèles, voisins et longs de plusieurs dizaines de mètres, paraissant ainsi redondants car ils mènent au même secteur.
Lorsqu'on agrège la surface de toutes les impasses et accès vers des constructions en double ou triple profondeur, la consommation totale de terres est très importante, dans un contexte de raréfaction des terrains utilisables.

Le développement de tous les terrains résiduels desservis mérite donc d'être anticipé, afin que la consommation d'espace pour réaliser l'accès ne soit pas incohérente.

Par ailleurs, ce type d'accès peut être à l'origine de la création d'ilots **enclavés**, difficilement gérables, et parfois inaccessibles pour des services de secours, de lutte contre les incendies par exemple.

Enfin, la multiplication des constructions en double ou triple profondeur, ainsi que la multiplication des impasses, augmentent les **dangers** dans les rues sur lesquelles elles débouchent.
En effet, celles-ci supportent une multitude d'accès et de sorties de véhicules, alors que souvent la visibilité est brouillée dans ce système de desserte.

Il n'est donc pas souhaitable de laisser ce mode de développement se perpétuer sans encadrement.

La présente modification du PLU aura donc comme effet de fixer une **largeur minimale** exigée pour que les accès puissent desservir efficacement des constructions en double, triple, voire quadruple profondeur.

A partir d'un seuil correspondant à une opération d'importance significative (plus de 6 logements de taille moyenne environ), les accès devront impérativement présenter davantage de surface, de façon à ce que deux véhicules puissent se croiser, mais aussi que les abords de la chaussée puissent être aménagés pour les circulations piétonnes notamment.

De plus, s'il dessert un nombre de logements significatif, l'accès devra déboucher sur une aire de retournement suffisamment dimensionnée pour permettre aux camions (ex : de déménagement, …) de manœuvrer sans obstacles.

Ces dispositions seront applicables en zones déjà urbanisées au moment de l'approbation du PLU (UA et UC), mais aussi en secteurs d'extension AUa par précaution, même si ces secteurs devraient être urbanisés de façon plus rationnelle et économe en espace.

2.3.3. Le stationnement privatif

Par ailleurs, quel que soit le nombre de places de stationnement privées exigées sur les parcelles, les véhicules encombrent souvent l'espace public, notamment les trottoirs, rendant toutes les circulations dangereuses.

Seule une place de **stationnement privée directement accessible** depuis la voie de desserte sera éventuellement préférée à l'espace public.

2.3.4. Les espaces de stationnement communs

Les besoins en aires de stationnement sont d'ores et déjà importants, et la densification accroît encore le phénomène : plus les espaces sont construits et restreints et plus la place pour le stationnement est problématique (elle diminue alors que les besoins augmentent).
C'est un aspect particulièrement sensible dans les opérations d'ensemble de plus en plus denses.

Le nombre de places de stationnement privées ou publiques doit être suffisant dans les opérations d'urbanisation pour ne pas engendrer de conflits d'usage et de problèmes de sécurité.
Or, fréquemment le nombre de véhicules par foyer est supérieur à 2, et le stationnement pour les visiteurs doit maintenant être prévu pour désencombrer l'espace public.

C'est pourquoi, en plus des exigences concernant les aires de stationnement privées, la modification n°2 du PLU introduit une règle visant à créer des places de stationnement supplémentaires, notamment pour les visiteurs, dans les **espaces communs des groupes d'habitation** de tout type.

Avant la modification, le PLU demandait une place de stationnement supplémentaire par tranche de 5 logements pour les visiteurs, mais cette règle ne s'appliquait que dans le cas de logements collectifs, et de plus elle semble aujourd'hui insuffisante.

2.4. La préservation ou mise en valeur des sites non urbanisés

2.4.1. Les arbres remarquables repérés

Le Conseil Départemental du Haut-Rhin a identifié 4 arbres remarquables au sein de la ville, faisant partie du cadre de vie et d'un patrimoine naturel particulier.

Ils sont tous situés dans une propriété en bordure de la Grand'Rue.

Un **Sophora** de la variété « pleureur » (Sophora japonica Pendula) se trouve au 37 Grand'Rue (en face de la mairie).
Il aurait été planté entre 1865 et 1875.



Il présente une hauteur importante pour cette variété d'arbre ; une circonférence de tronc de 1,74 mètres et une envergure de 10 mètres ont été observées.
Ce Sophora présente la forme typique de la variété "pendula" avec son port bas étalé en terrasses et ses branches enchevêtrées à l'extrême.

Il est, de surcroît, installé dans un jardin original à la française où l'on trouve également un imposant **cognassier** de plus de 2 m de circonférence, et de plus de 7 m de hauteur au moment de son recensement.
Ce Cognassier aurait près de 100 ans.

Un **Platane** est également repéré au 9 Grand'Rue (au niveau de l'hôtel du cerf), et un **If** commun au 179 Grand'Rue, tous deux ayant présenté une circonférence d'environ 4 m (4,7 m pour le Platane et 3,9 m pour l'If) et plus de 10 mètres de hauteur.

L'If aurait par ailleurs plus de 150 ans.

La volonté de la municipalité est de protéger ces arbres par l'intermédiaire de la présente modification du PLU ; **leur destruction sera ainsi interdite**, sauf pour des motifs d'ordre sanitaire ou sécuritaire.

2.4.2. Les ressources en matière d'écologie

En matière de biodiversité, la commune souhaite également tirer profit des travaux de l'association « Haies vives d'Alsace ».
Cette dernière a notamment publié un livret présentant des conseils pour accroître **la valeur et les fonctions écologiques des haies** en ville.

Ce livret sera annexé au règlement du PLU modifié, afin de servir potentiellement de référence pour les travaux d'aménagement des particuliers.

2.4.3. Les espaces non construits sur les parcelles

La volonté communale est aussi de **préciser les exigences** reflétées par les articles 13 du règlement, qui concernent les obligations en matière d'espaces libres et de plantations.

Les termes employés pour exprimer les obligations dans ces articles sont clairement définis dans le PLU modifié : **espaces verts, plantés, libres.**

Espaces verts

Dans le règlement du PLU de 2012, il n'y a une référence à des "espaces verts" que pour les zones UE, AUe, AUe1, AUeg (= zones d'activités) : "les espaces libres non destinés au stockage, aux manœuvres, et au stationnement des véhicules devront être traités en espace **vert**".

Dans ce contexte il semble évident que les "espaces verts" sont les espaces végétalisés.

Toutefois, la commune souhaite exclure des espaces verts demandés les surfaces de **parkings engazonnés** (couverts de grilles, grillages, pavés ajourés, …), qui se multiplient.

En effet, ces surfaces sont certes plus perméables que les parkings bétonnés, mais elles ne font pas partie des milieux naturels à vocation écologique et paysagère voulus pour agrémenter les zones d'activités.

Espaces plantés et libres

Ces parkings engazonnés doivent également être exclus des « espaces **plantés** » demandés dans d'autres zones de la commune.

Pour les zones UC, AUa, AUf du PLU approuvé en 2012 : "la superficie des espaces **plantés** doit représenter au minimum les 2/3 des espaces **libres**".
Ces zones correspondent notamment aux quartiers de la commune se trouvant au-delà du village ancien.

On précisera :
- d'une part que les « espaces **plantés** » ne comprennent pas les **parkings engazonnés**, pour les mêmes raisons que dans les zones d'activités ;
- et d'autre part que les « espaces **libres** » sont, dans ce contexte, ceux qui ne sont pas occupés par les constructions, qu'elles soient principales ou annexes.

Les espaces plantés porteront donc sur une surface plus importante que si les espaces « libres » pouvaient s'entendre comme : surfaces résiduelles après décompte des constructions, aires de circulation et stationnement, etc …

2.4.4. Le patrimoine historique

Enfin, une spécificité de Horbourg-Wihr, qui concerne aussi sa richesse environnementale, réside dans ses **ressources historiques et archéologiques**.

L'histoire de la commune est particulière, due en partie à sa position géographique singulière : périodes romaine, mérovingienne, présence des sires de Horbourg (12ième au 14ième siècles) puis des Wurtemberg à Horbourg, des Habsbourg et Ribeaupierre à Wihr, etc …

Les vestiges du passé sont collectés de longue date sur le territoire communal.
Mais les travaux aménagements ou fouilles préventives, dans le noyau ancien de la ville notamment, ne cessent de mettre à jour de nouvelles découvertes.

On peut citer les vestiges d'une tour du camp romain édifié au milieu du 4ième siècle, aux alentours de la place du 1er février 1945, qui ont été mis au jour en juillet 2019.

Le patrimoine historique considérable de la commune doit pouvoir être conservé, rappelé et mis en valeur de diverses façons.

L'une d'entre elles consisterait éventuellement à **recomposer des éléments du passé** sur leur site d'origine, afin d'en garder la mémoire, d'apporter une plus-value aux espaces bâtis de la ville, mais aussi d'affirmer la particularité de Horbourg-Wihr au sein du chapelet de communes entourant Colmar.

La présente modification du PLU rendra possible ce type d'opérations dans les parties de la ville les plus anciennes, en dérogeant à la règle de limite de hauteur des bâtiments.
Des bâtiments témoins de l'histoire spécifique de la ville pourront ainsi, si cela est techniquement et financièrement envisageable, être reproduits à l'identique.

2.5. Les précisions dans le règlement

La présente modification du PLU constitue notamment l'occasion d'**éclaircir** d'autres dispositions du règlement, après avoir constaté que, dans leur application, elles pouvaient se révéler imprécises.

2.5.1. La référence pour estimer la hauteur des bâtiments

C'est le cas des articles 10 du règlement qui régissent la hauteur maximale des constructions.

Dans le règlement du PLU de 2012, on trouve les différents articles suivants, selon les zones ou secteurs :
- articles UA10/UC10/AUa10 : « la hauteur maximum des constructions est limitée à celles des immeubles des parcelles attenantes sans pouvoir dépasser : 9 m à l'égout ou l'acrotère - 15 m au faîte du toit » ;
- articles UE10/AUe10/AUe1 10/AUeg10 : « la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 12 m en tout point du bâtiment » ;
- AUf10 : « la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 20 m en tout point du bâtiment » ;

- articles A10.1 et 10.2 : « au faîte du toit, la hauteur maximum des constructions à usage agricole, dont les silos de stockage de céréales est limitée à 15 mètres. Pour les constructions à usage d'habitation accompagnant des bâtiments agricoles, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et à 15 mètres au faîtage du toit » et « la hauteur des constructions destinées à abriter les installations d'irrigation ne devra pas dépasser 3,50 mètres » :
- article N10 : « la hauteur des volumes principaux des constructions est calculée par rapport à la côte référence du PPRI. Si le terrain n'est pas concerné par le PPRI, le point de référence est le niveau fini à l'axe de la voie, au droit de la parcelle ».

Ainsi, quelle que soit la zone ou le secteur du ban communal, mise à part la zone naturelle N, l'article 10 ne précise pas **à partir de quelle référence** la hauteur des constructions est mesurée : la projection sur le terrain naturel, le niveau moyen du terrain naturel, le niveau de la rue, …

Quand il n'y a pas de référence pour calculer la hauteur dans le règlement, le service instructeur des permis procède à la mesure de la hauteur par rapport au **niveau du terrain naturel, en tout point d'un bâtiment.**

Ce mode de calcul n'est pas particulièrement malaisé à appliquer, il n'y a donc pas de raison de le changer pour les constructions qui seraient postérieures à la modification n°2 du PLU.

Par contre, la référence finalement adoptée dans la réalité doit être ajoutée dans les articles 10 du règlement (sauf dans la zone naturelle), pour une information plus exacte.

2.5.2. Les places de stationnement privatives exigées

L'article 12 du règlement, relatif aux obligations en matière d'aires de stationnement, présente également une ambiguïté, du moins pour les zones et secteurs à vocation dominante résidentielle UA, UC, AUa, ainsi que pour le secteur AUf, plus spécialement affecté à certaines activités.

Cet article stipule que : « pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes : 2 places hors accès, par logement **créé** ».

Le but de la règle est que chaque logement soit accompagné de 2 places de stationnement au moins, quel que soit le type de travaux s'y rapportant.

Le terme « créé » est donc de trop, et il convient de préciser que le nombre de places de stationnement **peut être supérieur** à 2.

2.5.3. Les règles applicables à chaque lot

L'ancien article R123-10-1 du code de l'urbanisme, tel qu'il s'applique encore au PLU de Horbourg-Wihr, précise que : « dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une **division en propriété ou en jouissance**, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose ».

Cela signifie que, sans mention contraire, les règles du PLU sont appliquées à l'ensemble d'un projet (exemple : lotissement) et non lot par lot.

Or, la volonté de la commune est **que chaque règle soit appliquée à chaque lot** afin de :
- garantir une certaine cohérence entre le tissu bâti existant et les projets de construction, une harmonie entre l'organisation urbaine actuelle et future ;
- éviter que le dernier lot à bâtir se retrouve inconstructible car ne pouvant remplir les conditions fixées par certaines règles (exemple : distances imposées par l'article 8 entre les constructions au sein de la même propriété), …

Il faut donc préciser l'objectif expressément dans le règlement : les règles du PLU seront applicables à chaque lot individuel, partout dans la commune.

2.5.4. L'introduction d'un lexique

Il est utile par ailleurs d'ajouter au règlement du PLU un **lexique** reprenant les principaux termes rencontrés en son sein, pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme, mais aussi la compréhension des règles pour les pétitionnaires.

Une douzaine de termes à expliciter a été relevée.

En sus de ces termes **dont la définition est propre au PLU de Horbourg-Wihr**, on note que les articles 12 du règlement (stationnement) ont introduit dans le règlement la notion de « **surface de plancher** ».

La définition de cette notion manque dans le règlement pour pouvoir appréhender réellement sa portée.
L'article du code de l'urbanisme qui définit la surface de plancher sera rappelé pour information dans les annexes du règlement.

2.6. Les mises à jour du dossier

La commune souhaite procéder à 2 types de mises à jour dans la modification n°2 du PLU.

