

Modification simplifiée n°1 du Plan Local
d'Urbanisme

Commune de Dieffenbach-lès-Wœrth

Notice de présentation

Notification PPA – Février 2024

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25 juin 2012

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Le Maire :





SOMMAIRE

CONTEXTE GENERAL	4
1-TERRITOIRE	4
2-SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	8
3-OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU	8
4-PROCEDURE	8
5-ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	9
POINT 1 : Modification du périmètre de la zone AC	10
1-JUSTIFICATION	10
2-INCIDENCES	14
3-MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	17
4-LE REGLEMENT ECRIT	18
5-LE RAPPORT DE PRESENTATION	18
6-LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	19
7-LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE	20

CONTEXTE GENERAL

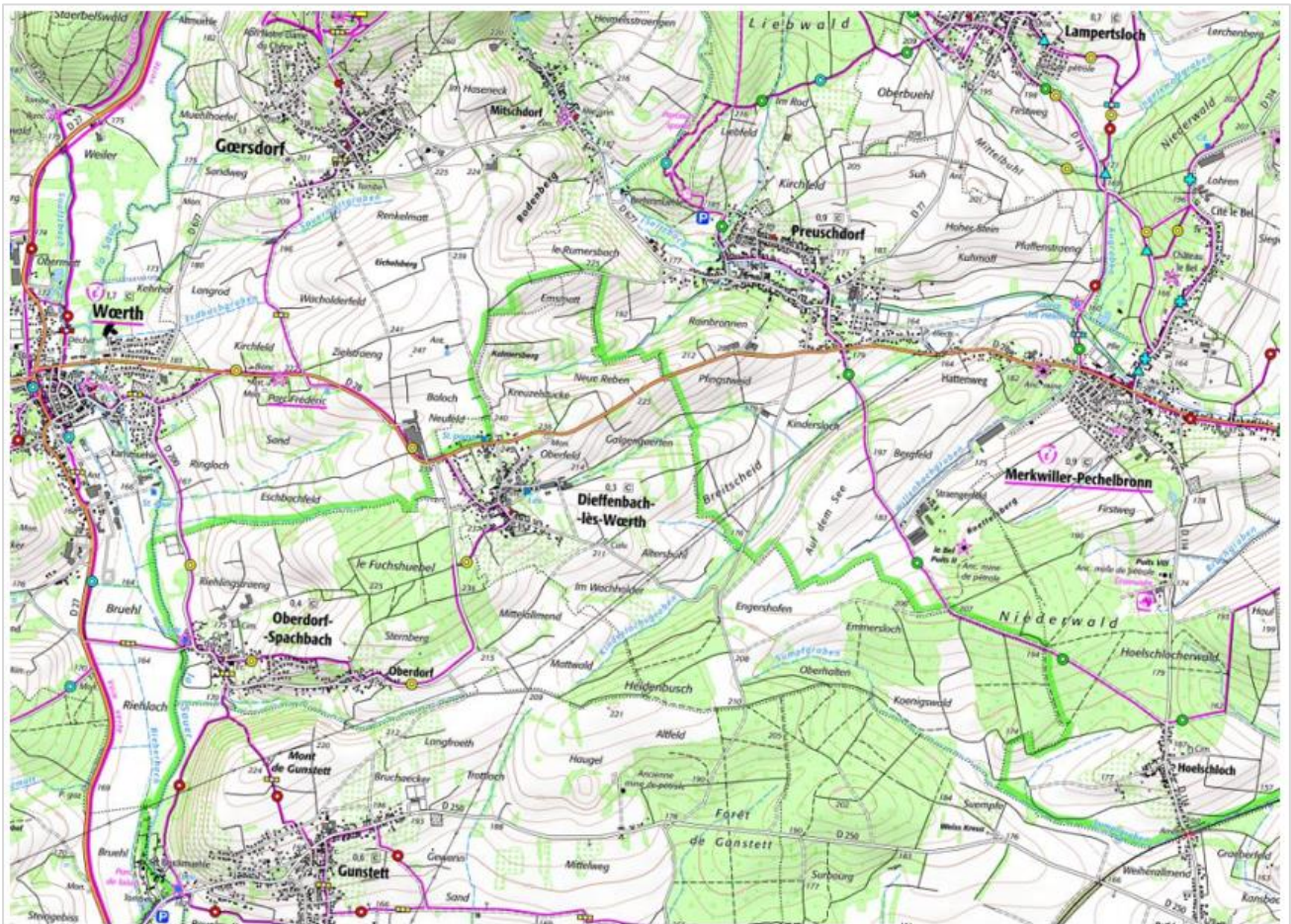
1- TERRITOIRE

1) Localisation

La commune de Dieffenbach-lès-Wœrth se situe en région Grand Est, au sein du territoire de la Collectivité européenne d'Alsace (créée le 1^{er} janvier 2021), et plus précisément dans la circonscription départementale du Bas-Rhin et au sein de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg. Elle est membre de la communauté de communes Sauer-Pechelbronn qui regroupe 24 communes et près de 17 400 habitants.

Elle se situe à 2 km à vol d'oiseau de Woerth (plus de 1 700 habitants), à 8 km de Reichshoffen (plus de 5 400 habitants) et de Soultz-sous-Forêts (plus de 3 100 habitants) et à moins de 15 km de Haguenau (près de 35 500 habitants). Elle se situe également à moins de 15 km à vol d'oiseau de la frontière avec l'Allemagne (environ 30 min en voiture).

Les communes limitrophes sont les suivantes : Gœrsdorf, Preusdorf, Woerth, Oberdorf-Spachbach, Gunstett, Surbourg, Merkwiler-Pechelbronn.



Source : carte IGN - Géoportail

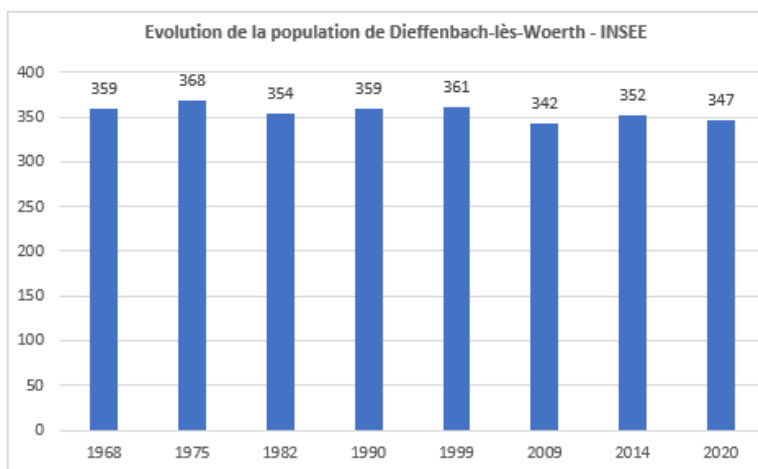
2) Population

En 2020, la commune dénombre **347 habitants** (INSEE).

