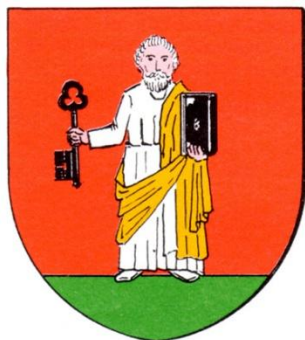


PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de Projet n°1



EGUISHEIM

1a. Note de présentation

Valant rapport de présentation complémentaire

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU

DECLARATION DE PROJET N°1



2025

Sommaire

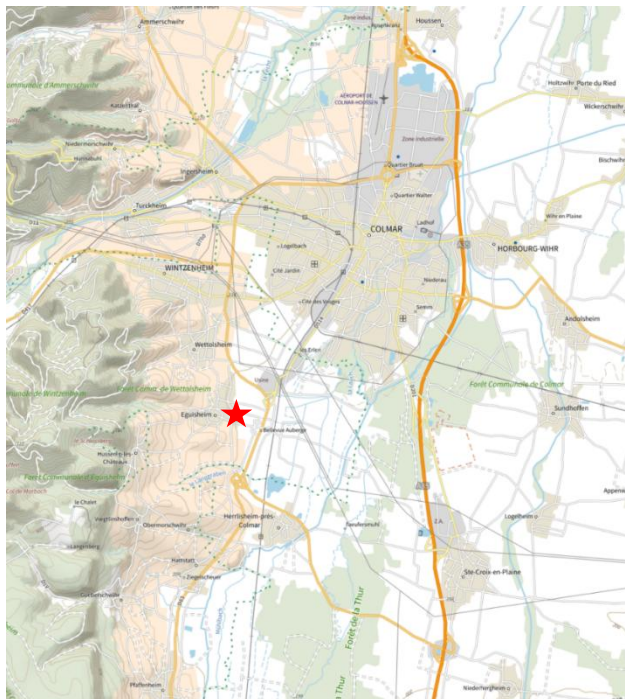
1. RAPPEL DU CONTEXTE JURIDIQUE ET OBJET DE LA PROCEDURE	4
1.1. Objet de la procédure	4
1.2. Choix de la procédure	5
1.3. Evaluation environnementale	5
2. DECLARATION DE PROJET	7
2.1. Présentation du projet	7
2.2 Description du projet : création d'une zone artisanale	10
2.2. Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes	12
2.3. Justification de l'intérêt général du projet	14
2.4. Etat initial de l'environnement et les perspectives de son évolution	16
3. MISE EN COMPATIBILITE DU PLU ET EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS	16
3.1. Contexte	16
3.2. Modification du PADD	16
3.3. Règlement écrit : modification du cadre réglementaire pour encadrer l'urbanisation projetée dans le secteur AUe1	19
3.4. Règlement graphique : mise en place d'un emplacement réservé pour la construction d'un équipement	24
3.5. Les orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)	27
4. COMPOSITION DU DOSSIER	32
5. PROCEDURE	32

1. Rappel du contexte juridique et objet de la procédure

1.1. Objet de la procédure

La commune d'Eguisheim, dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2019, oriente le développement urbain à vocation économique et résidentiel vers les terrains situés à l'est de la commune, en ayant inscrit plusieurs secteurs dans ce but.

La présente procédure a pour objet de repenser l'organisation de cette partie d'agglomération et de revoir l'aménagement d'une de ces zones pour intégrer des besoins économiques avérés ne pouvant être satisfaits ailleurs, ainsi que dans le but de réaliser un nouveau centre technique communal.



Extension du site d'activités

1.2. Choix de la procédure

Compte tenu du caractère d'intérêt général de cette opération d'aménagement, il est décidé d'utiliser la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du P.L.U. organisée par le Code de l'Urbanisme et notamment par les articles L. 153-54 et R. 153-15.

En effet, le projet porté par la présente procédure ne peut être mis en œuvre par modification du PLU car il oblige à une modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune.

Ainsi, la présente procédure permet à la collectivité de se prononcer sur l'intérêt général de l'opération et de mettre en compatibilité les dispositions du PLU d'Eguisheim révisé et approuvé le 30 janvier 2019 afin de permettre la réalisation du projet.

Les principales étapes de la procédure :

- *Concertation avec la population*
- *Transmission du dossier à la MRAe pour avis*
- *Notification du projet aux personnes publiques associées*
- *Réunion d'examen conjoint*
- *Enquête publique*
- *Approbation du dossier de déclaration de projet par le conseil municipal.*

La commune d'Eguisheim a pris une délibération pour acter le lancement de cette procédure et fixer les modalités de la concertation avec la population lors du conseil municipal du 11 octobre 2023.

1.3. Evaluation environnementale

Cette procédure de mise en compatibilité du PLU dans le cadre de la déclaration de projet sera soumise à évaluation environnementale. En effet, l'article R. 104-13 du Code de l'urbanisme, associé à l'article R. 104-11 1°b, impose que la mise en compatibilité du PLU à l'occasion d'une déclaration de projet soit soumise à évaluation environnementale dès lors qu'elle conduit à changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Extrait de l'article Article R104-13 :

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à **l'occasion de leur mise en compatibilité** :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

Extrait de l'article R. 104-11

I.-Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision :

a) Lorsqu'elle permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

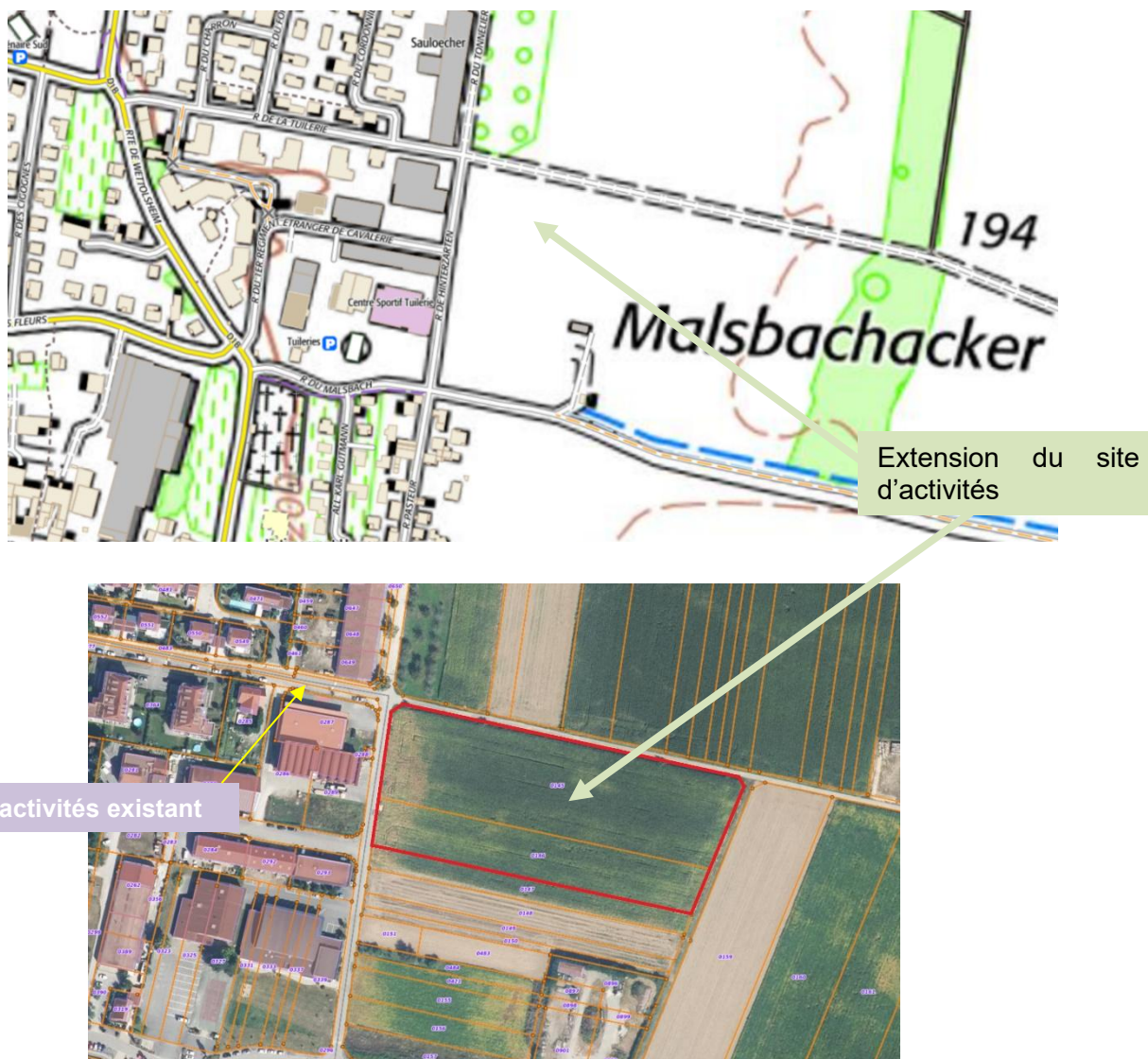
b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables.