2.6.1. Dans les dispositions générales du règlement

Comme les **dispositions générales** (préambule) du règlement sont retouchées dans la modification n°2 (règles applicables lot par lot, lexique), elles peuvent aussi être actualisées, du fait que :

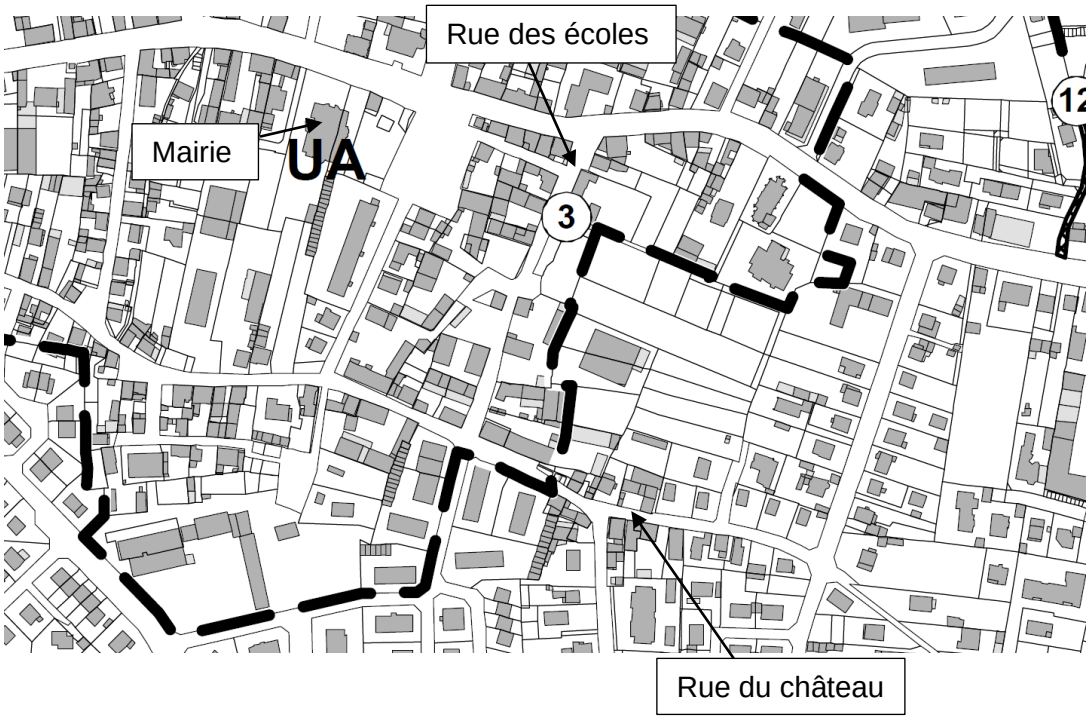
- les références aux articles du **Règlement National d'Urbanisme** (RNU) figurant à l'article 2.1 alinéa 2 ne sont plus les références applicables puisque le RNU a été revu dans le décret du 28 décembre 2015 ;
- l'article 4 sur les **adaptations mineures** mentionne l'article L123-1-9. Or, cet article a été abrogé par l'ordonnance de codification du 23 septembre 2015 ;
- pour l'article 5 sur la **reconstruction à l'identique** après sinistre : la référence à l'article L111-3 n'est plus bonne ; de plus le nouvel article vise également la reconstruction à l'identique après démolition volontaire.

2.6.2. Un emplacement réservé obsolète

Enfin, l'**emplacement réservé n°3**, matérialisé sur le plan de zonage pour la réalisation d'une amorce de voie au lieu-dit Schlossgarten, n'a plus lieu d'être.

En effet il est situé sur un terrain communal dans la rue des écoles ; le PLU modifié peut supprimer ce projet d'équipements du plan et de la liste des emplacements réservés.
Ceux-ci ont, en effet, pour objet de préserver un site d'une opération privée, afin de le sauvegarder pour un équipement public.

Localisation de l'emplacement réservé n°3 sur le plan de zonage avant modification :



Zoom sur le plan de zonage avant la modification n°2 du PLU :



3. Les dispositions modificatives

Les changements apportés au PLU par la modification n°2 concernent le plan de zonage et le règlement.

3.1. Les plans de zonage

3.1.1. La mixité sociale

Le plan de zonage du PLU est désormais scindé et présenté en **trois parties**, pour conserver une lisibilité minimale, les surcharges graphiques s'accumulant.

En effet, un plan de zonage, ou document graphique, présentera les zones et secteurs du PLU, les emplacements réservés, les éléments protégés, sans autre trame.

Un autre des plans de zonage issus de la modification n°2 montre les zones et secteurs du PLU, les emplacements réservés, les éléments protégés, et les différents périmètres du **Plan de Prévention des Risques d'Inondation** de l'Ill, qui touchent une grande partie du ban communal.

Un troisième plan, de même valeur juridique que les autres, comprend les zones et secteurs, emplacements réservés, éléments protégés, et la trame identifiant les **Secteurs de Mixité Sociale** (SMS).

Dans le PLU de 2012 ils n'étaient pas visibles sur le plan de zonage, bien que mentionnés dans le règlement.

La volonté était d'appliquer l'exigence de production d'un minimum de logements locatifs sociaux à toute la ville : quartiers existants, anciens ou récents, et en transformation, et sites d'extension.
La mixité sociale était ainsi diffusée dans toute la commune, sans création de quartiers dédiés.
Le nombre d'opérations susceptibles d'être concernées était ainsi maximisé.
Il n'y a donc pas de raison de réduire, par la présente modification, l'aire d'application de la règle du minimum de logements sociaux, de restreindre les secteurs de mixité sociale.

Sur le plan de zonage 3b. ou 2/3 du dossier de modification du PLU, les Secteurs de Mixité Sociale couvrent donc **l'intégralité des zones urbaines UA et UC et des zones d'extension AUa**, soit toutes les parties à vocation majoritairement résidentielle, de la commune.
La délimitation des SMS englobe toutes les zones d'extension AUa car ils doivent concerner toutes les opérations dans ces secteurs à vocation d'emblée mixte.
Elle couvre aussi l'intégralité des zones UA et UC car il reste, ou il peut être créé, des dents creuses suffisamment vastes pour des opérations d'ensemble ; la mixité doit être diffusée dans toute la ville, pas seulement dans les secteurs d'extension.
Il n'y a pas de SMS concernant la zone UA « stricte » ; elle ne sera urbanisable qu'éventuellement dans le cadre d'une révision du PLU, si les besoins sont justifiés. Les conditions de son aménagement seront ainsi étudiées le moment venu si besoin.

La modification s'inscrit dans la continuité du PLU de 2012 pour l'instant, sans le remettre en cause ; la localisation des SMS pourra éventuellement être revue et précisée par l'intermédiaire d'une révision du PLU, après notamment étude approfondie des dents creuses, des projets et opérations récentes ou en cours.

3.1.2. Les mesures de protection

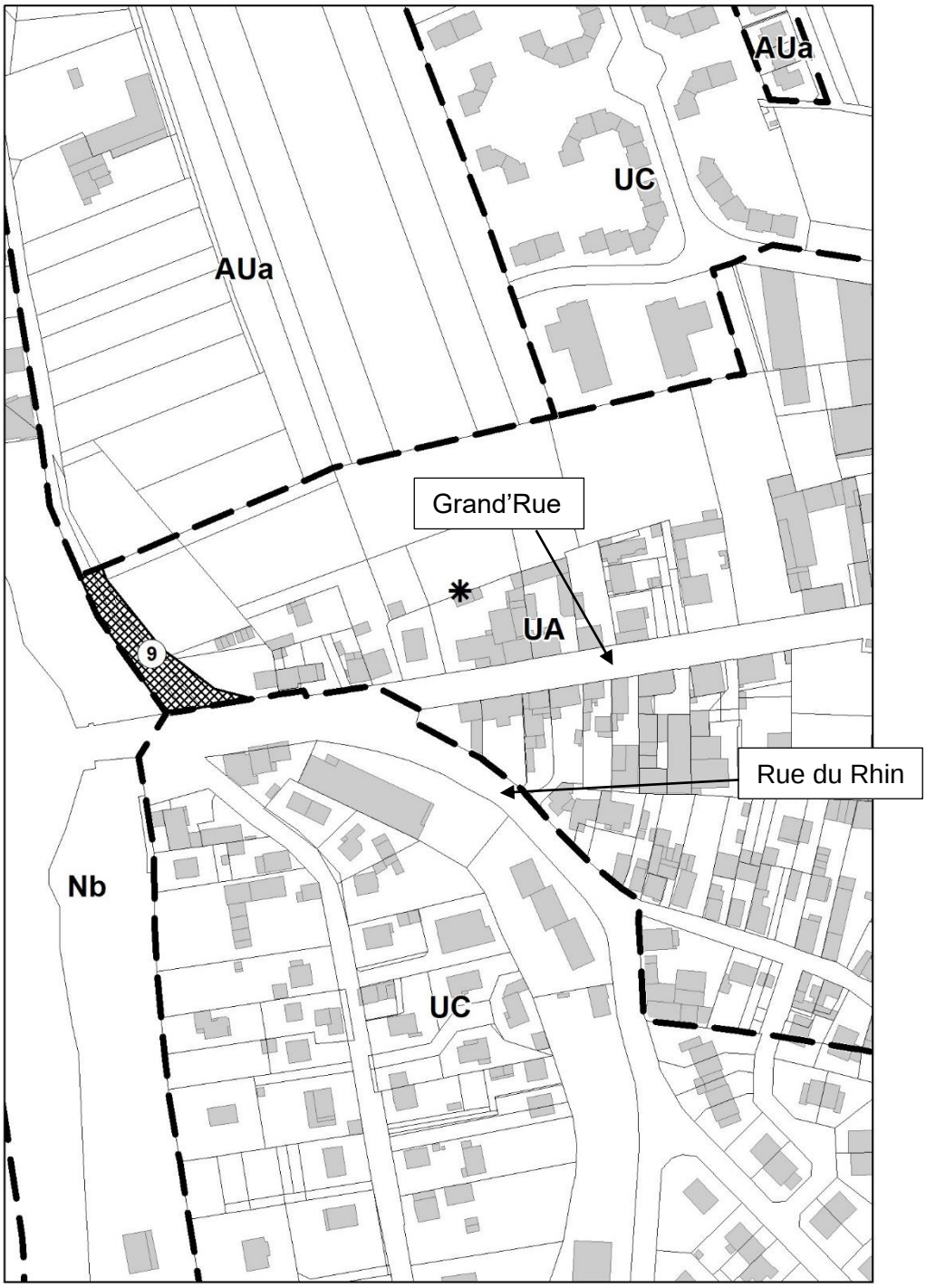
Les arbres remarquables

Par ailleurs, les 4 arbres remarquables sont matérialisés par des étoiles sur les plans de zonage, tous en bordure de la Grand'Rue.

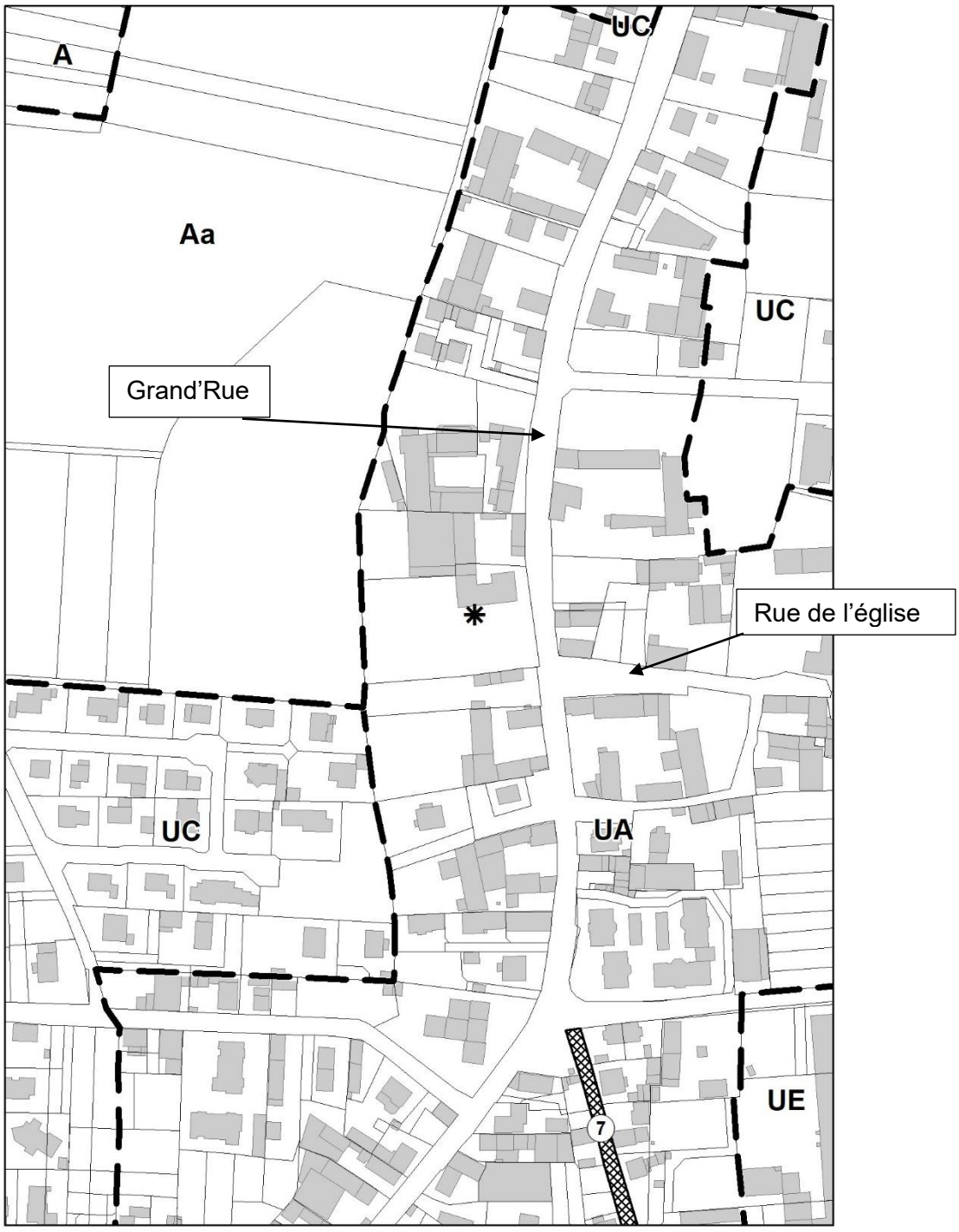
Le Sophora et le Cognassier au numéro 37 :



Le Platane au numéro 9 :



L’If au numéro 179 :



3.1.3. L’actualisation des plans

L’emplacement réservé n°3 est supprimé sur le plan zonage, ainsi que dans la liste des emplacements réservés.

