

PLUi

- Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal-



Communauté de
communes

du Pays de la Zorn

Etude entrée de ville

PLU APPROUVE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Communautaire en date du 19/12/2019

A Hochfelden, le ... **20 DEC. 2019**
Bernard Freund, le Président



Assistant à Maîtrise
d'Ouvrage



Bureaux d'études



Sommaire

1. Introduction	5
1.1. Rappel législatif	5
1.2. Secteurs concernés	5
A DIAGNOSTIC COMPLEMENTAIRE	7
1. Nuisance et sécurité	8
1.1. Nuisance	8
1.2. Sécurité	10
2. Qualité architecturale, urbaine, paysage	12
2.1. Hochfelden	12
2.2. Wilwisheim	13
2.3. Schwindratzheim	13
B PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT	15
1. Hochfelden	16
1.1. Localisation du secteur concerné	16
1.2. Prescriptions d'aménagement	17
2. Wilwisheim	18
2.1. Localisation du secteur concerné	18
2.2. Prescriptions d'aménagement	19
3. Schwindratzheim	21
3.1. Localisation du secteur concerné	21
3.2. Prescriptions d'aménagement	22

1. Introduction

1.1. RAPPEL LEGISLATIF

Article L111-6

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L111-7

L'interdiction mentionnée à l'article [L. 111-6](#) ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L111-8

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article [L. 111-6](#) lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L111-10

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article [L. 111-6](#) avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

1.2. SECTEURS CONCERNES

Le PLUI du Pays de la Zorn est concernée par une voie classée à grande circulation, il s'agit de la RD421. Cette route départementale traverse, d'Est en Ouest, les communes de Schwindratzheim, Hochfelden, Melsheim et Wilwisheim. Une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD421 rend inconstructible les terrains riverains.

INTRODUCTION

Les communes de Hochfelden, Schwindratzheim et Wilwisheim souhaite urbaniser au-delà des entrées de ville. Elles sont concernées par l'étude dite « entrée de ville ».

Pour déroger à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, des règles d'implantation différentes sont proposées. Elles tiennent compte des spécificités locales et sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

