

**PLAN LOCAL D'URBANISME  
DE GRIESHEIM-PRES-  
MOLSHEIM  
MODIFICATION N°1**

**NOTICE DE PRESENTATION  
(A ANNEXER AU RAPPORT  
DE PRESENTATION)**

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 13/12/2019

A GRIESHEIM-près-MOLSHEIM, le 16 décembre 2019  
M. Christophe FRIEDRICH, le Maire



**OTE INGÉNIERIE**  
des compétences au service de vos projets

[www.ote.fr](http://www.ote.fr)



**Siège social**  
 1 rue de la Lisière - BP 40110  
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE  
 Tél : 03 88 67 55 55

REV	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 14406	Page : 2/18
					<b>URB2</b>	
Document1						

## Sommaire

<b>1. Coordonnées du maître d'ouvrage</b>	<b>4</b>
<b>2. Présentation de l'objet de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
2.1. Situation du document d'urbanisme communal	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique	5
2.3. Justification de la procédure	6
<b>3. Informations relatives à l'enquête publique</b>	<b>7</b>
3.1. Mention des textes qui régissent l'enquête publique	7
3.2. Insertion de l'enquête publiques dans la procédure administrative relative à la modification du PLU	7
<b>4. Modifications apportées au PLU</b>	<b>9</b>
4.1. Evolution du rapport de présentation	9
4.2. Point 1 : Modification de la rédaction de l'article 6UA relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	11
4.3. Point 2 : Modification de la rédaction de l'article 6UB relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	12
4.4. Point 3 : Rectification des limites des zones UB/NJ au sud du village	14
<b>5. Incidences des modifications sur l'environnement</b>	<b>18</b>

## **1. Coordonnées du maître d'ouvrage**

---

### **Commune de GRIESHEIMS-près-MOLSHEIM**



Place du Tilleul  
67870 GRIESHEIM-près-MOLSHEIM

 03.88.38.14.44

@

représentée par M. Christophe FRIEDRICH, Maire

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

---

### 2.1. SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME COMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme de Griesheim-près-Molsheim a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 31 août 2018.

### 2.2. PRESENTATION DE L'OBJET DE LA MODIFICATION ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La commune a engagé la présente procédure de modification en vue d'apporter différents ajustements au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- Rectification des limites des secteurs NJ/UB Rue du Bischenberg,
- Rectifications des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zones UA et UB (articles 6UA, 6UB).

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

## **2.3. JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE**

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

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

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

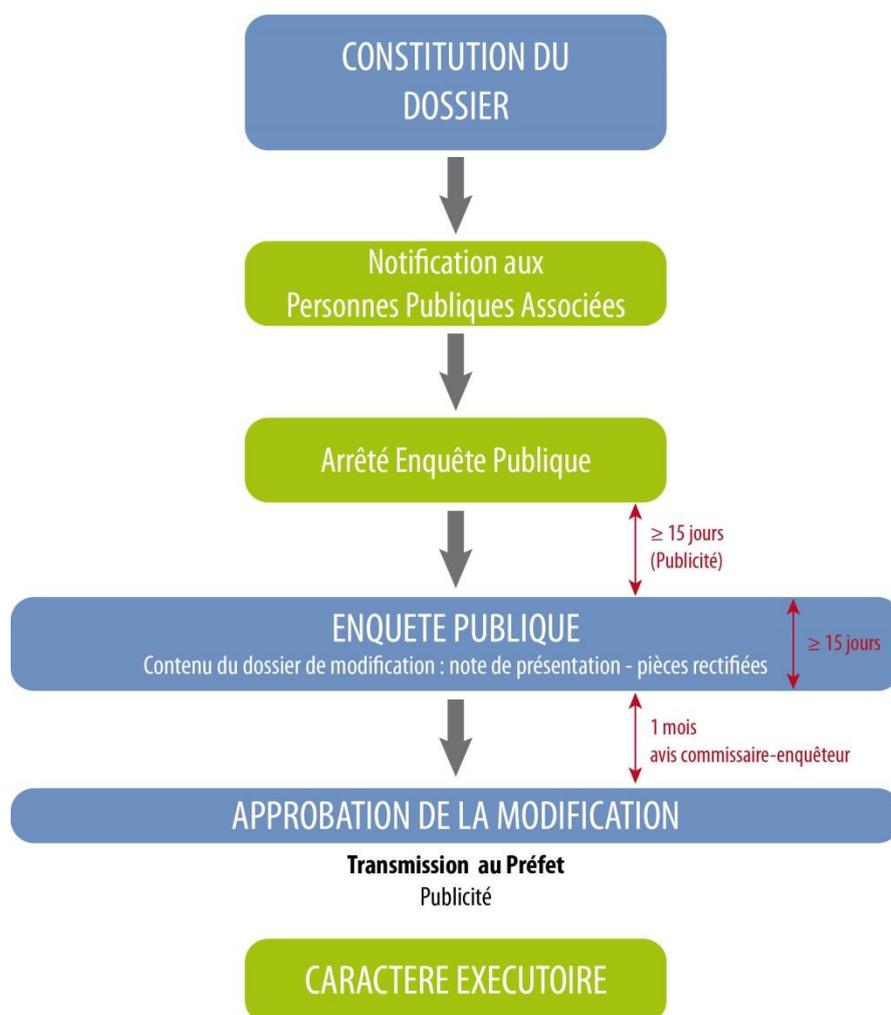
En vertu des dispositions de l'article L153-36 du code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (réduction des limites de la zone UB, évolution du prospect en zones UA et UB), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