L’article R151-34 du code de l’urbanisme précise que les documents graphiques du règlement (zonages) doivent faire apparaître : les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Dans le PLU approuvé en 2012, ces informations se trouvent dans un tableau distinct du règlement et du plan de zonage, sans lien avec un autre document du dossier.

Il convient donc aussi, par la présente modification, de **transférer le tableau des emplacements réservés** sur les plans de zonage, pour pouvoir faire valoir les 13 emplacements réservés restants sur le ban, après suppression du n°3.

3.2. Le règlement

3.2.1. Les dispositions générales

Un certain nombre de changements se retrouvent dans les dispositions générales du règlement :

- les articles du **code de l’urbanisme** qui s’appliquent en plus du règlement du PLU sont maintenant les articles R. 111-2, R.111-4, R. 111-26 et R.111-27. Ils sont rappelés en annexe du règlement ;

- c’est l’article L.152-3 du code de l'urbanisme qui régit les **adaptations mineures** ;

- l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme concerne les **bâtiments détruits par sinistre ou non** : "lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. » ;

- le PLU dispose maintenant d’une mesure spécifique pour l’application du règlement aux cas des **lotissements** : « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables **à chaque lot individuel** apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande ».
  On précise que : « Cette règle doit être prise en compte pour l’application du règlement et de ses documents graphiques en toutes zones », afin que les dispositions générales s’appliquent même si elles n’ont pas la valeur du reste du règlement ;

- cette mention est reprise pour le **lexique** ajouté aux dispositions générales :
  « Les définitions suivantes doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques. »

Le lexique inséré dans les dispositions générales définit les termes suivants :

Accès : l'accès correspond, au sein du terrain privé, à l'ouverture en façade donnant sur la voie de desserte existante, et permettant au véhicule motorisé d'emprunter cette voie.

Acrotère : relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture plate, dans le prolongement de ses murs de façade.

Alignement de la voie : limite entre le domaine public et les propriétés privées riveraines.

Claire-voie : clôture formée d'éléments non jointifs dont les éléments sont assemblés de manière à laisser passer le jour.

Construction : ouvrage comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.
La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Par exemple, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

Construction annexe : construction de faible importance non destinée à l'habitat, aux équipements publics ou à l'activité professionnelle, et qui peut dépendre d'une construction principale (exemples : garage, abri de jardin, piscine, remise, carport…).

Construction principale : par construction principale, il faut entendre un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité exercée sur la parcelle : agricole, commerciale ou de service etc…

Egout du toit : limite ou ligne basse d'un pan de couverture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf en cas de débords de toiture importants.

Emprise au sol des constructions : l'emprise au sol des constructions correspond à la surface au sol de l'assise de la construction.

Faîtage : ligne de jonction supérieure de pans de toitures inclinés suivant des pentes opposées. Il s'agit du point le plus haut de la construction.

Habitation légère de loisir : construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Terrain naturel : terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis.

Voie : infrastructure comportant les aménagements nécessaires à la circulation, et permettant la desserte de plusieurs propriétés.

3.2.2. Les annexes du règlement

D'autres informations sont ajoutées aux annexes du règlement :

- la définition de la **surface de plancher** donnée par l'article R111-22 du code de l'urbanisme :

« La surface de plancher de la construction 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 :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° 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 ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6°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 ;
7°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 ;
8°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 ».

- la quinzaine de pages du livret « de la haie de Thuyas à la haie champêtre » publié par l'association Haies vives d'Alsace, prodiguant des conseils pour **augmenter l'intérêt paysager et écologique des plantations**, est annexée au règlement.
  Parallèlement, les articles 13 du règlement de toutes les zones urbaines ou à urbaniser du territoire (à vocation dominante d'habitat ou à vocation économique) sont complétés avec un **renvoi vers le livret** :

Toute opération de plantations peut se baser sur les recommandations du livret « de la haie de thuya à la haie champêtre », figurant en annexe au présent règlement.

3.2.3. Les articles du règlement

<u>La protection du patrimoine bâti et naturel</u>

Les articles 13 du règlement de toutes les zones urbaines ou à urbaniser, à l'exception de la zone UA couvrant le village ancien, dans lequel il n'y a pas d'obligation en matière de plantations, sont précisés pour les termes employés.

La teneur des « espaces verts » demandés est définie dans les articles 13 des zones et secteurs d'activités UE, AUe, AUe1, AUeg :

« Les surfaces libres non destinées au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espace vert. Cette notion d'**espace vert** correspond dans le cas présent aux surfaces végétalisées **hors parkings engazonnés.** »

En ce qui concerne les zones et secteurs à vocation davantage résidentielle UC et AUa, et le secteur AUf à vocation d'activités/équipements, ce sont les formulations « espaces plantés » et « espaces libres » qui sont expliquées :

« La superficie des espaces **plantés** (ceux-ci ne comprenant **pas les parkings engazonnés**) doit représenter au minimum les 2/3 des espaces libres.
Les espaces **libres** s'entendent dans le cas présent comme les espaces non occupés par l'emprise des constructions principales et annexes. »

L'article 13 du règlement du village ancien UA, très dense, ne formule pas d'obligation en matière de plantations, mais, désormais, il indique que les 4 arbres remarquables identifiés sur les plans de zonage, et tous situés en zone UA, sont à conserver :

Les **arbres remarquables** repérés aux plans de zonage sont classés comme éléments à protéger au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

C'est l'article 1 de la zone UA qui définit les conditions de leur sauvegarde, en **interdisant** :

La **destruction**, sauf pour des motifs sanitaires ou de sécurité, des arbres remarquables d'intérêt départemental, à conserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, matérialisés sur les plans de zonage.

Enfin, en matière de protection du patrimoine, l'article 10 de la zone UA dans laquelle ont été trouvés de nombreux vestiges archéologiques, dont la tour du castellum romain, laisse une liberté de hauteur lorsqu'il s'agira de reconstituer éventuellement un bâtiment ancien dans un espace public.
La dérogation aux limites de hauteur fixées dans la zone est donc étendue.

Pourront être édifiés **au-dessus des limites de hauteur**, en plus des « équipements publics d'infrastructures ou superstructures et d'intérêt général lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent » :

« dans les espaces publics : les constructions reconstituant à l'identique, sur leur emplacement exact d'origine, des éléments du patrimoine historique ou archéologique de la commune (exemple : tour du castellum romain, …) ».

Le renforcement de la sécurité

Un ensemble de règles est revu par la présente modification du PLU, afin de garantir des conditions de vie et de déplacements sécurisées.

En zones UA et UC, déjà urbanisées au moment de l'approbation du PLU, **toutes les voies** seront, d'une façon ou d'une autre, soumises à des précautions quant à leur calibrage ; cette volonté est clairement affirmée dans le règlement pour les voies déjà existantes.

L'article 3 du règlement de ces zones est alors rédigé de la façon suivante :

Desserte par les voies existantes publiques ou privées

La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance.

Du fait également de la forte densification, et de la raréfaction des terrains constructibles, les **accès** à des constructions en double, triple, quadruple profondeur sont désormais règlementés.

L'article 3 du règlement :
- des zones UA et UC, déjà urbanisées, dans lesquelles il peut être tiré profit de bouts de terrains résiduels,
- mais aussi des zones d'extension AUa dans lesquelles ce type d'aménagement n'est pas exclu,

est complété :

L'**accès** à une ou plusieurs construction(s) **non située(s) en première ligne** par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :
- 3 mètres s'il dessert un seul logement ;
- 4 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
- 6 mètres s'il dessert des logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m². Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.

En première profondeur par rapport à la rue, dans ces mêmes quartiers, lorsque cela sera techniquement possible, les opérations de construction de maisons individuelles devront prévoir une **place de stationnement aisément accessible** depuis la voie de desserte.

Ainsi en zones UA et UC, de composition plus complexe (terrains résiduels de forme et de localisation non « standards »), les articles 12 concernant le stationnement sont renseignés plus précisément :

Pour les **nouvelles maisons** d'habitation individuelles, situées en première ligne par rapport à la voie publique, et sauf **impossibilité technique** liée notamment à la configuration de la parcelle : au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être **contiguë** à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

En secteurs d'extension AUa de configuration plus classique, aucune impossibilité technique n'est prévue :

Pour les **nouvelles** maisons d'habitation individuelles, situées en première ligne par rapport à la voie publique, au moins une des places de stationnement réalisées sur la propriété devra être **contiguë** à l'emprise de la rue, et directement accessible depuis cette dernière.

Enfin, l'article 12 (stationnement) des zones UA, UC et AUa, toutes susceptibles d'accueillir des opérations d'ensemble (même quand, dans le tissu urbain actuel, elles impliquent des démolitions), est remanié.

Le PLU avant modification exigeait :
- 2 places privées par logement, et si le nombre de logements n'est pas connu : 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher entamée (au-delà de 20 m²) ;
- de plus, pour les logements collectifs, il fallait 1 place supplémentaire par tranche de 5 logements (pour le stationnement des visiteurs).

Si le nombre de logements est connu, 1 place supplémentaire pour 5 logements est une règle peu adaptée aux besoins réels et actuels.

De plus, il est nécessaire d'étendre une mesure de ce type à toutes les opérations d'ensemble, car la densité de logements augmente pour les groupes de maisons (individuelles, accolées, en bande, …) ou les groupes d'habitat mixte (maisons, logements intermédiaires, collectifs, …) qui se multiplient.

Enfin, la règle applicable avant modification n°2 du PLU ne précise pas que les places supplémentaires devraient se trouver dans des espaces communs, utilisables, localisables et identifiables par tous.

La règle du PLU modifié se présente donc sous la forme suivante pour les zones UA, UC et AUa :

Dans les **lotissements et groupes d'habitation**, y compris les immeubles collectifs : **1 place supplémentaire pour 3 logements** devra être réalisée dans les **espaces communs** propres à l'opération.

Par contre, si le nombre de logements n'est pas connu, le PLU demande 2 places par tranche de 50 m² de surface de plancher d'une opération.

Dans ce cas, il ne paraît pas nécessaire d'exiger des places supplémentaires dans les espaces communs, compte tenu de l'importance du stationnement privé demandé ….

Les éclaircissements

Dans cet article 12 du règlement des zones UA, UC et AUa, la rédaction concernant les obligations en matière de **normes minimales de stationnement** est clarifiée. L'adjectif « créé » est supprimé dans la formulation « 2 places par logement créé », et il est précisé que cela doit être un **minimum** :

Pour les constructions nouvelles, les extensions, les transformations, les changements de destination ou les rénovations à usage de logement, il est exigé la création de places de stationnement dans les conditions suivantes : **2 places au minimum, hors accès, par logement.**

Cette disposition se trouve aussi dans le règlement du secteur AUf à vocation d'activités/équipements ; elle y est également corrigée.

Enfin, les articles 10, relatifs à la **hauteur maximale** des constructions, du règlement de toutes les zones du ban communal, à l'exception de la zone naturelle N déjà renseignée, sont complétés par la mention informative :

La hauteur est mesurée en tout point du bâtiment à partir du niveau du terrain naturel.

La typologie des logements sociaux

Outre la sauvegarde de la biodiversité et de la sécurité sur le territoire communal, la nécessité de procéder à une modification du PLU repose sur la volonté de répondre aux exigences légales en termes de logements sociaux.
Toutefois, la problématique actuelle des logements locatifs sociaux à Horbourg-Wihr n'est pas tant une question de quantité que de typologie.

Certes la commune devra répondre aux exigences de la loi SRU en ce qui concerne le taux de LLS (Logements Locatifs Sociaux) par rapport au nombre de résidences principales, mais, d'ici là, des objectifs triennaux lui sont fixés afin de tendre vers la situation demandée.
Le non-respect de ces objectifs peut entraîner la prise d'un arrêté de carence par le Préfet, qui aura des impacts forts et négatifs pour la gestion de la ville.

Le bilan des objectifs triennaux pour la période 2014-2016 a été le suivant :
- objectif quantitatif de production de LLS dépassé,
- mais, par rapport à la typologie de financement fixée par Etat, on a compté **trop de PLS, pas assez de PLAI.**

Ce constat a placé la commune dans un risque d'arrêté de carence.

Les objectifs pour la période triennale 2017-2019 étaient la réalisation de 121 LLS supplémentaire, dont 30% :
- au moins de PLAI,
- et au plus de PLS.

Le bilan est du même acabit que celui de la période triennale précédente.

D'importantes opérations d'urbanisation comportant des LLS sont en cours, programmées ou envisagées, et, d'après ce qu'il était possible d'estimer en 2020, elles pourraient presque faire doubler le nombre de LLS en 5 ans, de 2017 à 2022.

Les pourcentages de LLS demandés et appliqués par le PLU avant modification permettent de remplir les objectifs triennaux pour le nombre total de LLS créés, voire même de les dépasser.
Il semble que les différentes incitations à réaliser des LLS font croître ce type de logements à Horbourg-Wihr.

Le règlement du PLU modifié définit donc, en plus, une part de PLS maximale et de PLAI minimale à respecter.

Dans le PLU avant la modification n°2, le taux de LLS demandé variait selon le nombre de logements total réalisé dans une opération.
Il oscillait entre 22% et 33% de LLS demandés, par rapport au nombre de logements total d'une opération.
La volonté communale est de ne pas s'éloigner de ces valeurs (qui ont permis de renforcer effectivement la mixité sociale au sein de la ville).

De plus, il est souhaitable d'étendre l'exigence de réalisation de LLS à davantage d'opérations, notamment à celles qui présentent une taille relativement modeste.

Enfin, le taux de LLS exigé sera uniformisé quels que soient le nombre ou la taille des logements, au-delà d'un seuil.

Ainsi, dans les articles 2 du règlement des **zones UA, UC, et secteurs AUa**, l'exigence en matière de LLS sera exprimée par une part fixe, et avec un minimum en PLAI et un maximum en PLS :

Sur les parcelles concernées par le secteur de mixité sociale, tel que reporté au plan de zonage, soit sur l'intégralité de la zone UA *(UC et AUa)* :

Toute opération portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400 m² ou plus, et comprenant au moins 2 logements, devra comprendre **30 % minimum de logements locatifs sociaux.**

Parmi les logements locatifs sociaux ainsi réalisés :
- **au moins 30% devront être financés par des PLAI** (Prêts Locatifs Aidés d'Intégration),
- et **au plus 30% devront être financés par des PLS** (Prêts Locatifs Sociaux).

Les chiffres obtenus, suite à l'application des pourcentages fixés précédemment, seront arrondis aux chiffres entiers immédiatement supérieurs.

