



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**ALTENHEIM**

## NOTICE DE PRESENTATION

Elaboration du PLU le 01/10/2009

(A annexer au rapport de présentation)

### REVISION ALLEE N°1

#### ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du 24 juin 2019,



A Altenheim,  
Le 25 juin 2019

le Maire,  
Mickaël VOLLMAR



**atip**

AGENCE TERRITORIAL D'INGENIERIE PUBLIQUE  
TERRITOIRE OUEST 1 rte de Maennolsheim 67700 SAVERNE

## Sommaire

I.	CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE .....	2
1.	PRESENTATION DE LA COMMUNE .....	2
2.	LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR .....	2
3.	LE PROJET DE LA COMMUNE.....	2
4.	JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE .....	3
5.	DEROULEMENT DE LA PROCEDURE .....	4
6.	DOCUMENTS A MODIFIER.....	5
II.	OBJETS DE LA REVISION ALLEGEE.....	6
1.	ENJEUX ACTUELS .....	6
2.	JUSTIFICATIONS DE L'OBJET DE LA REVISION.....	9
III.	TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU .....	11
1.	LE TABLEAU DES SURFACES DU RAPPORT DE PRESENTATION : .....	11
2.	LE PLAN DE REGLEMENT AU 1/2000EME.....	12
3.	LE REGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU .....	13
IV.	INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT.....	22
1.	INCIDENCES SUR LES ESPECES PROTEGEES ET LEUR HABITAT .....	22
2.	IMPACT SUR LES MILIEUX AQUATIQUES.....	24
3.	IMPACT et VULNERABILITE DU SITE FACE AU RISQUE DE COULEES DE BOUE.....	25
4.	UN SITE NATURA 2000 ELOIGNE .....	26
V.	COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES .....	27
1.	COMPATIBILITE AVEC LE SCOT.....	28
2.	COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE.....	30
3.	COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) DU BASSIN DU RHIN 32	
4.	PRISE EN COMPTE DU SHEMA REGIONAL DE COHERENCES ECOLOGIQUES .....	33
VI.	MISE A JOUR DU REGLEMENT DU PLU SUITE AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME	35
1.	SUPPRESSION DES ARTICLES RECOPIES DU CODE DE L'URBANISME.....	35
2.	LA MENTION SHON .....	38
3.	LA MENTION DU COS .....	40
VII.	CONCLUSION GENERALE .....	42

## I. CONTEXTE ET PROJET DE LA COMMUNE

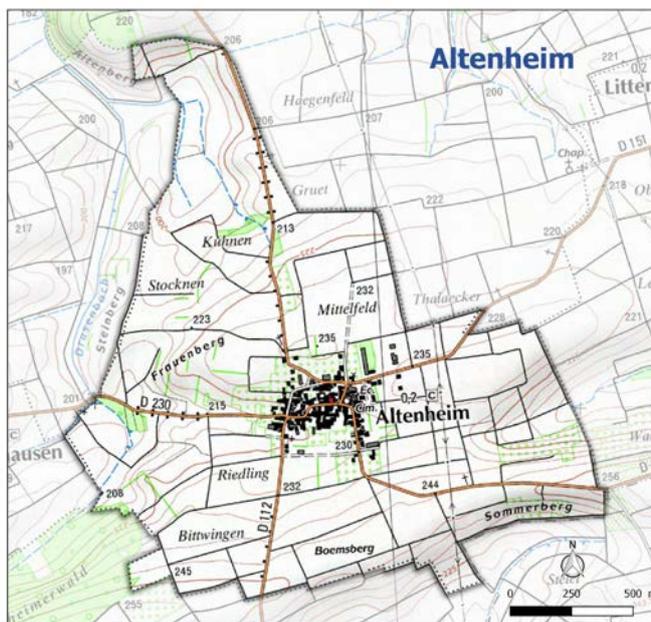
### 1. PRESENTATION DE LA COMMUNE

La Commune d'Altenheim s'étend sur 2,7 km<sup>2</sup> et compte 213 habitants (population totale 2018 – INSEE). Elle se situe à 27 km au Nord-Ouest de Strasbourg et à 9 km à l'Est de Saverne.

La Commune d'Altenheim fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Il s'agit d'une Commune principalement rurale dont l'altitude varie entre 187 m et 254 m. Elle est traversée par les ruisseaux du « Drusenbach » et du « Horattgraben ».

Au niveau économique, l'agriculture prédomine avec 7 exploitations auxquelles s'ajoutent une entreprise de commerce de gros, une entreprise de transport terrestre et une activité de vente à la ferme.



### 2. LES DOCUMENTS D'URBANISME EN VIGUEUR

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Altenheim a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du **1<sup>er</sup> Octobre 2009** et n'a pas été modifié ou révisé depuis.

La Commune est couverte par le SCoT de la Région de Saverne approuvé le 22 décembre 2011, actuellement en cours de révision.

### 3. LE PROJET DE LA COMMUNE

L'activité économique locale et sa dynamique ne transparaissent pas explicitement dans le document d'urbanisme de la Commune. Le PLU a été principalement réfléchi autour des enjeux relatifs à l'habitat, l'agriculture et à la protection de l'environnement sans véritablement prendre en compte les potentiels et enjeux économiques autres qu'agricoles.

Or, une activité économique locale existe dans la Commune depuis de nombreuses années, et elle cherche aujourd'hui à se développer. Toutefois, le PLU présente un frein à son développement.

Aussi, par délibération en date du 06/12/2018, le Conseil Municipal d'Altenheim a décidé de mettre en œuvre une révision de son document d'urbanisme, afin de permettre la prise en compte de l'enjeu de développement de cette activité.

L'évolution envisagée se fera sous forme de révision en procédure allégée.

Par le biais de la révision allégée de son document d'urbanisme, la Commune entend faire de son PLU un outil favorisant le développement économique, en pérennisant l'activité économique locale existante par la création d'un sous-secteur dédié, tout en ne contrariant pas les enjeux de préservation ciblés par le PADD.

Plus précisément, la révision allégée du PLU a pour objet de créer, dans la zone UB, un sous-secteur UB1 autour de locaux d'activité existants, et, en même temps, de reclasser

en UB1, 0,33 ha de terrains actuellement classés en zone N. Dans ce sous-secteur UB1 s'appliqueront des règles spécifiques et adaptées aux besoins des bâtiments d'activité.

#### 4. JUSTIFICATION DU CHOIX DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme :

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une **révision** lorsque la Commune envisage :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la Commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Mais, lorsque la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la Commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9.

La Commune d'Altenheim a décidé de réduire de 0,33 ha la superficie de la zone naturelle « N ». Ces 0,33 ha seront reclassés dans un sous-secteur UB1 qui sera créé pour accueillir des constructions à destination commerciale, artisanale, industrielle, de bureaux, de stockage et de dépôt, dont l'activité devra être compatible avec le caractère résidentiel environnant.

La révision ayant uniquement pour objet de réduire une zone naturelle, il est possible d'adopter la procédure dite « allégée » prévue au code de l'urbanisme.

Le projet de la Commune ne va pas à l'encontre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- le PLU rendra possible le développement économique et confirmera ainsi sa vocation à être un outil « au service de la vitalité de la Commune » ;
- le nouveau sous-secteur UB1 s'inscrira sur un site opportun de « manière à ne pas nuire à la silhouette de la Commune et à ne pas l'étaler le long des voies de communication » ;
- le PLU prescrira des règles d'urbanisation spécifiques au secteur UB1 afin d'éviter que les futurs aménagements, dans leur insertion paysagère, nuisent à la forme urbaine existante, et ne dévalorisent le caractère paysager d'Altenheim.

## 5. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Etapas	Détails	Textes
Prescription	La délibération du conseil municipal en date du 06/12/2018 prescrit l'objet de la révision allégée et les modalités de la concertation avec le public et est notifiée.	Code de l'urbanisme L.153-8, L.153-11, L.153-32, L.153-33, L.132-7, L.132-9, L.132-11, L.103-2, L.103-3, L.103-4, R.132-8, R.134-1, R.153-20, R.153-21  CGCT L.2113-17, L.2511- 15, R.2511-3  Loi n°2010-1563 du 16 décembre 2010 Article 25
Collaboration, association, concertation	<p>En application de l'article L.153-8 2°, la Commune révisé le PLU en collaboration avec la communauté de Communes de Saverne.</p> <p>En application des articles L.132-7, L.132-9, L.132-10 et L.132-11, les personnes publiques énumérées aux articles L.132-7 et L.132-9 (cf. liste ci-dessus) sont associés à la révision allégée du PLU. Elles peuvent, tout au long de la procédure, demander à être consultées sur le projet.</p> <p>En application des articles L.132-12 et L.132-13, sont aussi consultés, s'ils en font la demande :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les associations locales d'usagers agréées ;</li> <li>- les associations de protection de l'environnement agréées ;</li> <li>- les Communes limitrophes ;</li> <li>- les EPCI voisins (pas obligatoirement limitrophes) compétents en matière de documents d'urbanisme ;</li> <li>- le représentant des organismes HLM mentionnés à l'article L.411-2 du CCH propriétaires ou gestionnaires de logements sur la Commune (avis favorable si non rendu dans un délai de 2 mois).</li> </ul>	Code de l'urbanisme L.153-8, L.132-7, L.132-9 à L.132-13, L.103-2, L.103-4, R.132-9 Code de l'environnement L.120-1
Consultations avant arrêt	- L'autorité environnementale est consultée pour un examen au cas par cas du projet. L'autorité environnementale dispose d'un délai de 2 mois à compter de la réception de ces éléments pour notifier à la Commune la décision de soumettre ou non le PLU à évaluation environnementale. Dans ce délai, elle recueille l'avis de l'ARS. L'absence de décision vaut obligation de réaliser une évaluation environnementale.	Code de l'urbanisme L.104-2, R.104-8, R.104-21, R.104-22, R.104-28 à R.104-33
	- En application de l'article R.132-5, la Commune peut recueillir l'avis de tout organisme ou association compétent en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme, d'environnement, d'architecture, d'habitat et de déplacements.	Code de l'urbanisme R.132-5

Bilan de la concertation	À l'issue de la concertation, le conseil municipal délibère pour en tirer le bilan. En application de l'article R.153-12, ceci peut être fait dans la même délibération que celle qui arrête le projet de PLU (voir ci-dessous).	Code de l'urbanisme L.103-3, L.103-6, R.153-3, R.153-12, R.132-8, R.134-1
Arrêt	Le conseil municipal arrête le projet de PLU.	Code de l'urbanisme L.153-14, R.153-3, R.132-8, R.134-1
Réunion d'examen conjoint	En application de l'article L.153-34, avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de révision allégée arrêté fait l'objet, à l'initiative du maire, d'un examen conjoint de la Commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9	Code de l'urbanisme L.153-34, L.153-17, L.132-7, L.132-9, R.153-4, R.153-12
Consultations après arrêt	Avis de la chambre d'agriculture, de l'INOO : Comme la révision allégée du PLU prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers, il ne peut être approuvé qu'après avis de : - la chambre d'agriculture, - l'institut national de l'origine et de la qualité dans les zones AOC,	L.112-3 Code de l'urbanisme R.153-6
Enquête publique	Le projet de révision allégée « arrêté » est soumis à enquête publique par le maire. L'enquête est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement. En application de l'article L.123-7 du code de l'environnement, si la mise en œuvre du plan est susceptible de produire des effets notables sur l'environnement d'un autre État membre de l'UE, les renseignements permettant l'information et la participation du public sont transmis aux autorités de cet État.	Code de l'urbanisme L.153-19, L.103-6, L.132-3, R.153-8, R.153-12, R.104-25, R.104-33, R.134-1 Code de l'environnement L.123-1 à L.123-18, R.123-1 à R.123-27
Ajustements après enquête	À l'issue de l'enquête publique, le projet de PLU peut être modifié pour tenir compte : - du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint et des avis qui ont été joints au dossier d'enquête, - des observations du public, - du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur.	Code de l'urbanisme L.153-21
Approbation	Le PLU est approuvé par délibération du conseil municipal.	Code de l'urbanisme L.153-21, L.133-2, L.133-4, R.132-8, R.134-1, R.133-2, R.153-20, R.153-21, R.113-1

## 6. DOCUMENTS A MODIFIER

Les documents impactés par la présente révision sont :

