

Enquête Publique Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme
de Boersch (67530)

(Dossier Tribunal Administratif de Strasbourg n° E22000112/67)

CONCLUSIONS

(Volume 2)

Destinataires :

Mme Colette JUNG, Maire de Boersch,
Tribunal Administratif de Strasbourg.

Sommaire

Introduction avant lecture du Volume 2.....	1
Présentation synthétique de l'objet de l'enquête	2
1 POINT N°1 REMPLACER LES TERMES SHON, SHOB PAR « SURFACE DE PLANCHER » SUPPRIMER LES RÈGLES DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S) PAR « NON RÈGLEMENTÉ »	3
1.1 Motivations de la modification	3
1.2 Objectifs de la modification	3
1.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1.....	4
2 POINT N°2 : AJOUTER AUX TERMES RELATIFS À LA VOIE FERREE DES TERMES RELATIFS À LA VOIE VERTE QUI LA REMPLACE	5
2.1 Motivations de la modification	5
2.2 Objectifs de la modification	5
2.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2.....	6
3 POINT N°3 : INTERDIRE LES DEPOTS ET STOCKAGE DE TOUTE NATURE	7
3.1 Motivations de la modification	7
3.2 Objectifs de la modification	7
3.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3.....	8
4 POINT N°4 : PRECISER LE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CANAUX.....	9
4.1 Motivations de la modification	9
4.2 Objectifs de la modification	9
4.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4.....	10
5 POINT N°5 : REMPLACER LE TERME « TOITURE-TERRASSE » PAR « TOITURE PLATE OU À FAIBLE PENTE, ACCESSIBLE OU NON »	11
5.1 Motivations de la modification	11
5.2 Objectifs de la modification	11
5.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5.....	12
6 POINT N°6 : PRECISER LA COULEUR DES TOITURES ET DES FAÇADES.....	13
6.1 Motivations de la modification	13
6.2 Objectifs de ma modification	13
6.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6.....	14
7 POINT N°7 : FAVORISER LA GESTION A LA PARCELLE DES EAUX DE PLUIES.....	15
7.1 Motivations de la modification	15
7.2 Objectifs de la modification	15
7.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7.....	16

8	POINT N°8 : DEFINIR LES TYPES DE CLOTURES ET LIMITER LEUR HAUTEUR	17
8.1	Motivations de la modification	17
8.2	Objectifs de la modification	17
8.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8.....	18
9	POINT N°9 : PRECISER LA LONGUEUR MAXIMALE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS SUR LIMITE SEPARATIVE	19
9.1	Motivations de la modification	19
9.2	Objectifs de la modification	19
9.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9.....	20
10	POINT N°10 : INTERDIRE LES HOTELS ET AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES EN ZONES D'ACTIVITES	21
10.1	Motivations de la modification	21
10.2	Objectifs de la modification	21
10.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10.....	22
11	POINT N°11 : PRESERVER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONES UB	23
11.1	Motivations de la modification	23
11.2	Objectifs de la modification	23
11.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11.....	24
12	POINT N°12 : SUPPRIMER LES EMPLACEMENTS RESERVES N°8 ET 9.....	25
12.1	Motivations de la modification	25
12.2	Objectifs de la modification	25
12.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12.....	26
13	POINT N°13 : CLASSER EN UB3 LES FONDS DE PARCELLES SITUEES EN ZONE IIAU	27
13.1	Motivations de la modification	27
13.2	Objectifs de la modification	27
13.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13.....	28
14	POINT N°14 : CLASSER EN UB2 DEUX CONSTRUCTIONS SITUEES EN ZONE ANC	29
14.1	Motivations de la modification	29
14.2	Objectifs de la modification	29
14.3	CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14.....	30
15	CONCLUSION GLOBALE SUR LE DOSSIER.....	32
16	AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	34
	FIN DES CONCLUSIONS.....	35
	ANNEXES 1 (Annexes utiles à la motivation des conclusions).....	
	Avis de la MRAe.....	1

Observations du Public.....	9
Observation n°4 concerne le Point n°1	9
Observation n°5 concerne le Point n°1	9
Observation N°9 concerne le Point n°6.....	9
Observation n°2 concerne le Point n°14	9
Observation N°6 concerne le Point n°14.....	9
Observation N°11 concerne le Point n°14.....	9
1 Réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)	10
1.1 Réponse de la Collectivité européenne d'Alsace	10
1.2 Réponse de la Chambre d'Agriculture.....	11
1.3 Réponse du PETR du Piémont des Vosges	12
1.4 Réponse de la Sous-Préfecture de Molsheim	15
1.5 Réponse du Conseil Régional du Grand Est.....	17
1.6 Réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole.....	17
1.7 Réponse de la Chambre de Métiers d'Alsace.....	17
1.8 Réponse de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim	17
2 Incidences environnementales des points de modification.....	18
2.1 Incidences sur l'Environnement (Point n°1).....	18
2.2 Incidences sur l'Environnement (Point n°2).....	18
2.3 Incidences sur l'Environnement (Point n°3).....	19
2.4 Incidences sur l'Environnement (Point n°4).....	20
2.5 Incidences sur l'Environnement (Point n°5).....	20
2.6 Incidences sur l'Environnement (Point n°6).....	20
2.7 Incidences sur l'Environnement (Point n°7).....	20
2.8 Incidences sur l'Environnement (Point n°8).....	21
2.9 Incidences sur l'Environnement (Point n°9).....	22
2.10 Incidences sur l'Environnement (Point n°10).....	23
2.11 Incidences sur l'Environnement (Point n°11).....	23
2.12 Incidences sur l'Environnement (Point n°12).....	23
2.13 Incidences sur l'Environnement (Point n°13).....	24
2.14 Incidences sur l'Environnement (Point n°14).....	26
3 Cohérence avec le PADD de Boersch	28
3.1 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°1).....	28
3.2 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°2).....	28

3.3	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°3).....	28
3.4	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°4).....	28
3.5	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°5).....	29
3.6	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°6).....	29
3.7	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°7).....	29
3.8	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°8).....	29
3.9	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°9).....	29
3.10	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°10).....	30
3.11	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°11).....	30
3.12	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°12).....	30
3.13	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°13).....	30
3.14	Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°14).....	30
4	Compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges.....	31
4.1	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°1).....	31
4.2	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°2).....	31
4.3	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°3).....	31
4.4	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°4).....	32
4.5	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°5).....	32
4.6	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°6).....	33
4.7	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°7).....	33
4.8	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°8).....	34
4.9	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°9).....	34
4.10	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°10).....	35
4.11	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°11).....	35
4.12	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°12).....	35
4.13	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°13).....	36
4.14	Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°14).....	37
5	Mémoire en réponse.....	39
ANNEXES 2 (Annexes relatives et nécessaires à la compréhension des modifications proposées)		
1	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°1	1
2	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°2	12
3	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°3	16
4	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°4	19
5	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°5	20

6	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°6	23
7	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°7	24
8	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°8	26
9	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°9	30
10	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°10	31
11	Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°11	32
12	Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°12	33
13	Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°13	35
14	Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°14	36

Introduction avant lecture du Volume 2

Selon l'Article R123-19 du Code de l'Environnement, les Conclusions sont présentées dans ce Volume 2, séparé du Rapport en Volume 1, et rédigées selon la Circulaire du Conseil d'État du 20 janvier 2022, qui précise qu'à la seule lecture des Conclusions et Avis, sans renvoi à d'autres parties du Rapport Volume 1, ce qui justifie la présence dans ce Volume 2, des ANNEXES 1 et ANNEXES 2 ci-dessous, de manière à ce que le lecteur puisse comprendre, ce qui a motivé le Projet, en quoi le Projet permet d'atteindre l'objectif souhaité, si le Projet est cohérent, en quoi l'impact environnemental est acceptable en se fondant sur les problématiques locales et non d'ordre général, s'il existe des oppositions majeures ou des difficultés particulières concernant le Projet.

Selon la circulaire précitée, pour les besoins éventuels du lecteur et sans renvoi à d'autres parties du Rapport en Volume 1, il m'apparaît donc nécessaire de joindre dans ce Volume 2, les

- Annexes 1 « utiles à la motivation des conclusions »
- Annexes 2 « relatives et nécessaires à la compréhension des modifications proposées »

Dans ce Volume 2 Conclusions, on trouvera et ce pour chaque point de modification, un paragraphe,

- Motivations de la modification,
- Objectifs de la modification,
- Conclusion partielle par point,
- Conclusion globale sur le dossier,
- Avis du Commissaire enquêteur.

Les conclusions tiendront compte,

- Des Observations du public,
- De l'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale, MRAe,
- Des Réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A),
- Du Mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

Mon avis personnel indiquera si je formule une ou des recommandations sans valeur juridique.

Mon avis personnel indiquera enfin, en quoi, au vu de l'ensemble des éléments, si je suis soit

- Favorable,
- Favorable avec Réserve(s) éventuelle(s) précisée(s)
- Défavorable au Projet.

Présentation synthétique de l'objet de l'enquête

Ci-dessous les quatorze points du Projet de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch soumis à l'enquête publique.

Le Plan Local d'Urbanisme de Boersch a été approuvé le 28 novembre 2011.

Il s'agit de la modification n°1.

Point n°	Modifications souhaitées
1	Remplacer les termes SHON, SHOB et COS par « surface de plancher »
2	Ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace
3	Interdire les dépôts et stockages de toute nature
4	Préciser le recul des constructions par rapport aux canaux
5	Remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate accessible ou non »
6	Préciser la couleur des tuiles et des façades
7	Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies
8	Définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs
9	Préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative
10	Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités
11	Préserver l'implantation des constructions existantes en zone et UB
12	Supprimer les emplacements réservés n°8 et 9
13	Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU
14	Classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC

1 POINT N°1 REMPLACER LES TERMES SHON, SHOB PAR « SURFACE DE PLANCHER » SUPPRIMER LES RÈGLES DE COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S) PAR « NON RÈGLEMENTÉ »

1.1 Motivations de la modification

- **Surface hors œuvre nette (SHON) et Surface hors œuvre brute (SHOB)**

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011, remplace notamment les mots surface hors œuvre nette (SHON) et surface hors œuvre brute (SHOB) par les mots Surface de plancher.

- **Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)**

La Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite Loi ALUR (pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové) a notamment pour objectif la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols.

1.2 Objectifs de la modification

Remplacement des termes vétustes SHON et SHOB

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par des évolutions législatives, a pour objectif de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boersch,

- en remplaçant les termes SHON (Surface Hors Œuvre nette) et SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) par « Surface de plancher » dans les Articles 2 UA, 2 UB, 2 UX, 2 IAUh, 2 IAUX, 2 A, 2 N, 12 UA, 12 UB, 12 UE, 12 UX, 12 IAUh, 12 IAUX, 12 A et 12 N du Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch.

Suppression des règles vétustes Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par des évolutions législatives, a pour objectif de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boersch, en supprimant les règles de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) par « Non règlementé » dans les Articles 14 UA, 14 UB, 14 IAUh du Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Boersch.

- en supprimant les règles de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) par « Non règlementé » dans les Articles 14 UA, 14 UB, 14 IAUh du Règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch.

Voir ci-dessous les dix-huit modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

1 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°1

1.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.1 Incidences sur l'Environnement \(Point n°1\)](#)

[3.1 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°1\)](#)

[4.1 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°1\)](#)

La mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant remplacer les termes SHON, SHOB par « surface de plancher » et à supprimer les règles de COS par « Non Réglementé », ne présente pas d'incidence sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°1 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point vise la mise à jour du règlement à la suite de différentes évolutions législatives, les termes SHON, SHOB et COS étant devenus obsolètes.

Je considère que ce point de modification n°1 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°1,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°1.

Vu l'[observation n°4](#) et l'[observation n°5](#) du public du registre papier, sur ce point de modification,

Vu le [Mémoire en réponse](#), et notamment les réponses aux deux questions du commissaire enquêteur.

Vu le paragraphe [1 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°1](#)

Je considère que ces éléments font évoluer le dossier et démontrent l'utilité de l'enquête publique.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification consiste à prendre en compte l'ordonnance 2011-1539 ratifiée le 16 novembre 2011, relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, et la loi ALUR promulguée le 24 mars 2014, concernant notamment le Coefficient d'Occupation des Sols, qu'il s'agit d'une actualisation rendue nécessaire du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme conformément aux évolutions législatives, en remplaçant les termes vétustes SHON et SHOB et en supprimant des règles vétustes Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S).

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°1 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

2 POINT N°2 : AJOUTER AUX TERMES RELATIFS À LA VOIE FERREE DES TERMES RELATIFS À LA VOIE VERTE QUI LA REMPLACE

2.1 Motivations de la modification

En 2019-2020, la voie ferrée qui traversait Boersch a été désaffectée et réaménagée en voie verte à destination des piétons et des cyclistes. Afin d'éviter tout problème d'interprétation de son règlement écrit, la commune de Boersch souhaiterait ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace.

2.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch, a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme, dans Chapitre 4, Articles 2 UF, 6 UF, 7UF, 6 UB, 6 UX, 6 IAUh, 6 IAUX, 6 A, 6 N, 7 A, 7 N et 2 N.

Voir ci-dessous les treize modifications apportées dans Chapitre/Articles du règlement écrit en Annexes 2

[2 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°2](#)

2.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.2 Incidences sur l'Environnement \(Point n°2\)](#)

[3.2 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°2\)](#)

[4.2 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°2\)](#)

la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace ne présente pas d'incidence sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°2 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point vise à actualiser et clarifier des points du règlement.

Je considère que ce point de modification n°2 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°2,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°2.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°2)

Vu le paragraphe [2 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°2](#)

Je considère que ce point de modification n°2 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification vise à une actualisation et une clarification du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°2 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

3 POINT N°3 : INTERDIRE LES DEPOTS ET STOCKAGE DE TOUTE NATURE

3.1 Motivations de la modification

La commune est de plus en plus confrontée à des dépôts sauvages de terres et de gravats sur son territoire. Certains propriétaires, contre rétribution, n'hésitent pas à mettre leurs parcelles à disposition pour permettre à des constructeurs ou des aménageurs d'y déposer leurs terres et leurs gravats plutôt que de les évacuer en dehors de la commune.

Cette pratique de plus en plus courante a pour effet, entre autres :

- de porter atteinte aux qualités paysagères de la commune,
- de modifier la qualité des sols, tassement, risque de pollution selon les matériaux déposés,
- de réduire des espaces potentiellement cultivables,
- d'augmenter les risques de coulées de boue.

La commune de Boersch, par l'ajout de cette interdiction, souhaite empêcher ces effets indésirables. La commune de Boersch, afin d'anticiper d'éventuels nouveaux problèmes, souhaite généraliser cette interdiction à l'ensemble des dépôts et stockages à ciel ouvert et non clos.

Seuls pourront encore être autorisés :

- les dépôts temporaires liés à des chantiers,
- le stockage de bois de chauffage.

Cette interdiction ne s'appliquera pas à la zone UX, où la nature des activités nécessite parfois de tels dépôts et stockages.

Enfin il est également proposé de supprimer le doublon qui existe à l'article 1 des zones IAUh, IAUX et IIAU concernant l'interdiction de dépôts de véhicules hors d'usage. Cette interdiction est en effet reprise à la fois de manière générale, et à la fois pour les dépôts à ciel ouvert. Il est proposé de supprimer celle concernant les dépôts à ciel ouvert, qui n'a pas d'utilité, étant donné l'interdiction générale.

3.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch, a pour objectif de modifier son règlement écrit et d'interdire les dépôts et stockages de toute nature.

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme, a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme, dans les Articles 1 UA, 1 UB, 1 IAUh, 1 IAUX, 1 IIAU, 1 A et 1 N.

Voir ci-dessous les sept modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[3 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°3](#)

3.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.3 Incidences sur l'Environnement \(Point n°3\)](#)

[3.3 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°3\)](#)

[4.3 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°3\)](#)

La mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à interdire les dépôts et stockages de toute nature présente des incidences positives et aucune incidence négative sur l'environnement, et Ne présente pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°3 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point aura une incidence positive sur l'environnement, l'interdiction de dépôt et stockage de toute nature permettra de préserver les qualités paysagères de la commune, de ne pas altérer la qualité des sols (tassement, risque de pollution selon les matériaux déposés,...), de ne pas réduire les espaces potentiellement cultivables, de ne pas augmenter les risques de coulées de boue.

Je considère que ce point de modification n°3 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui appelle [Observation sur le point n°3](#),
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°3.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#), et notamment la suite Favorable accordée par la commune à la demande de la Chambre d'Agriculture, et les réponses de la commune aux deux questions du commissaire enquêteur.

Je considère que ces réponses font évoluer le dossier et démontrent l'utilité de l'enquête publique.

Vu le paragraphe [3 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°3](#)

Je considère que ces éléments font évoluer le dossier et démontrent l'utilité de l'enquête publique.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification présente des incidences positives sur l'environnement, préserve les qualités paysagères, préserve la qualité des sols, préserve les espaces potentiellement cultivables et n'augmente pas le risque naturel lié aux coulées de boue.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°3 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

4 POINT N°4 : PRECISER LE REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX CANAUX

4.1 Motivations de la modification

Il existe deux canaux sur le ban communal de Boersch :

- Le premier est situé à KLINGENTHAL,
- Le second est situé à SAINT-LÉONARD.

Le règlement actuel du PLU n'impose des distances de recul que par rapport aux cours d'eau et aux fossés.

D'après la définition des cours d'eau telle que mentionnée à l'article L215-7-1 du Code de l'Environnement « Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales », les deux canaux de Boersch ne peuvent pas être considérés comme des cours d'eau car ils ne proviennent pas de lits naturels à l'origine.

La commune souhaite donc imposer un recul des constructions à minimum 3m de ces deux canaux, afin d'éviter l'émergence de projets de construction en bordure de ces canaux, de préserver leurs qualités paysagères et environnementales, et de réduire le risque d'inondation.

Le recul proposé est néanmoins moins important que celui imposé dans le règlement écrit du PLU pour les cours d'eau et fossés car, s'agissant de canaux, le risque inondation est moins important.

La commune souhaite malgré tout préserver les caractéristiques du bâti existant et donc permettre aux constructions existantes qui seraient implantées à moins de 3m de ces deux canaux de pouvoir être maintenues et d'y réaliser des travaux de rénovation, d'extension et de reconstruction.

Les règles proposées pour les canaux reprennent donc les règles applicables aux cours d'eau et fossés figurant déjà dans le règlement écrit, mais avec les précisions suivantes :

- Distance de recul à 3m pour les nouvelles constructions, sauf en zones Ua et UX, où la règle sur les cours d'eau et fossés ne prévoit pas de recul mais se base sur la ligne des constructions existantes ;
- Exceptions pour les reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

4.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch, a pour objectif de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boersch.

Ce point du Projet de modification a pour objectif de préciser le recul des constructions par rapport aux canaux, dans les Articles 6 UA, 6 UB, 6 UX, 6 IAUh, 6 IAUX, 6 A et 6 N du règlement écrit du PLU de Boersch.

Voir ci-dessous les sept modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[4 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°4](#)

4.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.4 Incidences sur l'Environnement \(Point n°4\)](#)

[3.4 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°4\)](#)

[4.4 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°4\)](#)

La mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à ajouter une règle de recul des constructions par rapport aux canaux préserve le paysage et les qualités environnementales de leurs berges sur une distance de minimum 3 mètres, et réduit le risque d'inondation et de coulée de boues, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°4 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point permettra d'éviter l'émergence de projets de construction en bordure de ces canaux, de préserver leurs qualités paysagères et environnementales, et réduire le risque d'inondation.

Je considère que ce point de modification n°4 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°4,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°4.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°4)

Vu le paragraphe [4 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°4](#)

Je considère que ce point de modification n°4 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, présente des incidences positives sur le paysage et sur les risques naturels, préserve le paysage, les qualités environnementales de leurs berges sur une distance de minimum 3 mètres, réduit le risque d'inondation et de coulée de boues.

<p>JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°4 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.</p>

5 POINT N°5 : REMPLACER LE TERME « TOITURE-TERRASSE » PAR « TOITURE PLATE OU À FAIBLE PENTE, ACCESSIBLE OU NON »

5.1 Motivations de la modification

Ce point de modification vise à réduire les différences d'interprétation en remplaçant le terme « Toiture-terrasse » par « toiture plate ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non ». En effet, le terme de toiture terrasse vise l'ensemble d'une toiture plate et ne signifie pas que celle-ci soit forcément accessible. Cependant, les pétitionnaires font souvent la confusion et la règle fait l'objet de différentes interprétations. La commune souhaite donc régler ce problème.

5.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boersch.

Ce point du Projet de modification a pour objectif de remplacer le terme « toitures-terrasses » par «toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non », dans les Articles 11 UA, 10 UB, 10 UE, 11 UB, 10 IAUh, 10 A, 11 A, 10 N du règlement écrit du règlement écrit du PLU de Boersch.

