

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNE DE

KURTZENHOUSE

Révision n°2 POS en PLU

04/03/2020

NOTE DE PRESENTATION

ENQUETE PUBLIQUE

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

A KURTZENHOUSE



LE MAIRE

Marc MOSER

SOMMAIRE

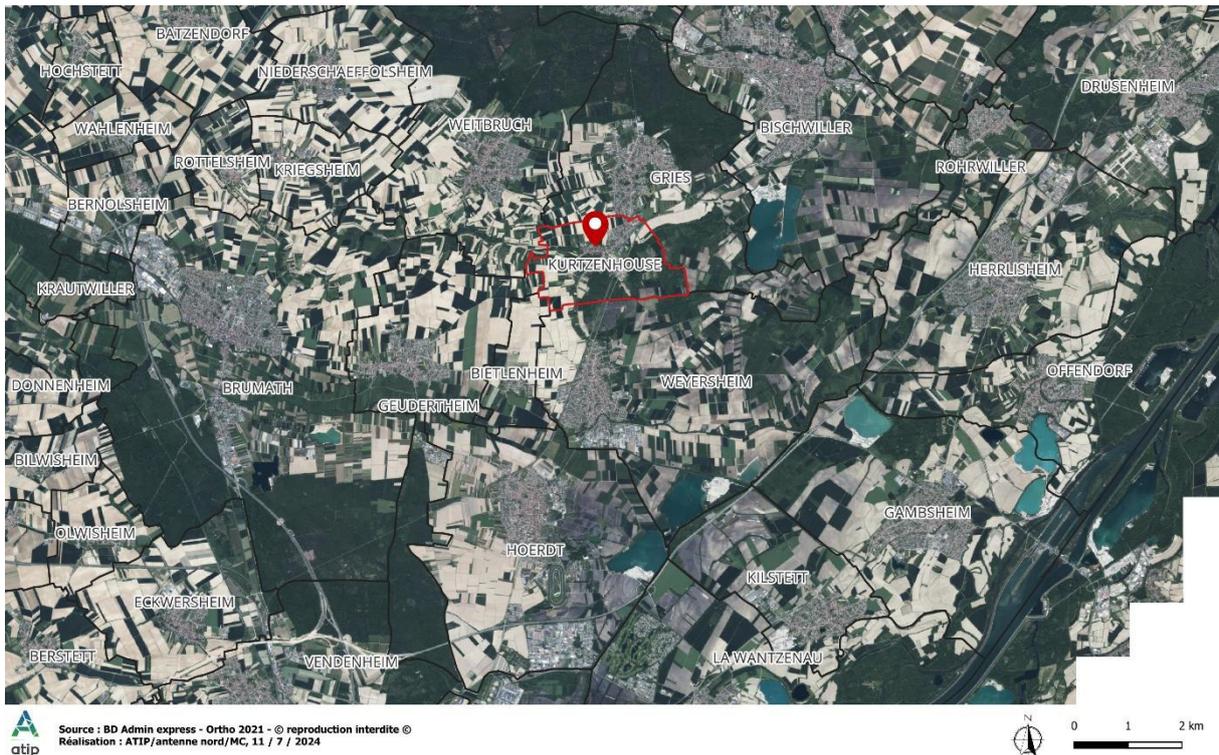
1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	2
2.	INTRODUCTION	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	POINT n°1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU _p POUR PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES LIEES AU PROJET DE DECHETERIE INTERCOMMUNALE	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.2.	Pièces du PLU modifiées	7
4.2.1.	Règlement écrit	7
4.2.1.1.	Modification de l'article AU1 :	7
4.2.1.2.	Modification de l'article AU3 :	8
4.2.1.3.	Modification de l'article AU5 :	10
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	11
4.4.	Articulation avec le PADD	11
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	12
5.	POINT n°2 : REGLEMENTATION DES CLOTURES.....	13
5.1.	Objet et motivation	13
5.2.	Pièces du PLU modifiées	13
5.2.1.	Règlement écrit	13
5.2.1.1.	Modification des dispositions générales du règlement :	13
5.2.1.2.	Modification de l'article AU5 :	14
5.3.	Incidences sur l'environnement.....	15
5.4.	Articulation avec le PADD	15
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	15
6.	POINT n°3 : REGLEMENTATION DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	17
6.1.	Objet et motivation	17
6.2.	Pièces du PLU modifiées	17
6.2.1.	Règlement écrit	17
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	18
6.4.	Articulation avec le PADD	18
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	18
7.	POINT n°4 : MODIFICATION DE L'OAP RELATIVE A LA ZONE 1AU _h	19
7.1.	Objet et motivation	19
7.2.	Pièces du PLU modifiées	19
7.2.1.	OAP.....	19
7.3.	Incidences sur l'environnement.....	27
7.4.	Articulation avec le PADD	27
7.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	27
8.	SYNTHSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT	28

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU est la commune de Kurtzenhouse dont les coordonnées sont les suivantes :

Mairie de Kurtzenhouse
29 rue Principale
67240 KURTZENHOUSE
mairie.kurtzenhouse@orange.fr

2. INTRODUCTION



Le plan local d'urbanisme de Kurtzenhouse a été approuvé par délibération du conseil municipal le 04 mars 2020.

La commune souhaite aujourd'hui modifier son document afin d'une part de modifier les règles relatives aux clôtures et à la gestion de l'eau pluviale sur l'ensemble du ban communal, ainsi que de prendre en compte les évolutions des projets portant sur les secteurs suivants :

- Le secteur 1AUp sur lequel est prévu un projet de déchèterie intercommunale
- Les secteurs à urbaniser dédiés à l'habitat, sectorisés en 2 unités : le secteur 1AUh et le secteur 2AUh

La modification du PLU porte ainsi sur les points suivants :

- Point n°1 : Modification du règlement de la zone 1AUp pour prendre en compte les spécificités liées au projet de déchèterie intercommunale
- Point n°2 : Règlements des clôtures
- Point n°3 : Règlements de la gestion des eaux pluviales
- Point n°4 : Modification de l'OAP relative à la zone 1AUh

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU de Kurtzenhouse et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

Conformément à l'article L.153-36 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1^{er} janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire de la commune de Kurtzenhouse.

L'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la commune conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

Selon 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 I^{er} du code de l'environnement 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 de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

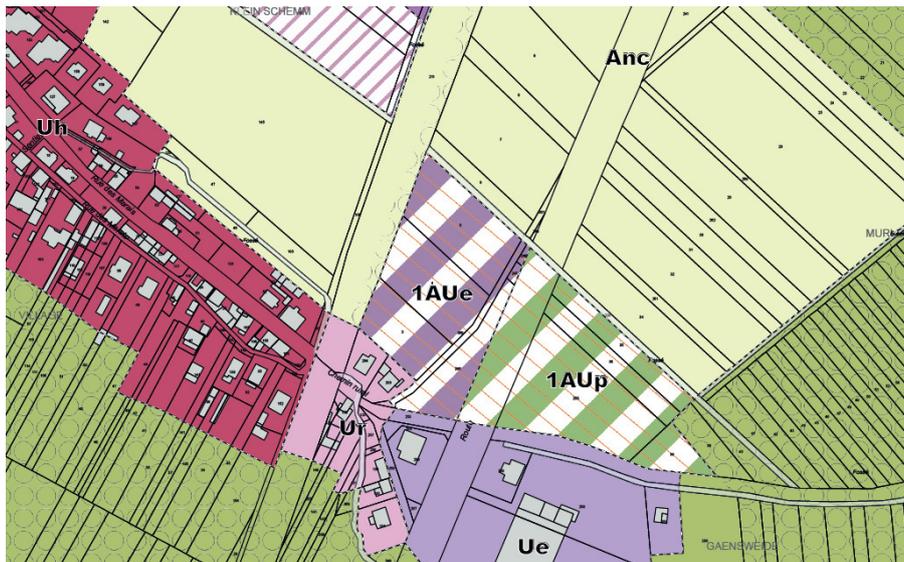
Au vu des évolutions qu'il est envisagé d'apporter au PLU, le présent projet de modification nécessite donc une enquête publique.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification est approuvé par le conseil municipal.

4. POINT N°1 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUP POUR PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES LIEES AU PROJET DE DECHETERIE INTERCOMMUNALE

4.1. Objet et motivation

Le secteur 1AUp répond spécifiquement à la possibilité d'implantation d'une nouvelle déchèterie intercommunale en réponse à l'orientation stratégique n°5 du PADD (voir rapport de présentation, Tome 2, p. 26). En effet, ce site étant central au niveau de la Communauté de communes et accessible sans générer de trafic de transit au cœur du village, l'opportunité est apparue stratégique lors de l'élaboration du PLU d'implanter la nouvelle déchèterie intercommunale dans ce secteur.



Localisation du secteur 1AUp (extrait plan de zonage 1/5000)

Pour autant, l'article AU1 indique pour la zone 1AUp que sont interdits « la création [...] d'établissement de toute nature [...] s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores [...]) [...] ». La création d'une déchèterie engendre de fait une augmentation des nuisances sonores. Cette règle est donc incohérente avec la destination de la zone.

