



Date de saisine : 05/12/2024

Date de l'avis: 07/01/2025

**Plan Local d'Urbanisme de la commune de Monswiller  
Modification n°4**

**Maître d'ouvrage : CC du Pays de Saverne**

**CADRE**

---

La commune de Monswiller est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009 et du 3 décembre 2009.

Il a été modifié à 3 reprises par délibérations du 28/07/2011, du 23/01/2014 et du 23/07/2015. Il a également été mis en compatibilité par déclarations de projet le 9/12/2019 et le 28/06/2021.

Aujourd'hui la Communauté de Communes souhaite modifier ce document afin d'adapter le document aux projets en cours et de clarifier un ensemble de points réglementaires.

**ANALYSE, OBSERVATIONS AU TITRE DU SCOT**

---

**POINT N°1 : EVOLUTION DE LA ZONE AUZ – ZAC DU MARTELBERG**

***Objet et motivation***

*La ZAC du Martelberg poursuit son développement, de nouvelles demandes d'entreprises ont été réceptionnées et le plan d'aménagement de la ZAC nécessite de nouvelles évolutions. Ces dernières doivent permettre d'optimiser le schéma de desserte au regard des besoins des entreprises (existantes, en développement et nouvelles implantations) tout en limitant la consommation foncière dédiée aux infrastructures.*

Analyse :

- La modification réduit les surfaces destinées aux infrastructures et optimise l'usage du foncier disponible.
- Dans son objectif 1, le SCOT identifie l'économie comme priorité de développement pour son territoire. Au niveau de l'armature économique du SCOT, la ZAC du Martelberg est un des sites majeurs de développement économique du territoire.

**POINT N°2 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EN ZONE UB**

**Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques en zone UBa et UBaa. En effet, le règlement contraint l'implantation des constructions soit à une distance de 4 m de l'alignement soit suivant la ligne de construction existante.*

*Le règlement actuel est confronté à une incohérence relative au recul des 4 mètres. En effet, certaines habitations sont implantées à plus de 4 mètres de recul sans pour autant être situées suivant l'alignement des constructions existantes. De plus, cette règle ne différencie pas les annexes des constructions principales, ces premières se trouvant sur la même logique d'implantation. Il s'agit donc ici de mettre le règlement en cohérence avec les implantations déjà existantes dans les secteurs UBa et UBaa et permettre une implantation plus souple de l'ensemble des constructions.*

Analyse :

- Pas d'observations

**POINT N°3 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE A L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ET PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et par rapport aux voies et emprises publiques.*

*Il s'agit ici de permettre l'installation de dispositifs de performance énergétique des constructions. Des dérogations par rapport à l'implantation peuvent être autorisées pour permettre l'installation d'une isolation par l'extérieur sur des bâtiments existants. Il s'agit de permettre à toute construction de pouvoir répondre aux nouvelles normes énergétiques.*

*Néanmoins, les débords sur l'espace public ne sont pas permis afin de ne pas entraver la circulation sur les trottoirs.*

Analyse :

- Contribue à l'objectif 12.1a du SCOT « rénover thermiquement les bâtiments existants », le bâtiment étant un des premiers postes en termes de consommation énergétique.

**POINT N°4 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX IMPLANTATIONS DE CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES ET SUR DOMAINE PUBLIC EN ZONE UB**

**Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à simplifier les dispositions réglementaires relatives à l'implantation des clôtures sur limites séparatives et sur domaine public en zone UB. Le règlement de la zone UB impose des règles contraignantes, notamment quant à l'impossibilité de réaliser des clôtures souples sur domaine public à moins d'être placées derrière des haies vives ou bien en limite séparative où un mur bahut doit être systématiquement réalisé. Il s'agit ici de préciser et de faciliter l'interprétation de ces règles pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction.*

Analyse :