2. Déclaration de projet

2.1. Présentation du projet

Localisation de la zone :

Le projet d'extension (1,6 ha) du site d'activités sur la commune d'Eguisheim se situe en continuité direct de la zone d'activité rue des Tuileries et rue Pasteur :



Ce site est pour l'instant occupé par des terres labourables, ne subit aucune contrainte environnementale (zone humide, zone inondable, continuité écologique, réservoir de biodiversité...) et se situe à l'écart du périmètre de protection des monuments historiques.

Topographie et occupation du sol

La commune d'Eguisheim se situe dans le piémont viticole, secteur caractérisé par un relief collinéen, avec son tissu bâti localisé en partie basse du piémont.

Le secteur à projet, à l'est de la partie urbanisée de la commune, se situe dans la partie céréalière, soit la partie plane du territoire.



Le site à projet est cultivé sur la totalité de son périmètre (culture céréalière).

Il est inscrit en zone AUe1 (zone à urbaniser) dans le PLU d'Eguisheim approuvé en 2019.

Accès au site d'activités :

L'accès au site se fait via les rues des Tuileries et Pasteur.



Cette localisation ne présente pas de difficulté concernant la circulation. En effet, la rue Pasteur étant principalement utilisée par les acteurs et usagers de la zone d'activité existante.

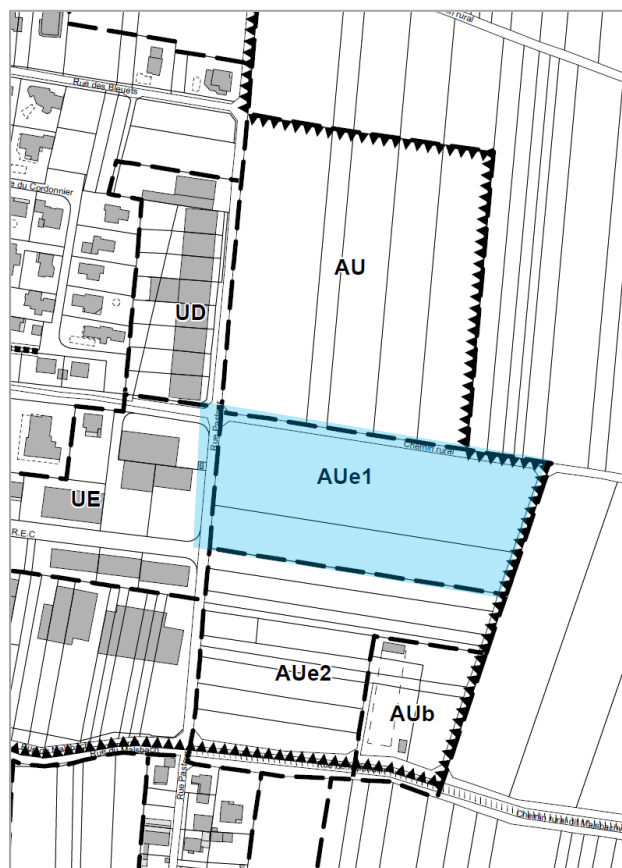
2.2 Description du projet : création d'une zone artisanale

Il est rappelé d'entrée que le secteur concerné par la déclaration de projet est déjà ouvert à l'urbanisation dans le cadre du PLU approuvé mais ne permettait que les hangars agricoles/ viticoles.

PLU approuvé

Le PLU approuvé d'Eguisheim oriente le développement des secteurs d'activités économiques à l'est de la commune et prévoit quatre secteurs distincts :

- Un secteur mixte, à vocation d'équipements, commerces et activités économiques permettant l'habitat sous condition rue du Malsbach – secteur AUe2 au PLU en vigueur ;
- Dans son prolongement, le site de l'ancienne station d'épuration à requalifier en vue de l'accueil d'équipements communaux – secteur AUb du PLU ;
- Au Nord de la rue des Tuileries, un secteur de réserve foncière destiné à l'activité économique – secteur AU ;
- Au sud du chemin rural prolongeant la rue des Tuileries, un secteur destiné uniquement aux constructions agricoles et viticoles - secteur faisant l'objet de la présente procédure.



*Extrait du zonage du PLU approuvé
(en bleu, le secteur concerné par la présente procédure)*

La définition de ces secteurs, réalisée lors de l'élaboration du PLU approuvé en 2019, nécessite d'être repensé pour répondre aux demandes existantes.

Historique et évolutions récentes

Le secteur AUe1 situé au sud de la rue des Tuileries *avait été uniquement destiné* à des projets agricoles ou viticoles et identifié comme tel dans le document d'urbanisme, que ce soit au niveau des orientations du PADD ou de règlement.

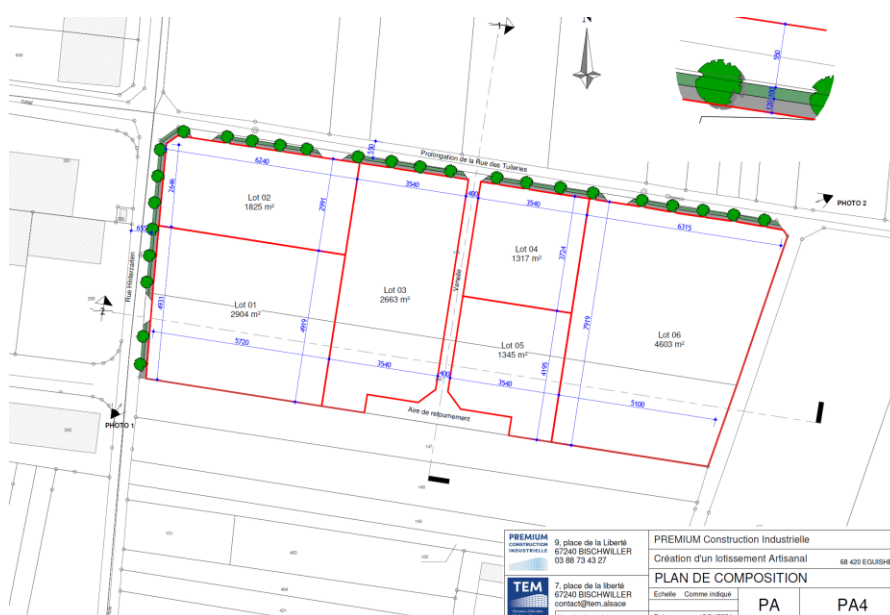
Néanmoins, si cette orientation se justifiait à l'époque, ce caractère limitatif ne permet malheureusement pas de répondre aux besoins économiques actuels et avérés. En effet, les contacts pris auprès des viticulteurs locaux n'ont pas permis de faire émerger un besoin suffisant pour permettre l'aménagement de cette zone dans son ensemble. Par ailleurs, divers entrepreneurs locaux n'étant pas dans le domaine agricole ou viticole ont déjà exprimé des besoins de développement qui ne peuvent être satisfaits sur leurs sites actuels pour des questions de surfaces disponibles. *La commune souhaite favoriser cette mutation du tissu économique et local, maintenir son dynamisme économique et favoriser dans l'intérêt général la création et le développement de l'emploi sur la commune ainsi que le maintien de ces emplois pour les habitants de la commune et des communes avoisinantes. Dans cet objectif la société Premium Construction industrielle a développé depuis 2024 plusieurs solutions et proposé un projet de lotissement artisanal intégrant notamment les réflexions communales concernant le projet de centre technique municipal.*