Le taux de LLS imposé s'inspire de celui demandé dans les communes sous arrêté de carence, bien que ce ne soit certes pas le cas pour Horbourg-Wihr.

En effet, l'article L.111-24 du code de l'urbanisme spécifie que : dans les communes sous arrêté de carence, pour toute opération d'immeubles collectifs de plus de 12 logements ou de plus de 800 m² de surface de plancher, il faut 30% de LLS au moins (hors PLS).

Par ailleurs, le choix a été fait de demander un maximum de 30% de PLS, comme l'Etat l'exigeait pour la dernière période triennale, puisque les tendances semblent indiquer que ce taux serait encore dépassé.

Cette typologie correspond également aux dispositions de l'article L.302-8 du code la construction et de l'habitation, qui concerne les objectifs des périodes triennales : « la part des logements financés en prêts locatifs sociaux *(PLS)* ne peut être supérieure à 30 % des logements locatifs sociaux à produire et celle des logements financés en prêts locatifs aidés d'intégration *(PLAI)* est au moins égale à 30 % ».

3.3. La cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles

La mairie a reçu, en février 2020, un « porter-à-connaissance » transmis par les services de l'Etat, présentant la nouvelle cartographie de la connaissance de l'aléa mouvement de terrain différentiel, consécutif à la sècheresse et à la réhydratation des sols argileux.

En effet, au cours des dernières décennies, les épisodes de sécheresse caractérisés par des températures élevées et un déficit hydrique se sont multipliés, avec pour effet une amplification du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

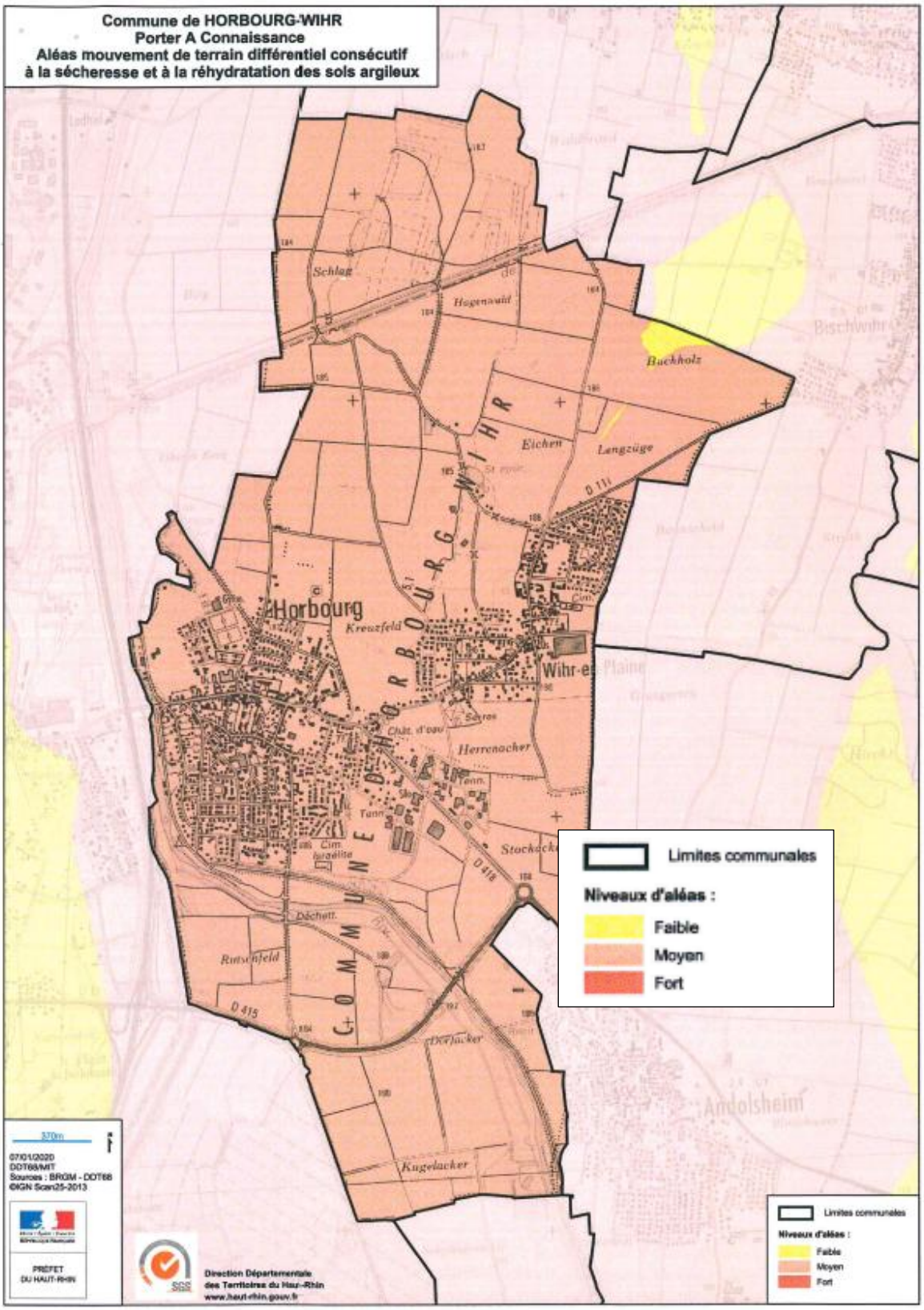
Ce phénomène est devenu la deuxième cause d'indemnisations au titre des catastrophes naturelles, derrière les inondations.
La nouvelle politique de prévention mise en place par les pouvoirs publics doit permettre de mieux anticiper et maîtriser ce risque.

En particulier, la loi ÉLAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 a rendu obligatoire l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des **niveaux d'aléa moyen** ou fort, d'une part pour les ventes de terrain à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements.
Ces nouvelles règles sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L. 112-20 à L. 112-24 et R. 112-5 à R.112-10.

Les constructeurs sont tenus, soit de suivre les recommandations des études de sols fournies par le maître d'ouvrage lorsque celles-ci sont obligatoires, soit de respecter les techniques particulières de construction dont les objectifs sont définis à l'article R.112-10 du code de la construction et de l'habitation (fondations, teneur en eau des terrains à proximité, …).

La présente note de présentation étant complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé en 2012, elle peut présenter la nouvelle cartographie de ces risques.

Le territoire de Horbourg-Wihr présente, dans la nouvelle cartographie, presque intégralement un niveau d'aléas moyen :



1. Les incidences des changements

1.1. La diversité sociale

La détermination d'un taux fixe, plutôt que variable, de logements locatifs sociaux à produire, pour une opération au-delà d'un certain seuil de surface, modifiera très peu la sociologie de la commune, puisque la mixité sociale y est déjà établie.

Cette exigence touchera éventuellement **davantage d'opérations** que lorsque le PLU non modifié était appliqué, et la **variété des logements en termes de taille** pourrait être renforcée.

L'obligation de réalisation d'un minimum de logements sociaux financés par un PLAI peut induire dans la commune l'installation d'une **population aux besoins spécifiques**, notamment en transports en commun.

La délimitation des secteurs de mixité sociale (l'intégralité des zones UA et UC, et des secteurs AUa) sur un plan de zonage aura pour effet de rendre incontestable la mesure affichée dans le règlement sur le minimum de logements sociaux à produire.

Cela n'aura aucune conséquence sur l'environnement, mais renforcera tout au plus encore la mixité sociale déjà effective dans la commune.

1.2. La richesse des milieux naturels

D'autres changements permis par la présente modification du PLU permettront :
- de conserver des **éléments variés du patrimoine naturel** : 4 arbres anciens, remarquables par leur taille, et d'essences différentes, seront conservés le long de la Grand'Rue, ainsi que la faune rattachée ;
- d'accroître la **biodiversité intra-urbaine**, associée avec les milieux naturels du reste du territoire:
    - les espaces **verts et plantés** exigés dans les opérations d'aménagement ne pourront plus se concrétiser sous la forme de parkings enherbés,
    - la **surface minimale de milieux plantés** sur une parcelles sera toujours la plus élevée (calculée par rapport à la taille de la parcelle sans l'emprise des constructions) ;
    - les plantations pourront présenter un **plus grand intérêt écologique et paysager** ; …

1.3. L'évolution des conditions de déplacements

Des mesures claires s'appliqueront en matière de stationnement :
- **au moins 2 places privées par logement** seront obligatoires ; en l'absence d'information sur le nombre de logement dans les permis, des règles sont prévues en fonction de la surface de plancher des opérations ;
- des **places supplémentaires communes** seront réalisées dans les lotissements ou autres groupes d'habitations **;**
- dans les quartiers les plus récents, une place de parking privée adjacente à la voie de desserte **délestera les espaces publics, dont les trottoirs**, ….

Les circulations de tout type seront **fluidifiées et plus sûres**, que ce soit au niveau des voies de desserte ou de certains accès.

La densification des constructions pourra se poursuivre au sein de la ville, mais il ne pourra pas y avoir d'utilisation de terrains pour des opérations dont l'ampleur ne serait pas compatible avec les moyens de desserte ou d'accès.

Par exemple, au-delà d'un petit immeuble de 6 logements environ (approximativement 500 m² de surface de plancher), des conditions de circulation particulières devront être respectées (croisement de plusieurs véhicules, circulations alternatives possibles, …), au niveau de la voie de desserte mais aussi de l'accès privé s'il se présente sous la forme d'une longue impasse.

1.4. Le patrimoine historique et futur

Des bâtiments caractéristiques du passé, notamment rural, de la commune sont protégés par le PLU, et disséminés pour la plupart le long de toute la Grand'Rue.

Toutefois l'identité particulière et distinctive de la ville repose aussi sur ses **richesses archéologiques**, régulièrement mises à jour.

La volonté actuelle de sauvegarde de ce patrimoine unique aboutira à la présence possible, dans les espaces publics du village ancien, de bâtiments reconstituant des éléments symboliques de l'histoire de la commune.
Ainsi, ceux-ci pourront s'affranchir d'une quelconque limite de hauteur, afin de restituer le plus conformément possible l'élément historique, **uniquement sur son site d'origine.**

Le paysage bâti du bourg ancien sera alors susceptible de comporter des constructions d'une hauteur supérieure à l'ensemble des autres, mais, comme les églises, leur présence sera emblématique.

Une autre mesure qui aura des conséquences sur la morphologie bâtie, cette fois dans toute la ville, est celle qui impose d'appliquer les règles du PLU **lot par lot** dans le cas de l'aménagement d'un lotissement.

En effet, il est incohérent de ne pas appliquer les mêmes règles aux lots qu'aux constructions isolées, lorsque ces règles ont été fixée dans le but de garder un **paysage urbain harmonieux et relativement homogène**, ou de garantir une intervention possible des secours en cas de sinistre.

L'application des règles du PLU aux lots (reculs par rapport aux limites séparatives, aux emprises publiques, entre 2 constructions sur une même parcelle, …) aura notamment pour effet une **meilleure insertion** des constructions dans le paysage bâti et un renforcement de la cohérence de ce dernier.

De plus, cette mesure évitera un **gaspillage de terrains** lorsque ceux-ci, en fin d'opérations, ne présentent plus les caractéristiques permettant de respecter les règles du PLU.

1.5. L'amélioration de la compréhension des règles

D'autre part, **l'instruction et la compréhension** de certaines règles seront facilitées : celles qui sont en lien avec la surface de plancher, la hauteur maximale des constructions, toutes celles qui contiennent un terme défini dans le lexique, …

La connaissance d'autres mécanismes sera rafraîchie grâce à la mise à jour des textes de référence :
- les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent **en sus des règles du PLU** et concernent la sécurité, la salubrité, les vestiges archéologiques, l'environnement, les sites, les paysages ;
- certaines **dérogations possibles** aux règles du PLU : situation des terrains, reconstruction à l'identique …

2. Les liens avec les documents supra-communaux

2.1. Le ScoT

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) « Colmar Rhin Vosges », qui s'applique à Horbourg-Wihr, a été approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.
Le SCoT définit les grandes orientations générales de l'organisation des espaces sur son aire, et les objectifs d'équilibre entre les différentes zones, avec lesquels les PLU des communes ou des intercommunalités doivent être compatibles.

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

En ce qui concerne Horbourg-Wihr, classée comme « ville couronne » de Colmar, le SCoT prescrit notamment :
- une **densité moyenne** (appliquée à toute la commune) de 40 logements/ha ;
- un **taux maximal de logements individuels purs** de 30% dans les sites d'extensions ou de renouvellement urbain de plus de 1 ha ;
- une superficie (hors friches) de 25 ha dédiés aux **zones d'activités d'intérêt supra communal** ;
- une **production de 175 logements par an** avec diversification dans les 4 villes couronnes ;
- un **quota de foncier en extension urbaine de 69 ha** pour les 4 villes couronnes ; …

Le PLU changé par la modification n°2 est **compatible** avec le SCoT dans la mesure où aucun des points concernés n'entrave la réalisation des objectifs du SCoT pour Horbourg-Wihr.
Par ailleurs, le SCoT « Colmar Rhin Vosges » est « intégrateur », c'est-à-dire qu'il est lui-même compatible avec les orientations :
- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhin-Meuse et du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du district Rhin, approuvés en novembre 2015 ;

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

Il prend en compte :
- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) Alsace adopté en décembre 2014.
- le SIDC (Schéma Interdépartemental des Carrières) approuvée en octobre 2012.

La compatibilité du PLU modifié, ou la prise en compte des documents suscités, n'est donc pas à vérifier.

Par ailleurs, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) du Grand Est n'est pas pris en compte dans le SCoT puisqu'il a été approuvé le 22 novembre 2019.

Le SRADDET met en cohérence l'équilibre et équité des territoires, l'intermodalité et développement des transports, l'habitat et la gestion économe de l'espace, la maîtrise de l'énergie et la lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air et la préservation de la biodiversité, la prévention et la gestion des déchets.

La modification n°2 du PLU de Horbourg-Wihr prend en compte le SRADDET dans la mesure où elle n'affecte aucun de ces paramètres.

2.2. Autres documents

Le PLU modifié doit d'autre part être **compatible** avec :

- le PDU (Plan de Déplacements Urbain) de Colmar Agglomération, approuvé en juin 2012. Il pose les grands objectifs en matière de déplacements et transports urbains : favoriser les transports alternatifs, plus économes et moins polluants afin de préserver la qualité de vie du territoire.

