

Pays de
Wissembourg



PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

MODIFICATION N° 1
SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH

NOTICE DE PRESENTATION

PLU intercommunal approuvé par DCC du 07/10/2013.
Modification simplifiée n°1 approuvée par DCC du 08/02/2016
Modification simplifiée n°2 approuvée par DCC du 14/04/2016

Modification n°1 approuvée par délibération du conseil
communautaire du 19/06/2017

Le Président
Serge STRAPPAZON



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION		APPROBATION	N° AFFAIRE : 15424	Page : 2/26
0	10/02/2017	Modification n°1	OTE - Léa DENTZ	L.D.		URB4	
1	11/04/2017	Enquête publique	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
2	19/06/2017	Approbation	OTE - Léa DENTZ	L.D.			
LD							

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage	4
2. Présentation de l'objet de l'enquête publique	5
2.1. Situation du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification n°1 et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
3. Informations relatives à l'enquête publique	7
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
4. Modifications apportées au PLU	8
4.1. ZAC des Prunelles	8
4.2. Modifications des limites entre certaines zones	9
4.3. Cœur de village	12
4.4. Evolution de l'emplacement réservé n°905	21
4.5. Evolution du rapport de présentation	23
5. Incidences des modifications sur l'environnement	26

1. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du Pays de Wissembourg



4 quai du 24 novembre
BP 80023
67161 WISSEMBOURG Cedex



(03) 88 05 35 50



infos@cc-pays-wissembourg.fr

représentée par M. Serge STRAPPAZON, le Président

2. Présentation de l'objet de l'enquête publique

2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

La Communauté de Communes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) approuvé par délibération du conseil communautaire le 7 octobre 2013.

Ce document a fait l'objet de deux modifications simplifiées :

- La modification simplifiée n°1 portait sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 8 février 2016 ;
- La modification simplifiée n°2 portait sur le secteur de Drachenbronn-Birlenbach et a été approuvée par délibération du conseil communautaire le 14 avril 2016.

Quatre procédures de modification ont été engagées par arrêtés du président de la communauté de communes en date du 19 mai 2016 :

- La présente modification qui porte sur le secteur de Seebach-Niederseebach ;
- La modification n°2 qui porte sur le secteur de Wissembourg-Altenstadt ;
- La modification n°3 qui porte sur les secteurs de Riedseltz, Rott et Schleithal ;
- La modification n°4 qui porte sur le secteur de Hunsbach.

Une cinquième procédure de modification a été engagée par arrêté du président de la communauté de communes en date du 23 janvier 2017 et concerne le secteur de Climbach.

2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION N°1 ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La Communauté de Communes du Pays de Wissembourg a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Modifier certaines dispositions du règlement ;
- Intégrer la ZAC des Prunelles dans un sous-secteur de la zone UB ;
- Modifier les limites entre la zone UA et la zone UB au niveau de la rue de la Paix ;
- Faire évoluer le classement du terrain de football pour permettre l'aménagement d'un cœur de village avec notamment l'installation d'un supermarché et d'une maison médicale ;
- Intégrer en zones UA ou UB des fonds de parcelles supports d'une maison d'habitation préalablement inscrites en zone UJ ;
- Inscrire des emplacements réservés pour la réalisation d'un cheminement doux le long du Seebach.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers.

2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

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

une procédure de révision du PLUi ne s'impose donc pas.

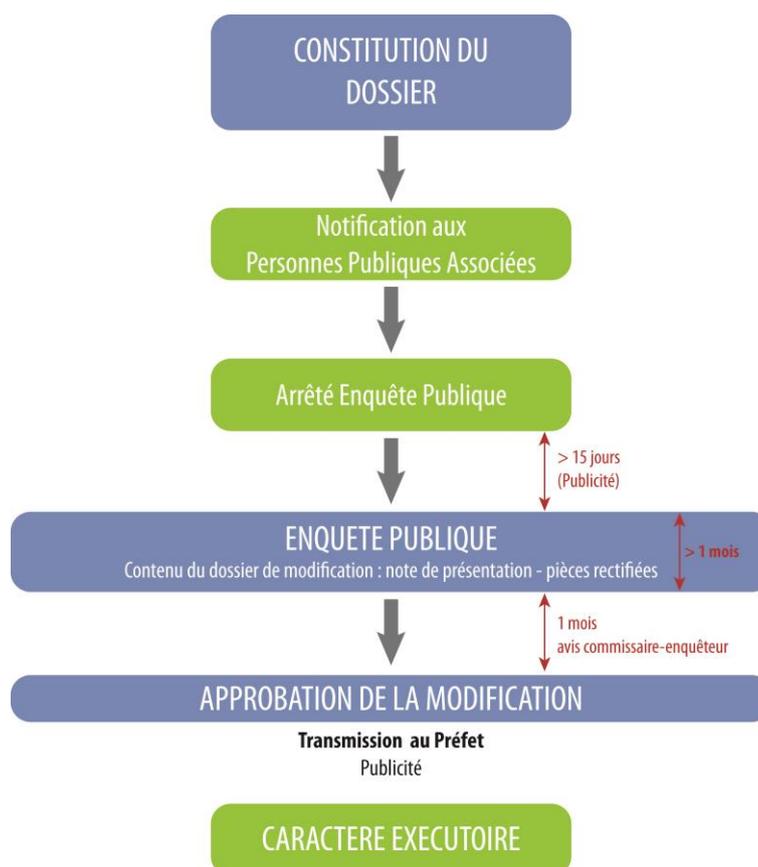
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLUi ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