Le projet envisagé est donc **la création d'une zone artisanale** de 6 lots dont un réservé pour le projet communal de bâtiment pour les services techniques.

En effet, la commune a en projet d'implanter sur ce secteur au sud du prolongement de la rue des Tuileries son nouveau centre technique municipal. La construction de cet équipement public, envisagé tout d'abord sur le site de l'ancienne station d'épuration (zone AUb), s'est confronté à plusieurs problèmes de foncier (vestiges souterrains comportant probablement de l'amiante combiné à une forme peu adéquate et une surface insuffisante au regard des besoins exprimés).

La commune *en recherche* d'un autre terrain pour son projet s'est orientée vers ce site pour disposer d'un terrain adapté à ses besoins.

Le projet et le plan de composition du secteur (à titre illustratif) est le suivant :



L'aménageur est Premium Promotion qui dispose de la maîtrise foncière via des promesses de ventes.

Ainsi le Projet d'aménagement (sous forme de lotissement artisanal) proposé par Premium construction industrielle octroie une surface de terrain suffisamment dimensionnée pour permettre le nouveau projet de centre technique municipal. Par ailleurs des lots (6 maximum) de tailles variées sont créés. La dernière variante du projet permet la possibilité de bouclage vers le Sud et le secteur AUe2 en accord avec l'OAP sur ce secteur de frange Est du village ainsi il est envisagé la création d'une **zone artisanale de 6 lots** dont un réservé pour le projet communal de bâtiment pour les services techniques)

L'aménagement de la zone reprendra ainsi les grands principes énoncés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévus lors de l'élaboration du PLU : notamment le bouclage vers le secteur AUe2, les traitements paysagers de principe à créer.

Ainsi l'aménagement de ce secteur permettra de répondre aux demandes des viticulteurs, des entrepreneurs locaux, ainsi qu'à celles de la commune.

La DP entraineront la modification des éléments suivants du PLU :

- Le PADD graphique
- Le règlement écrit et graphique
- L'OAP

2.2. Articulation du projet avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes

Le Schéma de Cohérence Territoriale :

Eguisheim, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016, constitue un pôle relais à vocation touristique. Ces pôles relais répondent à un rayonnement intercommunal et le développement de l'activité de proximité y est encouragé afin de préserver le dynamisme économique et social des bassins de vie.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) en vigueur traite, dans l'orientation 2.2.3 de son Document d'Orientations et d'Objectifs (D.O.O.), le maintien d'une agriculture et d'une viticulture performante, notamment en préservant les parcelles classées en AOC – ce qui est le cas ici.

De plus, l'orientation 2.2.5 du même document, intitulé « développer une armature commerciale plus proche et plus accessible » énonce :

Afin d'améliorer la réponse aux besoins de la population résidente du territoire Rhin Vignoble Grand-Ballon et en cohérence avec l'armature urbaine, le développement commercial :

...

- Met en place un maillage sur les achats réguliers à travers la possibilité d'accueil d'équipements commerciaux de format modéré rayonnant à l'échelle d'un bassin de proximité sur les deux pôles relais à vocation

touristique existants de Soultzmatt et Eguisheim et sur le « pôle relais en devenir ».

L'aménagement de ce secteur répond donc pleinement aux orientations du SCoT en favorisant le dynamisme économique de la commune.

La révision du PLU d'Eguisheim approuvée le 30 janvier 2019 :

L'extension du site d'activités est déjà prise en compte dans la révision du PLU approuvé de la commune. Il est indiqué dans le document graphique du Projet d'Aménagement et développement Durables (PADD) comme : *« secteur à vocation de constructions à usage viticole et agricole. »*

Le PADD, dans son chapitre 2 indique qu'il est nécessaire de **Garantir la vitalité à long terme d'une commune pôle-relais touristique : Maintien et renforcement du niveau en équipements.**

Ce chapitre comprend plusieurs orientations dont maintenir et renforcer du niveau en équipements, conforter le dynamisme de la viticulture, soutenir l'activité économique et répondre à ses besoins (voir extraits ci-après) :

- 2.3 Maintien et renforcement du niveau en équipements.

« ... convient de veiller à l'adaptation et à l'amélioration constante de ce réseau d'équipements en fonction de l'évolution des besoins exprimés par la population. S'agissant des équipements communaux (...) Dans ce domaine, une solution de relocalisation des services techniques et du centre de secours est à rechercher. »

- 2.4 Conforter le dynamisme de la viticulture

« ... En outre, le document d'urbanisme assure la possibilité aux exploitations viticoles et à la cave coopérative présentes dans l'agglomération de se développer, et à de nouvelles structures de s'implanter et conserve des potentialités d'accueil pour des constructions nécessaires à l'activité viticole à l'intérieur de l'espace bâti et à sa périphérie immédiate dans le prolongement de la Z.A.C. de la Tuilerie. »

- 2.6 Soutenir l'activité économique et répondre à ses besoins

« Du fait de son accessibilité facilitée par des multiples raccordements à la RD 83, axe routier régional majeur, la commune inscrit dans ses objectifs le développement économique, déjà engagé par la Z.A.C. de la Tuilerie. Le P.L.U. réserve ainsi des capacités d'accueil d'activités liées à la filière viti-vinicole, artisanales et de services, constitutives du tissu économique de base. Il importe que le document d'urbanisme contribue au déploiement des activités économiques de niveau local, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement et les riverains. ».

2.3. Justification de l'intérêt général du projet

Maintenir et renforcer les équipements communaux

La commune avait initialement pour projet d'implanter son centre technique municipal sur le site de l'ancienne station d'épuration. Cette implantation n'est plus possible pour des questions de foncier: la présence de vestiges souterrains des infrastructures de l'ancienne station d'épuration sur plusieurs mètres d'épaisseur, parmi lesquels probablement des éléments comportant de l'amiante, complique et renchérit fortement toute utilisation du site à des fins de construction et la seule emprise communale encore disponible est insuffisante au regard des besoins voulus par la collectivité. De ce fait, la commune s'est résolue à étudier d'autres pistes pour l'implantation de son futur centre technique.

Les réflexions menées ont débouché sur le choix de ce secteur d'implantation pour les motifs suivants :

- Le terrain est nu, facilement aménageable et adaptable aux besoins ;
- Il est situé à l'écart des quartiers d'habitation, sans risque de générer des nuisances ;
- Il s'agit d'un terrain sur lequel ne pèse aucune contrainte urbanistique ou réglementaire particulière ;
- L'accès y est aisé, moyennant tout au plus un aménagement léger d'un chemin rural existant reliant le site au tout proche terrain communal de l'ancienne station d'épuration.