L'article AU1 est donc modifié afin de créer une règle spécifique à la zone 1AUp rendant possible la construction d'une déchèterie tout en prenant en compte le risque de nuisances sonores en conditionnant l'implantation de l'équipement à la mise en place de dispositifs de protection acoustiques au droit des habitations riveraines. De même, la zone 1AUp est exemptée de l'interdiction de dépôts de ferraille, de matériaux et de déchets étant donné que c'est la vocation d'une déchèterie de recevoir de tels matériaux.

Le conditionnement dans l'article AU1 à la mise en place de dispositifs de protection acoustique au droit des habitations riveraines implique d'autoriser dans la zone 1AUp l'édification de murs anti-bruit sur la limite séparative. L'article AU5 est donc modifié en ce sens.

Par ailleurs, le projet de déchèterie porté par la Communauté de communes de la Basse Zorn prévoit la construction d'auvents photovoltaïques. Ces dispositifs ont une orientation optimale d'environ 12 degrés par rapport à l'horizontale afin d'optimiser l'exposition au soleil et ainsi maximiser leur rentabilité. La règle des toitures impose dans le secteur 1AUp une pente comprise entre 20 et 45 degrés.

Dans une optique constante de promotion des énergies renouvelables, la commune de Kurtzenhouse souhaite soutenir ce projet d'auvents photovoltaïques et modifie ainsi

l'article AU3 afin d'exempter dans ce secteur 1AUp les auvents photovoltaïques des règles de pente de toiture.

Enfin, dans son article AU5, le règlement du PLU limite sur l'ensemble des zones AU la hauteur du niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Cependant la construction de la déchèterie inclut la réalisation de quais de déchargement, visant à faciliter l'accès aux bennes, qui nécessitent une hauteur supérieure à 0,8 mètre. Si des constructions (pour la surveillance du déchargement par exemple) doivent être installées sur ces quais, la dalle de leur rez-de-chaussée sera nécessairement située à plus de 0,80 mètre de haut par rapport au terrain naturel. Par conséquent, la commune souhaite adapter cette règle en instaurant une réglementation spécifique pour ce type de construction en zone 1AUp.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLU. Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

Les articles AU1, AU3 et AU5 du règlement écrit sont modifiés comme suit :

4.2.1.1. Modification de l'article AU1 :

Extrait du règlement en vigueur :

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh		<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (logement, hébergement) ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ; activités de service. 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
SECTEUR 1AUp		<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	
SECTEURS 2AUh 2AUp 2AUs		<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs 2AUh, 2AUp et 2AUs sont inconstructibles. Leur constructibilité implique, par une procédure adaptée (telle une modification ou une révision du PLU), leur versement en secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUs respectivement. Cependant, y sont autorisés les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	

Extrait du règlement après modification du PLU :

AU1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS		
	Sont interdits :	Sont autorisés uniquement :	Sont autorisés également, mais sous conditions :
SECTEUR 1AUh	<ul style="list-style-type: none"> Les dépôts de ferraille, de matériaux, de déchets ainsi que les dépôts de véhicules désaffectés, 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension de constructions et les aménagements destinés : <ul style="list-style-type: none"> à l'habitat (logement, hébergement) ; aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> L'artisanat et les activités de services sous réserve que l'emprise au sol des constructions ou parties de constructions dédiées aux activités soient inférieures à 100 mètres carrés.
SECTEUR 1AUe	<ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées - s'il en résulte une augmentation significative des nuisances (notamment sonores et olfactives) pour le voisinage, ainsi que des risques accrus pour la salubrité et la sécurité publique. 	<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées : <ul style="list-style-type: none"> aux équipements d'intérêt collectif et services publics. aux activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau) ; activités de service. 	<ul style="list-style-type: none"> Les commerces, sous réserve que leur surface de vente soit inférieure à 300 mètres carrés.
SECTEURS 2AUh 2AUp 2AUu		<ul style="list-style-type: none"> Les secteurs 2AUh, 2AUp et 2AUu sont inconstructibles. Leur constructibilité implique, par une procédure adaptée (telle une modification ou une révision du PLU), leur versement en secteurs 1AUh, 1AUp et 1AUu respectivement. Cependant, y sont autorisés les équipements d'infrastructure d'intérêt collectif et services publics. 	
SECTEUR 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> Les affouillements et exhaussements du sol autres que : ceux liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. 	<ul style="list-style-type: none"> La création ou l'extension de constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics. 	<ul style="list-style-type: none"> La création, l'extension ou la transformation d'établissements de toute nature - qu'ils comportent ou non des installations classées – s'il en résulte une augmentation significative des nuisances, sous condition de mettre en place des dispositifs de protection acoustiques au droit des habitations riveraines

4.2.1.2. Modification de l'article AU3 :

Extrait du règlement en vigueur :

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Etre traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS 1AUe 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. 	

Extrait du règlement après modification du PLU :

AU3	TOITURES	HAUTEURS
SECTEUR 1AUh	<p>Les toitures doivent comprendre :</p> <ul style="list-style-type: none"> Au moins deux pans et être d'une pente minimale de 40°. <ul style="list-style-type: none"> Cette disposition cependant ne s'applique pas aux éléments d'accompagnement d'architecture, tels les chiens-assis et les coyaux et, par ailleurs, les toitures peuvent également comprendre des sous-ensembles traités en arrondi. De plus, 35% maximum de la toiture pourra être traité en terrasse ou attique. <p>ou</p> <ul style="list-style-type: none"> Etre traitées en toits plats ou toitures terrasses, les pentes inférieures à 7 % étant apparentées aux dits toits plats dans ce cadre. Cependant, dans le cas d'une construction de plus de 1 niveau (rez-de-chaussée), la surface projetée au sol du niveau supérieur de la construction ne peut dépasser 70% de celle du niveau qui lui est directement inférieur. Concernant les volumes annexes, joints ou disjoints de la construction principale et d'une emprise au sol inférieure à 30 mètres carrés, les toitures sont libres et non réglementées. 	<ul style="list-style-type: none"> La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres, mesurée en tous points par rapport au terrain naturel préexistant. Les éléments de production d'énergie renouvelable d'une hauteur inférieure à 1,2 mètre ne sont pas pris en compte dans la règle générale de hauteur.
SECTEURS 1AUe 1AUp	<ul style="list-style-type: none"> Les toitures doivent comprendre un à deux pans d'une pente comprise entre 20° et 45° ou être traitées en toits plats, toitures terrasses ou attiques. Dans le secteur 1AUp, les auvents photovoltaïques sont dispensés de la règle ci-dessus. 	

4.2.1.3. Modification de l'article AU5 :

Extrait du règlement en vigueur :

Ensemble de la ZONE AU	SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :
		<p>Le schéma illustre deux situations : à gauche, un terrain naturel plat avec une construction au-dessus et une dalle au rez-de-chaussée alignée avec le niveau du terrain naturel (niveau de référence) ; à droite, un terrain naturel en pente avec une construction au-dessus et une dalle au rez-de-chaussée alignée avec le niveau du terrain naturel à l'aval (niveau de référence), tandis qu'à l'amont, la dalle est plus basse que le terrain naturel.</p>
	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none"> Coté rue et au droit des zones A et N, les clôtures doivent : <ul style="list-style-type: none"> Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N. Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :
		<p>Le schéma montre une limite de propriété localisée au droit de la zone A ou N, avec une clôture au côté de la rue et une haie au côté privatif.</p>
		<ul style="list-style-type: none"> Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en claire-voie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, comportant ou non un mur bahut. par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces. De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées.

Extrait du règlement après modification du PLU :

SOUBASSEMENT ET EXHAUSSEMENT DES CONSTRUCTIONS	<ul style="list-style-type: none"> Excepté en zone 1AU^p, le niveau supérieur de la dalle du rez-de-chaussée ne pourra être supérieur à 0,8 mètre par rapport au terrain naturel préexistant. Dans le cas de construction en pente, ce seuil est ramené à 0,5 mètre côté amont, mais peut être dépassé côté aval. Le schéma ci-dessous illustre les présentes modalités :
	<p>Le schéma illustre deux situations : à gauche, un terrain naturel plat avec une construction au-dessus et une dalle au rez-de-chaussée alignée avec le niveau du terrain naturel (niveau de référence) ; à droite, un terrain naturel en pente avec une construction au-dessus et une dalle au rez-de-chaussée alignée avec le niveau du terrain naturel à l'aval (niveau de référence), tandis qu'à l'amont, la dalle est plus basse que le terrain naturel.</p>

Ensemble de la ZONE AU	AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<p>Dans l'ensemble des secteurs AU : *1</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit : <ul style="list-style-type: none"> • par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. • par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut. • par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces. • Au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de haies vives à l'aspect de haies champêtres et de forme libre. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée en complément. *1 • De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées. <p>De plus, dans le secteur 1AUp :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Par exception aux règles ci-dessus, les dispositifs de protection acoustiques (de type mur anti-bruit) valant clôture sont autorisés. Dans ce cas, ces dispositifs doivent être d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres.
-------------------------------	--	--

*1 : Voir point de modification n°2

4.3. Incidences sur l'environnement

Lors de l'élaboration du PLU, la MRAE avait, dans son avis du 20 juillet 2018, rendu suite à la demande d'examen au cas par cas présentée le 30 mai 2018 par la commune de Kurtzenhouse relative à l'élaboration de son PLU, conclut que l'élaboration du PLU n'était pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur la santé et l'environnement. La MRAE n'avait par conséquent pas soumis l'élaboration du PLU à évaluation environnementale.

