

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

WEYERSHEIM

Révision n°2 POS en PLU

12/05/2022

NOTE DE PRESENTATION

Modification n°1

NOTIFICATION



COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LA BASSE ZORN

PLAN LOCAL D'URBANISME DE WEYERSHEIM Modification n°1

Notice de Présentation

Destinée à être annexée au rapport de présentation

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

INFORMATIONS RELATIVES AU PROJET

– Articles R.104-28 à 33 du Code de l'urbanisme –



SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	4
2.	INTRODUCTION	4
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	5
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	5
3.2.	Déroulement de la procédure.....	5
4.	POINT n°1 : RECTIFIER LA NUMEROTATION DES BATIMENTS A PROTEGER	7
4.1.	Objet et motivation	7
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Plans de règlement.....	7
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	8
4.4.	Articulation avec le PADD et les documents de rang supérieur	8
5.	POINT n°2 : MODIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS, DES ANNEXES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONES UA ET UB.....	9
5.1.	Objet et motivation	9
5.2.	Pièces du PLU modifiées	9
5.2.1.	Règlement écrit	9
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	11
5.4.	Articulation avec le PADD	11
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	11
6.	POINT n°3 : RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE	12
6.1.	Objet et motivation	12
6.2.	Pièces du PLU modifiées	12
6.2.1.	Règlement écrit	12
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	12
6.4.	Articulation avec le PADD	12
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	12
7.	POINT n°4 : REMPLACER LE TERME « BATIMENT » PAR « CONSTRUCTION »	13
7.1.	Objet et motivation	13
7.2.	Pièces du PLU modifiées	13
7.2.1.	Règlement écrit	13
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	16
7.4.	Articulation avec le PADD	16
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	16
8.	POINT n°5 : MODIFIER LA REGLE RELATIVE AUX TOITURES POUR LES ANNEXES ET LES EXTENSIONS EN ZONES UA ET UB	17
8.1.	Objet et motivation	17
8.2.	Pièces du PLU modifiées	17
8.2.1.	Règlement écrit	17
8.3.	Incidences sur l'environnement.....	18
8.4.	Articulation avec le PADD	19
8.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	19
9.	POINT n°6 : MODIFIER LA REGLE DES CLOTURES EN ZONES UA, UB ET UJ.....	20
9.1.	Objet et motivation	20
9.2.	Pièces du PLU modifiées	20
9.2.1.	Règlement écrit	20
9.3.	Incidences sur l'environnement.....	22
9.4.	Articulation avec le PADD	22
9.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	22
10.	POINT n°7 : AUTORISER LES CLÔTURES EN ZONES A ET N	23
10.1.	Objet et motivation	23
10.2.	Pièces du PLU modifiées	23
10.2.1.	Règlement écrit	23
10.3.	Incidences sur l'environnement.....	26
10.4.	Articulation avec le PADD	38

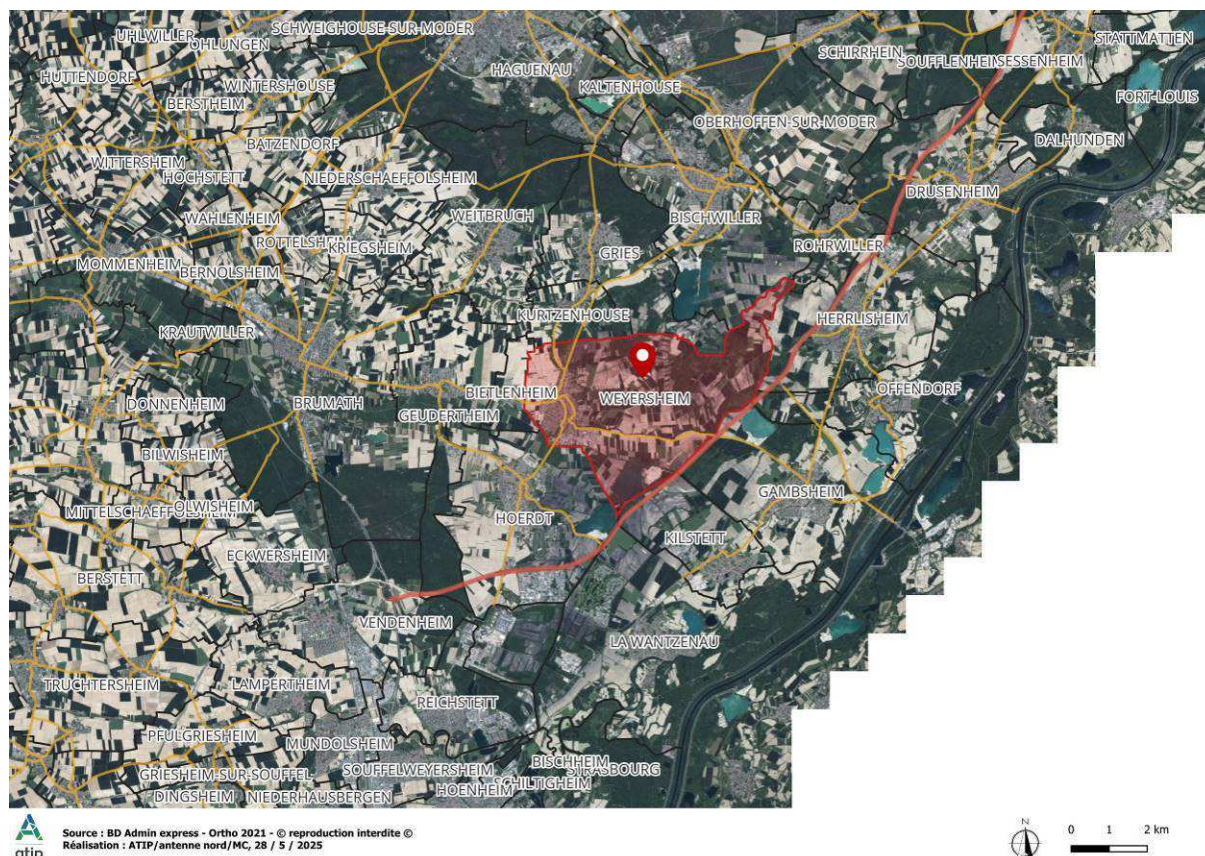
10.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	38
11.	POINT n°8 : AUTORISER LES ACTIVITES DE SERVICE EN ZONE UEM.....	39
11.1.	Objet et motivation	39
11.2.	Pièces du PLU modifiées	39
11.2.1.	Règlement écrit	39
11.3.	Incidences sur l'environnement	41
11.4.	Articulation avec le PADD	41
11.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	41
12.	POINT n°9 : AUTORISER LES REMBLAIS DE PENTE DE GARAGE DANS LES ZONES UA ET UB.....	42
12.1.	Objet et motivation	42
12.2.	Pièces du PLU modifiées	42
12.2.1.	Règlement écrit	42
12.3.	Incidences sur l'environnement	43
12.4.	Articulation avec le PADD	43
12.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	43

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la communauté de communes de la Basse-Zorn dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de communes de la Basse-Zorn
34 rue de la Wantzenau
67720 HOERDT

2. INTRODUCTION



La commune de WEYERSHEIM a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 12/05/2022.
La Communauté de Communes de la Basse-Zorn a pris la compétence PLU le 21/02/2025.

La modification du PLU de Weyersheim consiste à :

- rectifier des erreurs matérielles sur le plan de règlement
- harmoniser les termes utilisés dans le règlement
- modifier les règles d'implantation des extensions et annexes
- préciser les règles de toitures pour les différentes constructions
- modifier la réglementation des clôtures, des remblais, des abris de pâture
- préciser les occupations et utilisations du sol en zone UEM

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de WEYERSHEIM et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de WEYERSHEIM.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la communauté de communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Weyersheim conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

4. POINT N°1 : RECTIFIER LA NUMEROTATION DES BATIMENTS A PROTEGER

4.1. Objet et motivation

Il s'avère que la liste des bâtiments et éléments du patrimoine architectural protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, et qui figure en pages 14 et 48 contient une erreur sur 5 bâtiments : les numéros d'affectation sur les planches 1 et 2 du règlement graphique sont erronés.

Les numéros sur les règlements graphiques seront modifiés selon le tableau de correspondance suivant :

Plan de règlement	Règlement écrit
98	99
99	100
100	101
101	102
102	98

De cette façon, le numéro 98 sur le plan de règlement doit être modifié en numéro 99, etc.

4.2. Pièces du PLU modifiées

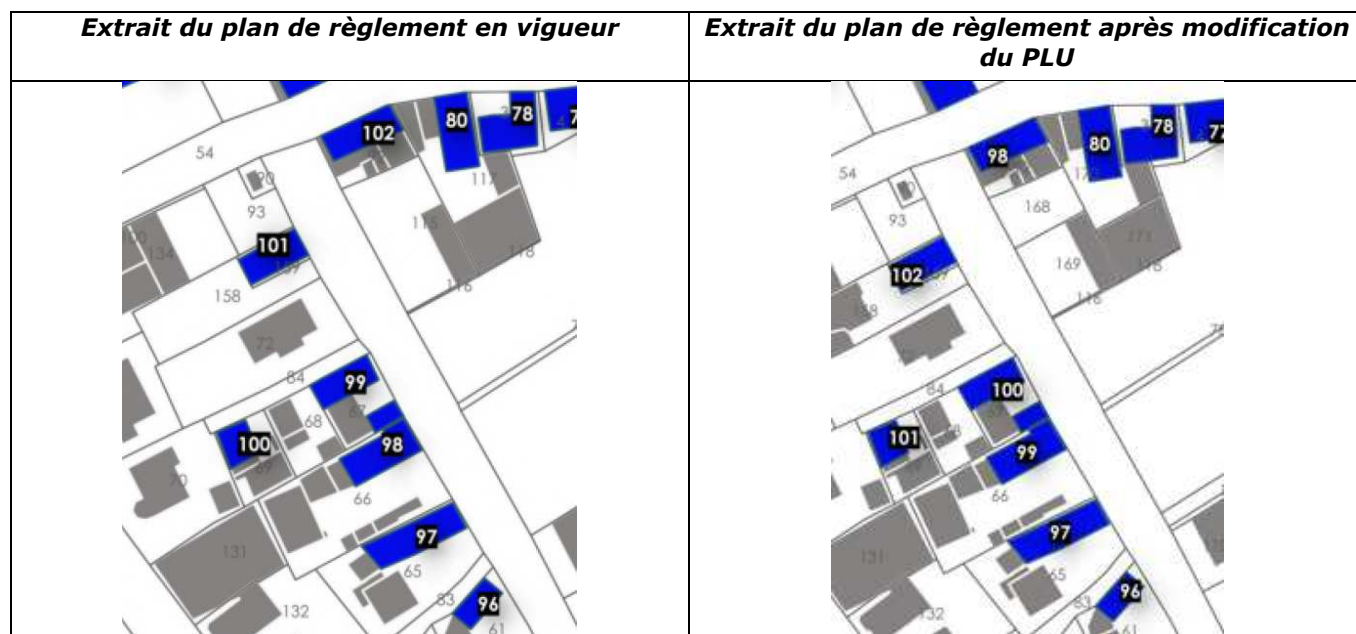
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Les planches n°1 et 2 du règlement graphique

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Plans de règlement

Les plans de règlement sont modifiés comme suit :



4.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification n'a aucune incidence sur l'environnement : il vient rectifier une erreur de représentation graphique.

4.4. Articulation avec le PADD et les documents de rang supérieur

Cette modification de numérotation sur le plan reste compatible avec les objectifs du PADD et les documents de rang supérieur, en confirmant la nécessité de protéger le patrimoine architectural et affirmer l'identité urbaine et patrimoniale de Weyersheim.

5. POINT N°2 : MODIFIER LA REGLE D'IMPLANTATION DES EXTENSIONS, DES ANNEXES ET DES EQUIPEMENTS PUBLICS EN ZONES UA ET UB

5.1. Objet et motivation

La commune de Weyersheim a constaté que le règlement du PLU ne prévoit pas de dispositions particulières pour l'implantation des extensions et des annexes des constructions existantes en zone UA et UB, ni pour les équipements publics situés en zone UA.