Le ban communal s'étend sur 3,6 km², soit une densité de 96 habitants/km².

La population est relativement stable. En effet, le village dénombrait déjà environ 300 habitants au début du 19^{ème} siècle puis entre 300 et 370 habitants jusqu'aujourd'hui.

Entre 2014 et 2020, la diminution du nombre d'habitants est liée à un solde naturel négatif (-0,3%), malgré un solde migratoire légèrement positif (+0,1%). Cette diminution est toutefois très modérée (5 habitants en moins en 6 ans).



La **stabilité de la population** à Dieffenbach-lès-Wœrth constitue une force pour le territoire. De nombreux territoires ruraux sont à l'inverse touchés par une perte d'habitants. Or, une diminution importante et/ou prolongée du nombre d'habitants peut engendrer des difficultés : disparition de services et équipements publics, développement des logements vacants voire abandonnés, perte du dynamisme local et du lien social, diminution du budget de la commune, diminution de l'attractivité résidentielle et économique, etc. A l'inverse, une augmentation importante de la population peut également engendrer des difficultés : en termes de capacité d'accueil des équipements (notamment école), en termes de développement urbain (nouvelles constructions, étalement urbain, diminution des surfaces naturelles et agricoles, modification du paysage), etc.

3) Environnement

Dieffenbach-lès-Wœrth est une commune rurale dont le territoire est principalement occupé par les terres agricoles, les prairies et la forêt. Elle bénéficie d'un **environnement remarquable**, entre le **Parc naturel des Vosges du Nord** et la **Forêt domaniale de Haguenau**. Une partie du ban communal est incluse dans le périmètre du PNR des Vosges du Nord. Un site Natura 2000 (Forêt de Haguenau) concerne l'extrémité est du ban communal. Le territoire est traversé par les ruisseaux de Sumpfgraben, Dieffenbach et Kinderslochgraben, Seltzbach. Des îlots boisés et des haies structurent le paysage et des **espaces de vergers** ceinturent le village créant un écrin de verdure.



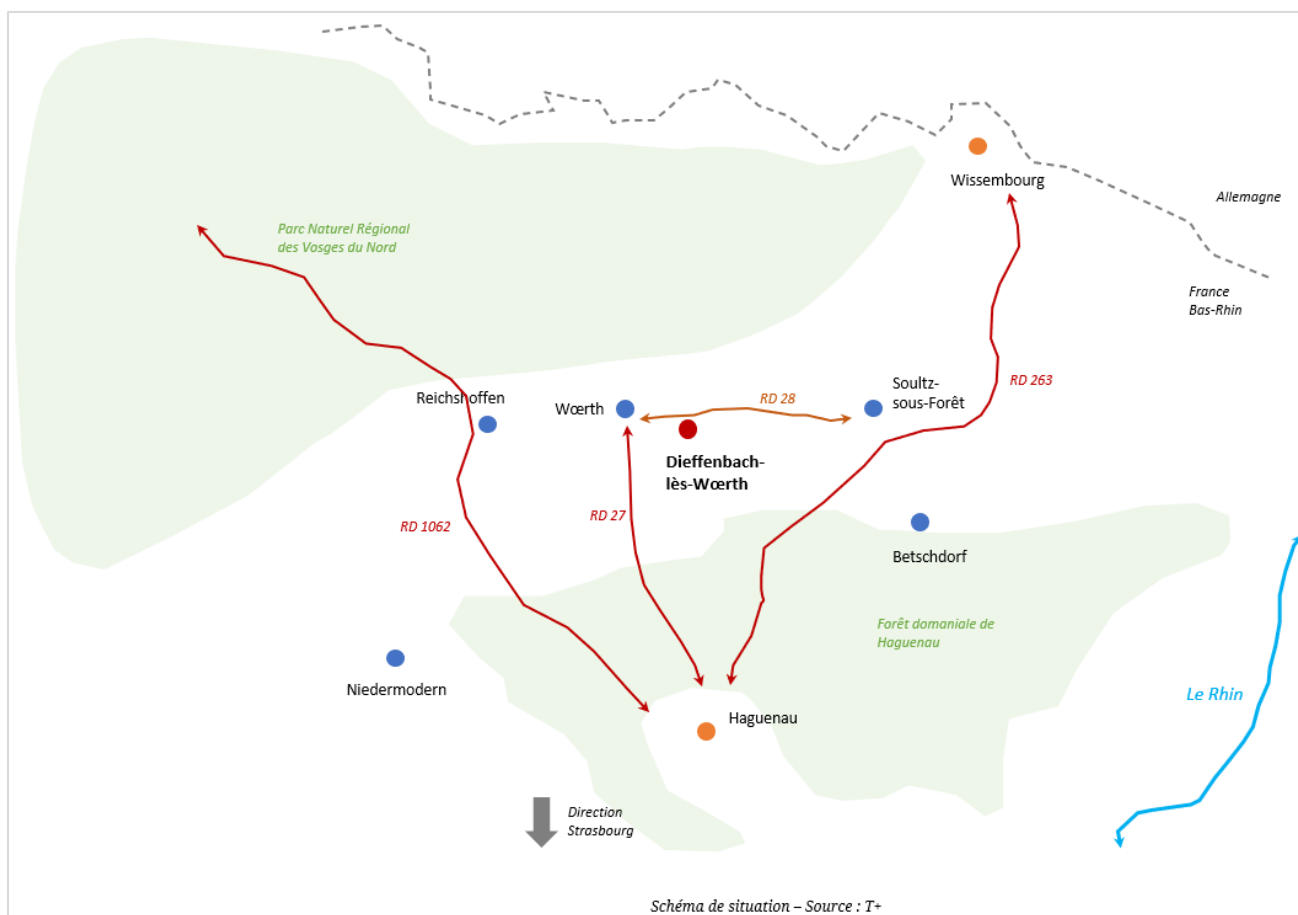
Source : Commune de Dieffenbach-lès-Wœrth

4) Desserte

Le village est localisé en limite communale ouest et est desservi par la **RD28** qui le relie à l'ouest à Woerth, Fröschwiller et Reichshoffen et à l'est à Soultz-sous-Forêts.