A Diagnostic complémentaire

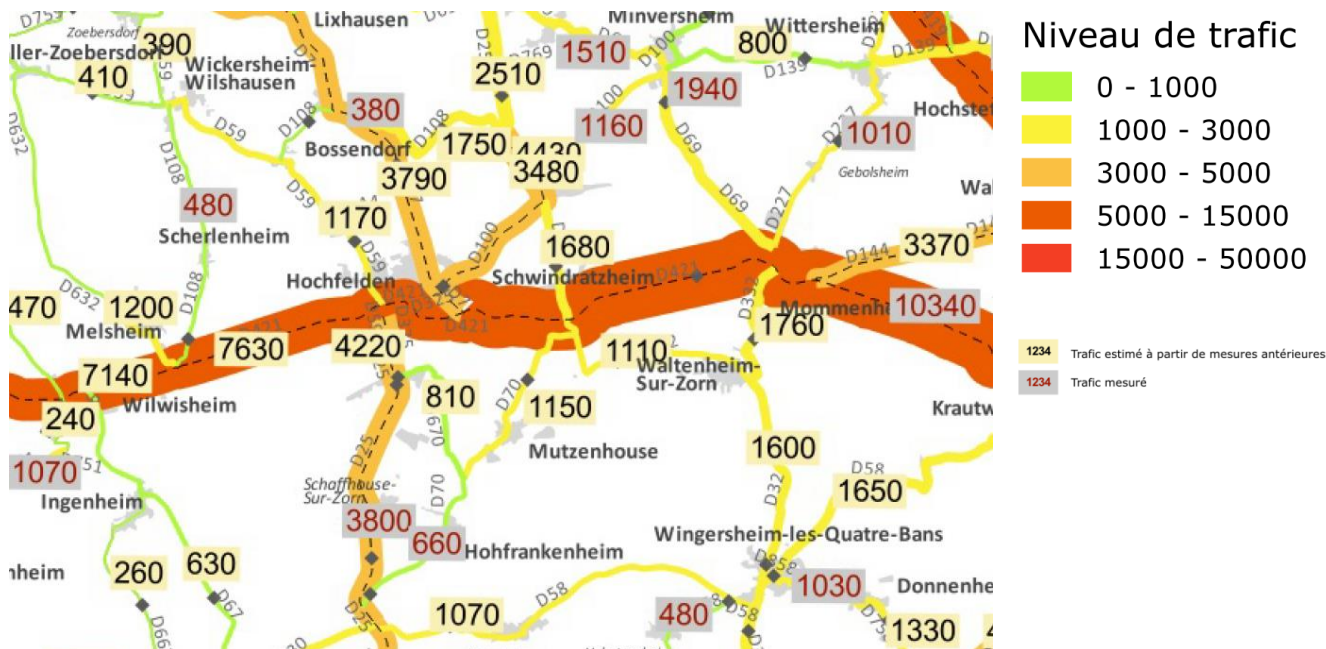
1. Nuisance et sécurité

1.1. NUISANCE

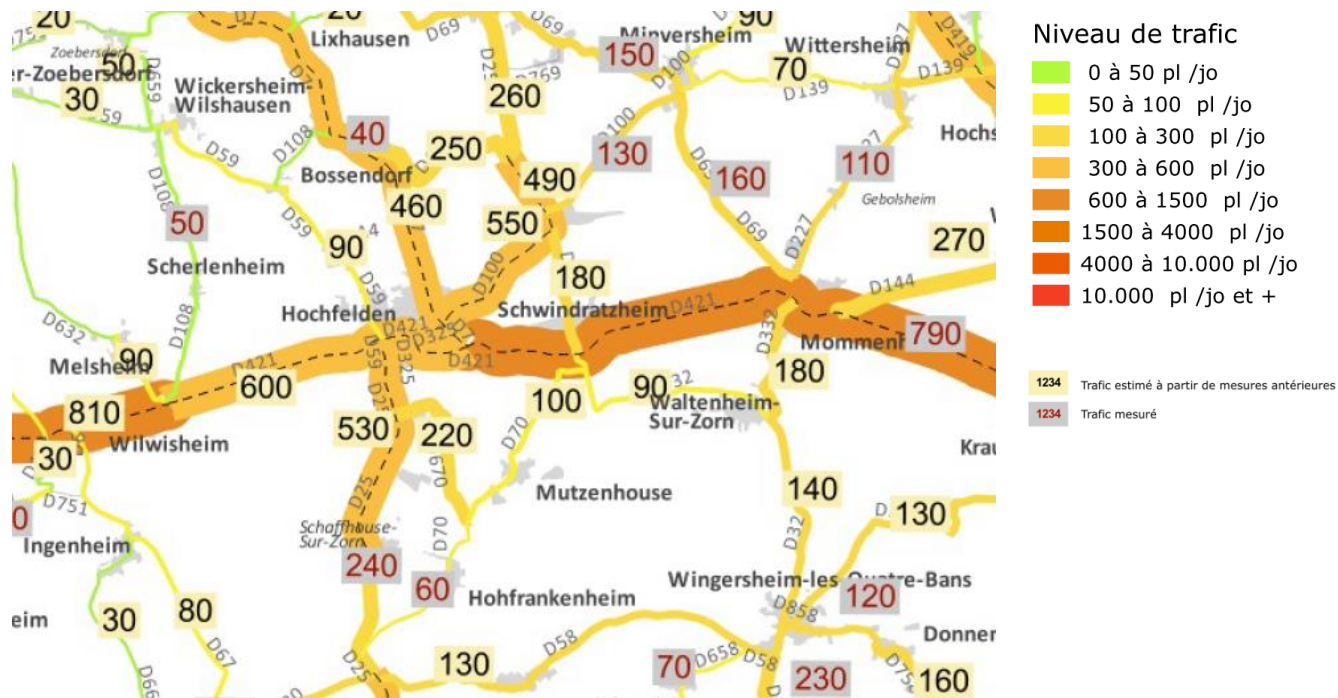
1.1.1. Trafic

La RD421, axe Est-Ouest du territoire du Pays de la Zorn, est une route classée à grande circulation en lien avec le trafic des véhicules usagers de la voie. Le trafic mesuré et estimé par commune traversée est le suivant :

