

**Communauté de communes du Pays Rhénan**

---

# **PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL**

**Révision n°1**

**Concertation préalable – Décembre 2021**

**Note de présentation – DOCUMENT PROVISOIRE**

---

Espace réservé - cachet



PROVISOIRE



## Sommaire

A. Coordonnées du maître d'ouvrage .....	5
B. Objet de la révision dite « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) .....	6
C. Liste des points de révision dite « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi).....	7
DALHUNDEN .....	9
DRUSENHEIM.....	15
FORSTFELD.....	19
HERRLISHEIM .....	27
KILSTETT.....	31
ROUNTZENHEIM AUENHEIM.....	37
SOUFFLENHEIM .....	55
D. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées.....	61
E. Liens vers les documents utiles.....	62
F. Délibération .....	63



PROVISOIRE



## A. Coordonnées du maître d'ouvrage

Communauté de communes du Pays Rhénan  
32 rue du Général de Gaulle  
67410 Drusenheim  
Tél. +33 (0)3 88 06 74 30

PROVISOIRE



## **B. Objet de la révision dite « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

*En cours*

PROVISOIRE



**C. Liste des points de révision dite « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)**

*En cours*

PROVISOIRE



PROVISOIRE



# Liste des points de révision dite « allégée » n°1 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Concertation préalable - Décembre 2021

**DOCUMENT PROVISOIRE**

1. Commune de DALHUNDEN – Création d'une zone UJ à l'arrière des constructions situées rue du Muguet (page 11)
2. Commune de DRUSENHEIM – Extension de la zone à urbaniser IAU2t, rue Jeanne d'Arc (page 17)
3. Commune de FORSTFELD – Création d'une zone à urbaniser IAU, rue des Soldats (page 21)
4. Commune de FORSTFELD – Création d'une zone de sports-loisirs au Nord du village, intégrant notamment la relocalisation du terrain de football de la commune (page 24)
5. Commune de HERRLISHEIM – Aménagement d'installations équestres au Sud-Ouest de la commune, en continuité du site existant (page 29)
6. Commune de KILSTETT – Classement en zone UC5 d'un secteur de zone ACe, rue des Ardennes (page 33)
7. Commune de ROUNTZENHEIM AUENHEIM – Création d'une zone IAUXm en prolongement Sud-Ouest du Parc d'activités du Bosquet (page 39)
8. Commune de ROUNTZENHEIM AUENHEIM – Création d'une zone UJ sur un espace de jardin existant situé à l'arrière d'une parcelle d'habitation route de Soufflenheim (page 48)
9. Commune de ROUNTZENHEIM AUENHEIM – Extension de la zone UA6 sur les fonds de jardins actuellement classés en zone N (rue Principale) (page 51)
10. Commune de SOUFFLENHEIM – Extension de la zone UXm sur le terrain au Sud du bâtiment de l'entreprise Gerstlauer, actuellement classé en zone N (page 57)







# DALHUNDEN



PROVISOIRE



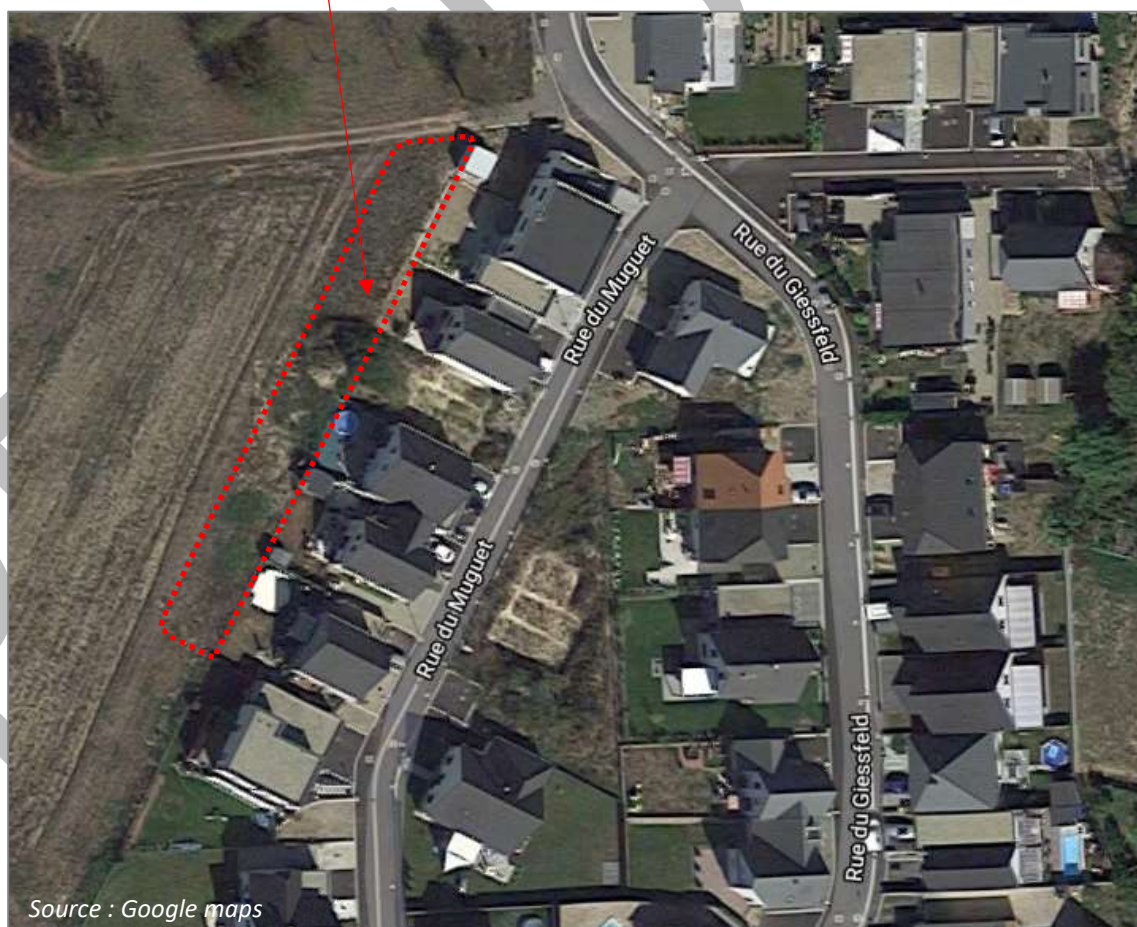
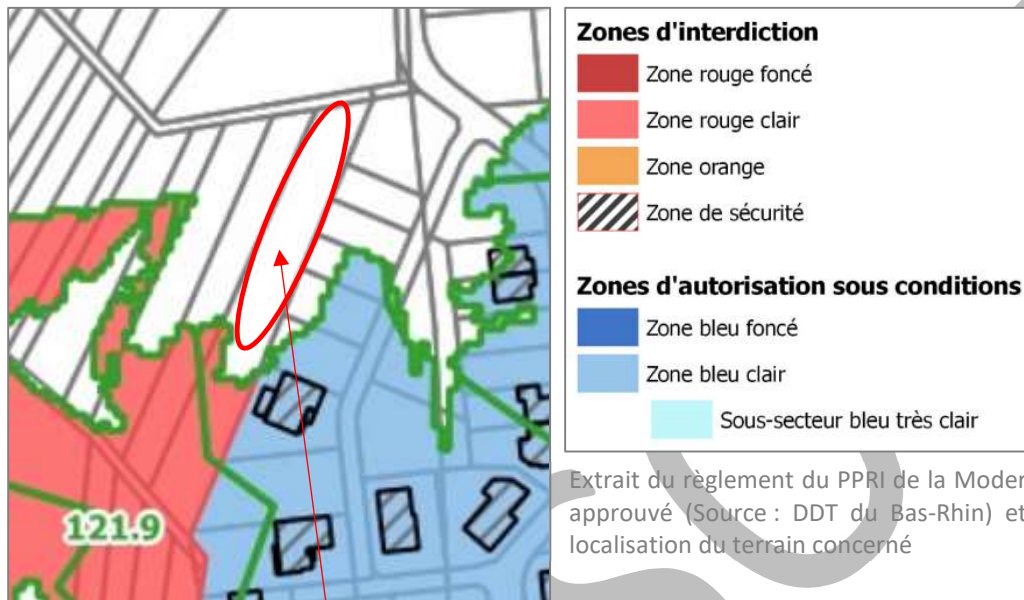
[illegible]

Le point de révision porte sur un terrain situé en prolongement immédiat des jardins de plusieurs parcelles d'habitation, rue du Muguet.

Ce terrain, classé au PLUi en zone naturelle inconstructible, s'apparente à un terrain vague (à nu ou herbacé) dans son occupation du sol. Il n'est ni cultivé, ni couvert d'une végétation arborée ou arbustive. Au contraire, ce terrain est déjà largement remanié et en partie utilisé par les riverains (absence de clôtures, espace utilisé pour un chantier, etc.), dont les parcelles d'habitation présentent des profondeurs relativement limitées.



Compte-tenu de cet état de lieux et de la surface concernée qui reste très limitée, le point de révision consiste à étendre la zone urbaine sur une partie du terrain mentionné. La surface d'extension de la zone urbaine porte sur 9 ares. La partie Sud du terrain est en revanche maintenue en zone naturelle, en raison de la présence d'une zone « d'interdiction – rouge clair » définie au règlement graphique du PPRI de la Moder.



Le terrain concerné par le projet de révision, à l'arrière des constructions de la rue du Muguet





Le terrain concerné par le projet de révision, à l'arrière des constructions de la rue du Muguet

Le classement en zone UJ et non en zone UC7 est retenu en raison de l'occupation du sol actuelle du site qui est non bâti, et de son contexte géographique. Les motivations de la zone UJ, exposées dans le rapport de présentation du PLU, répondent à plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de structuration des lisières urbaines, en transition avec les espaces agricoles ou naturels. L'absence de nouvelles constructions qui est garantie par la zone UJ (autres que celles de faible volume rendues possibles au règlement) facilite cette transition paysagère. Les possibilités futures de création d'espaces végétalisés voire de motifs arbustifs/arborés par les riverains peut y participer également.

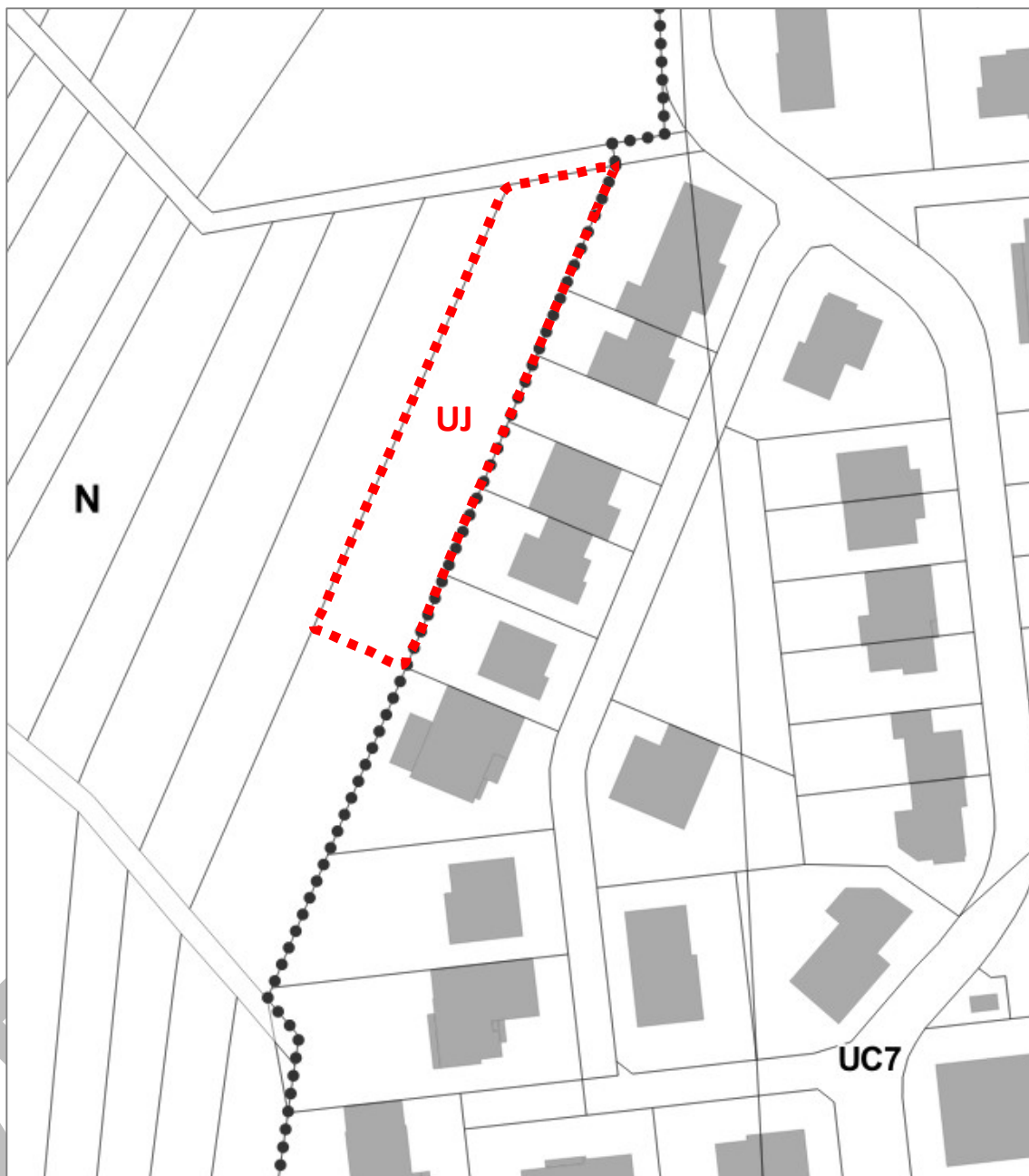
#### b. Incidences sur l'environnement

Le point de révision rend possible l'artificialisation de 0,09 ha d'espaces situés en zone naturelle au sens du PLU.



c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : la zone N initiale est reclassée en zone UJ au règlement graphique (plan de zonage n°13).