Voir ci-dessous les huit modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[5 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°5](#)

5.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.5 Incidences sur l'Environnement \(Point n°5\)](#)

[3.5 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°5\)](#)

[4.5 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°5\)](#)

La mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non » ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra. Je considère que ce point de modification n°5 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point vise à limiter les possibilités d'interprétation et à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Je considère que ce point de modification n°5 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°5,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°5.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°5)

Vu le paragraphe [5 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°5](#)

Je considère que ce point de modification n°5 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, limite les possibilités d'interprétation et facilite l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°5 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

6 POINT N°6 : PRECISER LA COULEUR DES TOITURES ET DES FAÇADES

6.1 Motivations de la modification

Afin d'améliorer la préservation des caractéristiques architecturales de son bâti ancien, dont l'architecture traditionnelle participe fortement à l'identité paysagère de la commune, la commune de Boersch souhaite préciser les couleurs des toitures et des façades autorisées sur son territoire.

Ces couleurs seront applicables à l'ensemble des zones afin d'assurer une cohérence entre le bâti ancien et le bâti contemporain.

6.2 Objectifs de ma modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Boersch.

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de préciser la couleur des tuiles et des façades dans les Articles 11 UA, 11 UB, 11 UE, 11 UF, 11 UX, 11 IAUh, 11 IAUX, 11 A et 11 N du règlement écrit.

Voir ci-dessous les neuf modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[6 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°6](#)

6.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.6 Incidences sur l'Environnement \(Point n°6\)](#)

[3.6 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°6\)](#)

[4.6 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°6\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à la modification du règlement écrit en précisant la couleur des toitures et des façades présente une incidence positive sur le paysage, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°6 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification qui précise les couleurs des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel, aura une incidence positive sur le paysage.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°6,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui appelle des [Observations et des conseils sur le point n°6](#).

Vu l'[observation n°9](#) du public du registre papier, sur ce point de modification,

Vu le [Mémoire en réponse](#) concerné par le point de modification n°6.

Vu le paragraphe [6 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°6](#)

Je considère que ces éléments font évoluer le dossier et démontrent l'utilité de l'enquête publique.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, mis à part la Sous-Préfecture de Molsheim qui appelle des observations et des conseils sur le point n°6, observations qui ont fait l'objet de réponses, certes pas toutes favorables, mais pour autant correctement argumentés de la part du maître d'ouvrage ce qui démontre l'utilité de l'enquête publique en général.

Je considère que ce point de modification présente une incidence positive sur le paysage, préserve la cohérence avec le bâti local traditionnel, élément important du paysage de la commune.

<p style="text-align: center;">JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°6 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.</p>

7 POINT N°7 : FAVORISER LA GESTION A LA PARCELLE DES EAUX DE PLUIES

7.1 Motivations de la modification

Afin de limiter le risque de saturation des stations d'épuration, d'optimiser leur fonctionnement, et de favoriser l'approvisionnement des eaux souterraines, la commune de Boersch souhaite favoriser la gestion à la parcelle des eaux de PLU.

7.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de favoriser la gestion à la parcelle des eaux de PLUi dans les Articles 4 UA, 4 UB, 4 UE, 4 UF, 4 UX, 4 A, 4 N, 4 IAUh, 4 IAUx du règlement écrit.

Voir ci-dessous les neuf modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[7 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°7](#)

7.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.7 Incidences sur l'Environnement \(Point n°7\)](#)

[3.7 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°7\)](#)

[4.7 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°7\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°7 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification vise à favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies, afin d'éviter la saturation des stations d'épuration, d'optimiser leur fonctionnement et de favoriser l'approvisionnement des eaux souterraines.

Je considère que ce point de modification n°7 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°7,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°7.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°7)

Vu le paragraphe [7 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°7](#)

Je considère que ce point de modification n°7 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que ce point de modification visant à favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies afin d'éviter la saturation des stations d'épuration, d'optimiser leur fonctionnement et de favoriser l'approvisionnement des eaux souterraines permettra également de limiter l'artificialisation des sols, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°7 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

8 POINT N°8 : DEFINIR LES TYPES DE CLOTURES ET LIMITER LEUR HAUTEUR

8.1 Motivations de la modification

Toujours dans ce souci de cohérence et d'unité entre ses secteurs urbanisés, la commune de Boersch souhaite définir les types de clôtures autorisés et limiter leur hauteur. Toutes les zones urbanisables sont concernées, à l'exception de la zone UA où la préservation des caractéristiques architecturales du bâti ancien traditionnel nécessite davantage de spécificités. Les règles concernant les clôtures pour la zone UA ne sont dès lors pas modifiées. La commune tient également à ce que les clôtures autorisées permettent le passage de la petite faune, et, en cas de haies vives, soient composées d'essences indigènes. La commune est consciente de l'importance de préserver l'intimité des propriétés mais souhaite néanmoins trouver un compromis pour éviter que l'espace public ne se ferme par l'implantation de clôtures trop hautes ou trop opaques.

8.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce point du Projet de modification a pour objectif de définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs dans les Articles 11 UB, 11 UE, 11UF, 11 UX, 11 IAUh et 11 IAUX du règlement écrit.

Voir ci-dessous les six modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[8 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°8](#)

8.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.8 Incidences sur l'Environnement \(Point n°8\)](#)

[3.8 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°8\)](#)

[4.8 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°8\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à définir les types de clôtures et limiter leur hauteur, présente des incidences positives sur le passage de la petite faune et le paysage, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°8 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAE](#), qui observe que ce point de modification vise à améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti et à empêcher l'édification de clôtures pleines pour améliorer le passage de la petite faune.

Je considère que ce point de modification n°8 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°8,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°8.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) et notamment la réponse à la question du commissaire enquêteur

Je considère que ces deux réponses font évoluer le dossier et démontrent l'utilité de l'enquête publique.

Vu le paragraphe [8 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°8](#)

Je considère que ce point de modification n°8 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que ce point de modification visant à définir les types de clôtures et limiter leur hauteur, améliorant ainsi le passage de la petite faune, et visant à homogénéiser les clôtures sur le territoire de la commune pour améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti présente des incidences positives sur le passage de la petite faune et le paysage.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°8 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

9 POINT N°9 : PRECISER LA LONGUEUR MAXIMALE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS SUR LIMITE SEPARATIVE

9.1 Motivations de la modification

L'implantation des constructions sur la limite séparative est autorisée sous certaines conditions.

Afin de préserver l'ensoleillement sur la parcelle voisine, la longueur des constructions s'implantant sur la limite de la propriété est limitée à 10 mètres.

Cette disposition pose fréquemment question lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme car la règle ne précise pas si la longueur maximale de 10 mètres s'entend sur chacune des limites ou sur la somme des limites séparatives du terrain.

Dans les secteurs à dominante pavillonnaire, l'habitat est souvent peu dense avec un espace de jardin à l'arrière des constructions. Le choix de la Commune est de conserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire existant plutôt lâche et aéré.

Il est proposé de préciser la longueur maximale des 10 mètres.

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative :

- Soit sur une longueur maximale de 10 mètres « cumulés sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière »,
- Soit au droit d'un pignon en attente sur la parcelle voisine,
- Soit en cas de réalisation de maisons jumelles ou en bande.

9.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce point du Projet de modification a pour objectif de préciser la longueur maximale d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, dans l'Article 7 UB du règlement écrit.

Voir ci-dessous la modification apportée dans l'Article du règlement écrit en Annexes 2

[9 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°9](#)

9.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.9 Incidences sur l'Environnement \(Point n°9\)](#)

[3.9 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°9\)](#)

[4.9 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°9\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°9 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'environnement, il s'agit de préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives.

Je considère que ce point de modification n°9 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°9,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°9.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°9)

Vu le paragraphe [9 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°9](#)

Je considère que ce point de modification n°9 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification visant à préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, il s'agit de préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°9 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

10 POINT N°10 : INTERDIRE LES HOTELS ET AUTRES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES EN ZONES D'ACTIVITES

10.1 Motivations de la modification

Conformément au PADD de son PLU, la commune de Boersch souhaite développer sur son territoire l'offre en hôtels et autres hébergements touristiques.

Cependant, afin d'anticiper d'éventuels conflits de voisinage, la commune souhaiterait interdire ce type d'équipement dans les zones de son territoire dédiées à l'activité économique (artisanat,...).

En effet, ces zones, dynamiques, fonctionnelles et relativement bruyantes, ne sont pas compatibles avec ce type d'équipement, généralement en quête de calme, de silence et de beaux paysages.

La commune souhaite donc empêcher l'émergence d'hôtels et autres hébergements touristiques dans les zones d'activités, et favoriser ainsi leur développement dans des zones plus appropriées (zones d'habitation,...).

ATTENTION : s'agissant d'un PLU ancien contenu, il faut respecter la dénomination des anciennes destinations, et les sous-destinations « hôtels » et « autres hébergements touristiques » actuelles étaient reprises sous la destination « hébergement hôtelier », selon l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme en vigueur du 03 mars 2012 au 01 janvier 2016.

10.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce point du Projet de modification à a pour objectif d'interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités, dans les articles 1 UX et 1 IAUX du règlement écrit.

Voir ci-dessous les deux modifications apportées dans les Articles du règlement écrit en Annexes 2

[10 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°10](#)

10.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.10 Incidences sur l'Environnement \(Point n°10\)](#)

[3.10 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°10\)](#)

[4.10 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°10\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à interdire en zones d'activités les hôtels et autres hébergements touristiques, afin d'éviter une incompatibilité entre le dynamisme des activités économiques et la quiétude recherchée par les hôtels et autres hébergements touristiques ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°10 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification vise à interdire en zones d'activités les hôtels et autres hébergements touristiques, afin d'éviter une incompatibilité entre le dynamisme des activités économiques et la quiétude recherchée par les hôtels et autres hébergements touristiques.

Je considère que ce point de modification n°10 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°10,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°10.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°10)

Vu le [paragraphe 10 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°10](#)

Je considère que ce point de modification n°10 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification visant à interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités en zones 1 UX et 1 IAUX, dans la mesure où les hôtels et autres hébergements touristiques restent autorisés dans les autres zones urbanisables, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement vise à anticiper d'éventuels conflits de voisinage, car ces zones, dynamiques, fonctionnelles et relativement bruyantes, ne sont pas compatibles avec ce type d'équipement, généralement en quête de calme, de silence et de beaux paysages.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°10 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

11 POINT N°11 : PRESERVER L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONES UB

11.1 Motivations de la modification

Dans son souci de préserver le caractère historique et traditionnel de son paysage urbain, la commune de Boersch a prévu des règles particulières d'implantation des constructions en zone UA.

Ces règles prennent en compte les particularités du bâti de cette zone et permettent de les préserver.

Parmi ces particularités l'on retrouve :

- Les constructions donnant sur plusieurs voiries,
- Les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie,
- Les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées par le règlement,
- Les schlupfs.

La commune s'est aperçue que certaines constructions de sa zone UB présentaient aussi des particularités et que son règlement ne permettait pas de les préserver.

L'article L111-15 du Code de l'Urbanisme stipule :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. ».

Si cet article autorise donc les reconstructions à l'identique, la commune souhaiterait également permettre aux constructions existantes de la zone UB, qui ne respecteraient pas les règles d'implantation imposées par le règlement, de pouvoir y effectuer des extensions pour autant qu'elles n'en aggravent pas le manque de conformité.

11.2 Objectifs de la modification

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch a pour objectif de modifier le règlement écrit de son Plan Local d'Urbanisme.

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de préserver l'implantation des constructions existantes en zones UB.

Voir ci-dessous la modification apportée dans l'Article du règlement écrit en Annexes 2

[11 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°11](#)

11.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.11 Incidences sur l'Environnement \(Point n°11\)](#)

[3.11 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°11\)](#)

[4.11 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°11\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à préserver l'implantation des constructions existantes en zones UB et à maintenir, par leur implantation, la densité des constructions existantes, plus importantes à certains endroits que ne l'autorise le règlement actuel ne présente **pas** d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°11 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification vise à préserver le paysage urbain existant en zone UB et à maintenir, par leur implantation, la densité des constructions existantes, plus importantes à certains endroits que ne l'autorise le règlement actuel. Ce point ne concerne que l'implantation des constructions existantes en zone UB et n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

Je considère que ce point de modification n°11 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°11,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°11.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°11)

Vu le paragraphe [11 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°11](#)

Je considère que ce point de modification n°11 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification visant à préserver l'implantation des constructions existantes en zones UB et à maintenir, par leur implantation, la densité des constructions existantes, plus importantes à certains endroits que ne l'autorise le règlement actuel ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement et qu'il s'agit de préserver le caractère historique et traditionnel du paysage urbain.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°11 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

12 POINT N°12 : SUPPRIMER LES EMPLACEMENTS RESERVES N°8 ET 9

12.1 Motivations de la modification

L'emplacement réservé n°8 inscrit dans le PLU approuvé constitue de la réserve foncière pour l'élargissement à 8m d'emprise de la rue des Tuileries et pour l'aménagement d'un carrefour avec la rue du Stade.

Le bénéficiaire est la Commune.

Les travaux ayant été réalisés, la commune souhaite retirer cet emplacement réservé de son PLU.

L'emplacement réservé n°9 inscrit dans le PLU approuvé constitue de la réserve foncière pour l'aménagement des carrefours et extrémités de la rue des Peupliers.

Le bénéficiaire est la Commune.

Les travaux d'amélioration de la sécurité de la voie ont été réalisés.

La commune souhaite donc supprimer l'emplacement réservé n°9 à savoir les angles de la Rue des Peupliers et de la Route d'Obernai.

12.2 Objectifs de la modification

Ce point de modification conduit à adapter le plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000e.

Voir ci-dessous les deux modifications apportées dans le règlement graphique en Annexes 2

[12 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°12](#)

12.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.12 Incidences sur l'Environnement \(Point n°12\)](#)

[3.12 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°12\)](#)

[4.12 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°12\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à supprimer les emplacements réservés n°8 et n°9 ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°12 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification consiste à supprimer deux emplacements réservés dont les travaux ont été réalisés.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°12,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT,
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°12.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°12)

Vu le paragraphe [12 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°12](#)

Je considère que ce point de modification n°12 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification visant à supprimer les emplacements réservés n°8 et n°9 ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement dans la mesure où les travaux ont été réalisés, et qu'il s'agit d'actualiser le règlement graphique.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°12 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

13 POINT N°13 : CLASSER EN UB3 LES FONDS DE PARCELLES SITUEES EN ZONE IIAU

13.1 Motivations de la modification

Il s'agit de classer en zone UB3 une petite partie de la zone IIAU située au bout de parcelles d'habitations des Rues des Roses et des Violettes.

Cette zone IIAU possède une superficie totale de 3,45ha. Sa forme particulière provient du fait qu'il s'agit de terrains qui avaient été échangés il y a quelques années entre les communes de Boersch et d'OBERNAL. Est ainsi classée en IIAU une bande d'environ 10 mètres de large à l'arrière des maisons existantes, qui n'est guère exploitable telle quelle pour de nouvelles constructions et n'est pas utile à un aménagement d'ensemble sur le reste de la zone. Le foncier appartient aux propriétaires des maisons qui l'utilisent comme jardins. Il est proposé de reclasser cette zone en UB3 pour permettre aux propriétaires des terrains d'optimiser éventuellement leur foncier.

Il s'agit ici davantage d'un ajustement à la marge du contour de la zone IIAU que de son ouverture à l'urbanisation, la faible superficie de la zone concernée, environ 0,24ha, ne remettant pas en cause fondamentalement l'existence de la zone IIAU ni la possibilité d'un aménagement d'ensemble cohérent ultérieur.

Ce point du Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porté par la commune de Boersch vise à classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU

13.2 Objectifs de la modification

Ce point de modification conduit à adapter le plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000e.

Voir ci-dessous la modification apportée dans le règlement graphique en Annexes 2

[13 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°13](#)

13.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.13 Incidences sur l'Environnement \(Point n°13\)](#)

[3.13 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°13\)](#)

[4.13 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°13\)](#)

Je considère que la mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à classer en zone UB3 une petite partie de la zone IIAU situées au bout de parcelles d'habitations situées au bout de parcelles d'habitations au n°1, n°3, n°5, n°7 Rue des Roses, et au n°7, n°9, n°11 Rue des Violettes à Boersch présente des incidences limitées sur l'environnement, espèces protégées, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, risque de coulée de boue dans cette zone quasi nul, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch, pas d'impact sur la compatibilité entre le Plan Local d'Urbanisme et les documents supra.

Je considère que ce point de modification n°13 ne pose aucun problème particulier.

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe qu'il s'agirait ici davantage d'un ajustement à la marge du contour de la zone 2AU que de son ouverture à l'urbanisation, la faible superficie de la zone concernée, environ 0,24 ha, ne remettant pas en cause fondamentalement l'existence de la zone 2AU (3,45 ha) ni la possibilité d'un aménagement d'ensemble cohérent ultérieur.

Je considère que ce point de modification n°13 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°13,
- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°13.

Vu les réponses des propriétaires résidant au n°3, n°5, n°7 Rue des Roses, et au n°7 et n°9 Rue des Violettes à Boersch qui ont répondu au courrier de la Mairie.

Vu que le public n'a pas formulé d'observation sur ce point de modification.

Vu le [Mémoire en réponse](#) (non concerné par le point de modification n°13)

Vu le paragraphe [13 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°13](#)

Je considère que ce point de modification n°13 ne pose aucun problème particulier.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, rien ni personne ne s'oppose à ce que ce point de modification soit mis en œuvre dans le règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme de Boersch, ce point de modification présente une incidence limitée sur l'environnement, que le risque de coulée de boue dans cette zone est quasi nul, qu'il s'agit d'actualiser le règlement graphique, s'agissant de terrains qui avaient été échangés il y a quelques années entre les communes de Boersch et d'Obernai.

JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°13 NE POSE AUCUN PROBLÈME PARTICULIER ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.

14 POINT N°14 : CLASSER EN UB2 DEUX CONSTRUCTIONS SITUEES EN ZONE ANC

14.1 Motivations de la modification

Ce point du projet de modification du plan local d'urbanisme porté par la commune de Boersch vise à classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC en corrigeant une erreur matérielle du PLU approuvé dans lequel 2 constructions existantes, situées route de SAINT-LÉONARD (D35) n'ont pas été prises en compte lors de la délimitation du zonage, et ont été classées en zone ANC.

Les permis de construire de ces deux constructions ont été accordés en 2007.

- PC 067 052 07 R0006 permis accordé le 10/07/2007 pour la construction d'une maison, section 02 parcelle 180,

- PC 067 052 06 R 0013 permis accordé le 03/09/2007 pour la construction d'une maison avec piscine, section 02 parcelle 350.

Ces permis ont été accordés en toute légalité puisqu'ils concernaient des zones constructibles dans le document d'urbanisme de l'époque, Plan d'occupation des Sols de 1983.

Ces deux constructions ont été terminées en 2007 et en 2011.

Le rapport de présentation du PLU précise pourtant que la délimitation du zonage, notamment de la zone ANC a été mise en place sur des terrains vierges de constructions.

Telle n'était cependant pas le cas pour les parcelles concernées par ces constructions.

La commune souhaite donc corriger cette erreur matérielle et reclasser en zone constructible les terrains concernés par ces deux constructions, en reprenant les limites de l'ancien POS à cet endroit.

Concrètement, il s'agit de reclasser en zone UB2 environ 900m² de terrain de la zone ANC, dont une grande partie est déjà construite.

14.2 Objectifs de la modification

Ce point de modification conduit à adapter le plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000e.

Les changements proposés sont exposés pages suivantes.

Voir ci-dessous la modification apportée dans le règlement graphique en Annexes 2

[14 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°14](#)

14.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14

La motivation de cette conclusion s'appuie notamment sur les [10 paragraphes idoines](#) ci-dessous en ANNEXES 1 et 2 accessibles dans ce volume 2 par [liens hypertexte](#).