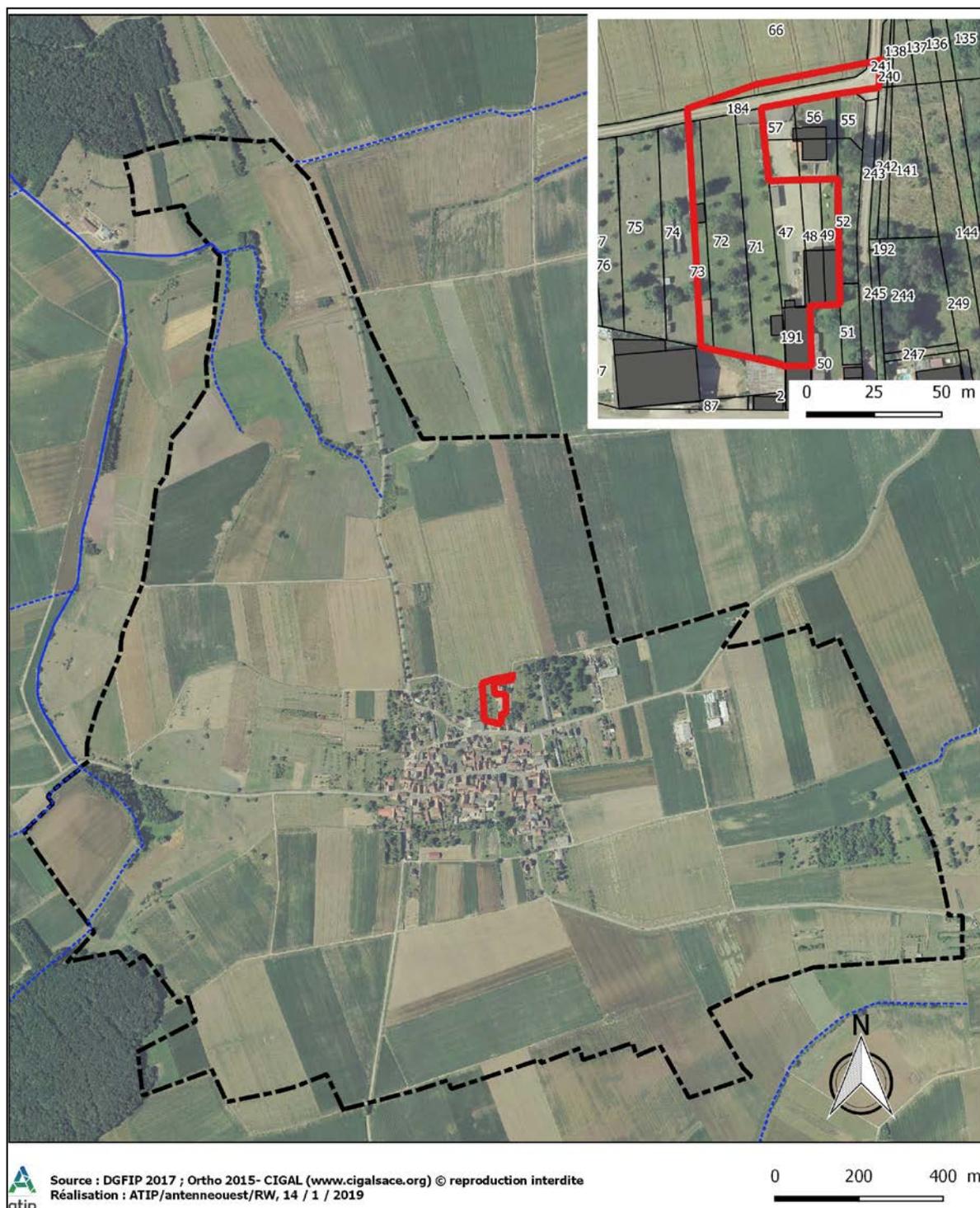
- le plan de règlement graphique (plan de zonage au 1/2000<sup>ème</sup>),
- le règlement écrit (zone UB),
- le tableau des surfaces du rapport de présentation.

La présente notice sera annexée au rapport de présentation.

## II. OBJETS DE LA REVISION ALLEE

### 1. ENJEUX ACTUELS

L'objet de la révision allégée du PLU porte sur des terrains actuellement situés au Nord du village, dans le lieu-dit de « Mittelfeld ». Dans ce secteur, une entreprise locale est installée depuis de nombreuses années. Son activité de type industrielle et commerciale se répartit dans deux locaux existants. Cette entreprise est aujourd'hui confrontée à deux défis : d'une part poursuivre et réussir la démarche de transmission d'entreprise entre générations, et d'autre part s'inscrire dans un contexte local lui permettant d'envisager le développement maîtrisé de son activité. Les locaux existants sont devenus insuffisants, notamment pour le stockage avant commercialisation ou livraison. Aussi, l'entreprise aurait besoin de s'étendre. La Commune souhaite répondre à ce besoin.



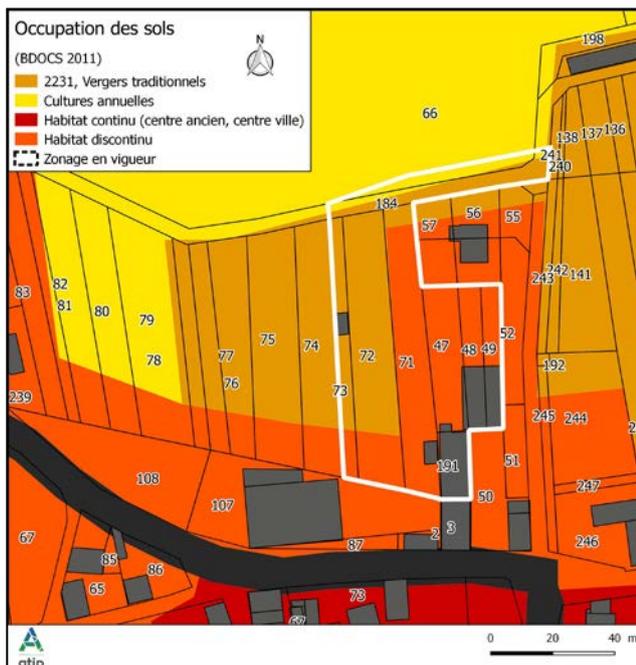
### Les parcelles concernées :

Les deux locaux d'activité existants sont situés sur les parcelles cadastrées section 02 n° 47, 48, 49 et 191 en zone UB du PLU. Le bâtiment situé le plus à l'Est est implanté en limite avec la zone N, inconstructible.

Au Nord de ces locaux, on distingue une maison d'habitation. Entre ces bâtiments est aménagée une cour avec une surface suffisante pour permettre à des véhicules utilitaires de manœuvrer facilement.

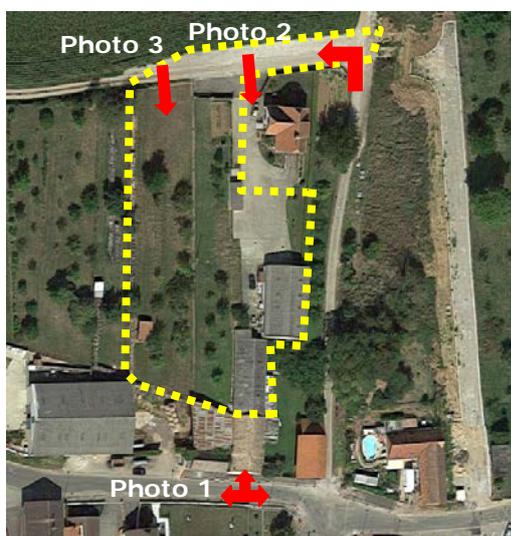
A l'Est, les parcelles cadastrées section 13 n° 71, 72, 73 sont classées en zone N du PLU. La parcelle n° 71 appartient à l'entreprise et est aménagée en jardin d'agrément. Les parcelles n° 72 et 73 sont occupées par quelques arbres issus de vergers traditionnels.

Sur le site de l'entreprise, à l'Ouest et au Sud des locaux existants, les terrains sont aménagés en jardin et sont étroits.



### Les accès existants:

On distingue deux accès aux terrains visés ci-dessus :



1. Un accès Sud via un local par la rue de Dettwiller (la RD112) (cf. photo 1 ci-après);

2. Un accès Nord par la rue du Mittelfeld, via un chemin rural (parcelles 184 et 66). Cet accès semble plus adapté aux besoins de l'activité (girations des PL et organisation sur la parcelle). Il permet aux véhicules utilitaires de ne pas encombrer la rue de Dettwiller.

La voie située au Nord a déjà été élargie pour faciliter l'accès et les manœuvres des véhicules. Par ailleurs, cette même voie permet d'accéder aux parcelles cadastrées n°71 et 72. (cf. photos ci-après).





### Les règles d'urbanisme en vigueur :

Aujourd'hui le potentiel d'extension de ce site d'activité vise des terrains localisés en zone UB mais également en zone N.

Le règlement de la zone **UB** ne va pas à l'encontre du projet, mais cela concerne uniquement la parcelle 71 qui de par sa taille ne permet pas de répondre totalement aux besoins de développement de l'activité sur la Commune.

Le règlement de la zone **N** autorise uniquement sous conditions :

- l'aménagement et l'extension mesurée des maisons d'habitations existantes, dans la limite de 30% de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU ;
- l'adjonction d'un seul bâtiment annexe, isolé ou non, par terrain, n'excédant pas un niveau, d'une emprise au sol maximale de 60m<sup>2</sup> et implanté à moins de 50 m de distance du bâtiment principal ;
- l'extension des bâtiments liés aux exploitations agricoles ;
- les abris de pâtures d'une emprise maximum de 30m<sup>2</sup>.

Aussi, l'aménagement d'un nouveau bâtiment n'est pas possible dans la zone N à l'inverse de la zone UB, qui autorise la construction de bâtiments de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### Conclusion :

Au regard des caractéristiques du site, de sa localisation, des enjeux en présence sur ses abords (foncier disponible, emprise suffisante, accès aisé), un développement maîtrisé sur les parcelles situées à l'Ouest actuellement classées en zone N, représente une solution pertinente et fonctionnelle pour la Commune, et pour ce type d'activité totalement compatible avec la proximité de secteurs résidentiels.

Au regard des dispositions réglementaires en vigueur dans la zone N, la Commune ne peut autoriser un éventuel projet d'extension de l'entreprise et par la même assurer le maintien de cette entreprise sur son territoire communal.

Pour ce faire, et dans le respect des orientations du PADD, la Commune souhaite réviser son PLU par le biais d'une procédure allégée pour pérenniser l'activité existante en lui offrant une possibilité d'extension, et créer un secteur dédié à l'activité économique, plus conforme à la réalité du site et à son occupation actuelle.

La Commune entend ainsi soutenir le développement économique de son village, en évitant surtout de l'entraver à travers un PLU trop restrictif.

Par ailleurs, de par le caractère très limité de cette évolution du PLU, ce projet n'est pas contraire aux orientations du SCOT de la Région de Saverne, qui ne cible pas la Commune comme pôle d'activité.

La compétence économique intercommunale a également été interrogée, mais le caractère très local de ce projet n'a pas permis de confirmer la pertinence d'un portage intercommunal.

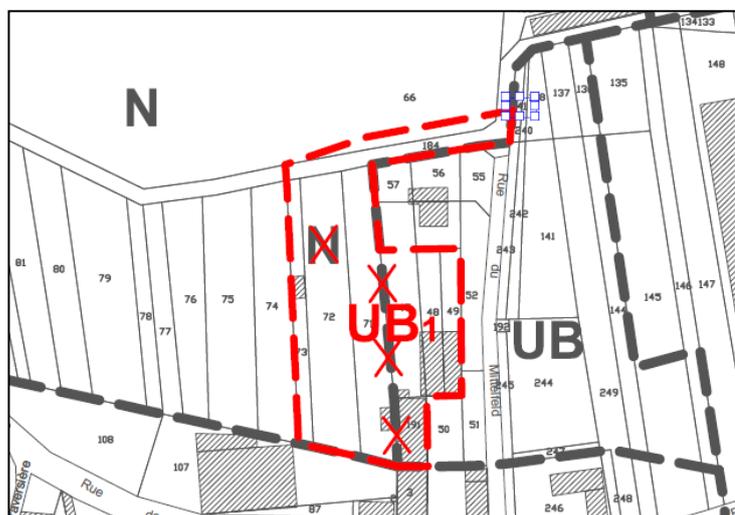
## 2. JUSTIFICATIONS DE L'OBJET DE LA REVISION

Le projet de la Commune, dans le cadre de la révision allégée n°1, vise la création sur des terrains issus de la zone UB, d'un sous-secteur UB1.