### 3. Informations relatives à l'enquête publique

#### 3.1. MENTION DES TEXTES QUI REGISSENT L'ENQUETE PUBLIQUE

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

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



**INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE**

---

Le code de l'urbanisme ne prévoit, dans le cadre d'une procédure de modification d'un PLU, aucune concertation préalable obligatoire.

D'autre part, la modification du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale, une concertation préalable volontaire n'est pas non plus requise au titre du code de l'environnement.

En conséquence, aucune concertation préalable n'a été conduite dans le cadre de cette procédure.

## 4. Modifications apportées au PLU

### 4.1. EVOLUTION DU RAPPORT DE PRESENTATION

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

Il est en outre précisé que le chapitre « G – Justifications des choix » est complété dans son paragraphe « 2.2. – Prendre en compte les enjeux environnementaux et valoriser le paysage », pour ce qui concerne la prise en compte du risque d'inondation.

La page 215/303 est ainsi complétée par le paragraphe en rouge, pour tenir compte de la présente modification de la limite de la zone NJ, liée à la prise en compte du risque d'inondation.

La majeure partie des terrains agricoles sont classés en zone A, où la constructibilité est très limitée.

Les zones N correspondent aux éléments naturels de la commune non exploités : vergers et jardins, espaces boisés, ripisylves et abords du Rosenmeer, jardin botanique, plaine sportive. Le secteur Est de la commune ainsi que les vergers et jardins situés au Nord du tissu bâti font l'objet d'un classement en zone N afin de les préserver pour leur qualité écologique et paysagère. En zone N la constructibilité est très limitée. Trois secteurs au titre des STECAL ont été définis sur le plan de zonage, un secteur NJ, NX et NG pour les secteurs particuliers nécessaires, notamment pour les secteurs de jardins situés en zone inondable, la sablière et le site de stockage de matériaux inertes.

Seule une zone à urbaniser (AU) de 2,6 ha environ a été définie. Les extensions urbaines limitées visent à la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers. Cela permet également de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'habitat potentiel du Grand Hamster.

Les constructions dont la hauteur dépasse les lignes de crête sont interdites afin de ne pas impacter le paysage. Aussi des dispositions sont prises quant à l'aspect et l'aménagement des abords des bâtiments agricoles en vue d'une meilleure intégration paysagère.

Le classement en zone N permet la préservation du Rosenmeer et de ses ripisylves. En milieu urbain, le cours d'eau et ses abords sont classés en zone NJ, afin de permettre la préservation et la mise en valeur du cours d'eau tout en permettant l'aménagement et la construction d'extension et d'annexe à l'habitation de taille limitée.

**L'intégration en zone NJ de parcelles inondées permet également de limiter l'exposition au risque des personnes et des biens, en encadrant très fortement la constructibilité des parcelles concernées.**

**MODIFICATIONS APORTEES AU PLU**

---

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable sont admis dans l'ensemble des zones à l'exception des zones N afin de préserver leur caractère naturel. En zone A ces dispositifs doivent être implantés sur les sites d'exploitation afin de ne pas consommer de terres agricoles pour la production d'énergie. Dans le même esprit, en zone UJ, ces dispositifs ne peuvent être implantés que sur les constructions, afin de ne pas consommer d'espaces verts.