Les habitants de Dieffenbach-lès-Wœrth accèdent à une offre en commerces et services de proximité dans les communes aux alentours, par exemple à Woerth accessible en 5 min en voiture ou 10 min en vélo, à Soultz-sous-Forêts accessible en 12 min environ en voiture ou 25 min en vélo. Une offre plus large et diversifiée est accessible à Haguenau en 25 min environ en voiture via la RD27.

Strasbourg est accessible en 45 min environ via la RD27 et la RD1340 puis l'A4 à partir de Brumath.



5) Equipements et activités économiques

Le village comprend notamment une mairie, une église et un cimetière, une école (classe du RPI), un terrain de tennis, un terrain de basket, une table de ping-pong, une aire de covoiturage, une station d'épuration.

L'on recense quelques activités économiques, par exemple une menuiserie, un garage automobile, une exploitation agricole.

Une importante activité (ébénisterie d'art Lehmann) est localisée à la sortie ouest du village, sur le ban communal de Gœrsdorf.

6) Focus sur l'exploitation agricole

L'unique exploitation agricole implantée sur la commune est localisée à l'est du village, rue des Alouettes.

Il s'agit d'un **élevage bovin** comprenant 210 têtes pour la production de viande (+ 40 têtes en une dizaine d'années) et exploitant environ 200 ha en **polyculture**.

Les bâtiments liés à l'exploitation sont regroupés et encadrés par les habitations de la rue des Alouettes d'une part et la station d'épuration communale d'autre part.

Trois bâtiments liés à l'élevage engendrent un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres autour d'eux.

Localisation de l'exploitation agricole



A gauche : source fond de plan : image aérienne 2021 – Géoportail / Réalisation : T+

A droite : Source : extrait du PLU de Dieffenbach-lès-Wœrth



Source : Google Street View



2- SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Dieffenbach-lès-Wœrth est couvert par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé** par délibération du conseil municipal en date du **25 juin 2012**.

La présente procédure est la **première modification** du PLU de Dieffenbach-lès-Wœrth.

Le PLU en vigueur a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le PLU de Dieffenbach-lès-Wœrth doit être compatible avec les orientations du Schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) approuvé le 26 mai 2009 et révisé le 17 décembre 2015. Une deuxième révision a été prescrite le 7 septembre 2018 et la procédure est toujours en cours à ce jour.

3- OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

La présente modification du PLU a pour objectif de **pérenniser et développer l'activité** de l'unique exploitation agricole de la commune en permettant la réalisation d'un **logement de fonction et d'un local de vente directe** pour un jeune agriculteur reprenant en charge l'exploitation familiale.

Il s'agit donc de **déclasser des terrains de la zone A vers la zone AC** dans laquelle les constructions prévues sont autorisées par le règlement du PLU, avec, en échange, le déclassement de terrains de la zone AC vers la zone A sur une superficie équivalente.

4- PROCEDURE

Les modifications ainsi apportées au PLU n'entrent pas dans les champs d'application de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

La présente procédure constitue donc une **modification simplifiée** du PLU.

Extrait de l'article L.153-45 du code de l'urbanisme :

« La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas. »

Extrait de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »



Extrait de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme :

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées [...] par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. [...] A l'issue de la mise à disposition, [...] le maire en présente le bilan devant [...] le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. [...] ».

Extrait de l'article L.153-48 du code de l'urbanisme :

« L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »

5- ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le règlement graphique



POINT 1 : Modification du périmètre de la zone AC

1- JUSTIFICATION

1) Contexte du projet

Le projet concerne l'unique exploitation agricole implantée sur le ban communal de Dieffenbach-lès-Wœrth. Elle est située à l'est du village, rue des Alouettes. Il s'agit d'une **exploitation familiale d'élevage bovin** (210 têtes pour la production de viande) et **polyculture** (200 ha exploités).

Le fils des exploitants a pour projet de reprendre l'exploitation familiale fin 2024 et d'en devenir le chef d'exploitation (prise de retraite du prédécesseur). Il souhaite **pérenniser et développer l'activité**, et notamment poursuivre l'élevage et **maintenir le paysage de pâtures et de prairie** autour de la commune. En parallèle, il a pour projet de mettre en place une **vente directe à la ferme** des viandes et autres produits issus de l'exploitation, ce qui représente un atout pour le village et les territoires voisins (produits locaux en circuit court, activité économique, lien social). Cela représente également un atout pour la pérennisation de l'exploitation (diversification de l'activité, valorisation des produits issus de la ferme, promotion des produits locaux et du circuit court, revenus financiers supplémentaires...).

Le projet de l'exploitant agricole est donc de construire deux bâtiments à proximité immédiate de l'exploitation existante : un **logement de fonction** (maison d'habitation) et un **garage-hangar** (le hangar étant dédié à la vente directe de produits fermiers). La façade du logement serait implantée à environ 10-15 mètres du bâtiment agricole déjà existant et celle du garage-hangar à environ 30 mètres. Les constructions projetées formeraient un ensemble bâti cohérent avec les bâtiments déjà présents et seraient directement reliés entre eux par la rue des Alouettes.

Un logement existe sur le site d'exploitation (maison) mais il est occupé par les exploitants actuels (retraite en 2024). Il n'existe pas de possibilité de loger à long terme le nouveau chef d'exploitation au sein de la ferme ainsi qu'un local de vente.

L'activité d'élevage nécessite une présence quasi-constante (horaires quotidiens larges, travail les week-ends et les jours fériés, période de vêlage, nourrissage des animaux, maintenance et entretien des bâtiments et du matériel, etc.) alors que l'exploitant réside actuellement à une trentaine de minutes de route du site. Déjà très impliqué dans l'activité de l'exploitation, il s'avère nécessaire pour lui de disposer d'un logement à proximité de l'élevage dès la reprise complète de la ferme prévue fin 2024. La distance actuelle entre son logement et l'exploitation contraint sa capacité d'intervention.