- Pas d'observations

#### **POINT N°5 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX TOITURES EN ZONES UA, UB, IAU, A ET N**

##### **Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à modifier les dispositions relatives à la forme des toitures en zone UB et à faciliter l'interprétation des règles relatives à la hauteur des constructions pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction dans les zones UA, UB, IAU, A et N.*

Analyse :

- Pas d'observations

#### **POINT N°6 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX CARACTERISTIQUES DE VOIRIE EN ZONE UB**

##### **Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à ajuster les dispositions réglementaires relatives aux caractéristiques de voirie en zone UB. En effet, le règlement prévoit un dimensionnement des voies dans le cas de voies à double sens mais n'envisage pas le cas de voirie à sens unique. Or, dans le cas de réhabilitation de friche ou d'opération de renouvellement urbain, des voies à double sens ne s'avèrent pas forcément nécessaires.*

Analyse :

- Au-delà de la largeur de voirie, une attention sera portée aux conditions d'une cohabitation apaisée entre piétons, cyclistes, automobilistes (zone de rencontre, écluses...)

#### **POINT N°7 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UX ET 1AUZ**

##### **Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à faciliter la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable en toiture en zone d'activité économique. En effet, la loi n°2023-175 du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables prévoit la systématisation des dispositifs de production d'énergies renouvelables sur les parcs de stationnement et en toiture de bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal, de bureaux, d'entrepôts ou de hangars.*

Analyse :

- répond à l'orientation 12.1.b « développer les énergies renouvelables » du SCOT qui favorise la production d'énergie photovoltaïque sur des surfaces déjà artificialisées dont les bâtiments tertiaires et d'activités industrielles.

## **POINT N°8 : EVOLUTION DES REGLES RELATIVES AUX REGLES DE HAUTEUR EN ZONE UXB**

### **Objet et motivation**

*Dans le cadre du développement de l'entreprise KUHN, acteur majeur du territoire, et dans un objectif d'optimisation et de densification du site de la Faisanderie, ce point de modification du PLU vise à permettre, à deux emplacements précisément identifiés, la réalisation de deux bâtiments plus hauts que la hauteur autorisée sur le reste du secteur UXb. Il s'agit ici de permettre la réalisation de deux bâtiments supplémentaires aux caractéristiques techniques spécifiques, nécessaires au développement de l'entreprise, sans augmenter la hauteur admise sur le reste du site.*

#### Analyse :

- la verticalisation des installations contribue à optimiser le foncier disponible et répond aux attentes du SCOT sur l'intensification des espaces artificialisés existants (obj. 1)

## **POINT N°9 : REPORT DES LIMITES DU PPRI DE LA ZORN ET DU LANDGRABEN**

### **Objet et motivation**

*Ce point de modification du PLU vise à reporter les limites du PPRI de la Zorn et du Landgraben. En effet, le PLU de Monswiller a été approuvé en septembre 2009. L'enquête publique relative au PPRI a démarré en octobre 2009, des adaptations par rapport aux données contenues dans le Porter à connaissance pris en considération dans le cadre de la révision du PLU ont été apportées. Des décalages minimes entre les limites de zonage figurant sur les plans de règlement du PLU et les limites de zonage du PPRI tel qu'approuvé le 26 août 2010 existent. Il s'agit ici de reporter les bonnes limites sur les plans de règlement.*

#### Analyse :

- Pas d'observations

## **POINT N°10 : MISE A JOUR DU PLU AVEC LES EVOLUTIONS DE LA DOCTRINE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA REGION GRAND EST**

### **Objet et motivation**

*Afin de tenir compte de l'évolution de la doctrine de la gestion des eaux pluviales dans la région Grand Est, la Communauté de Communes souhaite mettre à jour la règle relative à la gestion des eaux pluviales en zones UX et 1AUZ. En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) approuvé par le préfet du Bas Rhin le 24 janvier 2020 qui s'impose aux documents d'urbanisme vise dans sa règle n°25 à limiter l'imperméabilisation des sols en posant un cadre pour la gestion du risque inondation et la réduction de la surcharge des réseaux urbains.*