Les parcelles concernées sont cadastrées section 02, parcelles numéros 47 et 48 pour partie, n°49 et 191, sur lesquelles existent déjà des locaux d'activité. Dans ce secteur, seules les constructions liées à une activité commerciale, artisanale, industrielle, de stockage et de dépôt seront autorisées.

Par ailleurs, le projet de la Commune vise également l'extension mesurée de ce nouveau secteur UB1 sur les parcelles cadastrées section 13 n°71, 72, 73, sur une partie de la parcelle n° 66 (indivision en cours) et sur un tronçon d'un chemin rural (parcelle 184) actuellement classées en zone N. En augmentant la surface constructible autorisée, la Commune rend possible le développement de l'activité économique de cet îlot.

La surface totale de la zone naturelle reclassée en zone urbaine s'élève à 0,33 hectare, dont une partie est à considérer comme déjà affectée à de l'activité, notamment les accès au site d'activité existant déjà comme tel à l'époque de l'approbation du PLU.



### Bilan des surfaces :

Parcelle	Zonage initial	Occupation des sols	Zonage modifié	Emprise en ha	Emprise par zone En ha
47	UB	Habitat discontinu	UB1	0.07	0.15
48	UB	Habitat discontinu	UB1	0.03	
49	UB	Habitat discontinu	UB1	0.03	
191	UB	Habitat discontinu	UB1	0.02	
71	N	Habitat discontinu	UB1	0.1	0.33
72	N	Vergers	UB1	0.13	
73	N	Vergers	UB1	0.04	
66	N	Cultures annuelles	UB1	0.02	
Chemin rural (184)	N	Chemin rural avec enrobée	UB1	0.04	

Le nouveau secteur UB1 totalise une surface de 0,48 ha dont 0,15 issus de la zone UB et 0,33 ha actuellement classés en zone N. La voie d'accès au Nord est également incluse dans la zone UB1 et pourra par ce biais être réaménagée (enrobée, ...) de façon à supporter les flux de véhicules de transport.

Des règles spécifiques au secteur UB1 (cf. chapitre III), adaptées aux besoins des activités, seront ajoutées aux règles actuellement en vigueur dans la zone UB (articles 1, 7, 9, 11, 12 dont l'annexe sur le stationnement, 13). Par ce biais, la Commune entend marquer l'existence d'un secteur dédiée à l'activité dans son document d'urbanisme, et être plus conforme à la réalité du site et de son occupation actuelle.

### III. TRADUCTION DU PROJET DANS LE PLU

L'objet de la révision allégée modifie :

- Le tableau des surfaces
- Le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup>
- Le règlement

#### 1. LE TABLEAU DES SURFACES DU RAPPORT DE PRESENTATION :

La création du secteur UB1 modifie le bilan des surfaces du zonage du PLU qu'il convient de reporter dans le tableau des surfaces en page 89 du rapport de présentation.

Avant	<table border="1"> <thead> <tr> <th>ZONES</th> <th>Secteurs</th> <th>Superficie</th> <th>en %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4"><b>Zones urbaines</b></td> </tr> <tr> <td>Zone UA</td> <td></td> <td>9,7</td> <td>3,6</td> </tr> <tr> <td>Zone UB</td> <td></td> <td>4,8</td> <td>1,8</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Zones à urbaniser</b></td> </tr> <tr> <td>Zone AU</td> <td></td> <td>3,2</td> <td>1,2</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Zones agricoles</b></td> </tr> <tr> <td>Zone A</td> <td></td> <td>200,2</td> <td>73,9</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur Aa</td> <td>16,1</td> <td>5,9</td> </tr> <tr> <td colspan="4"><b>Zones naturelles</b></td> </tr> <tr> <td>Zone N</td> <td></td> <td>33,5</td> <td>12,3</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Secteur Nf</td> <td>3,5</td> <td>1,3</td> </tr> <tr> <td colspan="2"><b>Superficie totale de la commune</b></td> <td><b>271</b></td> <td><b>100</b></td> </tr> </tbody> </table>				ZONES	Secteurs	Superficie	en %	<b>Zones urbaines</b>				Zone UA		9,7	3,6	Zone UB		4,8	1,8	<b>Zones à urbaniser</b>				Zone AU		3,2	1,2	<b>Zones agricoles</b>				Zone A		200,2	73,9		Secteur Aa	16,1	5,9	<b>Zones naturelles</b>				Zone N		33,5	12,3		Secteur Nf	3,5	1,3	<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>271</b>	<b>100</b>
ZONES	Secteurs	Superficie	en %																																																					
<b>Zones urbaines</b>																																																								
Zone UA		9,7	3,6																																																					
Zone UB		4,8	1,8																																																					
<b>Zones à urbaniser</b>																																																								
Zone AU		3,2	1,2																																																					
<b>Zones agricoles</b>																																																								
Zone A		200,2	73,9																																																					
	Secteur Aa	16,1	5,9																																																					
<b>Zones naturelles</b>																																																								
Zone N		33,5	12,3																																																					
	Secteur Nf	3,5	1,3																																																					
<b>Superficie totale de la commune</b>		<b>271</b>	<b>100</b>																																																					
Après	Zones	Secteur	Superficie	En %																																																				
	<b>Zones urbaines</b>		9,7	3,6																																																				
	Zone UA		4,65	1,7																																																				
	Zone UB	<b>UB1</b>	0,48	0,2																																																				
	<b>Zones à urbaniser :</b>																																																							
	Zone AU		3,2	1,2																																																				
	<b>Zones agricoles</b>																																																							
	Zone A		200,2	73,9																																																				
		<b>Secteur Aa</b>	16,1	5,9																																																				
	<b>Zones naturelles</b>																																																							
	Zone N		33,17	12,2																																																				
		<b>Secteur Nf</b>	3,5	1,3																																																				
	<b>Superficie Totale de la Commune</b>		<b>271</b>	<b>100</b>																																																				

## 2. LE PLAN DE REGLEMENT AU 1/2000EME

La création du secteur UB1 sur des parcelles actuellement classées en zone N et UB modifie le plan de règlement au 1/2000<sup>ème</sup>.



### 3. LE REGLEMENT DE LA ZONE UB DU PLU

La Commune souhaite adapter la réglementation actuellement en vigueur dans la zone UB aux besoins des bâtiments d'activités. Ces nouvelles règles seront uniquement appliquées à l'intérieur du secteur UB1. L'introduction au chapitre 2 relatifs à la zone UB ainsi que les articles 1, 4, 7, 9, 11, 12 et 13 du PLU seront complétés et/ou modifiés.

#### 3.1 L'introduction au chapitre 2

	<b>CHAPITRE 2 – ZONE UB</b>
Avant	Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions récentes.
Après	Il s'agit d'une zone à vocation essentiellement résidentielle, correspondant aux extensions récentes. <b>UB1 : secteur pour l'aménagement de constructions, d'extensions ou la transformation de bâtiment liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.</b>

#### 3.2 L'article 1 UB

Le PLU, dans la zone UB permet l'aménagement d'établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage dès lors que leur surface de plancher n'excède pas 500m<sup>2</sup>. Ce seuil pourrait s'avérer insuffisant pour des bâtiments d'activités à usage de stockage. Aussi dans le nouveau secteur UB1, la Commune souhaite que des bâtiments à vocation d'activité puissent être autorisés sans être limités par une valeur maximale de surface de plancher. Le volume des nouvelles constructions sera naturellement contraint d'une part, par la surface peu importante de 0,33 ha potentiellement ouverte à l'urbanisation dans le secteur UB1 et d'autre part, par les règles d'urbanisation imposées à l'article 7 (cf. § 3.4 de ce chapitre), 9 (cf. § 3.5 de ce chapitre) et 10 UB du PLU.

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> <b>Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites</b>	
Avant	<p>1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.</p> <p>1.2 La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.</p> <p>1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.</p> <p>1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement de caravanes isolées ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- les terrains de camping et de caravanage ;</li> <li>- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;</li> <li>- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul> <p>1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.</p>
Après	<p>1.1 Les installations classées nouvelles incompatibles avec le caractère de la zone, qu'elles soient soumises à autorisation ou déclaration.</p> <p>1.2 La création d'exploitations agricoles.</p> <p>1.3 La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il doit en résulter une augmentation significative des nuisances pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publiques.</p> <p>1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N. totale.</p> <p>1.5 Les modes particuliers d'utilisation du sol suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le stationnement de caravanes isolées ;</li> <li>- les garages collectifs de caravanes ;</li> <li>- les terrains de camping et de caravanage ;</li> <li>- les terrains d'accueil d'habitations légères de loisirs ;</li> <li>- les dépôts de ferrailles, de déchets et de véhicules hors d'usage ;</li> <li>- les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 unités ;</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.</li> </ul> <p>1.6 L'ouverture et l'exploitation de carrières.</p> <p>1.7 La création et l'extension de plan d'eau et d'étangs.</p> <p><b><u>Dans le secteur UB1 :</u></b>  <b>Les constructions, les extensions ou la transformation de bâtiment dont la destination n'est pas liée à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage.</b></p>

La Commune entend également interdire, dans le secteur UB1, toutes autres destinations qui ne seraient pas liées à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôt ou de stockage, et confirmer au secteur UB1 sa vocation de zone d'activité.

### 3.3 L'article 4.3 UB

Le PLU à l'article 4.3 UB relatif à la gestion des eaux pluviales, dispose que « toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux ».

En cas de demande d'autorisation pour une nouvelle construction, le porteur de projet n'est pas toujours amené à faire une demande de raccordement au gestionnaire de réseau (ex : pour un bâtiment de stockage). De ce fait, il ne peut être informé sur la nécessité de gérer à la parcelle le débit excédentaire des eaux pluviales ne pouvant être récupéré par le réseau collectif de collecte des eaux et dans la norme imposée par le règlement d'assainissement en vigueur.

Aussi en cas de nouvelle construction ou nouvelle installation, la Commune souhaite que le PLU impose au porteur de projet de se référer aux dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur pour la gestion des eaux pluviales.

	<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> <b>Article 4 UB : Desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</b>
Avant	<b>4.3 Eaux pluviales :</b>  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains
Après	<b>4.3 Eaux pluviales :</b>  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif de collecte des eaux. En cas d'absence de réseau, les eaux pluviales devront être évacuées par des dispositifs d'infiltration adaptée aux opérations et aux terrains <b>En cas de nouvelle construction ou installation, les eaux pluviales devront être gérées selon les dispositions du règlement du service d'assainissement en vigueur.</b>

### 3.4 L'article 7 UB

Le PLU dans la zone UB règlemente l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de manière à préserver un tissu urbain aéré. Les règles d'implantation en vigueur ont été prescrites pour cadrer l'urbanisation d'Altenheim par les maisons, les immeubles d'habitation et leurs annexes. Aussi les distances d'implantation associées aux gabarits telles qu'elles sont réglementées dans le PLU, ne sont pas adaptées aux besoins des bâtiments d'activité comme par exemple à celui d'un entrepôt.

Le secteur d'activité UB1 se situe en limite d'agglomération, limité au Sud par une annexe, à l'Est par des jardins potagers, au Nord et l'Ouest par des espaces cultivés et des vergers. En cas d'urbanisation dans ce secteur, les impacts sur le voisinage seront minimes.

C'est pourquoi la Commune ne souhaite pas maintenir une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative (cf. article 7.1), évaluée pour répondre à des préoccupations d'ensoleillement et de sécurité entre les bâtiments d'une parcelle à l'autre. En l'absence de voisinage pouvant être impacté, la Commune souhaite diminuer la distance d'implantation à 1 mètre et ceci indépendamment de la hauteur du bâtiment.

Du fait de la faible emprise du secteur UB1 (0,48 ha dont 0,13 ha déjà aménagés), la Commune souhaite que les constructions puissent aussi s'implanter sur au moins une limite séparative avec une hauteur maximale de la construction au droit de la limite séparative rehaussée à 6 mètres au lieu des 3 mètres actuellement réglementés. La construction sur la limite pourra s'étendre jusqu'à 20 mètres maximum en termes de linéaire. La Commune entend par ce biais donner la possibilité de construire des bâtiments d'activité avec des gabarits suffisants et nécessaires à des entrepôts par exemple. Il convient de rappeler que l'article 10 UB réglemente la hauteur maximale des constructions au faitage à 12 mètres maximum et cette disposition s'appliquera donc à la zone UB1.