2) Le site de projet

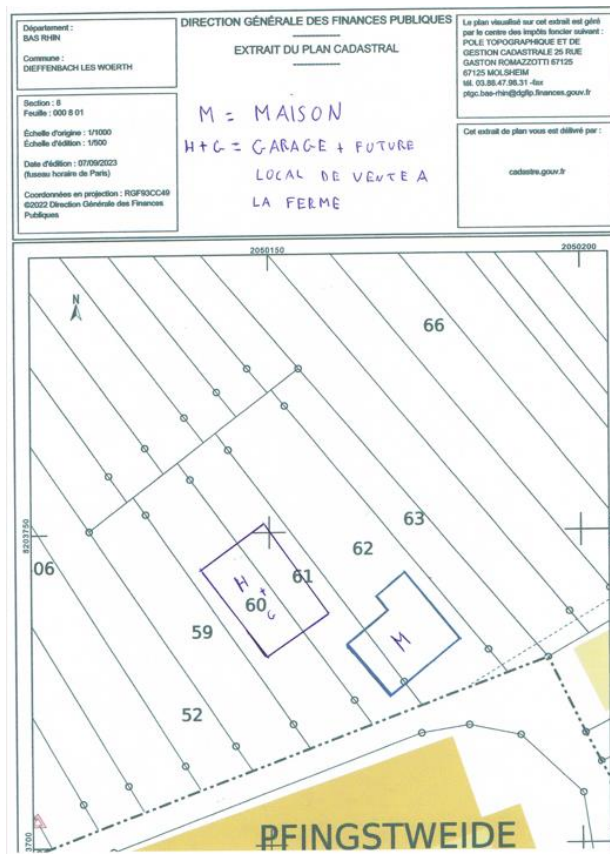
Le site de projet concerne les **parcelles Section 8 n°59 à 63**. L'exploitant est propriétaire des parcelles 59-61-62 et les parcelles 60-63 sont en cours d'acquisition.

Le site à projet représente une superficie de **0,24 ha**. Cette superficie permet la réalisation des deux bâtiments envisagés et des aménagements extérieurs nécessaires (accès, plantations...). Ces terrains comprennent actuellement des espaces en terre et enherbés et servent d'espace de stockage extérieur (bois de chauffage notamment).

Le site est localisé au plus près de l'exploitation et des bâtiments existants et est desservi par les réseaux d'eau et d'assainissement par la rue des Alouettes. Les terrains localisés au cœur de l'exploitation ne peuvent être desservis par les réseaux (dénivelé, ruisseau). L'emplacement du site de projet apparaît donc cohérent vis-à-vis des contraintes techniques et des objectifs poursuivis : disposer d'un logement de fonction à proximité immédiate des bâtiments d'élevage et d'un local de vente visible et accessible pour les clients (via la rue des Alouettes).

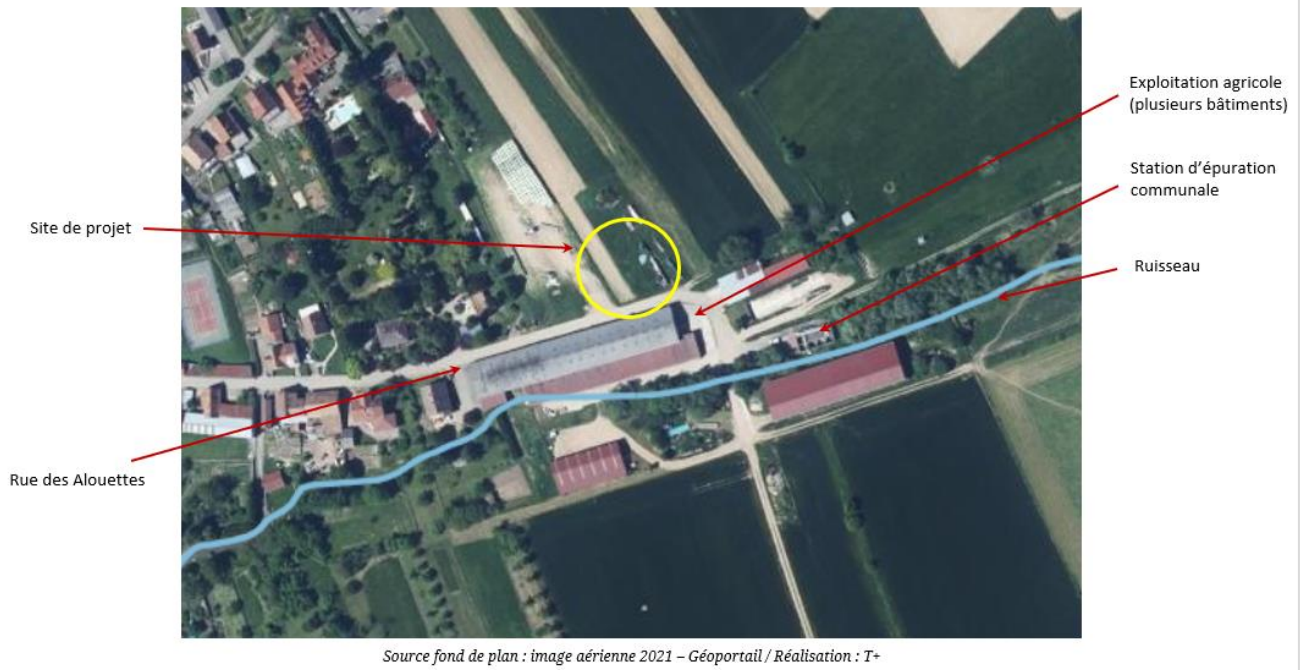


Plan d'implantation envisagé à ce jour (janvier 2024) – Plan à valeur illustrative