# DRUSENHEIM



PROVISOIRE

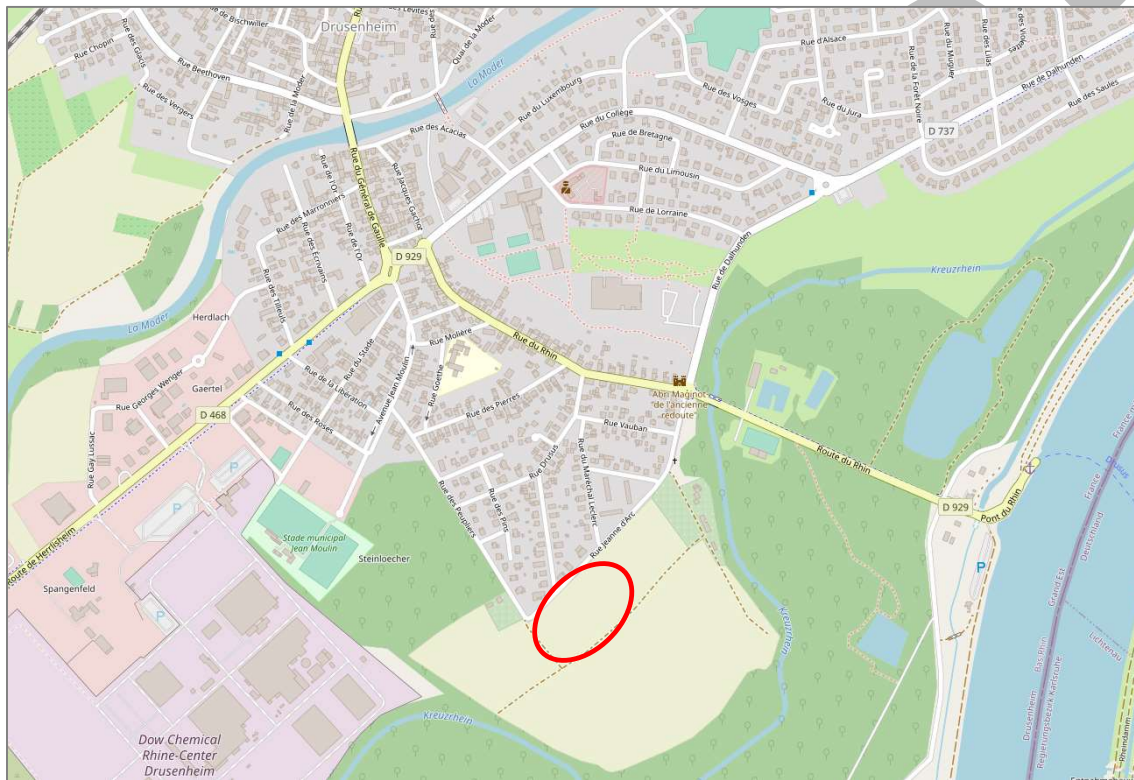


## 2. Commune de DRUSENHEIM – extension de la zone à urbaniser IAU2t, rue Jeanne d’Arc

### a. Présentation, explications, justifications

*Point en cours d’étude*

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap



Photo ADEUS

Rue Jeanne d’Arc, le site du projet, à droite

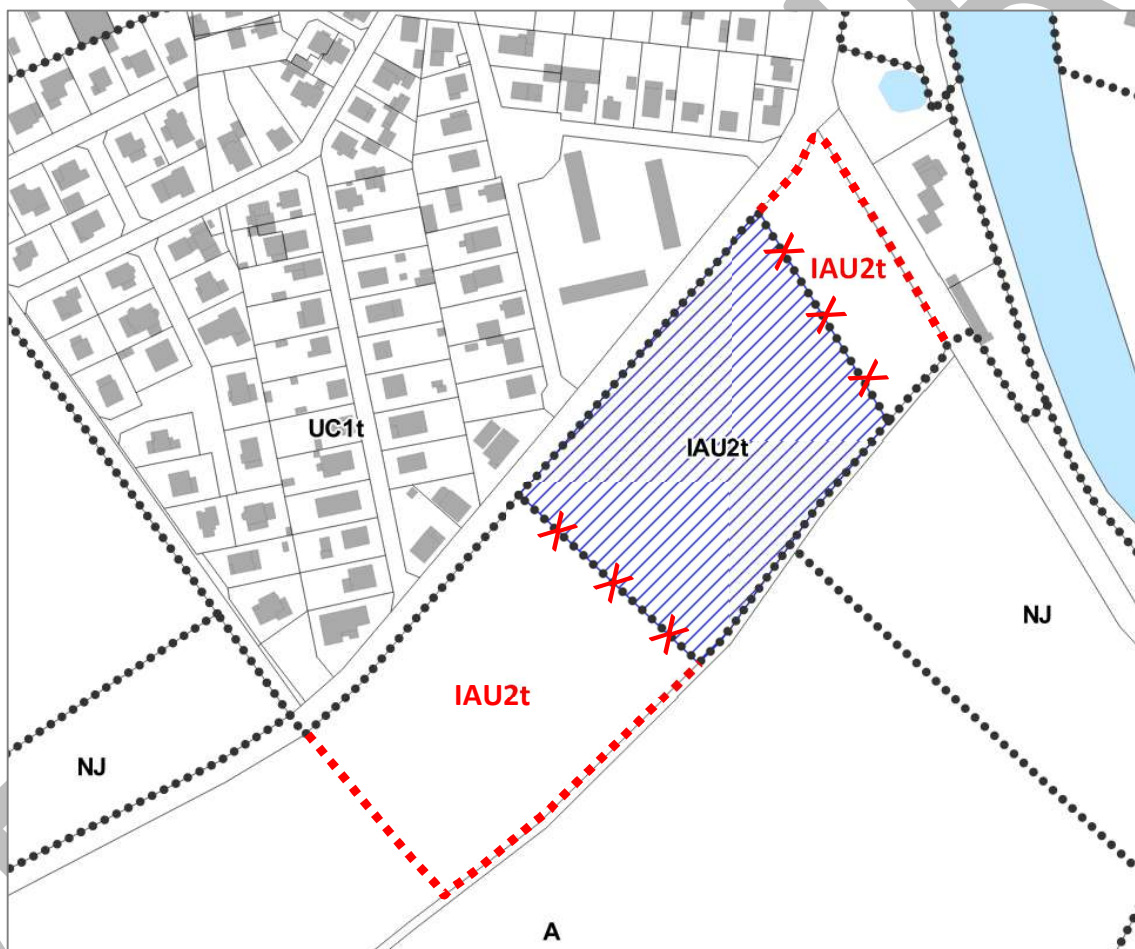


### b. Incidences sur l'environnement

Le point de révision rend possible l'artificialisation de 2,2 ha d'espaces agricoles (monocultures céréalières).

### c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : une zone IAU2t est créée au sein de la zone A au règlement graphique (plan de zonage n°16). La zone IAU2t existante, créée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, est mentionnée sur le plan ci-après à titre d'information et pour une bonne lisibilité de l'ensemble du projet.





# FORSTFELD



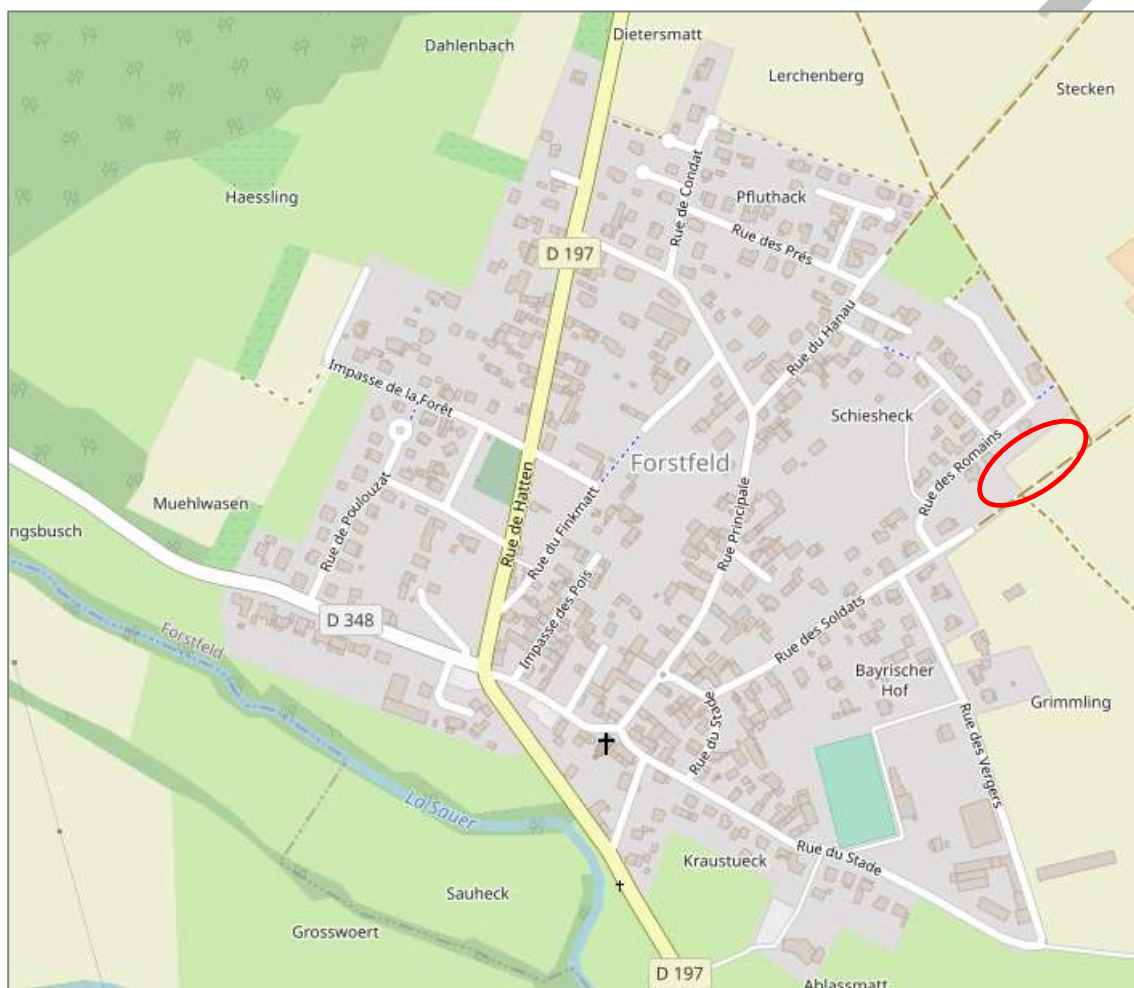
PROVISOIRE



### 3. Commune de FORSTFELD – création d’une zone à urbaniser IAU, rue des Soldats

#### a. Présentation, explications, justifications

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap

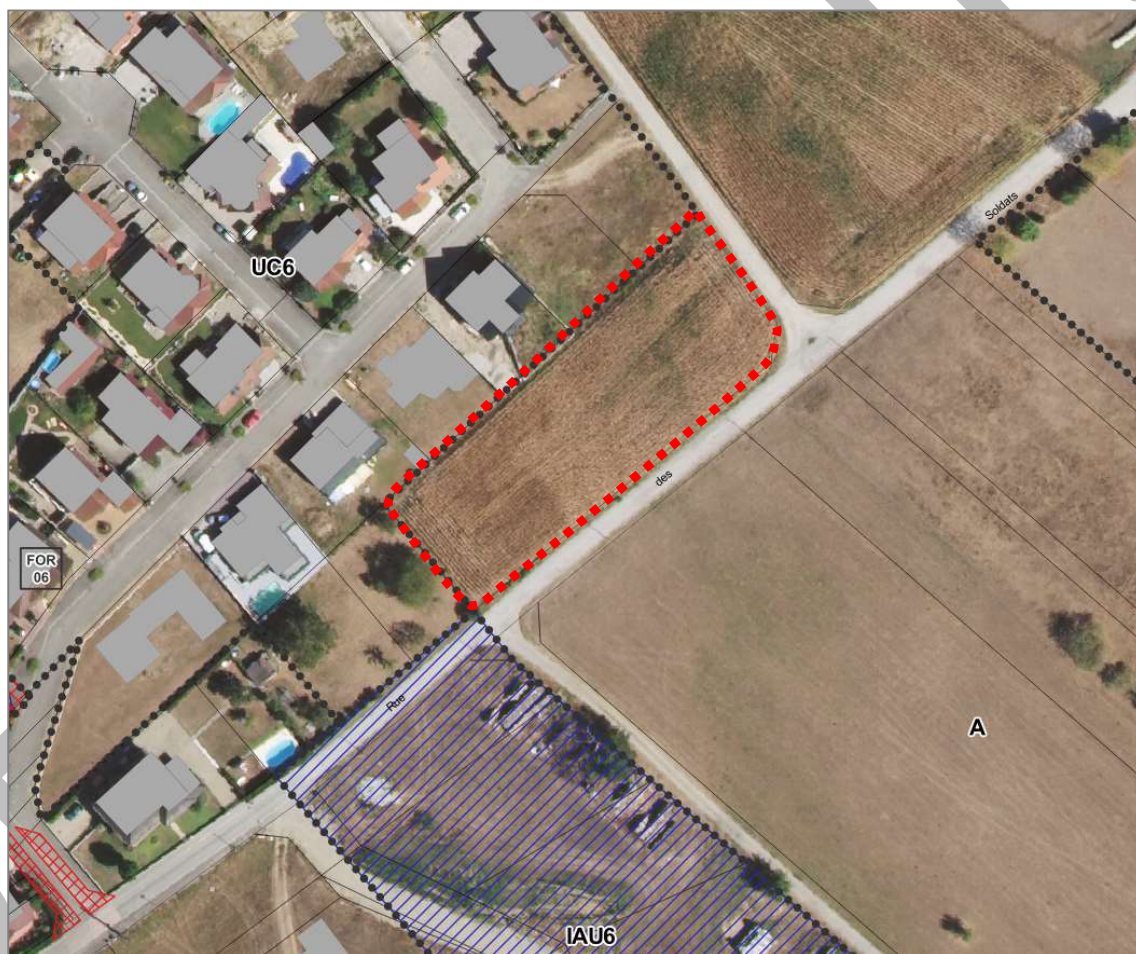
Le point de révision porte sur une parcelle située rue des Soldats actuellement classée en zone agricole (A). Ce terrain s'apparente à un « creux » dans l'enveloppe urbaine du village. Il s'inscrit dans la continuité fonctionnelle du lotissement existant. La rue des Soldats et la rue des Barons de Fleckenstein qui ceinturent ce terrain marquent une limite physique claire avec l'espace agricole environnant.