Les eaux pluviales quant à elles devront être gérées en respect de la réglementation en vigueur sur le territoire.

## 4.2. POINT 1 : MODIFICATION DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 6UA RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 4.2.1. Objectifs et justification

La combinaison des dispositions des alinéas 3 et 4 de l'article 6UA posent des difficultés d'interprétation lors de l'instruction des autorisations de construire. En effet, la rédaction du PLU en vigueur introduit plusieurs distances de recul d'implantation, que la commune souhaite harmoniser et mettre en cohérence avec les modalités d'implantation existantes.

L'objectif est de préserver les modes d'implantation caractéristiques du vieux village et rendre la règle plus compréhensible par les citoyens.

### 4.2.2. Modification apportée au règlement

#### a) LA REDACTION ACTUELLE

##### DISPOSITIONS GENERALES

3. Le nu de la façade de la première construction devra s'implanter au moins sur une limite séparative latérale ou avec un recul de 0,70 mètre lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine.
4. Le nu de la façade de la première construction par rapport aux autres limites séparatives latérales et aux limites de fond de parcelle s'implantera :
  - Soit sur limite séparative latérale
  - Soit avec un recul minimal de 0,70 mètre
  - Soit avec un recul minimal de 2 mètres
5. Pour toutes les autres constructions (qui ne sont pas les premières, y compris celles qui ne disposent que d'un accès sur la voie) ainsi que les équipements publics et d'intérêt collectif, elles s'implanteront :
  - Soit sur limite séparative latérale ou avec un recul de 0,70 mètre ;
  - Soit avec un recul minimal de 2 mètres.

#### b) LA REDACTION PROPOSEE

##### ***Dispositions générales***

- 3. Le nu de la façade de la première construction devra s'implanter au moins sur une limite séparative latérale ou avec un recul maximal de 0,35 mètre dans la tradition locale du « schlupf » lorsque celui-ci existe sur la parcelle voisine ;***
- 4. Si elle n'est pas édifiée sur la limite séparative, ou dans le respect du « schlupf » visé à l'alinéa 3 ci-dessus, toute construction devra être implantée à une distance au moins égale à 2,50 mètres de toute limite séparative.***

L'alinéa 5 est supprimé.

La numérotation des alinéas suivants de l'article 6UA est revue.

## **4.3. POINT 2 : MODIFICATION DE LA REDACTION DE L'ARTICLE 6UB RELATIF A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **4.3.1. Objectifs et justification**

Dans la zone UB, secteur résidentiel, un recul par rapport aux limites séparatives de seulement 1 mètre avait été envisagé. A l'usage, il s'avère que ce recul trop limité ne permet pas de répondre à l'objectif affiché dans le PADD de maîtrise du renouvellement urbain pour empêcher une surdensification pouvant porter atteinte à la qualité de vie des habitants et entraîner des dysfonctionnements sur le territoire, et ce même si l'implantation des constructions est encadrée par un gabarit.

La commune souhaite donc porter le recul à 2,50 mètres.

Cf. page suivante

### 4.3.2. Modification apportée au règlement

#### a) LA REDACTION ACTUELLE

##### DISPOSITIONS GENERALES

3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 54° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparatives, soit à une distance minimale de un mètre par rapport aux limites séparatives.