La présente modification ne modifie en rien la vocation initiale de la zone destinée clairement dans le PLU en vigueur à l'implantation de la déchèterie intercommunale. Il s'agit uniquement de corriger quelques incohérences du règlement écrit.

Par ailleurs, afin de limiter les risques de nuisances vis-à-vis du voisinage, la règle ainsi modifiée conditionne l'implantation de la déchèterie à la mise en place de dispositifs de protection acoustiques au droit des habitations riveraines et permet de fait une meilleure prise en compte des nuisances sonores vis-à-vis des riverains.

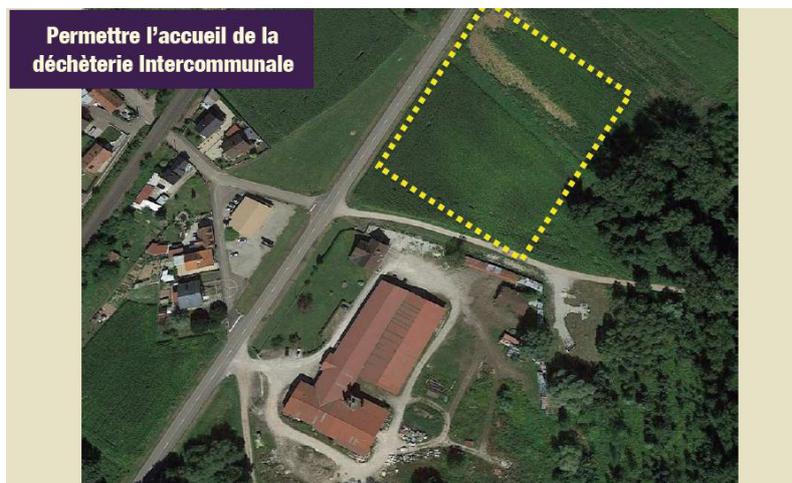
Autoriser la construction d'auvents photovoltaïques dans ce secteur contribue à la transition énergétique et permet de produire de l'énergie renouvelable localement, réduisant ainsi les émissions de gaz à effet de serre et la dépendance aux énergies fossiles.

D'autre part, la modification de la règle liée aux soubassement et exhaussement des constructions n'a pas d'impact sur la volumétrie globale autorisée dans la zone étant donné que les règles de hauteur maximale restent inchangées et n'a donc pas d'impact sur le grand paysage.

Le point n°1 de modification n'a donc pas d'incidence supplémentaire sur l'environnement par rapport aux dispositions en vigueur, il permet de fait la mise en œuvre de mesures de réduction face aux risques de nuisances sonores liées à l'implantation d'une déchèterie et s'inscrit dans une démarche de diminution de la consommation énergétique

4.4. Articulation avec le PADD

Cette modification reste cohérente avec l'orientation stratégique n°5 du PLU qui prévoit le renforcement de l'offre d'équipements et de services aux habitants avec l'objectif d'implantation d'une déchèterie intercommunale.



Extrait PADD (p.15)

De même, encourager la construction d'auvents photovoltaïques est cohérent avec l'orientation n°10 du PADD qui vise à promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification, qui vise à permettre l'implantation d'une déchèterie dans un secteur prévu à cet effet, va en faveur :

- Du Plan Régional de Prévention et Gestions des Déchets (PRPGD) du Grand Est qui donne notamment comme objectif la mise en œuvre d'un réseau d'installations permettant un maillage de proximité.
- Du SRADDET Grand Est via son objectif 17 de « Réduire, valoriser et traiter nos déchets » et qui vise dans son Chapitre III dédié aux déchets et à l'économie circulaire d'agir en faveur de la valorisation matière et organique des déchets via notamment la rationalisation du nombre de centre de tri (règle n°14).
- Du projet de SCOT d'Alsace du Nord qui dans son projet de Document d'Orientation et d'Objectifs inscrit le soutien d'une gestion durable des déchets.

Ce point de modification va également en faveur du SRADDET Grand Est qui a comme premier objectif de devenir une région à énergie positive et bas carbone à l'horizon 2050. De même, dans son projet de SCOT d'Alsace du Nord, le PETR a dans son projet de Document d'Orientation et d'Objectifs inscrit comme objectif la réduction de la dépendance énergétique et la réduction de l'impact carbone du territoire.

5. POINT N°2 : REGLEMENTATION DES CLOTURES

5.1. Objet et motivation

Il est rappelé dans les dispositions générales du règlement que l'édification des clôtures est soumise à autorisation administrative (cf. délibération du conseil municipal en date du 04/03/2020) mais elle n'est pour autant pas explicitement autorisée. La commune souhaite en premier lieu clarifier cette formulation pour autoriser l'édification des clôtures dans l'ensemble des secteurs du PLU.

Par ailleurs, la commune de Kurtzenhouse souhaite reprendre l'ensemble des règles relatives aux clôtures en zone AU afin de les harmoniser dans l'objectif d'une part d'une meilleure compréhension et appropriation par la population et d'autre part pour s'adapter aux évolutions des modes de vie dans une optique d'optimisation des parcelles de plus en plus petites. La commune souhaite ainsi ajuster règles relatives aux clôtures en zone AU tout en restant dans des proportions limitées afin de ne pas remettre en cause la politique communale en matières de clôtures et de préserver la qualité urbaine de la commune.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLU.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit et l'article AU5 sont modifiées comme suit :

5.2.1.1. Modification des dispositions générales du règlement :

Extrait du règlement en vigueur

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

PERMIS DE DÉMOLIR

- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiées au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ((voir document n°3 - Plan de Zonage) est soumise à autorisation de démolir.

ÉDIFICATION DES CLÔTURES*

- Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative.

Extrait du règlement après modification du PLU :

2. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Permis de démolir

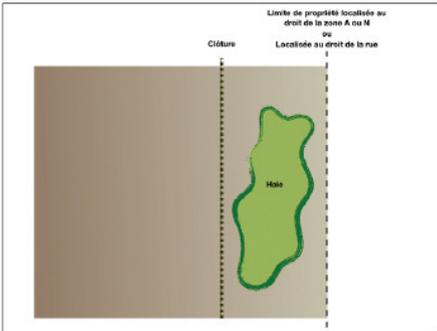
- Toute démolition de bâtiments ou d'éléments d'architectures identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ((voir document n°3 - Plan de Zonage) est soumise à autorisation de démolir.

Edification des clôtures*

- **L'édification de clôtures est autorisée sur l'ensemble du territoire de la commune.** Toute édification de clôtures est soumise à autorisation administrative.

5.2.1.2. Modification de l'article AU5 :

Extrait du règlement en vigueur :

AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<ul style="list-style-type: none">• Coté rue et au droit des zone A et N, les clôtures doivent :<ul style="list-style-type: none">• Être d'une hauteur inférieure à 1,8 mètre au droit des rues et 2 mètres au droit des zones A et N.• Être constituées par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée coté privatif des dites haies tel que figuré sur le schéma ci-dessous :  <ul style="list-style-type: none">• Le long des limites séparatives de voisinage, les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (<i>γ compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts</i>). Ces clôtures doivent être constituées soit :<ul style="list-style-type: none">• par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.• par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.• par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.• De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées.
--	---

Extrait du règlement après modification du PLU :

AMÉNAGEMENTS DES CLÔTURES ET DES ABORDS	<p>Dans l'ensemble des secteurs AU :</p> <ul style="list-style-type: none">• Les clôtures doivent être d'une hauteur inférieure à 1 mètre dans le cas des murs maçonnés et des murs bahuts*, et inférieure 2 mètres dans les autres cas (y compris la partie en clairevoie surplombant les éventuels murs bahuts). Ces clôtures doivent être constituées soit :<ul style="list-style-type: none">• par des haies vives, à condition que celles-ci présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence.• par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à clairevoie, comportant ou non un mur bahut.• par des murs, présentant une finition soignée sur toutes leurs faces.• Au droit des zones A et N, les clôtures doivent être constituées de haies vives à l'aspect de haies champêtres et de forme libre. La palette végétale d'essences indigènes reproduite en annexe 5 présente une liste indicative de référence. La pose de grillage est autorisée en complément.• De manière spécifique, au droit du secteur Anc les limites séparatives seront constituées d'une haie vive « anti-dérive des produits phytosanitaires » d'au-moins 5 mètres de largeur. Cette mesure s'applique à tous les équipements de santé, les équipements scolaires, péri-scolaires, les équipements d'accueil de la petite enfance, les équipements de santé et les équipements d'accueil de personnes âgées. <p>De plus, dans le secteur 1AUp :</p> <ul style="list-style-type: none">• Par exception aux règles ci-dessus, les dispositifs de protection acoustiques (de type mur anti-bruit) valant clôture sont autorisés. Dans ce cas, ces dispositifs doivent être d'une hauteur inférieure à 4,5 mètres. *1
--	---

*1 : Voir point de modification n°1

5.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont été pensées dans une volonté de trouver un équilibre entre les besoins des habitants, en terme d'intimité et de sécurité, et la préservation de l'environnement et du cadre de vie.