Vu les paragraphes,

[2.14 Incidences sur l'Environnement \(Point n°14\)](#)

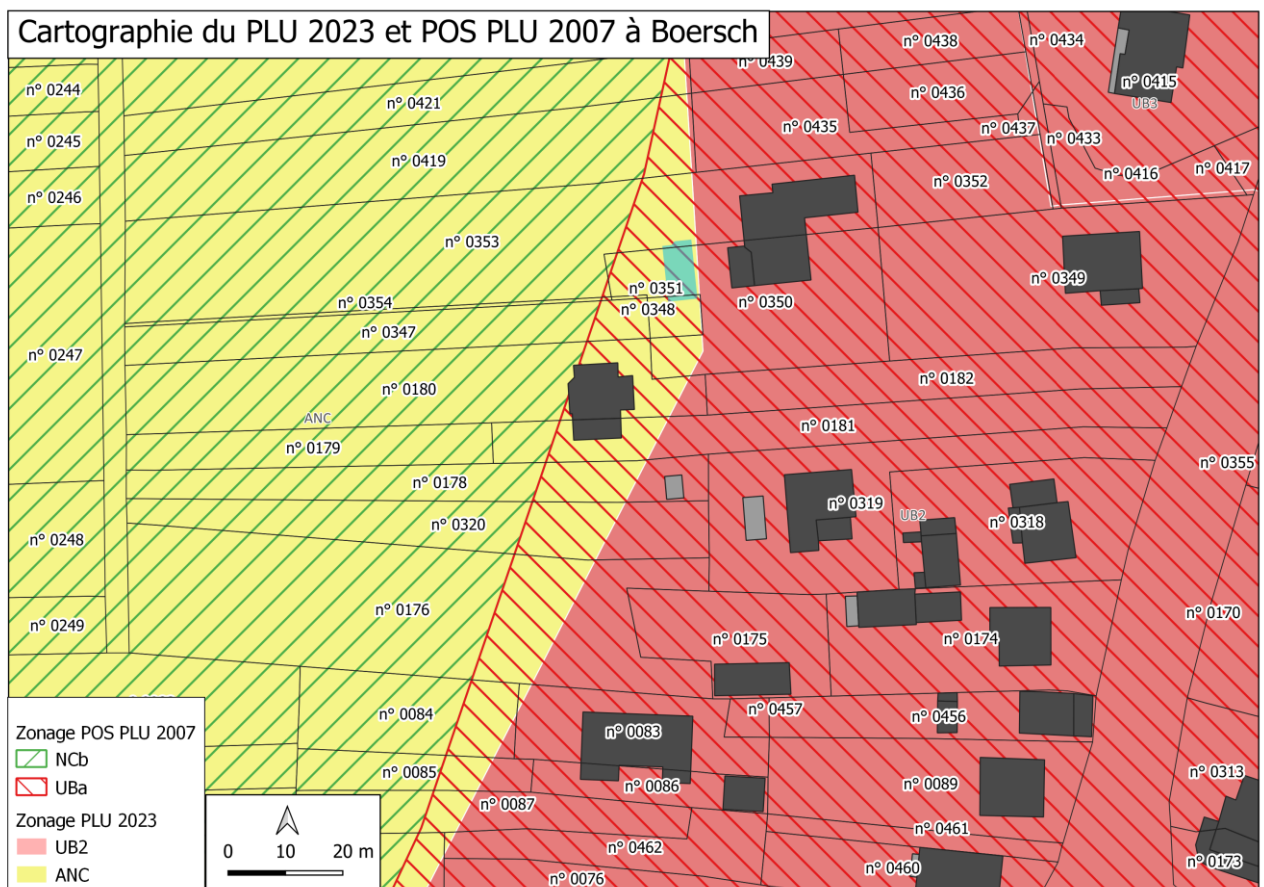
[3.14 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch \(Point n°14\)](#)

La mise en œuvre de la disposition du PLU modifié visant à classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC, ne présente pas d'incidence négative sur l'environnement, pas d'impact sur la cohérence entre le Plan Local d'Urbanisme et le PADD de Boersch.

[4.14 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges \(Point n°14\)](#)

En revanche, entre le Plan Local d'Urbanisme modifié et le SCoT du Piémont des Vosges, j'observe un impact de surface d'environ 900m² pour les deux constructions sur les 125 Ha de surface d'AOC inconstructible du SCoT approuvé le 17 février 2022

En qualité de commissaire enquêteur, il m'est apparu nécessaire d'obtenir un rendez-vous pour entendre M. Baptiste KUGLER Directeur du syndicat mixte du Piémont des Vosges, et son assistante cartographe a pu me consolider la cartographie parcellaire ci-dessous qui est beaucoup plus compréhensible que celles du dossier, carte très importante à mes yeux pour emporter ma décision finale sur ce point jugé sensible.



(Suite conclusion partielle point n°14 page suivante)

Vu l'[Avis de l'Autorité Environnementale MRAe](#), qui observe que ce point de modification vise à corriger une erreur matérielle du PLU approuvé dans lequel 2 constructions existantes, situées routes de Saint-Léonard (D35) n'ont pas été prises en compte lors de la délimitation du zonage, et ont été classées en zone ANC.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Collectivité Européenne d'Alsace](#) pour qui le dossier n'appelle pas de remarque,
- [Chambre d'Agriculture](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°14,
- [Sous-Préfecture de MOLSHEIM](#) qui n'appelle pas d'observation sur le point n°14.

Vu les réponses des propriétaires résidant au n°18b Route de Saint-Léonard à Boersch qui ont répondu au courrier de la Mairie.

Vu l'[observation n°2](#) l'[observation n°6](#) et l'[observation n°11](#) du public du registre papier, sur ce point de modification,

Vu le [Mémoire en réponse](#) concerné par le point de modification n°14.

Vu le paragraphe [14 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°14](#)

Je considère que ce point de modification n°14 ne pose aucun problème particulier.

Vu les réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

- [Bureau Syndical du PETR](#) qui émet un [Avis Favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT](#),

Je considère que ce point de modification n°14 présente un problème de calage chronologique entre le PLU de Boersch approuvé le 28 novembre 2011 et le SCoT approuvé le 17 février 2022.

Je considère que vu tous les éléments ci-dessus précités, ce point de modification peut être mis en œuvre dans le plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000° du Plan Local d'Urbanisme de Boersch pour les deux constructions avec un impact limité 900m² sur les 125 hectares d'AOC de Boersch, soit un impact très limité de l'ordre de 0,07%.

En revanche la demande du public visant à rétablir l'ancienne limite de zone U du POS sur la frange urbaine Ouest ne relève pas du dossier et relève de la prochaine révision du PLU de Boersch.

Ce point de modification consiste à régulariser une erreur sur le plan du règlement graphique qui s'est produite lors révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU) en 2011, le SCoT du Piémont des Vosges ayant été approuvé le 17 février 2022, si bien que SCoT ne pouvait pas tenir compte de cette erreur matérielle. A la faveur de cette correction matérielle dans le PLU de Boersch, le SCoT prendra alors en compte la nouvelle limite pour définir sa nouvelle limite AOC, selon la méthode définie dans les pages 644 à 647 du Rapport de Présentation du SCoT approuvé.

**JE CONCLUS QUE LE POINT DE MODIFICATION N°14
PRÉSENTE UN POINT À RÉSOUDRE DANS LE SCoT PAR CONSÉQUENT
HORS DOSSIER DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE**

15 CONCLUSION GLOBALE SUR LE DOSSIER

Je pense que les raisons principales qui ont motivées les quatorze points du Projet de modification n°1 du PLU sont les différentes évolutions législatives intervenues depuis l'approbation du PLU en 2011, la volonté de préserver l'environnement, les paysages, les sols, les espaces potentiellement cultivables, le risque d'inondation, le risque de coulées de boues, la petite faune, les espèces protégées, tout en restant compatible avec SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 Février 2022.

Je considère que ce Projet de modification n°1 du PLU est rendu nécessaire après douze ans d'existence, au vu des quatorze points du Projet de modification n°1 du PLU.

A la faveur d'une enquête publique, après participation du public, après avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale MRAe, après Avis des Personnes Publiques Associées (PPA), après Procès-verbal de synthèse, après Mémoire en Réponse, après Avis du commissaire enquêteur, le Projet de modification n°1 du PLU éventuellement amendé soumis à l'approbation en conseil municipal, permettra d'atteindre l'objectif souhaité, par les modifications du règlement écrit, et les modifications du plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000e.

Le Projet est cohérent en ce sens qu'il présente de manière détaillée les quatorze points de modification avec notamment les motivations et les objectifs qu'il vise à atteindre, à savoir, la mise à jour du règlement écrit en vigueur et mise à jour du plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000°.

Globalement, l'impact environnemental global du Projet de modification du PLU est acceptable car il présente des points positifs fondés sur les problématiques locales du ban communal de Boersch.

[2.3 Incidences sur l'Environnement \(Point n°3\)](#)

Préservation des qualités paysagères, préservation de la qualité des sols, préservation des espaces potentiellement cultivables et pas d'augmentation du risque naturel lié aux coulées de boue.

[2.6 Incidences sur l'Environnement \(Point n°6\)](#)

Incidences positives sur le paysage, préservation de la cohérence avec le bâti local traditionnel, élément important du paysage de la commune.

[2.8 Incidences sur l'Environnement \(Point n°8\)](#)

Incidences positives sur le passage de la petite faune et le paysage.

[2.13 Incidences sur l'Environnement \(Point n°13\)](#)

Incidence limitée sur l'environnement car le sonneur à ventre jaune est déjà présent sur le ban communal de Boersch, risque de coulée de boue dans cette zone est quasi nul.

Pour les autres points de modification, soit pas d'incidence sur l'environnement, soit pas d'incidence négative sur l'environnement.

Les points n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 14 ne présentent pas d'incidence sur l'environnement local.

Ce Projet de modification n°1 du PLU ne présente pas d'opposition majeure ni de difficulté particulière.

(Suite conclusion globale sur le dossier page suivante)

Le Projet de modification du PLU reste en Cohérence avec le PADD de Boersch et compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 Février 2022, et bien que ce ne soit pas nécessaire de le préciser, je rajoute quand même que le SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 Février 2022 est par ailleurs compatible avec le document supra, Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET Grand Est) adopté par le conseil régional le 22 novembre 2019 puis approuvé par Monsieur le Préfet de la Région Grand Est le 24 janvier 2020.

Le Projet de modification n°1 permet d'atteindre l'objectif souhaité, par l'adoption en conseil municipal de la mise à jour proposée du règlement écrit en vigueur et la mise à jour proposée du plan de règlement graphique planche 3/5 au 1/2000e.

**JE CONCLUS QUE L'INTÉGRALITÉ DES DISPOSITIONS DU PLU MODIFIÉ DE BOERSCH
NE PRÉSENTE PAS D'OBSTACLE PARTICULIER
PEUT DONC ÊTRE MISE EN ŒUVRE SANS OPPOSITION MAJEURE
ET BÉNÉFICIE DE L'ACCEPTATION SOCIALE REQUISE.**

16 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

[CONCLUSION GLOBALE SUR LE DOSSIER](#)

Je considère que ce Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boersch a pour objectif d'aborder quatorze points de modification et d'apporter 81 points de modification d'articles du règlement écrit, et 4 points de modification du règlement graphique au plan local d'urbanisme approuvé le 28 novembre 2011, ce qui m'apparaît une démarche tout à fait bienvenue après onze ans d'existence.

Je considère que ce Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Boersch n'est pas susceptible, selon l'Avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ce regard extérieur sur l'intégralité du dossier est important pour émettre mon Avis.

Je considère que ce Projet de modification consiste principalement pour la nouvelle Mairie, à se réappropriier le Plan Local d'Urbanisme, opération qui s'est avérée nécessaire au fil du temps, et je pense qu'une relecture périodique devrait même être effectuée par toutes les communes qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme, donc je considère que ce Projet est nécessaire et je comprends parfaitement l'expression du besoin de modification de ce document d'urbanisme porté par la commune de Boersch.

Je formule à l'attention des services concernés une **RECOMMANDATION**, sans valeur juridique, compte tenu des 81 points de modification d'articles du règlement écrit, et compte tenu des 4 points de modification du règlement graphique de relire minutieusement le règlement écrit modifié avant approbation par le conseil municipal, afin d'écartier toute erreur qui pourrait être regrettable par la suite.

À titre personnel, et pour exemple, j'ai déjà pu identifier que :

- Sur le point de modification N°1 (SHON) Page 51 du Règlement écrit modifié
Article 12 IAUh : Stationnement que le terme SHON subsistait, cette erreur sera corrigée dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU.
- Sur le point de modification N°3
Page 61 du règlement écrit modifié, Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites
Article II AU cet article n'est pas corrigé comme décrit dans la notice explicative page 12/62
Cet oubli sera corrigé dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Je pense avoir fait le tour des corrections à apporter, mais je pense qu'un regard extérieur est souhaitable.

Le Point n°14 de modification me paraît le point le plus sensible de ce dossier et sera le point qui emporte ma décision finale.

Au motif notamment, que le point n°14 du dossier visant à classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC, point qui m'apparaît le plus sensible, au-delà du fait qu'il soit présenté au dossier, reçoit par ailleurs, dans le [Mémoire en réponse](#), un avis favorable de la Mairie de Boersch à ce que ce point aboutisse, ce que je considère comme une forme d'engagement, à la faveur des explications fournies par M. Baptiste KUGLER, Directeur du syndicat mixte du Piémont des Vosges à l'appui de la cartographie parcellaire page 30 sur 35 ci-dessus, pour ma meilleure compréhension de l'historique de zonage du point de modification n°14, à la faveur de toutes des quatorze conclusions partielles motivées et de la conclusion globale qui précèdent, j'émet, sur le dossier du Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de Boersch, l'avis ci-dessous

AVIS FAVORABLE

Conclusions remises le 02 mars 2023 à Mme Colette JUNG, Maire de Boersch et au Tribunal Administratif de Strasbourg, soit 26 jours après la clôture de l'enquête publique, respect de [l'Article L123-15 du Code de l'environnement](#) précisant que le commissaire enquêteur rend son rapport et ses conclusions motivées dans un délai de trente jours à compter de la fin de l'enquête.

FIN DES CONCLUSIONS

Fait et clos à Strasbourg le 02 mars 2023.

Jean-Dominique MONTEIL
Commissaire enquêteur

Enquête Publique Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch (67530)

(Dossier Tribunal Administratif de Strasbourg n° E22000112/67)

ANNEXES 1

(Annexes utiles à la motivation des conclusions)

Destinataires :

Mme Colette JUNG, Maire de Boersch,
Tribunal Administratif de Strasbourg

.

Avis de la MRAe



MRAe

Mission régionale d'autorités environnementales
Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale la
modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la
commune de Bœrsch (67)**

n°MRAe 2022DKGE155

La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022 substituant la dénomination « Inspection générale de l'environnement et du développement durable » à la dénomination « Conseil Général de l'environnement et du développement durable » ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ; notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 11 août et 21 septembre 2020, ainsi que des 11 mars et 23 novembre 2021 portant nomination des membres des Missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'arrêté ministériel du 22 septembre 2020 portant désignation du président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe Grand Est, et notamment son article 6, relatif à l'intérim de son président ;

Vu la décision délibérée de la MRAe Grand Est du 1^{er} octobre 2020 fixant les critères de collégialité pour les dossiers ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 19 juillet 2022 et déposée par la commune de Boersch (67), relative à la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune, approuvé le 28 novembre 2011 ;

Considérant que le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) est concerné par :

- le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) Grand Est approuvé le 24 janvier 2020 ;
- le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) Piémont des Vosges ;
- le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse ;

Considérant que le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Boersch (2 442 habitants en 2019 selon l'INSEE) fait évoluer le règlement (écrit et graphique), et porte sur les points suivants :

- **Point 1 : remplacer les termes SHON, SHOB ET COS par « surface de plancher »;**
 - ce point de la modification vise à mettre à jour le règlement écrit du PLU :
 - en remplaçant les termes SHON et SHOB par « surface de plancher »;
 - en supprimant les règles relatives au COS, inapplicables depuis 2014 ;

- **Point 2 : ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes concernant la voie verte qui la remplace ;**
 - en 2019-2020, la voie ferrée qui traversait Boersch a été désaffectée et réaménagée en voie verte à destination des piétons et des cyclistes ;
 - afin d'éviter tout problème d'interprétation de son règlement écrit, la commune de Boersch souhaiterait ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée, des termes relatifs à la voie verte qui la remplace ;

- **Point 3 : interdire les dépôts et stockage de toute nature;**
 - la commune est de plus en plus confrontée à des dépôts sauvages de terres, et de gravats sur son territoire. Certains propriétaires, contre rétribution, n'hésitent pas à mettre leurs parcelles à disposition pour permettre à des constructeurs ou des aménageurs d'y déposer leurs terres et leurs gravats plutôt que de les évacuer en dehors de la commune sur des sites agréés ;
 - la commune propose de généraliser cette interdiction à l'ensemble des dépôts et stockages à ciel ouvert et non clos. Seuls pourront encore être autorisés :
 - les dépôts temporaires liés à des chantiers ;
 - le stockage de bois de chauffage ;
 - cette interdiction ne s'appliquera pas à la zone UX, où la nature des activités nécessite parfois de tels dépôts et stockages ;
 - enfin il est également proposé de supprimer le doublon qui existe à l'article 1 des zones 1AUh, 1AUX et 2AU concernant l'interdiction de dépôts de véhicules hors d'usage. Cette interdiction est en effet reprise à la fois de manière générale, et à la fois pour les dépôts à ciel ouvert. Il est proposé de supprimer celle concernant les dépôts à ciel ouvert, qui n'a pas d'utilité, étant donné l'interdiction générale ;

- **Point 4 : préciser le recul des constructions par rapport aux canaux ;**
 - il existe deux canaux sur le territoire communal de Boersch :
 - le premier est situé à Klingenthal ;
 - le second est situé à Saint-Léonard ;
 - ce point de modification consiste à ajouter une règle de recul des constructions par rapport aux canaux, préservant ainsi le paysage et les qualités environnementales de leurs berges sur une distance de minimum 3 mètres, et réduisant le risque d'inondation ;

- **Point 5 : remplacer le terme « toiture terrasse » par « toiture plate ou à faible pente, accessible ou non » ;**
 - afin de réduire les différences d'interprétation du règlement de son PLU, la commune de Boersch souhaite remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non » ;
 - en effet, le terme de toiture terrasse vise l'ensemble d'une toiture plate et ne signifie pas que celle-ci soit forcément accessible. Cependant, les pétitionnaires font souvent la confusion et la règle fait l'objet de différentes interprétations ;

- **Point 6 : préciser la couleur des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel ;**
- **Point 7 : favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie ;**
 - les articles 4 UA, UB, UE, UX, 1AUh, 1AUx, A et N du règlement écrit sont modifiés comme suit :
 - les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (exemples : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.) ;
 - en cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué ;
- **Point 8 : définir les types de clôtures et limiter leur hauteur en zones UB, UE, UF, UX, 1AUh et 1AUx, afin d'améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti et pour améliorer le passage de la petite faune ;**
- **Point 9 : préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative en zone UB ;**
 - dans les secteurs à dominante pavillonnaire, l'habitat est souvent peu dense avec un espace de jardin à l'arrière des constructions. Le choix de la Commune est de conserver les caractéristiques du tissu pavillonnaire existant plutôt lâche et aéré. Il est proposé de préciser que la longueur maximale des constructions pouvant s'implanter sur la limite séparative est de 10 mètres pour la totalité des limites séparatives de l'unité foncière ;
- **Point 10 : interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités UX et 1AUx ;**
- **Point 11: préserver l'implantation des constructions existantes en zones UB;**
 - dans son souci de préserver le caractère historique et traditionnel de son paysage urbain, la commune de Boersch a prévu des règles particulières d'implantation des constructions en zone UA. Ces règles prennent en compte les particularités du bâti de cette zone et permettent de les préserver ;
 - parmi ces particularités l'on retrouve : les constructions donnant sur plusieurs voiries ; les constructions implantées sur des terrains situés en retrait de la voirie ; les constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantation fixées par le règlement ; les « schlupfs » (vides laissés entre 2 murs mitoyens) ;
 - la commune s'est aperçue que certaines constructions de sa zone UB présentaient aussi des particularités et que son règlement ne permettait pas de les préserver ;
 - l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme stipule : « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement* » ;
 - si cet article autorise donc les reconstructions à l'identique, la commune souhaiterait également permettre aux constructions existantes de la zone UB, qui ne respecteraient

pas les règles d'implantation imposées par le règlement, de pouvoir y effectuer des extensions pour autant qu'elles n'en aggravent pas le manque de conformité ;

- **Point 12: supprimer les emplacements réservés n°8 et 9 ;**
 - l'emplacement réservé n°8 inscrit dans le PLU approuvé constitue de la réserve foncière pour l'élargissement à 8 m d'emprise de la rue des Tuileries et pour l'aménagement d'un carrefour avec la rue du Stade. Le bénéficiaire est la Commune. Les travaux ayant été réalisés, la commune souhaite retirer cet emplacement réservé de son PLU ;
 - l'emplacement réservé n°9 inscrit dans le PLU approuvé constitue de la réserve foncière pour l'aménagement des carrefours et extrémités de la rue des Peupliers. Le bénéficiaire est la Commune. Les travaux d'amélioration de la sécurité de la voie ont été réalisés ; la commune souhaite donc supprimer l'emplacement réservé n°9 à savoir les angles de la rue des Peupliers et de la route d'Obernai ;
- **Point 13 : reclasser en zone UB3 une bande de 0,24 ha située en zone 2AU ;**
 - est ainsi reclassée une bande de 0,24 ha située à l'arrière des maisons existantes, qui n'est guère exploitable telle quelle pour de nouvelles constructions, et n'est pas utile à un aménagement d'ensemble sur le reste de la zone. Le foncier appartient aux propriétaires des maisons qui l'utilisent comme jardins. Il est proposé de reclasser cette zone en UB3 pour permettre aux propriétaires des terrains d'optimiser éventuellement leur foncier ;
- **Point 14 : corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2, deux constructions situées en zone ANC ;**

bservant que :