3. Informations relatives à l'enquête publique

3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L153-41 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est organisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

3.2. INSERTION DE L'ENQUETE PUBLIQUES DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A LA MODIFICATION DU PLU



Le code de l'urbanisme ne prévoit aucune concertation préalable obligatoire dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU. Néanmoins, la communauté de communes du Pays de Wissembourg a ouvert à son siège et en mairie de Seebach un registre de concertation pour recueillir les éventuelles demandes des habitants.

4.2. MODIFICATIONS DES LIMITES ENTRE CERTAINES ZONES

Limite entre la zone UA et UB

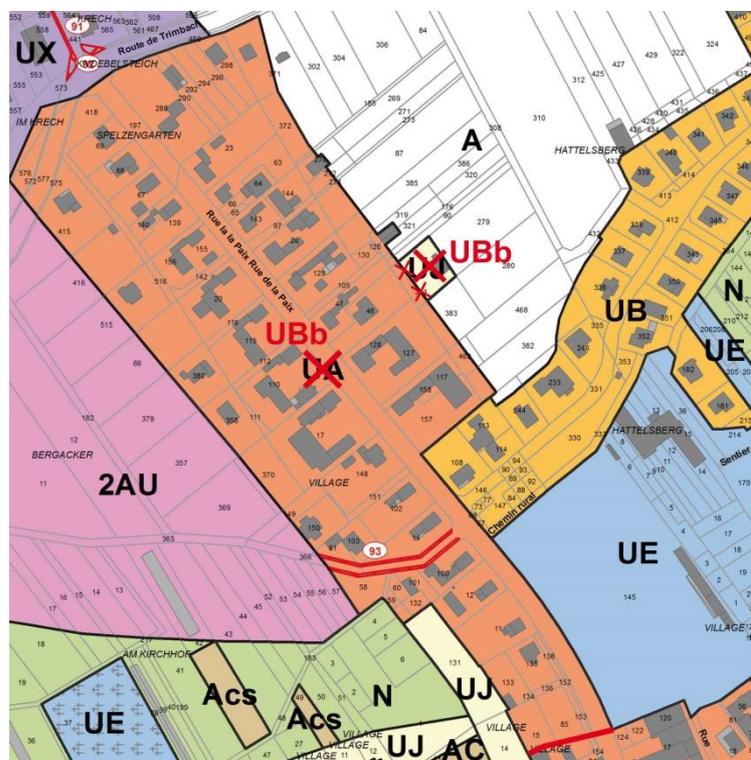
OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Les constructions implantées le long de la rue de la Paix présentent des caractéristiques architecturales et d'implantation distinctes de celles du centre ancien. Il s'agit de caractéristiques intermédiaires entre des maisons individuelles de la zone UB mais qui conservent des dépendances en seconde ligne.



Afin d'y appliquer des règles de constructions plus adaptées à ces caractéristiques, cette partie du village est détachée de la zone UA et inscrite dans un sous-secteur spécifique de la zone UB.