Elle souhaite assouplir les règles de reculs d'implantation par rapport aux voies ferroviaires (emprises publiques) et créer de nouvelles règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions et extensions aux volumes restreints et les équipements publics.

Ainsi, ces règles de recul seront propres aux extensions et annexes de moins de 40 m² d'emprise au sol et concerneront les zones UA et UB.

Par rapport à l'emprise ferroviaire, le recul de ces volumes secondaires sera d'au moins 3 mètres (au lieu de 6 mètres pour les constructions à vocation d'habitat) afin de maintenir une distance de sécurité minimum.

La règle d'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives en zone UA est aujourd'hui bloquante pour les projets d'équipements communaux situés dans cette zone. Il est donc prévu de dispenser les équipements publics et les Etablissements d'Intérêt Collectif et Services Publics (EICSP) du respect de cette règle. Les besoins de dispense de cette règle sont ponctuels dans l'espace et ne concernent que peu d'équipements publics situés en zone UA.

Plus globalement dans les zones UA et UB, l'implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives est déjà bien encadrée. Il s'agit ici de permettre une implantation en léger recul (inférieur à 1 mètre) et dans la limite d'une hauteur maximale de 3,50 mètres pour toute annexe ou extension de moins de 40 m² d'une construction existante.

La zone UB2 est exclue de ce point de modification car son règlement prévoit déjà des dispositions particulières pour les implantations en limites séparatives, du fait d'une unité paysagère de cette zone plus densément bâtie.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 57, 58, 63, 64)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

Les articles UA-2 et UB-2 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions	Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions

1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] <i>Dispositions particulières</i> [...] 10. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 4. La construction principale à édifier pourra par exception être implantée en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospects, mais à condition de ne pas excéder un recul de plus de 1 mètre.	1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] <i>Dispositions particulières</i> [...] 10. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire, excepté les annexes et les extensions des constructions existantes, inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pour lesquelles le recul sera d'au moins 3 mètres. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 4. La construction principale à édifier, ses annexes et l'extension des constructions existantes inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pourront ~~pourra~~ par exception être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumise aux règles de prospects, mais à condition de ne pas excéder un recul de plus de 1 mètre et une hauteur de 3,50 m. [...] 8. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] <i>Dispositions particulières</i> [...] 8. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Dispositions particulières</i> [...]	Article UB 2 : Volumétrie et implantation des constructions 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques [...] <i>Dispositions particulières</i> [...] 8. Toutes constructions à vocation d'habitat doivent respecter un recul d'au moins 6 mètres à compter de l'emprise ferroviaire, excepté les annexes et les extensions des constructions existantes, inférieures à 40 m² d'emprise au sol, pour lesquelles le recul sera d'au moins 3 mètres. 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives <i>Dispositions particulières</i> [...]

	8. Hors zone UB2, les annexes et les extensions des constructions existantes de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront par exception être implantées en léger recul par rapport aux limites séparatives, sans être soumises aux règles de prospects, mais à condition de ne pas excéder un recul de plus de 1 mètre et une hauteur de 3,50 m.
--	---

5.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification qui porte sur les reculs d'implantation des annexes et extensions de faible volume et des équipements publics ponctuels dans l'espace n'a pas d'incidence sur l'environnement dans ces zones déjà urbanisées.

5.4. Articulation avec le PADD

Les modifications des dispositions du PLU telles qu'exposées ci-dessus, ne remettent pas en cause la préservation de la qualité paysagère du village et ni les orientations du PADD.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne remet en cause aucun des documents de rang supérieur avec lequel le PLU communal doit être compatible.

6. POINT N°3 : RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE

6.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU de Weyersheim contient une erreur matérielle qu'il convient ici de rectifier : la règle de recul des constructions par rapport aux limites séparatives en zone UA oublie de mentionner « la moitié » de la *différence d'altitude entre ces points*, règle classique du PLU issue du Règlement National d'Urbanisme.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (page 58)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

L'article UA-2 2.6 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions [...] 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 6. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.	Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions [...] 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 6. À moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

6.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification qui vient rectifier une erreur matérielle n'a aucune incidence sur l'environnement.

6.4. Articulation avec le PADD

Cette rectification d'une erreur matérielle ne remet pas en cause le PADD.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Cette modification reste compatible avec les orientations du SCoTAN et les documents de rang supérieur.

7. POINT N°4 : REMPLACER LE TERME « BATIMENT » PAR « CONSTRUCTION »

7.1. Objet et motivation

Le règlement écrit du PLU fait apparaître à plusieurs endroits, le terme « construction », mais utilise également très souvent le terme « bâtiment ».

Le Lexique National de l'Urbanisme fait bien la distinction entre ces deux termes :

- une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface
- un bâtiment est une construction couverte et close

De plus, le glossaire en fin de règlement ne définit pas le « bâtiment », mais définit la « construction » de la façon suivante :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette modification inclura davantage de constructions non closes dans cette catégorie des constructions (carport, auvent, abri, etc.).

Ainsi, un carport ou un auvent n'est pas un bâtiment, mais une construction, pour lesquelles les règles d'implantation s'appliqueront, comme pour toute « autre construction ».

Le glossaire définit également *l'aggravation de la non-conformité*, dont la définition qui utilisait le terme « bâtiment » sera modifiée avec le terme « construction ».

L'utilisation du terme « bâtiment » est souvent utilisé par défaut, pour ne pas répéter le mot « construction » trop de fois. Cela a pourtant une incidence au moment de l'instruction des autorisations en urbanisme. En effet, un carport ou une piscine ne sont pas des bâtiments mais des constructions : certaines règles du PLU, qui utilisent le terme « bâtiment », ne leur sont pas applicables alors que ce n'était pas l'esprit recherché.

Le glossaire et le règlement seront donc modifiés pour uniformiser les termes utilisés et retenir uniquement la notion de « construction », en dehors du contexte d'un bâtiment sinistré et des bâtiments d'exploitation agricole.

Le règlement ne sera pas modifié dans sa première partie portant sur les bâtiments remarquables identifiés comme éléments à protéger au titre du patrimoine architectural, mais uniquement dans la partie réglementaire ayant un impact sur l'interprétation des règles à appliquer en droit des sols.

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit et le glossaire

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. Règlement écrit

L'ensemble des articles du règlement écrit mentionnant le terme « bâtiment », ainsi que le glossaire sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES Article 1 : Équipements et réseaux [...] C. Stationnement des véhicules Cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation 4. Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des bâtiments qui étaient ou non affectés à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment.	TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES Article 1 : Équipements et réseaux [...] C. Stationnement des véhicules Cas des travaux entraînant une amélioration des conditions d'habitation 4. Il n'est pas exigé aux demandeurs la réalisation de places de stationnement. Toutefois, lors de la création de logements dans des ~~bâtiments~~ constructions qui étaient ou non affectées à l'habitation, la délivrance du permis de construire est subordonnée à la réalisation d'emplacements de stationnement correspondant aux nouveaux besoins de l'immeuble. Il en va de même lors du changement de la destination d'un ~~bâtiment~~ construction ou partie de ~~bâtiment~~ construction.
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA Article UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions [...] 4. La démolition de tout bâtiment sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;	TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES Chapitre I : Règlement applicable à la zone UA Article UA 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions [...] 4. La démolition de toute ~~bâtiment~~ construction sous réserve de l'obtention d'un permis de démolir ;
Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 2. L'implantation des annexes (bâtiment dédié au stationnement, abris de jardin, remise à bois, piscine ...) est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies	Article UA 2 : Volumétrie et implantation des constructions 1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques 2. L'implantation des annexes (~~bâtiment~~ construction dédiée au stationnement, abris de jardin, remise à bois, piscine ...) est interdite en limite de voie publique. Elles devront respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des

publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public. [...] 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 3. L'implantation des constructions sur limite peut être imposée si il existe sur le fond voisin un bâtiment existant déjà implanté sur limite. [...] 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété [...] 2. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre. [...]	voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et à la limite de l'espace public. [...] 2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives [...] 3. L'implantation des constructions sur limite peut être imposée si il existe sur le fond voisin une ~~bâtiment~~ construction existante déjà implantée sur limite. [...] 3. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété [...] 2. Les choix en matière d'implantation devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'une ~~bâtiment~~ construction sur l'autre. [...]
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions <i>Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> Dispositions générales <u>Toitures :</u> 1. La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour	Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions <i>Rappel : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des ~~bâtiments~~ constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.</i> Dispositions générales <u>Toitures :</u> 2. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour

les bâtiments existants dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.	les des ~~bâtiments~~ constructions existantes dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.
Etc.	Etc.

Extrait du glossaire modifié :

Aggravation de la non-conformité

Constitue une aggravation de la non-conformité de l'implantation d'une ~~bâtiment~~ construction :

- par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation automobile : tout rapprochement supplémentaire d'une ~~bâtiment~~ construction existante (non conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la voie lorsqu'une distance minimale est imposée ;
- par rapport à la limite séparative : tout rapprochement supplémentaire ~~du bâtiment~~ de la construction existante (non-conforme aux règles d'implantation édictées) par rapport à la limite séparative la plus proche lorsqu'un recul est imposé ;
- par rapport à la hauteur : toute surélévation ~~du bâtiment~~ de la construction existante.

Construction principale

Il s'agit ~~du bâtiment~~ de la construction ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions, ou ~~le bâtiment~~ la construction la plus importante dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

7.3. Incidences sur l'environnement

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

Au contraire, les constructions (type carport/auvent, etc.) qui n'étaient pas concernées par l'application de certains articles utilisant le terme « bâtiment », devront dorénavant respecter l'ensemble des règles, notamment celles concernant l'implantation. Ce principe favorise donc une meilleure application des règles, et donc une meilleure intégration paysagère de l'ensemble des constructions dans leur environnement.

7.4. Articulation avec le PADD

Cette modification qui porte sur le vocabulaire employé et qui a pour conséquence de soumettre davantage de constructions aux règles du PLU, respecte bien le PADD du PLU qui prévoit de préserver le patrimoine identitaire de la commune.

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne va pas à l'encontre du DOO du SCoT d'Alsace du Nord qui prévoit de préserver et valoriser les paysages bâtis traditionnels des centres anciens.

8. POINT N°5 : MODIFIER LA REGLE RELATIVE AUX TOITURES POUR LES ANNEXES ET LES EXTENSIONS EN ZONES UA ET UB

8.1. Objet et motivation

En zones UA et UB, le PLU de Weyersheim n'autorise pas les toitures à faible pente pour les annexes, comme celles des abris de jardin classiques vendus en kit et que beaucoup de particulier souhaitent installer sur leur propriété.

Par ailleurs, les petites extensions de constructions existantes ne peuvent reproduire les toitures à deux pans avec des pentes comprises entre 45° et 52°.

Les élus de Weyersheim souhaitent donc clarifier la règle en faisant une vraie distinction entre les constructions principales définies par le glossaire et les petits volumes de moins de 40 m², extensions comprises. L'objectif est d'assouplir le règlement pour ces derniers en autorisant les toitures monopente ou à faible pente (minimum 10°).

8.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 59, 65 et 66)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

8.2.1. Règlement écrit

Les articles UA3-1.3 et UB3-1.3 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Dispositions générales <u>Toitures :</u> 1. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions* doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les ~~bâtiments~~ constructions* existantes dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.	Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Dispositions générales <u>Toitures :</u> 1. La couverture des ~~bâtiments~~ constructions principales doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les ~~bâtiments~~ constructions existantes dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles.