A noter, une réflexion avait également été engagée pour implanter le futur centre technique municipal sur le site de l'actuelle salle polyvalente rue du Malsbach. Néanmoins, l'obligation de démolir la salle existante, les coûts importants du projet à cet endroit et la présence d'un espace de stationnement pour les autocars (qui aurait dû être délocalisé dans un autre site à trouver et à aménager pour l'occasion) ont rendu le choix de la parcelle dans la zone aménagée plus simple et plus cohérent.

La création de cette zone artisanale permet une solution adaptée de relocalisation des services techniques dans cette zone : la réalisation de ce bâtiment communal -équipement public d'intérêt général- répond au besoin des services de la commune pour la population communale.

Répondre aux demandes des viticulteurs locaux

Les viticulteurs de la commune se retrouvent face à l'impossibilité de se développer, faute de place sur le site d'origine des exploitations en centre-ville. En outre, l'activité viticole génère un certain nombre de désagréments considérés, par les riverains, de plus en plus comme des nuisances intolérables et incompatibles avec le fonctionnement urbain. L'avenir des exploitations et de leur activité exige ainsi une relocalisation des installations en périphérie de l'agglomération.

La préservation du tissu viticole est cruciale pour Eguisheim dans la mesure où ce domaine, par son dynamisme, génère une importante source d'emplois dans la commune. Par effet de filière, la viticulture fait également vivre tout un réseau

d'entreprises artisanales et de services, en lien avec l'activité touristique communale forte.

Répondre aux besoins des entreprises présentes sur le ban communal

Néanmoins, et comme cela a déjà été mentionné précédemment, les demandes des viticulteurs locaux ne sont pas suffisantes pour aménager l'ensemble du secteur. C'est pourquoi il est prévu d'offrir également des possibilités de développement pour les entreprises artisanales locales, source de richesses et de croissance de l'emploi local, voire compléter le tissu économique en permettant l'implantation d'activités commerciales de façon strictement définies. En effet, plusieurs entrepreneurs locaux ont exprimé des besoins de développement qui ne peuvent être concrétisés faute de surfaces suffisantes disponibles ailleurs (un traiteur, une entreprise de parquets, un paysagiste...). L'analyse de la trame urbaine, effectuée notamment dans le cadre de l'élaboration du P.L.U, montre l'absence d'un potentiel foncier équivalent d'un seul tenant au sein de l'enveloppe bâtie car la zone UE, à vocation économique et artisanale constituée dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de la Tuilerie, ne dispose plus de capacités d'accueil.

Cette procédure, en élargissant les possibilités d'implantation d'activités sur ce secteur, en autorisant les commerces de taille limitée (commerce de bouche comme un traiteur par exemple), mais également les bureaux ou les entreprises artisanales, contribuera au dynamisme économique local en complétant l'offre existante.

Conclusion :

En conséquence, l'opération d'aménagement de ce secteur répond de manière indéniable à un caractère d'intérêt général. Il :

- Garantit la vitalité à long terme d'une commune identifiée comme pôle-relais touristique;

Renforce le niveau en équipements d'Eguisheim par la réalisation d'un bâtiment communal dans l'intérêt de services communaux à la population locale ;

- Conforte le dynamisme de la viticulture et soutien l'activité économique artisanale en offrant de la disponibilité foncière
-
- Fixe les emplois dans la commune en limitant les déplacements pendulaires.

2.4. Etat initial de l'environnement et les perspectives de son évolution

VOIR EVALUATION ENVIRONNEMENTALE (document 1.b)

3. Mise en compatibilité du PLU et explications des choix retenus

3.1. Contexte

Le PLU est mis en compatibilité afin de permettre la réalisation de l'aménagement du secteur faisant l'objet d'une déclaration de projet. Pour ce faire, les différentes pièces du PLU mises en compatibilité par la présente procédure sont les suivantes :

- PADD : le texte et les orientations graphiques des espaces urbains sont modifiés.
- Règlement écrit : modification du cadre réglementaire pour encadrer l'urbanisation projetée dans le secteur AUe1, notamment les activités autorisées.
- Règlement graphique : rajout de l'emplacement réservé destiné à l'accueil du futur centre technique municipal. La liste des emplacements réservés est également modifiée.
- OAP : modification de la partie écrite et graphique du secteur en question.

3.2. Modification du PADD

La partie écrite du PADD énonce plusieurs principes qui sont repris et confortés dans cette déclaration de projet. Néanmoins, la partie graphique flèche clairement ce secteur à des fins uniquement agricoles ou viticoles.

Le maintien de cette restriction à ce type d'activités remet en cause la faisabilité opérationnelle d'aménagement de ce secteur et conduit à un immobilisme forcé.

De ce fait, on constate que le projet envisagé permet de résoudre ce problème et de renforcer les orientations définies initialement dans le PADD, sans les remettre en cause.

Dans le cadre de la DP : le PADD est modifié afin de permettre les activités économiques de façon générales sur ce secteur objet du Projet.

Soutenir l'activité économique et répondre à ses besoins

L'appareil commercial est révélateur du dynamisme d'une ville, il joue le rôle de service auprès de la population, mais aussi d'animation de l'espace public et d'entretien des relations sociales. Pour conforter la situation du commerce local, la commune poursuit en permanence les opérations d'amélioration et de valorisation de l'espace public. Par ailleurs, l'implantation de surfaces commerciales aux portes de la ville est interdite.

Du fait de son accessibilité facilitée par des multiples raccordements à la RD 83, axe routier régional majeur, la commune inscrit dans ses objectifs le développement économique, déjà engagé par la Z.A.C. de la Tuilerie. Le P.L.U. réserve ainsi des capacités d'accueil d'activités liées à la filière viti-vinicole, artisanales et de services constitutifs du tissu économique de base. Il importe que le document d'urbanisme contribue au déploiement des activités économiques de niveau local, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement et les riverains.

Soutenir l'activité économique et répondre à ses besoins

L'appareil commercial est révélateur du dynamisme d'une ville, il joue le rôle de service auprès de la population, mais aussi d'animation de l'espace public et d'entretien des relations sociales. Pour conforter la situation du commerce local, la commune poursuit en permanence les opérations d'amélioration et de valorisation de l'espace public. Par ailleurs, l'implantation de surfaces commerciales aux ~~entrées d'agglomération portes de la ville~~ est interdite.

Du fait de son accessibilité facilitée par des multiples raccordements à la RD 83, axe routier régional majeur, la commune inscrit dans ses objectifs le développement économique, déjà engagé par la Z.A.C. de la Tuilerie. Le P.L.U. réserve ainsi des capacités d'accueil d'activités ~~mixtes~~ liées ~~notamment~~ à la filière ~~agricole, viticole viti-vinicole~~, artisanales et de services constitutifs du tissu économique de base. Il importe que le document d'urbanisme contribue au déploiement des activités économiques de niveau local, dès lors qu'elles ne créent pas de nuisances pour l'environnement et les riverains.