MODIFICATION APPOTEE AU PLAN DE ZONAGE



MODIFICATION APPOTEE AU REGLEMENT

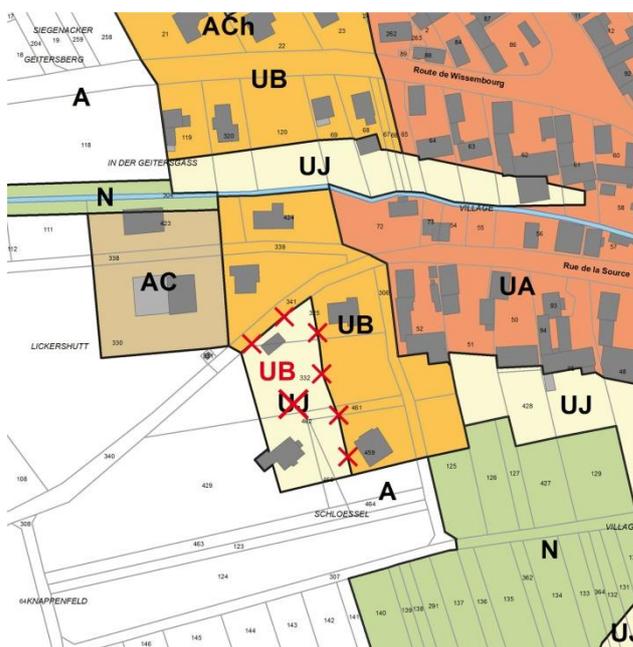
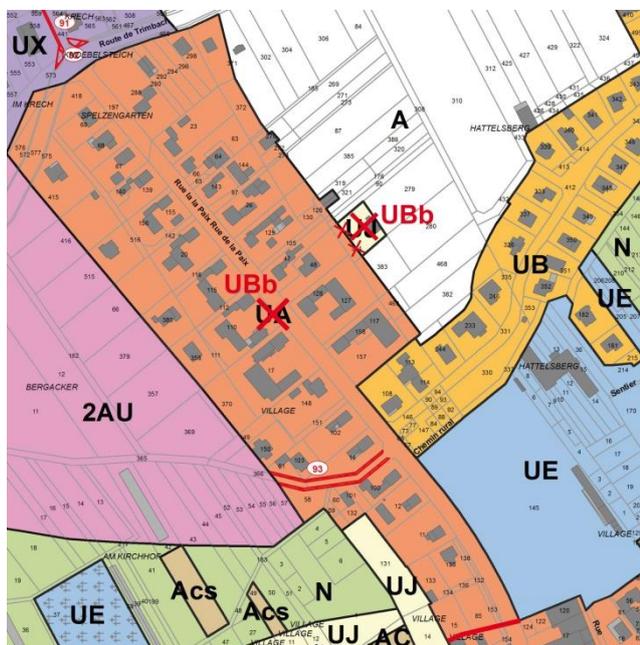
Voir chapitre 4.3.

Intégration de secteurs UJ dans les zones UA et UB

OBJECTIFS ET JUSTIFICATION

Lors de l'élaboration du PLU intercommunal, plusieurs maisons d'habitation implantées en limite de la zone urbaine avaient été inscrites en secteur UJ dans lequel l'extension de ces constructions étaient limitées. Afin de rétablir une équité quant aux possibilités d'évolution de ces constructions, desservies par les réseaux, les terrains concernés sont réintégrés dans les zones UA ou UB limitrophes.

MODIFICATION APORTEE AU PLAN DE ZONAGE



4.3. CŒUR DE VILLAGE

Objectifs et justification

La commune de Seebach porte aujourd'hui un projet de réaménagement complet de son centre bourg. Ce projet d'aménagement vise redonner une dynamique globale à la commune, connue pour ses traditions alsaciennes et son magnifique cadre de vie.

Seebach a réussi à maintenir un supermarché de qualité au cœur de son village et ce, malgré les nombreuses offres d'hypermarchés que l'on peut trouver en périphérie.

Cependant, dans ce monde concurrentiel, ce magasin doit impérativement évoluer s'il veut perdurer dans le temps. Cette évolution n'est possible que par une implantation différente mais toujours au cœur du village, qui lui permettrait d'agrandir ses surfaces de vente et de stockage mais aussi de mieux accueillir sa clientèle grâce à un parking adapté.

La relocalisation du supermarché constitue une impérieuse nécessité pour la Commune et son attractivité. Elle s'accompagne de la création et le regroupement d'activités annexes mais aussi d'activités complémentaires comme la création d'une résidence seniors ou d'une maison médicale.

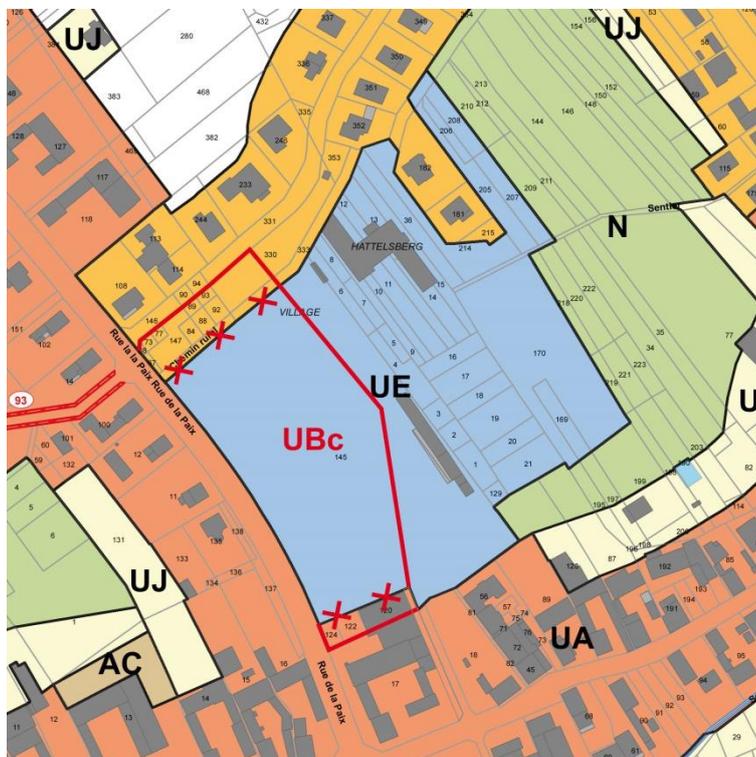
Ces projets doivent se développer sur l'emprise du terrain de foot existant au centre du village et qui pourrait être relocalisé dans le prolongement de la salle communale et s'accompagne de l'aménagement de liaisons piétonnes vers la place de la mairie.

