

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

**KURTZENHOUSE**

Révision n°2 POS en PLU

04/03/2020

## **AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

### **ENQUETE PUBLIQUE**

VU POUR ETRE ANNEXE A L'ARRETE DU 16/01/2025

A KURTZENHOUSE



LE MAIRE

Marc MOSER



Monsieur le Maire  
Mairie de Kurtzenhouse  
29 rue Principale  
67240 Kurtzenhouse

Dossier suivi par :  
Romane HAUSWALD  
Chargée de missions  
Direction Attractivité et Développement des Territoires  
Tél : +33 7 61 72 83 06  
Courriel : r.hauswald@alsace.cci.fr

Strasbourg, le 6 décembre 2024

**Objet : Avis CCI Alsace Eurométropole**  
Projet de Modification n°1 du PLU de Kurtzenhouse

Monsieur le Maire,

Par courrier réceptionné le 21 novembre 2024, vous avez sollicité l'avis de la CCI Alsace Eurométropole (CCIAE) sur le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kurtzenhouse.

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler les observations développées ci-dessous.

Le projet de déchetterie s'inscrit dans une logique pertinente de développement territorial. La dimension intercommunale du projet, sa proximité avec une zone d'activité ainsi que la possibilité d'équiper les toitures de dispositifs photovoltaïques renforcent son intérêt.

La CCIAE soutient également l'adaptation du règlement concernant la gestion des eaux pluviales, visant à privilégier l'infiltration à la parcelle. Cette disposition répond notamment aux enjeux de résilience face aux changements climatiques.

Après analyse par notre service compétent, la CCIAE n'émet aucune observation défavorable sur le projet de modification n°1 du PLU de Kurtzenhouse et souligne les aspects positifs des évolutions proposées.

Restant à votre disposition pour tout échange complémentaire, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Directeur Attractivité et Développement  
des Territoires  
CCI Alsace Eurométropole



Olivier SCHMITT

**Le :** 09 décembre 2024 à 14:52 (GMT +01:00)

**De :** "67 BAL Urbanisme - PPA" <urbanisme.ppa@alsace.eu>

**À :** "mairie.kurtzenhouse@orange.fr" <mairie.kurtzenhouse@orange.fr>

**Objet :** Avis CeA - Kurtzenhouse - Modification n°1 PLU

Bonjour,

Vous nous avez adressé le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Kurtzenhouse.

Après instruction dudit dossier, nous nous questionnons sur l'accès à la déchetterie. Celui-ci doit être précisé dans le projet de modification. En effet, cet accès/carrefour requiert une attention particulière de la part de la Direction des Routes, des Infrastructures et des Mobilités de la Collectivité européenne d'Alsace qui devra être impérativement consultée tant vis-à-vis de sa géométrie/conception que vis-à-vis de la continuité des itinéraires qu'il conviendra d'assurer.

Bien à vous,

Caroline FEIG

Assistante instructrice – Urbanisme et Aménagement

Direction Economie Aménagement et Tourisme

Service Aménagement Economie et Ingénierie

**Collectivité européenne d'Alsace**

1

Tél : 03 88 76 64 49

[caroline.feig2@alsace.eu](mailto:caroline.feig2@alsace.eu)

[www.alsace.eu](http://www.alsace.eu)



**Le :** 09 janvier 2025 à 13:39 (GMT +01:00)

**De :** "Aurelie ROUBINET" <aurelie.roubinet@alsace.chambagri.fr>

**À :** "mairie.kurtzenhouse@orange.fr" <mairie.kurtzenhouse@orange.fr>

**Objet :** Observations sur la modification n°1 du PLU de Kurtzenhouse

*A l'attention de M. Moser, Maire de la commune de Kurtzenhouse,*

En réponse au courrier du 21 novembre 2024 concernant le projet de modification du PLU de Kurtzenhouse, la Chambre d'agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.

Les objets de la modification n'ont en effet aucun impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles.

Veuillez recevoir, Monsieur le Maire, nos meilleures salutations.