Photo ADEUS

Rue des Soldats, le site du projet



Localisation du terrain concerné

### b. Incidences sur l'environnement

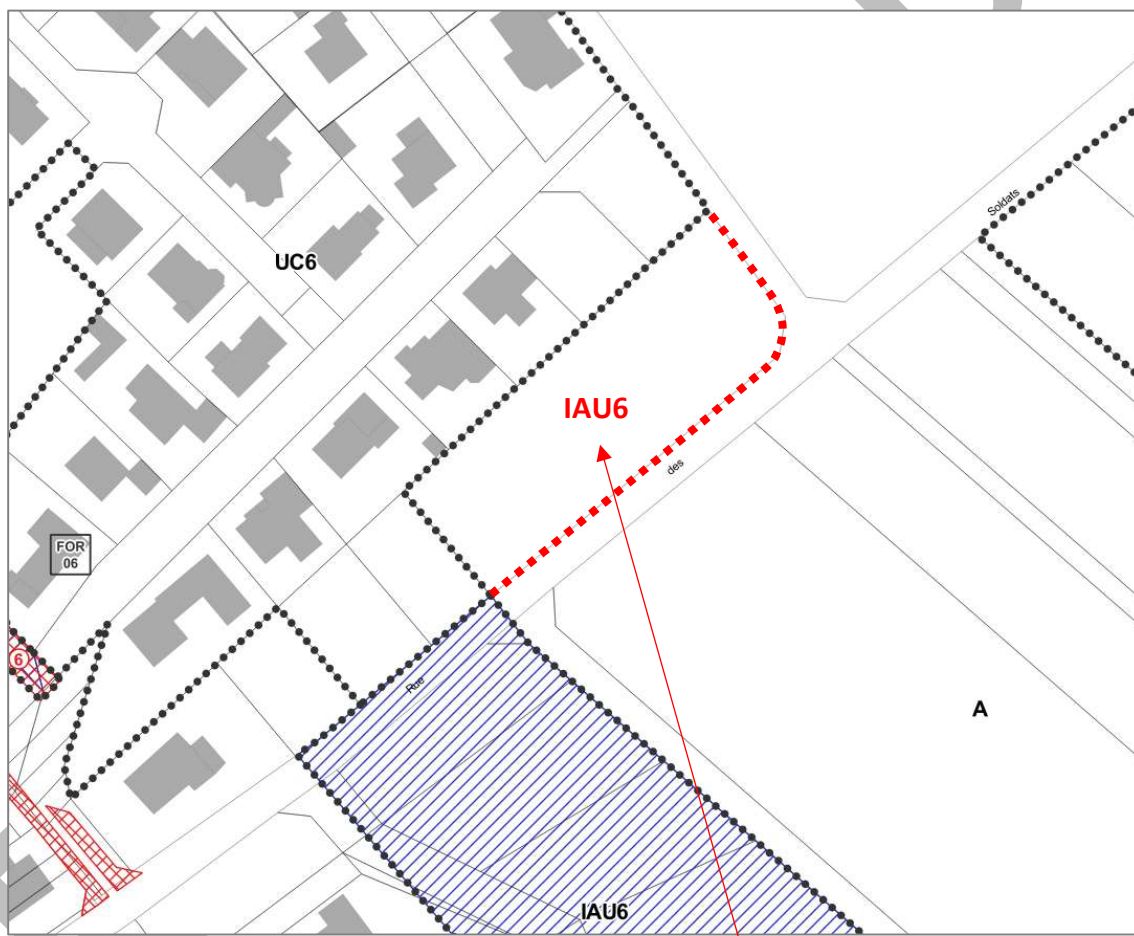
Le point de révision rend possible l'artificialisation de 0,2 ha d'espaces agricoles (monocultures céréalières).



### c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** :

- une zone IAU6 est créée au sein de la zone A au règlement graphique (plan de zonage n°1) ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation « Forstfeld - secteur Est » est complétée par l'intégration de ce terrain ;
- le figuré « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation » est étendue au règlement graphique (plan de zonage n°1).



Création d'un hachurage bleu « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation »

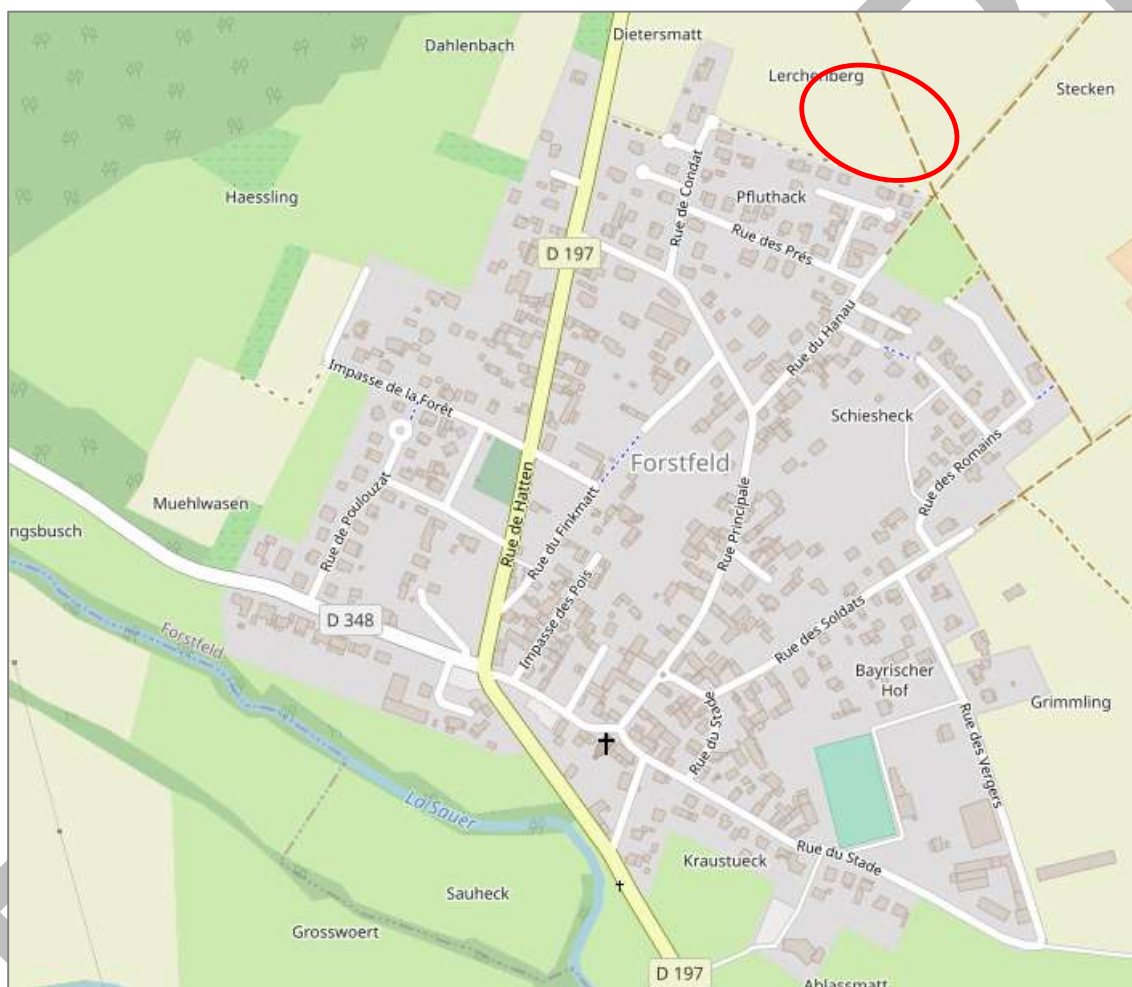


4. Commune de FORSTFELD – création d’une zone de sports-loisirs au Nord du village, intégrant notamment la relocalisation du terrain de football de la commune

a. Présentation, explications, justifications

*Point en cours d’étude*

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap





Photos ADEUS



Secteur de projet au Nord de la commune, au bout de la rue de Hanau

#### b. Incidences sur l'environnement

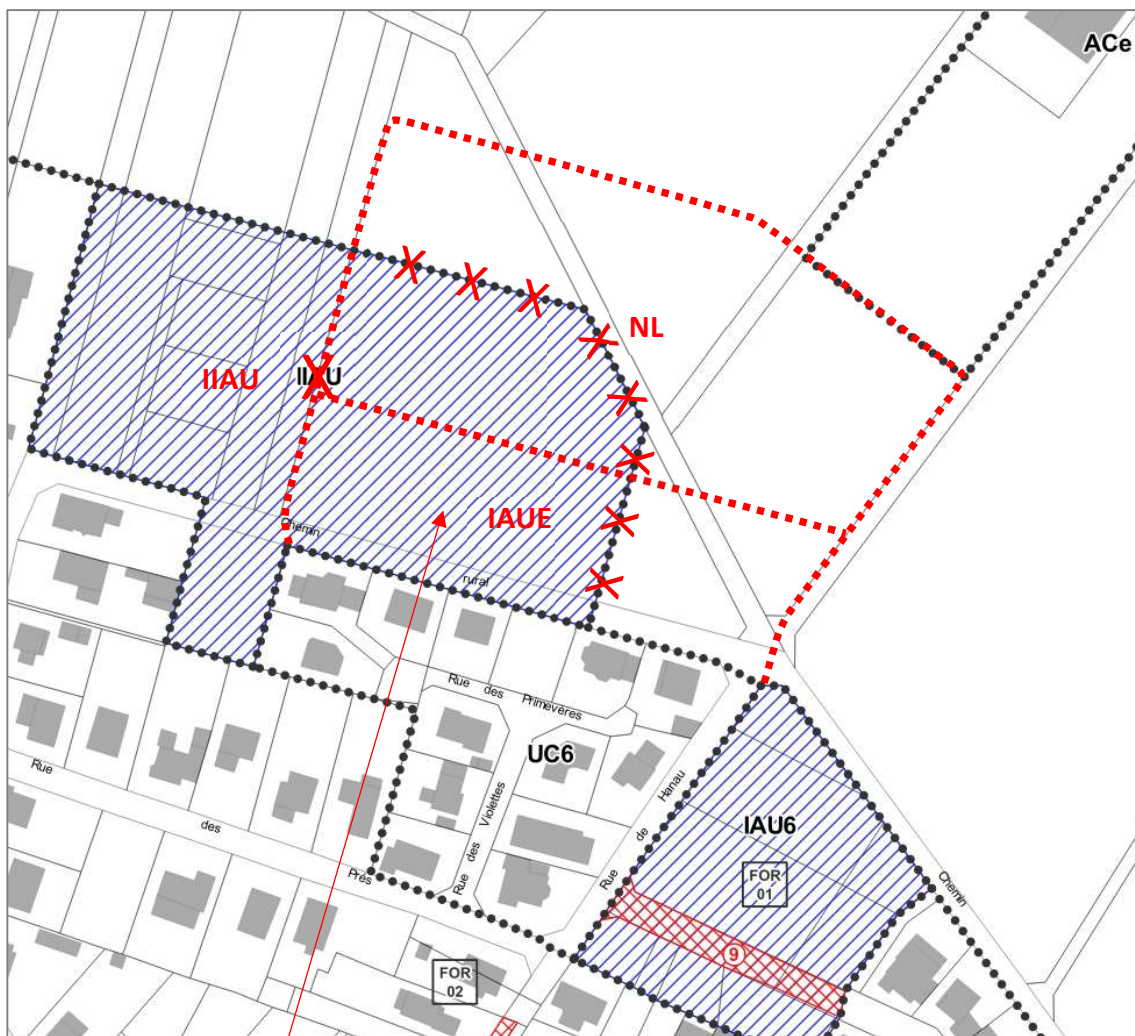
Le point de révision rend possible l'artificialisation de 1,3 ha d'espaces agricoles (monocultures céréalières) supplémentaires, par rapport à la zone à urbaniser (IIAU) déjà inscrite au PLUi.