*En application de ce document-cadre, les services de l'Etat, ont défini le 24 février 2020 une nouvelle politique de gestion des eaux de pluie pour les projets d'aménagement. Cette doctrine s'applique dans le cadre de la réglementation relative à la gestion de l'eau, visant à intégrer la gestion des eaux de pluie au sein des aménagements nouveaux. Pour ce faire, le rejet dans les réseaux d'eau pluviale devient l'exception. L'orientation T5A-O5 du SDAGE - maîtriser le ruissellement sur les bassins versants en favorisant selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques - et l'orientation T2 - 03.3 - améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans*

les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature) – promeuvent un aménagement urbain plus durable et encourage la gestion intégrée des eaux pluviales. De plus, le règlement du SDEA pose le principe d'une absence de rejet des eaux pluviales dans le réseau. La commune de Monswiller étant membre du SDEA, son PLU doit être mis en cohérence avec ce règlement. Il s'agit donc de supprimer les règles du PLU allant à l'encontre des dispositions visant un rejet dans les réseaux.

Analyse :

- Répond au point 11.3 du SCOT « gérer le cycle de l'eau »,

#### **POINT N°11 : SUPPRESSION DES EMPLACEMENTS RESERVES A5, A9, A14, A18, B1 ET B4**

##### **Objet et motivation**

La commune avait prévu aux plans de règlement des emplacements réservés qui peuvent aujourd'hui être supprimés.

Analyse :

- Pas d'observations

#### **POINT N°12 : MODIFICATION DE L'OAP CROQUIS N°3 POUR LA ZONE IAUE ZORNMATT**

##### **Objet et motivation**

Ce point de modification du PLU vise à ajuster le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt » afin de prendre en compte le projet de requalification / réurbanisation de la friche industrielle GRAUVOGEL.

L'OAP « croquis n°3 – pour la zone IAUE Zornmatt » est modifiée pour adapter le schéma viaire initialement envisagé au niveau de la requalification /réurbanisation de la friche industrielle GRAUVOGEL. Le projet permettant de faire disparaître cette friche située au centre de la commune nécessite et engendre un ajustement de l'organisation interne de ce secteur que ce soit au niveau du schéma viaire / parking / espace vert ou des propositions d'implantation du bâti sans remettre en cause le schéma de desserte général ni les objectifs de programmation.

Analyse :

- Pas d'observations

#### **POINT N°13 : EVOLUTION DE LA DEFINITION DE CARPORT AU SEIN DES DISPOSITIONS GENERALES**

##### **Objet et motivation**

Ce point de modification du PLU vise à préciser et clarifier la définition du « carport » au sein des dispositions générales afin d'en faciliter l'interprétation.

Analyse :

- Pas d'observations

## DECISION

---

- VU le code de l'urbanisme,
- VU l'arrêté préfectoral en date du 05 septembre 2017 portant modifications du périmètre et des statuts du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la région de Saverne,
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 17 mars 2017 portant transformation de l'association du Pays de Saverne Plaine et Plateau en PETR
- VU l'arrêté préfectoral en date du 18 mai 2018 portant évolution des compétences du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2018-IV-08 en date du 20 avril 2018, portant délégation au Président de tous les avis ou accords attendus ou exigés au titre du code de l'urbanisme de la part du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau dans l'exercice de sa compétence SCOT
- VU la délibération du Comité Syndical du PETR n°2023-VI-06 en date du 14 novembre 2023 approuvant la révision du SCOT du Pays de Saverne, Plaine et Plateau
- VU la transmission du projet de modification du PLU de la commune de Monswiller en date du 5 décembre 2024
- VU l'avis du bureau du PETR en date du 7 janvier 2025

Le Président émet un **avis favorable** à la modification n°4 du PLU de Monswiller.

Saverne, le 7 janvier 2025

Stéphane Leyenberger  
Président