	Trafic tout véhicule		Trafic Poids Lourds	
	Estimé	Mesuré	Estimé	Mesuré
Hochfelden Ouest	7630		600	
Wilwisheim Est	7630		600	
Schwindratzheim Est		10340 (Mommenheim)	?	790 (Mommenheim)



Trafic tout véhicule – Source Conseil Départemental, données 2017

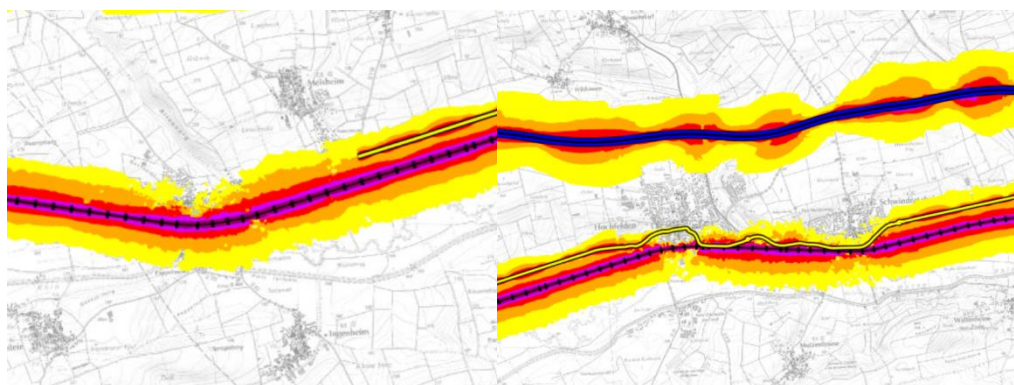


Trafic Poids lourds – Source Conseil Départemental, données 2017

1.1.2. Bruit

Le bruit généré sur le territoire du Pays de la Zorn provient de différentes infrastructures :

- la voie ferrée Strasbourg Saverne sur Hochfelden, Schwindratzheim et Wilwisheim,
- l'A4 au nord d'Hochfelden et de Schwindratzheim,
- la RD421 sur Hochfelden et Schwindratzheim.



Zone de bruit à Wilwisheim liée à la voie ferrée

Zone de bruit à Hochfelden et Schwindratzheim liée à la voie ferrée, l'autoroute et la RD421

Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Cartes_de_Bruit_2012&service=DDT_67

La carte de bruit présente un indicateur de niveaux sonores issus de moyennes de trafics annuels. L'indicateur de niveau sonore moyen de la journée entière est calculé à partir des données diurnes auxquelles sont ajoutées une pondération pour les données nocturnes (période la plus sensible). L'indicateur de niveau sonore n'est pas un niveau de bruit réel ou mesuré. En deçà de 68 dB (A), le niveau de bruit est acceptable (espaces jaunes et orange sur la carte)

Les secteurs de projet de zones d'activité sur Wilwisheim et Hochfelden sont plus impactés par les nuisances sonores de la voie ferrée que de la RD421. Au niveau de Schwindratzheim, la voie ferrée et la RD421 génèrent des couloirs de bruit qui se cumulent au niveau de l'entrée de ville Est.

1.2. SECURITE

1.2.1. Entrées de ville

a) HOCHFELDEN

L'entrée de ville Ouest d'Hochfelden est desservie par la RD421. Le Sud de la RD421 est aussi desservi, le long de la voie ferrée, par le chemin de la prairie.



Entrée de ville Ouest – Source : Google Maps

RD421 vers Hochfelden – Source : OTE Ingénierie 2019

Chemin de la prairie – Source : OTE Ingénierie 2019

b) WILWISHEIM

L'entrée de ville Est de Wilwisheim est desservie par la RD421.
Le projet de quartier d'activité est situé au Sud de la RD421, dans la continuité de la zone économique existante qui rejoint la RD421 par la rue des artisans qui dispose d'un cédez-le-passage.