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b>	
<b>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
Avant	<p>7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.</p> <p>7.3 Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.</li> <li>- que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.</li> </ul> <p>7.4 Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</p> <p>7.5 Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.</p>
Après	<p>7.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</p> <p>7.2 Les constructions existantes au moment de l'approbation du P.L.U. et dont l'implantation ne répond pas aux articles 7.1 peuvent être agrandies le long des limites, l'extension ainsi réalisée ne pouvant dépasser une longueur de 8 mètres sur limites et ne pouvant avoir une hauteur supérieure au corps principal.</p>

	<p><b>7.3</b> Des constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des parcelles sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- que leur hauteur sur limite n'excède pas 2,3 mètres en terrain plat avec une tolérance supplémentaire de 1 mètre pour les cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables. En cas de pente supérieure à 5% (du terrain naturel), la hauteur limite est portée à 3 mètres au point le plus haut.</li><li>- que leur longueur sur limite n'excède pas 6 mètres mesurés d'un seul côté ou 10 mètres mesurés sur deux côtés consécutifs.</li></ul> <p><b>7.4</b> Dans le cas d'un projet architectural commun à deux unités foncières limitrophes, la construction sur la limite commune est autorisée.</p> <p><b>7.5</b> Les postes de transformation électrique peuvent jouxter les limites séparatives.</p> <p><b><u>7.6 Dans le secteur UB1 :</u></b></p> <p><b>7.6.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite qui en est le plus rapproché doit être égale à 1 mètre minimum.</b></p> <p><b>7.6.2 Les constructions peuvent être édifiées le long d'une limite séparative sous réserve :</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- <b>que leur hauteur au droit de la limite n'excède pas 6 mètres</b></li><li>- <b>que leur longueur sur limite n'excède pas 20 mètres mesurés d'un seul côté</b></li></ul>
--	--

### 3.5 L'article 9 UB

Le PLU limite l'emprise au sol des constructions de toute nature à 40 % de la superficie du terrain afin de conserver une relative aération du tissu bâti.

Cette disposition pourrait s'avérer bloquante à la réalisation d'un projet dans le secteur UB1 dont la vocation est d'accueillir des bâtiments d'activité susceptibles de générer une emprise au sol importante.

Aussi la Commune souhaite que le pourcentage d'emprise au sol des constructions soit augmenté à 70% de la superficie du terrain. Par ce biais, la Commune entend maintenir de l'aération du tissu bâti tout en limitant l'imperméabilisation des sols.

	<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> <b>Article 9 UB : Emprise au sol des constructions</b>
Avant	<p>9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> maximum est autorisée.</li> <li>- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.</li> <li>- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.</li> <li>- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.</li> </ul>
Après	<p>9.1 L'emprise au sol des constructions de toute nature est limitée à 40 % de la superficie du terrain.</p> <p>9.2 Le dépassement de cette emprise peut être autorisé dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, qui ont atteint ou dépassé cette emprise. Dans ce cas, une construction supplémentaire de 30 m<sup>2</sup> maximum est autorisée.</li> <li>- en cas de reconstruction après sinistre l'emprise au sol initiale peut être maintenue.</li> <li>- pour la réalisation de bâtiments ou d'équipements publics.</li> <li>- pour permettre la mise en conformité de la construction avec les normes d'habitabilité.</li> </ul> <p><b>9.3 Dans le secteur UB1 :</b> <b>L'emprise au sol des constructions est limitée à 70 % de la superficie du terrain.</b></p>

### 3.6 L'article 12 UB

Le PLU réglemente, dans son annexe, les normes minimales de stationnement appliquées aux constructions qui n'ont pas vocation à créer du logement à savoir :

- Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales :  
4 emplacements par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors oeuvre nette (S.H.O.N.)
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacle, de conférences, des lieux de cultes ou autres, tribunes sportives, ... :  
1,5 emplacement pour 10 sièges
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente :  
2 emplacements pour 50 m<sup>2</sup> de vente
- Etablissements industriels, ateliers et divers :  
3 emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre
- Etablissements hospitaliers et cliniques :  
5 emplacements pour 10 lits
- Etablissement d'enseignement :
  - établissement du premier degré, par classe : 1 emplacement
  - établissement du second degré, par classe : 2 emplacements
 Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants :  
7 emplacements pour 10 chambres et 2 emplacements pour 10 m<sup>2</sup> de restaurant.

Le projet de la Commune est d'autoriser dans le secteur UB1 des bâtiments liés à une activité artisanale, industrielle, de bureaux, commerciale, de dépôts ou de stockage. La zone UB1 compte 0,48 ha dont 0,13 ha sont déjà aménagés.

En tenant compte des dispositions en vigueur, à titre d'exemple, pour une nouvelle construction à destination de stockage de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher, le projet devra aménager 18 places de stationnements. Ce nombre s'avère disproportionné par rapport au besoin réel de l'entreprise qui prévoit de s'étendre.

Consciente que des espaces dédiés au stationnement doivent être aménagés pour éviter un encombrement du domaine public, la Commune souhaite néanmoins adapter la réglementation relative aux normes de stationnement à l'intérieur du secteur UB1 de manière spécifique à chaque destination autorisée :

- Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente, le PLU imposera dans le secteur UB1 la création de 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.
- Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, de dépôt ou de stockage, le PLU imposera dans le secteur UB1, 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.

Pour davantage de lisibilité, ces nouvelles dispositions seront intégrées à l'article 12UB et la zone UB1 ne sera pas concernée par les annexes.

<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> <b>Article 12 UB : Obligation en matière de stationnement</b>	
Avant	<p>12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>○ Au delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul> <p>12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.</p>
Après	<p>12.1 Lors de toute opération de construction, d'extension, de création de surfaces de plancher ou de changement d'affectation de locaux, il doit être réalisé en-dehors des voies publiques un nombre d'aires de stationnement répondant aux besoins de l'opération.</p> <p>12.2 Pour les opérations à vocation d'habitat, il devra être réalisé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>○ Au delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul> <p>12.3 Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère des établissements, les normes minimales figurant en annexe peuvent être adaptées pour tenir compte de la nature et de la situation de la construction, ou d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires. Dans tous les cas l'adéquation de l'offre en stationnement propre au site avec les besoins induits par son activité doit être avérée.</p> <p><b>12.4 Uniquement dans le secteur UB1 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les constructions à vocation commerciale et de bureaux de plus de 50 m<sup>2</sup> de vente : 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées ;</li> <li>-Pour les constructions à vocation artisanale, industrielle, de dépôt ou de stockage : 1 place de stationnement pour 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher créées.</li> </ul> <p><b>Remarque : le nombre de place est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 et à l'unité supérieure dans le cas contraire</b></p>

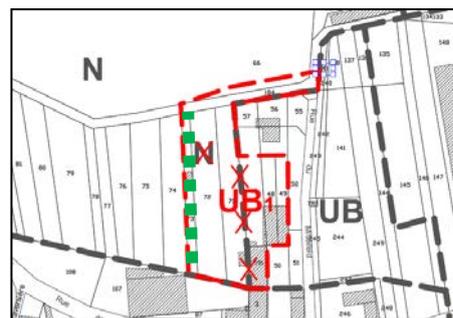
### 3.7 L'article 13 UB

Le PLU dispose que les espaces libres non affectés à un usage particulier doivent être traités en espaces verts.

Le projet vise à créer un secteur UB1 sur des terrains occupés actuellement partiellement par des vergers et par des prairies.



Aussi, la Commune souhaite qu'en limite Ouest entre la zone N et la zone UB1 l'impact visuel d'un nouvel aménagement soit limitée (cf. schéma ci-contre) par la mise en œuvre d'une bande verte constituée d'essences locales en dehors des espaces non bâtis. Par ce biais la Commune souhaite favoriser l'intégration paysagère et entend atténuer la transition entre l'espace urbain et la zone naturelle.

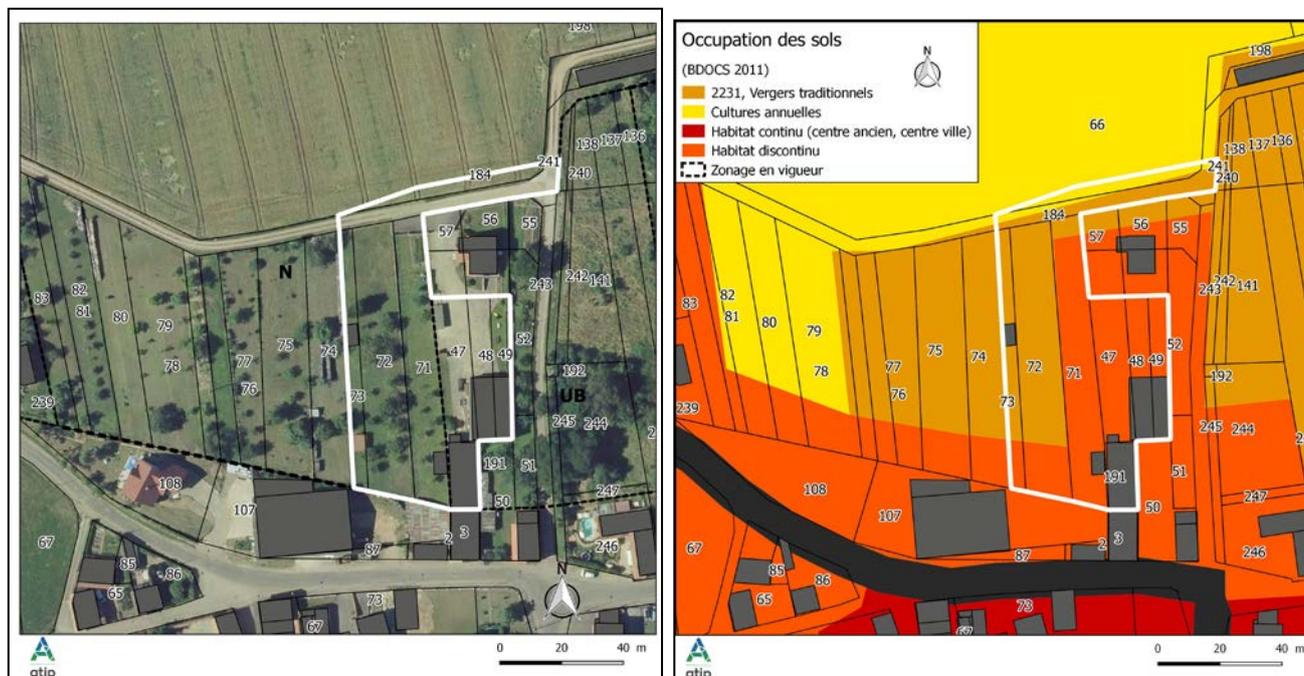


<b>SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> <b>Article 13 UB : Obligation en matières d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations</b>	
Avant	Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.
Après	Les espaces libres n'étant affectés ni à des aires de stockage, ni à des aires de manœuvres ou de stationnement de véhicules, ni à des accès ou aménagements piétonniers doivent être traités en espaces verts.  <b>Uniquement dans le secteur UB1 :</b> <b>En limite Ouest du secteur avec la zone N, une bande végétale constituée d'essences locales devra être aménagée sur les parties non bâties.</b>

## IV. INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

### 1. INCIDENCES SUR LES ESPECES PROTEGEES ET LEUR HABITAT

Selon les données de la base relatives à la définition de l'occupation des sols (BDOCS – 2011), les parcelles concernées par le projet actuellement localisées en zone UB sont urbanisées (0,25ha). Les parcelles localisées actuellement en zone N sont occupées par des vergers (0,17 ha) et par de la culture annuelle (0,02 ha, essentiellement du maïs).