- Point 1 : ce point vise la mise à jour du règlement. À la suite des différentes évolutions législatives (ordonnance du 16/11/2011 relative à la définition des surfaces de plancher et loi ALUR du 24/03/2014), les termes SHON (surface hors oeuvre nette), SHOB (surface hors oeuvre brute) et COS (coefficient d'occupation des sols) sont devenus obsolètes ;
- Point 2 : ce point de la modification du PLU permettra l'actualisation et une clarification des points du règlement ;
- Point 3 : ce point de la modification aura une incidence positive sur l'environnement. L'interdiction de dépôt et stockage de toute nature permettra de :
 - préserver les qualités paysagères de la commune ;
 - ne pas altérer la qualité des sols (tassement, risque de pollution selon les matériaux déposés,...);
 - ne pas réduire les espaces potentiellement cultivables ;
 - ne pas augmenter les risques de coulées de boue ;
- Point 4 : ce point de modification permettra d'éviter l'émergence de projets de construction en bordure de ces canaux, de préserver leurs qualités paysagères et environnementales, et réduire le risque d'inondation ;
- Point 5 : ce point de modification vise à limiter les possibilités d'interprétation et à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme ;
- Point 6 : ce point de modification qui précise les couleurs des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel, aura une incidence positive sur le paysage ;

- Point 7 : ce point de modification vise à favoriser la gestion à la parcelle des eaux pluviales, afin d'éviter la saturation des stations d'épuration, d'optimiser leur fonctionnement et de favoriser l'approvisionnement des eaux souterraines. Ce point permettra également de limiter l'artificialisation des sols et n'a donc pas d'incidence négative sur l'environnement ;
- Point 8 : ce point de modification vise à améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti et à empêcher l'édification de clôtures pleines pour améliorer le passage de la petite faune ;
- Point 9 : ce point de modification n'a pas d'incidences sur l'environnement, il s'agit de préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives ;
- Point 10 : ce point de modification vise à interdire en zones d'activités les hôtels et autres hébergements touristiques, afin d'éviter une incompatibilité entre le dynamisme des activités économiques et la quiétude recherchée par les hôtels et autres hébergements touristiques ;
- Point 11 : ce point de modification vise à préserver le paysage urbain existant en zone UB et à maintenir, par leur implantation, la densité des constructions existantes, plus importantes à certains endroits que ne l'autorise le règlement actuel. Ce point ne concerne que l'implantation des constructions existantes en zone UB et n'a donc pas d'incidences sur l'environnement ;
- Point 12 : ce point de modification consiste à supprimer deux emplacements réservés dont les travaux ont été réalisés ;
- Point 13 : il s'agirait ici davantage d'un ajustement à la marge du contour de la zone 2AU que de son ouverture à l'urbanisation, la faible superficie de la zone concernée, environ 0,24 ha, ne remettant pas en cause fondamentalement l'existence de la zone 2AU (3,45 ha) ni la possibilité d'un aménagement d'ensemble cohérent ultérieur ;
- Point 14 : ce point vise à corriger une erreur matérielle du PLU approuvé dans lequel 2 constructions existantes, situées routes de Saint-Léonard (D35) n'ont pas été prises en compte lors de la délimitation du zonage, et ont été classées en zone ANC ;

conclut :

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la commune de Boersch (67), des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de ladite commune n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

et décide :

Article 1^{er}

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°1 du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Boersch (67) **n'est pas soumise à évaluation environnementale.**

Article 2

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-32 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 12 septembre 2022

Le président de la Mission régionale d'autorité
environnementale,
par délégation,

Jean-Philippe MORETAU

Voies et délais de recours

1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

**Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est
DREAL Grand Est – Service évaluation environnementale (SEE)**

RECOURS GRACIEUX

**14 rue du Bataillon de Marche n°24 – BP 10001
67050 STRASBOURG CEDEX**

mae-saisine.dreal-grand-est@developpement-durable.gouv.fr

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

Observations du Public

Observation n°4 concerne le Point n°1

Nous soussignons, Jean-Paul W...Z et sa fille avons rencontré le commissaire enquêteur pour nous renseigner au sujet des coefficients d'occupation du sol qui s'appelle emprise au sol dans le PLU actuel. Nous avons compris que les parcelles qui nous concerne sont classés en zone UB2 avec une emprise au sol de 25 %. À partir de là, nous allons faire un courrier à Madame le maire pour instruire une demande dans le cadre de la prochaine révision du PLU au sujet de l'emprise au sol.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

Observation n°5 concerne le Point n°1

Mme D[...] fille de Mr W[...] (Observation N°4) également située dans la zone UB2 vais m'engager dans la même procédure auprès de Madame le maire dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

Observation N°9 concerne le Point n°6

M. Guy M...R Président du conseil syndical de la copropriété Les [...] souhaite voir préciser si on parle de toiture ou de tuiles, observe que les couleurs sont trop restreintes, alors que pour des bâtiments historiques tel que le Château de Klingenthal, la toiture est en ardoises grises.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

Observation n°2 concerne le Point n°14

Nous soussignés, M. et Mme Hubert E.....R sommes venus pour recueillir des informations sur le cadastre et demander la rectification de l'erreur matérielle commise en 2011 afin de retrouver la limite de construction initiale.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

Observation N°6 concerne le Point n°14

M. Florent H....L demande que l'on revienne à l'ancienne limite des 100 mètres du plan d'occupation des sols, au lieu des 95 mètres actuels du PLU pour respecter l'équité avec la modification apportée par le point de modification numéro 14, entre les propriétaires concernés par la limite située à l'Ouest.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

Observation N°11 concerne le Point n°14

M. Bernard H....L et sa fille demandent oralement que l'on revienne à l'ancienne limite des 100 mètres du plan d'occupation des sols, au lieu des 95 mètres actuels du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

Les observations n°1, n°3 et n°10 (sur registre dématérialisé) sont considérées Hors dossier.

Les observations n°7, n°8 ne formulent pas de remarque.

L'intégralité des observations du public ci-dessus y compris l'observation n°10 du registre dématérialisé seront disponibles à la Mairie de Boersch, sur le registre papier, pendant un an à compter du 02 mars 2023, date de remise du Rapport et des Conclusions du commissaire enquêteur.

Anonymisation des observations du public effectuée selon conseil 20194856 du 14 mai 2020, provenant de la Commission d'Accès aux Documents Administratifs (CADA) <https://www.cada.fr/20194856>.

1 Réponses des Personnes Publiques Associées (P.P.A)

1.1 Réponse de la Collectivité européenne d'Alsace

De :@alsace.eu>

Envoyé : lundi 7 novembre 2022 09:28

À : mairie@boersch.net

Objet : PLU Boersch - Modification n°1

Mme le Maire,

Je vous remercie de nous avoir transmis le dossier de Modification n°1 de la commune de Boersch.

Ce dossier n'appelle pas de remarque de notre part.

Bien cordialement,



Chef de projet urbanisme et aménagement

Direction de l'Aménagement, Contractualisation et Ingénierie

Collectivité européenne d'Alsace

Tél : 03 88 76 66 08

.....@alsace.eu

www.alsace.eu

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

1.2 Réponse de la Chambre d'Agriculture

De :@alsace.chambagri.fr

Envoyé : jeudi 24 novembre 2022 10:53

À : mairie@boersch.net

Cc :@atip67.fr;@atip67.fr;@atip67.fr

Objet : RE: BOERSCH - Modification n°1 du PLU - Notification aux Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Nous avons bien reçu votre projet de modification n°1 du PLU de la commune de Boersch.

Votre dossier appelle une observation sur le point n°3.

Si l'objectif de limiter les dépôts de terres et gravats sauvages apparaît tout à fait justifié, les exceptions proposées sont relatives aux dépôts temporaires liés à des chantiers et au stockage de bois de chauffage, et omettent les dépôts et stockages liés au fonctionnement des activités agricoles.

Ces derniers sont encadrés par différentes réglementations (selon leur nature et leur volume), qui limitent la durée du stockage, leur localisation par rapport à la fragilité des milieux dont ils seraient le support, ou encore par rapport à la proximité d'habitations ou de lieux accueillant du public, garantissant ainsi leur compatibilité avec le milieu environnant.

Nous demandons, par conséquent, que soient autorisés, par exception, les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole.

Nous vous remercions pour la prise en compte de cette demande et vous prions de recevoir, Monsieur le Maire, nos meilleures salutations.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

1.3 Réponse du PETR du Piémont des Vosges

De :@smpv.org>

Envoyé : mercredi 30 novembre 2022 14:01

À : mairie@boersch.net

Cc :@atip67.fr

Objet : Avis du PETR - modification n°1 du PLU

Bonjour,

Je vous prie de trouver ci-jointe la délibération du bureau syndical du PETR concernant la modification n°1 du PLU de Boersch valant avis favorable au titre de la compatibilité avec le SCoT.

Vous en souhaitant bonne réception,

Pôle d'Équilibre Territorial et Rural du Piémont des Vosges

38 Rue du Maréchal Koenig BP.88

67213 OBERNAI Cedex

03.88.47.02.80

<https://www.piemont-vosges.fr/>

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN - Arrondissement de Sélestat-Erstein

**Extrait du Registre des Délibérations du Bureau Syndical
Séance du 17 novembre 2022**

Sous la Présidence de Monsieur [REDACTED]
 Nombre de membres en exercice : 9
 Nombre de membres présents : 7

Délibération n°5-2022 : Avis sur la modification n°1 du PLU de Boersch :

Le PETR a réceptionné la modification n°1 du PLU de Boersch par courrier en date du 27 octobre 2022.

I/ Les points modifiés :

Le projet de modification concerne 14 points qui relèvent principalement d'adaptations ou d'évolutions du règlement écrit et du règlement graphique.

Point n°	Modifications souhaitées
1	Remplacer les termes SHON, SHOB et COS par « surface de plancher »
2	Ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace
3	Interdire les dépôts et stockages de toute nature
4	Préciser le recul des constructions par rapport aux canaux
5	Remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate accessible ou non »
6	Préciser la couleur des tuiles et des façades
7	Favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies
8	Définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs
9	Préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative
10	Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités
11	Préserver l'implantation des constructions existantes en zone et UB
12	Supprimer les emplacements réservés n°8 et 9
13	Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU
14	Classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC

II/ Analyse et décision :

L'ensemble des points a été présenté en Bureau Syndical et aucune incompatibilité avec le SCoT approuvé n'est à relever.

Le Bureau Syndical,

VU le Code de l'urbanisme, notamment l'article L.131-4 ;

VU le Schéma de Cohérence Territoriale du Piémont des Vosges approuvé le 17 février 2022 ;

VU la délibération n°8-2022 du 17 février 2022 portant délégation au Bureau et au Président ;

VU la notification du projet n°1 du PLU de Boersch en date du 27 octobre 2022 ;

Sur la proposition du Président,

DECIDE,
à l'unanimité

1. **D'EMETTRE un AVIS FAVORABLE** au titre de compatibilité avec le SCoT ;
2. **DE CHARGER M. le Président** des formalités afférentes au présent avis.

Pour extrait conforme
OBERNAL, le 17 novembre 2022



1.4 Réponse de la Sous-Préfecture de Molsheim



Direction départementale
des territoires

Affaire suivie par :

[REDACTED]
Service Urbanisme et Aménagement
Pôle Planification
Tél : [REDACTED]
Mél : [REDACTED]@bas-rhin.gouv.fr

Molsheim, le

11 janvier 2023

Monsieur le Sous-Préfet de Molsheim

à

Madame le maire
de

Boersch

Objet : PLU de Boersch – Modification n° 1 – Avis avant enquête publique

Par courrier en date du 27 octobre 2022 vous avez notifié à la sous-préfecture de Molsheim le dossier de modification n° 1 du PLU de votre commune.

La modification porte sur 14 points :

- remplacer les termes SHON, SHOB et COS par « surface de plancher »
- ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée des termes relatifs à la voie verte qui la remplace
- interdire les dépôts et stockages de toute nature
- préciser le recul des constructions par rapport aux canaux
- remplacer le terme « toiture-terrasse » par « toiture plate accessible ou non »
- préciser la couleur des tuiles et des façades
- favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluie
- définir les types de clôtures et limiter leurs hauteurs
- préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limite séparative
- interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones d'activités
- préserver l'implantation des constructions existantes en zone UB
- supprimer les emplacements réservés n°8 et 9
- classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU
- classer en UB2 deux constructions situées en zone ANC

Par courrier du 10 janvier 2023, l'UDAP a fait part d'observations et de conseils concernant des points de la modification, en particulier celui relatif à la couleur des toitures et des façades :

- Le règlement interdit les couleurs vives en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries. Il conviendrait de supprimer l'exception prévue pour les volets et les menuiseries. Celle-ci risque de créer des points d'appel visuels inappropriés ce qui contribuerait à banaliser et dénaturer les constructions et leur environnement.

- En zone UX, il conviendrait de préciser que les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites.
- Afin d'accompagner dans le choix des teintes et l'interprétation des termes « couleurs vives » et « couleurs claires », il serait intéressant de proposer un nuancier en annexe (cahier de recommandations).
- Pour les toitures, le règlement impose une teinte rouge ou rouge nuancé, et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.
 - En zone UA et UB, il conviendrait de n'autoriser que le rouge nuancé.
 - Pour les panneaux implantés sur des toits en pente, même faible, le règlement devrait imposer des panneaux de couleur similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Les panneaux noirs ne devraient être autorisés que sur les toitures plates.

En conséquence, j'émetts un avis favorable au projet de modification du PLU, en souhaitant que les remarques exprimées par l'UDAP soient prises en compte.

Le sous-préfet,



[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

1.5 Réponse du Conseil Régional du Grand Est

Pas de réponse

1.6 Réponse de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole

Pas de réponse

1.7 Réponse de la Chambre de Métiers d'Alsace

Pas de réponse

1.8 Réponse de la Communauté de Communes des Portes de Rosheim

Pas de réponse

2 Incidences environnementales des points de modification

2.1 Incidences sur l'Environnement (Point n°1)

Ce point de modification ne fait qu'actualiser le règlement écrit du PLU conformément aux évolutions législatives. Toutes les règles relatives au COS sont inapplicables depuis la loi ALUR. Par ailleurs, les autorisations d'urbanisme sont instruites depuis 2012 en substituant les termes SHON et SHOB par le terme « surface de plancher ». De fait, la modification du PLU ne change rien aux projets susceptibles d'être autorisés.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

2.2 Incidences sur l'Environnement (Point n°2)

Ce point de modification consiste à ajouter aux termes relatifs à la voie ferrée du règlement écrit du PLU des termes relatifs à la voie verte qui la remplace. Ce point de modification ne change en rien ni les possibilités de construire, ni la manière d'instruire les différentes demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

2.3 Incidences sur l'Environnement (Point n°3)

INCIDENCES POSITIVES

SUR LES MILIEUX NATURELS

- ZNIEFF, il y a quatre ZNIEFF situés sur le ban communal de Boersch,
- Espèces protégées, le sonneur à ventre jaune est présent sur le ban communal de Boersch.
- Zones humides, des zones à dominante humide sont présentes sur le ban communal de Boersch.
- Forêt, la majorité du ban communal de Boersch est constituée de forêts publiques.
- Continuités écologiques, Une toute petite partie du ban communal de Boersch est concerné par un réservoir de biodiversité.

Cette modification contribuera à leurs préservations en empêchant d'altérer les sols et le paysage.

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Agriculture, cette modification empêchera de réduire des espaces potentiellement cultivables,
- Ressources du sous-sol, pas impactées mais empêchera néanmoins d'altérer les sols et le paysage.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Paysage, ce point de modification permettra de préserver le paysage et de ne pas altérer les sols.

SUR LES RISQUES

- Risques naturels, ce point de modification permettra de ne pas augmenter le risque naturel lié aux coulées de boue.

SANS INCIDENCE

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Consommation d'espace, la consommation d'espace n'est pas modifiée.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Patrimoine architectural, le patrimoine architectural n'est pas impacté par ce point de modification.
- Patrimoine archéologique, le patrimoine archéologique n'est pas impacté par ce point de modification.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Bruit, le bruit n'est pas impacté par ce point de modification.
- Qualité de l'air, la qualité de l'air n'est pas impactée par ce point de modification.
- Qualité de l'eau, la qualité de l'eau n'est pas impactée par ce point de modification.

NON CONCERNÉ

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Natura 2000, il n'y a pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Boersch. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 2km (commune de Bernardswiller)
- Réserve naturelle, il n'y a pas de réserve naturelle sur le ban communal de Boersch.
- Arrêté de protection de biotope, il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope sur le ban communal de Boersch.

SUR LES RISQUES

- Risques technologiques, il n'y a pas de risques technologiques sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Risques miniers, il n'y a pas de risques miniers sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Pollution des sols, il n'y a pas de sols pollués sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Ligne à haute tension, il n'y a pas de lignes à haute tension sur le ban communal de Boersch.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

2.4 Incidences sur l'Environnement (Point n°4)

Ce point de modification consiste à ajouter une règle de recul des constructions par rapport aux canaux, préservant ainsi le paysage et les qualités environnementales de leurs berges sur une distance de minimum 3 mètres, et réduisant le risque d'inondation.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidence négative sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

2.5 Incidences sur l'Environnement (Point n°5)

Ce point de modification ne concerne que le remplacement dans le règlement écrit du terme « Toiture-terrasse » par toiture plate ou à faible pente, accessible ou non. Ce point de modification vise à limiter les possibilités d'interprétation et à faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

2.6 Incidences sur l'Environnement (Point n°6)

Ce point de modification précise les couleurs des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel, élément important du paysage de la commune.

Hormis une incidence positive sur le paysage, ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

2.7 Incidences sur l'Environnement (Point n°7)

Ce point de modification vise à favoriser la gestion à la parcelle des eaux de pluies, afin d'éviter la saturation des stations d'épuration, d'optimiser leur fonctionnement et de favoriser l'approvisionnement des eaux souterraines. **Ce point permettra également de limiter l'artificialisation des sols et n'a donc pas d'incidence négative sur l'environnement.**

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

2.8 Incidences sur l'Environnement (Point n°8)

INCIDENCES POSITIVES

SUR LES MILIEUX NATURELS

- ZNIEFF, il y a quatre ZNIEFF situés sur le ban communal de Boersch,
- Espèces protégées, le sonneur à ventre jaune est présent sur le ban communal de Boersch.
Ce point de modification empêche l'édification de clôtures pleines et améliore ainsi le passage de la petite faune.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Paysage,
Ce point de modification vise à homogénéiser les clôtures sur le territoire de la commune pour améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti.

SANS INCIDENCE

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Zones humides, des zones à dominante humide sont présentes sur le ban communal de Boersch.
- Forêt, la majorité du ban communal de Boersch est constituée de forêts publiques.
- Continuités écologiques, Une toute petite partie du ban communal de Boersch est concerné par un réservoir de biodiversité.
Ce point de modification n'est pas de nature à leur porter atteinte, elle vise à empêcher l'édification de clôtures pleines et améliore ainsi le passage de la petite faune.

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Consommation d'espace, la consommation d'espace n'est pas modifiée.
- Agriculture, ce point de modification ne concerne que les zones déjà urbanisables.
- Ressources du sous-sol, ne sont pas impactées par ce point de modification.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Patrimoine architectural, ce point de modification ne concerne pas les clôtures de la zone UA.
- Patrimoine archéologique, n'est pas impacté par ce point de modification.

SUR LES RISQUES

- Risques naturels, ce point de modification n'impacte pas les clôtures situées en zones A et N où le risque de coulées de boue peut-être présent.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Bruit, le bruit n'est pas impacté par ce point de modification.
- Qualité de l'air, la qualité de l'air n'est pas impactée par ce point de modification.
- Qualité de l'eau, la qualité de l'eau n'est pas impactée par ce point de modification.

NON CONCERNÉ

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Natura 2000, il n'y a pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Boersch. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 2km (commune de Bernardswiller)
- Réserve naturelle, il n'y a pas de réserve naturelle sur le ban communal de Boersch.
- Arrêté de protection de biotope, il n'y a pas d'arrêté sur le ban communal de Boersch.

SUR LES RISQUES

- Risques technologiques, il n'y a pas de risque technologique sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Risques miniers, il n'y a pas de risque minier sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Pollution des sols, il n'y a pas de sol pollué sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Ligne à haute tension, il n'y a pas de lignes à haute tension sur le ban communal de Boersch.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

2.9 Incidences sur l'Environnement (Point n°9)

INCIDENCES POSITIVES

Pas d'incidence positive sur l'environnement

SANS INCIDENCE

SUR LES MILIEUX NATURELS

- ZNIEFF, il y a quatre ZNIEFF situés sur le ban communal de Boersch,
- Espèces protégées, le sonneur à ventre jaune est présent sur le ban communal de Boersch.
- Zones humides, des zones à dominante humide sont présentes sur le ban communal de Boersch.
- Forêt, la majorité du ban communal de Boersch est constituée de forêts publiques.
- Continuités écologiques, Une toute petite partie du ban communal de Boersch est concerné par un réservoir de biodiversité.

Cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. Il s'agit de préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives.

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Consommation d'espace, la consommation d'espace n'est pas modifiée.
- Agriculture, l'agriculture n'est pas impactée par ce point de modification.
- Ressources du sous-sol, ne sont pas impactées par ce point de modification.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Patrimoine architectural, pas impacté par ce point de modification.
- Patrimoine archéologique, pas impacté par ce point de modification..

SUR LES RISQUES

- Risques naturels, ce point de modification n'est pas de nature à augmenter les risques naturels.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Bruit, n'est pas impacté par ce point de modification.
- Qualité de l'air, n'est pas impactée par ce point de modification.
- Qualité de l'eau, n'est pas impactée par ce point de modification.