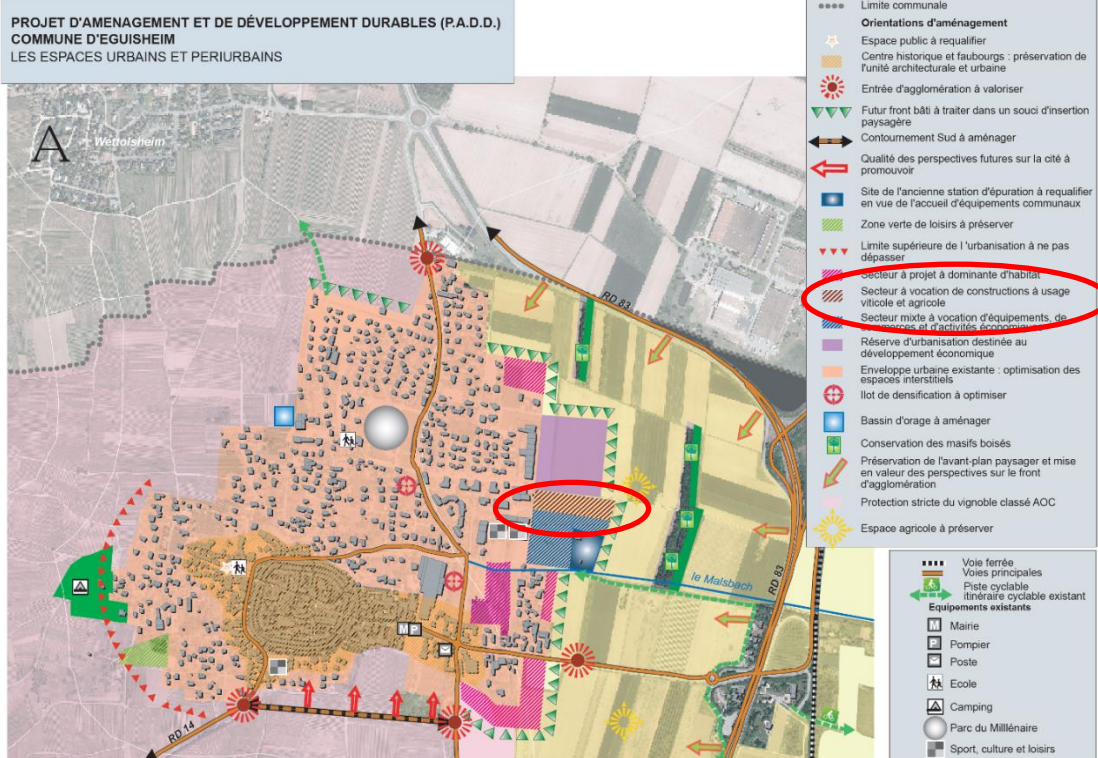
Objectif :

Les modifications du PADD, tant dans sa partie écrite que graphique, permettent :

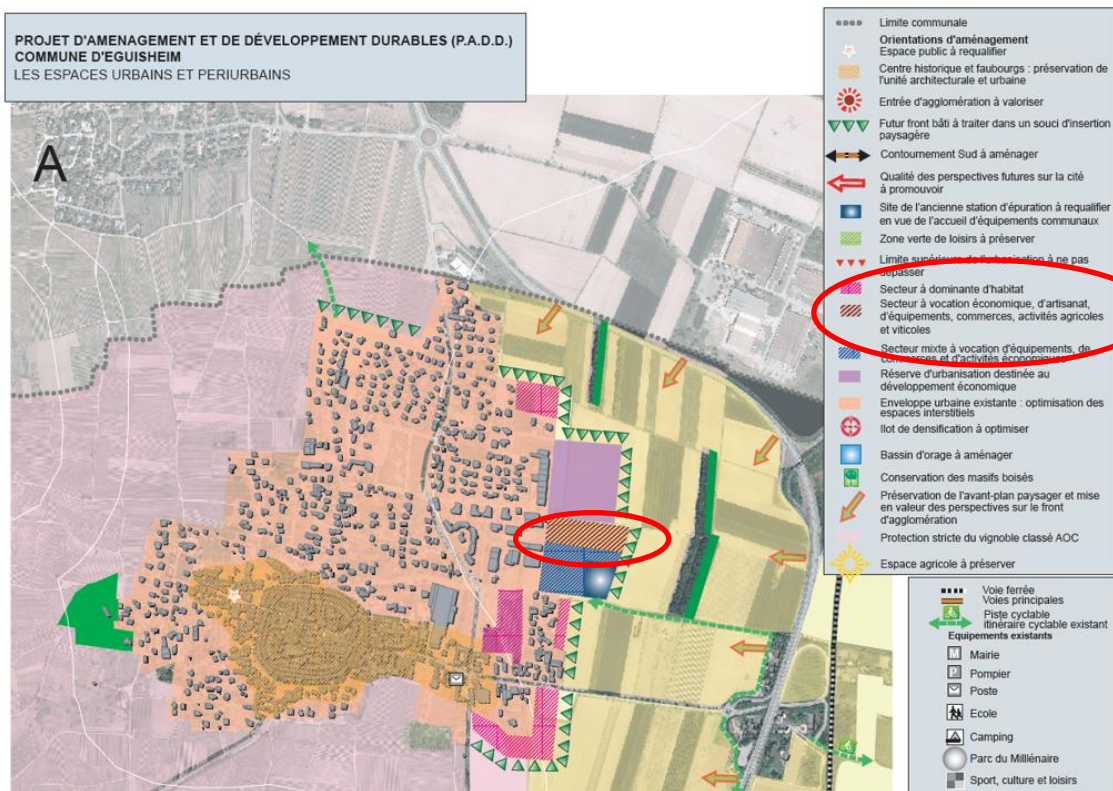
- un élargissement des possibilités d'aménagement du secteur objet de la présente procédure, favorisant sa faisabilité opérationnelle ;
- une clarification des règles applicables aux surfaces commerciales en entrées de ville, la mention existante étant sujette à interprétation.

En résumé, si le PADD est rectifié de manière ponctuelle, il ne remet pas en cause les grands équilibres sur lesquels se fonde l'ensemble du P.L.U.

*Extrait du PADD – partie graphique – espaces urbains et périurbain
AVANT déclaration de projet mise en compatibilité*



*Extrait du PADD – partie graphique – espaces urbains et périurbains
APRES déclaration de projet*



3.3. Règlement écrit : modification du cadre réglementaire pour encadrer l'urbanisation projetée dans le secteur AUe1

Extrait du règlement écrit AVANT mise en compatibilité – caractère de la zone

CHAPITRE VI – ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone **AU** ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U. coïncide avec les secteurs de développement urbain aménageables sous condition. Il s'agit des secteurs :

- **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ; ce secteur comprend un sous-secteur **AUa1** donnant lieu à des dispositions particulières ;
- **AUb** destiné à l'accueil d'équipements communaux ;
- **AUe** à vocation d'activités économiques qui se partage en deux sous-secteurs :
 - **AUe1** inscrit en vue de l'accueil exclusif de hangars agricoles et viticoles ;
 - **AUe2** instauré dans le but de permettre l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services.

Extrait du règlement écrit APRES mise en compatibilité – caractère de la zone

CHAPITRE VI – ZONE AU

Caractère de la zone – Extrait du rapport de présentation

La zone **AU** ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent P.L.U. coïncide avec les secteurs de développement urbain aménageables sous condition. Il s'agit des secteurs :

- **AUa** à vocation principale d'habitat admettant également des occupations et utilisations du sol liées à l'habitat ; ce secteur comprend un sous-secteur **AUa1** donnant lieu à des dispositions particulières ;
- **AUb** destiné à l'accueil d'équipements communaux ;
- **AUe** à vocation d'activités économiques qui se partage en deux sous-secteurs :
 - **AUe1** inscrit en vue de l'accueil **d'activités économiques, d'artisanat, d'équipements, d'activités agricoles et viticoles notamment exclusif** de hangars agricoles et viticoles, **de surfaces commerciales limitées** ;
 - **AUe2** instauré dans le but de permettre l'implantation d'activités économiques, commerciales et de services.