Le PLU modifié est compatible avec le PDU, notamment avec les principes suivants :
- favoriser les interactions entre les déplacements et l'urbanisme ;
- maîtriser le recours et la place accordée à l'automobile ;
- tendre vers un usage partagé et cohérent de la voirie ; …

Le PLU modifié prescrit des mesures relatives au stationnement, à la largeur des voies, aux accès, ….
Mais, en particulier, le développement des logements locatifs sociaux imposé par la loi SRU, et celui des logements financés en PLAI imposé par les objectifs triennaux de l'Etat, ne va pas à l'encontre des objectifs du PDU.

En effet, Horbourg-Wihr est équipée en mode de transports alternatifs, avec notamment la desserte de la ville par les lignes 1, 9, 20 et 21 du **réseau de bus** de Colmar Agglomération ;

- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Colmar Agglomération.

Le PLH 2020-2025 de Colmar Agglomération a été approuvé le 17 décembre 2020. Le PLU modifié est compatible avec les dispositions du PLH, notamment en matière de logements sociaux.

Le PLU modifié doit **prendre en compte** (obligation de compatibilité mais avec dérogation possible pour des motifs justifiés) :

- le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Colmar Agglomération, mais ce dernier est en cours d'élaboration.

Le PCET du Grand Pays de Colmar a été adopté en février 2011. Il vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, les consommations énergétiques, et à promouvoir les énergies renouvelables, tout en renforçant l'attractivité du territoire.

Le PLU modifié ne contient aucune disposition qui irait à l'encontre de ces objectifs ;

- le SDRAF (Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière), qui est un outil de planification qui vise à faciliter l'exploitation forestière, et est élaboré chaque année. Le PLU modifié n'a aucun impact sur cette activité.

3. Le contenu du dossier

Le présent dossier de modification n°2 du PLU se compose de 5 documents :

1. Note de présentation
2. Règlement

3a. Plan de zonage avec PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)
3b. Plan de zonage avec SMS (Secteurs de Mixité Sociale)
3c. Plan de zonage sans PPRI ni SMS


ALSACE
Collectivité
européenne
DAUHR
ATD
Alsace

Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée n°2

1. Exposé des motifs

Valant rapport de présentation de la modification simplifiée n°2 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2
Portée à la connaissance du public du 14 avril au 15 mai 2022
Approuvée par Délibération du Conseil Municipal du 27 juin 2022
Le Maire
Thierry STOEBNER

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

ALSACE Collectivité européenne

DAUHR ATD Alsace

Juin 2022

SOMMAIRE

1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée 3

2. Exposé des motifs 4

2.1. Objet de la modification simplifiée 4
2.2. Incidences de la disposition modifiée 4
2.3. Contenu du dossier 4

1. Contexte relatif à la modification du PLU par procédure simplifiée

La commune de Horbourg-Wihr dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 janvier 2012.

Il a fait l'objet :
- d'une modification n°1 le 13 octobre 2014 ;
- d'une modification simplifiée n°1 le 19 décembre 2014 ;
- et d'une modification n°2 approuvée le 27 mars 2021.

Or, il apparaît qu'une erreur s'est glissée dans le règlement du dossier de la modification n°2 du PLU.

Celle-ci est intervenue en amont de la procédure de modification du PLU, au moment de la transformation du règlement au format « pdf » en document au format « word », afin de pouvoir le modifier.
Le nombre ¾, apparaissant dans l'article UE9 du règlement, a été transposé en ¼, et l'erreur est passée inaperçue.

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153- 36 du code de l'urbanisme que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification dès lors que les changements envisagés n'induisent pas :

- un changement dans les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

- une réduction d'un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

- une réduction d'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 ;

- une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, dans les six ans suivant sa création, qui 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.

La modification peut alors s'opérer par la procédure simplifiée, lorsque les conditions de l'article L153-45 du code de l'urbanisme sont réunies, c'est-à-dire que le projet de modification :

- ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- ne diminuent pas ces possibilités de construire ;

- ne réduisent pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La procédure de modification par voie simplifiée est également expressément prévue pour rectifier une erreur matérielle (article L143-37).

2. Exposé des motifs

2.1. Objet de la modification simplifiée

Le PLU de Horbourg-Wihr, approuvé en 2012, règlementait l'emprise au sol maximale des constructions dans la zone UE de la façon suivante :

> **UE 9 : Emprise au sol des constructions**
>
> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ¾ de la superficie du terrain.

La zone UE couvre en effet plus de 23 ha des zones d'activités de Horbourg-Wihr.

Le changement de cet article UE 9 n'a jamais fait partie des objectifs de la modification n°2 du PLU de la commune, et ce changement n'est bien sûr mentionné nulle part dans le dossier.

Une erreur de retranscription, lors du passage du fichier du règlement du format pdf en format word, est à l'origine de la variation de l'article, qui se décline donc ainsi, dans la version du règlement approuvée en mars 2021 :

> **UE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**
>
> L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder ¼ de la superficie du terrain.

La modification simplifiée n°2 du PLU de Horbourg-Wihr a donc pour objet de rectifier cette erreur matérielle, et revenir à la version du PLU de 2012 pour l'article UE9.

2.2. Incidences de la disposition modifiée

En effet, la zone UE représentant des zones d'activités, il ne peut être envisageable de limiter à un quart de la superficie d'une parcelle l'emprise au sol de ses constructions.

Cette disposition rendrait inconstructible beaucoup de parcelles à vocation résidentielle, elle est d'autant plus dommageable en zone d'activités : aucune installation, ni même extension, ne pourra plus se concrétiser dans les zones d'activités de la ville, si la « nouvelle » disposition de l'article UE9 est conservée.

La modification simplifiée n°2 du PLU aura donc comme incidence unique de rendre à la zone UE son potentiel constructible, et donc son potentiel de densification (plutôt que de consommation des zones d'extension), qu'il n'a jamais été question de supprimer.

Le document « 2. Règlement » qui accompagne la présente note vise à corriger cette erreur matérielle en réintroduisant la proportion de ¾ dans le règlement.

2.3. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Exposé des motifs
2. Règlement


ALSACE
Collectivité
européenne


ADAUHR
ATD
Alsace

Horbourg-Wihr
commune

PLAN LOCAL d'URBANISME

Modification n°3

1. Note de présentation

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

MODIFICATION N°3
Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 3 février 2025

MAIRIE DE HORBOURG-WIHR (Haut-Rhin)

Le Maire

Thierry STOEBNER

ALSACE Collectivité européenne

ADAUHR ATD Alsace

Février 2025

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE 1

1.1. LES OBJETS DE LA MODIFICATION 1
1.2. LA PROCEDURE 1
1.3. LES ETAPES 2
1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale 2
1.3.2. Autour de l'enquête publique 2

2. LES MOTIFS DES CHANGEMENTS 2

2.1. LA CREATION D'UN SECOND TERRAIN MULTISPORTS 2
2.2. LA CORRECTION D'UNE FAUTE DE FRAPPE 7
2.3. LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DE LA VILLE 7
2.3.1. Les caractéristiques du site 7
2.3.2. Les risques identifiés 10
2.3.3. La croissance non soutenable 14

3. LES DISPOSITIONS MODIFICATIVES 16

3.1. LES PLANS DE ZONAGE 16
3.2. LE REGLEMENT 16

4. LES INCIDENCES DES CHANGEMENTS 16

5. LES LIENS AVEC LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX 19

5.1. LE SCOT 19
5.2. AUTRES DOCUMENTS 21

6. LE CONTENU DU DOSSIER 21

1. Le contexte

1.1. Les objets de la modification

La commune de Horbourg-Wihr dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 16 janvier 2012, toujours en vigueur en 2024.

Il a fait l'objet :
- d'une modification n°1 le 13 octobre 2014 ;
- d'une modification simplifiée n°1 le 19 décembre 2014 ;
- d'une modification n°2 le 27 mars 2021 ;
- et d'une modification simplifiée n°2 le 27 juin 2022.

Aujourd'hui, une modification n°3 du PLU est nécessaire pour permettre la réalisation d'un équipement public de loisirs, de type « city parc », dans la partie « Wihr » de la ville.

De plus, il est urgent de procéder à une prise en compte des risques dans la commune, et surtout du risque d'inondation qui pourrait toucher une zone urbanisable de plus de 5 hectares, prévue par le PLU de 2012, adjacente à l'Ill et à sa digue.

Il convient donc de modifier le classement de ce site dans le PLU, avant même l'approbation du PLU actuellement en révision.
L'urbanisation de cette zone pourrait de plus entraîner une nouvelle explosion démographique dans la ville, dont les équipements publics sont à peine en cours de mise à niveau.

Enfin, la modification représente l'opportunité de rectifier quelques erreurs matérielles (fautes de frappe) apparaissant dans le règlement du PLU.

1.2. La procédure

La modification n°3 du PLU entre dans le champ défini par l'article L.153-36 du code de l'urbanisme : « Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque la commune décide de modifier le règlement[1], les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Cette modification est une modification de droit commun, concernée par l'article L.153-41 du code de l'urbanisme qui stipule que :
« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :
1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »

[1] Règlement écrit et/ou règlement graphique (plan de zonage)

En effet, les dispositions modificatives concernant le site situé en arrière-digue (qu'on peut aussi appeler zone de sur-aléa) y diminuent les possibilités de construire.

1.3. Les étapes

1.3.1. L'éventuelle évaluation environnementale

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

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

Une demande d'examen au cas par cas a été faite à la MRAe le 25 juillet 2024, et l'autorité environnementale a rendu son avis conforme le 28 août 2024, concluant qu'il n'était pas nécessaire de réaliser une évaluation environnementale du projet de modification du PLU.

1.3.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées (Etat, Région, Département, Autorité organisatrice des transports urbains, EPCI compétent en matière de PLH, Communauté d'Agglomération, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du SCOT).

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

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

L'enquête publique sur la modification n°3 du PLU de Horbourg-Wihr s'est déroulée du 18 novembre au 18 décembre 2024, malgré l'absence d'évaluation environnementale obligatoire.

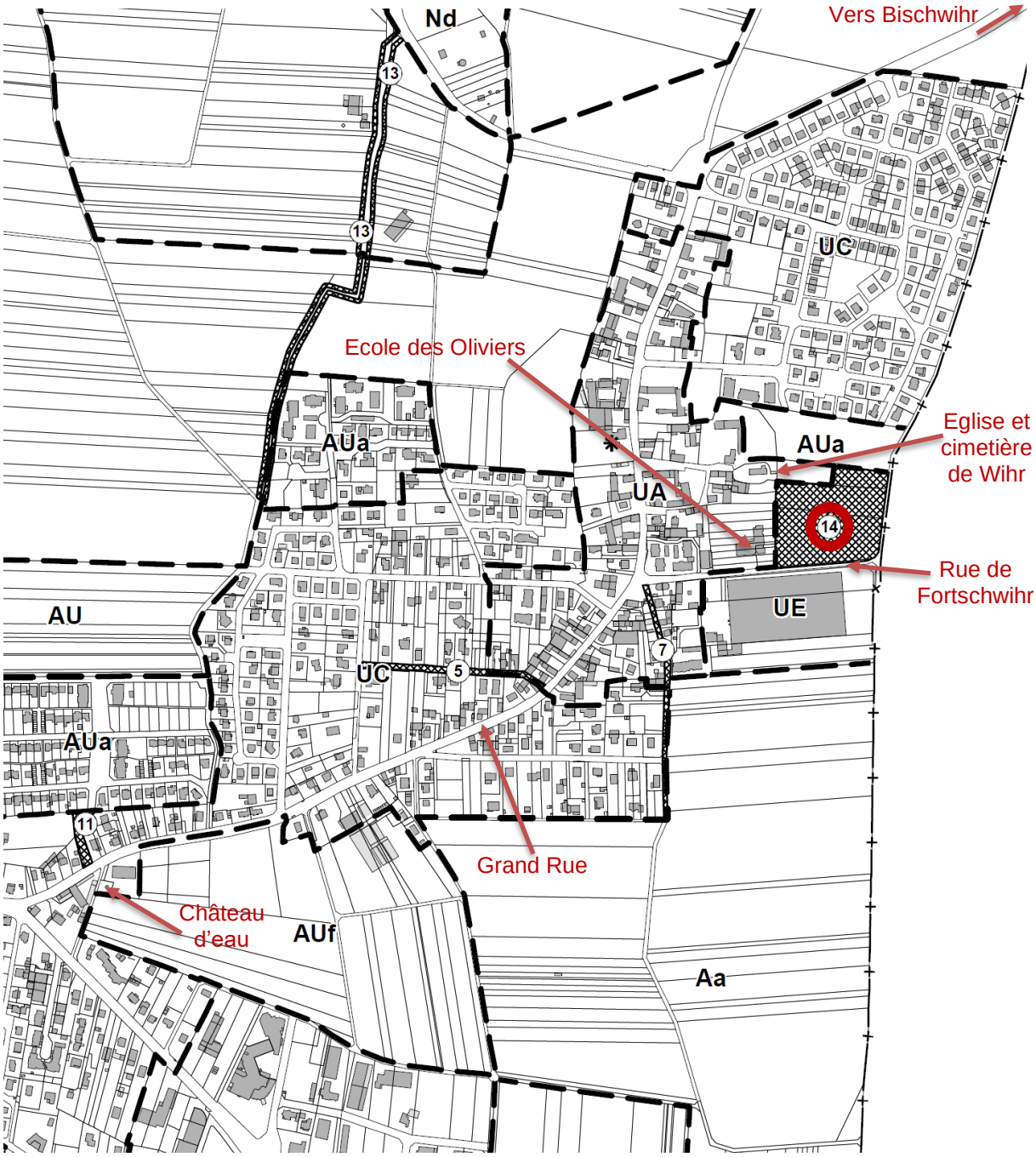
A l'issue de l'enquête publique, le projet n'a pas été modifié, le commissaire enquêteur ayant rendu un avis favorable sur le dossier, sans réserve ni recommandation.