Afin d'adapter les dispositions réglementaires à la réalisation de ce projet, un sous-secteur de la zone UB est délimité et des orientations d'aménagement sont définies.

Le hangar situé à l'arrière de la ferme qui fait face à la mairie, qui n'a pas de valeur patrimoniale, est également intégré à ce nouveau sous-secteur pour en faciliter les aménagements.



Modification apportée au plan de zonage



MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Modification apportée au règlement

Les modifications présentées ici concernent celles introduites dans le règlement suite à la définition des sous-secteurs UBa, UBb et UBc.

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Chapitre 2 : Dispositions applicables au secteur UB	
<p>CARACTERE DU SECTEUR Le secteur UB correspond :</p> <ul style="list-style-type: none"> – au bâti de Niederseebach – aux extensions récentes de Seebach, <p>C'est un secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.</p> <p>Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>La commune a instauré un permis de démolir ; ainsi toute démolition doit être précédée d'une autorisation.</p>	<p>CARACTERE DU SECTEUR Le secteur UB correspond :</p> <ul style="list-style-type: none"> – au bâti de Niederseebach – aux extensions récentes de Seebach, <p>Il comprend</p> <ul style="list-style-type: none"> – un sous-secteur UBa, correspondant au périmètre de la ZAC des Prunelles ; – un sous-secteur UBb, correspondant aux abords de la rue de la Paix ; – un sous-secteur UBc, correspondant au cœur de village. <p>Les sous-secteurs UBa et UBc font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui viennent compléter le présent règlement.</p> <p>C'est un secteur principalement dévolu à l'habitation et certaines activités ainsi que leurs dépendances.</p> <p>Dans le secteur UB, la capacité des équipements publics existant permet d'admettre immédiatement des constructions.</p> <p>La commune a instauré un permis de démolir ; ainsi toute démolition doit être précédée d'une autorisation.</p>
Article 1-UB - Occupations et utilisations du sol interdites	
<ul style="list-style-type: none"> 1 Les étangs et les carrières ; 2 Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 3 Le camping ; 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Les étangs et les carrières ; 2 Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables) ; 3 Le camping ; <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBa</p> <ul style="list-style-type: none"> 4 Les constructions à vocation industrielle ou agricole et les entrepôts ;

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 2-UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	
<p>1 Les constructions à vocation industrielle, artisanale, agricole ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;</p> <p>2 Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés</p> <ul style="list-style-type: none"> • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; <p>3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.</p>	<p>1 Les constructions à vocation artisanale ou commerciale à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;</p> <p>2 Le stockage et les dépôts de matériaux à condition d'être liés</p> <ul style="list-style-type: none"> • à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière* ; • ou à un chantier ; <p>3 Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol admises ou à des fouilles archéologiques.</p> <p>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa</p> <p>4 Les constructions à vocation industrielle ou agricole à condition que l'activité soit compatible avec le voisinage d'habitations ;</p> <p>5 Les entrepôts à condition d'être liés à une activité existante et d'être situés sur la même unité foncière ;</p> <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBC</p> <p>6 Les stations-service à condition de prendre en compte les orientations paysagères figurant dans l'OAP et de s'inscrire dans l'aire de service matérialisée sur l'OAP</p>
Article 3-UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	
<p>[...]</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>4 Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>Eaux pluviales</p> <p>4 Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.</p> <p>5 Dans le sous-secteur UBa, le débit d'eaux pluviales évacuées de la propriété est régulé par des limiteurs de débit dont l'entretien est à la charge du constructeur.</p> <p>[...]</p>