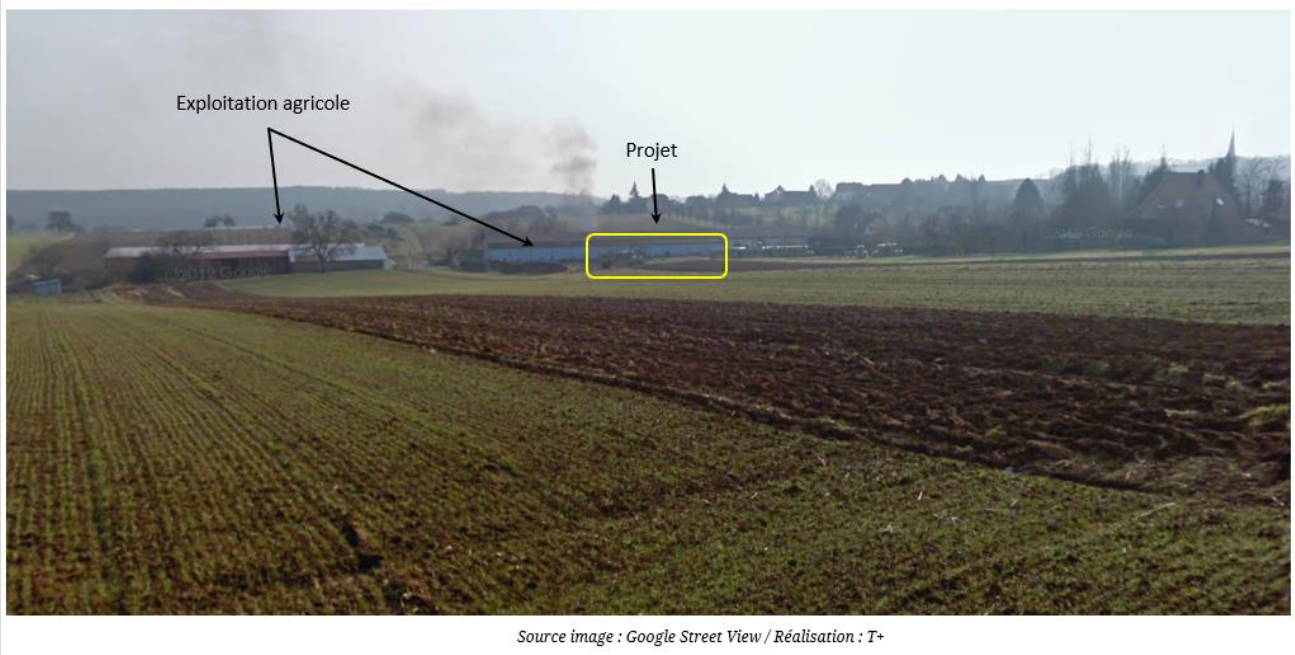


Source : exploitant agricole porteur du projet

Environnement du site de projet



Vue depuis la rue de Preuschdorf, au nord du site de projet



3) Classement du site de projet dans le PLU

Les parcelles concernées par le projet sont classées en **zone A** dans le PLU en vigueur. Cette zone A concerne les espaces agricoles à constructibilité limitée, dédiés à la préservation des terres agricoles. Pour mener à bien le projet, il est nécessaire de déclasser les terrains concernés de la zone A (dont le règlement ne permet pas la construction d'un logement de fonction ou d'un local de vente) vers la zone AC.

Le règlement de la **zone AC** du PLU en vigueur autorise les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, les constructions à usage d'habitation (sous certaines conditions précisées dans le règlement) ainsi que les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone (sous certaines conditions précisées dans le règlement).

En contrepartie, afin de conserver un équilibre entre les espaces agricoles constructibles et les espaces agricoles préservés ainsi que la **même superficie de zones A et AC** dans le PLU, la présente procédure prévoit également le déclassement de terrains de la zone AC vers la zone A, pour une superficie équivalente (0,24 ha). Les terrains concernés sont notamment la parcelle Section 8 n°150 et une partie de la parcelle Section 8 n°254, à l'est de la zone AC préexistante.





2- INCIDENCES

1) Paysage

Le site de projet est visible depuis la rue de Preuschdorf située plus au nord et en surplomb. A l'ouest et au sud, il est entouré de constructions existantes (bâtiments agricoles et habitations). Les deux bâtiments envisagés par le projet sont regroupés et proches de l'exploitation agricole existante. Des aménagements extérieurs sont prévus (plantation de haies et arbustes). L'impact paysager du projet est relativement faible.

2) Nature ordinaire et espaces naturels remarquables

Les terrains concernés sont principalement des espaces en terre et enherbés qui servent actuellement au stockage de bois de chauffage. Ils ne comprennent pas de végétation. Ils sont situés en dehors des espaces de vergers et des prairies (notamment prairies à orchidées) identifiés sur le ban communal et qui accueillent notamment la faune locale (alouette des champs, pie-grièche écorcheur, brunt jaune, hirondelle rustique...). L'impact sur la biodiversité et sur la végétation est faible.

La Trame verte à Dieffenbach-lès-Wœrth se compose des boisements situés au sud du ban communal. Le site de projet est localisé à l'écart et ne les impacte pas.

Les terrains ne sont pas impactés par des espaces à forte valeur environnementale et espaces naturels protégés :

- le site Natura 2000 le plus proche (FR4211790 – Forêt de Haguenau) est localisé à 1,4 km au sud, un second site Natura 2000 (FR4201794 – La Sauer et ses affluents) est localisé à 2,1 km à l'ouest ;
- la ZNIEFF la plus proche (ZNIEFF de type 2 420007059 – Massif forestier de Haguenau et ensembles de landes et prairies en lisière) est localisée à 1,6 km au sud, une seconde ZNIEFF (ZNIEFF de type 2 420007051 – Paysage de collines avec vergers du Pays de Hanau) est localisée à 2,7 km à l'ouest ;
- il n'y a aucun espace naturel sensible (ENS) dans un rayon de 10 km autour du site de projet ;
- le site de projet n'est pas inclus dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord ;
- le site de projet n'est pas concerné par la présence de zones humides identifiés par l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur (deux zones humides au nord de la commune et une zone humide en bordure de la route menant à Surbourg en limite du ban communal) ;
- les zones à dominante humide sont également situées à l'écart du site de projet

Les principaux enjeux recensés sur la commune sont : conserver la diversification des milieux naturels, protéger les prairies à orchidées, préserver les vergers et les bosquets ainsi que les prairies et les zones boisées, protéger les zones humides. Le projet de logement de fonction et de local de vente n'a pas d'incidence négative et ne remet pas en cause la préservation de ces milieux sur le territoire.

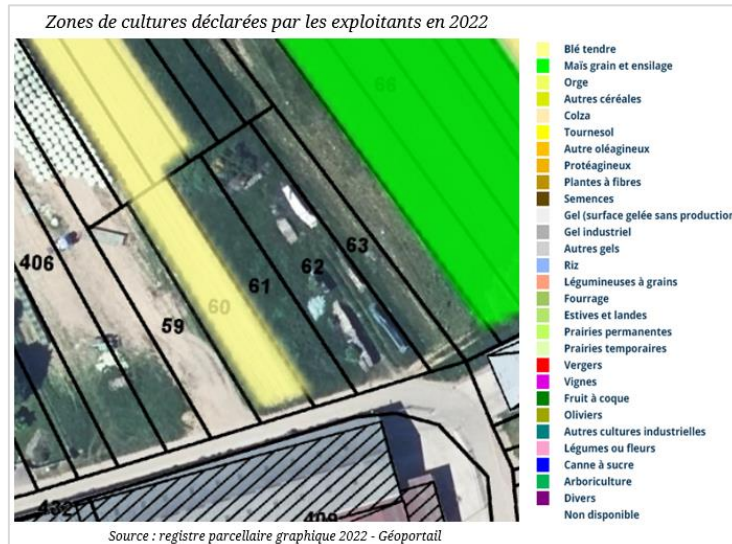
En outre, le site de projet ne comprend pas d'éléments remarquables du paysage (ERP) repérés aux documents graphiques du PLU en vigueur.