[...] 3. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, garages pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 30°). Les teintes et couleurs devront s'harmoniser avec celles existantes.	[...] 3. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, les garages et les extensions inférieurs à 40 m², pourront comporter une toiture à deux pans ou monopente, avec une pente de toiture plus faible (minimum 30° 10°). Les teintes et couleurs des toitures devront s'harmoniser avec celles existantes.
Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Dispositions générales <u>Toitures :</u> 1. La couverture des bâtiments constructions* doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les bâtiments constructions* existantes dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles. [...] 3. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, garages pourront comporter une pente de toiture plus faible (minimum 30°). Les teintes et couleurs devront s'harmoniser avec celles existantes.	Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Dispositions générales <u>Toitures :</u> 1. La couverture des bâtiments constructions principales doit être réalisée au moyen de toitures à deux pans aux pentes comprises entre 45° et 52°. Les croupes rehaussées du type de celles caractéristiques des constructions de style traditionnel local n'étant pas considérées comme un pan de toiture. Les toitures des maisons d'habitation doivent obligatoirement être en tuiles de teinte terre naturelle, vieillie ou nuancée, allant du rouge au brun, sauf dans le cas de dispositifs d'énergies renouvelables et pour les bâtiments constructions existantes dont la pente de la toiture ne permet pas la pose de tuiles. [...] 3. Toutefois, les annexes et dépendances agricoles ou non, les garages et les extensions inférieurs à 40 m², pourront comporter une toiture à deux pans ou monopente, avec une pente de toiture plus faible (minimum 30° 10°). Les teintes et couleurs des toitures devront s'harmoniser avec celles existantes.

**modifications apportées par le point n°4*

8.3. Incidences sur l'environnement

Cette modification du règlement des toitures en zone urbanisée n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et n'augmente pas les risques inondation identifiés par ailleurs. Elle peut par contre avoir une faible incidence sur le paysage urbain, qui est réduite au final par la limitation de l'emprise au sol des constructions concernées par cette évolution

à 40 m², et le maintien d'une harmonie de couleur de toitures. De plus, ces petites constructions et extensions feront l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France quant à la qualité architecturale du projet si elles sont situées dans le périmètre délimité des abords. C'est effectivement le cas pour une grande partie de la zone UA où la protection du patrimoine architectural est pertinente.

En zone UB, où les constructions correspondent à des extensions de pavillons plus ou moins organisés, les enjeux paysagers sont moindres et les incidences sur le paysage et l'environnement sont nulles.

8.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification qui ne concerne que les petits volumes de construction, reste cohérent avec le PADD qui prévoit de préserver le patrimoine identitaire de Weyersheim, qui n'est pas remis en cause.

8.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ces évolutions réglementaires au sujet des toitures des volumes secondaires ne vont pas à l'encontre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, prévues par le SCoT d'Alsace du Nord.

9. POINT N°6 : MODIFIER LA REGLE DES CLOTURES EN ZONES UA, UB ET UJ

9.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU de Weyersheim ne prévoit pas les mêmes dispositions au sujet des clôtures en zones UA, UB et UJ.

Les élus souhaitent introduire la possibilité d'installer des éléments ajourés en zone UA, comme en zone UB et harmoniser la hauteur des murs-bahut autorisés dans ces trois zones UA, UB et UJ.

De plus, certaines clôtures en zone UA prennent la forme de mur plein. Si l'une d'entre elle devait être démolie, les élus souhaitent laisser la possibilité de la reconstruire uniquement dans le cas d'une préexistence, afin de maintenir la cohérence du paysage urbain.

Le but est de rendre le règlement plus compréhensible auprès des administrés et plus facile à appliquer au moment de l'instruction des autorisations en urbanisme.

9.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 60, 67, 73)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

9.2.1. Règlement écrit

Les articles UA3 1.14 et 1.15, UB3-1.15 et UJ2-1. du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article UA 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1. Aspect extérieur des constructions	1. Aspect extérieur des constructions
[...] <u>Clôtures :</u>	[...] <u>Clôtures :</u>
13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales	13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales
14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements.	14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs pleins ne sont autorisés que dans le cas d'une reconstruction à l'identique (même hauteur) d'une clôture à mur plein pré-existante. Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à
15. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'une haie vive	

dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur, la hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol.	prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. 15. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres, murs-bahuts compris. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur, la hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol.
Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Clôtures : 13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales 14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. 15. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre. 16. Les murs pleins sont autorisés uniquement sur les limites séparatives jouxtant la voie ferrée et ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur.	Article UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Clôtures : 13. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales 14. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. 15. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 1,80 mètre, murs-bahuts compris. 16. Les murs pleins sont autorisés uniquement sur les limites séparatives jouxtant la voie ferrée et ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur.
Article UJ 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Clôtures :	Article UJ 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 1. Aspect extérieur des constructions [...] Clôtures :

1. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales 2. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. 3. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur. La hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol. 4. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.	1. Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales 2. Sur voie, en cas de mise en place d'une clôture, celle-ci sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie-vive d'une hauteur maximale d'1,80 mètre (mur-bahut compris). Les murs-bahuts ne pourront dépasser 0,60 mètre, le niveau zéro à prendre en compte étant celui du point haut des trottoirs ou des accotements. 3. En limite séparative, la clôture sera constituée d'un grillage ou d'un élément ajouré et/ou d'une haie vive dont la hauteur n'excèdera pas 2 mètres. Les murs pleins ne pourront dépasser 1,60 mètre de hauteur murs-bahuts compris. La hauteur est mesurée à partir du niveau naturel du sol. 4. Les clôtures et les haies vives ou similaires constituant ou doublant les clôtures de tous les terrains d'angles, ne devront pas gêner la visibilité pour la circulation au carrefour.
--	---

9.3. Incidences sur l'environnement

Cette harmonisation du règlement des clôtures en zone urbanisée n'a pas d'incidence sur les milieux naturels et n'augmente pas les risques inondation identifiés par ailleurs. Le paysage urbain n'est pas impacté non plus, du fait de la faible incidence de ces modifications qui ne viennent que préciser des dispositions réglementaires dont la traduction dans le paysage est déjà présente.

De plus, l'Architecte des Bâtiments de France se prononcera sur les projets de clôtures si elles sont situées dans le périmètre délimité des abords. C'est effectivement le cas pour une grande partie de la zone UA où la protection du patrimoine architectural est pertinente. En zone UB, où les constructions correspondent à des extensions de pavillons plus ou moins organisés, les enjeux paysagers sont moindres et les incidences sur le paysage et l'environnement sont nulles.

9.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification qui ne concerne que l'aspect ajouré des clôtures et la hauteur des murs-bahuts, reste cohérent avec le PADD qui prévoit de préserver le patrimoine identitaire de Weyersheim, qui n'est pas remis en cause.

9.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ces évolutions réglementaires au sujet des clôtures ne vont pas à l'encontre de la préservation et de la mise en valeur du patrimoine bâti, prévues par le SCoT d'Alsace du Nord.

10. POINT N°7 : AUTORISER LES CLÔTURES EN ZONES A ET N

10.1. Objet et motivation

Le PLU en vigueur ne prévoit aucune disposition concernant la réglementation des clôtures en zones agricoles et naturelles, alors qu'elles sont indispensables dans certains cas précis (prés de pâture, bâtiments agricoles, gravières, équipements sportifs, station d'épuration, etc.).

Les élus souhaitent aujourd'hui autoriser les clôtures en zones A et N, mais dans certaines conditions permettant de préserver le caractère agricole et naturel de ces secteurs :

- en zone A : à condition d'avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles, de garantir le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux en zone inondable
- en zone AC : uniquement les clôtures grillagées et uniquement sur des parcelles accueillant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- en zone N : uniquement les clôtures grillagée et sous condition d'être nécessaires aux constructions, usages des sols et affectations autorisées dans chaque sous-secteur de zone N uniquement.

Enfin, les clôtures en zones naturelles sont également concernées par l'article L.372-1 du Code de l'environnement issu de la loi n°2023-54 du 2 février 2023 portant sur l'engrillagement des espaces naturels, qui vise à faciliter la circulation de la faune dans ces espaces. Cette récente disposition du Code de l'Environnement n'a pas vocation à être retranscrite dans les règlements de PLU, d'une part parce qu'elle excède en partie le champ du PLU, d'autre part parce que toute évolution du Code de l'environnement créerait potentiellement des contradictions entre celui-ci et le PLU. Il revient donc à chaque administré de veiller à respecter les dispositions du code de l'environnement concernant l'engrillagement des espaces naturels. Cette particularité sera également rappelée dans le règlement.

10.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 96, 97, 102)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

10.2.1. Règlement écrit

Les articles A1-2. et N1-2. du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions [...]	Article A 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions [...] 6. Les clôtures sous condition d'avoir l'aspect de clôtures agricoles traditionnelles, de garantir

En sous-secteur de zone AC : 6. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière. 7. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 8. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ; - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ; - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ; - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 170 m² par exploitation. 9. Les constructions d'annexes à condition : - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes situées dans la zone agricole ; - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ; - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ; - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ; - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments existants.	le passage de la petite faune et le libre écoulement des eaux en zone inondable. En sous-secteur de zone AC : 7. Les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole, à condition d'être regroupés dans la mesure du possible sur une même unité foncière. 8. Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. 9. Les constructions à usage d'habitation pour l'exploitant à condition : - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est liée et nécessaire à l'activité de l'exploitation ; - que le nombre de logement soit limité à un par exploitation ; - que les constructions à usage d'habitation et leurs annexes soient situées à moins de 60 mètres des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante ; - que la surface de plancher de l'habitation ne dépasse pas 170 m² par exploitation. 10. Les constructions d'annexes à condition : - qu'elles soient liées aux habitations et aux occupations préexistantes situées dans la zone agricole ; - que leur nombre soit limité à un par unité foncière ; - que leurs emprises au sol soient inférieures à 20 m² ; - que leurs hauteurs ne dépassent pas 3,5 mètres ; - et qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres des bâtiments constructions existantes*.
--	---

	11. Les clôtures grillagées uniquement sur des parcelles accueillant des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions Sont admis sous condition dans toute la zone [...] En secteur de zone NG 10. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien ou l'exploitation de la gravière conformément à l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme. 11. L'exploitation de la gravière. 12. Les constructions et installations nécessaires aux dispositifs de productions d'énergie renouvelables. En secteur de zone NE 13. Les constructions et les installations destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif tels que la station d'épuration. En secteur de zone NT 14. Les constructions et les installations destinées aux équipements sportifs d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir à condition de ne pas excéder : - 200 m2 de surface de plancher, - 5 mètres de hauteur au point le plus haut de la construction. 15. Les dépôts de terres sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à un équipement sportif d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir.	Article N 1 : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité [...] 2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions Sont admis sous condition dans toute la zone [...] 10. Les clôtures grillagées sous condition d'être nécessaires aux constructions, usages des sols et affectations autorisées dans chaque sous-secteur de zone N (NE, NG et NT) uniquement*. *Il est rappelé que la hauteur et l'aspect des clôtures sont également réglementés par le code de l'environnement. En secteur de zone NG 11. Les constructions et installations nécessaires à l'entretien ou l'exploitation de la gravière conformément à l'article R 151-34 2° du code de l'urbanisme. 12. L'exploitation de la gravière. 13. Les constructions et installations nécessaires aux dispositifs de productions d'énergie renouvelables. En secteur de zone NE 14. Les constructions et les installations destinées aux équipements publics et d'intérêt collectif tels que la station d'épuration. En secteur de zone NT 15. Les constructions et les installations destinées aux équipements sportifs d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir à condition de ne pas excéder : - 200 m2 de surface de plancher, - 5 mètres de hauteur au point le plus haut de la construction. 16. Les dépôts de terres sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à un équipement sportif d'intérêt collectif tel qu'un stand de tir.