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 6-UB - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	
<p>[...]</p> <p>3 Une construction* principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre • en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*. <p>4 En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>5 Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*.</p> <p>6 En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.</p>	<p>[...]</p> <p>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DES SECTEURS UBa et UBc</p> <p>3 Une construction* principale s'implante en respectant l'une des conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le nu de la façade sur rue s'implante dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines existant de part et d'autre • en l'absence de construction sur les fonds voisins, le nu de la façade sur rue pourra être implanté en respectant un recul maximal de 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*. <p>4 En cas d'implantation à l'angle de plusieurs voies*, les règles d'implantation (conformément à l'alinéa 3) ne s'appliquent que par rapport à l'une d'entre elles. Par rapport aux autres voies*, la construction s'implantera entre 0 (zéro) et 8 m (huit mètres) par rapport à l'alignement*.</p> <p>5 Les autres constructions de l'unité foncière* s'implanteront dans le prolongement ou à l'arrière de la ligne des constructions existantes la plus proche de l'alignement*.</p> <p>6 Les carports* peuvent s'implanter entre l'alignement* et le recul prescrit.</p> <p>7 En l'absence de construction principale* sur l'unité foncière*, les petites constructions* s'implanteront obligatoirement à plus de 30 m (trente mètres) de l'alignement*.</p> <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBa</p> <p><u>Lorsqu'une ligne d'implantation est matérialisée sur le terrain dans les orientations d'aménagement et de programmation.</u></p> <p>8 Au moins la moitié de la façade sur rue d'une construction principale* de l'unité foncière* s'implante sur la ligne d'implantation.</p> <p>9 Les carports peuvent s'implanter sur la ligne d'implantation.</p> <p>10 Les autres constructions de l'unité foncière* s'implantent en respectant un recul minimum de 2 m (deux mètres) par rapport à la ligne d'implantation.</p> <p><u>En l'absence de ligne d'implantation matérialisée sur le terrain dans les orientations d'aménagement et de programmation.</u></p> <p>11 Les constructions de l'unité foncière* s'implantent en respectant un recul minimum de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à l'alignement*.</p> <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBc</p> <p>12 Lorsqu'une ligne d'implantation est matérialisée sur le terrain dans les OAP, la façade sur rue de la construction principale de l'unité foncière s'implante sur cette ligne d'implantation.</p> <p>13 Par rapport au reste de l'espace public, les constructions s'implanteront à l'alignement ou en respectant un recul minimal de 2 m (deux mètres).</p> <p>[...]</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 7-UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
<p>[...]</p> <p>2 Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52°(cinquante-deux degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>DANS TOUTE LA ZONE A L'EXCEPTION DU SECTEUR UBa</p> <p>2 Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur d'un gabarit formé par une verticale de 5 m (cinq mètres) de hauteur mesurée à partir du niveau du terrain naturel au droit de la limite de propriété au niveau de l'assiette de la construction et d'une oblique avec un angle de 52°(cinquante-deux degrés) prenant appui sur le point haut de la verticale.</p> <p>3. A l'intérieur de ce gabarit, le nu de la façade des constructions s'implante en respectant un recul minimal de 0,50 m (cinquante centimètres).</p> <p>4 Les lucarnes sont autorisées à dépasser le gabarit à condition de ne pas occuper (en largeur cumulée) plus de 30% (trente pour cent) de la longueur de la toiture et de présenter un pied-droit inférieur ou égal à 1,50 m (un mètre et cinquante centimètres).</p> <p>5 Dans le cas de constructions contigües*, il peut être dérogé aux limites imposées par le gabarit au droit de la limite séparative* sur laquelle s'établit la contigüité*.</p> <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBa</p> <p>6 Dans les secteurs 1 et 2 délimités aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent en respectant un recul minimal de 1,50 m (un mètre cinquante) par rapport à la limite séparative ;</p> <p>7 Dans les secteurs 1 et 2, la construction peut s'implanter sur une limite séparative latérale à condition qu'elle soit contigüe sur cette même limite séparative latérale avec une construction voisine ;</p> <p>8 Dans le secteur 3 délimité aux orientations d'aménagement et de programmation, les constructions s'implantent soit sur limite séparative, soit en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre) ;</p> <p>9 Les petites constructions* peuvent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimal de 1 m (un mètre).</p> <p>[...]</p>
Article 9-UB - Emprise au sol des constructions	
<p>Non-réglémenté</p>	<p>Dans le sous-secteur UBa, l'emprise au sol totale des constructions est limitée à</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% dans le secteur 1 ; - 60% dans le secteur 2 ; - 70% dans le secteur 3. <p>(secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation)</p>