#### c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** :

- une zone IAUE et une zone NL sont créées à cheval entre la zone A et IIAU au règlement graphique (plan de zonage n°1) ;
- L'orientation d'aménagement et de programmation « Forstfeld – secteur Nord » ainsi que le figuré « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation » au règlement graphique (plan de zonage n°1) sont ajustés à ce nouveau découpage réglementaire.





Ajustement du hachurage bleu « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation » à la zone IAUE



# HERRLISHEIM



PROVISoire

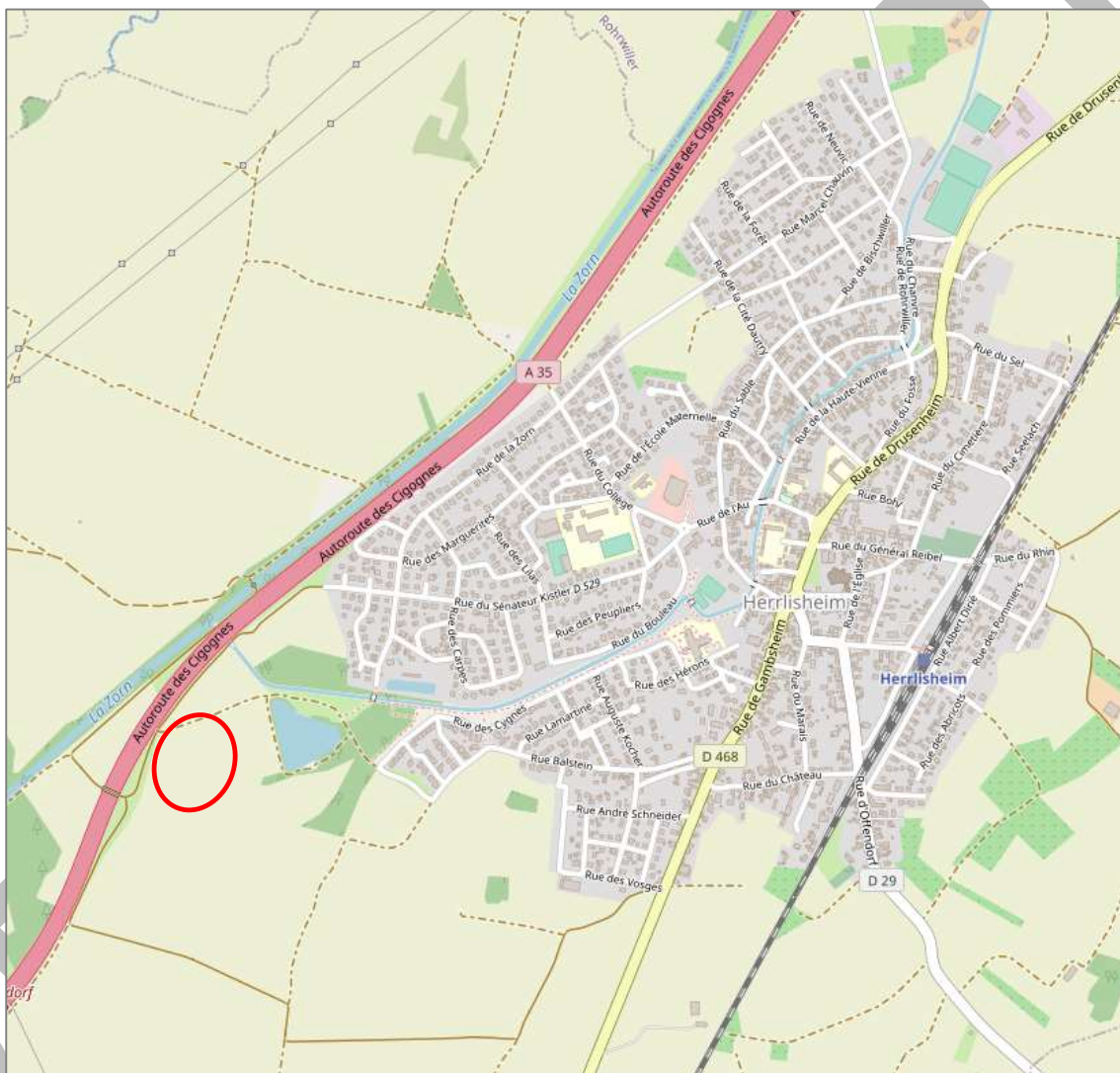


## 5. Commune de HERRLISHEIM – aménagement d’installations équestres au Sud-Ouest de la commune, en continuité du site existant

### a. Présentation, explications, justifications

*Point en cours d’étude*

Localisation du point de modification :



Source : OpenStreetMap

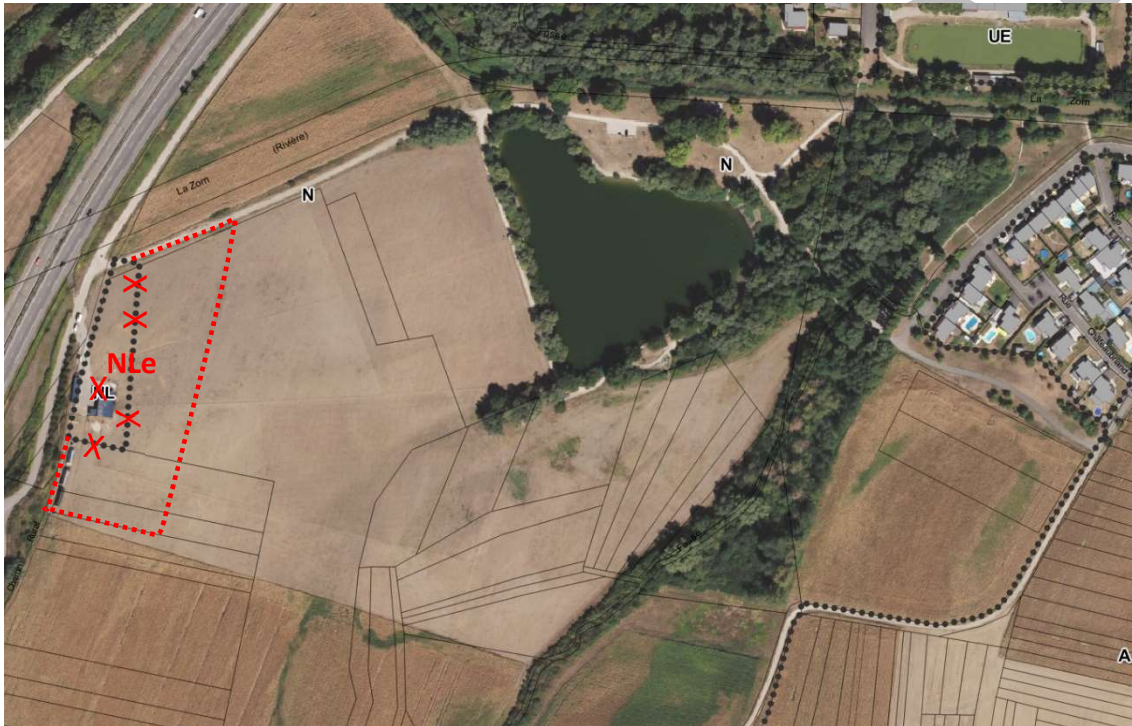


b. Incidences sur l'environnement

*Point en cours d'étude*

c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : un sous-secteur NLe est créé sur la zone NL existante et est étendu sur la zone N au règlement graphique (plan de zonage n°33).





# KILSTETT



PROVISOIRE







Le PLUi du Pays Rhéna, tout comme le PLU communal de Kilstett précédemment, définit une zone agricole constructible « ACe » en sortie Est du village en prolongement de la rue des Ardennes. Plusieurs exploitations sont implantées dans ce secteur.

Les terrains concernés par le projet de révision allégée sont localisées à la pointe Ouest de ce secteur ACe, en limite urbaine du village. Ils comportaient par le passé une exploitation agricole qui n'est plus en activité aujourd'hui. Ils sont actuellement occupés par un immeuble d'habitation et un hangar.

Le projet de révision allégée vise à intégrer ces terrains au sein de la zone UC5 adjacente. Ce classement en zone urbaine est motivé par :

- l'absence de vocation agricole de ces terrains, et le retour d'une telle activité à l'avenir qui pourrait être compromis du fait de l'environnement résidentiel devenu dominant aujourd'hui ;
- la surface très limitée des terrains concernés par rapport à l'ensemble de la zone agricole constructible, ce qui ne porte pas atteinte au développement de l'activité agricole du secteur ;
- la localisation au sein du tissu urbain existant, dominé par des habitations ;
- la présence de l'ensemble des réseaux rue de la Forêt Noire et rue des Ardennes, au droit des terrains concernés.

En outre, ces terrains sont déjà artificialisés (constructions, espaces de stationnement et de circulation des véhicules, pelouses, etc.). Ils ne sont ni occupés par des terres agricoles cultivées, ni des espaces naturels. Leur intégration en zone urbaine est donc sans incidence en termes de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.



Source : Google Street View

Le terrain concerné par le projet de classement en zone urbaine, à l'intersection de la rue des Ardennes et la rue de la Forêt Noire (immeuble vert clair)

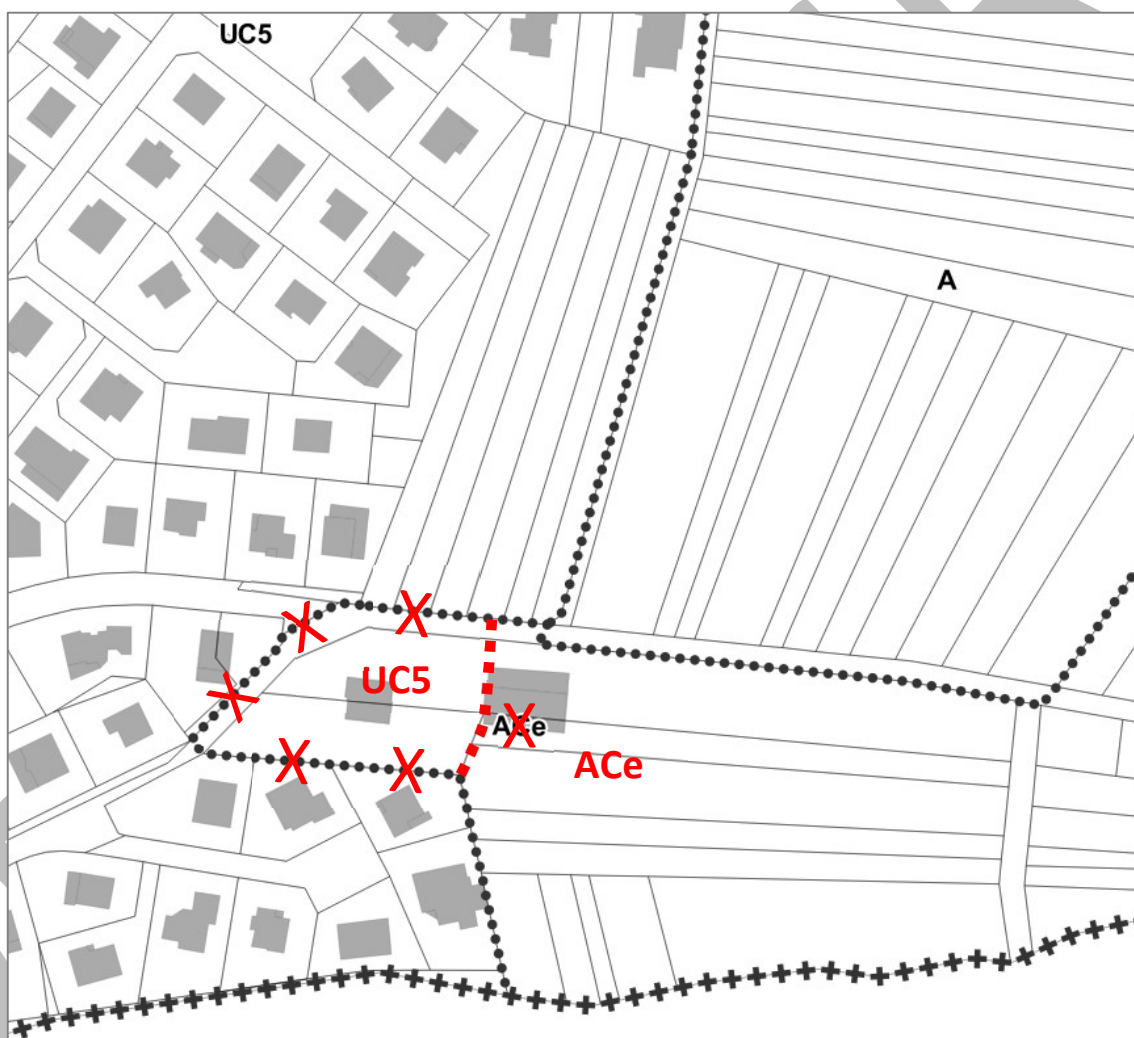


b. Incidences sur l'environnement

Ce point de révision n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. Les terrains concernés étant déjà artificialisés, le changement de zonage n'entraînera nullement une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. explications détaillées précédemment).

c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : la zone ACe initiale est reclassée en zone UC5 au règlement graphique (plan de zonage n°22).