L'incidence du projet sur les espaces à forte valeur environnementale est faible.

3) Activité agricole

Les terrains appartiennent à l'exploitant agricole ou sont en voie de l'être (pour les parcelles 60 et 63). La superficie de 0,24 ha concernée et extraite de la zone agricole à préserver (zone A dans le PLU) est négligeable au regard des 200 ha exploités par cet agriculteur (0,1%). Par ailleurs, les terrains accueillant le projet ne sont pas des terres cultivées ou des prés pour les animaux. Seule la parcelle 60 était déclarée en zone de culture en 2022 (blé tendre d'hiver). Il n'y a donc pas d'incidence négative sur la productivité de l'exploitation. En revanche, la création d'un local de vente directe des produits issus de la ferme est de nature à accroître les ressources de l'entreprise.

Le projet n'a pas d'incidences négatives sur les terres agricoles et sur le fonctionnement de l'activité agricole.



4) Patrimoine bâti

Le site est à l'écart du bâti remarquable du centre ancien du village (église, corps de ferme, maisons à colombages...). Le projet n'a pas d'incidence sur le patrimoine villageois.

5) Santé publique

Le site est desservi par la rue des Alouettes et est raccordé aux réseaux d'eau et d'assainissement. La réalisation d'un seul logement et d'une seule activité n'est pas susceptible d'avoir une incidence significative sur le volume d'eau potable à distribuer et sur le volume d'eaux usées à traiter à l'échelle du village. L'incidence du projet sur le fonctionnement urbain et sur l'environnement est donc faible.

Le projet envisagé n'est pas susceptible d'avoir une incidence notable sur la qualité de l'air. La réalisation du logement de fonction permettra de supprimer les déplacements quotidiens domicile-travail actuels de l'exploitant agricole effectués en voiture.

Le site de projet n'est pas concerné par une servitude d'utilité publique. Les servitudes I3 et I4 qui concernent Dieffenbach-lès-Wœrth traversent la partie sud du ban communal, à l'écart du village.

6) Energie

La réalisation d'une seule habitation supplémentaire et d'un local de vente n'est pas susceptible d'accroître de manière significative les besoins en énergie (électricité...) à l'échelle du village.

7) Risques et nuisances

Les terrains sont en pente décroissante du nord vers le sud. Il existe donc un risque potentiel de coulées d'eaux boueuses sur le site en cas de fortes précipitations. En outre, l'entrée de village Est, par le ruisseau (secteur de l'exploitation agricole), constitue un point d'entrée d'éventuelles coulées d'eaux boueuses dans la zone urbaine du village. A ce jour, la commune a connu trois événements caractéristiques d'une coulée d'eaux boueuses reconnu par arrêté ministériel comme catastrophe naturelle (décembre 1982, décembre 1999 et mai 2003 : inondations et coulées de boues).

Le site de projet est concerné par un aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de « moyen » (sur une graduation faible-moyen-fort).

La totalité du ban communal est classée en zone de sismicité 3 correspondant à un risque modéré.

Les terrains sont situés au sein du périmètre de réciprocité agricole (100 mètres autour des bâtiments liés à l'élevage) mais les bâtiments envisagés dans le projet étant liés à l'exploitation agricole en question, ils ne sont pas concernés par cette règle de réciprocité (s'appliquant aux bâtiments tiers).



La réalisation d'un logement de fonction et d'un local de vente avec garage n'engendre pas d'augmentation significative des risques pour le voisinage. Le projet n'est pas non plus de nature à augmenter de manière significative les nuisances visuelles, olfactives ou sonores pour le voisinage. Le passage de clients est toutefois à prévoir sur la rue des Alouettes, probablement en voiture, en lien avec le local de vente de produits fermiers.

Le territoire comprend une ancienne décharge sauvage d'ordures ménagères localisée à l'est du ban communal, à l'écart du site de projet.

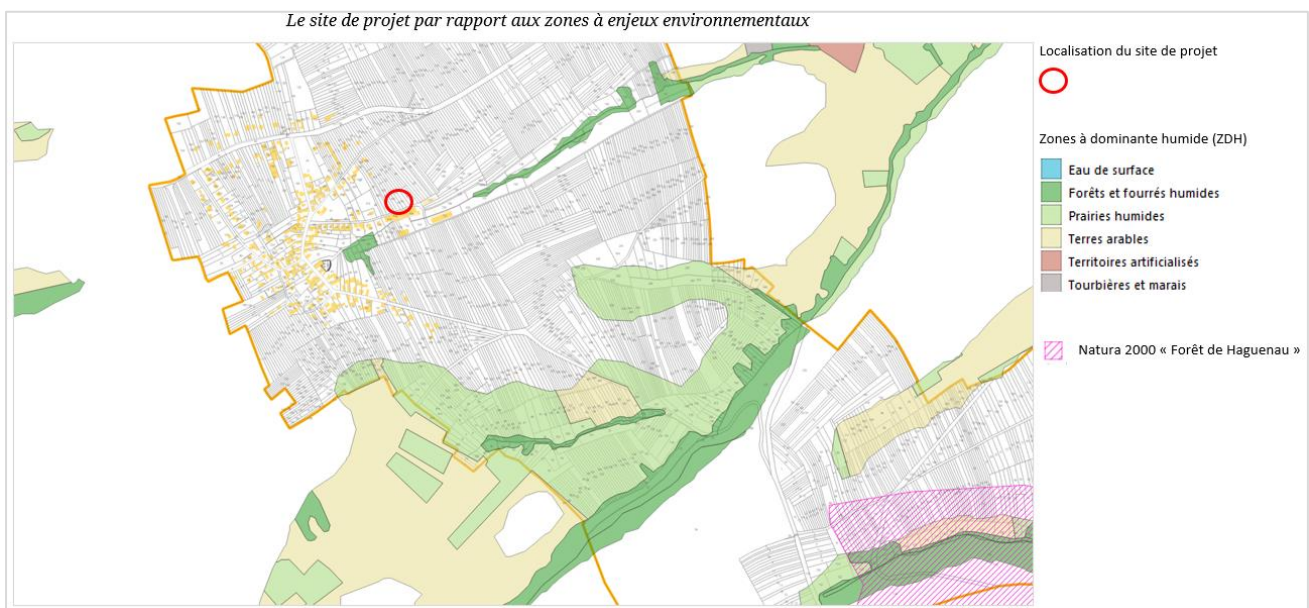
Aucun site pollué ou site industriel n'est localisé sur le site de projet ou à proximité.