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 10-UB - Hauteur des constructions	
<p>1 Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>2 La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none">• 11 m (onze mètres) au faîtage ;• 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*. <p>3 La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).</p> <p>[...]</p>	<p>1 Les modalités de calcul de la hauteur sont précisées aux dispositions générales du présent règlement.</p> <p>DANS TOUTE LA ZONE UB A L'EXCEPTION DU SECTEUR 3 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa, DU SOUS-SECTEUR UBb et DU SOUS-SECTEUR UBc</p> <p>2 La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none">• 11 m (onze mètres) au faîtage ;• 7 m (sept mètres) au sommet de l'acrotère*. <p>3 La hauteur à l'égout principal de la toiture est limitée à 6 m (six mètres).</p> <p>DANS LE SECTEUR 3 DELIMITE AUX OAP DU SOUS-SECTEUR UBa ET DANS LE SOUS- SECTEUR UBb</p> <p>4 La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none">• 13 m (treize mètres) au faîtage ;• 9 m (neuf mètres) au sommet de l'acrotère*. <p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBc</p> <p>5 La hauteur maximale des constructions est fixée à</p> <ul style="list-style-type: none">• 13 m (treize mètres) au faîtage ;• 11 m (onze mètres) au sommet de l'acrotère*. <p>[...]</p>

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 11-UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	
<p>[...]</p> <p>ORIENTATIONS DES CONSTRUCTIONS</p> <p>3 Le faitage du volume principal de la construction doit être parallèle à la plus longue façade de la construction qui devra présenter pignon sur rue ;</p> <p>4 Les bâtiments en forme de "L" sont autorisés ;</p> <p>TOITURES</p> <p>5 Les toitures des constructions présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>6 Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p> <p>7 Les chenaux de toute nature sont interdits.</p> <p>8 A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge-brun.</p> <p>9 L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition que la perception en soit limitée depuis la rue.</p> <p>CLOTURES</p> <p>10 Les clôtures à l'alignement* seront de conception simple à éléments verticaux et éventuellement constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (quarante centimètres) surmonté d'un dispositif à claire-voie à éléments verticaux ou en ferronnerie de conception simple.</p> <p>11 Les clôtures pleines sont interdites.</p> <p>12 Les portails sont autorisés</p> <p>[...]</p>	<p>[...]</p> <p>ORIENTATIONS DES CONSTRUCTIONS A DESTINATION D'HABITATION</p> <p>3 Le faitage du volume principal de la construction doit être parallèle à la plus longue façade de la construction ;</p> <p>4 A l'exception du secteur 3 (délimité aux orientations d'aménagement et de programmation) du sous-secteur UBa, la construction doit présenter pignon sur rue ;</p> <p>5 Les bâtiments en forme de "L" sont autorisés ;</p> <p>TOITURES</p> <p>6 Les dispositions relatives aux toitures ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBc.</p> <p>7 Les toitures des constructions présenteront une pente comprise entre 45 (quarante-cinq) et 52° (cinquante-deux degrés). Cette disposition ne s'applique pas aux auvents et aux vérandas.</p> <p>8 Des adaptations des pentes peuvent également être admises pour certains éléments du bâti, s'ils sont de faible importance au regard du projet d'ensemble (demi-croupes, coyaux, auvents, appentis, lucarnes, pergolas, ...).</p> <p>9 Par exception aux alinéas 6 et 7, une toiture plate ou une pente de toiture inférieure à 45° est admise sur au maximum un tiers de la superficie des constructions de l'unité foncière*.</p> <p>10 Les chenaux de toute nature sont interdits.</p> <p>11 A l'exception des vérandas et auvents, la couleur des toitures des constructions à usage d'habitation devra rappeler celle de la terre cuite rouge à rouge-brun.</p> <p>12 L'intégration d'équipements de production d'énergie renouvelable est autorisée à condition que la perception en soit limitée depuis la rue.</p> <p>CLOTURES</p> <p>13 Les dispositions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas dans le sous-secteur UBc.</p> <p>14 Les clôtures à l'alignement* seront de conception simple à éléments verticaux et éventuellement constitué d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 m (quarante centimètres) surmonté d'un dispositif à claire-voie à éléments verticaux ou en ferronnerie de conception simple.</p> <p>15 Les clôtures pleines et les portails pleins sont interdits à l'alignement.</p> <p>[...]</p>