2. Les motifs des changements

2.1. La création d'un second terrain multisports

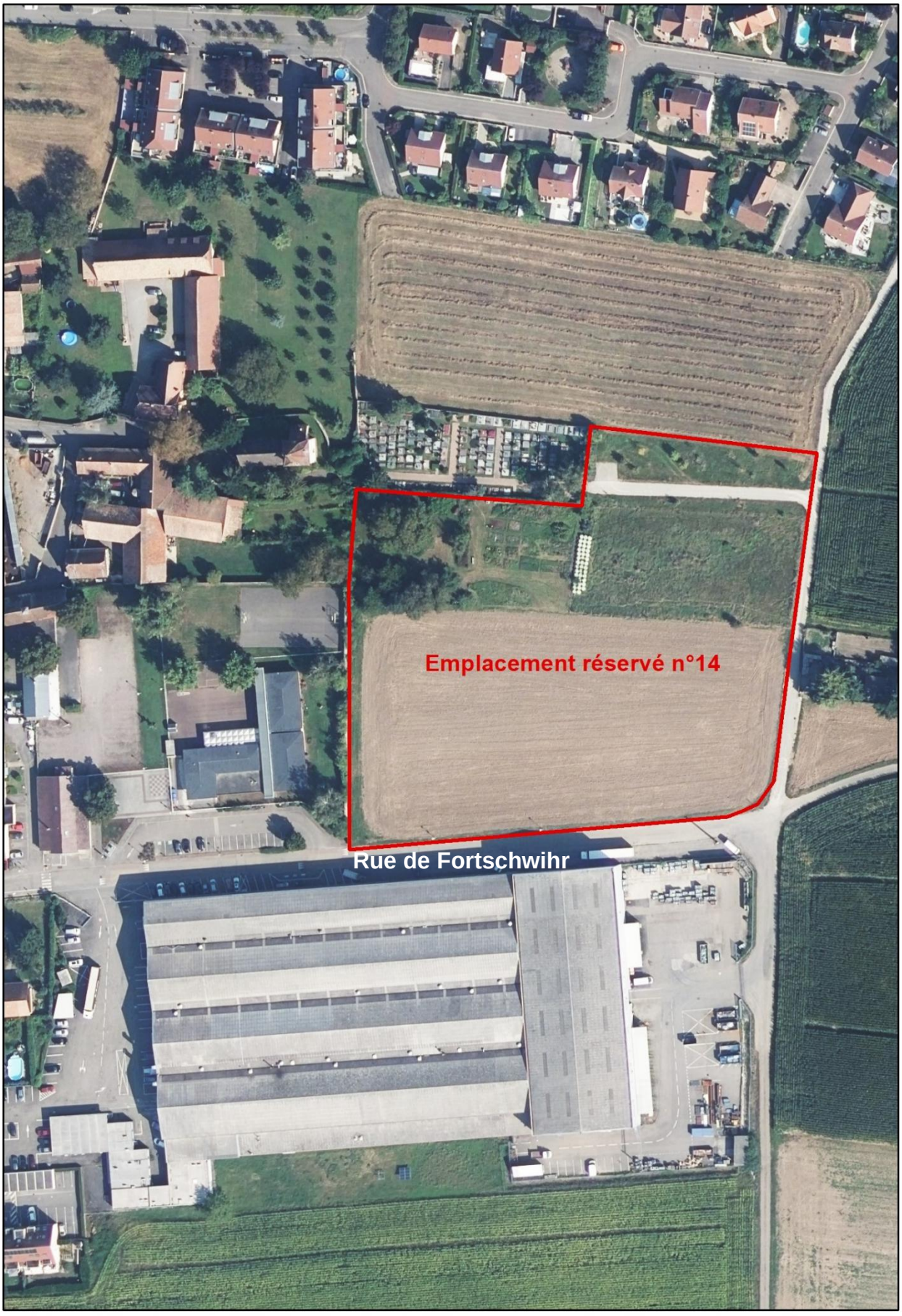
Le PLU approuvé en 2012 prévoit un emplacement réservé, le n°14, pour l'extension du groupe scolaire « les Oliviers » et du cimetière de Wihr.

Extrait du plan de zonage du PLU de 2012 :



Les terrains couverts par cet emplacement réservé se situent donc :

- rue de Fortschwihr, à côté de l'école des Oliviers,
- et dans le prolongement du cimetière existant, accessible par la rue de l'église.


Emplacement réservé n°14
Rue de Fortschwihr

L'école des Oliviers accueille, en 2024, des élèves du niveau primaire, mais toutes les classes de primaire des écoles de la commune seront bientôt regroupées dans le nouveau groupe scolaire de la ville, en construction.

L'école des Oliviers deviendra alors une école maternelle.

Avec la création du nouveau groupe scolaire de la ville, l'extension de l'école des Oliviers n'est plus nécessaire.

Par ailleurs, un programme de rénovation/renforcement des équipements de jeux et loisirs est en cours dans la ville.

On compte aujourd'hui 6 aires de jeux réparties dans la ville : place des Platanes et rue des Alisiers dans le lotissement des Pommiers, rue Gloxin entre le nouveau lotissement du Kreuzfeld et Wihr, rue de Riquewihr près de la poste et de la salle Kastler, rue des Dahlias au sud-ouest de la ville, rue du Mont-Blanc à proximité du pont des Américains.

Pour les plus âgés, un skate parc se situe à côté de la salle Kastler, et du nouveau groupe scolaire, à l'extrémité nord-ouest de la ville.

La commune dispose depuis 2021 d'un terrain multisports ou « city parc », plateau sur lequel plusieurs activités (dont football, basketball, …) peuvent être pratiquées. Il se trouve au sud de la ville, au bout du nouveau lotissement du Schlossfeld ou des « Césars », à proximité du chemin de promenade qui borde l'Ill.

La municipalité présente une volonté forte de développer les zones de loisirs et la pratique d'une activité sportive de plein air, pour enrichir le cadre de vie des habitants et favoriser les liens sociaux.

L'offre en aire de jeux/loisirs peut ainsi être renforcée dans la partie ancienne de Wihr, la localisation de l'emplacement réservé n°14 s'avérant idéale pour ce type d'équipements : reculée par rapport aux axes de circulation automobile principaux et accessible pour beaucoup d'habitants par des chemins peu fréquentés, présentant peu de risques de nuisances pour des habitations, voisine des autres équipements de ce noyau ancien (salle des fêtes, parking, ludothèque, …).

La présente modification du PLU a donc pour objet de changer la destination de l'emplacement réservé n°14, du moins dans le secteur qui ne servira pas à l'extension du cimetière de Wihr.

Ce changement permettra la création d'un second « city parc », pour la partie Wihr, donc nord-est, de la ville.

L’école des Oliviers et le site voisin prévu pour un nouveau city parc :








2.2. La correction d'une faute de frappe

Dans le règlement du PLU en vigueur, les articles 11 concernant l'aspect extérieur des constructions contiennent la mention : « les teintes criardes sont prescrites ».

On trouve cette erreur pour les zones UA (centres anciens), UC (autres quartiers à dominante d'habitation de la ville), AUa (zones d'extension de la ville) et AUf (secteur prévu pour des activités à l'est du château d'eau).

Il est évident que les teintes criardes ne sont pas prescrites mais « proscrites ».
La présente modification du PLU représente l'occasion de rectifier cette faute de frappe.

2.3. La maîtrise du développement de la ville

2.3.1. Les caractéristiques du site

Le PLU de 2012 prévoit une zone à urbaniser d'une superficie de 5,1 hectares, à l'ouest de la ville, en contrebas de la digue de l'Ill qui la borde.
Le long de ce secteur nommé AUa, la digue est un remblai au sommet duquel se trouve la rue de l'abattoir.



Autrefois, l'Ill présentait une annexe, dont la diffluence était localisée au niveau de la pointe nord-ouest du secteur AUa, et une zone marécageuse était présente de quelques dizaines à quelques centaines de mètres au nord et au nord-est du secteur.

Le secteur AUa repose sur des limons de débordement de l'Ill, d'une épaisseur allant de 0,4 à 1 mètre ; ils colmatent un ensemble de chenaux parallèles à l'Ill, creusés dans la nappe alluviale rhénane.

Dans le secteur AUa, les altitudes s'échelonnent entre 189,6 mètres NGF au point le plus haut (secteur remblayé au sud-ouest) et environ 185,9 m au point le plus bas (partie centrale de la parcelle cultivée le plus à l'est).
L'altitude baisse vers le nord-est dans la plaine d'Alsace.

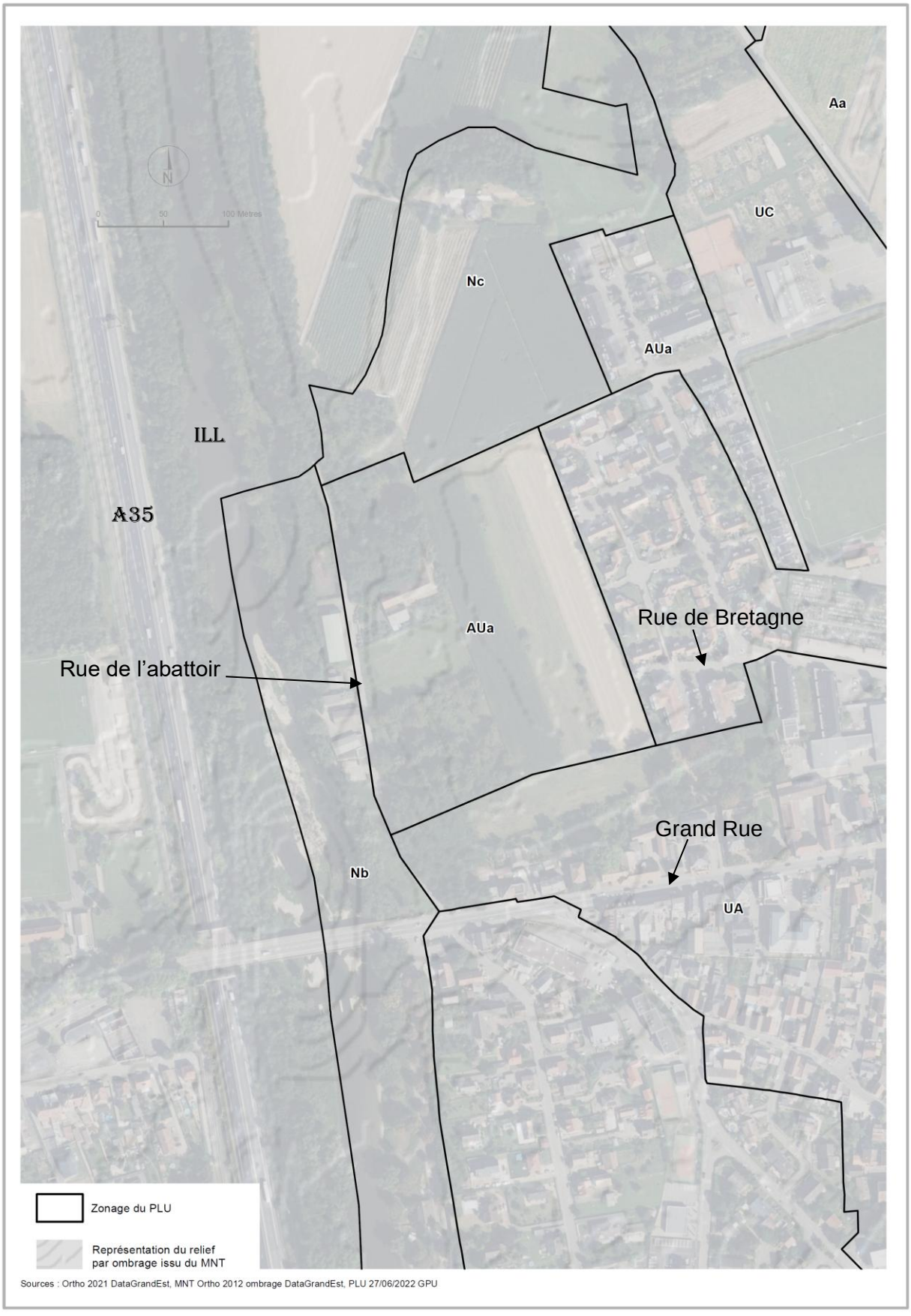
Le tiers ouest se situe à environ 187-187,5 m, la partie médiane vers 186,1-186,5 m, et le tiers est à 185,9-187 m.

La nappe phréatique se trouverait à une profondeur moyenne comprise entre un peu moins de 1 mètre et plus de 4 mètres.

Aujourd'hui on trouve sur le site : des cultures (maïs), des prairies, plantations de Robiniers, vergers, petits bois, bosquets, des fourrés.



Un des secteurs de plantations de Robiniers est observé au sud du secteur AUa, installé sur une ancienne décharge/zone de remblais.


Aa
UC
Nc
AUa
ILL
A35
AUa
Rue de Bretagne
Rue de l'abattoir
Grand Rue
Nb
UA
0
50
100 Mètres
Zonage du PLU
Représentation du relief
par ombrage issu du MNT
Sources : Ortho 2021 DataGrandEst, MNT Ortho 2012 ombrage DataGrandEst, PLU 27/06/2022 GPU

2.3.2. Les risques identifiés

La fonction essentielle de la digue est de protéger les terrains situés derrière elle, en empêchant leur submersion par les eaux lors d'inondations ou de crues[1].

Les deux risques majeurs induits par une digue sont le phénomène de surverse et la rupture partielle ou totale de la digue.
Dans le premier cas, le niveau des eaux dépasse le sommet de la digue et les terrains situés derrière l'ouvrage sont inondés à leur tour.
Dans le second cas, la rupture peut engendrer une onde de submersion susceptible de provoquer des dégâts importants.

Les digues protègent en général des crues les moins fortes.
Mais elles risquent de rompre à partir d'un certain niveau d'eau pour des crues relativement importantes, avant que soit atteinte la crête de digue.

Phénomène peu prévisible, la rupture de digue présente un grave danger pour les populations et leurs biens.
La rupture de la digue a un effet potentiellement destructeur (forte énergie libérée brutalement, érosion du sol, destruction potentielle des bâtiments par pression dynamique sur les murs).

Derrière les digues notamment, il existe un risque réel pour les vies humaines.

En France comme ailleurs, les conséquences dramatiques des inondations ponctuent régulièrement l'actualité.

On peut citer quelques exemples liés à des défaillances de digues :
- dans le Gard, en septembre 2002, la rupture de la digue protégeant la commune d'Aramon du cours d'eau local (le Gardon) a causé la mort de 5 personnes ;
- à Cuxac-d'Aude, en novembre 1999, la "vague d'inondation" créée par la rupture brutale d'un remblai SNCF qui jouait le rôle de digue a provoqué la mort de 5 personnes ; etc ….

A Aramon, la rupture de la digue a causé la destruction de l'ensemble des infrastructures communales, ainsi que des bâtiments recevant du public ou d'habitation.

Les dégâts matériels sont également irrémédiables.