L'allègement de la réglementation des clôtures souhaité a été pensé dans une optique de respect des grands principes d'aménagement de la zone à savoir :

- gérer l'interface avec la zone A et N de manière végétale,
- maintenir des règles de hauteur différenciées selon la typologie des clôtures pour préserver un espace urbain ouvert
- insérer cette future zone d'habitation dans le tissu urbain existant. A noter que la commune a souhaité traité l'interface côté rue du Herrenweg via l'orientation d'aménagement et programmation (voir point n°4) afin d'apporter plus de souplesse d'aménagement tout en préservant le principe général de traitement végétalisé.

Les incidences supplémentaires sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur sont donc négligeables.

5.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification reste cohérent avec l'orientation n°7 du PADD dans laquelle est ciblé sur les zones IAUh et IIAUh l'objectif de donner un caractère champêtre à l'extension urbaine du village.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification ne crée pas d'incompatibilité avec les documents de rang supérieur. Le traitement végétal des clôtures au droit des zones A et N concourt à recréer une « ceinture verte » en limite de l'urbanisation comme le préconise le SCOTAN dans son projet arrêté en juillet 2024 dans ses orientations relatives aux extensions urbaines (Axe IV – F. Valoriser les paysages et le cadre de vie – Partie 2.2.).

6. POINT N°3 : REGLEMENTATION DE LA GESTION DES EAUX PLUVIALES

6.1. Objet et motivation

Le règlement du PLU communal fixe dans ses dispositions générales, qui s'appliquent à l'ensemble des zones, des dispositions concernant la gestion des eaux de pluie. Celles-ci exigent que les aménagements réalisés sur le terrain garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe. Cette règle est contraire à la doctrine actuelle qui vise à réduire au maximum les rejets d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement et à privilégier la gestion des eaux de pluie sur le terrain d'assiette de l'opération par des moyens techniques adaptés.

Afin d'éviter toute contradiction possible entre le règlement du PLU et le règlement du service d'assainissement, la commune souhaite ainsi modifier la réglementation relative à la gestion des eaux pluviales dans son PLU.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter le règlement écrit du PLU.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

Les dispositions générales du règlement écrit sont modifiées comme suit :

Extrait du règlement en vigueur :

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

- Les aménagements réalisés sur le terrain* doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.
- Dans tous les cas de figure, les aménagements projetés doivent être conformes aux préconisations suivantes :
 - un volume de stockage de 450 m³ par hectare imperméabilisé est à prévoir (dimensionnement retenu sur la base d'une pluie décennale) ;
 - un débit de rejet limité à 3 litres/seconde par hectare (prise en compte de la totalité de la surface de la parcelle) conformément aux prescriptions du SDAGE Rhin-Meuse.

Ces mesures de rétention des eaux de ruissellement s'appliquent aussi bien pour les projets de reconstruction dans les zones déjà urbanisées que lors des nouveaux aménagements dans les zones ouvertes à l'urbanisation : ceci pour tout permis d'aménager ou permis de construire représentant une surface imperméabilisée de plus de 600 m².

Sont ainsi autorisés et encouragés :

- les installations permettant la récupération et l'utilisation des eaux pluviales à des fins non domestiques ;
- les aménagements permettant une gestion alternative des eaux pluviales (la rétention, l'infiltration, ...) et un traitement naturel des eaux sur la parcelle, afin de diminuer les rejets vers les réseaux.

Extrait du règlement après modification du PLU :

Gestion des eaux pluviales et maîtrise du ruissellement

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...).

6.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, ont une incidence positive sur l'environnement. Elles limitent le recours au « tout réseau » et contribuent à lutter contre l'imperméabilisation des sols par la gestion intégrée des eaux de pluie. Elles permettent à la végétation de profiter des apports d'eaux pluviales et de mieux résister à la sécheresse.

6.4. Articulation avec le PADD

Cette évolution réglementaire n'est pas incohérente avec le PADD du PLU communal et s'inscrit dans l'objectif n°2 qui vise à préserver l'environnement et conforter la biodiversité.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

La prise en compte de la gestion intégrée des eaux de pluie dans le règlement du PLU s'inscrit en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). Dans les orientations fondamentales de celui-ci pour la période 2022-2027, on peut notamment citer :

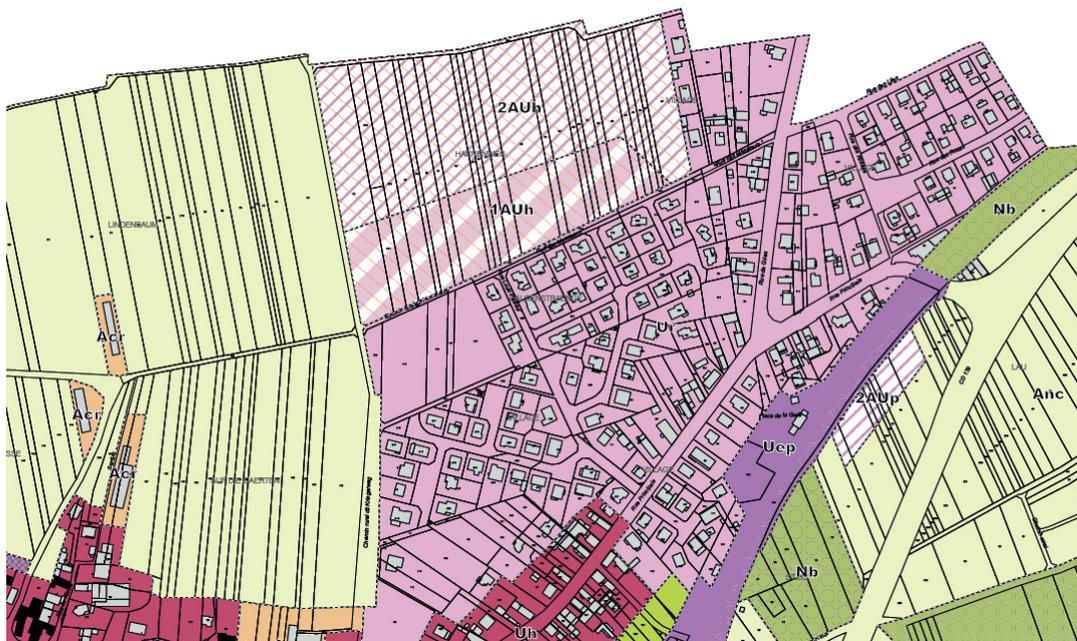
- L'orientation T2 – 03.3 : Améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature). Ces zones doivent pouvoir être entretenues sans l'usage de produits phytosanitaires.
- L'orientation T2 – 03.3.1 : Rechercher la diminution des volumes à traiter en limitant l'imperméabilisation des surfaces et en déconnectant des réseaux urbains les apports d'eau pluviale de bassins versants extérieurs aux agglomérations.

7. POINT N°4 : MODIFICATION DE L'OAP RELATIVE A LA ZONE 1AUH

7.1. Objet et motivation

L'orientation d'aménagement et de programmation du site d'extension urbaine AUh fixe un ensemble d'objectifs que les futures opérations d'aménagement devront respecter. Tout en préservant les principes généraux d'aménagement décrits dans chaque objectif, la commune souhaite apporter des modifications afin de :

- Clarifier et simplifier la rédaction pour une meilleure compréhension des objectifs visés ;
- Simplifier les schémas afin de les centrer sur les objectifs visés par la collectivité et ouvrir ainsi les possibilités d'aménagement qui peuvent y répondre ;
- Supprimer l'orientation relative à l'implantation du grillage à l'arrière des haies, règle qui peut être relativement contraignante pour de petites parcelles ;
- Ajouter quelques orientations, notamment l'implantation de cheminements piétons sur les pourtours de la zone 1AUh et de la zone 2AUh ainsi que l'aménagement d'un point d'apport volontaire à l'échelle de la zone IAUh ;
- Actualiser le taux de logements aidés demandé par opération pour répondre aux orientations du projet de SCOT d'Alsace du Nord arrêté en juillet 2024 ;
- Modifier l'échéancier pour être en cohérence avec le projet de SCOT, à savoir un échéancier sur un pas de temps avant et après 2031 sur la zone IAUh.



Localisation du secteur 1AUh (extrait plan de zonage 1/5000)

7.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

7.2.1. OAP

L'OAP des sites d'extension urbaine est modifiée comme suit :

1 Prévoir l'intégration urbaine et paysagère du site d'extension urbaine AUh

1.1 Desserte, vocation urbaine, espace public et stationnement

L'organisation viarie du site est conçue pour assurer une desserte interne et un cadre de vie paisible et propice à la convivialité.

La qualité paysagère des espaces vise un objectif esthétique, mais aussi de bien-être. Elle doit favoriser un rapport positif au chez-soi que forment le quartier et la ville dans son ensemble.