NON CONCERNÉ

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Natura 2000, il n'y a pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Boersch. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 2km (commune de Bernardswiller)
- Réserve naturelle, il n'y a pas de réserve naturelle sur le ban communal de Boersch.
- Arrêté de protection de biotope, il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope sur le ban communal de Boersch.

SUR LES RISQUES

- Risques technologiques, il n'y a pas de risque technologique sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Risques miniers, il n'y a pas de risque minier sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Pollution des sols, il n'y a pas de sol pollué sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Ligne à haute tension, il n'y a pas de lignes à haute tension sur le ban communal de Boersch.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

2.10 Incidences sur l'Environnement (Point n°10)

Ce point de modification vise à interdire en zones d'activités les hôtels et autres hébergements touristiques, afin d'éviter une incompatibilité entre le dynamisme des activités économiques et la quiétude recherchée par les hôtels et autres hébergements touristiques.

Hormis la réduction des potentiels risques de nuisances

Pour les autres activités économiques d'un côté qui seraient sollicitées par les hôtels et autres hébergements touristiques pour améliorer la quiétude des zones d'activités ;

Pour les hôtels et autres hébergements touristiques qui ne parviendraient pas à obtenir la quiétude souhaitée dans ces zones d'activités ;

Ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

2.11 Incidences sur l'Environnement (Point n°11)

Ce point de modification vise à préserver le paysage urbain existant en zone UB et à maintenir, par leur implantation, la densité des constructions existantes, plus importantes à certains endroits que ne l'autorise le règlement actuel. **Ce point ne concerne que l'implantation des constructions existantes en zone UB et n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.**

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

2.12 Incidences sur l'Environnement (Point n°12)

Ce point de modification consiste à supprimer deux emplacements réservés dont les travaux ont été réalisés.

Ce point de modification n'a donc pas d'incidence sur l'environnement.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

2.13 Incidences sur l'Environnement (Point n°13)

INCIDENCE POSITIVE

Pas d'incidence positive sur l'environnement

INCIDENCES LIMITÉES

- Espèces protégées, le sonneur à ventre jaune est présent sur le ban communal de Boersch, mais cette modification n'est pas de nature à lui porter atteinte. Il s'agit d'agrandir la zone UB3 sur une largeur d'environ 10m. La moitié de cet espace, soit environ 1200m² est concernée par la présence du sonneur à ventre jaune. Les faibles dimensions de cet espace et l'impossibilité d'y aménager de nouvelles constructions limitent le risque de porter atteinte à cette espèce protégée.
- Risques naturels, La zone modifiée est concernée par le risque de coulée de boue et le risque de retrait et gonflement d'argile, mais les faibles dimensions (2400m², 10m de large) de cet espace et l'impossibilité d'y aménager de nouvelles habitations limitent l'augmentation de ces risques. De plus, vu la réalité du terrain (relief, agriculture), le risque de coulée de boue dans cette zone est quasi nul.

SANS INCIDENCE

SUR LES MILIEUX NATURELS

- ZNIEFF, il y a quatre ZNIEFF situés sur le ban communal de Boersch, mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte, la zone modifiée n'est pas dans une ZNIEFF
- Zones humides, des zones à dominante humide sont présentes sur le ban communal de Boersch mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. La zone concernée est déjà considérée comme des territoires artificialisés.
- Forêt, la majorité du ban communal de Boersch est constituée de forêts publiques, mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. La zone modifiée n'est pas située en forêt.
- Continuités écologiques, Une toute petite partie du ban communal de Boersch est concerné par un réservoir de biodiversité, mais cette modification n'est pas de nature à lui porter atteinte. La zone modifiée n'est pas située dans le réservoir de biodiversité.

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Consommation d'espace, la zone modifiée était déjà destinée à l'urbanisation (passage de zone IIAU à zone UB3). Il s'agit par ailleurs d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Agriculture, l'agriculture n'est pas impactée par ce point de modification. La zone modifiée est constituée d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Ressources du sous-sol, ne sont pas impactées par ce point de modification. La zone modifiée est constituée d'arrière d'habitations aménagées en jardins.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Paysage, Le paysage n'est pas impacté par ce point de modification. La zone modifiée était déjà destinée à l'urbanisation (passage de zone IIAU à zone UB3). Il s'agit par ailleurs d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Patrimoine architectural, pas impacté par ce point de modification, la zone modifiée est constituée d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Patrimoine archéologique, pas impacté par ce point de modification, la zone modifiée est constituée d'arrière d'habitations aménagées en jardins.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Bruit, n'est pas impacté par ce point de modification. La zone modifiée était déjà destinée à l'urbanisation (passage de zone IIAU à zone UB3). Il s'agit par ailleurs d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Qualité de l'air, n'est pas impactée par ce point de modification. La zone modifiée était déjà destinée à l'urbanisation (passage de zone IIAU à zone UB3). Il s'agit par ailleurs d'arrière d'habitations aménagées en jardins.
- Qualité de l'eau, n'est pas impactée par ce point de modification. La zone modifiée était déjà destinée à l'urbanisation (passage de zone IIAU à zone UB3). Il s'agit par ailleurs d'arrière d'habitations aménagées en jardins.

NON CONCERNÉ

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Natura 2000, il n'y a pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Boersch. Le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 2km (commune de Bernardswiller)
- Réserve naturelle, il n'y a pas de réserve naturelle sur le ban communal de Boersch.
- Arrêté de protection de biotope, il n'y a pas d'arrêté de protection de biotope sur le ban communal de Boersch.

SUR LES RISQUES

- Risques technologiques, il n'y a pas de risque technologique sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Risques miniers, il n'y a pas de risque minier sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Pollution des sols, il n'y a pas de sol pollué sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Ligne à haute tension, il n'y a pas de lignes à haute tension sur le ban communal de Boersch.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

2.14 Incidences sur l'Environnement (Point n°14)

INCIDENCE POSITIVE

Pas d'incidence positive sur l'environnement

SANS INCIDENCE

SUR LES MILIEUX NATURELS

- ZNIEFF, au nombre de quatre situées sur le ban communal de Boersch, La zone modifiée est concernée par des ZNIEFF mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Espèces protégées, le sonneur à ventre jaune est présent sur le ban communal de Boersch, mais cette modification n'est pas de nature à lui porter atteinte. La zone modifiée est concernée par la présence potentielle du sonneur à ventre jaune, mais cette modification n'est pas de nature à lui porter atteinte. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Zones humides, des zones à dominante humide sont présentes sur le ban communal de Boersch mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. La zone modifiée n'est pas située dans une zone à dominante humide.
- Forêts, la majorité du ban communal de Boersch est constituée de forêts publiques, mais cette modification n'est pas de nature à leur porter atteinte. La zone modifiée n'est pas située en zone de forêt.
- Continuités écologiques, une toute petite partie du ban communal de Boersch est concerné par un réservoir de biodiversité, mais cette modification n'est pas de nature à lui porter atteinte. La zone modifiée n'est pas située dans le réservoir de biodiversité.

SUR LES RESSOURCES DU SOL ET DU SOUS-SOL

- Consommation d'espace, la consommation d'espace n'est pas modifiée. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Agriculture, l'agriculture n'est pas impactée par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Ressources du sous-sol, les ressources du sous-sol ne sont pas impactées par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.

SUR LE PATRIMOINE CULTUREL ET PAYSAGER

- Paysage, le paysage n'est pas impacté par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Patrimoine architectural, le patrimoine architectural n'est pas impacté par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Patrimoine archéologique, le patrimoine archéologique n'est pas impacté par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.

SANS INCIDENCE

SUR LES RISQUES

- Risques naturels, ce point de modification n'est pas de nature à augmenter les risques naturels. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Bruit, le bruit n'est pas impacté par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Qualité de l'air, la qualité de l'air n'est pas impactée par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.
- Qualité de l'eau, la qualité de l'eau n'est pas impactée par ce point de modification. Il s'agit de corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis.

NON CONCERNÉ

SUR LES MILIEUX NATURELS

- Natura 2000, pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Boersch, le site Natura 2000 le plus proche est situé à environ 2km (commune de Bernardswiller).
- Réserve naturelle, pas de réserve naturelle sur le ban communal de Boersch.
- Arrêté de protection de biotope, pas d'arrêté de protection sur le ban communal de Boersch.
- Risques technologiques, il n'y a pas de risques technologiques sur le ban communal de Boersch.
- Risques miniers, il n'y a pas de risques miniers sur le ban communal de Boersch.

SUR LA SANTÉ ET LES NUISANCES

- Pollution des sols, non concerné. Il n'y a pas de sols pollués sur le ban communal de Boersch et ce point de modification n'est pas de nature à en apporter.
- Ligne à haute tension Non concerné. Il n'y a pas de lignes à haute tension sur le ban communal de Boersch.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

3 Cohérence avec le PADD de Boersch

3.1 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°1)

La mise à jour du règlement écrit du PLU apportée par ce point de modification reste cohérent avec le PADD. La suppression des règles sur le COS et le remplacement des termes SHON et SHOB par « surface de plancher » n'ont pas d'impact sur la cohérence entre le règlement écrit du PLU et les orientations de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

3.2 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°2)

L'ajout dans le règlement écrit de termes relatifs à la voie verte pour prendre en compte le remplacement de la voie ferrée reste cohérent avec le PADD. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre le règlement écrit et le PADD par rapport au PLU en vigueur.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

3.3 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°3)

L'interdiction de dépôt de terres et de gravats reste cohérente avec les orientations du PADD, et notamment ses orientations d'aménagement 3 et 7 ci-dessous

3 « Le développement économique » PLU de Boersch, extrait du PADD, p.9

Agriculture.

La commune de BOERSCH, consciente de l'atout que représentent les activités agricoles sur son territoire souhaite que leurs évolutions se pérennisent dans le respect de la bio-diversité, des caractéristiques paysagères du territoire et de leurs incidences sur l'environnement (maintien des pierrets, dispositions contre les coulées de boues, maintien des chemins etc..)

Ces évolutions devront par ailleurs être cohérentes avec les options d'aménagement de la commune.

Commune de Boersch
Révision - PADD
Approbation Novembre 2011

Page 9

7 « L'environnement » PLU de Boersch, extrait du PADD, p.13

Dans ce cadre la commune envisage :

- de protéger et entretenir les vergers, témoin d'une activité agricole traditionnelle et d'un milieu écologique remarquable. Les vergers situés au Nord-Ouest du centre ancien pourraient ainsi être l'objet d'une gestion environnementale particulière.
- de mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour éviter les coulées de boues, en provenance du vignoble et des terres agricoles.
- de préserver la zone humide de la vallée de l'Ehn, milieu naturel remarquable pour la diversité de sa faune et de sa flore.
- de veiller au maintien en état des ouvrages d'eau et faciliter l'accès aux berges dans le cadre de l'entretien des cours d'eau
- de gérer les ressources en eau en protégeant les points de captage.
- de s'associer à la gestion de la diversité paysagère du Bischenberg et de l'Altenberg.

Commune de Boersch
Révision - PADD
Approbation Novembre 2011

Page 13

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

3.4 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°4)

Ajouter une règle de recul des constructions par rapport aux canaux reste cohérent avec le PADD. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre le PADD et le règlement écrit du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

3.5 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°5)

Remplacer dans le règlement écrit du PLU le terme « toitures-terrasses » par des termes moins interprétables reste cohérent avec le PADD. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre le PADD et le règlement écrit du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

3.6 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°6)

Préciser la couleur des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel, élément important du paysage de la commune reste cohérent avec le PADD, et notamment son orientation n°6 « L'aménagement de l'espace »

Développement de l'urbanisation.

La commune souhaite éviter l'étalement urbain et maîtriser la pression foncière tout en favorisant le développement du tissu bâti en harmonie avec la structure urbaine historique.

Au vu des contraintes environnementales et des objectifs du SCOT, la commune qui dispose peu de sites potentiellement constructibles, souhaite favoriser une densification urbaine, densification cependant limitée et organisée dans les opérations de construction et de rénovation.

Patrimoine.

BOERSCH désire être associée aux projets de la commune d'OBERNAI concernant l'aménagement des abords du Château de la Léonardsau.

La commune s'engage également à poursuivre un objectif de conservation de son patrimoine.

Commune de Boersch
Révision - PADD
Approbation Novembre 2011

Page 12

PLU de Boersch, extraits du PADD, p.12

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

3.7 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°7)

Ce point de modification n'a pas d'incidence sur la cohérence entre le règlement et le PADD.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

3.8 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°8)

Préciser le type et la hauteur des clôtures pour améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti et pour améliorer le passage de la petite faune reste cohérent avec le PADD, et notamment son orientation n°6 « L'aménagement de l'espace »

6. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

BOERSCH dispose d'un cadre de vie exceptionnel et souhaite maintenir et gérer cet atout majeur. La politique globale d'aménagement de l'espace et d'organisation des futures zones urbanisables de la commune s'inscrit dans cette démarche.

PLU de Boersch, extraits du PADD, p.12

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

3.9 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°9)

Préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives reste cohérent avec le PADD. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre le PADD et le règlement écrit du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

3.10 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°10)

Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones UX et IAUX reste cohérent avec le PADD, et notamment avec l'objectif n°3 « Le développement économique », dans la mesure où les hôtels et autres hébergements touristiques restent autorisés dans les autres zones urbanisables.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

3.11 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°11)

Ce point de modification ne concerne que les constructions existantes en zone UB et n'est pas de nature à modifier la cohérence existante entre le règlement écrit et ce PADD, et notamment le Chapitre I « LES SENSIBILITÉS DU TERRITOIRE »
Paragraphe 2 « Les sensibilités urbaines »

Les principaux enjeux de l'urbanisation sont :

- le développement du potentiel historique du centre de BOERSCH et de l'annexe de KLINGENTHAL en favorisant le tourisme, la réhabilitation de l'habitat ancien et le maintien des commerces de proximité.
- la résolution des problèmes de circulation et de stationnement dans le centre de BOERSCH et ses annexes.
- le maintien et la création d'une forme urbaine de qualité en adéquation avec l'urbanisation existante de BOERSCH, KLINGENTHAL et Saint-Léonard.
- la modernisation et l'adaptation des services et des équipements communaux à toutes les classes d'âge de la population.

PLU de Boersch, extrait du PADD, p.5

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

3.12 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°12)

La suppression des emplacements réservés n°8 et 9 reste cohérent avec le PADD. Les travaux ayant été réalisés, la suppression de ces emplacements réservés n'a plus d'impact sur la cohérence entre le règlement graphique du PLU et les orientations de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

3.13 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°13)

Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU reste cohérent avec le PADD, et notamment avec son orientation n°6 « l'aménagement de l'espace »

6. L'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

BOERSCH dispose d'un cadre de vie exceptionnel et souhaite maintenir et gérer cet atout majeur. La politique globale d'aménagement de l'espace et d'organisation des futures zones urbanisables de la commune s'inscrit dans cette démarche.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

3.14 Cohérence PLU modifié avec le PADD de Boersch (Point n°14)

Corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis n'a pas d'impact sur la cohérence entre le règlement graphique du PLU et les orientations de son PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable).

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

4 Compatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges.

4.1 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°1)

La mise à jour du règlement écrit du PLU apportée par ce point de modification reste cohérent avec le SCoT du Piémont des Vosges. La suppression des règles sur le COS et le remplacement des termes SHON et SHOB par « surface de plancher » n'ont pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

4.2 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°2)

L'ajout dans le règlement écrit de termes relatifs à la voie verte pour prendre en compte le remplacement de la voie ferrée reste cohérent avec le SCoT du Piémont des Vosges. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

4.3 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°3)

L'interdiction de dépôt de terres et de gravats reste cohérente avec le SCoT du Piémont des Vosges, et notamment l'objectif n°3 du PADD « Préserver un environnement exceptionnel » et notamment les paragraphes 3.1 et 3.4 ci-dessous

3.1 Mettre en valeur et préserver les paysages du Piémont des Vosges :

Le diagnostic en matière d'environnement fait état de la richesse des paysages. Qu'ils soient naturels ou urbains, remarquables ou ordinaires, ils assurent des fonctions socio-récréatives, économiques et écologiques.

La richesse du paysage du Piémont réside dans sa mixité et sa diversité : les vignes côtoient les vergers, les prés, les terres cultivées, la forêt... Les villes et les villages sont riches d'un patrimoine architectural et archéologique d'une grande valeur.

La diversité et la qualité paysagère permettent une identification positive du cadre de vie et favorisent l'attractivité résidentielle et touristique du territoire.

L'objectif du SCoT est de mettre en valeur cette mosaïque de paysages ruraux, notamment viticoles, constitutive de cette identité et de cette attractivité.

Cet objectif impose notamment de conserver une certaine « lecture » de cette richesse paysagère en :

- S'appuyant sur le paysage pour une approche qualitative de l'urbanisme ;
- Préservant les vues emblématiques du paysage du Piémont, notamment les secteurs dominants majeurs ;
- Conservant des coupures vertes pour maintenir la compacité du bâti, symbole des villages alsaciens et l'alternance entre bâti et nature ;
- Veillant à la bonne intégration des nouvelles constructions et des constructions existantes, qu'il s'agisse des entrées de villes, des fronts bâtis et des constructions hors agglomérations.

SCoT du Piémont des Vosges, extraits du DOO, p.21 et p.22

3.4 Préserver les secteurs inondables, gérer les eaux pluviales et limiter les risques de coulées de boue :

Plusieurs rivières s'écoulent à travers le Piémont des Vosges, entraînant un risque d'inondation limité aux bâtiments proches dans leur partie amont mais touchant des secteurs beaucoup plus étendus dans leur partie aval.

Le SCoT fixe pour objectif de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes et des biens face aux risques de crue, en limitant ou en encadrant l'extension de l'urbanisation et des constructions, en référence aux documents supra-SCoT qui s'imposent.

La gestion du risque inondation passe également par la réduction de l'imperméabilisation des sols qui aggrave le ruissellement des eaux pluviales. Le SCoT fixe pour objectif de favoriser l'infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet lorsque ce mode est réalisable.

Plusieurs communes du Piémont des Vosges sont soumises à des risques de coulées de boue. La prévention de ce risque doit constituer une priorité, notamment en limitant l'urbanisation dans les secteurs soumis à cet aléa.

SCoT du Piémont des Vosges, extraits du DOO, p.23

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

4.4 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°4)

Ajouter une règle de recul des constructions par rapport aux canaux reste cohérent avec le SCoT du Piémont des Vosges. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

4.5 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°5)

Remplacer dans le règlement écrit du PLU le terme « toitures-terrasses » par des termes moins interprétables reste cohérent avec le SCoT du Piémont des Vosges. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

4.6 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°6)

Préciser la couleur des toitures et des façades, en cohérence avec le bâti local traditionnel, élément important du paysage de la commune reste compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges, et notamment l'objectif n°3 de son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) « Préserver un environnement exceptionnel », et plus précisément son objectif 3.1.3 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les axes de communication »

Les collectivités locales et les documents d'urbanisme locaux veilleront à :

- Identifier et définir des prescriptions de nature à préserver les éléments paysagers du patrimoine bâti, immeubles remarquables, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique... ;
- Identifier les secteurs caractéristiques d'une urbanisation et d'une architecture « traditionnelle » de village et définir les règles ou orientations d'aménagement permettant leur évolution tout en conservant leurs spécificités et leur identité ;
- Identifier et protéger si nécessaire les éléments du patrimoine ordinaire (ex : murets en pierre, fontaines, calvaires, ...).

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.25

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

4.7 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°7)

Ce point de modification reste **compatible** avec le SCoT du Piémont des Vosges, notamment l'objectif 3 de son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) « Préserver un environnement exceptionnel, **et plus précisément son objectif 3.3.3 « Gérer les eaux pluviales et les ruissellements en favorisant l'infiltration »**

En conséquence, les collectivités territoriales au travers des politiques d'aménagement et des documents d'urbanisme locaux :

- Organisent dans l'ensemble des sites d'extension urbaine et dès la conception des projets, les modalités permettant l'intégration des dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- Doivent privilégier une gestion intégrée des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle ou du projet d'aménagement en favorisant des dispositifs appropriés à l'infiltration (noues paysagères, fossés...). Les secteurs incompatibles avec l'infiltration (profondeur de nappe, sols pollués...) ne sont pas soumis à cette orientation ;
- Encouragent la récupération des eaux pluviales et leur utilisation en substitution de l'eau potable.

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.33

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

4.8 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°8)

Préciser le type et la hauteur des clôtures pour améliorer la cohérence et l'unité du paysage bâti et pour améliorer le passage de la petite faune reste compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges, et notamment l'objectif n°3 de son DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) « Préserver un environnement exceptionnel », et plus précisément les orientations 3.1.3 « Préserver et valoriser le patrimoine bâti et les axes de communication » 3.2.2 « Préserver et remettre en bon état les corridors écologiques »

Les collectivités territoriales, les documents d'urbanisme et de planification locaux veilleront à mettre en valeur les principaux axes de communication et les routes touristiques, particulièrement en :

- Préservant les vues qu'ils offrent sur le grand paysage ;
- Préservant et mettant en valeur les abords immédiats de l'axe (arbres d'alignement, clôtures, murets de soutènement viticoles au-dessus de la route, patrimoine vernaculaire, ...)