PROVISOIRE



# **ROUNTZENHEIM AUENHEIM**



PROVISOIRE

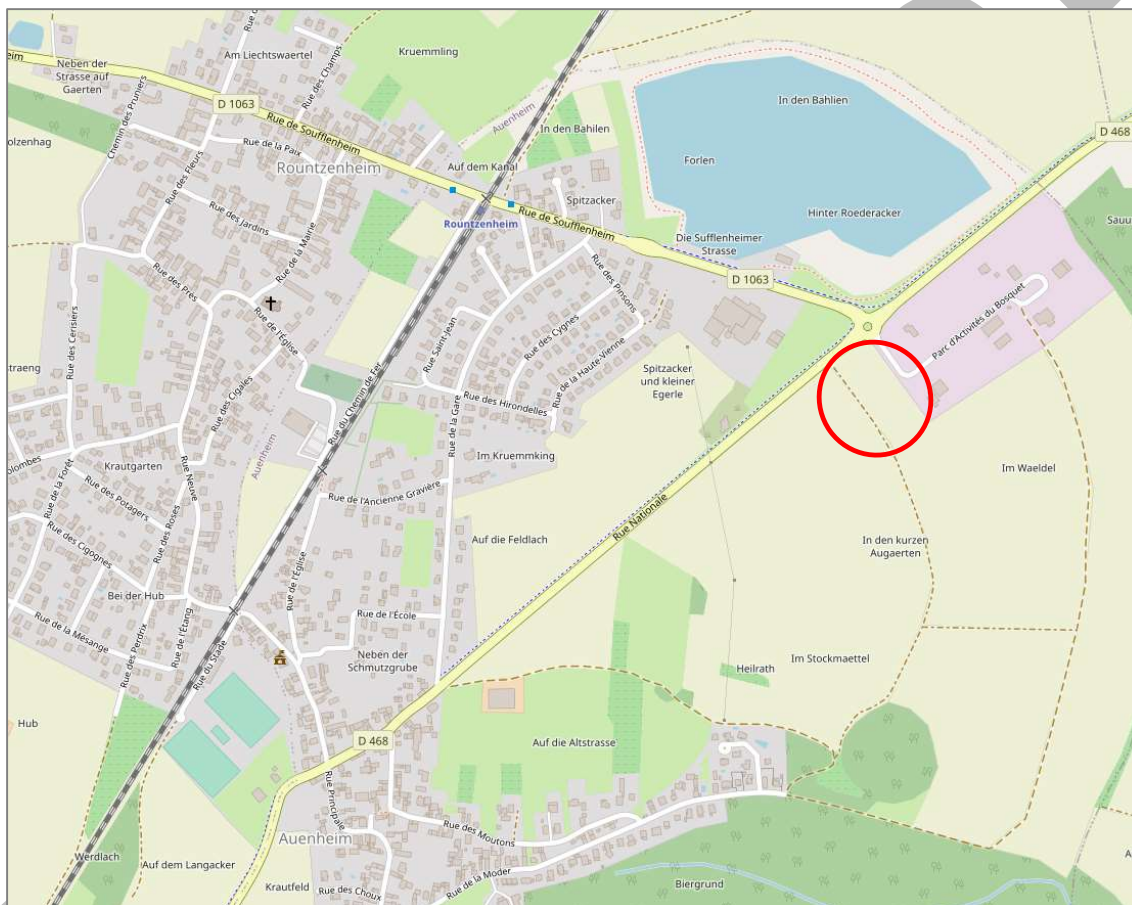


## 7. Commune de ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – Création d'une zone IAUXm en prolongement Sud-Ouest du Parc d'activités du Bosquet

### a. Présentation, explications, justifications

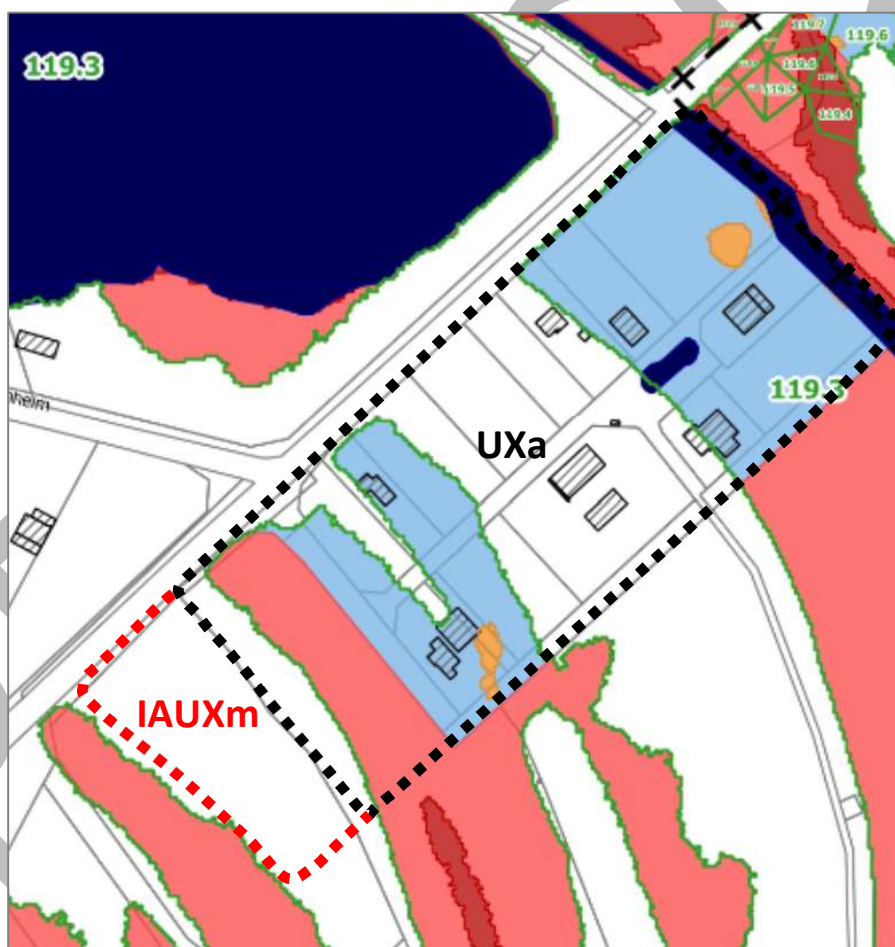
*Point en cours d'étude*

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap





PLU intercommunal du Pays Rhénan  
Révision allégée n°1 – Document provisoire



b. Un secteur soumis aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme

L'article L.111-6 du code de l'urbanisme stipule « *qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19* ».

Toutefois, des règles différentes d'implantation des constructions ou installations peuvent être définies dans le cadre d'études justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles prennent en compte divers critères : les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale, la qualité de l'urbanisme et les paysages. Plusieurs secteurs d'urbanisation future répondent d'ores et déjà à ces critères au sein du territoire intercommunal. Ils sont présentés dans la pièce 1.7 du rapport de présentation du PLUi intitulée « entrées de ville ».

- Contexte et destination du secteur

Le secteur est localisé en sortie Est de la commune de Rountzenheim-Auenheim, en prolongement du Parc d'Activités du Bosquet. Il se situe au droit de la RD 468, classée « route à grande circulation ».

Le secteur est ouvert à une mixité des fonctions, hors zone d'habitation (activités économiques, équipements, services, etc.). Il constitue l'une des rares possibilités d'extension spatiale permettant d'accueillir ce type de fonctions dans la commune, fortement impactée par le PPRI de la Moder. La commune de Rountzenheim-Auenheim constitue également une « polarité complémentaire » au SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Le secteur bénéficie de la proximité de la gare, ce qui offre un accès en transports en commun, notamment dans le cadre des déplacements domicile-travail.

D'un point de vue paysager, il se situe dans un secteur agricole très ouvert, en monoculture. Le secteur ne comprend aucun motif végétal arboré ou arbustif et se caractérise par une topographie plane. Ce contexte favorise les vues éloignées vers les cortèges arborés longeant la Moder, situés à environ 800 mètres au Sud-Ouest du site, et vers les reliefs de la Forêt-Noire.



- Mesures spécifiquement employées sur le secteur

### Qualité de l'urbanisme, de l'architecture et des paysages

La zone d'urbanisation future se situe en sortie d'agglomération, au droit du carrefour entre la RD 468 et la rue de Soufflenheim. Il est bordé au Nord-Est par le Parc d'Activités du Bosquet, à l'Ouest par la RD 468, et au Sud et à l'Est par des espaces agricoles ouverts.

Les formes urbaines et volumes bâtis projetés s'inscrivent en continuité de celles du tissu urbain existant du Parc du Bosquet. Elles sont garanties par le règlement du PLUi.

Une bande de terrain longeant la rue des Acacias est concernée par la zone inondable du PPRI de la Moder. L'OAP du secteur prévoit la préservation de cette zone inondable de toute construction nouvelle. Au-delà de la seule prise en compte des risques pour les biens et les personnes, la présence de cet espace non bâti sur toute la longueur de la zone constitue une opportunité pour préserver et valoriser une vue ouverte vers le paysage extérieur, notamment vers la Forêt Noire et les cortèges arborés longeant la Moder.

La création d'une bande végétale le long de la RD 468 permet également de valoriser une transition paysagère entre la RD 468 et les futures constructions, et d'apporter une diversité végétale dans un secteur qui en est aujourd'hui dépourvu.



Source : Google Street View

Vue éloignée en direction de la Forêt-Noire et des cortèges arborés longeant la Moder, depuis la rue des Acacias



Un secteur dominé par les monocultures céréalières



## Nuisances

Les nuisances sonores liées à la circulation routière de la RD 468 sont atténuées par un recul des constructions au sein de la future zone.

L'OAP prévoit l'aménagement d'une bande végétale entre la RD 468 et les futures implantations qui doit jouer un rôle de filtre sonore et visuel.

En outre, les bâtiments devront répondre aux exigences d'isolement acoustique conformément à la réglementation en vigueur.

## Sécurité

La sécurité des différents usagers est assurée par :

- L'absence de connexion directe entre la zone d'urbanisation future et la RD 468. Les accès à la zone se feront en connexion aux voiries internes de la zone d'activités actuelle (rue des Acacias) ;
- La présence de deux pistes cyclables en site propre, physiquement séparées de plusieurs mètres par rapport à la RD 468 et la rue de Soufflenheim. Elles permettent de rejoindre de façon sécurisée l'entrée de la zone d'activités depuis le village. De plus, des aménagements permettant la traversée sécurisée du giratoire entre la RD 468 et la rue de Soufflenheim existent d'ores et déjà.



Pistes cyclables en site propre le long de la RD 468 et le long de la rue de Soufflenheim



Franchissements sécurisés du carrefour giratoire en entrée de la zone



▪ Conclusion

Au regard de la qualité de l'urbanisme, des paysages et de l'architecture, des nuisances et de la sécurité, l'ensemble de ces éléments permet de rendre compatible les dispositions du parti d'aménagement avec l'instauration d'une marge de recul réduite par rapport aux reculs initiaux de 75 mètres de l'axe de la RD 468.

c. Incidences sur l'environnement

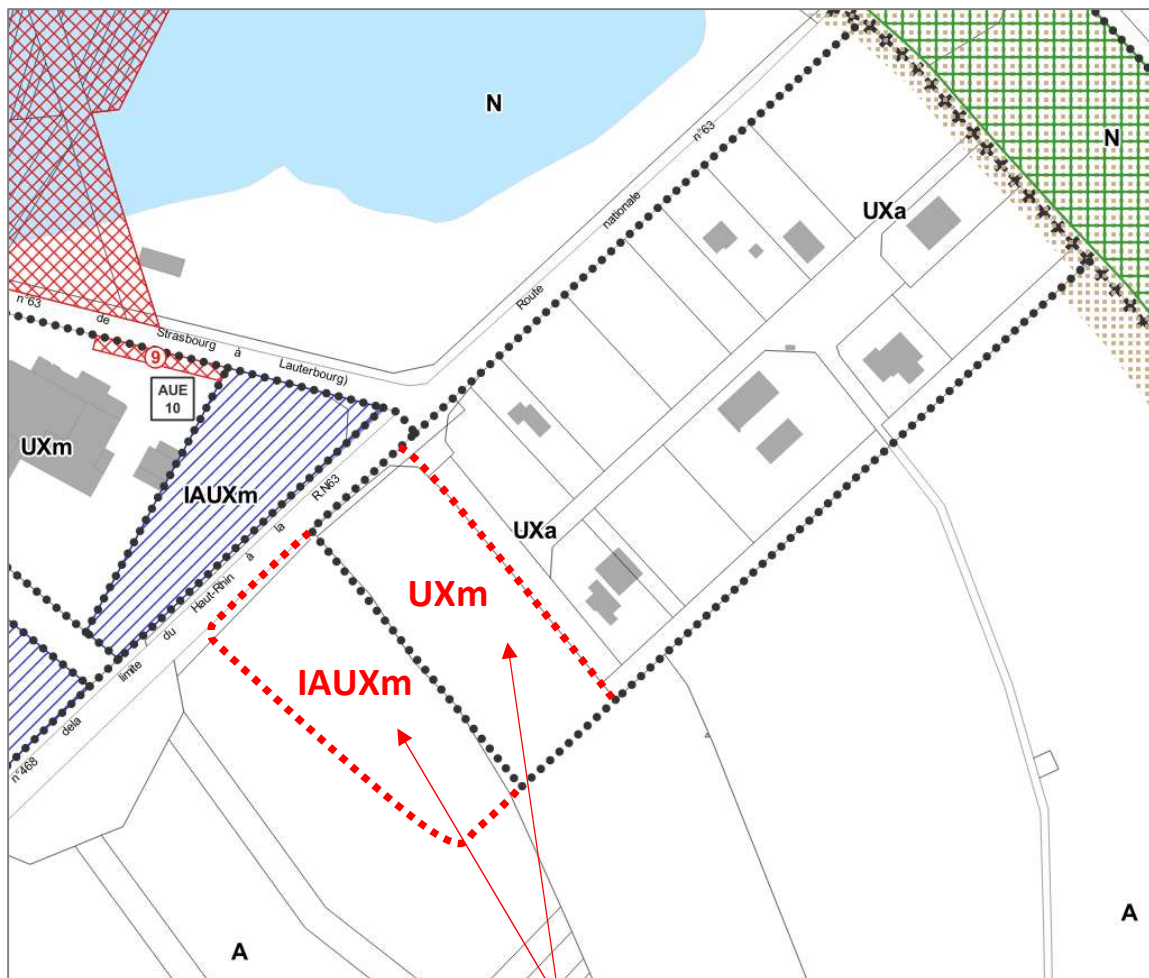
Si la zone projetée venait à être urbanisée, elle entraînerai l'artificialisation d'environ 1,2 ha d'espaces agricoles, occupés par des monocultures céréalières.