Plus récemment, on observe une intensification des risques :
- octobre 2023 : rupture de digue dans les Hautes-Alpes ;
- novembre 2023 : rupture partielle d'une digue dans la vallée de Masevaux ;
- novembre 2023 : rupture d'une digue dans le département des Vosges ;
- novembre 2023 : évacuation de population pour une alerte pour un risque de rupture d'une digue dans le Pas-de-Calais ;
- décembre 2023 : rupture de digue dans les Alpes de Haute Provence ;

[1] Inondation = submersion temporaire d'une zone habituellement hors d'eau
Crue = augmentation plus ou moins durable du débit de la rivière

- avril 2024 : rupture d'une digue en Normandie ;
- avril 2024 : évacuation de population pour risque de débordement d'une digue en Côte d'Or ;
- mai 2024 : évacuation de population pour une alerte concernant le risque de rupture d'une digue en Indre-et-Loire ;
- mai 2024 : évacuation de population pour risque de débordement d'une digue en Moselle ;
- etc …

Rupture d'une digue en Saône et Loire



Surverse d'une digue dans les Landes



Source : presse

De plus, de façon générale, beaucoup de digues sont fragilisées par les intempéries.

Les aléas climatiques provoquent et provoqueront encore davantage de catastrophes naturelles, des épisodes plus intenses.

La PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation) de l'Ill[1] date de 2006, il y a pratiquement 20 ans, d'une époque où les changements climatiques en cours ne suscitaient aucune attention.

Le PPRI de 2006 a donc permis l'inscription du secteur AUa longé par la rue de l'abattoir, comme site à urbaniser.

Pourtant, une portion du secteur AUa, au nord-ouest, est déjà couverte par la zone rouge à risque fort de rupture de digue du PPRI.

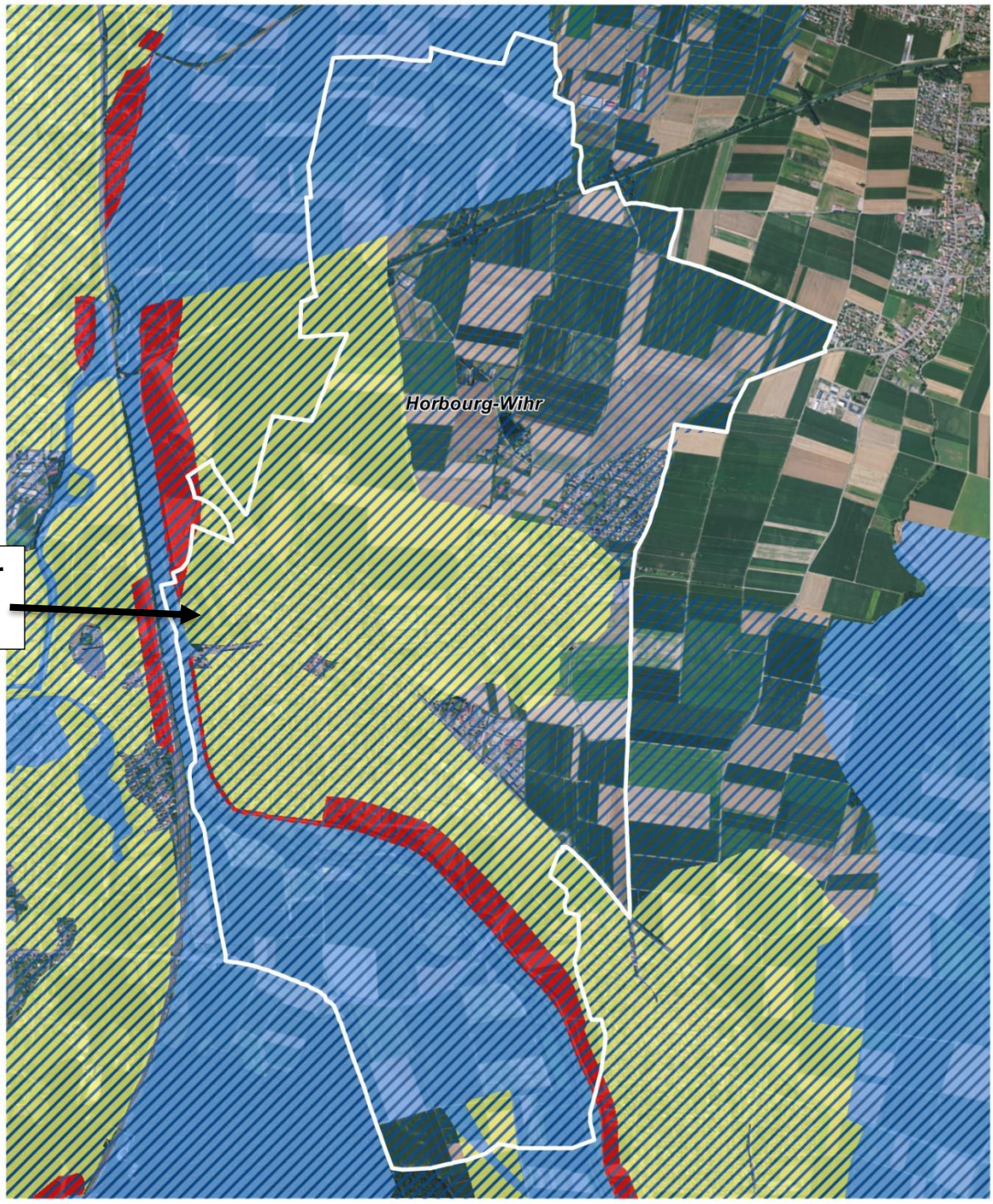
Extrait du plan de zonage du PLU de 2012 :



[1] La carte qui suit montre les délimitations du PPRI de 2006

Zones inondables

Commune de Horbourg-Wihr



Sources : DREAL 2015, CD68, DDT 2017, Ortho 2018 GéoGrandEst

Aujourd'hui, le PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) des districts hydrographiques Rhin et Meuse, redéfinit les risques et les SCoT[1] (Schémas de Cohérence Territoriale) doivent être compatibles avec les objectifs du PGRI.

Le SCoT Colmar-Rhin-Vosges, qui couvre la commune de Horbourg-Wihr, devra donc intégrer les dispositions du PGRI dans sa révision en cours.
Le PLU de Horbourg-Wihr devra, en cascade, être aussi compatible avec ces dernières.

La modification n°3 du PLU représente donc l'opportunité d'anticiper ces obligations, car les élus sont tenus, dès qu'ils ont la connaissance d'un risque, d'appliquer un principe de précaution.

Le PGRI, pour la période 2022-2027, comprend un nouvel objectif pour les collectivités : « Intégrer le risque de défaillance des ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations ».

En effet, les secteurs situés en arrière d'ouvrages contenant les crues sont toujours considérés comme soumis à un aléa « inondation », que ces ouvrages aient été, ou pas, conçus dans un objectif de protection contre les crues, et ce quel que soit leur statut.

Cet aléa prend notamment en compte les scénarios de défaillance de ces ouvrages. En effet, les ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations ne suppriment pas complètement le risque d'inondation.

Le risque de sur-aléa en cas de ruptures brutales ou de surverse, avec des conséquences catastrophiques, demeure dans tous les cas.

La pérennité d'un ouvrage construit ou aménagé jouant un rôle de prévention des inondations n'est pas garantie dans le temps long dans des conditions identiques aux conditions actuelles, entre autres parce que l'aléa a changé dans le temps (l'aléa d'aujourd'hui n'étant pas forcément celui de demain du fait du changement climatique), et que les dépenses liées à l'ouvrage ne peuvent parfois plus être prises en charge.
Par ailleurs, il peut toujours se produire un aléa plus important que l'aléa pris en compte pour dimensionner ces ouvrages.

Les dispositions du PGRI sont alors les suivantes :
« Les documents d'urbanisme prennent notamment en compte le risque de défaillance ou de surverse des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations.
Intégrant le fait qu'ils restent intrinsèquement inondables, les secteurs bénéficiant de l'effet des ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations sont affichés avec un aléa correspondant à des scénarios de défaillance, dès lors que le risque est connu.
Cela est notamment le cas des secteurs protégés par un ouvrage pouvant jouer un rôle de digues, que ce dernier soit classé en tant que système d'endiguement ou

[1] Documents d'urbanisme supra-communaux avec lesquels les PLU doivent être compatibles

que, sans être autorisé comme tel, il joue un rôle de protection à titre principal ou par destination.
Ce dernier cas de figure englobe notamment les infrastructures linéaires construites en remblai dans le lit majeur des cours d'eau et pouvant ainsi faire obstacle à l'écoulement des crues (canaux, routes, voies ferrées, etc.) ».

Pour les secteurs couverts par des PPRI approuvé avant 2019, le PGRI prescrit une prise en compte du risque de manière suffisante dans les documents d'urbanisme.

Le PLU de Horbourg-Wihr, en cours de révision, prend en compte le risque de manière satisfaisante en reclassant le site longé par la rue de l'abattoir en zone agricole, qui est sa vocation principale actuelle.

Toutefois, en attendant l'approbation du PLU révisé, il est important de tirer parti de la présente modification pour rendre dès à présent ce site non constructible pour des opérations immobilières.

La présente modification reclasse donc le site AUa desservi par la rue de l'abattoir en zone AU[1], non urbanisable avant que toutes les autres possibilités de développement de la commune aient été mobilisées.

On peut ajouter qu'aujourd'hui les risques liés à l'hydrologie peuvent être encore accrus par certaines tendances d'aménagement, comme la réduction de la taille des parcelles construites (emprise construite plus forte sur un même espace), et la part croissante d'imperméabilisation des parcelles, au détriment des espaces verts.

2.3.3. La croissance non soutenable

De plus, ce secteur AUa du PLU de 2012, côté rue de l'abattoir, est susceptible d'accueillir plus de 400 habitants supplémentaires[2] en très peu de temps, et plusieurs centaines de véhicules de plus circuleraient dans la ville et dans ses rues.

Or, il est urgent de mettre en œuvre des solutions aux problèmes de circulation actuels dans la ville, et il ne peut pas être envisagé d'ajouter encore à l'étranglement constaté une explosion du nombre de véhicules.

En effet, l'objectif prioritaire pour la ville est aujourd'hui de mettre les équipements, les infrastructures, et le système d'assainissement collectif, à niveau par rapport au nombre d'habitants de la ville, et de résorber les problèmes en matière de circulation automobile.

La population de Horbourg-Wihr a connu dans les années 2010 une explosion démographique, induite par la forte croissance du nombre de logements dans la ville.

[1] Le secteur ne peut pas être reclassé en zone agricole par la présente modification, car cela modifierait les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLU, ce qui n'est pas possible dans le cadre d'une procédure de modification de PLU

[2] sur la base de 40 logements/ha et 2,1 personnes par logement

En 15 ans, la population de la ville a crû de près de 1400 habitants, soit une augmentation de 27%.

Cette croissance continue et incontrôlée n'est pas soutenable à l'échelle de la commune et doit être stoppée, ce qui va dans le sens des exigences :

- de la loi Climat, qui impose une forte réduction de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,
- et celles de la loi ALUR[1] de 2016, qui introduisait dans les PLU l'exigence de justifier par des besoins avérés toute consommation d'espaces non urbains.

Il est aujourd'hui primordial de permettre à la ville et aux équipements d'absorber au mieux l'essor récent et toujours en cours, avant d'envisager un quelconque développement significatif, supplémentaire.

De plus, la capacité d'aménager et de construire dans les espaces déjà urbanisés de la ville est encore importante (dents creuses), et s'ajoutent à ce potentiel celui des grandes propriétés mutables, existantes et transformables.

D'importantes opérations immobilières sont aussi en cours ou ont bénéficié d'un permis d'aménager ou de construire, sur la base du PLU de 2012 toujours en vigueur.

Dans le cadre de la révision du PLU, une estimation du niveau de population supplémentaire susceptible d'être attirée par les programmes en cours, le potentiel des dents creuses et des propriétés mutables, a été réalisée.

Elle est synthétisée dans le tableau suivant :

Type d'aménagement	Nombre approximatif de logements	Nombre approximatif d'habitants dans ces logements
Dents creuses ou parcelles densifiables	440	924
Propriétés mutables (non comptabilisées dans les dents creuses)	298	625
Programmes en cours (non comptabilisés dans les propriétés mutables)	26	55
Total	**764**	**1604**

Le potentiel d'habitants supplémentaires, plus de 1600, à plus ou moins court terme dans la ville, est démesuré et non soutenable du point de vue des conditions de vie.

[1] Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Une poursuite de la croissance par créations de lotissements disproportionnés sur des espaces actuellement agricoles n'est donc en aucun cas envisageable, et même à proscrire du fait notamment :

- de la capacité limitée des équipements publics de la commune ;
- de la préservation souhaitée d'un cadre de vie acceptable pour la population actuelle ;
- du contexte législatif actuel, et notamment des prescriptions de la loi « Climat et résilience » d'août 2021, qui imposent une diminution de l'artificialisation des sols ;
- des prescriptions de la loi ALUR de 2014, qui exige des justifications en cas de consommation d'espaces non urbains ;
- du trafic automobile déjà excessif dans la ville, notamment dans la Grand Rue, et du fort engorgement de la circulation à certains moments.

Ces alertes renforcent la nécessité de procéder très rapidement au reclassement du secteur AUa de la rue de l'abattoir en zone non urbanisable dans les conditions actuelles.

3. Les dispositions modificatives

Les changements apportés au PLU par la modification n°3 concernent les plans de zonage et le règlement.

3.1. Les plans de zonage

Le tableau des emplacements réservés, figurant sur les 3 plans de zonage du PLU en vigueur, est modifié pour remplacer la dénomination de l'emplacement réservé n°14 pour la partie qui était consacrée à l'extension de l'école des Oliviers.
Cette destination devient : création d'un équipement de jeux/loisirs.

Ces plans de zonage comporteront la modification portant sur la zone d'extension de la ville desservie par la rue de l'abattoir : reclassement du secteur AUa en zone AU.

3.2. Le règlement

Les articles UA11.2, UC11.2, AUa11.2 et AUf11.2 sont modifiés pour remplacer le terme « prescrites » par « proscrites ».

4. Les incidences des changements

Le changement d'équipement public concerné par une partie de l'emplacement réservé n°14 aura pour effets :

- de réduire l'artificialisation et l'imperméabilisation des sol sur le site ;
- de permettre une certaine réversibilité de l'utilisation des terrains ;
- d'accroître l'offre en divertissements de plein air pour les jeunes, la mettre à niveau par rapport à la forte croissance démographique dans la ville ;
- de maintenir un paysage ouvert vers la zone agricole, une interface entre la ville et les champs, …

Le terrain de sports sera éventuellement accompagné d'espaces de stationnement, de confort, et d'autres équipements ludiques.
La taille de l'emplacement réservé n'est pas réduite au travers de la présente modification, afin de laisser à la commune des opportunités pour ajouter tel ou tel équipement public en lien avec le terrain multisports.
L'espace qui ne sera finalement pas utilisé pour le projet de site de loisirs pourra être reclassé en zone agricole dans le PLU en cours de révision.