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

ANCIENNE REDACTION	NOUVELLE REDACTION
Article 12-UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement	
<p>[...] POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :</p> <p>3 Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.</p> <p>4 Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.</p>	<p>[...] POUR LES CONSTRUCTIONS DESTINEES A L'HABITATION :</p> <p><u>Dans toute la zone à l'exception du sous-secteur UBa</u></p> <p>3 Pour chaque tranche entamée de 70 m² (soixante-dix mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée, avec un maximum exigé de 3 (trois) places par logement.</p> <p><u>Dans le sous-secteur UBa</u></p> <p>4 Pour chaque tranche entamée de 80 m² (quatre-vingt mètres carrés) de surface de plancher, une place de stationnement doit être créée.</p> <p>5 Les garages intégrés à ou constituant une extension* de l'unité d'habitation ne sont pas pris en compte pour répondre aux exigences de l'alinéa précédent ;</p> <p><u>Dans toute la zone</u></p> <p>6 Les extensions de moins de 40 m² (quarante mètres carrés) qui ne créent pas de logement supplémentaire n'induisent pas d'obligation de place supplémentaire.</p> <p>7 Il est de plus exigé un espace de stationnement pour les vélos à raison de 1,5 m² par tranche entière de 100 m² de surface de plancher ;</p>
Article 13-UB - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et, de plantations	
<p>Non-réglémenté</p>	<p>DANS LE SOUS-SECTEUR UBa</p> <p>1 Dans les secteurs 1 et 2 (secteurs délimités aux orientations d'aménagement et de programmation), 70% (soixante-dix pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée ;</p> <p>2 Dans le secteur 3 (secteur délimité aux orientations d'aménagement et de programmation), 50% (cinquante pour cent) au moins de la superficie non bâtie de l'emprise de l'unité foncière* intégrée au secteur UBa doit être plantée ou engazonnée.</p> <p>3 Les plantations seront à choisir majoritairement parmi les essences à feuilles caduques ou des fruitiers à haute tige.</p> <p>4 Il devra être planté au moins un arbre par 100 m² de surface non bâtie ; ces arbres étant préférentiellement positionnés en fond de parcelles.</p>

Modification apportée aux OAP

Les OAP sont remises en forme pour préciser la localisation des secteurs concernées.

Une orientation d'aménagement est définie sur le secteur UBc. Elle pose les principes d'un aménagement qualitatif du cœur de village.