d. Traduction dans le PLUi

En **rouge** :

- Une zone IAUXm est créée au sein de la zone A au règlement graphique (plan de zonage n°10). La zone UXm adjacente, créée dans le cadre de la procédure de modification n°1 du PLUi, est mentionnée sur le plan ci-après à titre d'information et pour une bonne lisibilité de l'ensemble du projet.
- Une orientation d'aménagement et de programmation « secteur – parc d'activités du Bosquet » est créée et rajoutée à la liste actuelle des OAP
- le figuré « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation » est ajouté au règlement graphique (plan de zonage n°10) pour signifier l'existence de cette nouvelle OAP
- la pièce 1.7 « Entrées de ville » du rapport de présentation est complétée des études présentées dans ce point de révision, relatives à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme





Création d'un hachurage bleu « secteur soumis à une orientation d'aménagement et de programmation »



## **52. ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – SECTEUR « PARC D'ACTIVITES DU BOSQUET »**

### **1. Destination du secteur**

Ce secteur, qui s'inscrit en prolongement du Parc d'activités du Bosquet, est ouvert à une mixité des fonctions. Il peut accueillir, en partie ou en totalité des activités économiques, des services, des équipements, etc.

Ce secteur est localisé en entrée d'agglomération, le long d'une route classée à grande circulation (RGC) et fait l'objet à ce titre d'une étude spécifique « entrée de ville » (art. L.111-6 du Code de l'Urbanisme). Cette étude figure dans le rapport de présentation du PLU. Les dispositions de la présente OAP, en complément du règlement écrit, permettent de répondre aux critères de la loi visant à encadrer l'urbanisation en entrée de ville.

### **2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation**

L'urbanisation de la zone doit être réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement qui ne doi(ven)t pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaissés inconstructibles.

### **3. Prise en compte du risque inondation**

Le secteur est partiellement concerné par un aléa inondation par submersion, traduit par une « zone d'interdiction rouge clair » au règlement du PPRI de la Moder.

Les terrains concernés ne pourront comporter aucune construction. Seuls sont autorisés les aménagements de plein air (voirie, parking, espace vert, aménagement paysager etc.), en conformité avec le règlement du PPRI de la Moder.

Le projet d'aménagement intégrera le caractère inondable de la zone dès sa conception, de manière à assurer la sécurité des biens et des personnes. Il veillera à ne pas aggraver le risque d'inondation en aval ou en amont.

### **4. Intégration environnementale et paysagère**

Une transition végétalisée doit être réalisée en frange Nord-Ouest de la zone.

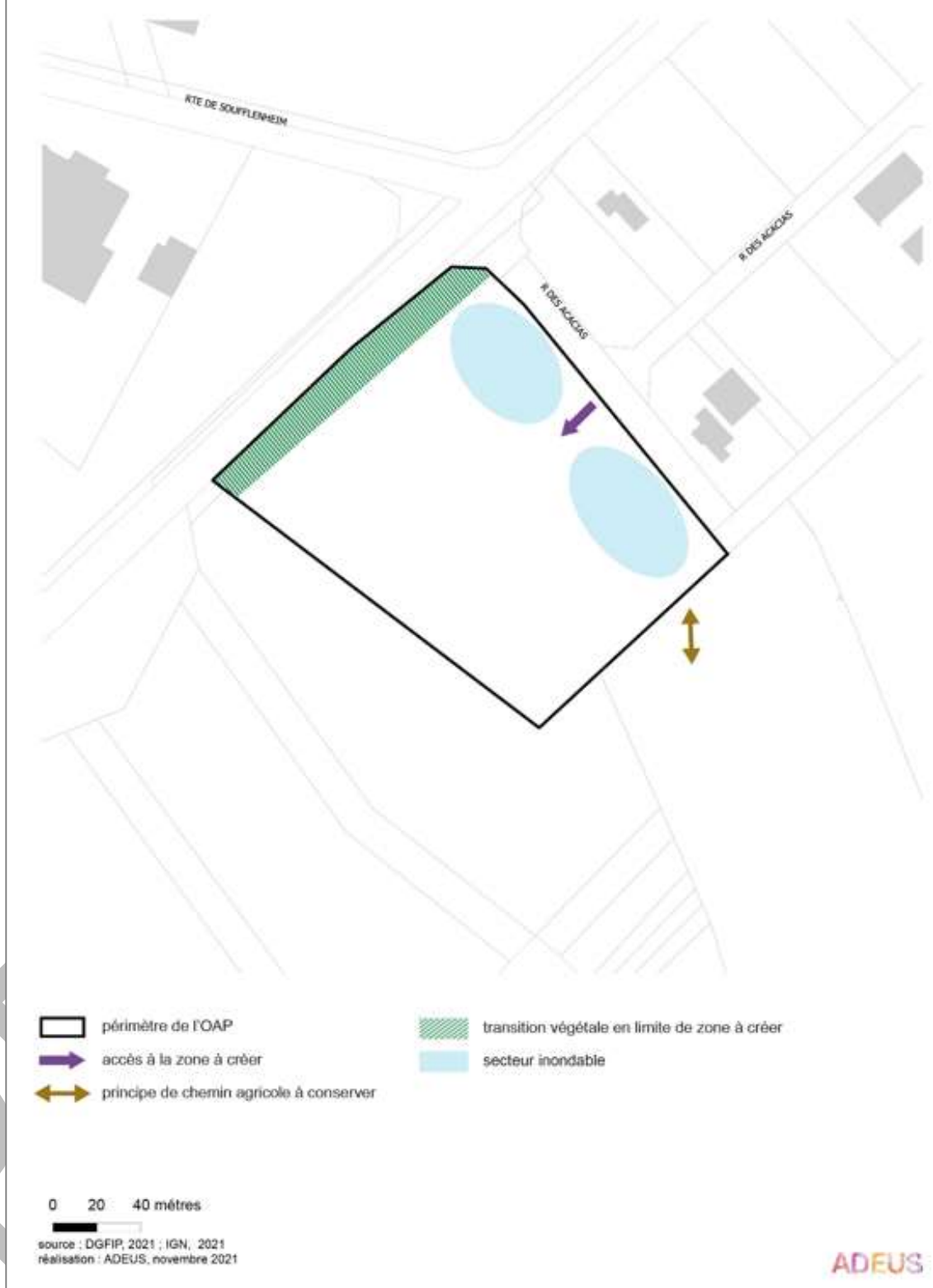
### **5. Desserte et organisation viaire**

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Aucun accès ne pourra être réalisé directement depuis la RD 468.

La continuité du chemin agricole en direction du Sud doit être préservée, soit en maintenant son tracé actuel, soit en créant un nouvel accès depuis les voies existantes ou futures de la zone d'activités.



## 6. Schéma d'aménagement

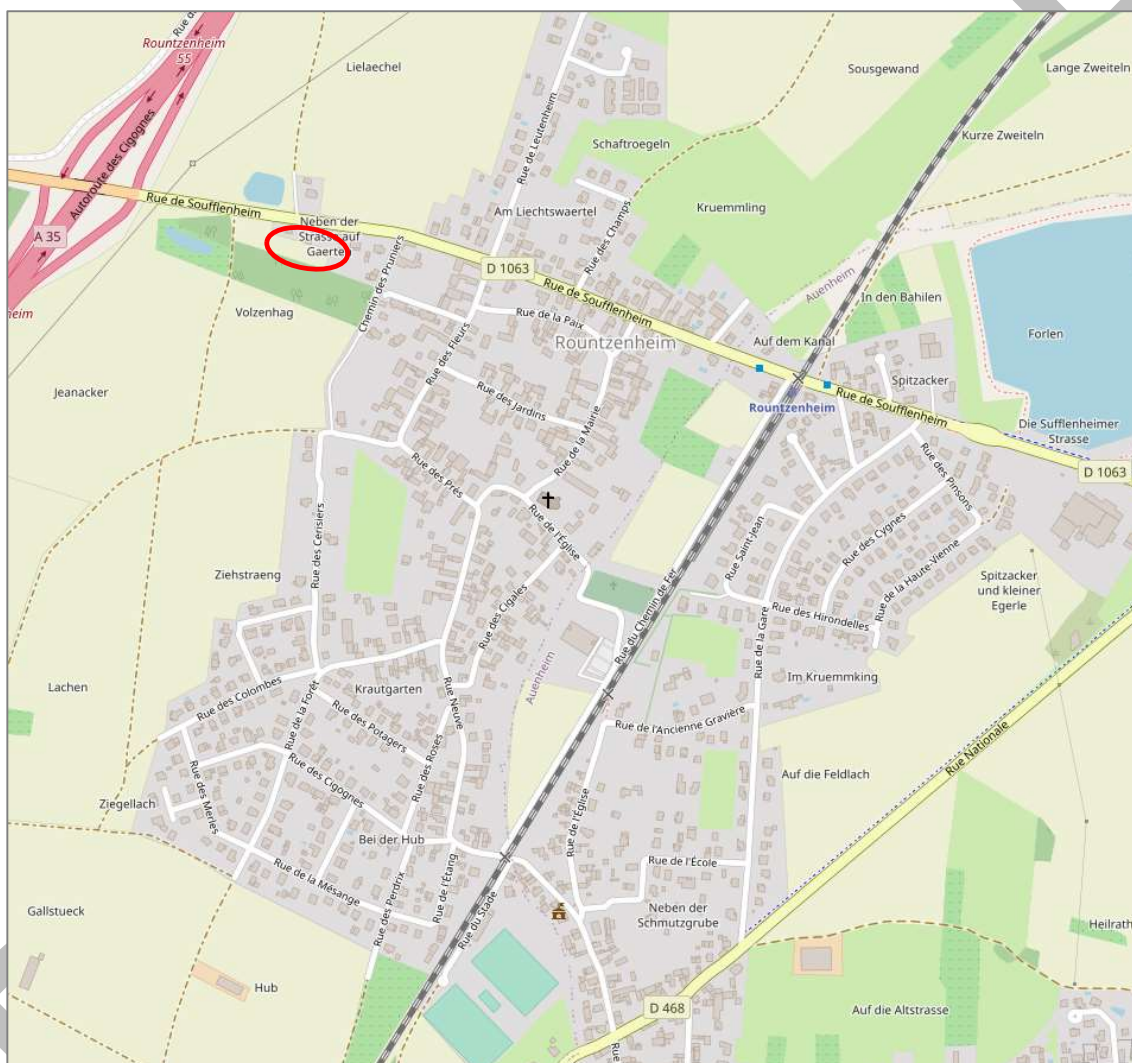




**8. Commune de ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – Création d’une zone UJ sur un espace de jardin existant situé à l’arrière d’une parcelle d’habitation route de Soufflenheim**

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap



Le point de révision porte sur une parcelle de jardin existante située à l'arrière des habitations de la route de Soufflenheim, en sortie Nord-Ouest de la commune. La surface concernée est très limitée (environ 4,5 ares).

Ce jardin comprend déjà une construction et fait partie de la même propriété foncière que l'habitation située à l'avant. Cela justifie le classement en zone UJ à la place de la zone A actuelle. Ce terrain se situe également en lisière urbaine, dans un secteur arboré. Ce contexte paysager particulier répond aux objectifs poursuivis par la zone UJ, tel qu'énoncés dans le rapport de présentation du PLUi.