**Aurélie ROUBINET**  
**Chargée de mission**  
**urbanisme**  
**Service Gestion du territoire**

2 rue de Rome  
CS 30022 Schiltigheim  
67013 Strasbourg CEDEX  
Tél. : 03 88 19 17 22  
Mobile : 06 31 22 69 07

[alsace.chambre-agriculture.fr](mailto:aurelie.roubinet@alsace.chambre-agriculture.fr)





# PRÉFET DU BAS-RHIN

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Direction départementale  
des territoires

Affaire suivie par :  
Olivia NORIE  
Service Urbanisme et Aménagement  
Pôle Planification  
Tél : 03 88 88 92 13  
courriel : olivia.norie@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 20 JAN. 2025

Le sous-préfet de l'arrondissement de  
Haguenau-Wissembourg

à

Monsieur le Maire de la Commune de  
Kurtzenhouse

**Objet :** Modification n°1 du PLU de Kurtzenhouse - avis de l'État

**Pièces jointes :** Avis de l'Agence régionale de santé – ARS et de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Bas-rhin - UDAP

En date du 21 novembre 2024, vous m'avez notifié le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de Kurtzenhouse, approuvé le 4 mars 2020. Cette procédure contient 4 points de modification, qui appellent des remarques de ma part, ainsi que de l'Agence régionale de Santé et de l'UDAP (avis ci-joints).

**Point n°1 : Ajustement du règlement écrit de la zone 1AUp (déchetterie)**

Ce point de modification concerne le règlement de la zone d'extension inscrite pour l'implantation de la déchetterie. Ces ajustements sont positifs en ce qu'ils réduisent les nuisances (bruit) pour la population environnante. Par ailleurs, les services de l'Etat préconisent une insertion discrète des auvents photovoltaïques dans le paysage.

Enfin, le site est concerné par une zone à dominante humide, qu'il conviendrait d'éviter dans le cas d'une zone humide avérée, prioritairement aux compensations prévues.

**Point n°2 : Règlementation des clôtures**

Les services de l'Etat préconisent de ne pas autoriser les clôtures grises (grilles, grillages, dispositifs à clairevoie) pour des raisons paysagères. Il en est de même pour les clôtures pleines, exceptés les portails pleins et murs de clôture hauts des secteurs anciens, afin de préserver le caractère des lieux.

**Point n°3 : Ajustement de la réglementation de gestion des eaux pluviales**

Les services de l'Etat recommandent de mettre le règlement en cohérence avec les dispositions relatives à la récupération des eaux de pluie, telles que mentionnées dans les OAP. L'ARS remarque en effet que les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour les sites d'extensions urbaines précisent, dans le paragraphe relatif au développement durable, que « *La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées* ».

**Point n°4 : Modification de l'OAP relative à la zone 1AUh**

Plusieurs ajustements concernent l'OAP sectorielle relative à la zone 1AUh, notamment la programmation des logements aidés. Celle-ci passe d'un taux compris entre 10 % et 20 % à un taux réduit à 5 %.

Le SCOTAN arrêté le 3 juillet 2024 prévoit effectivement un taux minimal de 5% de logements aidés pour les pôles locaux comme Kurtzenhouse. Il s'agit toutefois d'un minima de construction. La commune peut en prévoir plus, afin de répondre à tous les besoins de logements, dans un secteur attractif.

Un taux plus important de logements aidés permettrait de développer du logement abordable notamment pour les jeunes et les personnes âgées du territoire, conformément aux orientations du SCOTAN.

L'OAP sectorielle prévoit la construction de 145 logements. Si 5% de logements sociaux sont construits, cela représentera 7 logements aidés. Afin d'augmenter les chances d'attirer un éventuel bailleur social, nous proposons de conserver un taux d'environ 10% de logements aidés, ce qui permettrait, dans le cas présent, de construire jusqu'à 14 logements sociaux, volume plus attractif pour un bailleur.