Pour atteindre ce but, il convient de faciliter une ambiance de l'espace public faite de sécurité, d'agrément et d'éléments facilitant le désir d'appropriation du lieu.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation des sites :

1. Desserte des extensions urbaines :

- Les rues seront d'une largeur d'environ 5 mètres et sans trottoirs comprenant idéalement une rigole centrale, **comme l'illustre le schéma ci-dessous**. Leur conception visera à atteindre une ambiance de « zone de rencontre » (Spielstrasse) à la vitesse limitée à 20 km / heure et mettant sur un même plan les automobiles, les piétons et cyclistes.
- ~~Les schémas ci-après fixent la structure du schéma de voirie à mettre en œuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.~~

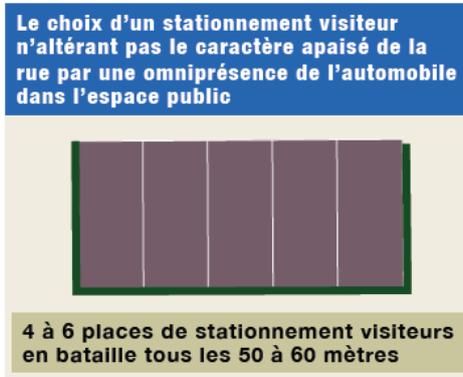


2. Organisation du stationnement viarie des extensions urbaines pour éviter les conflits d'usage et l'omniprésence visuelle de l'automobile :

- Les rues ne permettront pas le stationnement linéaire. Elles comprendront des aires de stationnement en bataille ou en épi ~~dans le cas de voirie à sens unique~~, permettant le stationnement de 4 à 6 voitures pour chaque ensemble de 4 à 6 constructions. Ces niches seront dédiées au stationnement visiteurs ou à celui des riverains et elles seront complémentaires des capacités de stationnement privées définies par le règlement.

Ces niches de stationnement seront enserrées dans un ensemble arbustif champêtre rythmant le paysage des rues, **comme l'illustre le schéma ci-dessous.**

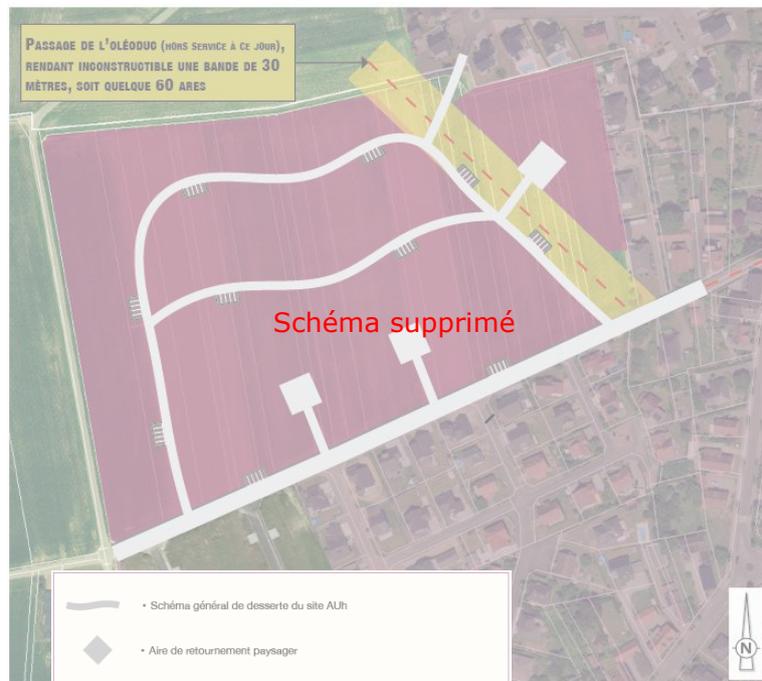
- ~~Le schéma ci-après illustre une solution de localisation des niches de stationnement. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles proposent des qualités fonctionnelles équivalentes.~~



3. Organisation des cheminements et de la mobilité douce :

- L'urbanisation du site AUh implique la réalisation de cheminements piétons assurant une insertion des sites dans la structure urbaine et paysagère générale de la commune. La réalisation de ces cheminements est essentielle pour favoriser de la meilleure manière la mobilité douce, notamment d'usage fonctionnel ou récréatif.
- Un cheminement piéton sera au minimum présent sur tout le pourtour de la zone IAUh et de la zone IIAUh.**

Schéma général de desserte :





1.2 Aménagement paysager et intégration environnementale

Le concept d'aménagement paysager vise à imprégner l'urbanisation des sites d'un caractère champêtre en inspiration de « l'identité village » de Kurtzenhouse.

1. L'aménagement d'espaces éco-paysagers récréatifs et la création de cheminements de promenade et de mobilité douce :

Les principes d'aménagement suivants doivent être respectés :

- ~~Les schémas ci-après définissent pour chaque site des objectifs de réalisation ou valorisation d'espaces éco-paysagers à vocation d'espace récréatif public. Ces schémas proposent également la~~ Plantation de systèmes de haies ou d'ensembles arbustifs marquant une interface avec l'espace naturel, ceci dans le but de créer une transition paysagère douce avec l'espace naturel, ~~selon le schéma ci-dessous.~~
- Le secteur impacté par le passage du pipeline fera l'objet d'un aménagement éco-paysager de type verger rustique comprenant un sentier de promenade
- ~~Concernant les~~ Les clôtures situées en limites séparatives côté rue du Herrenweg, ~~elles seront faites~~ devront en partie être constituées d'une haie à feuillage caduc de type charmille (pouvant être doublée d'un grillage ~~côté intérieur des parcelles~~).
- ~~Concernant les autres limites séparatives, elles devront être traitées~~ Traitement des limites séparatives entre les lots constructibles de manière douce et discrète ~~et être pleinement respectueuses du caractère champêtre ambitionné pour le lieu.~~
- ~~Concernant~~ Intégrer paysagèrement les niches de stationnement, ~~elles seront également bordées en les bordant par une haie à feuillage caduc de type charmille, ou des ensemble arbustifs, qui seront réalisés sur l'espace collectif. L'éventuelle pose de grillage par les riverains devant se faire côté privé de la haie.~~
- ~~Concernant~~ L'architecture des constructions, ~~elle~~ peut être traditionnelle ou moderne mais doit respecter l'identité du village de Kurtzenhouse ~~le jeu des tonalités et des matériaux doit respecter l'ambiance champêtre visée pour le lieu.~~

4. Le respect des objectifs et mise en œuvre :

- ~~Les schémas ci-après définissent l'ensemble des objectifs à concrétiser et mettre en œuvre pour chaque site. Des solutions alternatives peuvent être proposées sous réserve qu'elles~~

soient de qualité équivalente-

- Dans tous les cas, afin d'éviter les pertes de cohérence d'aménagement, la concrétisation des objectifs éco-paysagers stratégiques, c'est à dire ceux mis en perspective sur les schémas, devra être réalisée concomitamment à la réalisation des voiries, y compris la plantation des haies ou bosquet de limites séparatives.

Schéma d'aménagement paysager



1.3 Palette d'offre en habitat du site AUh

En matière d'habitat, l'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

1. Une production minimale de logements à l'hectare :
 - L'ambition d'une gestion parcimonieuse de l'espace et l'objectif de préserver un urbanisme de

village attractif impliquent une production équilibrée de quelque 25 logements à l'hectare.

2. Une typologie de logements équilibrée et particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées :

- Chaque opération prendra en compte les enjeux socio-démographiques du territoire et proposera une palette d'offre en habitat particulièrement attractive pour les jeunes ménages et facile à vivre pour les personnes âgées. Pour ce faire, la palette d'offre en habitat visera, pour chaque opération, à intégrer la production de ~~10 à 20%~~ 5% de logements aidés dans les opérations.

3. Une conception judicieuse de l'implantation du bâti et des ouvertures pour assurer la qualité du chez-soi et des relations de voisinage

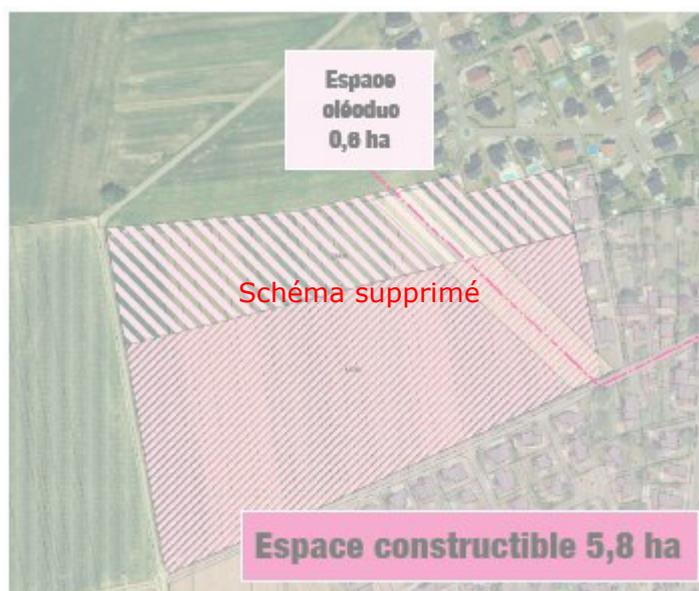
- ~~L'implantation des constructions et des ouvertures fera l'objet d'une réflexion approfondie pour optimiser le respect de l'intimité des habitants. Les schémas présentés ci-après illustrent la recherche d'une telle solution.~~
- La localisation des « maisons pluri-logements » ou de l'habitat individuel dense visera à la fois à privilégier la perception d'un espace aéré et ouvert et à limiter le sentiment de promiscuité pour conforter le bien-être chez soi de tous.

