

République Française  
Département du Bas-Rhin  
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

# PETR

## DE LA BANDE RHENANE NORD

### DELIBERATION DU BUREAU N°2024-35 SEANCE DU 13 MARS 2024

#### **Avis au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg**

L'an deux mille vingt quatre, le treize mars à dix sept heures trente, le Bureau du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL

#### **Membres présents :**

Hubert HOFFMANN, Denis HOMMEL, Christiane HUSSON, Jacky KELLER, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesseur

**Membres excusés :** Michel LORENTZ et Camille SCHEYDECKER

#### **Autre personne présente :**

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

Objet : Avis sur le permis d'aménager pour le projet suivant : modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg

Le Plan Local d'Urbanisme de Neewiller-près-Lauterbourg a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 avril 2006. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées, la première a été approuvée le 23 décembre 2013 et la seconde le 26 février 2019.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°3 est de faire évoluer le règlement en zone urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et de protéger les espaces naturels à proximité du village.

Les neuf points de modification sont les suivants :

1. Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale
2. Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée au Nord en secteur UBc
3. Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies
4. Modification du règlement écrit relatif aux toitures
5. Suppression de la référence obsolète au COS
6. Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales
7. Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB
8. Modification de la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone N

La présente modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neewiler-près-Lauterbourg vise à favoriser le renouvellement urbain et à protéger les espaces naturels à proximité du village.

L'ATIP a sollicité, le 7 mars dernier, un avis de compatibilité au SCoT au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg.

### **Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité**

La commune de Neewiller-près-Lauterbourg se situe dans le secteur nord du SCoT en tant que village dans l'armature urbaine du SCoT, adossé à la polarité principale de Lauterbourg.

La modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune à l'échelle locale.

Vis-à-vis de la compatibilité au SCoT, il n'y a pas lieu de formuler de remarques particulières concernant les points de modification suivants : règles relatives aux clôtures (point de modification N°1), transformation de la zone classée IAU1 déjà urbanisée (point de modification N°2), autorisation de carports (point de modification N°3), pentes des toitures (point de modification N°4), COS supprimé (point de modification N°5), implantation des constructions (point de modification N°8).

Le point de modification N°6 vise à gérer l'eau au plus près de son point de chute, limiter le ruissellement et lutter contre les îlots de chaleur. La modification impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de toute opération dans toutes les zones

On peut rappeler que le DOO du SCoT promeut la protection des ressources en eau et la limitation de l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux de pluie (p62 du DOO).

Le point de modification N°7 des règles relatives au % d'espaces verts (hors stationnement) sur 40% de la superficie abaissée à 32% a pour objectif de conserver un équilibre entre espaces verts et urbanisation pour les parcelles accueillant plus de 2 logements

Ceci encourage la densification sans contrevenir aux orientations de végétalisation, et ainsi conforte les objectifs du SCoT.

Pour préserver les qualités paysagères, par le point de modification N°9 la commune propose de protéger les espaces boisés autour du village et ainsi de protéger le village des inondations par la protection du talus ; Neewiller-près-Lauterbourg protège ainsi le maintien d'une frange boisée entre les habitations et les espaces agricoles extérieurs

Cette modification converge avec les objectifs du SCoT qui encourage la protection des structures arborées péri-villageoises qui doivent être favorisées dans les secteurs concernés par les coulées d'eaux boueuses (page 70 – DOO).

### Décision

Le Bureau syndical, après en avoir délibéré à l'unanimité,

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord en vigueur du projet de modification simplifié n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg

**DONNE** un avis favorable.

Le Secrétaire de séance

Serge SCHAEFFER

Le Président

Denis HOMMEL