Le site de projet n'est pas situé à proximité d'une route classée à grande circulation.

8) Synthèse des incidences

Incidences	Faibles	Modérées	Fortes
Grand paysage	X		
Biodiversité globale / Trame verte et bleue	X		
Faune et avifaune locale	X		
Activité agricole / terres agricoles	X		
Réseaux publics	X		
Energie	X		
Qualité de l'air	X		
Patrimoine bâti	X		
Espaces naturels protégés (Natura 2000, ZNIEFF)	X		
Espaces naturels sensibles (zones humides, prairies à orchidées, vergers...)	X		
Parc Naturel Régional des Vosges du Nord	X		
Eléments remarquables du paysage classés dans le PLU	X		
Risques naturels		X	
Risques technologiques	X		
Nuisances	X		

Le site de projet par rapport aux zones à enjeux environnementaux

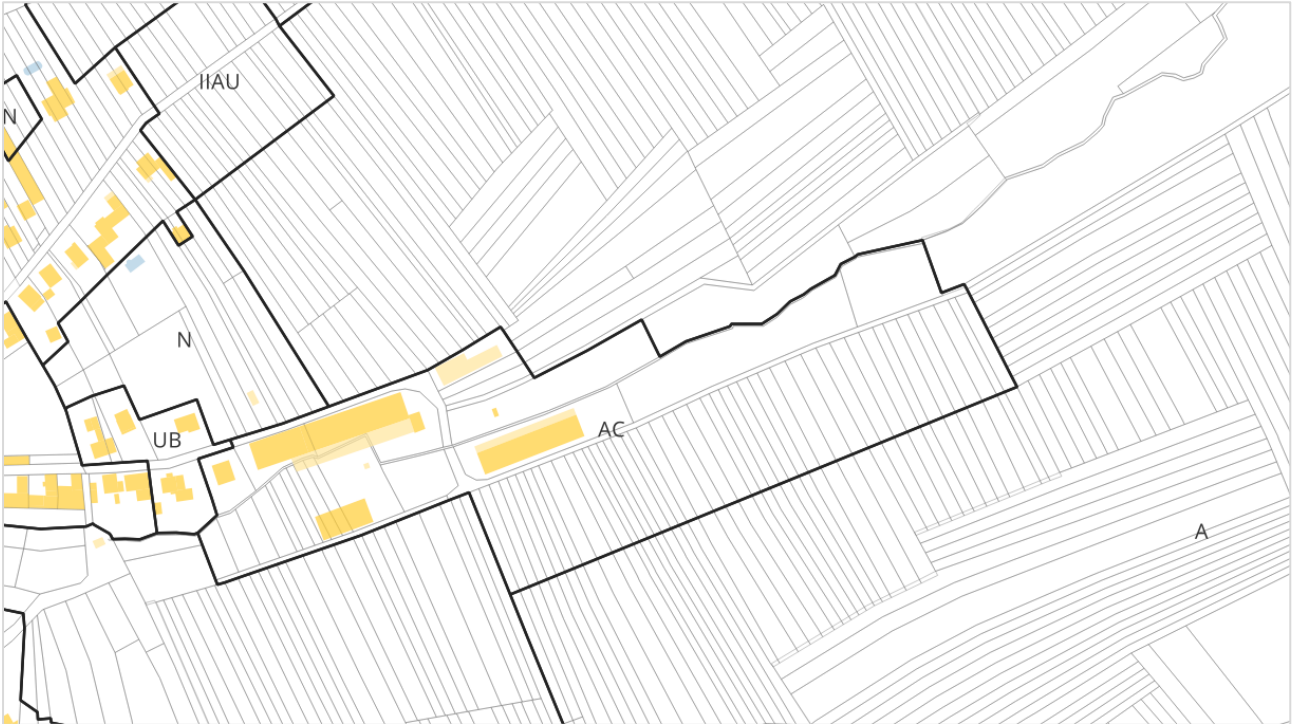


3- MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

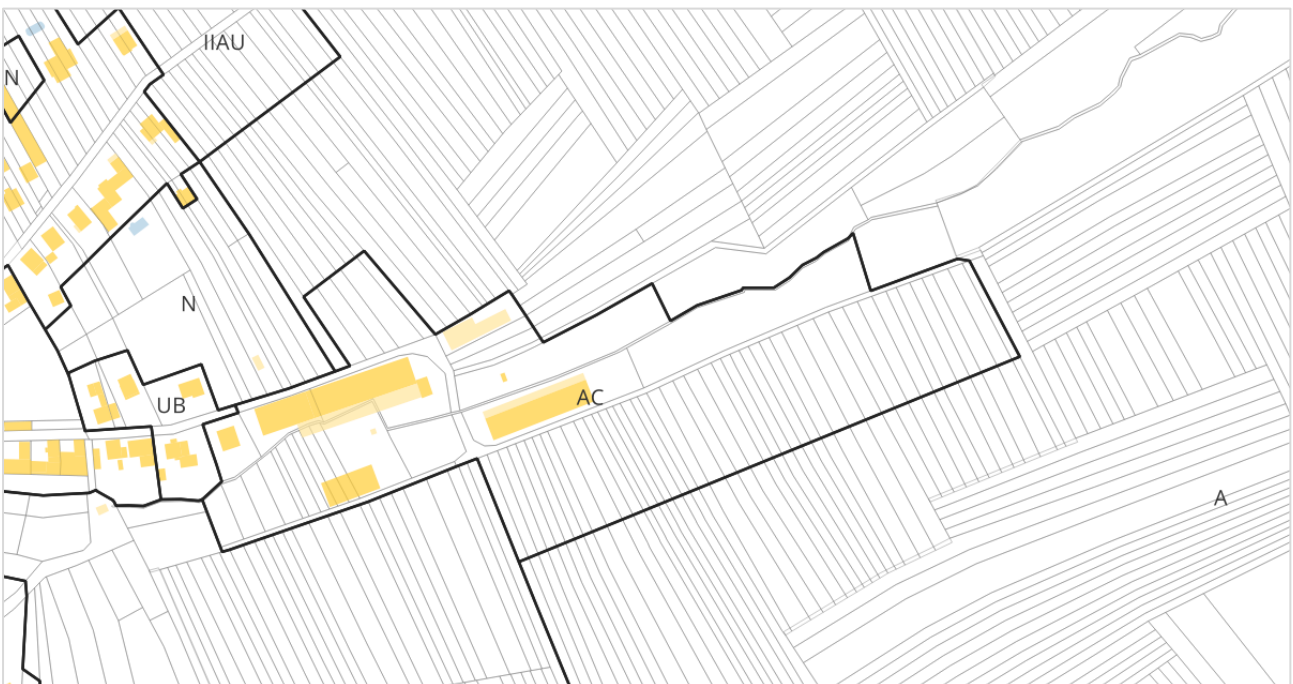
Les terrains de la zone A reclassés en zone AC se situent au nord de la zone AC préexistante et représentent 0,24 ha. Les terrains de la zone AC reclassés en zone A se situent à l'extrémité est de la zone AC préexistante et représentent également 0,24 ha.