Extrait du règlement écrit AVANT mise en compatibilité – article 2.3

2.3. Dans le secteur **AUe**, sont admises :

- les constructions et installations destinées exclusivement à la mise en place de hangars viticoles et agricoles dans le sous-secteur **AUe1** ;
- les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce- à l'exclusion des commerces de plus de 500 m² de surface de vente ainsi que des commerces alimentaires de détail de plus de 80 m² de surface de vente-, de bureaux, de services, d'activités économiques dans le sous-secteur **AUe2** ;

Extrait du règlement écrit APRES mise en compatibilité

AU 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.3. Dans le secteur **AUe**, sont admises :

- les constructions et installations destinées ~~exclusivement~~ à la mise en place de hangars viticoles et agricoles, ~~les constructions à usage d'artisanat, de bureaux et de commerce – à l'exclusion des commerces de plus de 500 m² de surface de vente et les commerces alimentaires de détail de plus de 80m² de surface de vente~~ – dans le sous-secteur **AUe1** ;
- les constructions et installations à usage d'habitation, de commerce- à l'exclusion des commerces de plus de 500 m² de surface de vente ainsi que des commerces alimentaires de détail de plus de 80 m² de surface de vente-, de bureaux, de services, d'activités économiques dans le sous-secteur **AUe2** ;

Extrait du règlement écrit AVANT mise en compatibilité – article 11.8

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8. Bâtiments

(...)

Les hangars viticoles et agricoles autorisées en sous-secteur **AUe1** devront être constitués par des matériaux devant assurer une bonne isolation phonique.

Extrait du règlement écrit APRES mise en compatibilité – article 11.8

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.8. Bâtiments

(...)

Les ~~constructions hangars viticoles et agricoles~~ autorisées en sous-secteur **AUe1** devront être constitués par des matériaux devant assurer une bonne isolation phonique.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

Article AU 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.10. Clôtures

Les clôtures, à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et sur limites séparatives doivent être constituées par des grilles, grillages de conception simple, d'aspect agréable surmontant ou non un mur bahut. La hauteur totale de la clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.

Ces règles peuvent être adaptées à des conditions topographiques particulières et pour des raisons de sécurité, de salubrité ou de nuisances.

La réalisation d'éléments architecturaux pleins de part et d'autre de l'entrée principale de l'entreprise est admise dans le cadre d'un traitement de qualité de cette entrée.

En outre, les clôtures sur limites séparatives et sur rue peuvent être doublées de plantations d'arbres et d'arbustes à base d'essences locales, fruitières ou feuillues choisies parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

Dans la zone AUe1 :

Les clôtures sur rue pourront être constituées par des grilles ou grillages de conception simple et de hauteur de 2 mètres maximum et/ou par des haies arbustives constituées d'essences locales.

Les clôtures sur limites séparatives devront être :

- *soit constituées par des haies arbustives constituées d'essences locales,*
- *soit constituées par des grilles ou grillages de conception simple et d'une hauteur maximum de 2 mètres de haut doublées de haies arbustives constituées d'essences locales.*

Dans tous les cas, la base de la clôture sera décollée d'au moins 10 cm du sol de manière à permettre la circulation de la petite faune terrestre (hérissons...)

On notera que dans le cadre du processus itératif lié à la réalisation de l'évaluation environnementale, des dispositions spécifiques ont été rajoutées concernant les clôtures, en obligeant à la plantation d'une haie arbustive composée d'essences locales, doublée ou non d'une grille ou grillage, sur les limites séparatives. Cela permet de garantir une transition végétale entre les différents lots, ainsi qu'une insertion optimale des futures constructions dans leur environnement. Elles devront dans tous les cas ne pas entraver la circulation de la petite faune dans la mesure où la base de la clôture devra être décollée d'au moins 10 cm. Cette dernière disposition est favorable à la perméabilité des clôtures vis-à-vis de la petite faune

Extrait du règlement écrit AVANT mise en compatibilité – article 12.3

- 12.2.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

Pas d'article 12.3

Extrait du règlement écrit APRES mise en compatibilité – article 11.10

- 12.2.** Toutes dispositions devront être prises pour réserver sur chaque propriété les dégagements nécessaires au stationnement et aux manœuvres, de façon à ce que les opérations de chargement et de déchargement des véhicules s'effectuent à l'intérieur de la propriété.

12.3 Les aires de stationnement des véhicules légers devront être perméables.

L'article 12 limite au maximum le taux d'imperméabilisation puisque sauf ce qui concerne les bandes roulables, ou les espaces pour les véhicules lourds (espace pour livraison..), ces aires seront conçues pour être perméables ou semi-perméables, participant ainsi à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain. Les surfaces non roulables des places de stationnement (hors voirie de desserte interne) destinés aux véhicules légers (hors poids lourds, livraisons) devront être perméables (ou semi-perméables) afin également de faciliter l'écoulement, le traitement des eaux pluviales.

Extrait du règlement écrit AVANT mise en compatibilité – article 13

- 13.3.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

Extrait du règlement écrit APRES mise en compatibilité – article 13

- 13.3.** Les surfaces libres non destinées aux constructions, aux installations, au stockage, aux manœuvres et au stationnement des véhicules devront être traitées en espaces verts agrémentés de plantations choisies parmi les essences, fruitières ou feuillues figurant parmi la liste jointe en annexe au présent règlement.

Sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ces espaces verts devront représenter au minimum 10% de la superficie de l'unité foncière.

Tout projet de construction est accompagné d'un plan d'aménagement avec indication des essences plantées.

- 13.4.** *Dans le secteur AUE1, les limites séparatives (entre les différents lots et/ou en arrière de chaque lot) devront être systématiquement plantées de haies arbustives constituées d'essences locales adaptées au contexte.*

~~**13.4.** Les marges d'isolement des installations et dépôts ainsi que les marges de reculement par rapport aux voies et limites séparatives devront être aménagées.~~

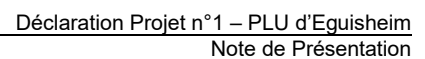
- 13.5.** *Sauf en cas d'installation d'ombrières productrices d'énergie, les aires de stationnement réservées aux voitures seront plantées d'arbres disposés régulièrement à raison d'un pour 4 places au minimum. Ces arbres doivent présenter un houppier suffisamment développé pour créer de l'ombrage.*