Localisation de la parcelle de jardin à l'arrière des habitations route de Soufflenheim

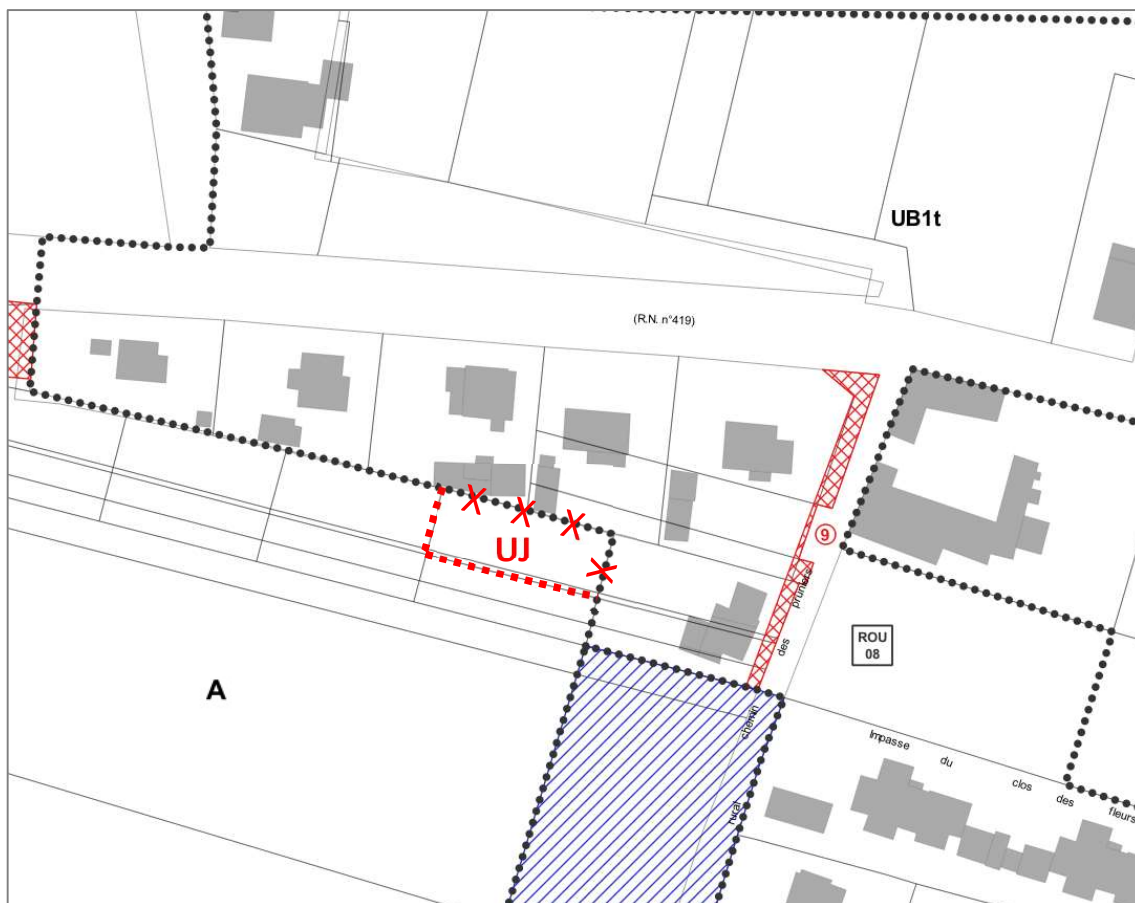
#### b. Incidences sur l'environnement

Ce point de révision n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. Le terrain concerné étant déjà artificialisé, le changement de zonage n'entraînera nullement une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. explications détaillées précédemment).



c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : la zone A initiale est reclassée en zone UJ au règlement graphique (plan de zonage n°09).

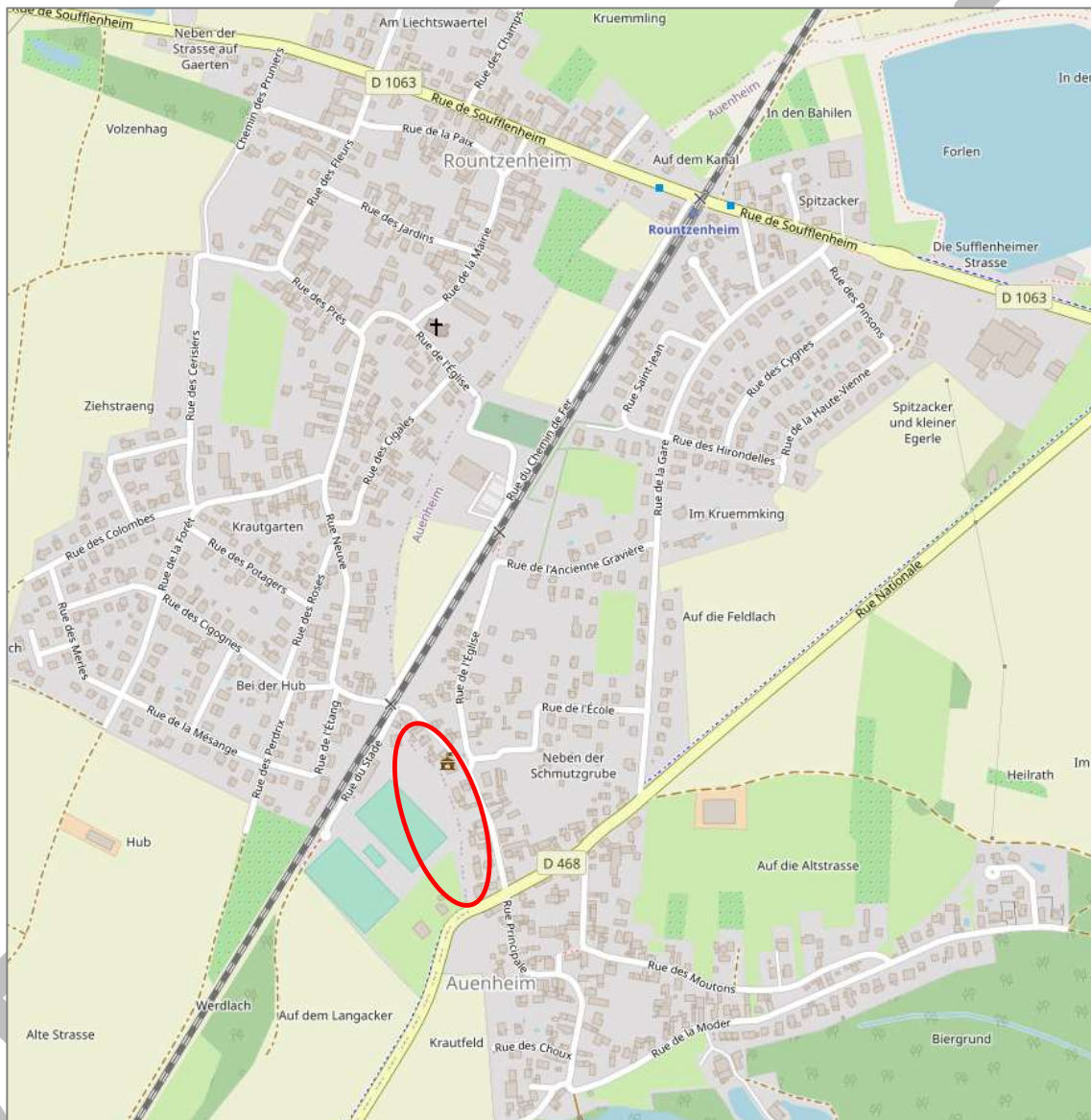




## 9. Commune de ROUNTZENHEIM-AUENHEIM – Extension de la zone UA6 sur les fonds de jardins actuellement classés en zone N (rue Principale)

### a. Présentation, explications, justifications

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap

Le point de révision porte sur les fonds de jardins de constructions situées rue Principale à Rountzenheim-Auenheim. Dans le PLUi approuvé le 07 novembre 2019, ces terrains ont été classés en zone N inconstructible afin de se conformer au projet de PPRI de la Moder tel qu'il apparaissait alors, c'est-à-dire en « zone d'interdiction – rouge clair ».

Suite à l'enquête publique du PPRI de la Moder, ces terrains ont été classés en « zone d'autorisation sous conditions – bleu clair ». Ils apparaissent comme tel dans le PPRI



approuvé le 08 avril 2021. Cette évolution est justifiée ainsi dans le mémoire en réponse de l'enquête publique :

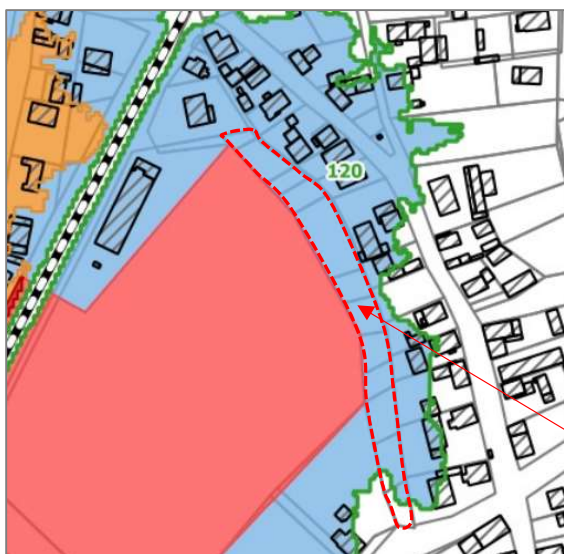
*« Suite à un nouvel examen de la situation, il apparaît que les parcelles 1159 à 1170 forment une unité fonctionnelle cohérente avec les parcelles bâties en front de rue. Ces parcelles sont en réalité les jardins attenants aux maisons de la rue Principale. La délimitation du zonage reposant sur le découpage cadastral entre les maisons et leur jardin n'a donc pas lieu d'être (...) ».*

Cette évolution du PPRI, qui constitue aujourd'hui une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLUi, rend possible un classement en zone constructible sous conditions au règlement graphique.

Les terrains concernés constituent effectivement des jardins directement attenants aux constructions. Ils sont également délimités à l'Ouest par des équipements sportifs, et d'autres constructions donnant sur la RD 468 côté Sud. Il ne s'agit pas, au sens de l'occupation du sol, d'espaces « agricoles, naturel ou forestiers ». Ces jardins s'inscrivent donc pleinement en milieu urbain. Le fait de les rendre constructible sous conditions participe donc à la priorité qui est donnée au PADD, de développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine existante, plutôt qu'en extension sur des espaces agricoles, naturels ou forestiers.

L'ensemble de ces explications motive le choix de classement des jardins situés à l'arrière de la rue Principale dans un même zonage que celui des constructions attenantes, à savoir UA6.

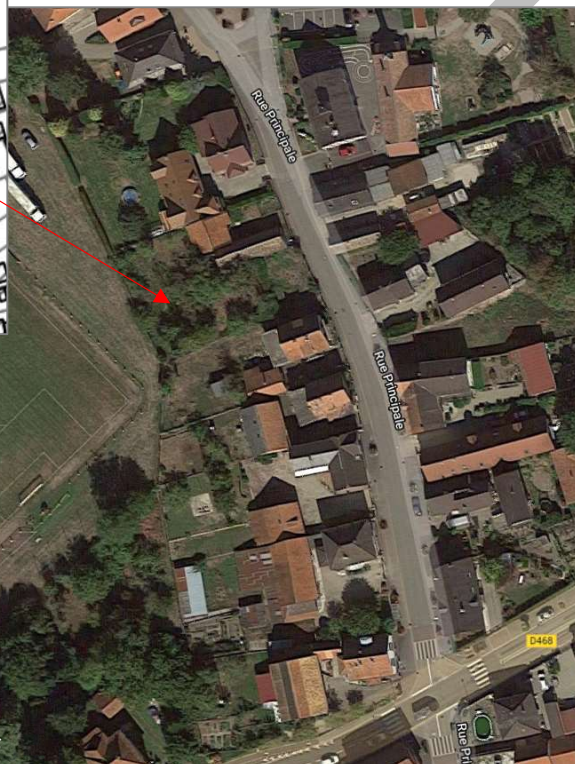




Extrait du règlement du PPRI de la Moder approuvé (Source : DDT du Bas-Rhin) et délimitation des terrains concernés

Zones d'interdiction	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkred; border:1px solid black;"></span>	Zone rouge foncé
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcoral; border:1px solid black;"></span>	Zone rouge clair
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span>	Zone orange
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, black 2px, black 4px); border:1px solid black;"></span>	Zone de sécurité
Zones d'autorisation sous conditions	
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:blue; border:1px solid black;"></span>	Zone bleu foncé
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span>	Zone bleu clair
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightcyan; border:1px solid black;"></span>	Sous-secteur bleu très clair

Source : Google Maps



Source : Google Street View

Vue depuis le Sud (RD 468)