Entrée de ville Est – Source : Google Maps
RD421 vers Melsheim – Source OTE Ingénierie 2019
Rue des artisans – Source OTE Ingénierie 2019

c) SCHWINDRATZHEIM

L'entrée de ville Est de Schwindratzheim est desservie par la RD421.
Le nouveau quartier au nord de la RD421 et les quelques habitations au sud de la RD421 rejoignent la RD421 sur un carrefour giratoire, dont la rue des moissons et la voie au sud de la RD421 bénéficient de cédez-le-passage.



Giratoire entrée Est – Source : Google Maps
RD421 vers Mommenheim – Source : OTE Ingénierie 2019
Rue des moissons – Source OTE Ingénierie 2019

1.2.2. **Accidents**

Le bilan des accidents sur la RD421 de 2013 à 2018 est le suivant :

Commune	Date accident	Type d'accident	Etat chaussée	Véhicules concernés	Bilan
Hochfelden	Février 2014	Collision choc arrière d'une voiturette	Non connu	2 VL	2 blessés
	Mars 2014	Fillette percutée	Non connu	1 VL	1 blessé grave
	Avril 2014	Collision frontale, manœuvre en aggro	Non connu	2 VL	/
	Février 2015	Perte de contrôle	Non connu	1 VL	1 blessé
	Novembre 2016	Perte de contrôle	Sèche	1VL	1 blessé grave
	Décembre 2016	Perte de contrôle	sèche	1 VL	1 blessé grave
	Juin 2018	Contre un arbre	sèche	1 VL	1 blessé grave
Schwindratzheim	Juin 2017	Vitesse excessive en aggro	sèche	2 VL	/
Wilwisheim	Mai 2013	Perte de contrôle lors d'un dépassement	Sèche	1 VL	1 blessé
	Mai 2017	Perte de contrôle, choc	Sèche	2 VL	5 blessés

Soit 10 accidents plutôt sur Hochfelden et qui génèrent le plus souvent des blessés légers.

2. Qualité architecturale, urbaine, paysage

2.1. HOCHFELDEN

Le long de la RD421 sur Hochfelden, ce sont des espaces agricoles ouverts, non bâtis et bordés d'arbres d'alignement le long de la RD.
Aucune construction n'est présente sur ce site.



Espace agricole de grande culture au sud de la RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

Espace agricole de grande culture à partir du chemin de la prairie – Source : OTE Ingénierie 2019

2.2. WILWISHEIM

Le long de la RD421 sur Wilwisheim, ce sont des espaces agricoles ouverts, non bâtis qui jouxtent une zone d'activité artisanale avec des constructions de grand volume de type hangar.

Aucune construction n'est présente sur le site de la future zone d'activité.



Espace agricole de grande culture au sud de la RD421, en bordure de la zone d'activité – Source : OTE Ingénierie 2019

Espace agricole de grande culture en direction Hochfelden au sud de la RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

2.3. SCHWINDRATZHEIM

L'entrée Est de Schwindratzheim est dégagée. Les parcelles de culture bordent l'urbanisation et permettent de larges vues.



Espace agricole de grande culture au sud de la RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

Espace agricole en friche au nord de la RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

L'urbanisation récente d'un quartier au nord de la RD421 a conduit à revoir l'organisation de la desserte viaire en entrée Est de l'agglomération. Le nouveau quartier ainsi que les activités situées en bordure de la RD421 (boulangerie, garage) se greffent tous sur la RD421 par un carrefour de type rond-point.

Une piste cyclable longe la RD421, au nord ; elle est doublée par une voie piétonne.