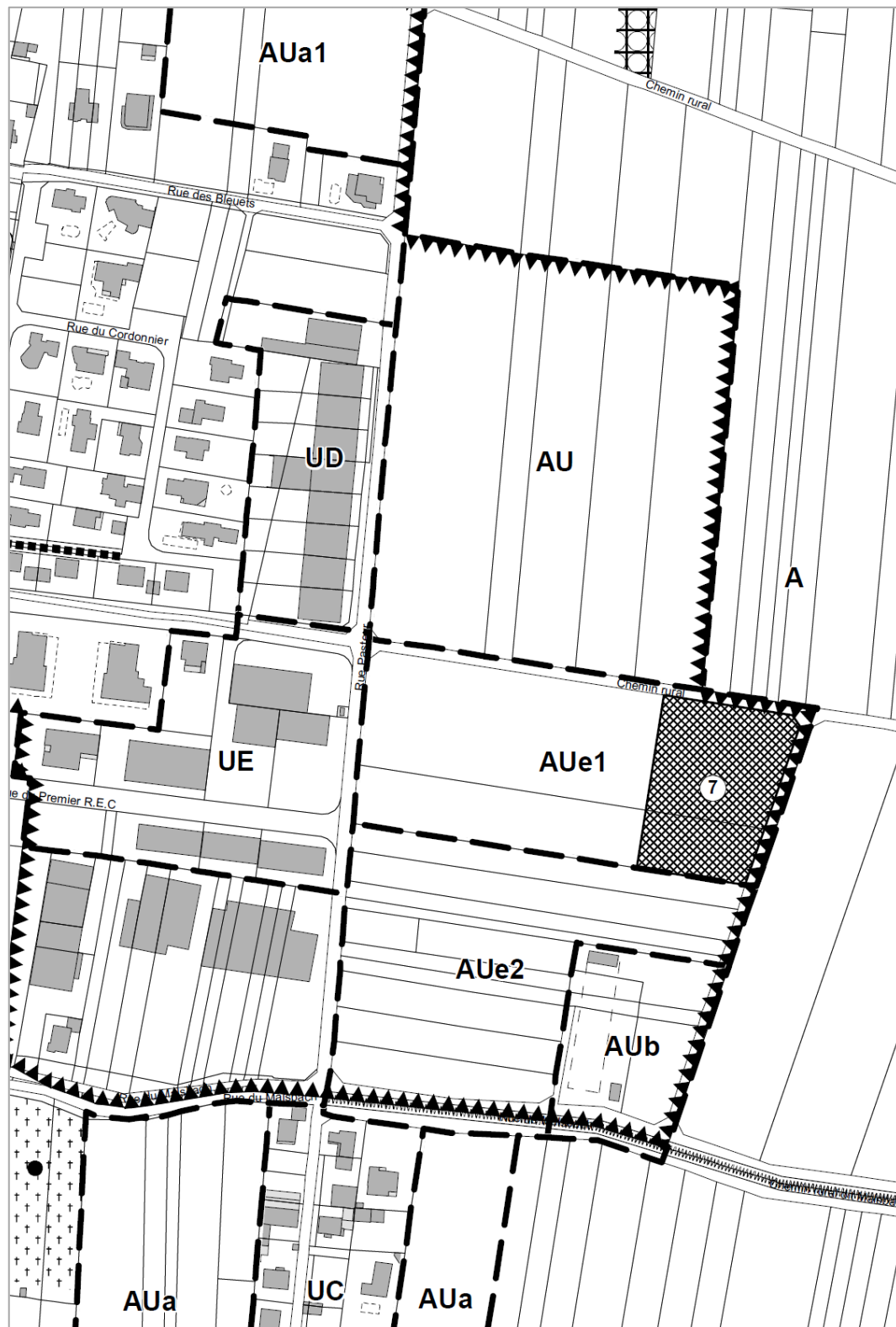
L'article 13.5 impose une proportion minimale de 10 % -de l'unité foncière- d'espaces verts et prévoit un ratio élevé d'arbres par place de stationnement ce qui participe à la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain. Par ailleurs, la part minimale d'espaces verts, les surfaces libres traitées en espaces verts agrémentés de plantations locales ou adaptées sont favorables à la biodiversité locale.

Le règlement est donc adapté pour permettre en plus des activités artisanales, de bureaux et des activités commerciales, tout en limitant leur taille pour que les activités qui s'implantent restent à portée locale et pour éviter la transformation de cette secteur en zone à destination uniquement commerciale.

La commune, tout en ouvrant les possibilités d'implantation, a souhaité garder un cadre cohérent en interdisant notamment les constructions et installations à destination d'habitat, les industries, hébergements hôteliers...

Extrait du zonage au 2000^{ème} – AVANT mise en compatibilité





Liste des Emplacements réservés – AVANT mise en compatibilité

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie approximative en ares
1	Aménagement de places de stationnement	Commune	2,3
2	Aménagement d'une voie de contournement	Commune	133,5
3	Accès au secteur AUa depuis la Route de Herrlisheim	Commune	1
4	Cheminement piétonnier	Commune	0,5
5	Accès au sous-secteur AUa1 depuis la rue des Violettes	Commune	1,8
6	Bassin de retenue	Commune	30

Liste des Emplacements réservés – APRES mise en compatibilité

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N°	Désignation des opérations	Bénéficiaire	Superficie approximative en ares
1	Aménagement de places de stationnement	Commune	2,3
2	Aménagement d'une voie de contournement	Commune	133,5
3	Accès au secteur AUa depuis la Route de Herrlisheim	Commune	1
4	Cheminement piétonnier	Commune	0,5
5	Accès au sous-secteur AUa1 depuis la rue des Violettes	Commune	1,8
6	Bassin de retenue	Commune	30
7	Réalisation d'un centre technique municipal	Commune	46

Objectif :

L'inscription de cet emplacement réservé a pour objectif de pérenniser autant la surface que la localisation du futur centre technique municipal.

3.5. Les orientations d'aménagement et d'orientations (OAP)

Les OAP sont modifiées sur le secteur n°2, c'est-à-dire les secteurs rue Pasteur et rue du Malsbach, dans la partie écrite et graphique.

Extrait des OAP – partie écrite – AVANT mise en compatibilité

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte du secteur AUb par la rue du Malsbach et du secteur AUe et de la zone AU par la rue Pasteur et la rue Hintergarten devant être traitées en axe majeur.
- Organiser la desserte de l'ensemble du périmètre de manière à éviter au maximum les nuisances pour les secteurs résidentiels contigus.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conforter la fonction d'itinéraire cyclable de la rue du Malsbach.

Préconisations

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

➤ Insertion urbaine, environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- En cas d'impossibilité de conserver les rangées de Cerisiers, les remplacer par une plantation d'alignement à caractère monumental à base de Tilleuls ou toute autre essence ornementale.
- Réaliser un front végétalisé d'une largeur suffisante le long de la limite Nord et Est assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole.
- Dans un souci de cohérence globale et d'aménagement concerté du sous-secteur de hangars viticoles AUe1, adopter pour les constructions une unité architecturale, de volumétrie et de composition et éviter une simple addition de bâtiments.
- En sous-secteur AUe2, choix en faveur d'une volumétrie du ou des bâtiments qui soit à l'échelle du site, des constructions voisines et du grand paysage dont les lignes de force doivent être prises en compte.

- En zone AU, choix en faveur d'une architecture, de matériaux, de couleur du ou des bâtiments qui soient l'expression d'un projet de grande qualité et qui réussissent l'inscription dans le site et le paysage.
- En tous secteurs, opter pour un traitement paysager des espaces libres et un accompagnement végétal des aires de stationnement.
- En tous secteurs, privilégier les clôtures transparentes qui évitent le phénomène de cloisonnement.

Préconisation

- Mise en place de plantations d'alignement le long des voies de desserte interne.

Principes d'aménagement

➤ Organisation et desserte

Prescriptions

- Assurer la desserte du secteur AUb par la rue du Malsbach et du secteur AUe et de la zone AU par la rue Pasteur et la rue Hintergarten devant être traitées en axe majeur.
- Organiser la desserte de l'ensemble du périmètre de manière à éviter au maximum les nuisances pour les secteurs résidentiels contigus.
- Mise en souterrain de l'ensemble des réseaux.
- Conforter la fonction d'itinéraire cyclable de la rue du Malsbach.

Préconisations

- Mutualisation des aires de stationnement.
- Mise en place de niches de stationnement.

➤ Insertion urbaine, environnementale et paysagère

Prescriptions

- Privilégier les essences locales fruitières ou feuillues dans les aménagements paysagers ou la constitution de haies.
- En cas d'impossibilité de conserver les rangées de Cerisiers, les remplacer par une plantation d'alignement à caractère monumental à base de Tilleuls ou toute autre essence ornementale.
- Réaliser un front végétalisé d'une largeur *minimale de 3 mètres* le long de la limite Nord et Est assurant l'insertion paysagère du secteur et une transition avec l'espace agricole. *Elle devra être composée exclusivement d'essences locales adaptées au contexte.*
- Dans un souci de cohérence globale et d'aménagement concerté du *sous-secteur de hangars-viticoles* AUe1, adopter pour les constructions une unité architecturale, de volumétrie et de composition et éviter une simple addition de bâtiments. *Le centre technique municipal s'implantera en compatibilité avec le schéma du graphique ci-dessous.*
- En sous-secteur AUe2, choix en faveur d'une volumétrie du ou des bâtiments qui soit à l'échelle du site, des constructions voisines et du grand paysage dont les lignes de force doivent être prises en compte.
- En zone AU, choix en faveur d'une architecture, de matériaux, de couleur du ou des bâtiments qui soient l'expression d'un

projet de grande qualité et qui réussissent l'inscription dans le site et le paysage.