Photo : ADEUS

Vue depuis les terrains de sport, à l'Ouest

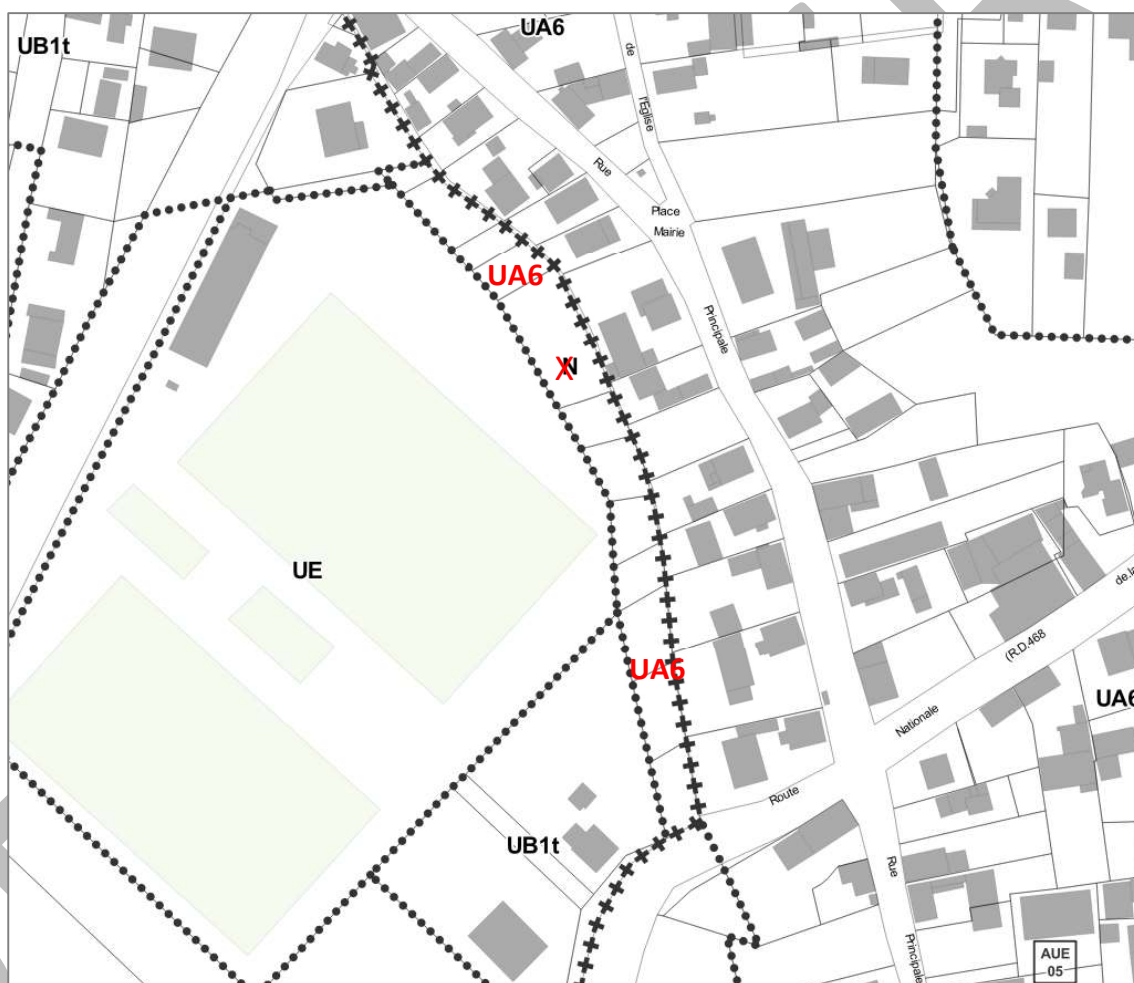


### b. Incidences sur l'environnement

Ce point de révision n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. Les terrains concernés étant déjà artificialisés, le changement de zonage n'entraînera nullement une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. explications détaillées précédemment).

### c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : la zone N initiale est reclassée en zone UA6 au règlement graphique (plan de zonage n°09).





# SOUFFLENHEIM



PROVISOIRE



**10. Commune de SOUFFLENHEIM – extension de la zone UXm sur le terrain au Sud du bâtiment de l’entreprise Gerstlauer, actuellement classé en zone N.**

a. Présentation, explications, justifications

Localisation du projet :



Source : OpenStreetMap



Le point de révision porte sur les espaces extérieurs attenants au bâtiment de la société de transports Gerstlauer-France, rue Louis Armand à Soufflenheim. Dans le PLUi approuvé le 07 novembre 2019, ces terrains ont été classés en zone N inconstructible afin de se conformer au projet de PPRI de la Moder tel qu'il apparaissait alors, c'est-à-dire en « zone d'interdiction – rouge clair ».

Suite à l'enquête publique du PPRI de la Moder, ces terrains ont été classés en « zone d'autorisation sous conditions – bleu clair ». Ils apparaissent comme tel dans le PPRI approuvé le 08 avril 2021. Cette évolution est motivée ainsi dans le mémoire en réponse de l'enquête publique :

*« (...) l'entreprise est là et elle souhaite se développer. L'équation des parcelles en partie inondable, dans une géométrie en triangle ne donne pas beaucoup de possibilités de développement. La commission suggère d'adapter les surfaces en zone bleu, sans en agrandir la superficie, dans une géométrie rectangulaire permettant l'optimisation d'un bâtiment industriel compatible avec l'activité de la société Gerstlauer, en sachant que le projet devra être soumis aux obligations de la Loi sur l'Eau et donc s'inscrire dans la séquence éviter-réduire-compenser (compensation des volumes en cas de remblais). La commission précise qu'il y a un enjeu de survie de 30 emplois »*

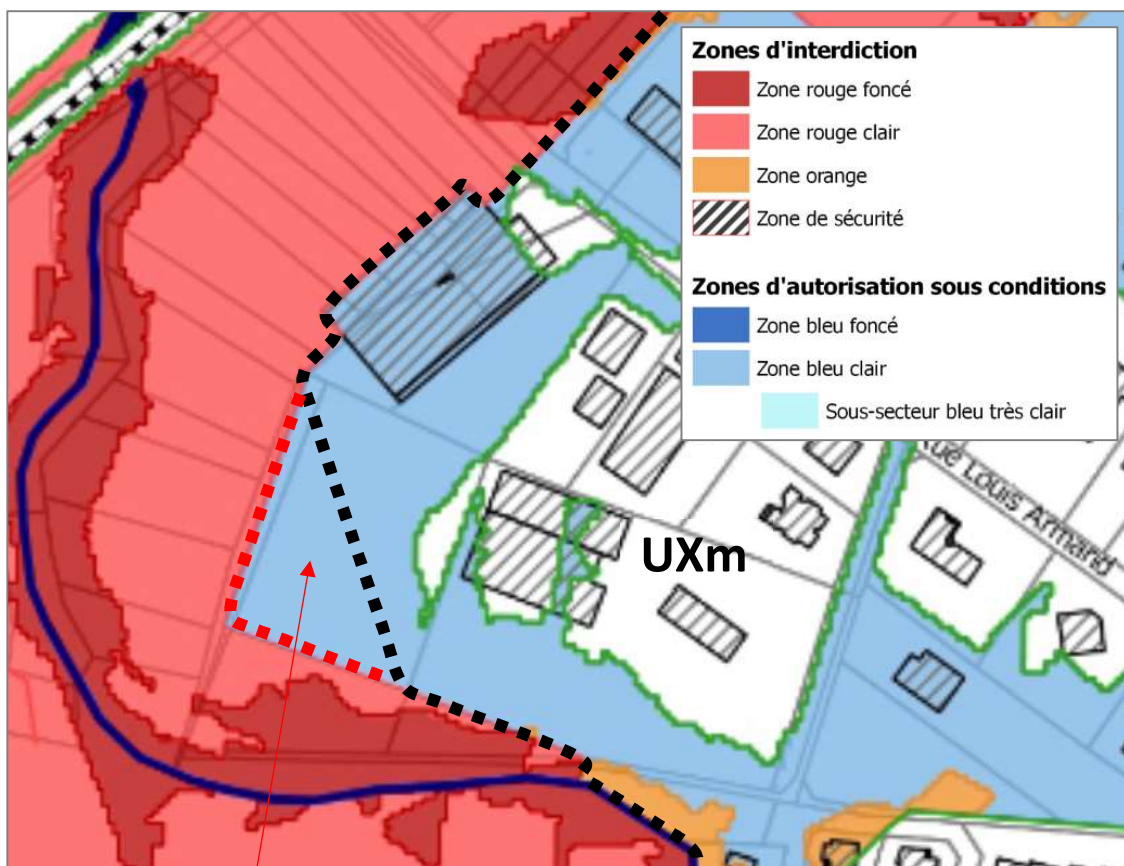
Cette évolution du PPRI, qui constitue aujourd'hui une servitude d'utilité publique (SUP) qui s'impose au PLUi, rend possible un classement en zone constructible sous conditions au règlement graphique.

Tel qu'indiqué dans le mémoire en réponse, cette évolution de zonage est nécessaire pour répondre aux besoins de développement de l'entreprise, sur site. Cela répond à l'orientation du PADD d'assurer les capacités de développement des activités existantes. L'entreprise Gerstlauer fait également partie de la zone d'activités économiques de Soufflenheim, qui constitue un pôle principal au titre du SCoT de la Bande Rhénane Nord, ce qui lui confère une rôle prioritaire dans le développement économique du territoire.

De plus, le terrain concerné par le reclassement en zone d'autorisation sous conditions – bleu clair au PPRI est déjà artificialisé. Il est occupé par un parking et des espaces de circulation, notamment pour les poids-lourds. L'éventuelle urbanisation de ce terrain, n'entraînera donc aucune artificialisation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers. A l'inverse, il participe d'une logique de densification et d'optimisation foncière.

L'ensemble de ces explications motive le choix de classement de ce terrain attenant au bâtiment de l'entreprise Gerstlauer en zone UXm.





Extrait du règlement du PPRI de la Moder approuvé (Source : DDT du Bas-Rhin) et délimitation du terrain concerné



Source : Google Maps

Terrain occupé par un parking et des espaces de circulations

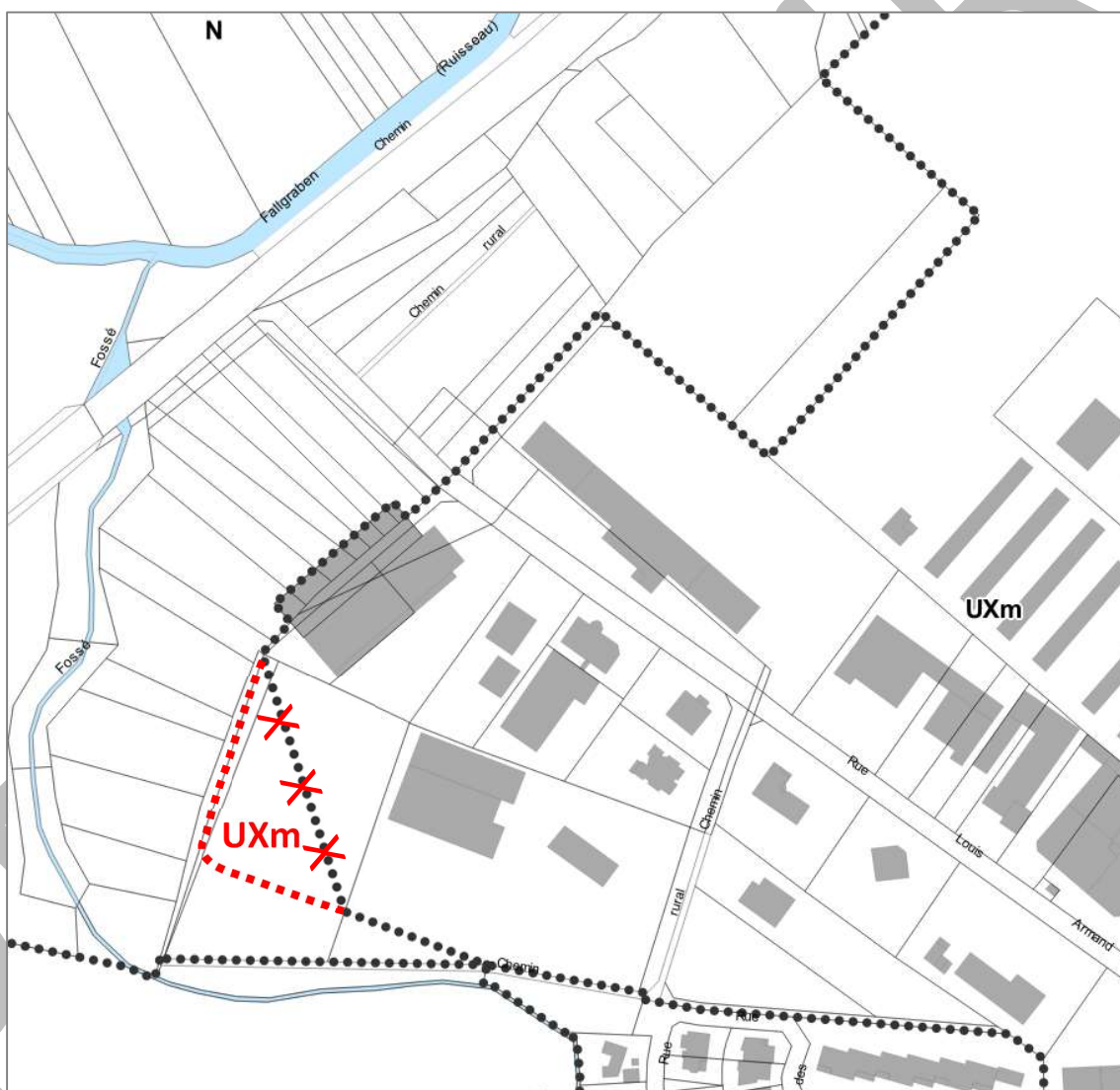


### b. Incidences sur l'environnement

Ce point de révision n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. Les terrains concernés étant déjà artificialisés, le changement de zonage n'entraînera nullement une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (cf. explications détaillées précédemment).

### c. Traduction dans le PLUi

En **rouge** : la zone UXm est étendue sur la zone N au règlement graphique (plan de zonage n°8).





## **D. Evaluation des incidences de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et les mesures envisagées**

*En cours*

PROVISoire



## E. Liens vers les documents utiles

L'ensemble des pièces du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Rhéna sont consultables en ligne à l'adresse suivante :

<https://www.cc-paysrhenan.fr/Vivre/Amenagement-Territoire/Plan-Local-Urbanisme-intercommunal-en-vigueur.html>

PROVISoire



**F. Délibération**

PROVISOIRE