**modifications apportées par le point n°4*

10.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent des zones sur lesquelles ont été identifiés un certain nombre d'enjeux. Elles sont ainsi susceptibles d'avoir sur l'environnement les incidences suivantes :

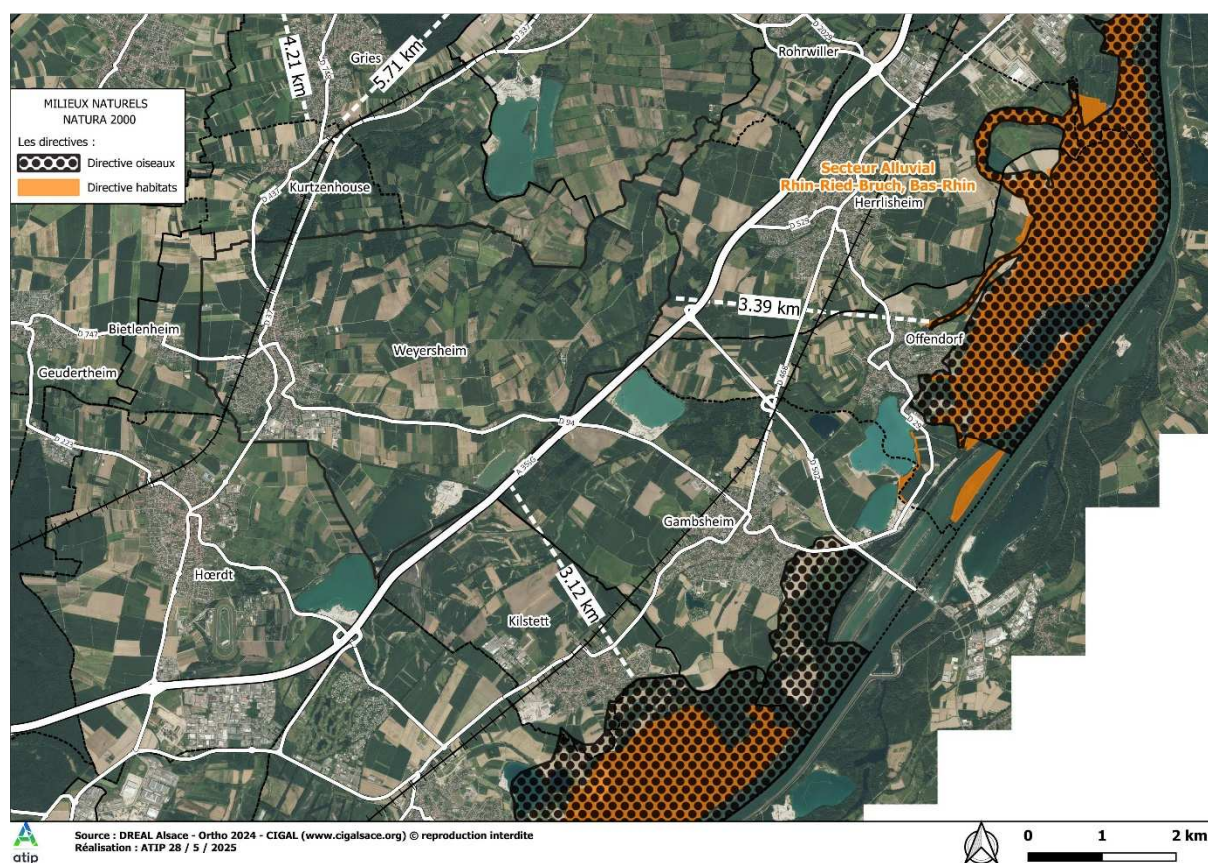
Enjeux	Caractéristiques des zones concernées	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	Non concerné La commune de Weyersheim ne présente pas et ne se situe pas à proximité d'un site Natura2000.	Sans incidence La distance la plus courte du ban communal au premier site Natura2000 est de 3,12 km, soit une distance suffisamment grande pour exclure toute incidence de cette modification sur un site Natura2000.
ZNIEFF	La totalité du ban communal de Weyersheim en dehors de la partie urbanisée, est concernée par l'une et/ou l'autre de ces ZNIEFF : - ZNIEFF Type 1 : Ried du Waehlteile et Ried de Hoerd - ZNIEFF Type 2 : Ried Nord. Une gestion intégrant des dates de fauche tardives et un amendement limité serait favorable au cortège floristique et faunistique des prairies hygrophiles et méso-hygrophiles. De nombreuses parcelles de prairies de fauche sont encore retournées au profit du maïs.	Très faible incidence La modification du PLU n'a pas d'incidence sur les ZNIEFF, qui ne concernent globalement que les zones naturelles et agricoles. L'évolution réglementaire qui porte sur les clôtures en zones agricoles et naturelles tient compte de ces caractères, en précisant les conditions d'autorisation de ces clôtures (aspect agricole, autour des constructions agricoles, et nécessaires aux constructions, usages des sols et affectations autorisées dans les sous-secteur NE NG et NT uniquement). Ces conditions étant finalement très restreinte, il n'y a que peu d'incidence sur les deux types de ZNIEFF identifiées.
Espèces protégées	Potentialité de présence des espèces protégées suivantes : AVIFAUNE : <u>Pie grièche grise</u> : zone de potentialité de présence faible <u>Milan royal</u> : zone de potentialité de présence faible INSECTES : <u>Azuré de la sanguisorbe</u> : zone de potentialité de présence moyenne <u>Azuré des paluds</u> : zone de potentialité de présence moyenne <u>Ophogomphe serpent</u> : zone de potentialité de présence faible CHIROPTERES	Très faibles incidences Cette évolution réglementaire qui autorise les clôtures en zones agricole et naturelles le sont dans des conditions restrictives bien précises, qui ont été mises en place pour réduire les incidences sur les espèces protégées et leur habitat : le passage de la petite faune est garanti. De plus, les clôtures en zones agricoles et naturelles sont extrêmement limitées dans l'espace pour ne concerner que quelques zones spécifiques (sous-secteurs AC, NE, NG et NT).

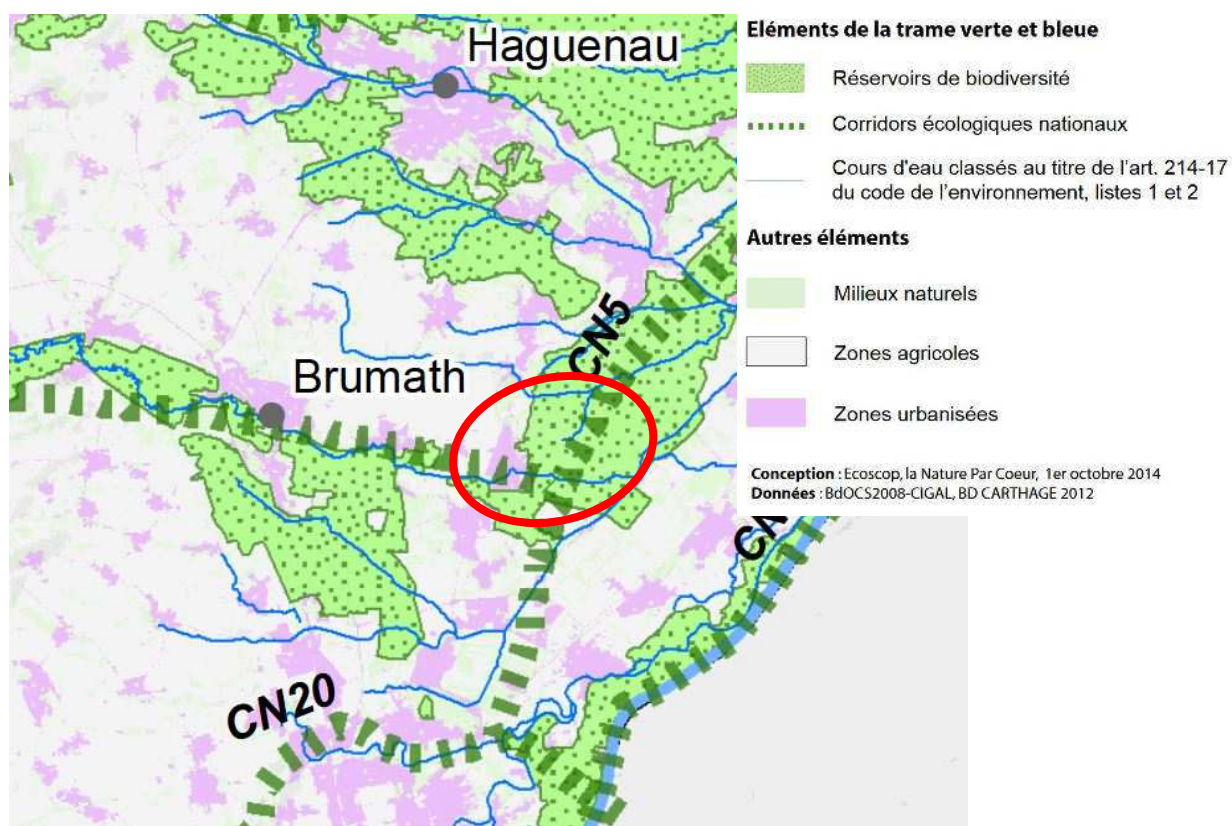
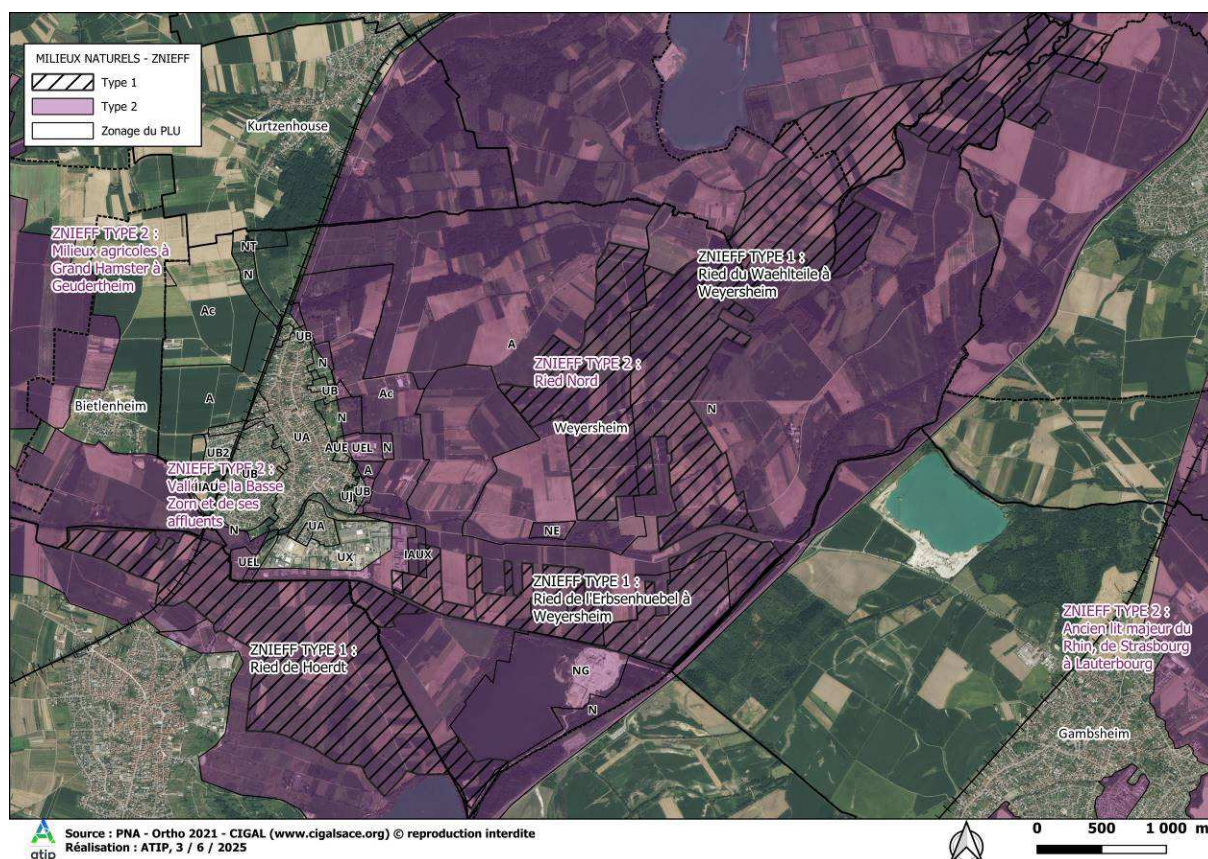
	Plusieurs espèces observées dans moins de 4% de la maille 10x10 km, et dans 4 à 10% de la maille 10x10 km Pas d'espèce protégée observée de la famille des Amphibiens	Enfin, un rappel est fait pour que les dispositions du Code de l'environnement soient également respectées.
Milieus protégés	Le plan de règlement prévoit une mesure de protection portant sur les <i>Vergers et ripisylve protégés au titre du L.151-23 le long de la Zorn</i> .	Pas d'incidence Les clôtures d'aspect agricole en zones A et N n'ont quasiment pas d'incidence sur les vergers et la ripisylve le long de la Zorn. Au contraire, elles permettent la coexistence d'animaux de pâtûre et l'exploitation des vergers, garantissant ainsi le maintien du caractère agricole et naturel du secteur le long de la Zorn.
Zones humides	La commune de Weyersheim présente sur une très large partie Est de son ban communal, plusieurs types de zones humides : - Zone humide remarquable « Ried de Hoerd-Weyersheim » qui concerne les zones A et N et est constituée de cultures céréalières et de prairies méso-hygrophiles ; - Zone à dominante humide : terres arables, forêts et fourrés humides, prairies humides, territoires artificialisés qui concerne tout type de zones du PLU.	Très faibles incidences Les restrictions réglementaires mises en place pour autoriser des clôtures en zones agricoles et naturelles sont suffisamment importantes pour limiter leur installations et réduire leur impact sur l'ensemble des zones humides identifiées.
Forêt	La commune de Weyersheim présente une Forêt publique : Forêt communale de Weyersheim. Celle-ci est située en zone naturelle N.	Pas d'incidence La forêt publique de Weyersheim n'est pas concernée par ce point qui n'autorise les clôtures en zone naturelles que dans les sous-secteurs NE, NG et NT.
Continuités écologiques	Réservoir de biodiversité RB28 (Ried Nord (Basse-Zorn/Basse Moder) Le ban communal de Weyersheim se trouve à l'intersection de deux corridors écologiques nationaux : CN5 Vallée de l'Ill et Ried alsacien ; et Vallée de la Zorn CN10.	Pas d'incidence Les continuités écologiques sont prises en compte dans le type de clôtures autorisées en zones naturelle et agricole : le passage de la petite faune est confirmé.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels,	Non concerné La mise en place de clôtures en zone naturelle et agricole ne	Pas d'incidence Ce point de modification n'a pas d'incidence sur la consommation