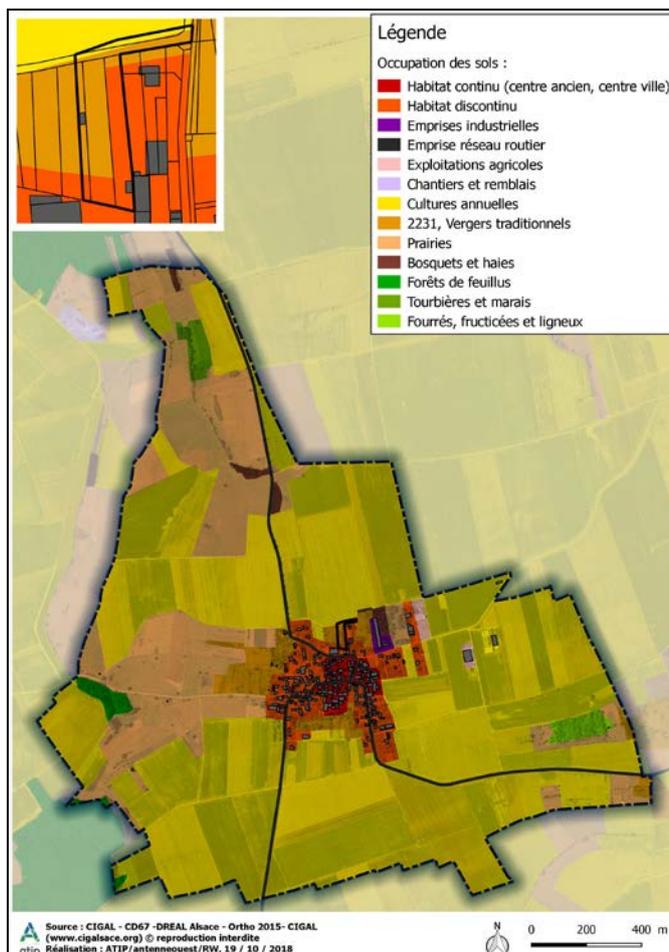
N° de Parcelle	Zonage Initial	Zonage modifié	Occupation des sols	Emprises en ha
47	UB	UB1	Zone urbaine	0.07
48	UB	UB1	Zone urbaine	0.03
49	UB	UB1	Zone urbaine	0.03
191	UB	UB1	Zone urbaine	0.02
71	N	UB1	Zone urbaine	0.1
72	N	UB1	vergers	0.13
73	N	UB1	vergers	0.04
66	N	UB1	maïs	0.02
Chemin rural (parcelle 184)	N	UB1	Chemin rural enrobé	0.04



**Les 0,17ha de vergers impactés par le projet représentent 2,3% de la couverture totale de verger occupant le territoire communal.**

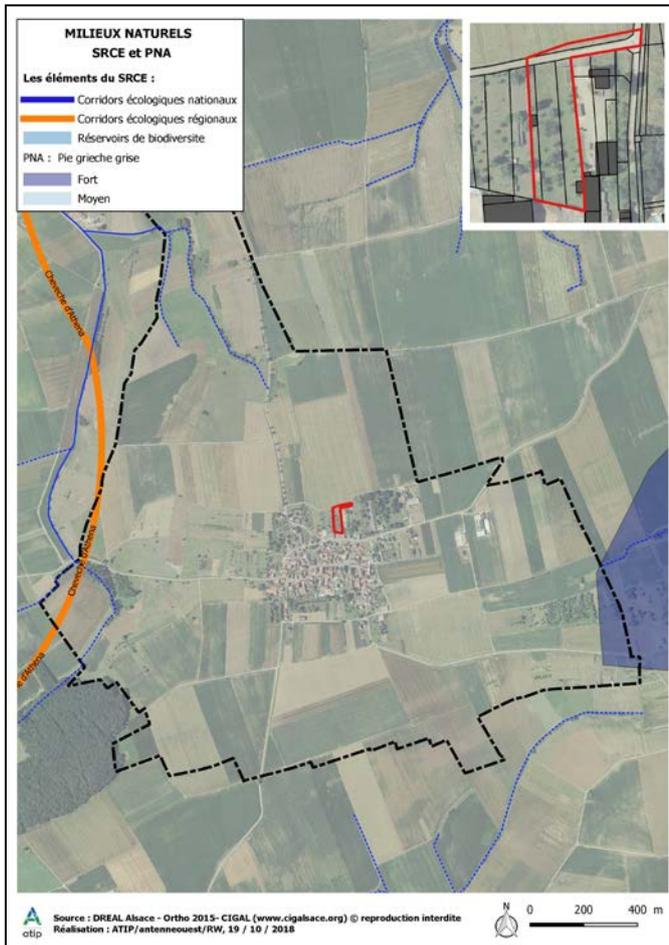
Les 0,17 ha de vergers ne constituent pas un réservoir de biodiversité et le projet d'extension n'entraîne pas de rupture d'un corridor écologique repéré au titre du Schéma Régional de Cohérence écologique (cf. carte ci-contre). Les vergers impactés ne constituent pas non plus d'habitat favorable à la Pie Grièche Grise, espèce faisant l'objet d'un Plan National d'Action en faveur de sa protection, qui est présente dans le Sud-E de la Commune.

Les autres espèces faisant l'objet d'un Plan National d'Action n'ont pas été répertoriées sur le territoire de la Commune d'Altenheim.



De la même façon, aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique n'est répertoriée sur le territoire d'Altenheim.

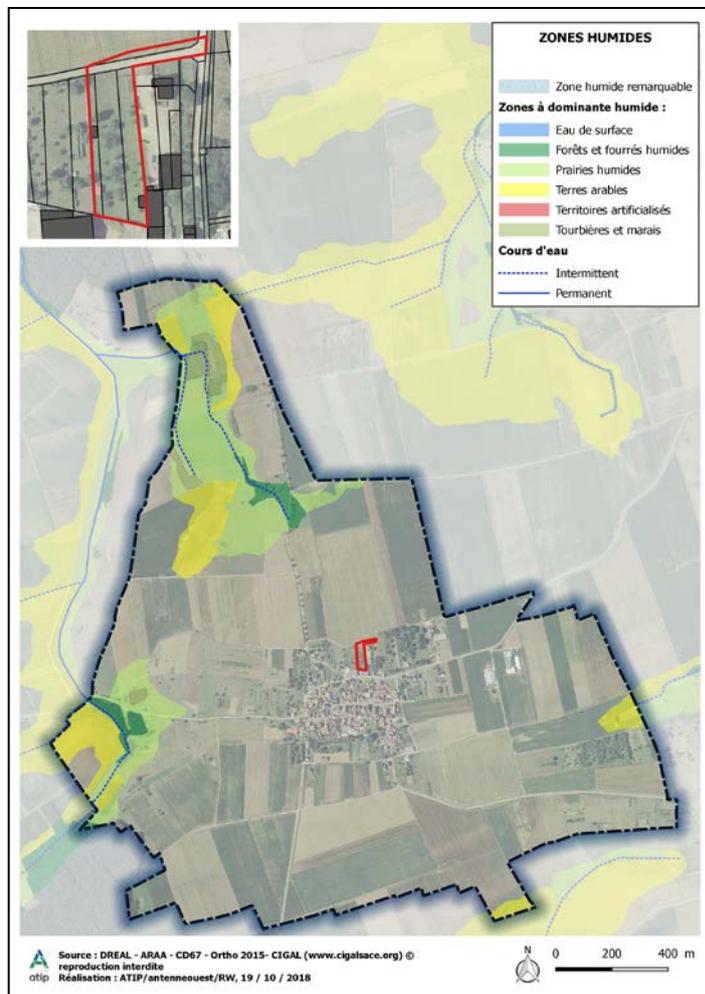
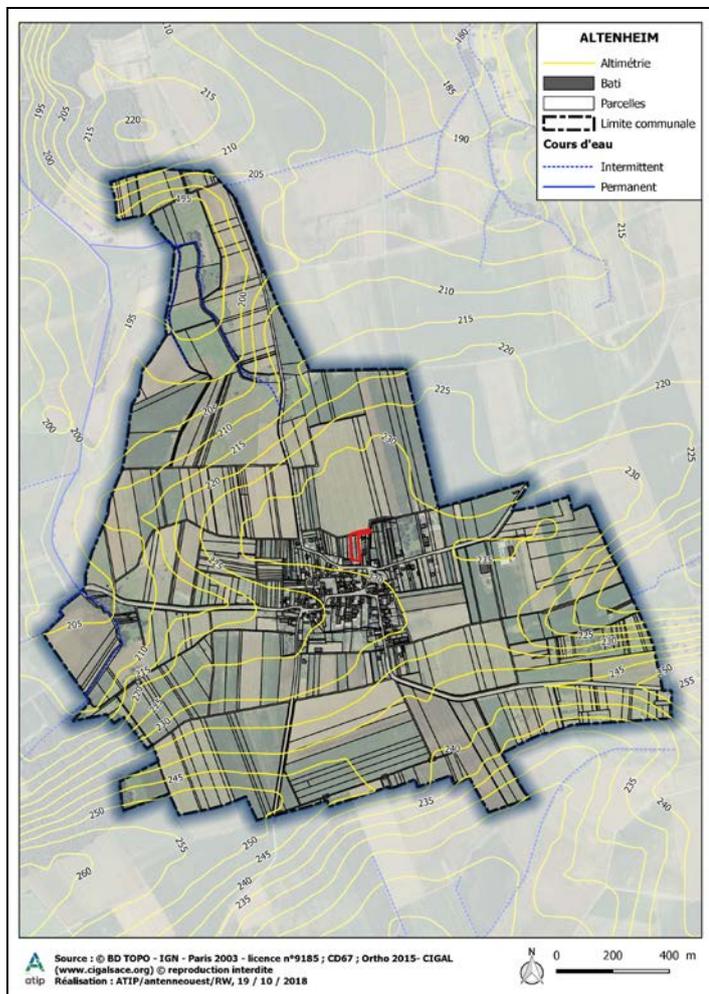
Bien que le projet n'entraîne pas de rupture au niveau des continuités écologiques au titre du SRCE et que le secteur n'est pas couvert par un Plan National d'Action, la Commune souhaite qu'en limite Ouest entre la zone N et la zone UB1, une bande végétale constituée d'essences locales soit plantée en dehors des espaces non bâtis. Par ce biais, la Commune entend favoriser l'intégration paysagère, atténuer la transition entre la zone naturelle et l'espace urbain, et maintenir des habitats propices à la survie et au maintien des espèces animales pouvant nicher dans ces arbres. (cf. Chapitre III § 3.7)



## 2. IMPACT SUR LES MILIEUX AQUATIQUES

Les terrains concernés sont plats et n'ont pas les caractéristiques d'une zone humide ou vulnérable.

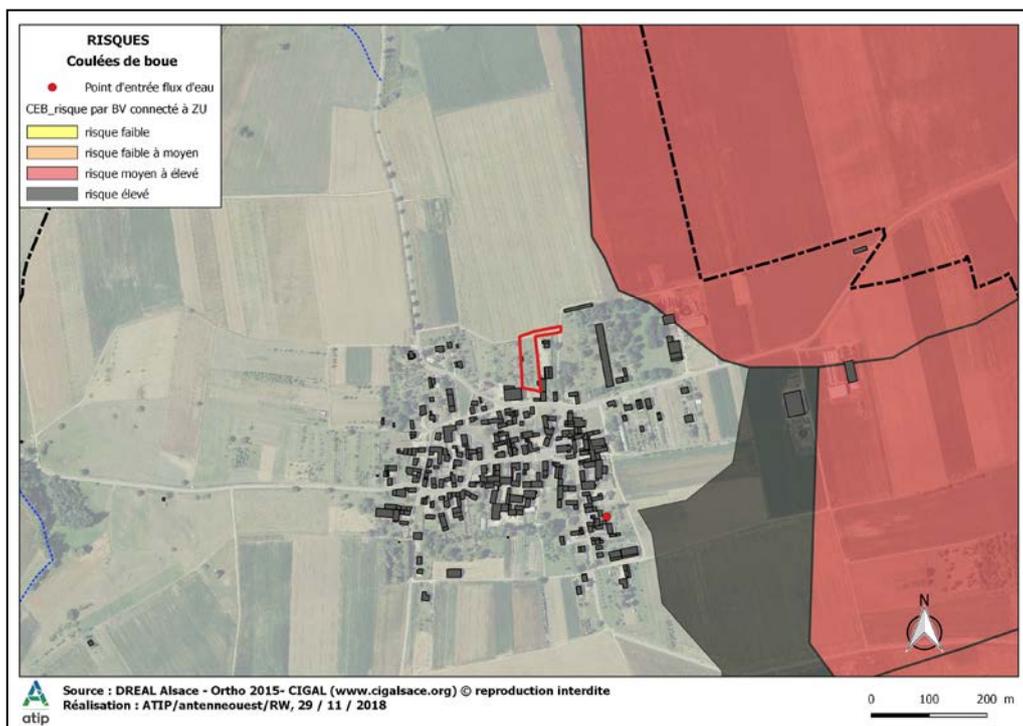
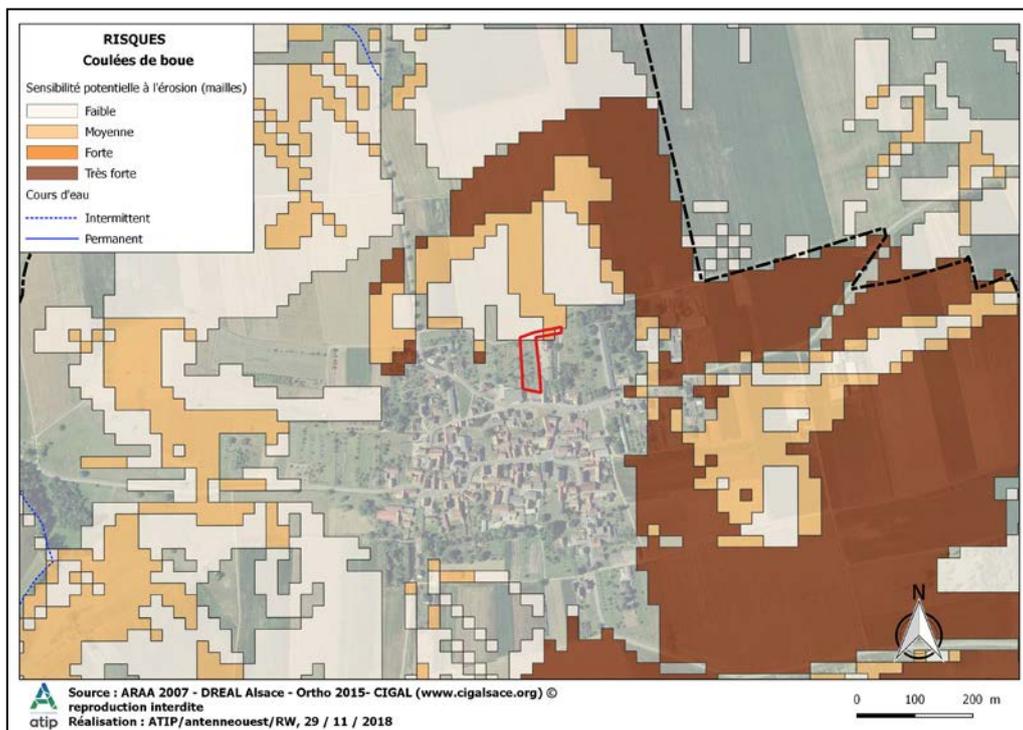
Aucune zone présentant un risque d'inondation n'est repérée à ce jour dans la Commune.