Note : lors de la présente procédure, le règlement graphique est réajusté aux échelles 1/1500^{ème} et 1/3500^{ème}

Extraits du règlement graphique avant modification :



Extraits du règlement graphique modifié :





4- LE REGLEMENT ECRIT

Les dispositions réglementaires relatives à la zone AC inscrites dans le PLU en vigueur ne sont pas modifiées par la présente procédure puisqu'elles permettent la réalisation du projet (logement de fonction situé à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant, local commercial lié à une exploitation).

Extrait du règlement écrit en vigueur :

Article 1 - A - Occupations et utilisations du sol interdites

A l'exception des reconstructions à l'identique, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 - A.

Article 2 - A - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

DANS TOUTE LA ZONE

1. Les constructions et installations, les affouillements et exhaussements du sol sont admis dans la zone à condition d'être nécessaires
 - soit aux services publics ou d'intérêt général
 - soit à l'exploitation des réseaux et voies.

DANS LE SECTEUR AC

2. Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ;
3. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence continue sur le lieu de l'exploitation est nécessaire à l'activité de l'exploitation et soient situées à moins de 50 mètres d'un bâtiment agricole existant ou construit simultanément ;
4. Les constructions et installations induites par les activités commerciales et touristiques liées aux exploitations existantes dans la zone, à condition qu'elles soient situées sur les sites d'exploitation existant, qu'elles soient exercées par un exploitant agricole dans le prolongement de l'acte de production ou en ayant pour support l'exploitation et qu'elles demeurent accessoires par rapport à l'activité agricole initiale

Article 3 - A - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé

5- LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le rapport de présentation n'est pas modifié par la présente procédure.

Le tableau des surfaces des zones ne nécessite pas de mise à jour puisque les surfaces des zones A et AC restent identiques. La zone AC totale est ainsi maintenue à 4,65 ha.



6- LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations du PADD de Dieffenbach-lès-Wœrth en vigueur ne sont pas remises en cause par la présente procédure de modification simplifiée.

Orientations du PADD de Dieffenbach-lès-Wœrth	Compatibilité du projet
1.1- Protéger les vergers autour du village	Le projet n'a pas d'incidence sur la préservation des vergers autour du village. Les parcelles concernées par le projet n'en comprennent pas.
1.2- Préserver les qualités paysagères de la commune	La qualité paysagère est préservée. Le site de projet est peu visible et les futures constructions s'intègrent dans l'ensemble bâti agricole existant.
1.3- Conserver les volumétries du bâti existant	Les constructions envisagées respecteront les dispositions réglementaires relatives à la zone AC du PLU communal.
1.4- Poursuivre le traitement qualitatif des entrées de village	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.
1.5- Encourager une mobilité plus durable	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.
2.1- Un objectif de stabilité de la population	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.
2.2- Assurer le raccordement au réseau d'assainissement de l'ensemble des constructions	Les parcelles concernées par le projet sont desservies par les réseaux collectifs d'eau et d'assainissement par la rue des Alouettes.
2.3- Maitriser des possibilités de développement à long terme	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.
3.1- Permettre le développement des activités artisanales du village	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.
3.2- Soutenir une desserte commerciale de proximité	Le projet comprend la réalisation d'un espace de vente de produits fermiers, soutenant ainsi le tissu économique local.
3.3- Inscrire le développement économique dans une stratégie intercommunale	
3.4- Préserver la vocation agricole : Une seule exploitation agricole reste installée dans la commune. Son développement doit être préservé dans le respect des objectifs communaux en matière de préservation du cadre de vie	Le projet permet de pérenniser et de développer l'unique exploitation agricole implantée dans le village et répond à cet objectif du PADD.
4.1- Renforcer les équipements	Le projet n'est pas incompatible avec cet objectif.



7- LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Le PLU de Dieffenbach-lès-Wœrth doit être compatible avec les orientations du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) comprises dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

Le SCoTAN a été approuvé le 26 mai 2009 et révisé le 17 décembre 2015. Il est actuellement en cours de révision. Les orientations indiquées ci-dessous sont celles du projet de DOO de mars 2021.

Orientations du SCoTAN (liste non exhaustive)	Compatibilité du projet
Préserver les activités et les espaces agricoles	Le projet vise à pérenniser et développer une activité agricole. Les parcelles concernées ne constituent pas des espaces naturels et agricoles à valeur environnementale et paysagère. La consommation foncière prévue est modérée (0,24 ha pour une habitation et un local de vente).
Modérer la consommation foncière	
Protéger les espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques.	Le projet est compatible avec les orientations du SCoTAN en matière de développement économique, de préservation de l'activité et des espaces agricoles, de modération de la consommation de l'espace et de préservation des espaces naturels et continuités écologiques.
Développer le commerce et services de proximité notamment dans les villages.	Le projet comprend une offre de commerce de proximité (local de vente de produits fermiers directement issus de l'exploitation agricole).



VB Process, une société de la marque **Territoire+**
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

www.territoire-plus.fr