agricoles et forestiers	constitue pas une consommation de foncier comme peut l'être une construction.	d'espaces naturels, agricoles et forestiers.
Artificialisation des sols	Non concerné La mise en place de clôtures en zone naturelle et agricole ne participe pas à l'artificialisation des sols.	Pas d'incidence Ce point de modification n'a pas d'incidence sur l'artificialisation des sols.
Agriculture	Le PLU indique que 10 exploitations sont installées à Weyersheim. L'orientation technico-économique dominante est la polyculture et l'élevage. Plus précisément, on compte 3 élevages de chevaux et 1 élevage de brebis. Le plus grand cheptel compte 210 brebis.	Incidence positive La possibilité de mettre en place une clôture en zone agricole est corrélée à une construction agricole en zone AC, ou à l'aspect agricole de la clôture en zone A. Cette dernière pourra être doublement utilisée pour la culture de vergers et le paturage de animaux, ce qui permet de soutenir les exploitations agricoles du secteur.
Ressources du sous-sol	A Weyersheim, plusieurs secteurs protégés en raison de la richesses du sol et du sous-sol (R151-34 CU) sont identifiés. Ils correspondent au secteur des gravières.	Incidence positive La possibilité offerte par le règlement d'installer une clôture autour des gravières, permet de protéger le site, dans sur le plan de la sécurité des individus que la protection de la ressource du sous-sol.
Gestion des eaux pluviales	En zones agricoles et naturelles, la gestion des eaux pluviales est gérée en priorité par l'infiltration à la parcelle, selon le règlement du PLU en vigueur.	Pas d'incidence Ce point de modification n'a pas d'incidence sur la gestion des eaux pluviales.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	La commune de Weyersheim ne présente pas d'enjeu particulier en termes de grand paysage : les paysages ouverts traditionnels du Ried sont dominés par les grandes cultures, et ponctuellement cloisonnées par les peupleraies.	Pas d'incidence Le caractère obligatoirement agricole des clôtures garantie l'insertion paysagère des clôtures en zone agricole où les paysages sont plutôt ouverts.
Patrimoine architectural	La commune de Weyersheim compte un Monument Historique : l'Eglise catholique Saint-Michel qui génère un périmètre délimité des abords, adapté à la réalité du terrain. Des éléments architecturaux protégés au titre du L151-19 du Code de l'Urbanisme sont également identifiés par le PLU. L'ensemble de ces protections du patrimoine architectural est	Pas d'incidence Ce point de modification ne porte que sur les clôtures situées en zones agricole ou naturelle.

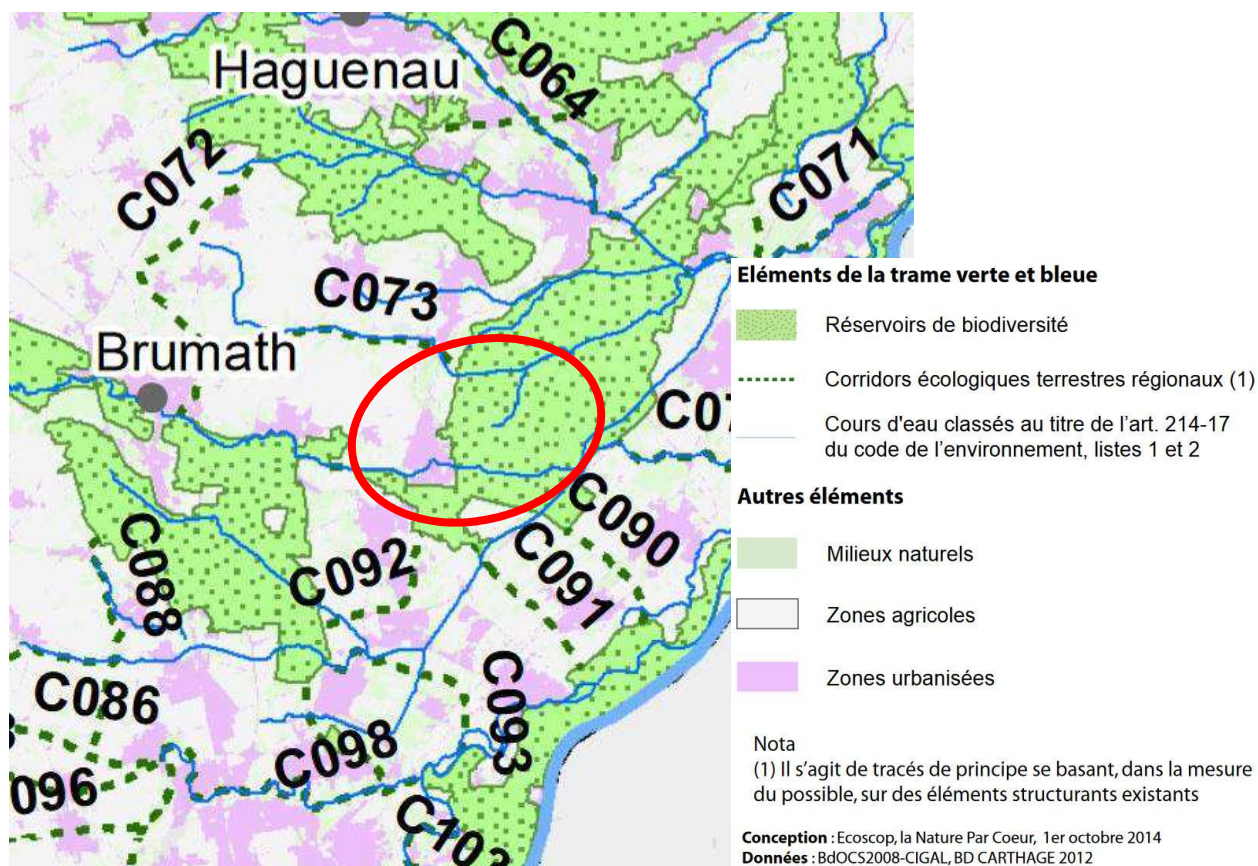
	concentré sur les zones urbaines du PLU.	
Risques		
Risques naturels	La commune de Weyersheim est soumise à plusieurs risques naturels : <u>Risque inondations</u> : Atlas des zones inondables de la Zorn, du Landgraben et de la Zinsel Sud ; PPRI de la Zorn et du Landgraben ; PPRI Bassin de la Moder <u>Risque remontée de nappe</u> : aléa fort <u>Risque retrait gonflement des sols argileux</u> : aléa fort, moyen et faible	Pas d'incidence L'ensemble des clôtures, qu'elles soient situées en zone agricole ou naturelle, est réglementée pour être transparent par rapport au libre écoulement des eaux en zone inondable : elles sont soit grillagées, soit d'aspect agricole (grillage moins dense). Ainsi, les risques naturels ne sont pas augmentés par ce point de modification.
Risques technologiques	La commune de Weyersheim est concernée par le PAC technologique Charcuterie Pierre Schmidt – Weyersheim. La commune de Weyersheim est exposée aux risques de Transport de Matières Dangereuses en raison de la présence de canalisations de gaz et d'hydrocarbures. Le première traverse le ban communal dans sa partie nord sur environ 4,3 km, la seconde s'étend sur un axe sud-ouest/nord-est pour une longueur totale d'environ 7,7 km. Elle est également concernée par le risque transport de matières dangereuses par voie routière.	Pas d'incidence Les clôtures en zone agricole et naturelles n'ont pas d'incidence sur le PAC technologique ni sur le risque de transport de matières dangereuse par voie routière. Le risque de Transport de Matières Dangereuses induit une servitude gérée par le gestionnaire de la canalisation (gaz ou hydrocarbures). Il sera pris en compte au moment du dépôt d'une demande d'autorisation. Ainsi, les risques technologiques ne sont pas augmentés par ce point de modification.
Risques miniers	La commune de Weyersheim n'est pas concerné par le risque minier.	Non concerné Ce point de modification n'augmente pas le risque minier.
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	La commune de Weyersheim ne se situe pas à proximité d'une source majeur de pollution de l'air.	Non concerné Cette évolution réglementaire ne modifie pas la qualité de l'air.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Plusieurs sites sont répertoriés comme pollués : BASIAS ALS6706127 : Charcuterie industrielle BASIAS ALS6706121 : Cartonnerie	Non concerné Cette évolution réglementaire ne modifie pas la pollution des sols déjà existante sur le ban communal et bien identifiée.

	BASIAS ALS6791069, ALS6791070, ALS6791068 : dépôts de déchets BASIAS ALS6706116 – Casse Auto BASIAS ALS6706115 – Exploitation de gravière	
Qualité de l'eau	La commune de Weyersheim est concernée à l'extrémité nord-est par le périmètre de protection éloigné du captage d'eau Forage 1 et 2, sur la ban communal de Rohrwiler.	Non concerné Cette évolution réglementaire au sujet des clôtures ne modifie pas la qualité de l'eau dans le périmètre de protection éloigné.