### 3. IMPACT et VULNERABILITE DU SITE FACE AU RISQUE DE COULEES DE BOUE

Au regard du dossier départemental des risques majeurs, en 2011 la Commune d'Altenheim a connu au moins un événement caractéristique d'une coulée d'eaux boueuses, reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle.

Le projet d'extension n'est pas directement concerné par une sensibilité potentielle à des coulées de boues. La topographie du site est plane et le projet est éloigné du point d'entrée des flux d'eau localisé au Sud-Est de la zone urbaine. La Commune a confirmé que ce secteur n'a jamais été impacté par des coulées de boue.



#### 4. UN SITE NATURA 2000 ELOIGNE

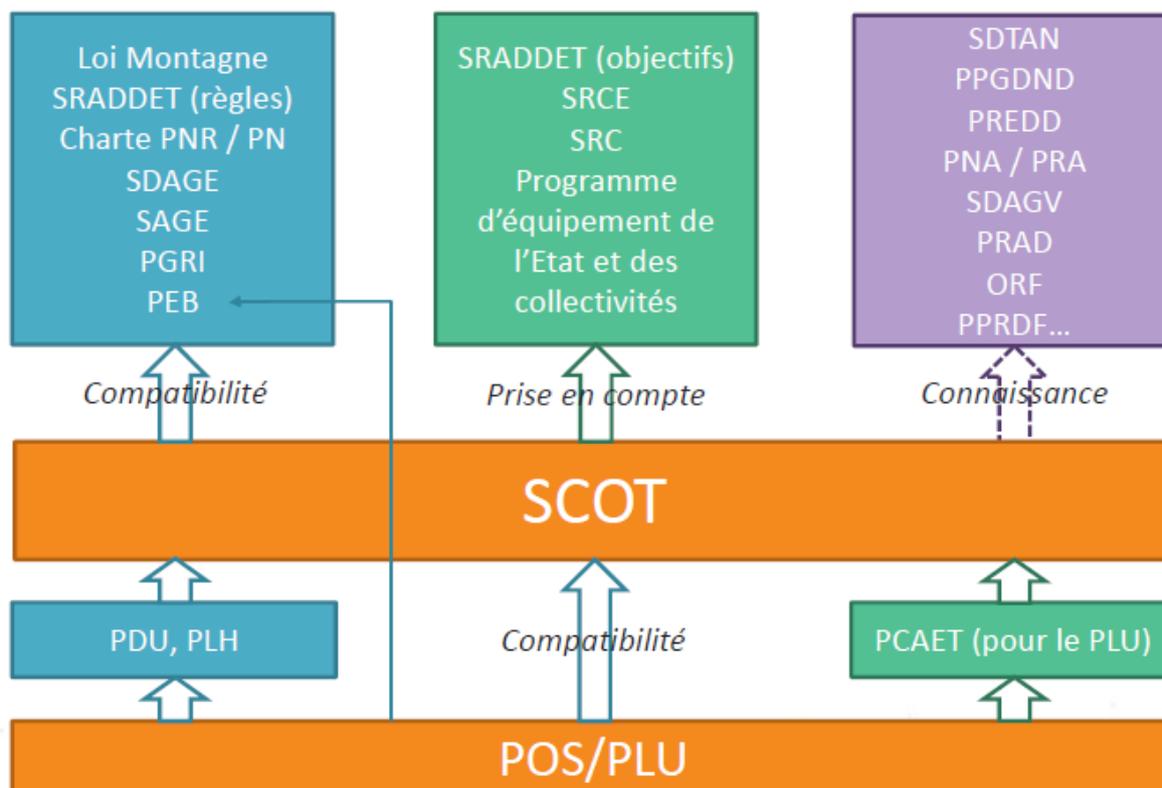
La Commune est située à plus de 7,9 km du site Natura 2000 des Vosges du Nord, qui constitue à la fois une « zone spéciale de conservation » au titre de la Directive Habitats et une « zone de protection spéciale » au titre de la Directive Oiseaux.



Au regard de la situation de la Commune suffisamment éloignée du site Natura 2000 le plus proche « des Vosges du Nord », on peut considérer que la Révision n'a pas d'incidence sur les habitats et sur les espèces ayant justifié la désignation du site Natura 2000.

## V. COMPATIBILITE ET PRISE EN COMPTE DES DOCUMENTS CADRES

L'article L111-1-1 code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux :



ATIP - 15 novembre 2016

Lorsqu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCoT cités dans le schéma précédent (SDAGE, PGRI ...). Le SCOT joue un rôle intégrateur des dispositions contenues dans ces documents et susceptibles d'intéresser les PLU.

Le PLU d'Altenheim a été approuvé le 1<sup>er</sup> Octobre 2009, et ceci antérieurement aux documents cadres avec lesquels il doit entretenir un rapport de compatibilité ou de prise en compte

Le projet de révision allégée du PLU d'Altenheim doit être dans un rapport de compatibilité avec le SCoT de la Région de Saverne approuvé le 22/12/2011 qui est actuellement en cours de révision. Un des objets de la révision du SCoT de la Région de Saverne est d'intégrer les documents cadres pour lesquels la mise en œuvre a été rendue officielle ultérieurement à la date d'approbation de l'élaboration du SCoT.

Au regard de ce contexte, le projet de révision allégée du PLU d'Altenheim doit également tenir compte des mesures et des orientations des documents cadres suivants :

Type de document	Mise en œuvre du document	Niveau de Rapport avec les SCoT
SDAGE du bassin Rhin Meuse 2016-2021	Le 30/11/2015	Compatibilité
Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) du bassin Rhin Meuse	Arrêté SGAR n°2015-329 du 30/11/2015	Compatibilité

Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Alsace (SRCE)	Arrêté préfectoral du 22/2/2014	Prise en compte
---	---------------------------------	-----------------

## 1. COMPATIBILITE AVEC LE SCoT

Le SCoT de la région de Saverne approuvé le 22/12/2011 et actuellement en cours de révision, a défini une armature urbaine dans laquelle la Commune d'Altenheim est hiérarchisée au rang de village.

Pour rappel, le projet de la Commune est de créer un secteur UB1 de 0,48 ha dont 0,33 ha sont actuellement classés en zone N du PLU. Ce secteur sera dédié à l'accueil de constructions dont les destinations autorisées seront en lien avec une activité industrielle, artisanale, commerciale, de bureaux et de dépôt ou de stockage. Des règles spécifiques à ce secteur, dédié à l'activité, complètent le règlement du PLU. La révision allégée du PLU d'Altenheim a été engagée en date du 06/12/2018 par la Commune pour mettre en œuvre son projet et dans un souci de compatibilité avec les orientations suivantes du SCoT :

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU	Réponse du projet
<p><b>O 1.5 STRUCTURER LE DEVELOPPEMENT DES VILLAGES</b></p> <p>Les villages constituent l'échelon territorial de base. Dans ce niveau d'armature urbaine, le SCoT fixe pour orientations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la maîtrise de la croissance urbaine en rapport avec la taille de la commune ;</li> <li>- la gestion économe de l'espace</li> </ul> <p>.....</p>	<p>Le règlement doit permettre la réalisation des objectifs de densité :</p> <p>article 6-7-8-9-10-14 PLU</p>	<p>La surface totale du secteur UB1 est de 0,48 ha. Sur ces 0.48 ha, 0.13 ha sont déjà aménagés.</p> <p><u>A l'article 7</u>, il sera donc possible au nouveau bâtiment d'activité de s'implanter sur les limites séparatives ou alors avec un recul de 1 mètre minimum.</p> <p><u>A l'article 9</u>, l'emprise au sol est augmentée à 70 % au lieu de 40 % dans le reste de la zone UB.</p> <p><b>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</b></p>
<p><b>O 4.1 Engager un processus d'économie de l'espace dans les zones d'activités</b></p> <p>la politique d'accueil des activités économiques doit favoriser l'optimisation des ressources foncières et immobilières déjà présentes sur le territoire.</p> <p>Les communes peuvent établir un état des lieux des espaces disponibles sur leur territoire, voire au niveau de l'intercommunalité. Elles justifient des éventuelles extensions urbaines à des fins économiques qui sont inscrites dans leur plan local d'urbanisme ;</p>	<p>Règles favorisant le maintien des activités et de leur extension en place, pour éviter de nouvelles implantations ailleurs, consommatrices en foncier.</p>	<p>Le projet est pleinement compatible avec cette orientation, car il permet de s'inscrire dans une approche globale de l'économie du foncier ; en effet, une nouvelle implantation ailleurs, si le projet ne se faisait pas sur site, occasionnerait une consommation de terrains naturels ou agricole beaucoup plus conséquent.</p> <p>Il faudrait en effet recréer les surfaces déjà existantes, en plus du projet d'extension.</p> <p>Par ailleurs, le site actuel deviendrait friche, avec une difficulté certaine à la requalification dans un village de cette taille.</p> <p>Le maintien de l'activité en place, en permettant son desserrement, est donc la meilleure réponse vis à vis de l'économie du foncier.</p>

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU	Réponse du projet
		<p>Consommation économe de l'espace avec des Règles favorisant la densité</p> <p>- Principes de densification des zones existantes et à créer Zone AU/U</p>
<p><b>O 4.2.6 PERMETTRE D'AUTRES FORMES DE COMMERCE</b></p> <p>Dans les villages, des surfaces de vente plus importantes sont autorisées sous la condition qu'elles soient directement liées à des activités de production agricole, industrielle ou artisanale ou à la présence d'un siège ou établissement administratif d'une telle activité.</p>	<p>Article 2 :</p> <p>Commerce &lt; ou = 300 m<sup>2</sup> &gt; 300 m<sup>2</sup> si directement liées à une activité agricole, industriel ou artisanale ou si présence d'un siège ou établissement administratif d'une telle activité</p>	<p><u>A l'article 1</u>, dans le secteur UB1, ne seront autorisées que les constructions en lien avec une activité commerciale, de bureaux, industrielle, d'artisanale, de dépôt ou de stockage sans limite de surface de plancher. L'entreprise existante dispose d'une activité commerciale associée à une activité artisanale (construction d'échelle). Il ne s'agit donc pas de commerce de détail et la faible emprise de la zone ne permettrait pas l'aménagement d'une zone commerciale auxquelles s'oppose le SCoT dans les villages.</p> <p><b>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</b></p>
<p><b>O 4.3.1 ASSURER L'ACCUEIL DES ENTREPRISES POUR LES RENDRE PLUS PERFORMANTES</b></p> <p>Le SCoT fixe pour objectif de Développer la mixité habitat-travail.</p> <p>L'activité économique s'exerce, pour une part importante, hors zones d'activités. Elle participe alors à l'animation urbaine, permet une meilleure proximité emploi-habitat et contribue à répondre aux besoins des habitants en activités de proximité (commerces, équipements, services...).</p> <p>A cette fin, les plans locaux d'urbanisme :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- n'excluent pas l'implantation d'activités et de services dans le tissu urbain à dominante d'habitat</li> <li>- mettent en œuvre les mesures et prescriptions nécessaires pour permettre de combiner développement économique et développement de l'habitat, dans la limite d'une compatibilité entre activités et habitat. Cette compatibilité est appréciée au regard des critères de risques et nuisances.</li> </ul>	<p>Dans un objectif de mixité fonctionnelle l'article 1 et 2 du PLU doit permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- l'implantation d'activités et de services dans le tissu urbain à dominante d'habitat :</li> <li>- mesures et prescriptions nécessaires pour combiner développement économique et développement de l'habitat dans la limite d'une comptabilité entre activités et habitat dans la limite des risques et nuisances</li> <li>- permettre la mixité habitat – travail (professions libérales, commerce) dans le cadre de parcs tertiarisés, de mutations de corps de ferme et dans les quartiers d'habitats</li> </ul>	<p><b>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation, il s'inscrit pleinement dans cet objectif.</b></p>