Le changement de terme dans les articles 11 des zones habitées ou potentiellement habitées n'apportera qu'une clarification, les instructeurs des autorisations d'urbanisme n'ayant jamais appliqué la « prescription » des couleurs criardes.

Le secteur AUa de la rue de l'abattoir est provisoirement[1] reclassé en « zone à urbaniser » AU.
Une nouvelle modification du PLU s'imposerait pour l'ouvrir à l'urbanisation.

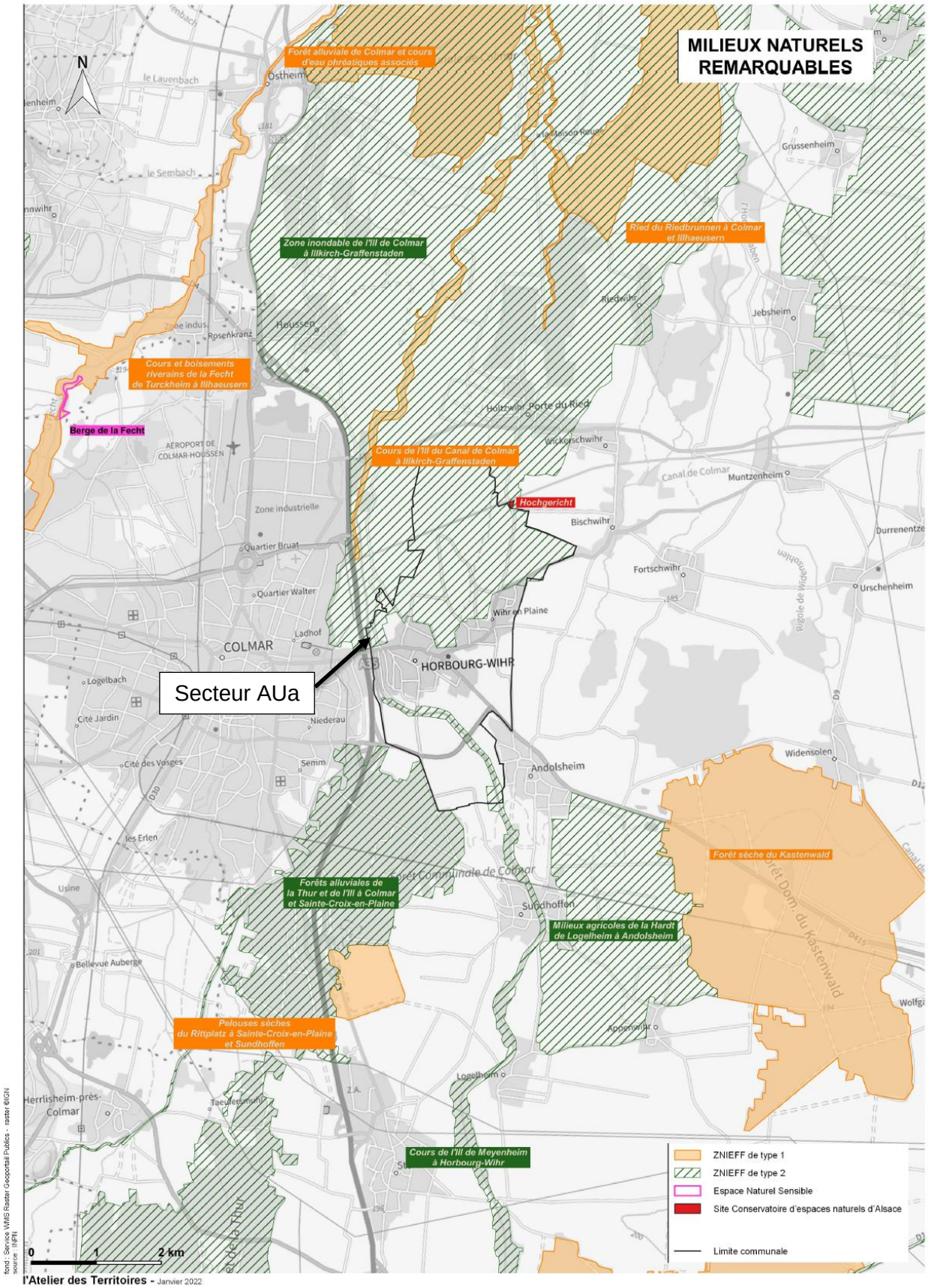
Or, conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification d'un PLU porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Or, il subsiste, en 2024, plus de 8 ha de terrains (dents creuses) qu'on peut raisonnablement considérer comme utilisables, pour la construction, dans les zones urbaines UA et UC, à dominante d'habitat, du PLU actuellement en vigueur.
On peut ajouter à ce potentiel les surfaces encore constructibles des lotissements du Kreutzfeld et du Schlossfeld (Césars), et le potentiel de logements existants dans les propriétés mutables de la ville (exemple : anciennes propriétés agricoles de très grande taille, réutilisables pour la création de nombreux logements).
Toutes ces possibilités de développement par densification de la ville devront être exploitées avant qu'il soit possible d'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone AU.

Le reclassement du secteur AUa en zone AU aura pour effet de sauvegarder environ 5 ha de surfaces non artificialisées, dont une partie très favorable à l'activité agricole.
La possibilité d'épandage et d'infiltration des eaux, quelle que soit leur origine (pluies, inondations, débordement ou rupture de la digue, remontées de nappe, …) sera préservée, et ce avant que l'eau atteigne les parties habitées du côté de l'allée du Languedoc et de la rue de Bretagne.
Ce potentiel d'absorption contribuera également à éviter de renforcer la puissance des inondations potentielles en aval de l'Ill.

De plus, une certaine biodiversité pourra être conservée sur le site, avec des formations arborées et arbustives, éventuellement même des vergers, et le secteur continuera à assurer ses nombreuses fonctions écologiques, au sein de la continuité d'intérêt régionale liée à l'Ill.
On peut noter en effet que le secteur AUa est inclus dans la ZNIEFF[2] « zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden ».

[1] Jusqu'à l'approbation du PLU révisé
[2] Zone Naturelle à Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique


MILIEUX NATURELS REMARQUABLES
Secteur AUa
Forêt alluviale de Colmar et cours d'eau phréatiques associés
Zone inondable de l'Ill de Colmar à Illkirch-Graffenstaden
Ried du Riedbrunnen à Colmar et Illhaeusern
Cours et boisements riverains de la Fecht de Turckheim à Illhaeusern
Berge de la Fecht
Cours de l'Ill du Canal de Colmar à Illkirch-Graffenstaden
Hochgericht
Forêts alluviales de la Thur et de l'Ill à Colmar et Sainte-Croix-en-Plaine
Forêt sèche du Kastenwald
Milieux agricoles de la Hardt de Logelheim à Andolsheim
Pelouses sèches du Rittplatz à Sainte-Croix-en-Plaine et Sundhoffen
Cours de l'Ill de Meyenheim à Horbourg-Wihr
COLMAR
HORBOURG-WIHR
ZNIEFF de type 1
ZNIEFF de type 2
Espace Naturel Sensible
Site Conservatoire d'espaces naturels d'Alsace
Limite communale
0
1
2 km
l'Atelier des Territoires - Janvier 2022

Cette ZNIEFF de type 2[1] comprend donc la plaine d'inondation de l'Ill entre Colmar et Illkirch-Graffenstaden.
Cette rivière est l'affluent majeur du Rhin en Alsace, alimenté par les rivières vosgiennes ainsi que certaines rivières phréatiques du Ried.
Les crues de ce cours d'eau fertilisent les milieux attenants.
Ces zones inondables abritent une richesse floristique et faunistique importante avec 171 espèces déterminantes dont l'Iris de Sibérie, le Choin noirâtre, la Loutre et le Castor.
Cette zone comprend la totalité des espèces remarquables du Ried.
Le réseau de zones humides fait la richesse des bords de l'Ill.
Quelques secteurs présentent encore une dynamique fluviale et un réseau de prairies qui contribuent à la diversité des milieux.

Par ailleurs, le reclassement du secteur aura aussi pour impact de ne pas exposer de nouvelles populations ou habitations aux risques identifiés sur le site.

Cette précaution est d'autant plus nécessaire que la population qui pourrait être accueillie dans le secteur AUa urbanisé s'élève à plusieurs centaines de personnes.

Elle permettra de préserver le cadre et la qualité de vie dans la ville de centaines de véhicules supplémentaires, et des pollutions, nuisances et risques induits.

La modification concernant le classement de secteur s'inscrit également dans la démarche de révision du PLU, en anticipant le respect des objectifs obligatoires fixés par les lois ALUR et « Climat » notamment.

5. Les liens avec les documents supra-communaux

5.1. Le ScoT

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) « Colmar Rhin Vosges », qui s'applique à Horbourg-Wihr, a été approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017.
Le SCoT définit les grandes orientations générales de l'organisation des espaces sur son aire, et les objectifs d'équilibre entre les différentes zones, avec lesquels les PLU des communes doivent être compatibles.

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

Horbourg-Wihr y est classée comme « ville couronne » de Colmar.
Le SCoT prescrit notamment une production de 175 logements par an dans les 4 villes couronnes[2], pour la période 2016-2036.

Cela représente en moyenne 44 logements par an et par commune.

[1] espaces qui intègrent des ensembles naturels, fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riches que les milieux alentours.
[2] Horbourg-Wihr, Wintzenheim, Ingersheim, Turckheim

A Horbourg-Wihr, 530 logements ont été commencés entre 2012 et 2021, soit en moyenne 53 par an.

Entre 2014 et 2020 plus précisément, 380 résidences principales supplémentaires ont été créées, soit en moyenne 63 résidences principales de plus par an.

Compte tenu des programmes immobiliers encore en cours ou en projet pour les court et moyen termes, on peut estimer que la production de logements à Horbourg-Wihr a été à la hauteur du rôle assigné par le SCoT, même en enlevant le potentiel du secteur AUa de la rue de l'abattoir.

D'autre part, la production de logements dans les autres communes couronnes a été et sera encore importante, notamment à Turckheim et Wintzenheim.

De plus, le SCoT en vigueur aujourd'hui n'est pas compatible avec les prescriptions la loi Climat, notamment celle relative à la réduction de l'artificialisation des sols.
Il est donc en cours de révision et devra être approuvé d'ici 3 ans, sous peine qu'aucun permis ne soit plus délivré dans les zones d'extension des communes concernées.

Le PLU changé par la modification n°3 est donc compatible avec le SCoT en vigueur actuellement, dans la mesure où aucun des points concernés n'entrave la réalisation des objectifs du SCoT pour Horbourg-Wihr, et il devance les dispositions du futur nouveau SCoT pour le volet « loi Climat ».

Par ailleurs, le SCoT « Colmar Rhin Vosges » est « intégrateur », c'est-à-dire qu'il est lui-même compatible avec les orientations :

- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhin-Meuse et du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du district Rhin, approuvés en novembre 2015 ;
- du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) Ill-nappe-Rhin approuvé en juin 2015.

La modification n°3 rend le PLU plus compatible avec le PGRI actuellement en vigueur.

Le SCoT prend en compte :

- le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) Alsace adopté en décembre 2014.
- le SIDC (Schéma Interdépartemental des Carrières) approuvée en octobre 2012.

La compatibilité du PLU modifié, ou la prise en compte des documents suscités, n'est donc pas à vérifier dans le cas des documents approuvés avant le SCoT.

Enfin, le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) du Grand Est n'est pas pris en compte dans le SCoT puisqu'il a été approuvé le 22 novembre 2019, et est actuellement en cours de modification.

Le SRADDET met en cohérence l'équilibre et équité des territoires, l'intermodalité et développement des transports, l'habitat et la gestion économe de l'espace, la

maîtrise de l'énergie et la lutte contre le changement climatique, la pollution de l'air et la préservation de la biodiversité, la prévention et la gestion des déchets.

La modification n°3 du PLU de Horbourg-Wihr prend en compte le SRADDET dans la mesure où elle agit positivement sur les thèmes de la lutte contre le changement climatique, la gestion économe de l'espace, la pollution de l'air, la préservation de la biodiversité, etc …

5.2. Autres documents

Le PLU modifié doit d'autre part être compatible avec :

- le PDU (Plan de Déplacements Urbain) de Colmar Agglomération, approuvé en juin 2012.
  Il pose les grands objectifs en matière de déplacements et transports urbains : favoriser les transports alternatifs, plus économes et moins polluants afin de préserver la qualité de vie du territoire.

Le PLU modifié est compatible avec le PDU, en cela qu'il réduit le nombre de déplacements éventuels en voiture particulière vers d'autres pôles d'emplois, et le sur-engorgement ingérable des routes sur le ban communal ;

- le PLH (Programme Local de l'Habitat) de Colmar Agglomération.

Le PLH 2020-2025 de Colmar Agglomération a été approuvé le 17 décembre 2020.
Le PLU modifié est compatible avec les dispositions du PLH, puisqu'il contribuera au rééquilibrage du développement des logements dans l'agglomération, après explosion de la construction à Horbourg-Wihr ces dernières années.
Par ailleurs la modification du PLU n'a pas d'incidence en matière de logements sociaux, et notamment sur les taux exigés.

Le PLU modifié doit enfin prendre en compte (obligation de compatibilité mais avec dérogation possible pour des motifs justifiés) :

- le PCAET (Plan Climat Air Energie Territorial) de Colmar Agglomération, approuvé en juin 2023.

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

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

- le SDRAF (Schéma Départemental d'Accès à la Ressource Forestière), qui est un outil de planification qui vise à faciliter l'exploitation forestière, et est élaboré chaque année. Le PLU modifié n'a aucun impact sur cette activité.

6. Le contenu du dossier

Le présent dossier de modification n°3 du PLU se compose de 5 documents :

1. Note de présentation
2. Règlement modifié

3a. Plan de zonage avec PPRI (Plan de Prévention des Risques d'Inondation)

3b. Plan de zonage avec SMS (Secteurs de Mixité Sociale)

3c. Plan de zonage sans PPRI ni SMS


ALSACE
Collectivité
européenne
DAUHR
ATD
Alsace