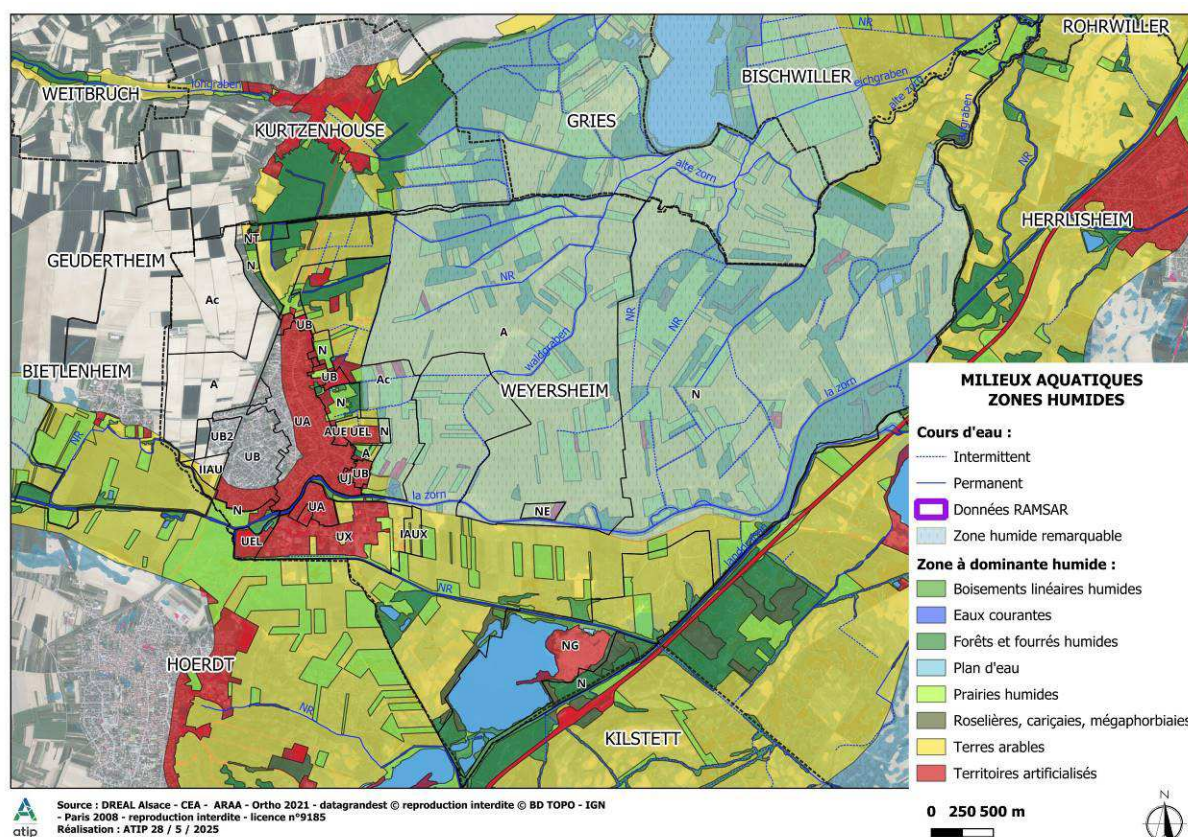


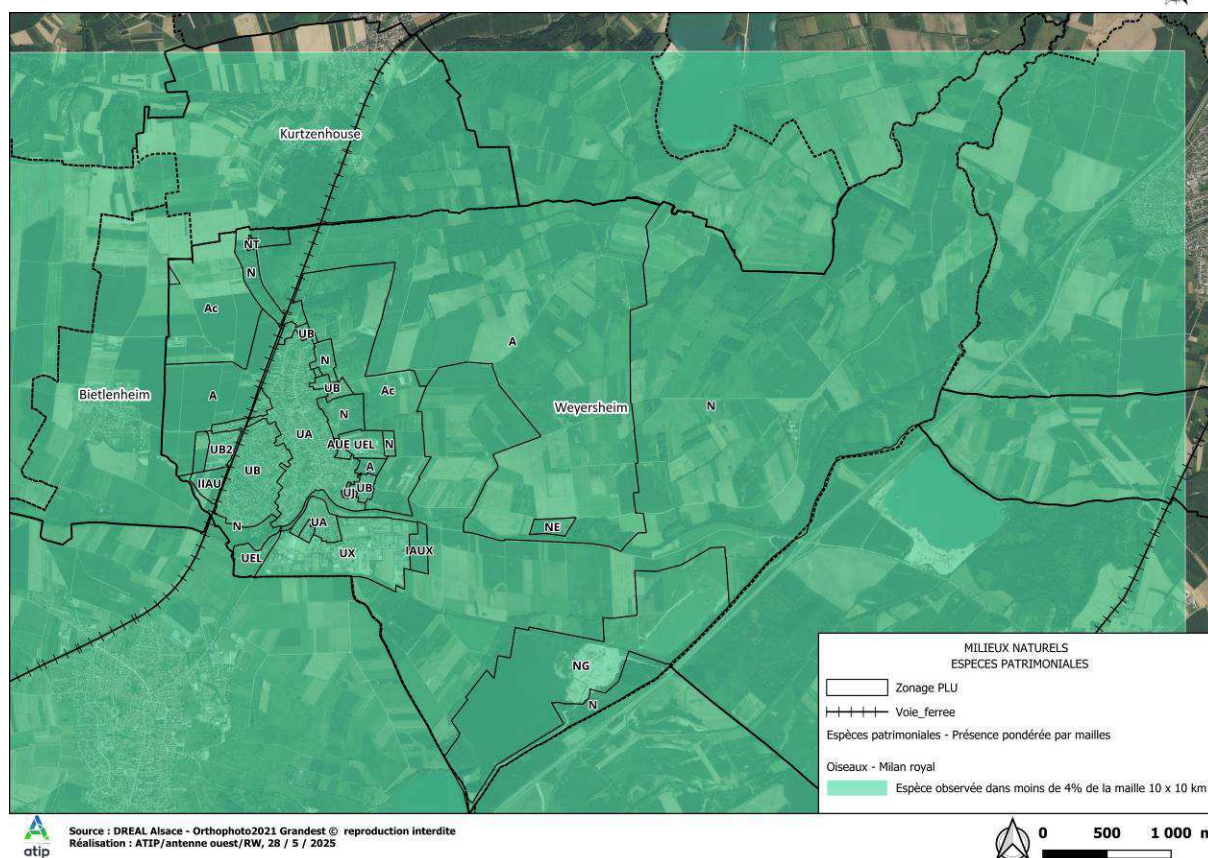
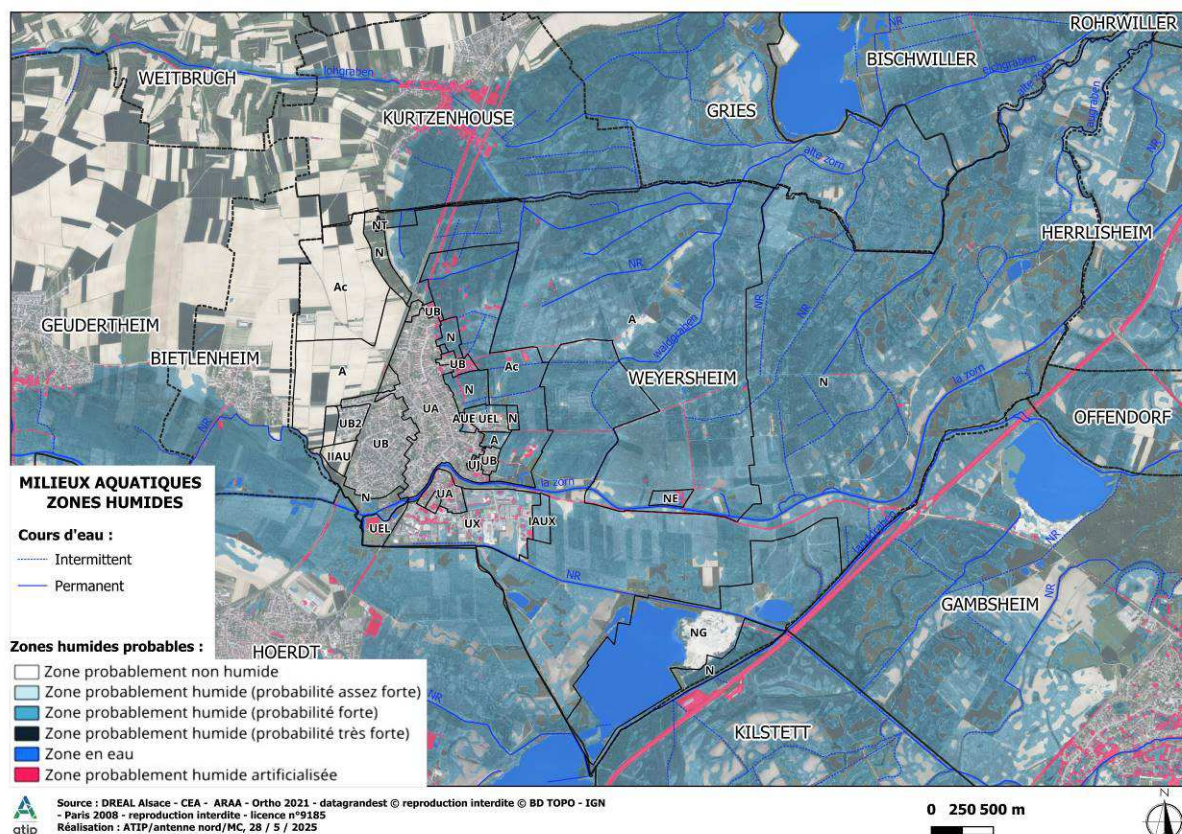


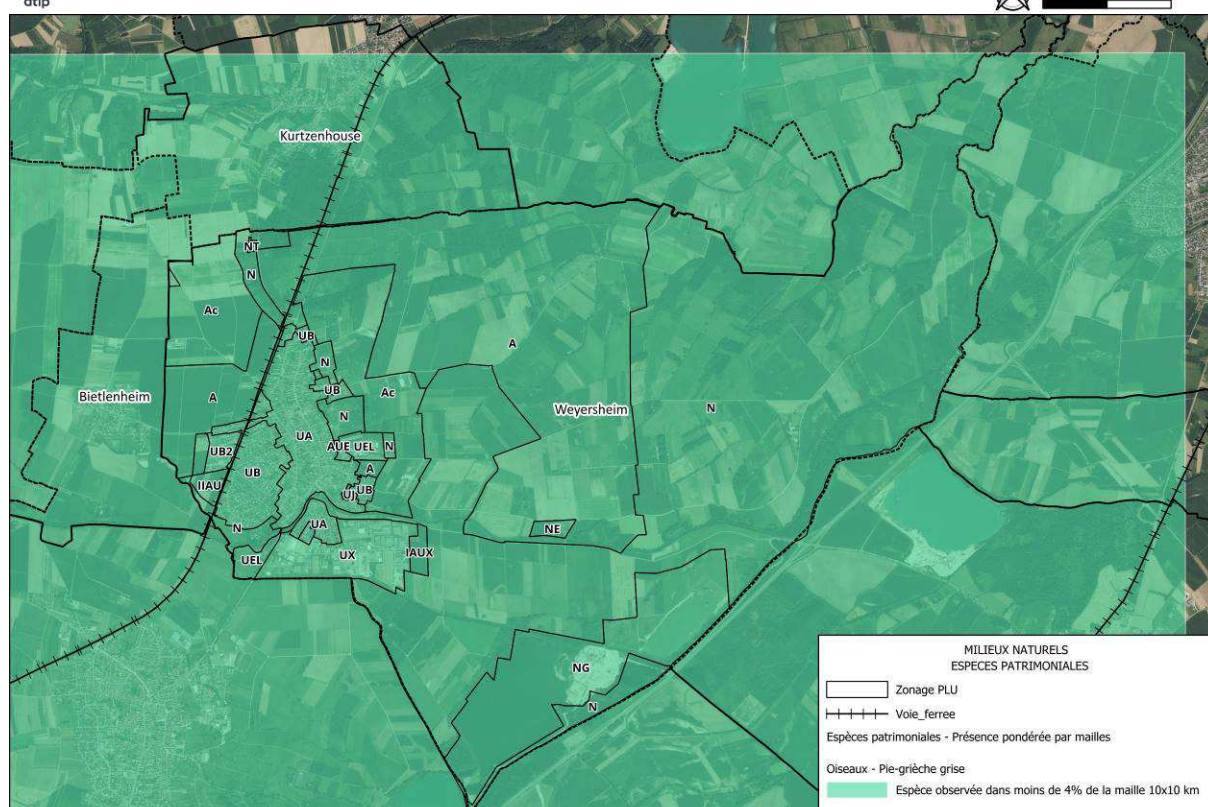
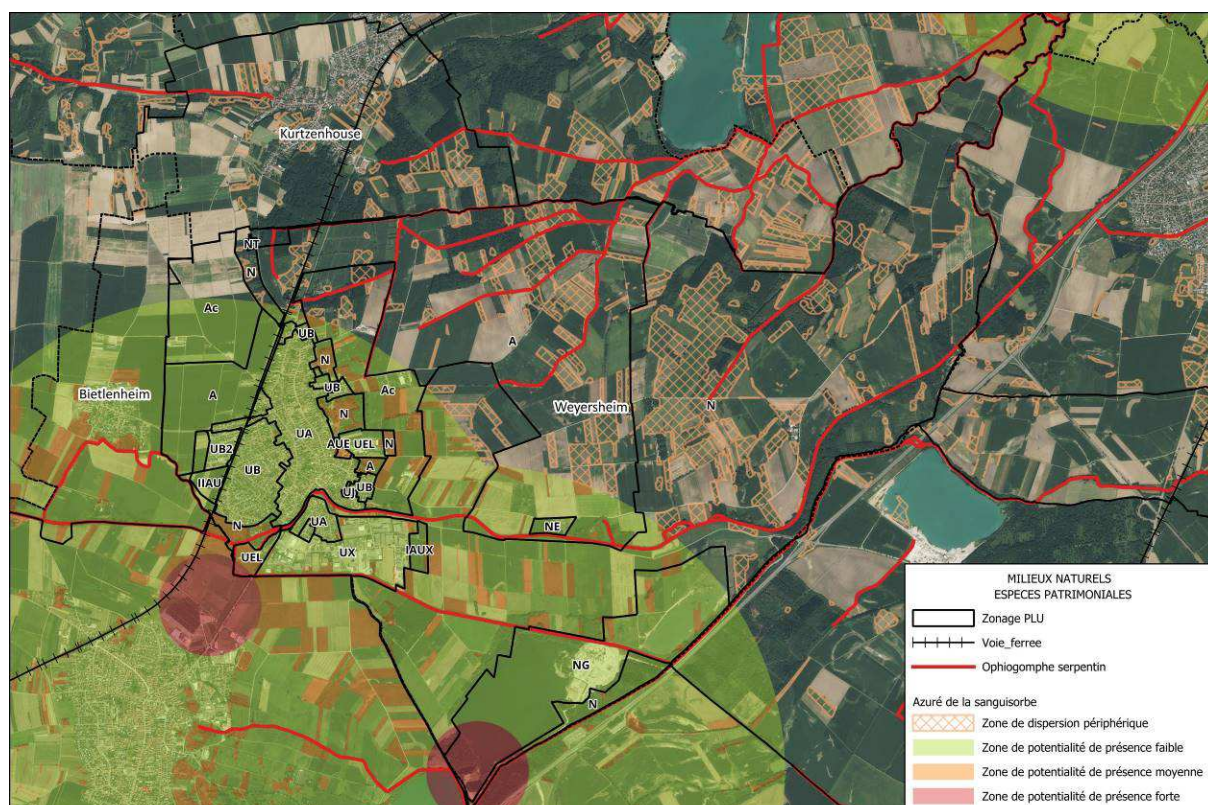
Corridors écologiques nationaux (source SRCE Alsace)