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.24

Afin de consolider les espaces utiles à la fonctionnalité écologique de la Trame Verte et Bleue, le SCoT incite les collectivités territoriales et leurs partenaires à restaurer et remettre en bon état les zones de connexions terrestres ou aquatiques, comme par exemple des projets de plantation de haies, de maintien des haies existantes, de maintien et de développement des bandes enherbées, de renforcement de la perméabilité des obstacles (passages petites faunes...), de gestion durable des cours d'eau...

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.29

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

4.9 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°9)

Préciser la longueur maximale d'implantation des bâtiments sur limites séparatives reste cohérent avec le PADD. Ce point de modification n'a pas d'impact sur la cohérence entre le PADD et le règlement écrit du PLU.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

4.10 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°10)

Interdire les hôtels et autres hébergements touristiques en zones UX et IAUX reste compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges, et notamment avec l'objectif n°4 de son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) « Soutenir l'économie pour développer l'emploi sans viser de spécialisation », dans la mesure où les hôtels et autres hébergements touristiques restent autorisés dans les autres zones urbanisables du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de compléter la diversité de l'offre et favoriser l'attractivité du territoire, les collectivités territoriales et les documents d'urbanisme locaux peuvent développer de nouveaux hébergements touristiques, en veillant toutefois à les autoriser, autant que possible, par des opérations de renouvellement et réhabilitation plutôt que par extension hors de l'enveloppe urbaine.

Pour diversifier l'offre en hébergement, les collectivités territoriales et les documents d'urbanisme locaux veilleront à les développer sur tout le territoire en :

- Créant également des formes d'hébergements financièrement accessibles afin de permettre à chacun de découvrir le Piémont des Vosges en fonction de ses moyens ;
- Préservant l'hôtellerie traditionnelle et en lui permettant de se moderniser ;
- Accompagnant l'évolution des hébergements de plein air en leur permettant de développer des habitations légères de loisirs, cabanes... dans le respect de la qualité paysagère et environnementale.

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.53

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

4.11 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°11)

Ce point de modification ne concerne que les constructions existantes en zone UB et n'est pas de nature à créer une incompatibilité avec le SCoT du Piémont des Vosges.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

4.12 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°12)

La suppression des emplacements réservés n°8 et 9 reste cohérent avec le SCoT du Piémont des Vosges. Les travaux ayant été réalisés, la suppression de ces emplacements réservés n'a plus d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

4.13 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°13)

Classer en UB3 les fonds de parcelles situées en zone IIAU reste compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges et notamment avec l'objectif n°1 de son DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs)

« Développer une offre qualitative et diversifiée de l'habitat »

1.4 Gestion économe de l'espace au titre de l'habitat :

1.4.2 Objectifs chiffrés de la consommation économe de l'espace

Ce point de modification n'a pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

1.4.2 Objectifs chiffrés de la consommation économe de l'espace :

En fonction des objectifs démographiques déterminés par une projection et une évaluation qui seront réalisées au sein des documents d'urbanisme locaux, et compte tenu de l'objectif de ne réaliser que 70% des nouveaux logements en extension urbaine et 60% pour les pôles et le bi-pôle, le SCoT évalue les surfaces qu'il est possible d'inscrire en extension de l'enveloppe urbaine, comme indiqué ci-dessous.

Comme précisé au sein des orientations générales, la répartition de l'offre nouvelle en logements hors enveloppe urbaine doit conforter autant que possible l'armature urbaine du SCoT. Si toutes les communes sont amenées à accueillir une part de la croissance démographique, l'offre nouvelle en logements se fera principalement sur les niveaux supérieurs de l'armature urbaine.

Avec la volonté de porter un développement urbain raisonné sur le plan foncier en matière d'habitat, le SCoT affiche l'objectif d'un rythme maximal de la consommation foncière pour les extensions résidentielles autour de 240 hectares répartis de la manière suivante :

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.13

	Extension résidentielle	Objectif court terme	Dont les pôles, bi-pôles et bourgs intermédiaires
CCPB	Environ 80 ha	Environ 40 ha	Environ 40 ha
CCPO	Environ 80 ha	Environ 40 ha	Environ 40 ha
CCPR	Environ 80 ha	Environ 40 ha	Environ 40 ha

L'ouverture à l'urbanisation de zones identifiées comme mobilisables à moyen ou long terme dans les documents d'urbanisme locaux, ne peut se faire qu'après l'ouverture à l'urbanisation des zones prévues à court terme, sauf justification contraire.

Des transferts sont possibles entre les besoins résidentiels et ceux à vocation d'équipements, notamment pour créer un rapprochement entre zone d'habitat et accessibilité aux équipements et réduire les temps de déplacement. Des transferts sont également possibles entre intercommunalité mais uniquement dans l'objectif de renforcer les polarités.

SCoT du Piémont des Vosges, extraits du DOO, p.14

Communautés de communes composant le PETR du Piémont des Vosges

(CCPR) **Communauté de communes des Portes de Rosheim** regroupe 9 communes, à savoir

Bischoffsheim, **Boersch**, Grendelbruch, Griesheim, Mollkirch, Ottrott, Rosenwiller, Rosheim et Saint-Nabor-

(CCPB) Communauté de communes du Pays de Barr

(CCPO) Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

4.14 Compatibilité PLU modifié avec le SCoT du Piémont des Vosges (Point n°14)

Corriger une erreur matérielle en reclassant en zone UB2 environ 900m² de zone ANC déjà majoritairement bâtis n'a pas d'impact sur la compatibilité entre le PLU et les objectifs du DOO (Document d'orientations et d'objectifs) ou les orientations du PADD du SCoT.

De plus, les maisons en question étaient situées en dehors de la zone AOC protégée par le SCoT de 2007



SCoT du Piémont des Vosges de 2007, extrait du DOG, p.81 Zone AOC inconstructible Commune de Boersch
[Voir Impact approbation du nouveau SCoT du Piémont des Vosges SCoT le 17 février 2022, page suivante.](#)

Depuis le 17 février 2022 et l'approbation du nouveau SCoT du Piémont des Vosges, la zone AOC protégée par le SCoT a été agrandie, et comprend à présent l'une des constructions concernée par ce point de modification.



3_doo_scoT_pv_approuve_17_02_2022_annexes_bd (3).pdf

SCoT du Piémont des Vosges de 2022,

Extrait de la Carte n°7 : Boersch p. 49 (Numérotée 109 en pied de page)

Les documents du SCoT approuvé

Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES DOO

ANNEXE N°2 : ZONE AOC INCONSTRUCTIBLE

Ce point reste néanmoins compatible avec le SCoT du Piémont des Vosges actuel, et notamment son orientation 3.1.5 « protéger le réservoir paysager résultant du périmètre viticole d'appellation d'origine »

Ainsi, les documents d'urbanisme locaux retiennent un zonage et un règlement de nature à préserver de toute urbanisation les espaces d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC), tels qu'ils figurent sur la carte « Zone AOC inconstructible » et en annexe n°2 du DOO.

En zone AOC inconstructible sont néanmoins autorisés :

- Les infrastructures de déplacement doux et leurs aménagements ;
- L'aménagement, l'entretien et l'extension des infrastructures existantes ;
- L'aménagement et l'extension des bâtiments et installations existants ;
- L'extension des exploitations agricoles existantes (transformation et création de bâtiments) ;
- L'implantation d'équipements et d'installations d'intérêt général et touristique.

SCoT du Piémont des Vosges, extrait du DOO, p.26

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

5 Mémoire en réponse

BOERSCH – MODIFICATION N°1 DU PLU – ENQUETE PUBLIQUE Réponses de la commune aux observations du public, aux questions du Commissaire Enquêteur (CE) et aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Observations du public sur registre papier

Madame Marie-Thérèse M...R : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur et Madame Hubert E.....R concerne le point 14 et la rectification de l'erreur matérielle. La Ville de Boersch est favorable à ce que ce point aboutisse.

Monsieur Rodolphe M...R : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur et Madame Jean-Paul W...Z : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Madame Sabine D...S : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur Florent H...L : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Monsieur Christian M...R : simple consultation.

Monsieur Luc M...N : la Ville de Boersch étudiera le projet de construction d'un garage le moment venu.

Monsieur Guy M...R : La décision sera arrêtée par les Architectes des Bâtiments de France concernant la couleur de la couverture.

Observation du public sur registre dématérialisé

Madame Marine B...I : les services de la Ville concernés se rapprocheront de Madame Marine B...I pour lui apporter des réponses sachant que ce sujet ne relève pas du cadre du PLU.

Observation orale du public

Monsieur Bernard H...L et sa fille : ce point sera étudié lors de la future révision du PLU.

Questions du CE

Sur le point de modification n°1 (SHON) :

Page 51 du règlement écrit modifié, article 12 IAUh : stationnement

« Le terme SHON subsiste, doit-il également être remplacé par surface de plancher ? »

⇒ Réponse de la commune :

Oui : le terme SHON est devenu obsolète et ce point de modification vise à remplacer tous les termes SHON du règlement par surface de plancher.

Sur le point de modification n°1 (Coefficient d'Occupation des Sols (COS)) :

« Pourquoi ne pas supprimer purement et simplement les Articles 14 UA, 14 UB, 14IAUH du Règlement écrit du PLU modifié, sachant que les emprises au sol sont applicables et définies dans les Articles 9 UA, 9 UB et 9 IAUh du Règlement écrit du PLU en vigueur ? »

⇒ Réponse de la commune :

Ces articles ont été maintenus afin de ne pas modifier la trame d'origine du règlement écrit, mais ils peuvent en effet être supprimés : la suppression de ces articles n'a pas d'impact sur le fond du règlement écrit et n'en modifie que la forme.

Sur le point de modification n°3 :

« Page 61 du règlement écrit modifié, Article 1 IIAU : Occupations et utilisation du sol interdites, Article II AU, cet article n'est pas corrigé comme décrit dans la notice explicative page 12/62. Je pense que c'est un oubli qu'il faudrait corriger.

Pouvez-vous confirmer mon point de vue ? »

⇒ Réponse de la commune :

Il s'agit en effet d'un oubli qui sera corrigé dans le dossier d'approbation de la modification n°1 du PLU.

Sur les points n°3, n°8 et n°9 :

« Est-il nécessaire d'ajouter une exception pour la nature particulière de ces dépôts et stockages qui s'effectueraient à ciel ouvert et non clos sur leurs terrains ? »

⇒ Réponse de la commune :

Non : le but de ce point de modification est justement de cadrer les dépôts et stockages à ciel ouvert et non clos, afin de préserver les qualités paysagères du territoire communal.

Sur le point de modification n°8 :

« Pensez-vous que le texte proposé puisse poser problème d'interprétation dans l'avenir ? Si oui, avez-vous un texte à proposer qui écarte cette éventuelle ambiguïté ? »

⇒ Réponse de la commune :

Oui, pour éviter des éventuels problèmes d'interprétation, le terme « précités » sera remplacé par « haies vives ou dispositif à claire-voie »

Observations des PPA

Avis de la Chambre d'Agriculture (CA) du 24/11/2022 :

« Votre dossier appelle une observation sur le point n°3. Si l'objectif de limiter les dépôts de terres et gravats sauvages apparaît tout à fait justifié, les exceptions proposées sont relatives aux dépôts temporaires liés à des chantiers et au stockage de bois de chauffage, et omettent les dépôts et stockages liés au fonctionnement des activités agricoles.

Ces derniers sont encadrés par différentes réglementations (selon leur nature et leur volume), qui limitent la durée du stockage, leur localisation par rapport à la fragilité des milieux dont ils seraient le support, ou encore par rapport à la proximité d'habitations ou de lieux accueillant du public, garantissant ainsi leur compatibilité avec le milieu environnant.

Nous demandons, par conséquent, que soient autorisés, par exception, les dépôts et stockages liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole. »

⇒ **Réponse de la commune :**

Favorable : l'autorisation de dépôt et de stockage en zone A sera élargie à ceux « liés et nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole », dans la mesure où ces derniers sont déjà « encadrés par différentes réglementations ».

Avis de la Sous-Préfecture de Molsheim (DDT + UDAP) du 11/01/2023 :

- « Le règlement interdit les couleurs vives en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries. Il conviendrait de supprimer l'exception prévue pour les volets et les menuiseries. Celle-ci risque de créer des points d'appel visuels inappropriés ce qui contribuerait à banaliser et dénaturer les constructions et leur environnement. »

⇒ **Réponse de la Commune :**

Favorable : le règlement écrit du PLU sera modifié en ce sens

- « En zone UX, il conviendrait de préciser que les couleurs trop claires ou trop vives sont interdites. »

⇒ **Réponse de la Commune :**

Favorable : le règlement écrit du PLU sera modifié en ce sens

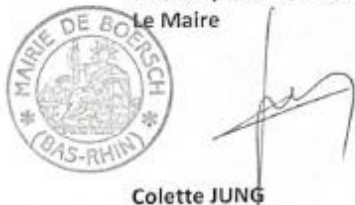
- « Afin d'accompagner dans le choix des teintes et l'interprétation des termes « couleurs vives » et couleurs « claires », il serait intéressant de proposer un nuancier en annexe (cahier de recommandations). »

⇒ **Réponse de la Commune**

Défavorable : l'adoption d'un nuancier est trop restrictive dans la mesure où les couleurs qui ne figureraient pas exactement dans ce nuancier seraient refusées. De plus, l'utilisation d'un système de catégorisation de couleur pour le nuancier (RAL,...) constituerait une marque de favoritisme par rapport aux autres systèmes existants sur le marché

- « Pour les toitures, le règlement impose une teinte rouge ou rouge nuancé, et les panneaux solaires ne sont pas soumis à cette règle.
 - o En zone UA et UB, il conviendrait de n'autoriser que le rouge nuancé. »
- ⇒ Réponse de la Commune
Défavorable : la modification du PLU restreint déjà à deux possibilités les couleurs des toitures (rouge et rouge nuancé) par rapport au règlement actuel. Ne permettre que le rouge nuancé constituerait une contrainte trop importante pour les habitants qui ne correspondent plus aux caractéristiques urbanistiques actuelles de ces secteurs
 - o « Pour les panneaux implantés sur des toits en pente, même faible, le règlement devrait imposer des panneaux de couleur similaire à celle des tuiles pour diminuer l'impact visuel de l'installation. Les panneaux noirs ne devraient être autorisés que sur les toitures plates. »
- ⇒ Réponse de la Commune
Défavorable : les panneaux photovoltaïques de teinte rouge sont beaucoup plus chers et leur technologie n'est pas encore au point en comparaison avec les panneaux photovoltaïques noirs. La Commune souhaite maintenir pour ses habitants la possibilité d'avoir recours à cette source d'énergie renouvelable.

Boersch, le 23 février 2023
Le Maire



Colette JUNG

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°13](#)

[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)
[Retour CONCLUSION PARTIELLE POINT N°14](#)

Enquête Publique Projet de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Boersch (67530)

(Dossier Tribunal Administratif de Strasbourg n° E22000112/67)

ANNEXES 2

(Annexes relatives et nécessaires à la compréhension des modifications proposées)

Destinataires :

Mme Colette JUNG, Maire de Boersch,
Tribunal Administratif de Strasbourg.

1 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°1

Règlement en vigueur

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

[...]

Tous secteurs:

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone limitée à 300 m² SHON.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

[...]

Tous secteurs:

- La construction, l'aménagement et l'extension des activités commerciales, artisanales, industrielles, de bureaux compatibles avec le caractère résidentiel de la zone limitée à 300 m² ~~SHON~~ de surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Articles 2 UB, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Secteurs UB1, UB2, UB3 :

[...]

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux à condition de ne pas engendrer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à :

- 300 m² SHON en secteur UB1,

- 200 m² SHON en secteurs UB2, et UB3

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Articles 2 UB, Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

[...]

Secteurs UB1, UB2, UB3 :

[...]

- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux à condition de ne pas engendrer de risques de nuisances ou de pollution les rendant incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine et limitées à :

- 300 m² de ~~SHON~~ surface de plancher en secteur UB1,

- 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher en secteurs UB2, et UB3

[...]

Règlement en vigueur

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

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par unité foncière implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface SHON (surface hors œuvre nette) de la partie habitation représente au plus 20% de la surface SHON totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²
- [...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par unité foncière implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface ~~SHON (surface hors œuvre nette)~~ de plancher de la partie habitation représente au plus 20% de la surface ~~SHON~~ de plancher totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²
- [...]

Règlement en vigueur

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

- [...]
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 200 m² de SHON par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- [...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

- [...]
- Les constructions, les aménagements et les extensions des activités artisanales, de bureaux limitées à 200 m² de ~~SHON~~ surface de plancher par unité foncière, compatibles avec le caractère principalement résidentiel de la zone.
- [...]
-

Règlement en vigueur

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

[...]

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface SHON (surface hors œuvre nette) de la partie habitation représente au plus 20% de la surface SHON totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

[...]

- Les logements de fonction ou de gardiennage de l'activité, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et aux conditions suivantes :
 - que la partie habitation fasse partie intégrante du bâtiment d'activités, sauf si des mesures de sécurité l'interdisent.
 - que la surface ~~SHON (surface hors œuvre nette)~~ de plancher de la partie habitation représente au plus 20% de la surface ~~SHON~~ de plancher totale construite sur l'unité foncière, et soit limitée à 120 m²

Règlement en vigueur

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

[...]

Secteur AC1 :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et à la condition que la surface SHON (surface hors œuvre nette) de la partie habitation soit limitée à 120 m².
 - Les ruchers de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- [...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

[...]

Secteur AC1 :

- Les constructions et les installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y compris les bâtiments d'élevage
 - Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence sur les lieux de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole, dans la limite d'un logement par activité implantée dans la zone et à la condition que la surface ~~SHON (surface hors œuvre nette)~~ de plancher de la partie habitation soit limitée à 120 m².
 - Les ruchers de moins de 10 m² d'emprise au sol et d'une hauteur totale inférieure à 3 mètres.
- [...]
-

Règlement en vigueur

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

[...]

Secteur NB :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la SHON des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

[...]

Secteur NB :

- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 10% de la ~~SHON~~ surface de plancher des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 UA : Stationnement

[...]

Habitations :

- Jusqu'à 100 m² de SHON
- Au-delà des premiers 100 m² de SHON, et par tranche entamée de 75 m² de SHON

Bureaux / artisanat / industrie / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² de SHON

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de SHON
- Au-delà de 800 m² de SHON, par tranche entamée de 80 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 UA : Stationnement

[...]

Habitations :

- Jusqu'à 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà des premiers 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 75 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Bureaux / artisanat / industrie / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 800 m² de surface de plancher, par tranche entamée de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 UB : Stationnement

[...]

Habitation :

- Maisons individuelles:
 - Jusqu'à 150 m² SHON
 - Au-delà de 150 m² de SHON et par tranche entamée de 50 m² SHON
- Collectifs:
 - Par tranche complète de 70 m² de SHON

Bureaux / artisanat / industrie / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² de SHON

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de SHON
- Au-delà de 800 m² de SHON, et par tranche entamée de 80 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 UB : Stationnement

[...]

Habitation :

- Maisons individuelles:
 - Jusqu'à 150 m² ~~SHON~~ surface de plancher
 - Au-delà de 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher et par tranche entamée de 50 m² surface de plancher
- Collectifs:
 - Par tranche complète de 70 m² ~~SHON~~ de surface de plancher

Bureaux / artisanat / industrie / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² ~~SHON~~ de surface de plancher

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² ~~SHON~~ de surface de plancher
- Au-delà de 800 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 UE : Stationnement

[...]

Habitation:

- Jusqu'à 150 m² de SHON
- Au-delà de 150 m² de SHON, et par tranche entamée de 50 m² de SHON

Bureaux :

- Par tranche entamée de 25 m² de SHON

Commerce :

- Par tranche entamée de 20 m² de SHON

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de SHON
- Au-delà de 800 m² de SHON, par tranche entamée de 80 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 UE : Stationnement

[...]

Habitation:

- Jusqu'à 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher

Bureaux :

- Par tranche entamée de 25 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Commerce :

- Par tranche entamée de 20 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 800 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, par tranche entamée de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 UX : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'activité:

- Jusqu'à 80 m² de SHON
- Au-delà de 80 m² de SHON

Bureaux / artisanat / industrie / commerce:

- Par tranche entamée de 50 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 UX : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'activité:

- Jusqu'à 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Bureaux / artisanat / industrie / commerce:

- Par tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 IAUh : Stationnement

[...]

Habitation :

- Maisons individuelles:
 - Jusqu'à 150 m² de SHON
 - Au-delà de 150 m² de SHON et par tranche entamée de 50 m² de SHON
- Collectifs:
 - Par tranche complète de 70 m² de SHON

Bureaux / artisanat / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² de SHON

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de SHON
- Au-delà de 800 m² de SHON, et par tranche entamée de 80 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 IAUh : Stationnement

[...]