4. Une conception des immeubles ou « maisons pluri-logements » adaptée à l'idée de vivre en village et de pouvoir vivre et manger dehors :

- Les maisons pluri-logements comprendront de 4 à 8 logements. Le tableau présenté ci-après illustre une solution de répartition entre production de maisons individuelles et production de maisons pluri-logements.
- Chaque maison pluri-logements offrira un jardinet d'une taille minimale proche d'un are à quelque 50 % des logements.
- Les logements dépourvus de jardinet disposeront d'une terrasse dimensionnée (véritable pièce d'extérieur) pour pouvoir manger dehors de manière confortable, soit environ 9 m².
- Les maisons pluri-logements disposeront d'espaces de rangement fonctionnels et d'accès de plain-pied (cellier, garage à vélo...).
- Les maisons pluri-logements seront **au minimum** au nombre de 3 à 4 par hectare construit.

Site AUh		
Visualisation schématique de l'objectif de palette d'offre en habitat comprenant une densité de 25 logements par hectare		
Surface totale du site en ares	580	
Surface totale cessible constructible en ares	464	
Nombre de logements à produire	145	
	Nombre de constructions	Nombre de logements
Maisons individuelles	61	61
Pluri-logements de 6 à 8 logements impliquant une surface de quelque 12 à 14 ares par projet	12	84
Total	73	145

ILLUSTRATION DE LA PRISE EN COMPTE DE LA PALETTE D'OFFRE EN HABITAT



1.4 Développement durable

Le nouvel urbanisme doit viser à une gestion parcimonieuse et qualitative des espaces, une valorisation de la biodiversité, mais plus globalement, il doit permettre un écobilan favorable tant en matière de construction (choix des matériaux, isolation, énergie renouvelable...) que de gestion des eaux de pluie.

Les choix en matière d'habitat, d'aménagement urbain et paysager vont solidement dans cette voie, les éléments ci-dessous complètent le dispositif.

L'*Orientation d'Aménagement et de Programmation* fixe les objectifs suivants qui se doivent d'être concrétisés par les projets d'urbanisation du site :

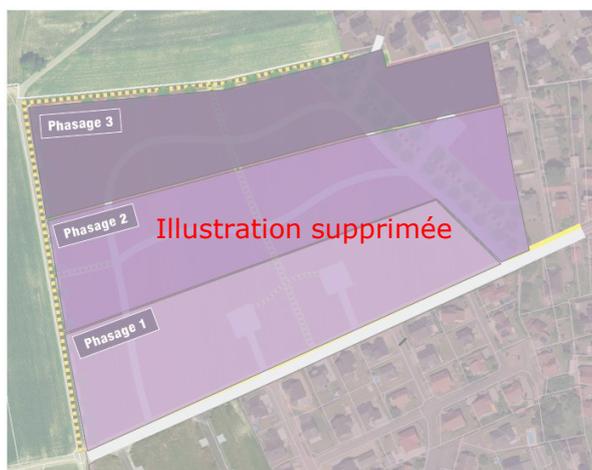
1. La mise en œuvre des solutions d'écoconstruction :
 - Les constructions valoriseront les solutions favorables aux économies d'énergie. Leur orientation et conception devra tirer parti de la bonne exposition au sud du site.
 - La mobilisation des dispositifs d'énergies renouvelables est encouragée et leur mise en œuvre devra marquer une compatibilité avec la qualité paysagère visée du site.
2. Le traitement des eaux de pluie et de ruissellement :
 - La récupération et la valorisation des eaux de pluie sont encouragées.
 - La valorisation des bandes en herbe et des trames arbustives sera mobilisée pour assurer une fonction de drainage et d'infiltration des eaux de pluie.
 - Les aires de stationnement proposeront des solutions d'infiltration des eaux de ruissellement filtrantes et végétalisées (ex. : dalles alvéolées, graviers...).
 - L'éclairage visera des solutions écologiquement optimales tant en termes de consommation énergétique que de pollution lumineuse nocturne nuisible aux écosystèmes.
3. Le tri sélectif des déchets :
 - Notamment pour les constructions pluri-logements, les espaces de stockage des déchets seront conçus pour faciliter la mise en œuvre du tri sélectif.
 - **Un point d'apport volontaire devra être aménagé à l'échelle de la zone IAUh.**

1.5 Phasage et conditions d'ouverture à l'urbanisation

1. L'urbanisation des sites AUh doit se faire par tranche d'une taille minimale de 1 hectare **et dans le respect du phasage présenté par le schéma ci-dessous. La zone IAUh pourra être urbanisée selon l'échéancier ci-dessous :**
 - 1 ha d'ici 2031
 - 1 ha après 2031

Chaque tranche devra être conçue dans le respect de l'ensemble des prescriptions de l'OAP et anticiper de ce fait les bonnes conditions d'intégration des tranches suivantes.

2. Ces tailles minimales ne s'appliquent pas aux éventuels reliquats en phase finale d'aménagement du site.



7.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone AUH ne remettent pas en cause les principes généraux d'intégration paysagère, d'aménagements éco-paysagers, d'intégration environnementale ou encore de développement durable des futures opérations d'aménagement. L'organisation de la mobilité douce est également clarifiée ce qui va en faveur du développement des modes de déplacement actifs et peut donc avoir des incidences positives sur la qualité de l'air et la consommation énergétique par la diminution des déplacements motorisés sur des trajets quotidiens.

Ces modifications ont donc des incidences négligeables sur l'environnement par rapport au PLU en vigueur, voire positive du point de vue de la gestion des déchets, la qualité de l'air et la consommation énergétique.

7.4. Articulation avec le PADD

L'OAP telle que modifiée reste cohérente avec les orientations stratégiques du PADD, telles que le fait de garantir une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes (Orientation stratégique n°3), de valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site (Orientation stratégique n°7) ou encore de promouvoir l'écomobilité (Orientation stratégique n°9).

7.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification permet de répondre à plusieurs objectifs du SCOT arrêté, dont :

- *Axe I – 1.8.1. Favoriser l'usage des modes de déplacements actifs*, notamment la mise en place dans l'organisation des extensions urbaines d'une trame de réseau structurant pour les modes actifs
- *Axe III – A. 4. Diversifier l'offre de logements*, dont le point 4.2. *Développer l'offre de logements aidés à loyer encadré* (5% pour les pôles locaux comme Kurtzenhouse
- *Axe IV – E. Soutenir une gestion durable des déchets*, à travers notamment la mutualisation des lieux de collecte des déchets
- *Axe IV – G. 2.1 La trajectoire de la consommation foncière maximale et de la limitation de l'artificialisation des sols : les objectifs chiffrés* (par période de 10 ans)

8. SYNTHSE DES IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT

Pour rappel, lors de l'élaboration du PLU :

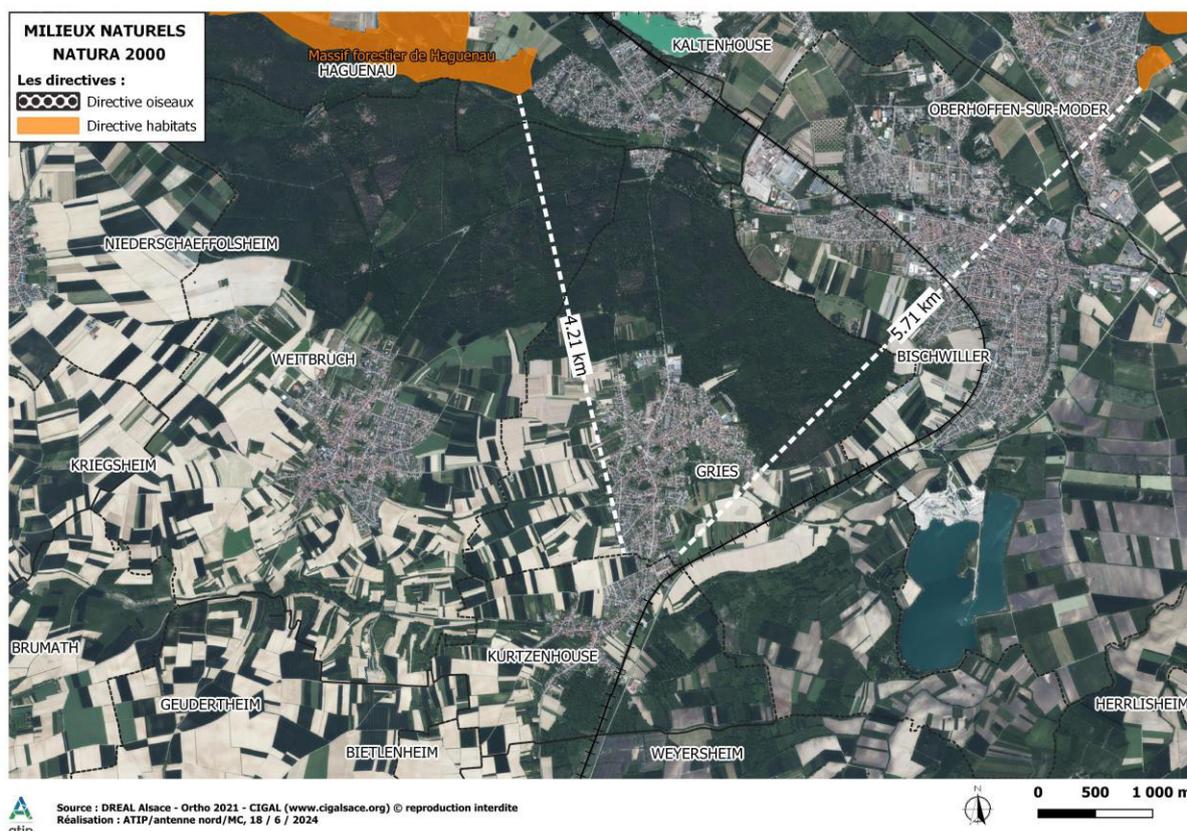
- La MRAE a décidé par avis du 20 juillet 2018 de ne pas soumettre à évaluation environnementale le projet d'élaboration du PLU de Kurtzenhouse.
- La dérogation à l'impossibilité d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1^{er} juillet 2002 à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme a été accordée pour les classements en zone à urbaniser 1AUh et 1AUp par arrêté Préfectoral du 30 janvier 2020.