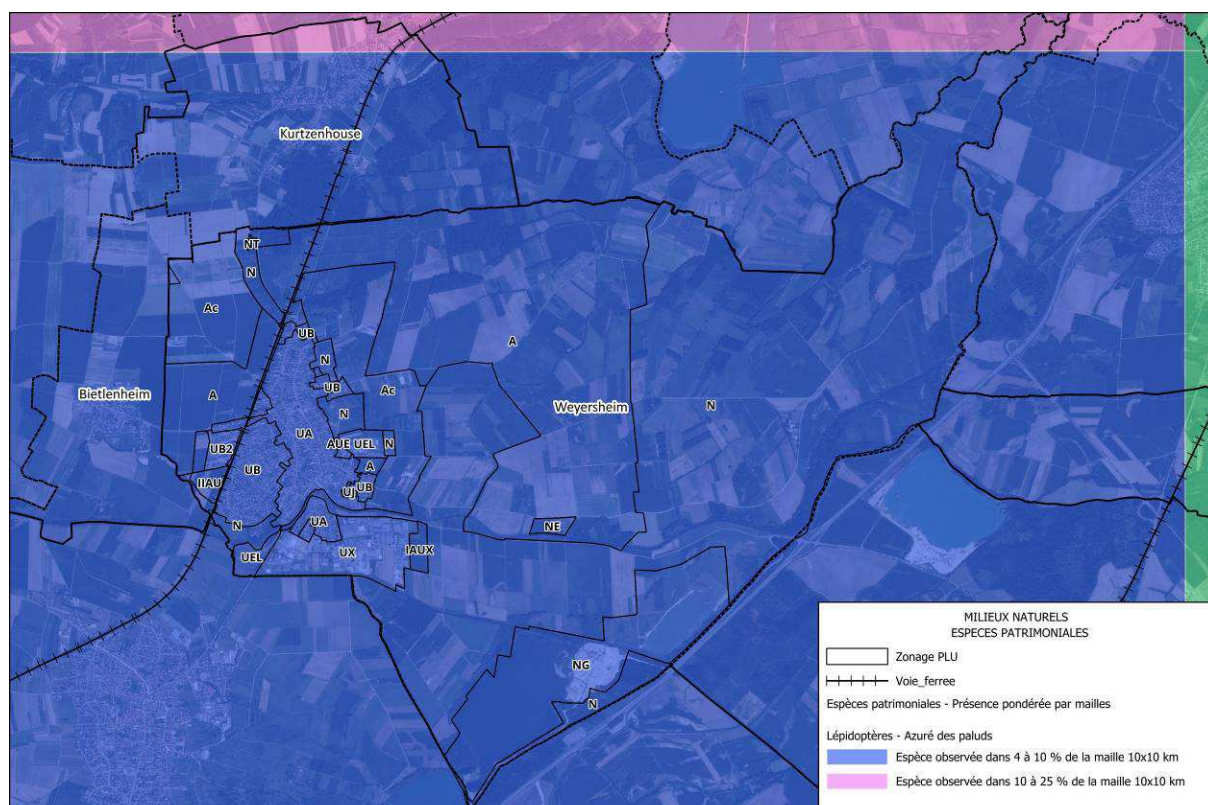


Corridors écologiques régionaux (source SRCE Alsace)









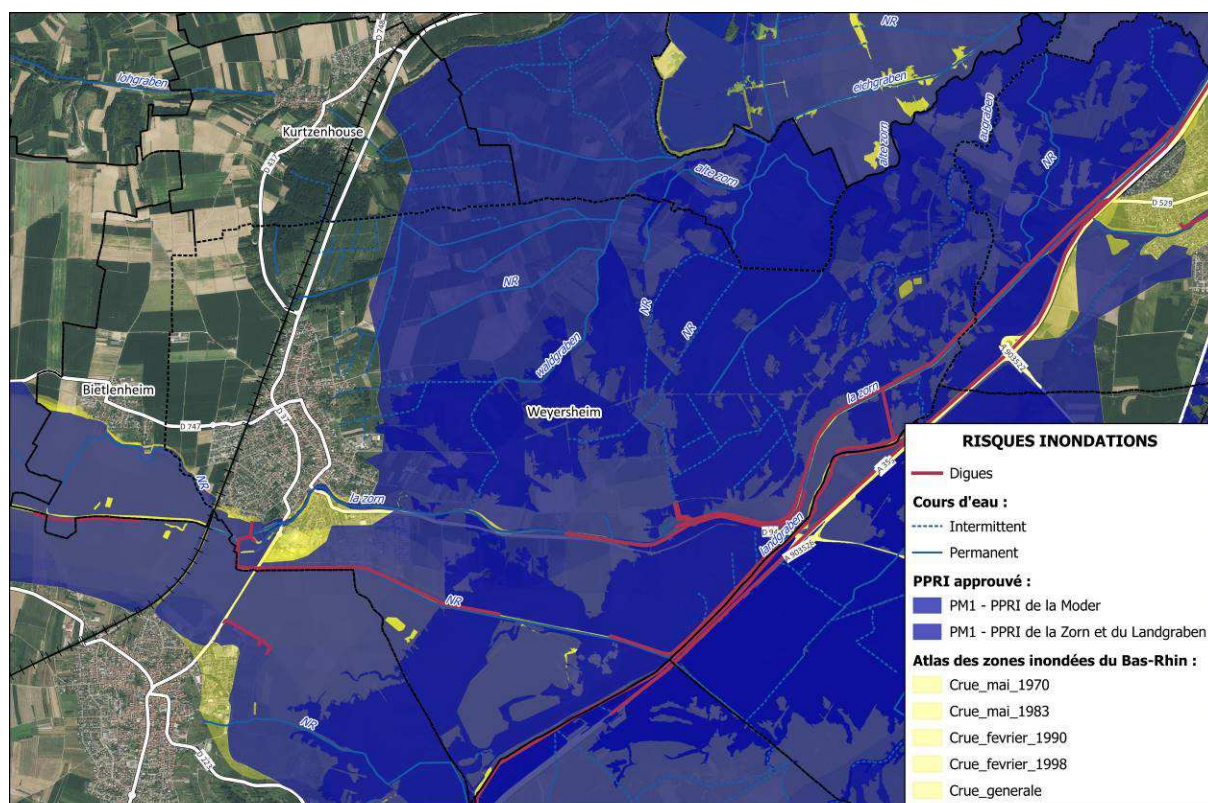
Source : DREAL Alsace - Orthophoto2021 Grandest © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne ouest/RW, 28 / 5 / 2025

0 500 1 000 m

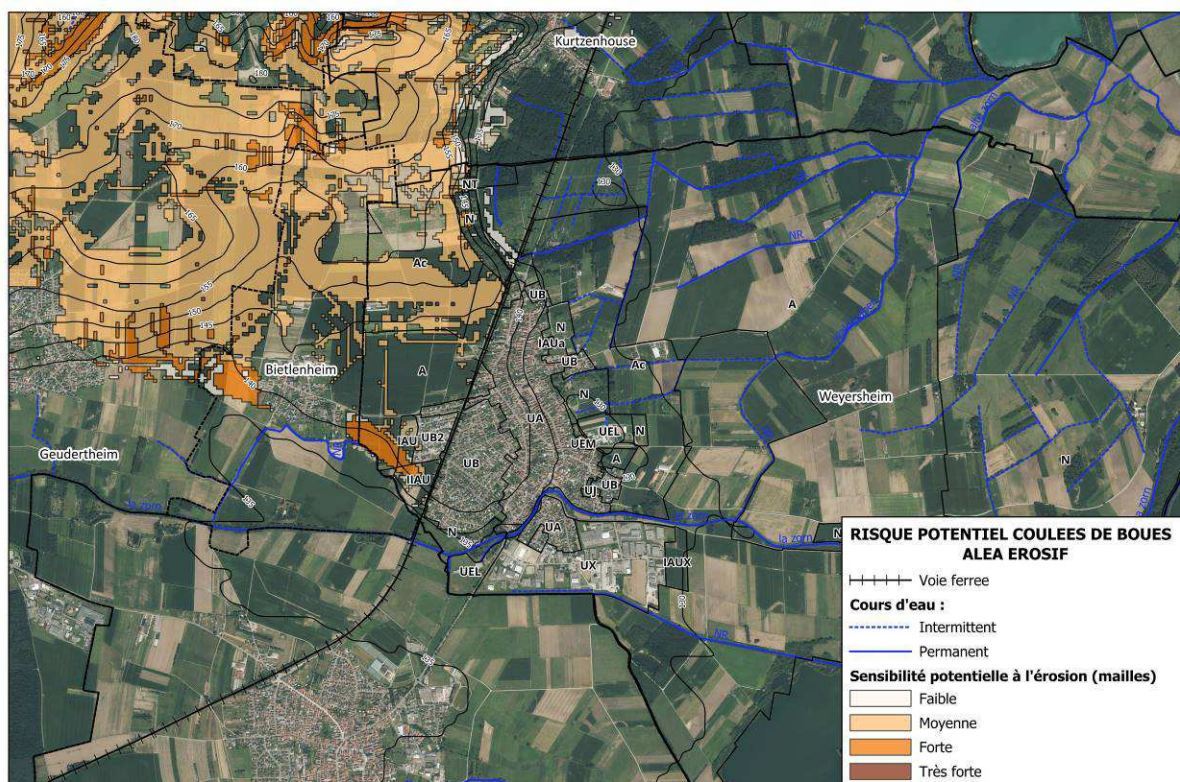


Source : DDT67 - DREAL Alsace - Ortho 2024 - datagrandest
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 4 / 6 / 2025