Habitation :

- Maisons individuelles:
 - Jusqu'à 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
 - Au-delà de 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher et par tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Collectifs:
 - Par tranche complète de 70 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Bureaux / artisanat / commerce :

- Par tranche entamée de 25 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Hébergement hôtelier :

- Par tranche entamée de 40 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- *Au-delà de 800 m² de SHON, et par tranche entamée de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
 - *Ci-dessus, phrase avant Question du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse.
 - **Ci-dessous, correction approuvée dans [Mémoire en Réponse](#).
- **Au-delà de 800 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

**Correction de texte à reprendre dans le règlement modifié avant approbation
--

Règlement en vigueur

Article 12 IAUX : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'activité:

- Jusqu'à 80 m² de SHON
- Au-delà de 80 m² de SHON

Bureaux / artisanat / industrie / commerce:

- Par tranche entamée de 50 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 IAUX : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'activité:

- Jusqu'à 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 80 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Bureaux / artisanat / industrie / commerce:

- Par tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 A : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'exploitation agricole:

- Jusqu'à 150 m² de SHON
- Au-delà de 150 m² de SHON, et par tranche entamée de 50 m² de SHON

Constructions liées à l'exploitation agricole :

- Par tranche complète de 50 m² de SHON

Entrepôts :

- Par tranche complète de 100 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 A : Stationnement

[...]

Habitation liée à l'exploitation agricole:

- Jusqu'à 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Constructions liées à l'exploitation agricole :

- Par tranche complète de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

Entrepôts :

- Par tranche complète de 100 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 12 N : Stationnement

[...]

Habitation :

- Jusqu'à 150 m² de SHON
- Au-delà de 150 m² de SHON, et par tranche entamée de 50 m² de SHON

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 12 N : Stationnement

[...]

Habitation :

- Jusqu'à 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher
- Au-delà de 150 m² de ~~SHON~~ surface de plancher, et par tranche entamée de 50 m² de ~~SHON~~ surface de plancher

[...]

Règlement en vigueur

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Le C.O.S. est fixé à :

Secteur UA1 : Non réglementé

Secteur UA2 : 1,5

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 14 UA : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.~~

~~Le C.O.S. est fixé à :~~

~~Secteur UA1 : Non réglementé~~

~~Secteur UA2 : 1,5~~

Non réglementé

Règlement en vigueur

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Le C.O.S est fixé à :

Secteurs UB1 et UB3 : 0,5

Secteur UB2 : 0.4

Secteur UB4 : Non réglementé

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 14 UB : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.~~

~~Le C.O.S est fixé à :~~

~~Secteurs UB1 et UB3 : 0,5~~

~~Secteur UB2 : 0.4~~

~~Secteur UB4 : Non réglementé~~

Non réglementé

Règlement en vigueur

Article 14 IAUh : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.

Le COS maximum applicable à la zone est fixé à :

Secteur IAUH : 0.5

Secteur IAUHt : 0,5

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 14 IAUh : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

~~Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par mètre carré de sol.~~

~~Le COS maximum applicable à la zone est fixé à :~~

~~Secteur IAUH : 0.5~~

~~Secteur IAUHt : 0,5~~

Non réglementé

[Retour 1.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 1.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°1](#)

2 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°2

Règlement en vigueur

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF

La zone UF est la zone réservée aux emprises des terrains concernés par la voie ferrée.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UF

La zone UF est la zone réservée aux emprises des terrains concernés par la voie ferrée et/ou la voie verte.

Règlement en vigueur

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

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ou de la piste cyclable
- Les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales ou artisanales liées au réseau ferroviaire, ou à la piste cyclable.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 2 UF :

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations, classées ou non, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, de la voie verte, ou de la piste cyclable
- Les constructions de toute nature à condition qu'elles soient nécessaires aux activités commerciales ou artisanales liées au réseau ferroviaire, à la voie verte ou à la piste cyclable.

[...]

Règlement en vigueur

Article 6 UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 6 UF : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire et/ou de la voie verte ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et/ou de la voie verte peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Règlement en vigueur

Article 7 UF : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 7 UF : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Lorsque des contraintes techniques ou l'exiguïté de l'emprise ferroviaire et/ou de la voie verte ne permettent pas de respecter les dispositions générales ci-dessus, les installations et constructions de faible emprise au sol nécessaires au fonctionnement du chemin de fer et/ou de la voie verte peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait de la limite séparative.

Règlement en vigueur

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Par rapport aux voies ferrées

Toute construction ou installation nouvelle doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte

Toute construction ou installation ~~nouvelle~~ doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

Règlement en vigueur

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Par rapport aux voies ferrées;

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Par rapport aux voies ferrées et/ou à la voie verte ;

Toute construction ou installation doit respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à l'emprise de la voie ferrée et/ou de la voie verte.

[...]

Règlement en vigueur

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Dispositions particulières :

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée qui pourront être implantés sur limite.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 7 A : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 7 N : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés à l'exploitation de la voie ferrée et/ou de la voie verte qui pourront être implantés sur limite.

[...]

Règlement en vigueur

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

[...]

Tous secteurs sauf NP :

[...]

- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

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

[...]

Tous secteurs sauf NP :

[...]

- Les ouvrages, les installations et les travaux nécessaires et liés aux routes et à l'exploitation du réseau ferroviaire et/ou de la voie verte.

[...]

[Retour 2.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 2.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°2](#)

3 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°3

Règlement en vigueur

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

- Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 UA : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 1 UB : Occupations et utilisations du sol interdites

[...]

- Les dépôts incompatibles avec l'environnement de la zone urbaine

- Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage

[...]

Règlement en vigueur

Article 1 IAUh : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

[...]

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

[...]

o Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 IAUh : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

[...]

- Les installations, travaux et ouvrages suivants quelle que soit leur dimension et la durée de l'occupation ou de l'utilisation du terrain :

[...]

o Les dépôts et stockage de toute nature, à ciel ouvert ~~de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage~~ et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ~~ainsi que~~

o Le ~~Le~~ stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

[...]

Règlement en vigueur

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

[...]

- Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 IIAU : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-dessous.

[...]

- *Les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

*Ci-dessus, phrase avant Question du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse.

**Ci-dessous, correction approuvée dans [Mémoire en Réponse](#).

- **Les dépôts et stockages de toute nature, à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux et de déchets, de véhicules hors d'usage et non clos, à l'exception des dépôts temporaires liés à des chantiers et des stockages de bois de chauffage ainsi que le stockage de matières dangereuses incompatibles avec la proximité des zones d'habitat ou le milieu environnant.

[...]

**Correction de texte à reprendre dans le règlement modifié avant approbation
--

Règlement en vigueur

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

[...]

- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 A : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2A ci-dessous.

[...]

- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois

[...]

Règlement en vigueur

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

[...]

- Les dépôts de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 N : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol soumises à un régime d'autorisation ou de déclaration par le Code de l'Urbanisme à l'exception de celles mentionnées à l'article 2N ci-dessous.

[...]

- Les dépôts et stockages de toute nature, à l'exception du dépôt de fourrage et du stockage de bois

[...]

[Retour 3.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 3.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°3](#)

4 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°4

Règlement en vigueur

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Cours d'eau et fossés :

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 6 UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 UX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUh : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 IAUX : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 A : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 6 N : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

[...]

Cours d'eau et fossés :

[...]

Canaux :

Les nouvelles constructions et les extensions des constructions existantes doivent être implantées en deçà de la ligne des constructions existantes le long des berges et à 3 mètres minimum de la limite du canal.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique (sauf en cas d'inondation).

[...]

[Retour 4.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 4.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°4](#)

5 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°5

Règlement en vigueur

Article 11 UA : Aspect extérieur

[...]

L'emploi des toitures-terrasses est limité à 20 m² par unité foncière; celles-ci ne devront pas dépasser la ligne d'égout des constructions.

[...].

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 UA : Aspect extérieur

[...]

L'emploi des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, est limité à 20 m² par unité foncière; celles-ci ne devront pas dépasser la ligne d'égout des constructions.

[...]

Règlement en vigueur

Article 10 UB : Hauteur des constructions

[...]

Secteur UB1

[...]

- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 10 UB : Hauteur des constructions

Secteur UB1

[...]

- Dans le cas des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

Secteurs UB2 et UB3

[...]

Règlement en vigueur

Article 10 UE : Hauteur des constructions

[...]

- Dans le cas des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 10 UE : Hauteur des constructions

[...]

- Dans le cas des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessible ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 7 mètres.

[...]

Règlement en vigueur

Article 11 UB : Aspect extérieur

[...]

L'emploi des toitures-terrasses est limité à 20 m² par unité foncière

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 UB : Aspect extérieur

L'emploi des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non est limité à 20 m² par unité foncière

[...]

Règlement en vigueur

Article 10 IAUh : Hauteur des constructions

[...]

Dans le cas des toitures terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 10 IAUh : Hauteur des constructions

[...]

Dans le cas des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale des bâtiments est de 6,50 mètres.

[...]

Règlement en vigueur

Article 10 A : Hauteur des constructions

[...]

• La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 10 A : Hauteur des constructions

[...]

• La hauteur de la construction ne doit pas excéder 10 mètres au faîtage de la toiture ; dans le cas des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale est de 6 mètres.

Règlement en vigueur

Article 11 A : Aspect extérieur

[...]

L'emploi des toitures-terrasses ou à faible pente (inférieure ou égale à 5%), est interdit pour les bâtiments agricoles.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 A : Aspect extérieur

[...]

L'emploi des ~~toitures-terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 5%), accessibles ou non, est interdit pour les bâtiments agricoles.

Règlement en vigueur

Article 10 N : Hauteur des constructions

[...]

Logement :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture; dans le cas des toitures terrasses, la hauteur maximale est de 6 mètres.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 10 N : Hauteur des constructions

[...]

Logement :

La hauteur de la construction ne doit pas excéder 8 mètres au faîtage de la toiture; dans le cas des ~~toitures terrasses~~ toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 30°), accessibles ou non, la hauteur maximale est de 6 mètres.

[...]

[Retour 5.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 5.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°5](#)

6 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°6

Règlement en vigueur

Article 11 UA : Aspect extérieur

Article 11 UB : Aspect extérieur

Article 11 UE : Aspect extérieur

Article 11 UX : Aspect extérieur

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

Article 11 UF : Aspect extérieur

Article 11 A : Aspect extérieur

Article 11 IAUH : Aspect extérieur

Article 11 N : Aspect extérieur

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 UA : Aspect extérieur

Article 11 UB : Aspect extérieur

Article 11 UE : Aspect extérieur

Article 11 UX : Aspect extérieur

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

Article 11 UF : Aspect extérieur

Article 11 A : Aspect extérieur

Article 11 IAUH : Aspect extérieur

Article 11 N : Aspect extérieur

[...]

Façades

Les couleurs vives, sont interdites en façades, à l'exception de quelques éléments ponctuels tels que les volets et les menuiseries.

Toitures

Les couleurs autorisées pour les toitures sont le rouge et le rouge nuancé.

Les toitures plates où à faible pente (inférieure à 30°), les toitures transparentes (véranda, abris de piscines,...) et les panneaux solaires/photovoltaïques ne sont pas soumis à cette règle.

[...]

[Retour 6.2 Objectifs de ma modification](#)

[Retour 6.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°6](#)

7 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°7

Règlement en vigueur

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Article 4 UF : Desserte par les réseaux

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Article 4 N : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans un dispositif adapté et ne pouvant provoquer des nuisances au voisinage.

En cas de réseau insuffisant, ou de dispositif ne rejetant pas au réseau, les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'infiltration ou la réutilisation (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 4 UA : Desserte par les réseaux

Article 4 UB : Desserte par les réseaux

Article 4 UE : Desserte par les réseaux

Article 4 UX : Desserte par les réseaux

Article 4 UF : Desserte par les réseaux

Article 4 A : Desserte par les réseaux

Article 4 N : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux pluviales

~~Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur ou dans un dispositif adapté et ne pouvant provoquer des nuisances au voisinage.~~

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel. En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

~~En cas de réseau insuffisant, ou de dispositif ne rejetant pas au réseau, les~~

Ces aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'infiltration ou la réutilisation (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

[...]

Règlement en vigueur

Article 4 IAUh : Desserte par les réseaux

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux pluviales

Sauf dispositions contraires liées à la préservation de la ressource en eau, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la rétention des eaux pluviales en vue de leur infiltration dans le sol ou de leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux usées.

Les aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'infiltration ou la réutilisation (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 4 IAUh : Desserte par les réseaux

Article 4 IAUX : Desserte par les réseaux

[...]

Eaux pluviales

Sauf dispositions contraires liées à la préservation de la ressource en eau, ~~les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la rétention des eaux pluviales en vue de leur infiltration dans le sol ou de leur écoulement dans le réseau collecteur d'eaux usées.~~

Les aménagements sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être réalisés de manière à garantir la gestion durable et intégrée des eaux pluviales conformément à la législation en vigueur. Il s'agira pour cela de favoriser les dispositifs d'infiltration et/ou de stockage des eaux de pluie par des moyens adaptés aux caractéristiques du sol et au terrain d'assiette de l'opération (ex : espaces de pleine terre, enrobé drainant, pavé ou dalle non jointe, structure alvéolaire végétalisée, tranchées filtrantes ou drainantes, noues paysagères, bassins d'infiltration, toiture végétalisée, etc.).

En cas d'impossibilité d'infiltration et/ou de stockage des eaux pluviales sur l'unité foncière, celles-ci pourront être rejetées vers le milieu superficiel.

En cas d'impossibilité de rejet, un raccordement au réseau public pourra exceptionnellement être effectué.

~~Les Ces aménagements nécessaires à l'écoulement des eaux pluviales, l'infiltration ou la réutilisation (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.~~

[...]

[Retour 7.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 7.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°7](#)

8 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°8

Règlement en vigueur

Article 11 UB : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf autour des installations sportives où cette hauteur n'est pas limitée. Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 UB : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

~~Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres sauf autour des installations sportives où cette hauteur n'est pas limitée. Des clôtures pleines peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée.~~

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;

- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;

- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètre pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;

- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;

- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

*Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

**Si la hauteur [...] dispositifs précités, haies vives d'essence indigène ou dispositif à claire-voie, [...]

*Ci-dessus, phrase avant Question du commissaire enquêteur dans le PV de synthèse.

**Ci-dessous, correction approuvée dans [Mémoire en Réponse](#).

****Correction de texte à reprendre dans le règlement modifié avant approbation**

Règlement en vigueur

Article 11 UE : Aspect extérieur

Article 11 UF : Aspect extérieur

Article 11 UX : Aspect extérieur

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 UE : Aspect extérieur

Article 11 UF : Aspect extérieur

Article 11 UX : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;

- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;

- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée ;

- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;

- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Règlement en vigueur

Article 11 IAUh : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

Les clôtures éventuellement sur rue ou sur limites séparatives devront s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le centre-ville (murs pleins, etc...)

Les murs pleins seront réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ou en moellons.

Ils comporteront un chaperon en tuiles ou en grès des Vosges.

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de porche d'entrée.

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 IAUh : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

~~Les clôtures éventuellement sur rue ou sur limites séparatives devront s'inspirer des modèles traditionnels en usage dans le centre-ville (murs pleins, etc...)~~

~~Les murs pleins seront réalisés en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ou en moellons.~~

~~Ils comporteront un chaperon en tuiles ou en grès des Vosges.~~

~~La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres, sauf en cas de porche d'entrée.~~

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;

- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;

- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée;

- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;

- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

Règlement en vigueur

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 11 IAUX : Aspect extérieur

[...]

Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées

- Soit de haies vives d'essence indigène, éventuellement doublées d'une grille ou d'un grillage ;

- Soit d'un dispositif à claire-voie ;

Les clôtures peuvent également être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 mètres.

Ces murs bahuts seront réalisés

- Soit en maçonnerie crépie traitée en harmonie avec les façades de la construction ;

- Soit en moellons.

Ces murs bahuts peuvent être rehaussés ou doublés par l'un des deux dispositifs précités pour atteindre la hauteur maximale indiquée ci-dessous.

La hauteur maximale des clôtures

- Est limitée à 1,50 mètres pour les clôtures sur voies et emprises publiques, sauf en cas de porche d'entrée;

- Est limitée à 2 mètres pour les clôtures sur limites séparatives ;

- N'est pas limitée autour des installations sportives

En cas de mur de soutènement, sa hauteur doit être prise en compte dans la hauteur maximale des clôtures.

Si la hauteur du mur de soutènement est supérieure à la hauteur maximale des clôtures, il peut néanmoins être rehaussé ou doublé par l'un des deux dispositifs précités, sur une hauteur maximum de 1,2m, pour assurer la sécurité des personnes.

[Retour 8.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 8.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°8](#)

9 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°9

Règlement en vigueur

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative :

- soit sur une longueur maximale de 10 mètres,
- soit au droit d'un pignon en attente sur la parcelle voisine,
- soit en cas de réalisation de maisons jumelles ou en bande

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

[...]

Toutefois, les bâtiments pourront s'implanter sur limite séparative :

- soit sur une longueur maximale de 10 mètres cumulée sur l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière,
- soit au droit d'un pignon en attente sur la parcelle voisine,
- soit en cas de réalisation de maisons jumelles ou en bande

[...]

[Retour 9.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 9.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°9](#)

10 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°10

Règlement en vigueur

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises à l'article 2 UX:

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre.
- Les habitations légères de loisir

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 UX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles admises à l'article 2 UX:

- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage agricole, à l'exception des constructions et installations nécessaires à l'activité d'un centre équestre.

- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier

- Les habitations légères de loisir

[...]

Règlement en vigueur

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUX ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les habitations légères de loisir

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 1 IAUX : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Lorsqu'elles ne satisfont pas aux conditions d'urbanisation fixées à l'article 2 IAUX ou au document « orientations d'aménagement »,
- Et dans tous les cas les occupations et utilisations du sol suivantes, à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 et respectant les diverses conditions qui y sont fixées :
 - Les constructions à usage d'habitation
 - Les constructions à usage agricole
 - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier
 - Les habitations légères de loisir

[Retour 10.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 10.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°10](#)

11 Modifications apportées dans le règlement écrit par le point n°11

Règlement en vigueur

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire figurant au plan, les nouvelles constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres.

[...]

Règlement modifié si adopté (Texte Police barrée = Supprimé) (Texte souligné = Ajouté)

Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indication contraire figurant au plan, les nouvelles constructions seront implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 2 mètres, sans pouvoir être inférieure ni à la demi hauteur à la gouttière, ni à 3 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- Aux travaux sur une construction existante qui ne serait pas conforme à cette disposition, pour autant que ces travaux en améliorent la conformité, ou ne l'aggrave pas.

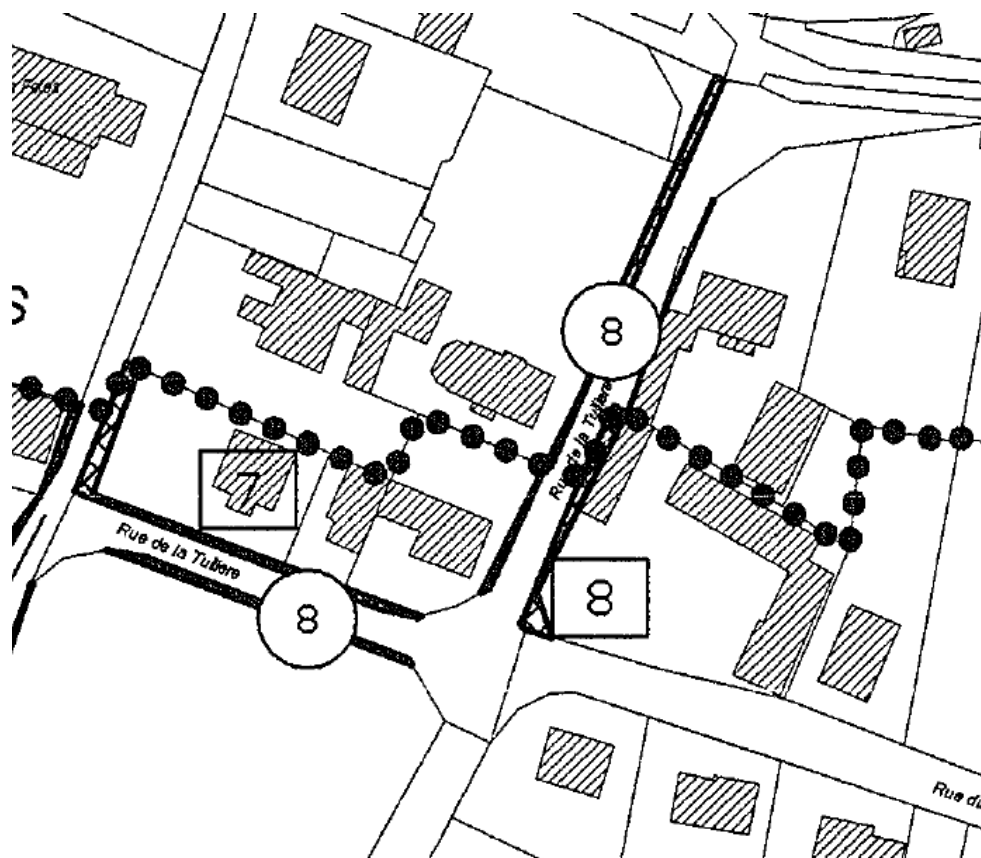
[...]