Garage Citroën, rue des moissons – Source : OTE Ingénierie 2019

Boulangerie drive, rue des moissons – Source : OTE Ingénierie 2019



Piste cyclable et voie piétonne, nord RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

Piste cyclable et voie piétonne, nord RD421 – Source : OTE Ingénierie 2019

B Prescriptions d'aménagement

1. Hochfelden

1.1. LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNE

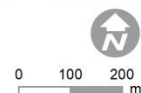
Hochfelden dispose d'un secteur 1AUX situé en entrée Ouest de la zone urbaine. Ce secteur est au sud de la RD421, hors agglomération



 entrée de ville RD 421

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

FÉVRIER 2019



Localisation du secteur 1AUX concerné

1.2. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

1.2.1. Nuisance et sécurité

a) NUISANCE

Le niveau de bruit est à prendre en compte pour les constructions de type habitation (local accessoire lié à une activité) et bureau.

b) SECURITE

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc) à proximité du panneau d'agglomération. Un accès sur la RD421 pour des constructions agricoles existe déjà au nord de la RD, il est maintenu.

L'aménagement d'une piste cyclable bidirectionnelle est envisageable le long de la RD421.

1.2.2. Qualité architecturale, urbaine, paysage

a) RECUK PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions à usage d'activité de type service, artisanat, commerce sont implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD421 ce qui permet de ne pas être une gêne pour la circulation routière.

b) PAYSAGE

Les façades des constructions donnant sur la RD421 sont soignées. Les dépôts et stockage divers sont situés à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la RD421. Les hauteurs des constructions sont limitées à 15 ou 12 mètres en fonction de la pente de la toiture.

Les espaces non bâtis en bordure de la RD421 sont aménagés ; ils sont végétalisés pour marquer l'entrée de ville en limite de zone agricole.

Ces diverses dispositions sont reprises à travers le règlement du PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation.

2. Wilwisheim

2.1. LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNE

Wilwisheim dispose d'un secteur 1AUX situé en entrée Est de la zone urbaine. Ce secteur est au sud de la RD421, hors agglomération



OTE Ingénierie, Cabinet ANDRES



Source : Orthophotographie IGN

Octobre 2018

0 100 200 m

Localisation du secteur 1AUX concerné

2.2. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

2.2.1. Nuisance et sécurité

a) NUISANCE

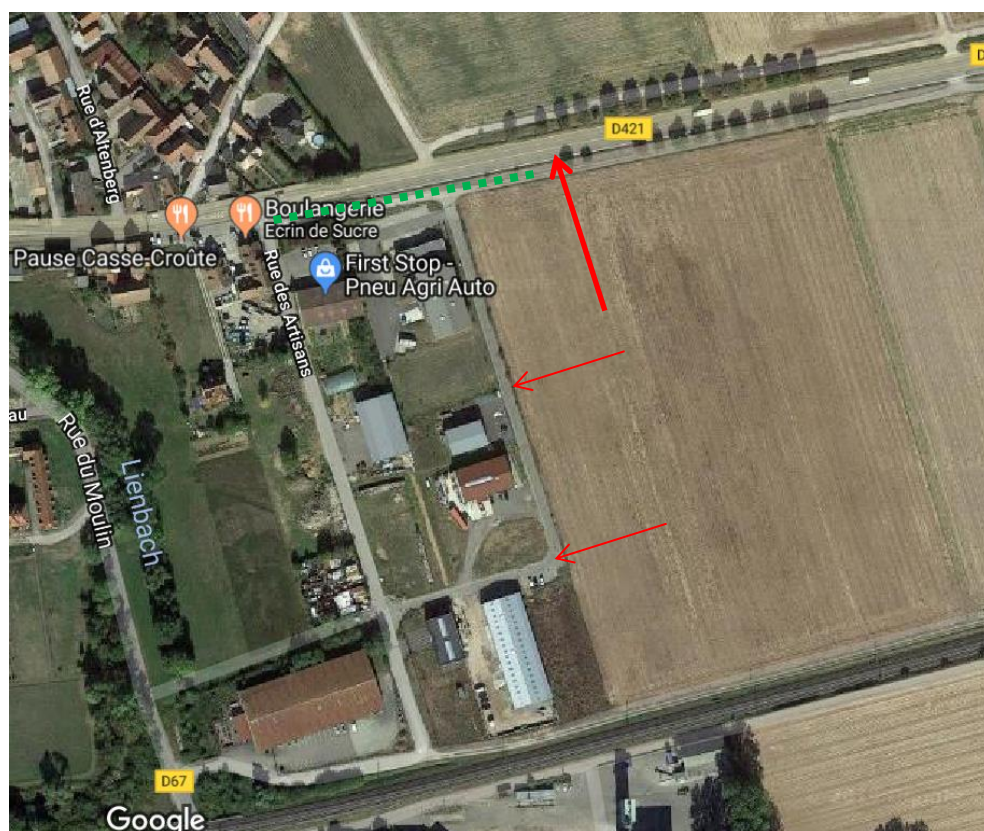
Le niveau de bruit est à prendre en compte pour les constructions de type habitation (local accessoire lié à une activité) et bureau.