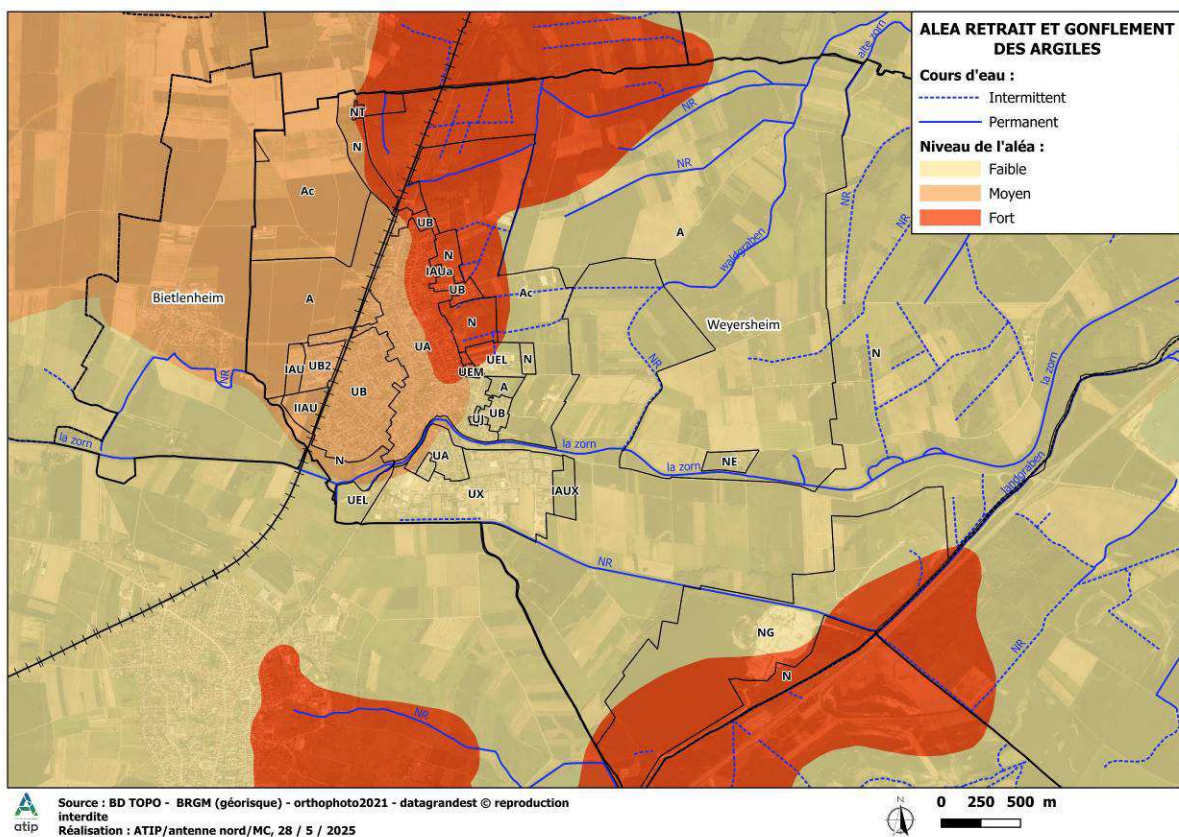
0 500 1 000 m



Source : DDT67 - DREAL Alsace - Ortho 2024 - datagrandest
 © BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 3 / 6 / 2025



Source : BD TOPO - DREAL Alsace - CeA - ARAA - orthophoto2024 datagrandest © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP, 28 / 5 / 2025



10.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification *prend en compte les risques liés aux inondations* (orientation 1.4) en prévoyant le libre écoulement des eaux pour les clôtures en zone agricole.

De plus, l'autorisation de clôtures en zone agricole pour des pâtures par exemple, favorise *le soutien aux activités agricole et forestières, garantes de l'entretien des espaces ouverts* (orientation 2.3).

En cela, cette évolution du règlement est compatible avec le PADD du PLU de Weyersheim.

10.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La mise en place de clôtures en zone naturelle et agricole ne constitue pas une consommation foncière comme peut l'être une construction. C'est une installation qui est conditionnée à un usage du sol autorisés dans les sous-secteurs AC, NE, NG et NT, ou à un aspect agricole (laissant passer la petite faune et le libre écoulement des eaux) en zone agricole. De plus, la possibilité offerte en zone A favorise le maintien du caractère agricole de la zone agricole.

Les espaces naturels et agricoles sont donc préservés, comme le prévoit l'orientation IA2 du SCOT Alsace du Nord qui vise à *protéger et préserver les espaces et les sites naturels, forestiers et agricoles*.

11. POINT N°8 : AUTORISER LES ACTIVITES DE SERVICE EN ZONE UEM

11.1. Objet et motivation

La zone UEM dans le PLU de Weyersheim a été spécialement définie pour être dédiée aux équipements médicaux et du domaine social, ainsi que les hébergements pour résidence senior. Et c'est bien dans ce cadre que s'insère un projet de maison médicale avec des médecins, kinésithérapeutes et infirmières.

Pour autant, les élus ne souhaitent pas y interdire d'autres activités libérales, telles que celles exercées par un notaire, un huissier ou encore un avocat. Ce type d'activités est répertorié par la destination « commerce et activité de service » et par la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » qui recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens (*Article 3 de l'arrêté du 10/11/2016 définissant les destinations et sous-destination de constructions pouvant être réglementées par les PLU*).

Ce type d'activités n'est aujourd'hui pas clairement autorisé dans le PLU. Aussi il s'agira en zone UE :

- d'interdire les autres sous-destinations interdites en zone UEM pour éclaircir la rédaction du règlement ;
- d'autoriser les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 40% de la surface de plancher totale de la construction où elle s'implante.

11.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 68 et 69)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

11.2.1. Règlement écrit

L'article UE1-1. et UE1-2. du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article UE I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes 1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2 paragraphe 2 et 3 ; 2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;	Article UE I : Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activité 1. Destinations des constructions, usage des sols et affectations interdites Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol suivantes 1. Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article UE 2 paragraphe 2 et 3 ; 2. Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires et au commerce de gros ;

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ; 4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ; 5. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ; 6. L'ouverture de carrière ; 7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain : – Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir, – le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs, – les garages collectifs de caravanes, – les parcs d'attractions ouverts au public,	3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de l'autorisation ; 4. Les dépôts à ciel ouvert de matériaux, de ferrailles et de déchets de toutes natures ; 5. Les bâtiments d'exploitation agricole et forestière ; 6. L'ouverture de carrière ; 7. Les occupations et utilisations du sol suivantes quels que soient leur nombre, leurs dimensions ou la durée d'occupation du terrain : – Les terrains de camping et de caravanage ainsi que les parcs résidentiels de loisir, – le stationnement des caravanes isolées et les résidences mobiles de loisirs, – les garages collectifs de caravanes, – les parcs d'attractions ouverts au public, 8. Dans le sous-secteur UEM, les sous-destinations suivantes : – artisanat et commerce de détail, – restauration – commerce de gros – cinéma – hébergement hôtelier et touristique
2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions	2. Destinations des constructions, usage des sols et affectations autorisées sous conditions
1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ; 2. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs. 3. Dans le sous-secteur UEM, l'hébergement est autorisé. 4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques.	1. Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des constructions admises dans la zone ; 2. Les logements de fonction et de gardiennage pour du personnel dont la présence permanente sur place est indispensable et nécessaires au bon fonctionnement des équipements collectifs. 3. Dans le sous-secteur UEM, l'hébergement est autorisé. 4. Les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et aux fouilles archéologiques. 5. Dans le sous-secteur UEM, les activités de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle, à condition d'être limitée à 40% de la surface de plancher totale de la construction où elle s'implante.

11.3. Incidences sur l'environnement

Cette précision apportée dans le règlement n'a aucune incidence sur l'environnement, puisqu'elle concerne la zone déjà urbanisée UEM. Les activités de service telle que décrites plus haut n'ont pas vocation à générer davantage de nuisances que les autres activités médicales et paramédicales autorisées dans la zone.

Enfin, cette modification du règlement est favorable à l'environnement, puisqu'elle induit une mutualisation des stationnements avec les autres activités médicales autorisées dans la zone, et donc une réduction de la consommation foncière.

11.4. Articulation avec le PADD

La modification apportée au règlement du PLU répond entièrement à l'orientation du PADD qui prévoit de *permettre la diffusion dans le tissu urbain existant, d'activités de services, de petits commerces ou de petit artisanat, compatibles avec le voisinage résidentiel, afin d'assurer l'animation du tissu urbain et le développement du lien social.*

11.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La commune de Weyersheim est considérée comme pôle intermédiaire dans le SCoT d'Alsace du Nord.

A ce titre, elle peut *avoir vocation à porter le développement [...] de services* (orientation IA1.1.2) et participer au *renforcement des activités tertiaires en développement les services de proximité à la population, entreprises et particuliers* (orientation IIA5).

Ce point de modification est donc compatible avec le SCoTAN.

12. POINT N°9 : AUTORISER LES REMBLAIS DE PENTE DE GARAGE DANS LES ZONES UA ET UB

12.1. Objet et motivation

La commune de Weyersheim a rencontré le cas d'un particulier qui souhaite supprimer la pente du garage en sous-sol de la maison car inadaptée (trop pentue et trop étroite). Le règlement du PLU ne permet pas ce type de projet car les remblais en zone urbanisée ne sont pas autorisés. Les élus souhaitent donc modifier le règlement pour autoriser ce type de remblais uniquement, dans les zones UA et UB correspondant aux espaces dédiés principalement à l'habitat existant.

12.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit (pages 60, 66)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

12.2.1. Règlement écrit

Les articles UA3-1., UB3-1. du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article UA/UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	Article UA/UB 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
1. Aspect extérieur des constructions	1. Aspect extérieur des constructions
[...] Dispositions générales <u>Remblais :</u>	[...] Dispositions générales <u>Remblais :</u>
10. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel.	10. La configuration naturelle du terrain ne pourra pas faire l'objet de transformations à l'exception des excavations strictement nécessaires à la surface d'implantation des constructions, qui devront intégrer, dans leur conception, la retenue d'un terrain naturel. Dans le cas de la suppression d'un garage en sous-sol d'une construction existante, le remblai de la pente de garage est autorisé, sous condition de respecter la réglementation du PPRI en zone inondable.
11. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.	11. L'implantation des constructions devra être adaptée au mieux à la topographie du terrain naturel en limitant les exhaussements et affouillements de sol.
12. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote	12. Dans les secteurs réputés à risque d'inondations ou dans les secteurs de

des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.	remontées de nappe, les autres exhaussements de sol nécessaires à la réduction de l'exposition aux risques sont admis dans la limite maximale de la cote de référence imposée par les PPRI ou de la cote des plus hautes eaux connue dans les secteurs de remontées de nappes.
---	--

12.3. Incidences sur l'environnement

Ce point de modification qui autorise les remblais de pente de garage en zone urbanisée a une incidence positive sur l'environnement : le remblais permet d'apporter davantage de surface perméable susceptible d'accueillir des espaces verts et plantés, favorisant ainsi la biodiversité dans ces zone urbanisées souvent très minérales.

Par rapport aux deux PPRI qui s'imposent à Weyersheim (PPRI Moder et PPRI Zorn et Landgraben), le risque n'est globalement pas augmenté puisque seules 5 parcelles situées en zones UA/UB seraient concernées par cette situation au sud de la zone UA. Un rappel concernant le règlement du PPRI idoine a tout de même été ajouté par précaution.

12.4. Articulation avec le PADD

Cette modification du règlement ne va à l'encontre d'aucune orientation du PADD et s'inscrit dans l'objectif général de *préservation de la qualité paysagère* de Weyersheim.

12.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne s'oppose à aucune orientation du DOO du SCoTAN.