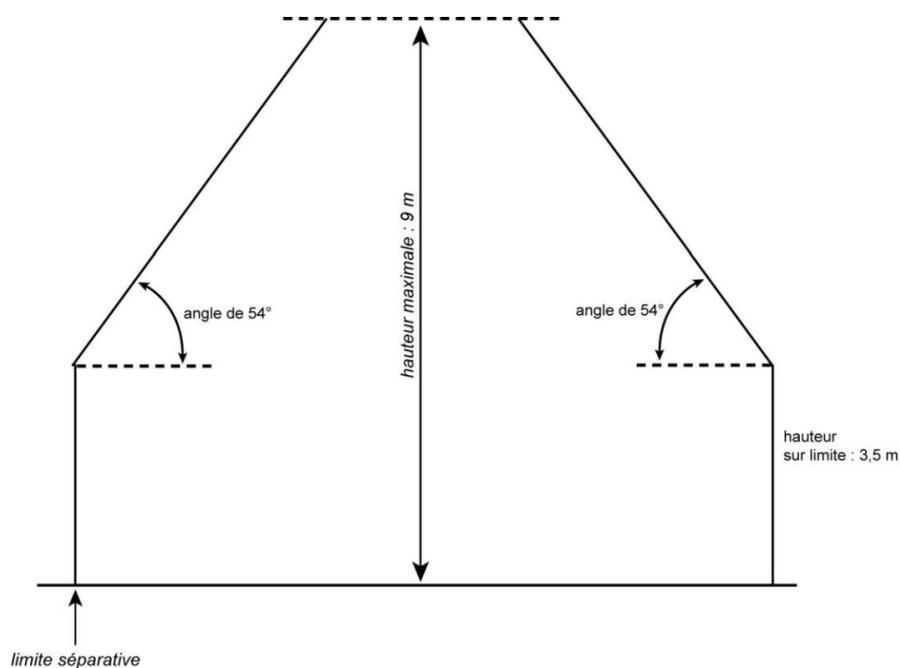


Schéma illustratif de la disposition

#### b) LA REDACTION PROPOSEE

##### **Dispositions générales**

3. La construction doit être comprise dans un gabarit formé par une verticale de 3,5 mètres de hauteur mesuré à partir du niveau de la longrine ou du niveau fini du trottoir (en l'absence de longrine) et d'une oblique de 54° prenant appui sur le point de la verticale.
4. A l'intérieur de ce gabarit, la construction s'implante soit sur la limite séparatives, soit à une distance minimale de 2,50 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 4.4. POINT 3 : RECTIFICATION DES LIMITES DES ZONES UB/NJ AU SUD DU VILLAGE

### 4.4.1. Objectifs et justification

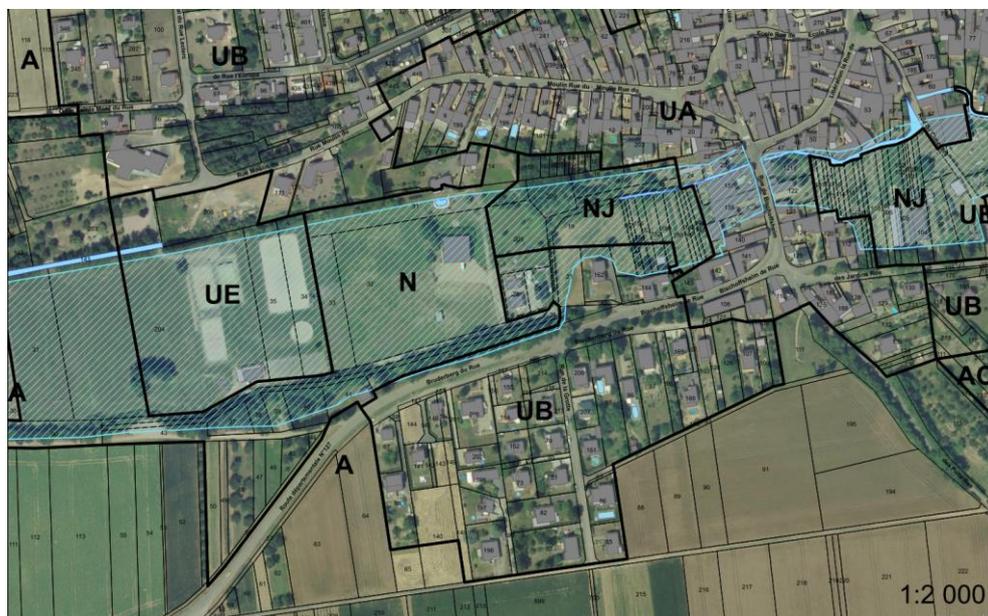
Lors de l'élaboration du PLU, la commune s'est fixé comme objectif dans le cadre du PADD de prendre en compte le risque d'inondation (Axe 2 – Prendre en compte les enjeux environnementaux et valoriser le paysage ; orientation 4).

#### Orientation 4. LIMITER L'EXPOSITION AUX RISQUES DES BIENS ET DES PERSONNES

- Assurer la protection des habitants et des constructions contre les risques naturels, notamment l'inondation ;
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces agricoles et naturelles ;
- Favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement ;
- Adapter les cultures dans la zone inondable.

*Extrait du PADD du PLU approuvé*

A ce titre, elle souhaite rectifier une erreur de limite de zone, la zone UB au sud du village étant concernée par le risque d'inondation.