[Retour 11.2 Objectifs de la modification](#)

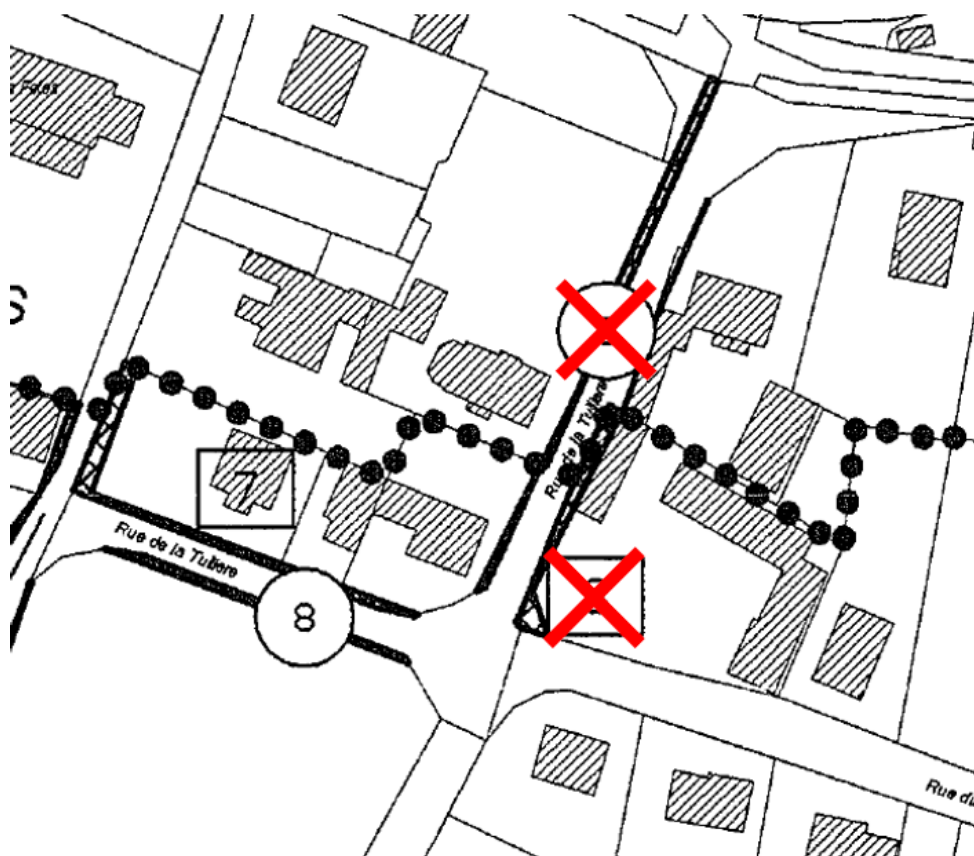
[Retour 11.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°11](#)

12 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°12

SITUATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8

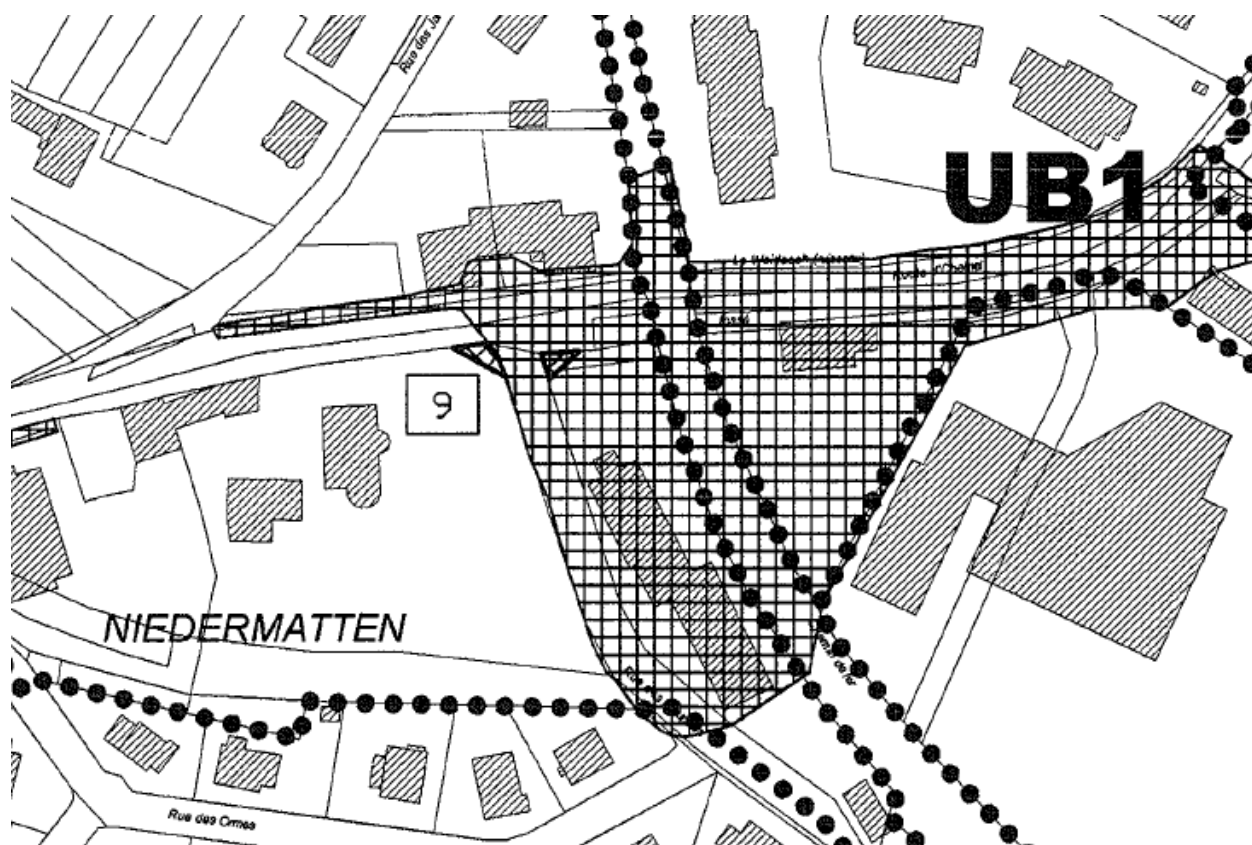


SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°8

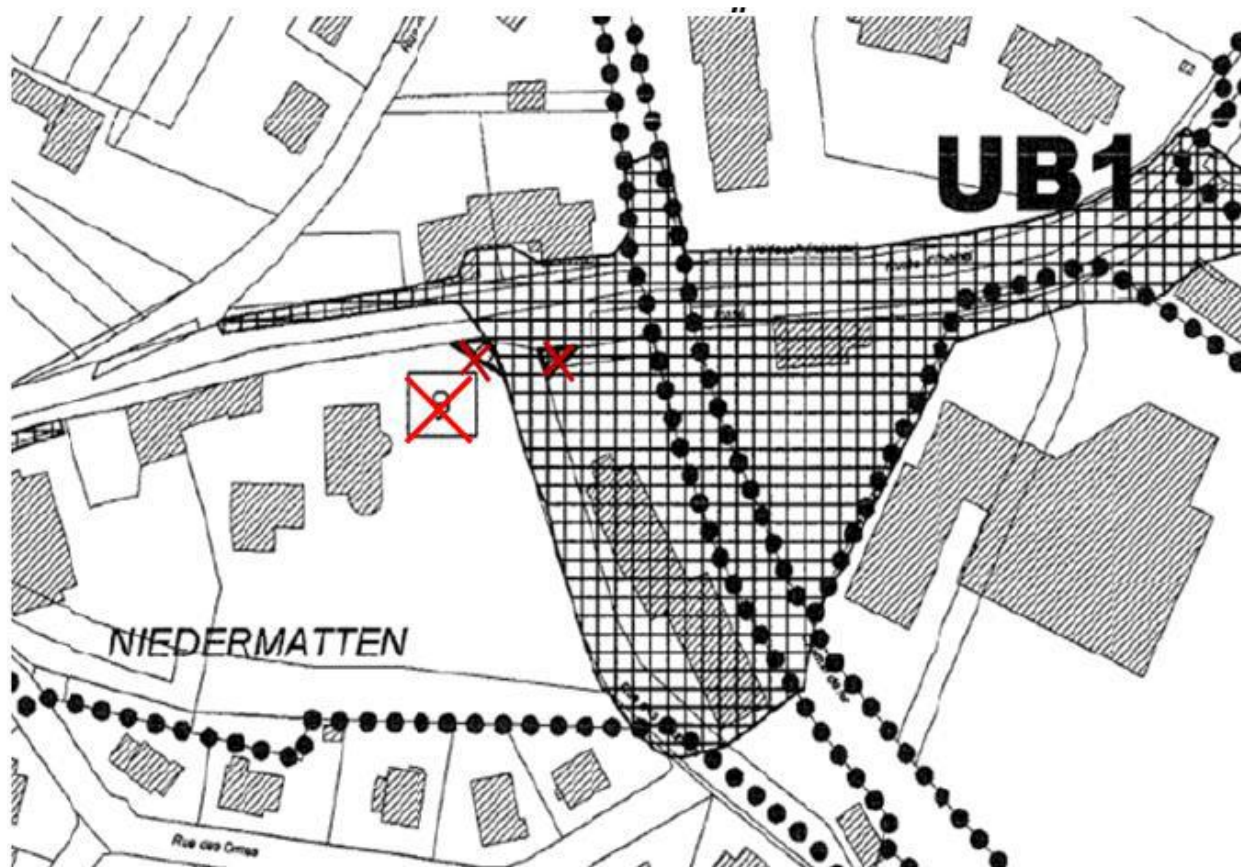


Situation de

SITUATION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°9



SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RÉSERVÉ N°9

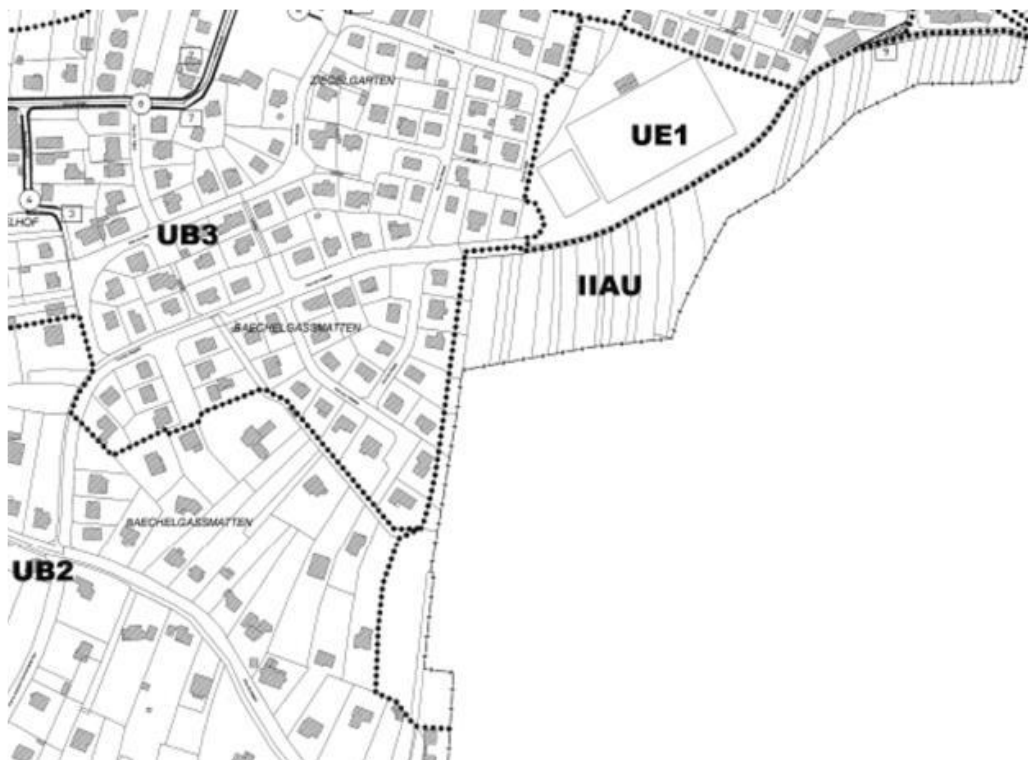


[Retour 12.2 Objectifs de la modification](#)

[Retour 12.3 CONCLUSION PARTIELLE POINT N°12](#)

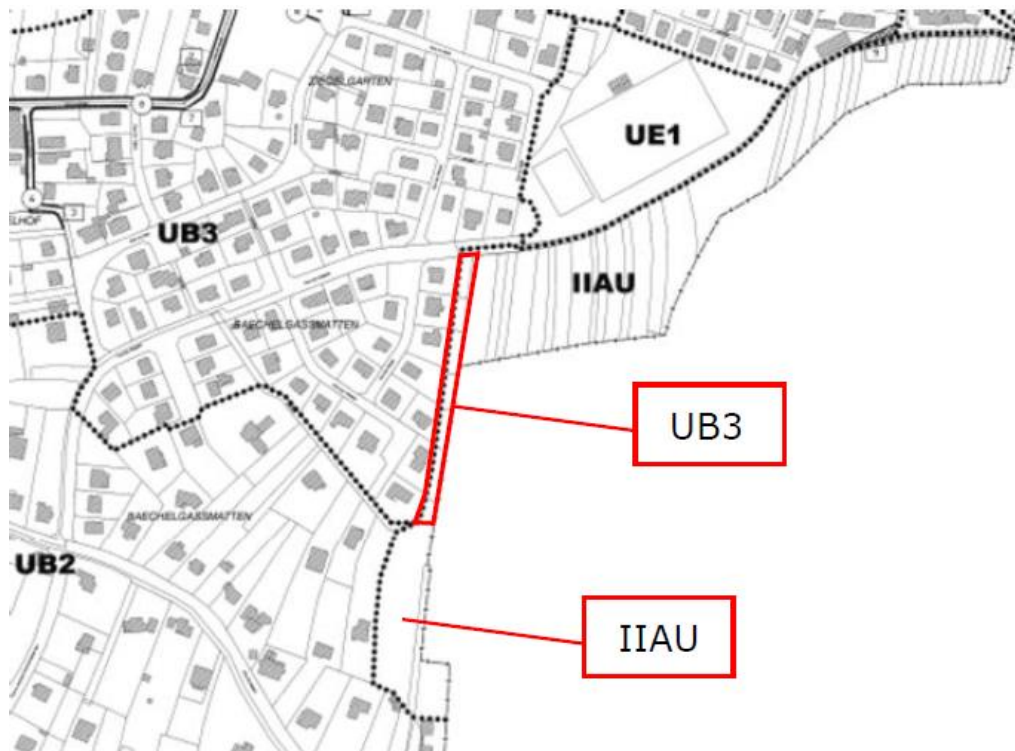
13 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°13

Extrait du plan de règlement **EN VIGUEUR**



Les fonds de parcelles des habitations situées au n°1, 3, 5, 7 Rue des Roses et n°7, 9, 11 Rue des Violettes sont classées en zone IIAU

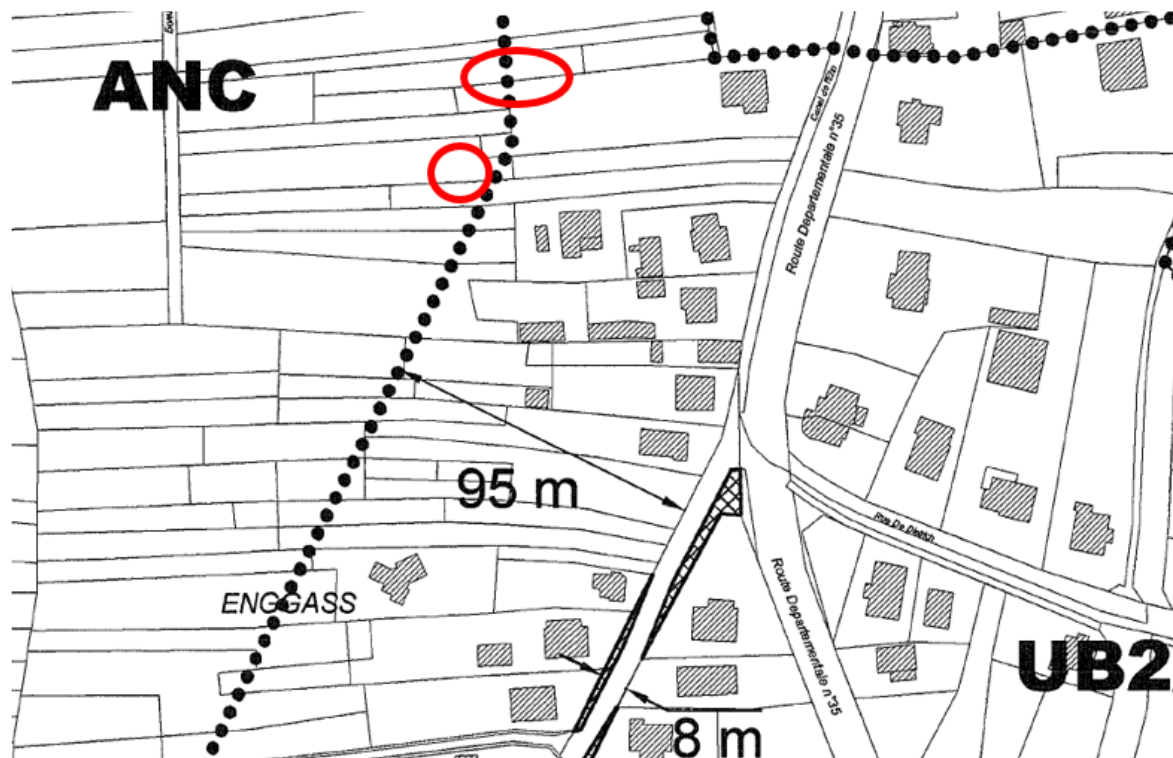
Extrait du plan de règlement **APRÈS MODIFICATION** du PLU



Les fonds de parcelles des habitations situées au n°1, 3, 5, 7 Rue des Roses et n°7, 9, 11 Rue des Violettes sont classées en zone UB3

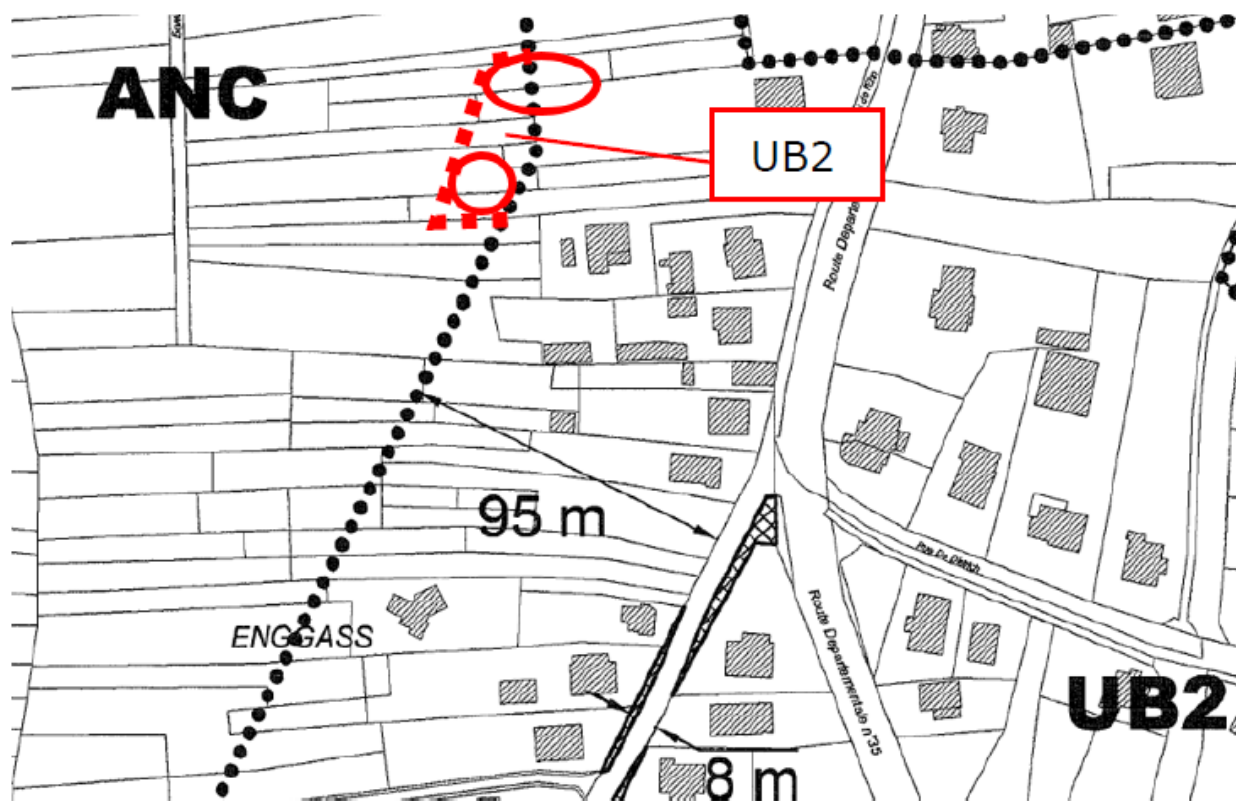
14 Modifications apportées dans le règlement graphique par le point n°14

Extrait du plan de règlement **EN VIGUEUR**



Les constructions sont classées en zone ANC

Extrait du plan de règlement **APRÈS MODIFICATION** du PLU



Les constructions sont classées en zone UB2