Enjeux	Caractéristiques du ban communal	Incidences de la modification du PLU
Milieux naturels et biodiversité		
Natura 2000	Il n'y a pas de site Natura 2000 situé sur le ban communal de Kurtzenhouse. Les sites Natura 2000 les plus proches sont situés à environ 7km (ZPS - Vallée du Rhin de Lauterbourg à Strasbourg et ZSC - Secteur Alluvial Rhin - Reid - Bruch)	Non concerné
ZNIEFF	1 ZNIEFF est présente sur la zone 1AUp (ZNIEFF de type 2 : Ried Nord)	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur
Espèces protégées	Les zones 1AUh et 2AUh sont concernées par le Sonneur à ventre jaune (enjeu faible). La pie grièche grise (enjeu fort) est également présente à proximité de la zone 1AUp.	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur
Milieux protégés	/	Non concerné
Zones humides	La zone 1AUp est concernée par des zones à dominante humide.	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur
Forêt	/	Non concerné
Continuités écologiques	La zone 1AUp est concernée par un corridor écologique régional et un réservoir de biodiversité se situe à l'est du ban communal de Kurtzenhouse (Ried Nord).	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur	
Artificialisation des sols	Pt n° 3 : Incidence positive Limiter le recours au « tout réseau » contribue à lutter contre l'imperméabilisation des sols.	
Agriculture	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur	
Ressources du sous-sol	Pt n° 1 : Incidence positive Faciliter l'implantation des auvents photovoltaïques s'inscrit dans une démarche de diminution des besoins en énergie et donc de demande sur les ressources naturelles utilisées pour produire cette énergie.	
Gestion des eaux pluviales	Pt n° 3 : Incidence positive Limiter le recours au « tout réseau » va dans le sens de la promotion de la gestion intégrée des eaux pluviales.	

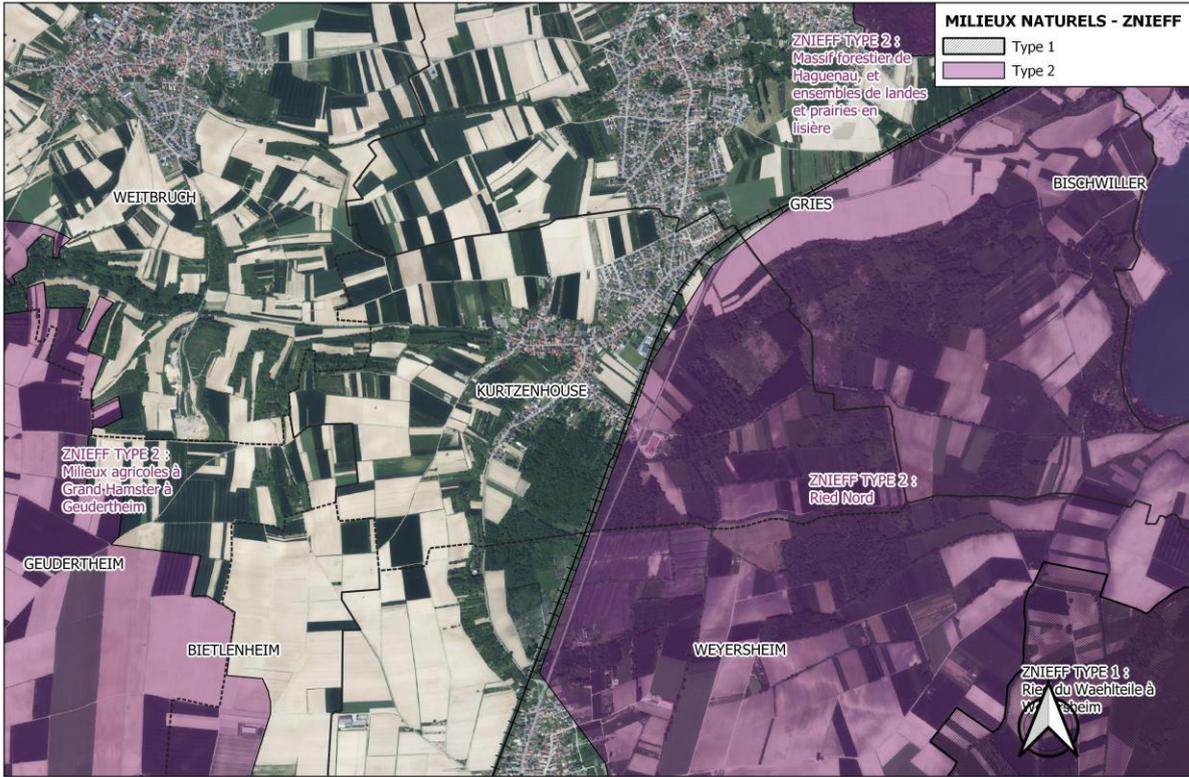
Enjeux	Caractéristiques du ban communal	Incidences de la modification du PLU
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Identification de secteurs à protéger dans le PLU	<u>Pt n° 2 :</u> Incidence négligeables L'allègement des règles relatives aux clôtures dans la zone AU ne remet pas en cause les grands principes d'intégration de cette extension urbaine dans le tissu bâti existant, ni dans le paysage local.
Patrimoine architectural	Identification de patrimoine bâti historique du village à préserver dans le PLU	Sans incidence
Patrimoine archéologique	Non concerné	Non concerné
Risques		
Risques naturels	L'ensemble du ban communal de Kurtzenhouse est concerné par un aléa sismique de niveau 3 (modéré) et par un risque de mouvement de terrain lié au retrait et gonflement des argiles (aléa moyen pour les zones 1AUh et 2AUh et aléa fort pour la zone 1AUp).	Sans incidence
Risques technologiques	/	Non concerné
Risques miniers	/	Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air	/	<u>Pt n° 1 :</u> Incidence positive Faciliter l'implantation des auvents photovoltaïques s'inscrit dans une démarche de diminution de la consommation énergétique et par conséquent les émissions de polluants atmosphériques liés à la production d'énergie. <u>Pt n° 4 :</u> Incidence positive Développer les mobilités douces s'inscrit dans une démarche de diminution du recours aux déplacements motorisés pour les petits trajets quotidiens ce qui permet de limiter la pollution induite.
Consommation énergétique	/	<u>Pt n° 1 :</u> Incidence positive Faciliter l'implantation des auvents photovoltaïques s'inscrit dans une démarche de diminution de la consommation énergétique. <u>Pt n° 4 :</u> Incidence positive Développer les mobilités douces s'inscrit dans une démarche de diminution du recours aux déplacements motorisés et à la consommation énergétique induite.
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols	Absence de secteurs d'information sur les sols pollués (SIS) sur le ban communal	Sans incidence
Gestion des déchets	/	<u>Pt n°1 :</u> Incidence positive Permettre l'implantation d'une nouvelle déchèterie intercommunale permet une

Enjeux	Caractéristiques du ban communal	Incidences de la modification du PLU
		meilleure gestion des déchets à l'échelle locale Pt n°4 : Incidence positive Inscrire l'implantation d'un point d'apport volontaire à l'échelle de la zone IAUh s'inscrit dans une démarche de valorisation des déchets
Bruit	Présence de la voie ferrée (ligne Strasbourg – Lauterbourg)	Pt n°1 : Incidence positive Conditionner l'implantation de la déchèterie à la mise en place de mesures de protection acoustique au droit des habitations riveraines permet de limiter les risques de nuisances sonores et permet la mise en œuvre de mesures de réduction face aux risques de nuisances sonores
Qualité de l'eau	/	Pt n°3 : Incidence positive Limiter le « tout réseau » pour les eaux pluviales permet de réduire les risques de saturation de la station d'épuration en cas de fortes pluies.
Ligne à haute tension	Présence de plusieurs servitudes relatives aux lignes électriques sur le ban communal	Sans incidence supplémentaire par rapport au PLU en vigueur