Par ailleurs, l'exigence de respect du caractère villageois pourrait être précisée. Les services de l'Etat préconisent de remplacer la phrase « *L'architecture des constructions peut être traditionnelle ou moderne mais doit respecter l'identité du village de Kurtzenhouse* » (page 22, notice de présentation) par « *L'architecture des constructions peut être traditionnelle ou moderne mais doit respecter le tissu bâti ancien et s'intégrer harmonieusement dans sa continuité* ». Les volumétries simples, à toitures à deux pans sont à privilégier. Les toits plats devraient être interdits sur les volumes principaux et sur des emprises trop importantes.

En l'état, j'émetts un avis favorable à la procédure de modification n°1, assorti des observations ci-dessus.

Le sous-préfet



Stéphane CHIPPONI

## Délégation Territoriale du Bas-Rhin

**Service émetteur :**

Veille et Sécurité sanitaires et environnementales

**Affaire suivie par :**

Alain SCHMITT

**Courriel :**

[ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr](mailto:ars-grandest-dt67-vsse@ars.sante.fr)

**Tél :** 03 88 76 82 38

Le Délégué Territorial du Bas-Rhin

A

Monsieur le Directeur Départemental des  
Territoires

Service Aménagement Durable des Territoires

Atelier des Référents Territoriaux

14, rue du Maréchal Juin

B.P.61003

67070 STRASBOURG Cedex

Vos réf : V/courriel du 11 décembre 2024

Nos réf : DT67/VSSE/AS/2024D/12 n° 15826

Objet : PLU de Kurtzenhouse – Modification n° 1

Par courriel daté du 11 décembre 2024 vous avez sollicité l'avis de mes services par rapport au projet de modification n° 1 du PLU de Kurtzenhouse.

L'objet principal de la présente modification est de modifier les règles relatives aux clôtures et à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble du ban communal et prendre en compte les évolutions des projets portant sur les secteurs 1AUp et 1AUh/2AUh.

L'analyse des différents documents appelle les observations suivantes de la part de mes services.

### **Point n° 1 : Modification du règlement de la zone 1AUp pour prendre en compte les spécificités liées au projet de déchetterie intercommunale**

L'implantation d'une déchetterie engendrera, de fait, une augmentation des nuisances sonores.

Les modifications apportées au règlement, en conditionnant l'implantation de l'équipement à la mise en place de dispositifs de protection acoustiques au droit des habitations riveraines, permettra de limiter les nuisances occasionnées pendant les périodes d'activité de la future déchetterie.

### **Point n° 2 : Réglementation des clôtures**

Ce point n'appelle pas d'observation particulière.

### **Point n° 3 : Réglementation de la gestion des eaux pluviales**

La note de présentation de la modification mentionne que les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques sont autorisées et encouragées.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les sites d'extensions urbaines précisent par ailleurs, dans le paragraphe relatif au développement durable, que « *La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.* ».

Le règlement ne précise cependant pas explicitement ce point.

Il se limite à indiquer les dispositions suivantes :

*Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, construction d'un carport, d'une piscine, d'un abri de jardin, création d'une voie, réfection d'une cour ou d'une aire de stationnement, etc.),*

la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

Les techniques suivantes sont à privilégier, par ordre de priorité :

1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...);

2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...);

3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé, ...);

4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc).

La partie du règlement relative à la gestion des eaux pluviales nécessite d'être mise en cohérence avec les éléments figurant dans la note de présentation et de l'OAP.

Il conviendra également de préciser que la récupération et la réutilisation des eaux pluviales est encadrée par :

- le décret n° 2024-796 du 12 juillet 2024 relatif à des utilisations d'eaux impropres à la consommation humaine,
- l'arrêté du 12 juillet 2024 relatif aux conditions sanitaires d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine pour des usages domestiques pris en application de l'article R. 1322-94 du code de la santé publique.