b) SECURITE

Un nouvel accès sur la RD421 est localisé dans le secteur permettant une sécurisation de la circulation de tout type de véhicule (véhicule léger, camionnette, poids lourds, etc). Le panneau d'agglomération est déplacé pour limiter la vitesse des usagers de la route. →

Le secteur du projet se raccorde aussi sur les voies existantes de la zone d'activité située à l'Ouest du projet. →

Le long de la RD421, au niveau de l'actuelle desserte agricole, il est possible d'envisager une desserte piéton-cycle en direction du centre de Wilwisheim. - - -



2.2.2. Qualité architecturale, urbaine, paysage

a) RECUK PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions à usage d'activité de type service, artisanat, industrie sont implantées avec un recul minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD421 ce qui permet de ne pas être une gêne pour la circulation routière.

b) PAYSAGE

Les façades des constructions donnant sur la RD421 sont soignées. Les dépôts et stockage divers sont situés à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis la RD421.

Les espaces non bâtis en bordure de la RD421 sont aménagés ; ils sont végétalisés pour marquer l'entrée de ville en limite de zone agricole.

Ces diverses dispositions sont reprises à travers le règlement du PLU et l'orientation d'aménagement et de programmation.

3. Schwindratzheim

3.1. LOCALISATION DU SECTEUR CONCERNE

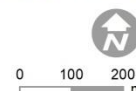
Schwindratzheim dispose d'un secteur urbain UX et UB situé en entrée Est de la commune. Ce secteur est au nord de la RD421, hors agglomération



 entrée de ville RD 421

SOURCE : BD ORTHO, 2015.

FÉVRIER 2019



Localisation des secteurs UX et UB concernés

3.2. PRESCRIPTIONS D'AMENAGEMENT

3.2.1. Nuisance et sécurité

a) NUISANCE

Le niveau de bruit est à prendre en compte pour les constructions de type habitation et bureau.

b) SECURITE

Pour la sécurisation de la circulation sur la RD421, le giratoire permet de desservir :

- le nouveau quartier récent au nord par la rue des moissons,
- les parcelles bâties au sud via une contre allée.

La zone UX au Nord du giratoire est desservie uniquement par la rue des moissons.

La zone UB au Sud est desservie par la contre allée qui rejoint le giratoire. La contre allée sera élargie afin de faciliter l'accès à ce secteur.

Les parcelles agricoles situées au sud-est du giratoire restent desservies à partir de la voie d'accès existante.

3.2.2. Qualité architecturale, urbaine, paysage

a) RECU PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions à usage d'activité de type service, commerce, artisanat sont implantées avec un recul minimum de 20 mètres par rapport à l'axe de la RD.

Les constructions à usage de logement sont implantées avec un recul de 3 à 5 mètres par rapport à la voie privée qui dessert les parcelles, soit plus de 15 mètres de l'axe de la RD.

La piste cyclable bidirectionnelle est maintenue au nord de la RD421.

b) PAYSAGE

Le garage situé au nord de la RD421 utilise l'accès existant (rue des moissons) pour desservir les parcelles situées à l'Est du bâtiment existant.

Les parcelles non bâties du garage sont utilisées pour de l'exposition de vente, elles sont végétalisées pour marquer l'entrée de ville en limite de zone agricole

Des arbres de haute tige sont plantés en bordure de la RD au nord-est du giratoire.

Les parcelles situées en zone UB au Sud de la RD421 sont paysagées au niveau des espaces non bâtis, soit sur au minimum 40% de la surface de la parcelle.