4.4. EVOLUTION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°905

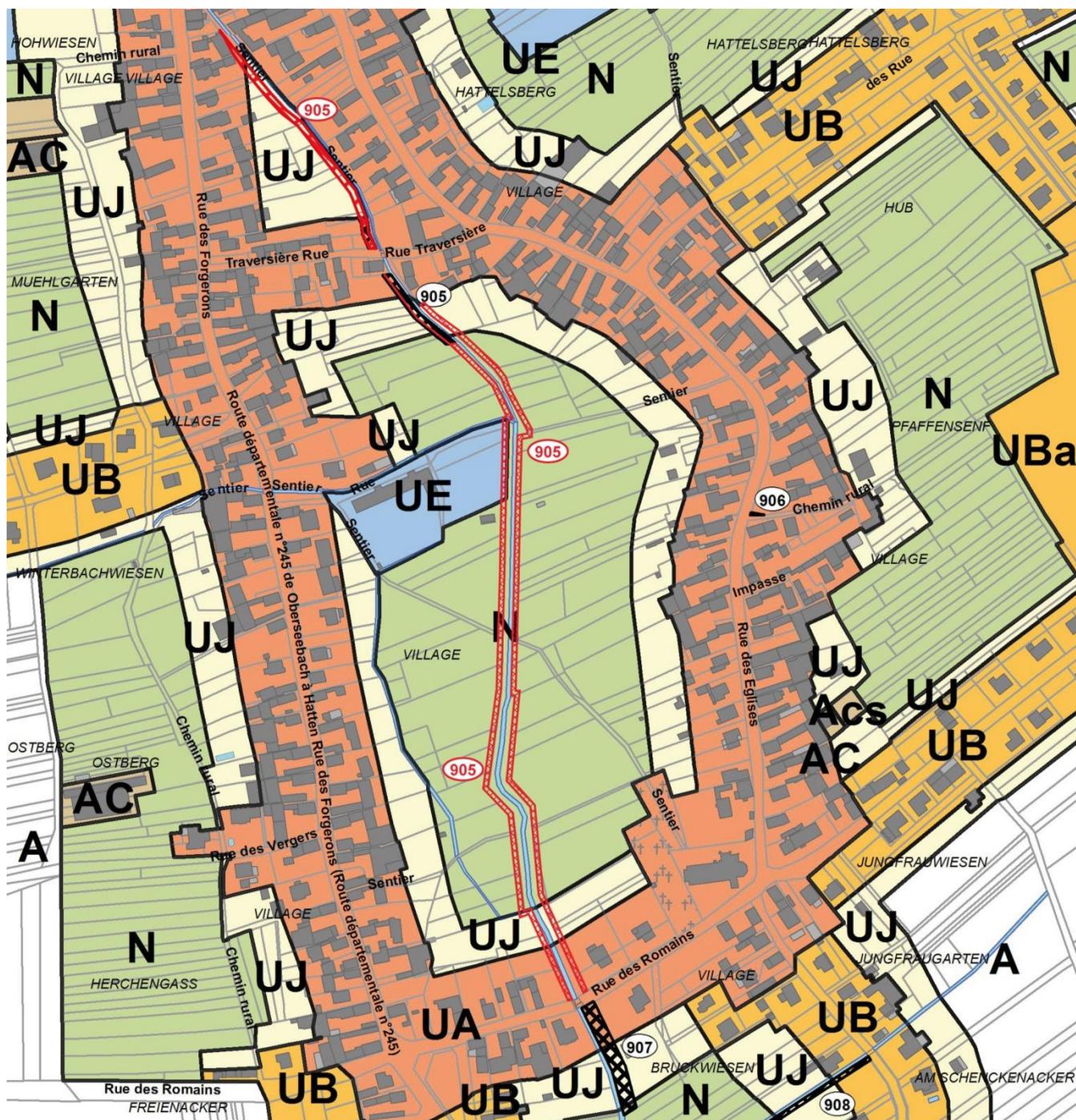
Objectifs et justification

Afin d'aménager les berges du Seebach et rétablir un cheminement piétonnier sur tout au long de son cours, l'emplacement réservé n°905 est étendu :

- Du cœur du village jusqu'à la rue traversière, il concerne une bande de 4 m sur un seul côté, au-delà du sentier communal implanté le long du cours d'eau ;
- De la rue traversière vers la rue des romains, il concerne une bande de 4 m de chaque côté du cours d'eau, s'ajoutant aux 3 m du sentier communal lorsqu'il est présent.

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

Modification apportée au plan de zonage



L'ancien tracé de l'emplacement réservé apparaît en noir de part et d'autre de la rue traversière.

4.5. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

Le tableau des superficies des zones, modifié pour ce qui concerne les zones agricoles dans le cadre de la modification simplifiée n°1, est modifié en conséquence des modifications apportées au secteur de Seebach-Niederseebach de la manière suivante :

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEMBOURG
MODIFICATION N°1 – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedseltz	Rott	Schleithal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES URBAINES													
UA	26,62	12,55	18,45	15,29	10,89	3,56	26,50	11,36	53,06	(-6,44) 34,91	13,46	69,26	295,91
UB	11,13	11,07	25,67	11,02	4,57	16,53	32,57	12,53	11,90	(+11,66) 45,07	26,84	176,45	385,35
UD	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,72	0,00	7,60	9,32
UE	2,24	6,43	9,81	5,17	0,97	0,00	5,91	2,44	7,04	(-1,05) 7,16	5,66	63,60	116,43
UJ	2,75	0,00	1,20	2,64	0,00	0,00	0,00	0,86	22,56	(-0,34) 28,64	2,98	9,85	71,48
UM	0,00	0,00	12,15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12,15
UT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,15	0,00	0,00	0,00	5,73	7,88
UX	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,30	0,25	2,16	0,84	6,35	5,45	171,77	187,12
Total zones U	42,74	30,05	67,28	34,12	16,43	20,39	65,23	31,50	95,40	120,02	54,39	504,26	1085,64

PLU INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE WISSEBOURG
MODIFICATION N°1 – SECTEUR DE SEEBACH-NIEDERSEEBACH
 Notice de présentation

MODIFICATIONS APORTEES AU PLU

	Cleebourg-Bremmelbach	Climbach	Drachenbronn-Birtenbach	Hunspach	Ingolsheim	Oberhoffen-lès-Wissembourg	Riedseltz	Rott	Schleithal	Seebach-Niederseebach	Steinseltz	Wissembourg	TOTAL CCPW
ZONES A URBANISER													
1AU	2,35	1,23	2,79	0,00	1,55	1,75	6,71	0,00	4,07	(-3,82) 0,00	1,35	21,94	43,74
1AUe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,92	0,00	0,00	0,00	0,92
1AUt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,30	2,30
1AUx	2,08	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16,32	18,40
2AU	0,81	0,00	2,87	2,77	0,87	0,29	0,00	0,00	3,57	6,81	3,50	12,07	33,56
2AUe	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
2AUt	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,70	0,00	0,00	0,00	5,09	7,79
2AUx	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,44	0,44
Total zone 1AU	4,43	1,23	2,79	0,00	1,55	1,75	6,71	0,00	4,99	3,82	1,35	40,56	65,36
Total zones 2AU	0,81	0,00	2,87	2,77	0,87	0,29	0,00	2,70	3,57	6,81	3,50	17,60	41,79
Total zones AU	5,24	1,23	5,66	2,77	2,42	2,04	6,71	2,70	8,56	10,63	4,85	58,16	107,15

5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences sur l'environnement. L'aménagement des berges du Seebach pour lequel un emplacement réservé est délimité, contribue à la restauration de la trame verte et bleue.