Orientations du SCoT	Traduction de l'orientation dans le Règlement du PLU	Réponse du projet
<p><b>O 5.1 Qualifier les franges urbaines</b></p> <p><b>O 5.1.2 – Sur le Piémont et vers la Plaine : reconstituer des ceintures vertes par des politiques de développement et de maintien des vergers</b></p>	<p>Ex . : -L 123-1-5 7 CU -Article 13 PLU</p>	<p><u>A l'article 13</u> du PLU, le secteur UB1 est réglementé de sorte qu'en limite Ouest une bande verte constituée d'essences locales soit plantée.</p>
<p><b>O 5.5 CORRIGER ET LIMITER L'IMPACT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL DES INFRASTRUCTURES ECONOMIQUES</b></p> <p>Les plans locaux d'urbanisme déterminent de nouvelles zones et les conditions de leur aménagement, dans le respect des critères suivants, en particulier en entrées de ville :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- respect et préservation des secteurs à haute valeur écologique ;</li> <li>- prise en compte du paysage par des préconisations quant à l'orientation, l'implantation, la volumétrie... des constructions, adaptées au site ;</li> <li>- préservation des perspectives visuelles ;</li> <li>....</li> </ul>	<p>-Orientation, implantation, volumétrie, préservation des vues : article 6-7-8-9-10-11 PLU</p> <p>Approche globale de l'imperméabilisation des sols et gestion des eaux de ruissellement : article 9 – 13 – 15 PLU</p> <p>Création d'espace vert, plantation d'arbres fruitiers : article 13</p> <p>-Obligation de raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement (article 4 PLU)</p> <p>-L 111-1-4 CU : entrée de ville</p>	<p><u>A l'article 4</u> du PLU, le secteur UB1 incite les porteurs d'un projet de construction à se diriger vers le service de gestion du réseau d'assainissement, afin qu'ils soient informés des aménagements à prévoir pour limiter le rejet des eaux pluviales dans le réseau collectif et ceci conformément au règlement en vigueur du service d'assainissement.</p> <p><u>A l'article 9</u> dans le secteur UB1, l'emprise au sol est augmentée à 70 % au lieu de 40 % dans le reste de la zone UB dans un souci de préservation d'une aération du tissu urbain en laissant des espaces libres perméables.</p> <p><u>A l'article 13</u> du PLU, le secteur UB1 est réglementé de sorte qu'en limite Ouest une bande verte constituée d'essences locales soit plantée.</p> <p>Le secteur UB1 ne se localise pas en entrée de ville.</p> <p><b>L'objet de la révision allégée ne va pas à l'encontre de cette orientation.</b></p>

**Conclusion au regard du SCOT :** Le projet de révision allégée a été élaboré dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SCoT de la Région de Saverne.

## 2. COMPATIBILITE AVEC LE SDAGE

### 2.1 Orientations du SDAGE

La Directive-Cadre sur l'Eau (DCE) adoptée le 23 octobre 2000 a pour ambition d'établir un cadre unique et cohérent pour la politique et la gestion de l'eau en Europe qui permette de :

- prévenir la dégradation des milieux aquatiques, préserver ou améliorer leur état ;
- promouvoir une utilisation durable de l'eau, fondée sur la protection à long terme des ressources en eau disponibles ;

- supprimer ou réduire les rejets de substances toxiques dans les eaux de surface ;
- réduire la pollution des eaux souterraines ;
- contribuer à atténuer les effets des inondations et des sécheresses.

Pour atteindre les objectifs environnementaux qu'elle impose, la DCE demande que chaque district hydrographique soit doté :

- d'un plan de gestion, qui fixe notamment le niveau des objectifs environnementaux à atteindre ;
- d'un programme de mesures, qui définit les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et doit donc rendre opérationnel le plan de gestion ;
- d'un programme de surveillance qui, entre autres, doit permettre de contrôler si les objectifs sont atteints.

Le SDAGE Rhin, approuvé par le préfet coordonnateur du Bassin Rhin-Meuse le 30 novembre 2015 constitue la partie française du Plan de gestion du district hydrographique international du Rhin.

Les orientations fondamentales et dispositions sont communes à l'ensemble du bassin Rhin-Meuse et concernent aussi bien le SDAGE Rhin que le SDAGE Meuse. Les documents d'urbanisme doivent être compatibles avec ces orientations fondamentales.

Les orientations du SDAGE du bassin Rhin-Meuse, approuvé le 30 novembre 2015, sont organisées en 6 thèmes :

- Eau et santé ;
- Eau et pollution ;
- Eau, Nature et Biodiversité ;
- Eau et rareté ;
- Eau et aménagement du territoire ;
- Eau et gouvernance.

Le volet "Eau et aménagement du territoire" est décliné de la manière suivante :

- Inondations : ce volet est traité dans son intégralité dans la partie C « Objectifs de gestion des inondations pour le district et dispositions associées » du PRGI du bassin Rhin Meuse. Toutefois, les orientations fondamentales et dispositions ont pour but :
  - ✓ Identifier et reconquérir les zones d'expansion de crues ;
  - ✓ Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration ;
  - ✓ Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et péri-urbains par la préservation des zones humides et de développement d'infrastructures agro-écologiques ;
  - ✓ Prévenir les risques de coulées d'eau boueuse.
- Préservation des ressources naturelles :
  - ✓ dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux ;
  - ✓ préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.
- Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation
  - ✓ la collecte et le traitement des eaux usées qui en seraient issues ;
  - ✓ l'alimentation en eau potable de ce secteur ;

ne peuvent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements.

## 2.2 Compatibilité du projet avec le SDAGE Rhin - Meuse

Le secteur concerné par la révision allégée du PLU est située en-dehors des zones humides ordinaires, identifiées plutôt dans la partie Nord de la Commune. De plus, les terrains concernés par la révision sont pour certains déjà partiellement urbanisés, occupés par des vergers, et cultivés. Aucun enjeu n'est répertorié (cf. chapitre III §1 et §2).

Ces mêmes terrains sont contigus à la zone UB et un raccordement au réseau collectif d'assainissement est possible en cas de nouvelle construction.

Quant à la problématique des eaux pluviales, la Commune a profité de la révision allégée pour enrichir le règlement de la zone UB à l'article 4 qui réglemente la prise en compte des eaux pluviales. La Commune souhaite qu'en cas de nouvelle construction ou de nouvelle installation, la gestion des eaux pluviales soit menée conformément au règlement d'assainissement en vigueur.

Le projet de révision allégée a été élaboré dans un rapport de compatibilité avec les orientations du SDAGE.

### 3. COMPATIBILITE AVEC LE PLAN DE GESTION DES RISQUES INONDATION (PGRI) DU BASSIN DU RHIN

#### 3.1 Orientations du PGRI

La directive européenne dite « directive inondation » du 23 octobre 2007 relative à l'évaluation et à la gestion du risque inondation, demande à ce que chaque district hydrographique se dote d'un plan de gestion des risques inondation d'ici à fin 2015.

Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI) est conçu pour être un document de référence de la gestion des inondations à l'échelle du bassin Rhin-Meuse pour la période 2016-2021.

Sur le plan stratégique, le PGRI englobe tous les aspects de la gestion du risque inondation en mettant l'accent sur la prévention, la protection et la préparation.

Le PGRI du bassin Rhin Meuse a été approuvé par arrêté du Préfet coordonnateur du bassin en date du 30 novembre 2015.

Il comporte deux principaux volets :

- **les objectifs de gestion des inondations pour le district et les dispositions associées** : ces objectifs permettent de coordonner à l'échelle du bassin Rhin-Meuse les démarches relatives à la gestion des inondations menées par différents acteurs. Les dispositions sont le lien entre les objectifs et les différents outils existants (Plan de prévention des risques d'inondation, programmes d'action et de prévention des inondations, systèmes de prévention de crues et d'alerte, plans ORSEC, plans communaux de sauvegarde). Il peut s'agir de recommandations ou d'actions à mettre en œuvre.

- **Les objectifs particuliers aux territoires à Risque important d'inondation (TRI)** : il s'agit des territoires qui concentrent le plus d'enjeux à l'échelle du bassin Rhin-Meuse. Parmi ces territoires se trouve l'Agglomération Strasbourgeoise identifiée pour le risque d'inondation par débordement de l'III, de la Bruche et du Rhin.

Il comprend 5 objectifs pour le district décliné en 52 dispositions :

- Objectif 1 : favoriser la coopération entre les acteurs
- Objectif 2 : améliorer la connaissance et développer la culture du risque
- Objectif 3 : Aménager durablement les territoires
- Objectif 4 : prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau. Pour limiter les inconvénients des crues, le principe de prévention par la mise en œuvre d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau doit être appliqué. Cet objectif est par ailleurs repris dans le SDAGE 2016-2021 dont il constitue le Thème 5A.
- Objectif 5 : se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale.

### **3.2 Compatibilité du projet avec le PGRI du bassin du Rhin**

Son volet territorial est décliné au travers de stratégie locale de gestion du risque inondation. La commune d'Altenheim n'est pas incluse dans le cadre de la stratégie locale de gestion inondation du TRI de l'agglomération strasbourgeoise.

Par ailleurs, le secteur UB1 que la commune souhaite créer et étendre sur des terrains actuellement classés comme inconstructibles dans le PLU est situé en-dehors des zones inondables et zones humides identifiées (cf chapitre IV §2 et §3).

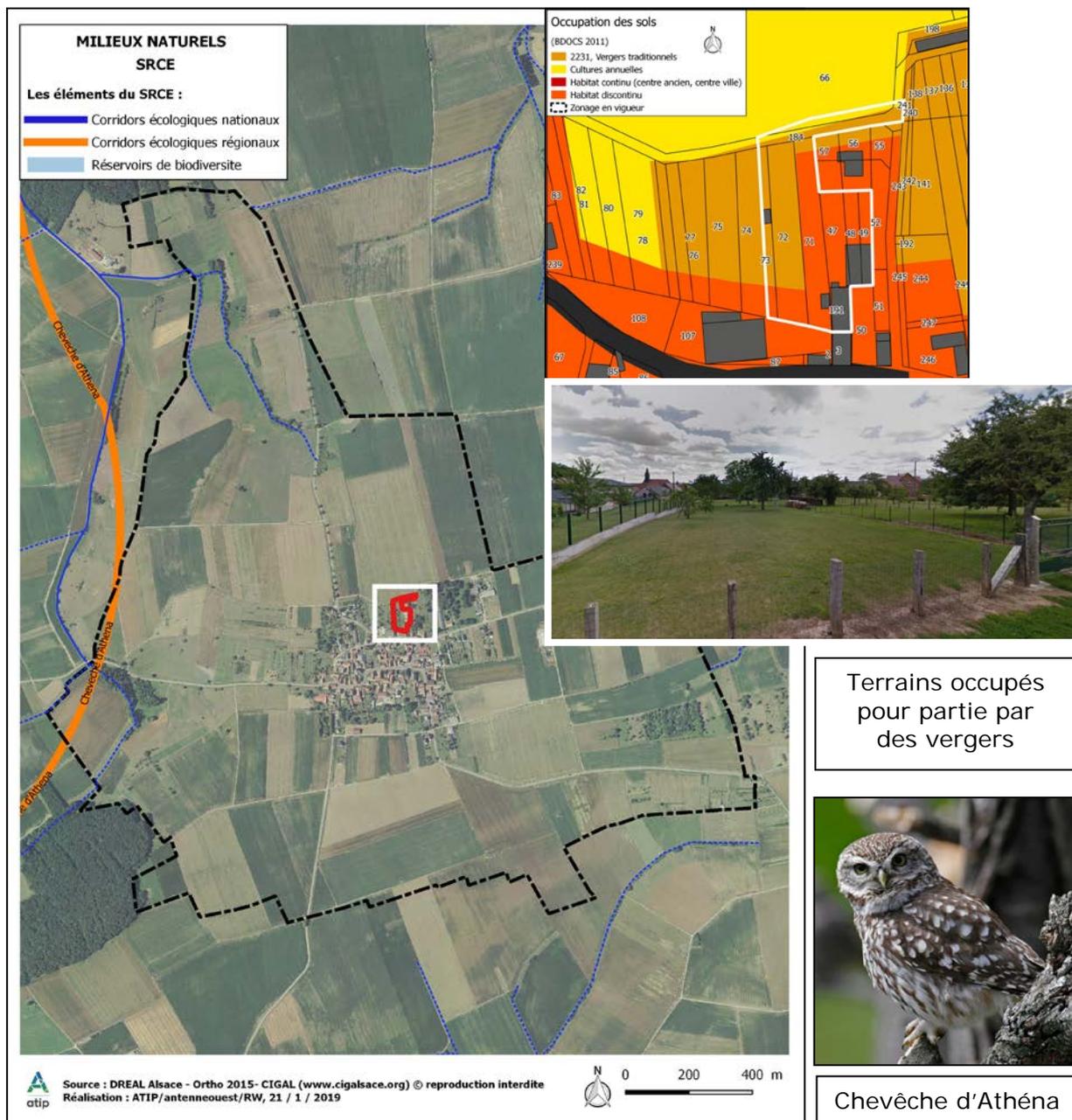
Le projet de révision allégée est donc compatible avec les orientations du PGRI du bassin du Rhin.