*L'extrait de plan ci-dessous montre la superposition des limites des zones inondables et le zonage du PLU*

Afin de bien assurer la préservation des personnes et des biens dans un secteur qui a connu des épisodes d'inondation, la commune souhaite réduire les limites de la zone UB rue du Bischenberg et de reclasser en zone NJ parcelles et parties de parcelles identifiées comme soumises au risque d'inondation au regard de l'Atlas des zones inondables.



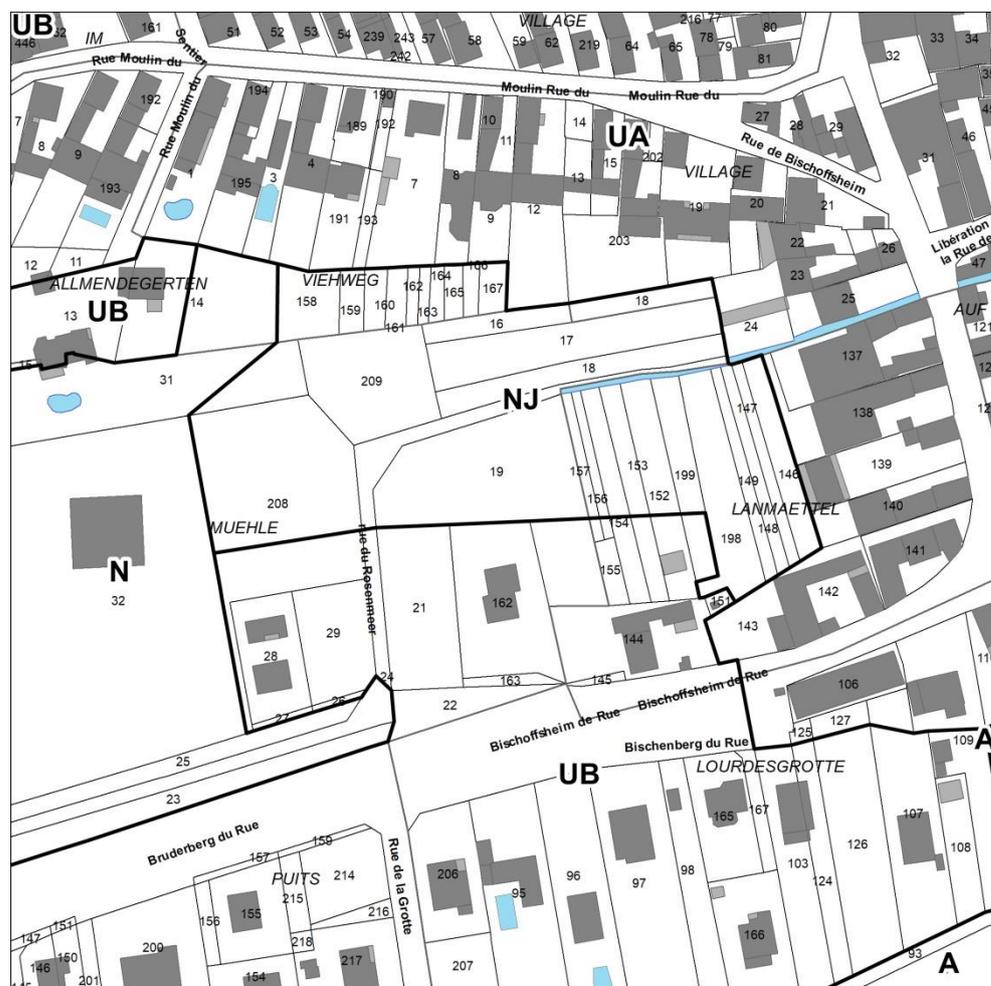
*Les jardins inondés Rue du Bischenberg*

La commune souhaite ainsi rectifier une erreur, qui n'avait pas été relevée lors de la consultation des services ou au cours de l'enquête publique sur le PLU arrêté, avant son approbation.

De fait, les limites la zone UB sont réduites de 0.25 ha au bénéfice de la zone NJ.

## 4.4.2. Modification apportée au règlement graphique

### a) LES LIMITES DE ZONES EN VIGUEUR



b) LES LIMITES DE ZONES APRES MODIFICATION



## **5. Incidences des modifications sur l'environnement**

---

Les modifications apportées au PLU sont de nature à avoir des incidences sur l'environnement, grâce à une meilleure prise en compte du risque.

Par ailleurs, les 0.25 ha de foncier distraits de la zone UB et reclassés en zone NJ garantiront une préservation d'espaces de jardins/vergers.