Par ailleurs, concernant la conception des dispositifs de récupération et des tranchées d'infiltration, notamment, il est important d'intégrer les enjeux relatifs à la lutte contre la prolifération des moustiques et l'implantation du moustique tigre (déjà présent sur certaines communes voisines de la commune de Kurtzenhouse, et pouvant être vecteur de certaines maladies telles que la dengue, le virus Zika ou le chickungunya).

Il est donc nécessaire que les aménagements réalisés soient conçus de manière à ne pas devenir des gîtes potentiels pour l'insecte et d'intégrer cet enjeu dans les différents documents du PLU.

#### **Point n° 4 : Modification de l'OAP relative à la zone 1AHh**

Le volet « *Aménagement paysager et intégration environnementale* » prévoit la création de haies à feuillage caduc ou d'ensemble arbustifs en bordure des niches de stationnement.

Bien que le règlement précise que « *De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes.* », il conviendrait également de mentionner cette exigence dans l'OAP.

Dans ce sens, l'OAP peut fournir des recommandations pour la plantation d'essences non allergènes, en se basant notamment sur la liste disponible sur le site du RNSA ([www.pollens.fr](http://www.pollens.fr)) dans son guide d'information « végétation en ville », qui présente l'avantage de classer les essences selon leur potentiel allergène : faible ou négligeable (espèce pouvant être plantées en zones urbaines), modéré (espèces ne pouvant être plantées qu'en petits nombres), et fort (espèces ne pouvant pas être plantées en zones urbaines).



**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
GRAND EST**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

Affaire suivie par :

Marine Pezzoli

Pôle / Service : UDAP du Bas-Rhin

Tél : 03 69 08 51 00

Courriel : marine.pezzoli@culture.gouv.fr

Réf : chrono 2025/001

**Direction régionale  
des affaires culturelles**

Unité départementale de l'architecture et du  
patrimoine du Bas-Rhin

à

Direction départementale des territoires du  
Bas-Rhin

SUA/Pôle planification

A l'attention de Sylvère UHLRICH

14 rue du Maréchal Juin

BP61003

67070 Strasbourg Cedex

Strasbourg, le 08/01/2025

**Objet : Avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Kurtzenhouse**

Par courriel en date du 10 décembre 2024, vous interrogez l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin (UDAP 67) pour avis sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Kurtzenhouse.

Après analyse du dossier, vous trouverez ci-dessous nos remarques :

- **Point n°1 – Modification du règlement de la zone 1AUp pour prendre en compte les spécificités liées au projet de déchèterie intercommunale**

Le projet de déchèterie prévoit la construction d'auvents photovoltaïques.

Il conviendrait de préciser que ces auvents seront intégrés discrètement dans le paysage, en privilégiant des structures en bois et non en acier galvanisé par exemple.

- **Point n°2 – Règlementation des clôtures**

Pour des raisons paysagères, il conviendrait de ne pas autoriser les clôtures grises (grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie).

De même, les clôtures pleines devraient être interdites, afin de conserver une perméabilité visuelle. Néanmoins, dans le secteur du centre ancien, où il existe traditionnellement des portails pleins et des murs de clôture hauts, cela peut être autorisé pour préserver le caractère des lieux.

- **Point n°3 – Règlementation de la gestion des eaux pluviales**

Sans observations.

- **Point n°4 – modification de l'OAP relative à la zone 1AUh**

Le terme « identité du village de Kurtzenhouse » peut être interprété de différentes manières.

Il conviendrait de corriger la phrase « L'architecture des constructions peut être traditionnelle ou moderne mais doit respecter l'identité du village de Kurtzenhouse » (page 22 de la notice de présentation) par « L'architecture des constructions peut être traditionnelle ou moderne mais doit respecter le tissu bâti ancien et s'intégrer harmonieusement dans sa continuité ».

Les volumétries simples, à toitures à deux pans, sont à privilégier.

Les toits plats devraient être interdits sur les volumes principaux et sur des emprises trop importantes.

L'Architecte des Bâtiments de France,  
Cheffe de l'Unité Départementale  
de l'Architecture et du Patrimoine du Bas-Rhin,

Nadia CORRAL TREVIN