## **4. PRISE EN COMPTE DU SHEMA REGIONAL DE COHERENCES ECOLOGIQUES**

Le Conseil Régional d'Alsace a approuvé le Schéma de Cohérence Ecologique (SRCE) le 21 novembre 2014. Ce Schéma élaboré conjointement par l'Etat et la Région Alsace dans le cadre des lois Grenelle de l'Environnement, vise à concilier la biodiversité avec les besoins d'aménagement au niveau régional.

Le SRCE définit une trame verte et bleue dont l'objectif est de garantir des paysages diversifiés et vivants dans toute la France, en favorisant le déplacement des espèces (identification des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques).

Au niveau d'Altenheim, un Corridor Ecologique Régional s'étend à l'Ouest de la Commune. Il s'agit du Corridor de la Chevêche d'Athéna un des rapaces nocturnes les plus petits de France. La Chevêche d'Athéna occupe une grande diversité d'habitats, dont les secteurs de polyculture et d'élevage avec vergers traditionnels hautes tiges (pommiers, poiriers, pruniers) que l'on trouve en Alsace et notamment à Altenheim (cf. carte, image et photo page suivante).



Dans le cadre de la révision allégée, le secteur UB1 que la commune souhaite créer et étendre sur des terrains actuellement classés comme inconstructibles dans le PLU, ne semble pas impacter cet habitat propice à l'émancipation de l'espèce ; en effet :

- Le projet est éloigné du corridor et très proche du secteur urbain ;
- La superficie de verger impactée de 0,17 ha est faible et la densité d'arbres fruitiers y est très modérée.

Bien qu'il soit très mesuré, pour compenser l'impact du projet sur les vergers, la Commune a réglementé, à l'article 13 du secteur UB1, qu'en limite Ouest du nouveau secteur, soit plantée une bande verte constituée d'essences locales en dehors des espaces non bâties (chapitre III § 3.7).

## VI. MISE A JOUR DU REGLEMENT DU PLU SUITE AUX EVOLUTIONS DU CODE DE L'URBANISME

La commune souhaite dans le cadre de la révision allégée mettre à jour son document d'urbanisme par rapport aux différentes évolutions du code depuis sa dernière révision.

### 1. SUPPRESSION DES ARTICLES RECOPIES DU CODE DE L'URBANISME

Le Règlement du PLU en vigueur fait référence en introduction et en annexe à des articles du code de l'urbanisme complémentaires aux règles édictées dans chaque zone qui étaient en vigueur à la date d'approbation du PLU le 1er octobre 2009.

Depuis la réglementation a évolué et la plupart des textes auxquels fait référence le Règlement du PLU ont été abrogés ou réécrits.

Aussi, afin de rendre le règlement plus juste et de faciliter sa lecture, la commune souhaite profiter de la révision du PLU pour supprimer les textes du Code de l'urbanisme complémentaires à ceux du PLU.

La commune souhaite également que désormais en dispositions générales du règlement, le PLU invite toutes personnes, devant en prendre connaissance, à consulter : **les articles L111-1 et suivants du code de l'urbanisme, les articles R111-1 et suivants du code de l'urbanisme ainsi que les articles du Code Civil.**

#### 1.1 Dans les dispositions générales du règlement du PLU

<b>Avant modification</b>
<p><b>1.1</b> Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme (R.N.U)</p> <p><b>1.2</b> 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.</p>
<b>Après modification</b>
<p><b>1.1.</b> Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du Règlement national d'urbanisme (R.N.U) , <b>à l'exception des articles cités à l'article L111-1 et suivants et à l'articles R111-1 du code de l'urbanisme qui restent ne sont pas applicables.</b></p> <p><b>1.2</b> 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.</p> <p><b>1.3</b> L'article A424-8 du Code de l'urbanisme dispose que : « le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si le permis respecte les règles d'urbanisme. ».</p>
<b>Avant modification</b>

**3 - 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.

**Après modification**~~**3 - 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.~~

**Avant modification****4 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."

**Après modification**~~**4 - RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE**~~

~~Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme " La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié."~~

**1.2 Dans l'annexe du règlement du PLU****Avant modification****REGLES GENERALES D'URBANISME**

Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.

Article R.III-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.

Article R.III-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.

Article R.III-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.II 0-1 et L.II 0-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.III-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.

### Après modification

#### REGLES GENERALES D'URBANISME

~~Les articles suivants du Code de l'Urbanisme demeurent applicables.~~

~~Article R.III-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.~~

~~Article R.III-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.~~

~~Article R.III-15 Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.II-0-1 et L.II-0-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.~~

~~Article R.III-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.~~

### Avant modification

#### ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

### Après modification

#### ARTICLE 682 DU CODE CIVIL

~~Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opération de construction ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète des fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.~~

## 2. LA MENTION SHON

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi « Grenelle II », la « surface de plancher » se substitue à la fois à la surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors oeuvre nette (SHON) et ce depuis le 1er mars 2012. Toute mention de la SHOB ou SHON devra être remplacé par la surface de plancher.

### 2.1 Dans le règlement du PLU

Article du règlement	Avant modification	Après modification
<b>Article 12.2 de la zone UA</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON surface de plancher entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher entamée.</li> </ul>
<b>Article 1.4 de la zone UB</b>	1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de S.H.O.N totale.	1.4 Les établissements de commerce, d'artisanat, de dépôt ou de stockage d'une surface supérieure à 500 mètres carrés de <del>S.H.O.N</del> surface de plancher totale.
<b>Article 12.2 de la zone UB</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de SHON, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de SHON, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de SHON entamée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• jusqu'à 200 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher entamée ;</li> <li>• Au-delà de 200m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher, 2 places de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de <del>SHON</del> surface de plancher entamée.</li> </ul>

## 2.2 Dans les annexes au règlement du PLU

Mention de la surface hors d'œuvre (S.H.O.)	<p align="center"><b>DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE (S.H.O.)</b></p> <p><b>Article R.112-2 du code de l'urbanisme</b></p> <p>La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;</li> <li>b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;</li> <li>c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;</li> <li>d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;</li> <li>e) D'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.</li> </ul> <p>Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.</p>
Remplacée par la surface de plancher	<p align="center"><b>DEFINITION DE LA SURFACE <del>HORS ŒUVRE (S.H.O.)</del> DE PLANCHER</b></p> <p><u><a href="#">La surface de plancher a été créée par l'ordonnance no 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme et le décret no 2011-2054 du 29 décembre 2011, et qui sert, à compter du 1er mars 2012, à la délivrance des permis de construire et des autres autorisations d'urbanisme. Cette notion se substitue aux anciennes surface hors œuvre brute (SHOB) et surface hors œuvre nette (SHON).</a></u></p> <p><u><a href="#">La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive.</a></u></p> <p align="right">..... Saut de section (page suivante) .....</p>

Normes minimales de stationnement avant la modification	Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)
Normes minimales de stationnement après la modification	Immeubles à usage de bureaux, d'administration des secteurs privés ou publics, professions libérales : 4 emplacements par 100 m <sup>2</sup> de <u>surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.)</u>
Normes minimales de stationnement avant la modification	Etablissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> de surface hors œuvre
Normes minimales de stationnement après la modification	Etablissements industriels, ateliers et divers : 3 emplacements pour 100 m <sup>2</sup> de <u>surface de plancher surface hors œuvre</u>

### 3. LA MENTION DU COS

La nouvelle loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « A.L.U.R » du 24 mars 2014 a modifié l'ancien article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le P.L.U. Ainsi, il est nécessaire de mettre à jour le règlement du PLU.

#### 3.1 Dans le règlement du PLU

Article du règlement	Avant modification	Après modification
<b>Article 14 de la zone UA</b>	Le C.O.S applicable à la zone UA est égale à 0.40.	<del>Le C.O.S applicable à la zone UA est égale à 0.40.</del> Non réglementé
<b>Article 14 de la zone UB</b>	Le C.O.S applicable à la zone UB est égale à 0.30.	<del>Le C.O.S applicable à la zone UB est égale à 0.30.</del> Non réglementé

#### 3.2 Dans les annexes du PLU

La définition du COS instituée par l'article R123-10 du code de l'urbanisme est donnée en annexe du PLU. Comme l'article R123-10 du code de l'urbanisme a été abrogé par Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 - art. 10, il convient de supprimer la définition des annexes.

<b>Avant modification</b>
<p>DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)</p> <p>Article R.123-10 du code de l'urbanisme</p> <p>Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.</p> <p>Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.</p> <p>Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.</p> <p>Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.</p>

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

### Après modification

#### ~~DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)~~

#### ~~Article R.123-10 du code de l'urbanisme~~

~~Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.~~

~~Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors œuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.~~

~~Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.~~

~~Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU. Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9.~~

~~Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.~~

## VII. CONCLUSION GENERALE

---

La Commune d'Altenheim entend par le projet de révision allégée de son PLU répondre à un enjeu de pérennisation d'une activité économique existante sur la commune, depuis quelques dizaines d'années.

La réponse, que la Commune souhaite apporter, vise à desserrer de manière mesurée les contraintes du PLU afin de permettre à l'activité existante de se développer sur site ; permettre le déploiement du projet, tout en cadrant le règlement pour permettre aux futurs projets de s'inscrire dans les orientations du PADD, tout en évitant de contrarier les orientations du SCoT et les documents qui lui sont supérieurs (PGRI, SDAGE, SRCE).

Le développement mesuré sur site s'inscrit aussi dans une réponse d'économie du foncier, bien plus impactée en cas d'une éventuelle sortie de l'activité du site actuel ; économie du foncier car profitant des infrastructures économiques et de déplacement déjà existantes, mais également option qui permet d'éviter la création de friche en cœur de village. Par ailleurs, ce choix permet d'optimiser, en les sur-bâtissant, des emprises déjà artificialisées sur site.

L'impact de l'extension de la zone urbaine sur les zones naturelles est faible puisque la réduction de la zone N est relativement limitée. La surface de vergers impactée représente 0,17 ha soit 2,3 % de la couverture totale des vergers présents dans la Commune. En vue de limiter l'impact sur la biodiversité le PLU incitera à compenser en limite Ouest de la zone par la plantation d'une bande enherbée constituée d'essences locales. Par ailleurs, il est à noter que la densité d'arbre fruitier y est relativement modérée.

Par ailleurs, la création d'un secteur UB1 dédié à l'activité économique permettra à la Commune de soutenir la pérennisation de l'activité économique locale et de la développer.

Cette réponse est pour la Commune une réponse pertinente, car elle permet le maintien de l'activité en évitant d'obliger l'entreprise à se délocaliser sur un nouveau site, ce qui serait moins favorable en termes d'impact global sur l'environnement.