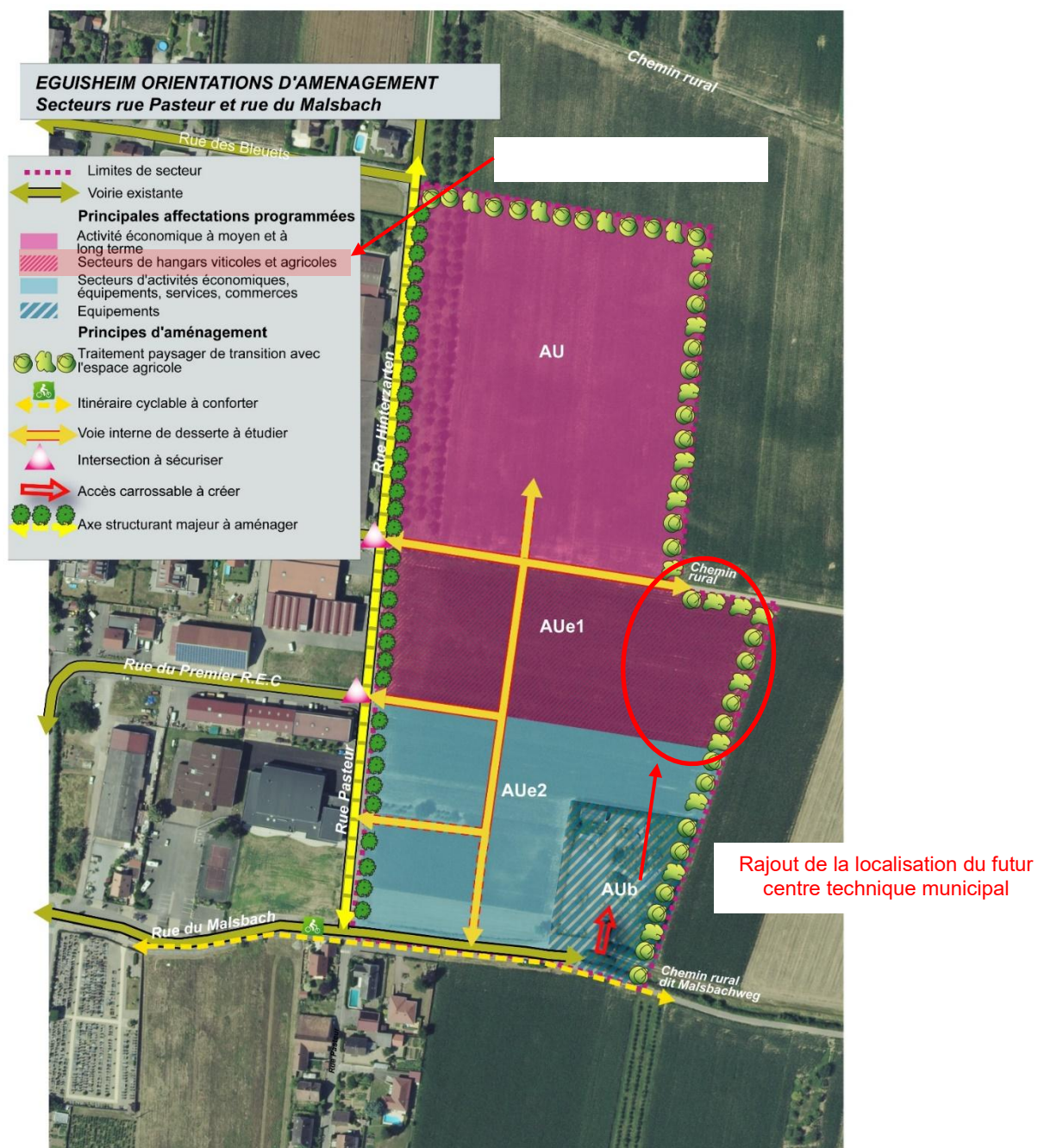
- En tous secteurs, opter pour un traitement paysager des espaces libres et un accompagnement végétal des aires de stationnement.
- En tous secteurs, privilégier les clôtures transparentes qui évitent le phénomène de cloisonnement.
- Le ou les niveaux réalisés sous le terrain naturel doivent respecter les prescriptions suivantes :
 - Être construits selon un système de cuvelage étanche ;
 - Disposer de réseaux électriques descendants, séparés du réseau hors d'eau et munis d'un dispositif de coupure automatique en cas d'inondation, placé au-dessus de la cote du terrain naturel (avant aménagement) ;
 - Lorsque la desserte est assurée par un dispositif mécanique de type ascenseur, celui-ci doit rester fonctionnel en cas d'inondation sans desservir ces niveaux.

Préconisations

- Mise en place de plantations d'alignement le long des voies de desserte interne.
- La conception des constructions intégrera le facteur d'ensoleillement naturel pour déterminer les choix d'organisation urbaine, d'orientation des constructions,

d'implantation des espaces verts et des plantations et de localisation des stationnements.

- Les choix en matière d'implantation des constructions devront permettre de limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.
- L'utilisation de matériaux de construction à faible empreinte carbone est à privilégier, et tout particulièrement en ayant recours le plus possible à des matériaux biosourcés à l'échelle de chaque construction.
- Chaque nouvelle construction réalisée dans la zone devra disposer d'une source de production d'énergie renouvelable équivalente à au moins 40% de sa consommation d'énergie globale sur l'année, localisée dans le bâtiment et/ou dans le même secteur.
- Chaque bâtiment tendra à respecter les critères réglementaires d'exemplarité énergétique, d'exemplarité environnementale ou de bâtiment à énergie positive tels que définis par la réglementation.





Objectif :

Les OAP sont modifiées dans la droite ligne des autres pièces du PLU, en élargissant les possibilités d'accueil des activités économiques et en localisant le lieu d'implantation du futur centre municipal.

De plus, plusieurs orientations qualitatives ont été rajoutées : le traitement paysager de transition avec l'espace agricole est affirmé avec comme prescription, la définition de la largeur minimale de 3 mètres du front végétalisé composé d'espèces locales – en privilégiant les essences fruitières ou feuillues et dans tous les cas adaptés au contexte (contexte local, changement climatique ..) des prescriptions qualitatives sont également ajoutées sur les niveaux réalisés sous le terrain naturel pour se prémunir de d'éventuels risques, ou encore des préconisations par rapport à l'implantation et la conception bioclimatique des bâtiments, la production d'énergies renouvelables ou des critères d'exemplarité énergétique ou environnementale.

4. Composition du dossier

Le présent dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU d'Eguisheim se compose des pièces suivantes :

1.a Note de présentation

1.b Evaluation environnementale

2.a Document écrit du PADD mis en compatibilité

2.a.1 Document graphique du PADD – espaces urbains et périurbains – mis en compatibilité

2.b Orientations d'Aménagement et de Programmation mises en compatibilité

3a. Document graphique mis en compatibilité au 1/5 000ème

3b. Document graphique mis en compatibilité au 1/2 000ème

3c. Règlement écrit mis en compatibilité

5. Procédure

Réunion d'examen conjoint et avis des personnes publiques associées et consultés

Avis de la MRAe Concertation avec la population

Enquête publique et conclusions du commissaire-enquêteur

Manière dont il a été tenu compte des observations de la MRAe

Approbation du dossier