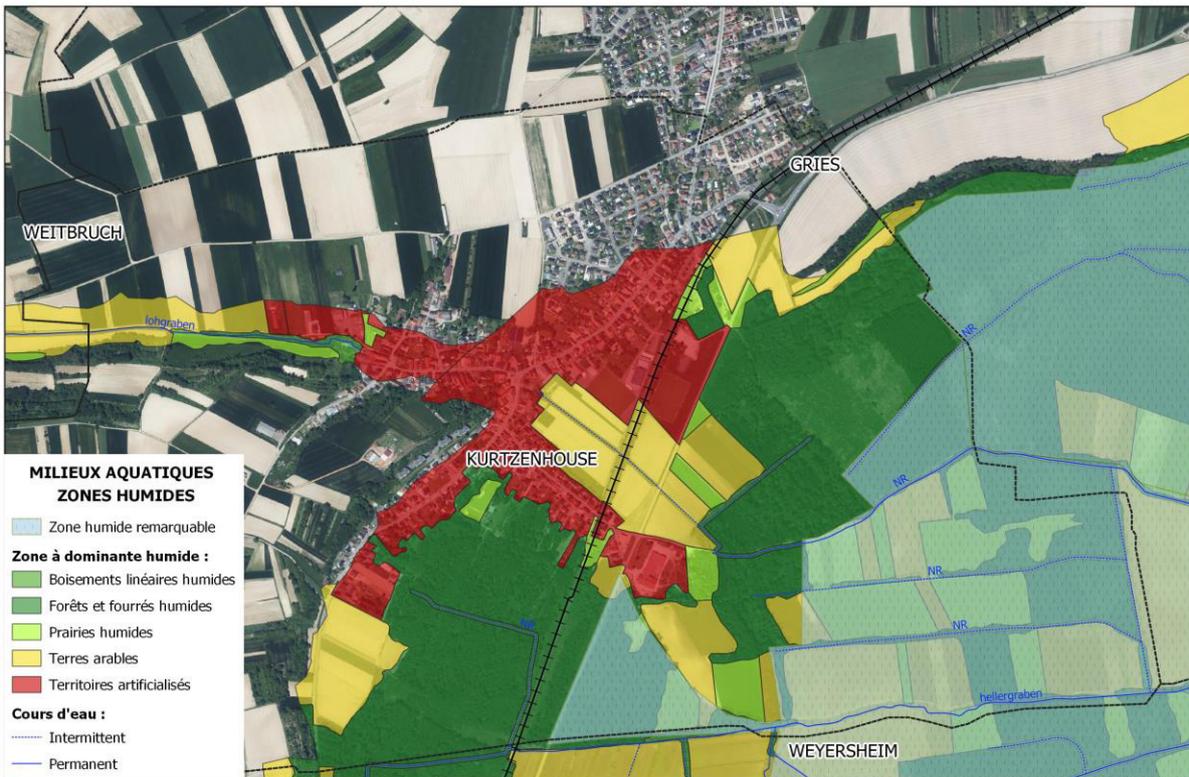
Cartographies des principaux enjeux environnementaux concernés :



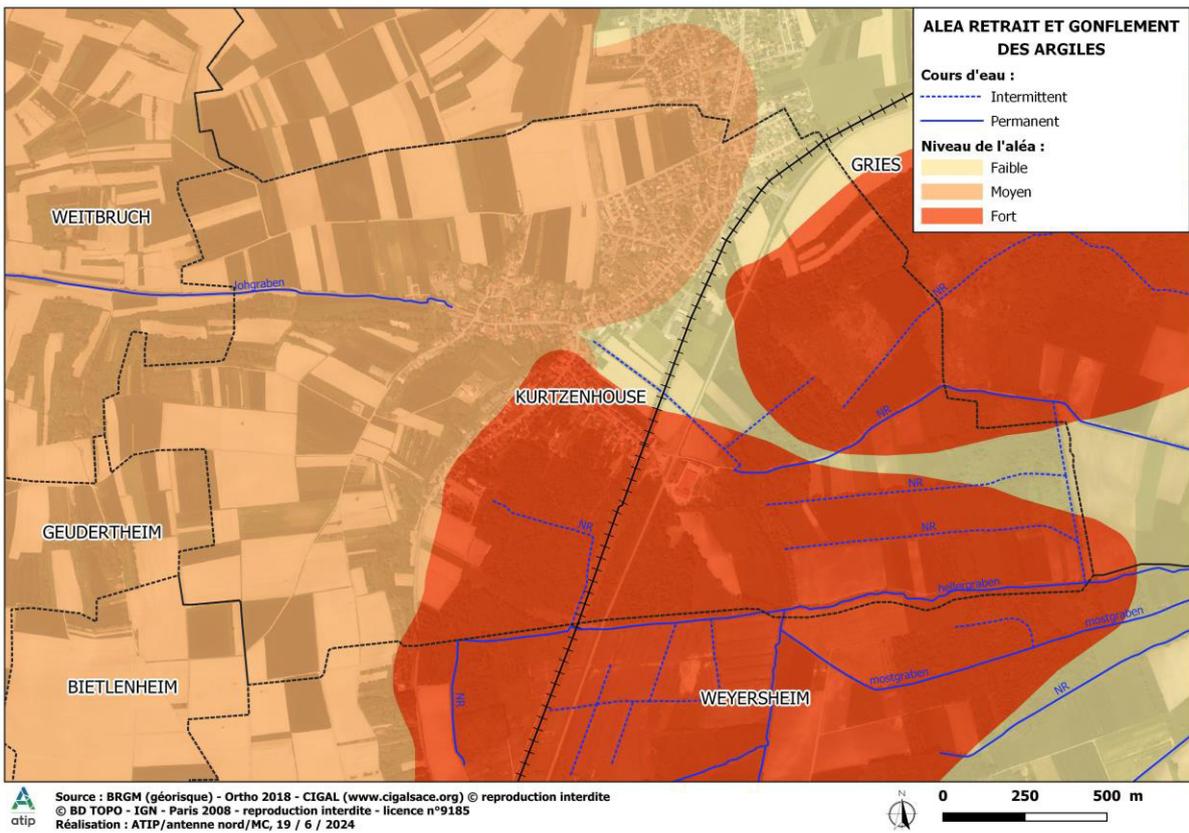
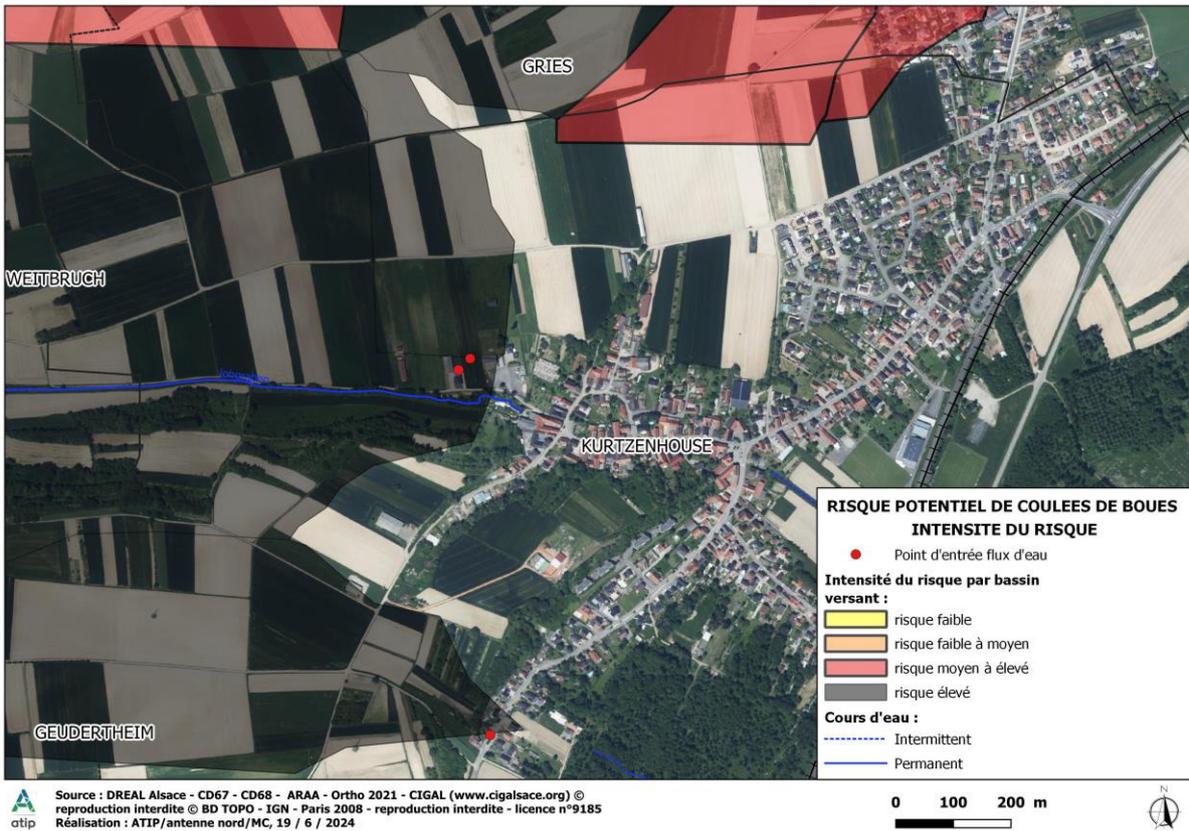


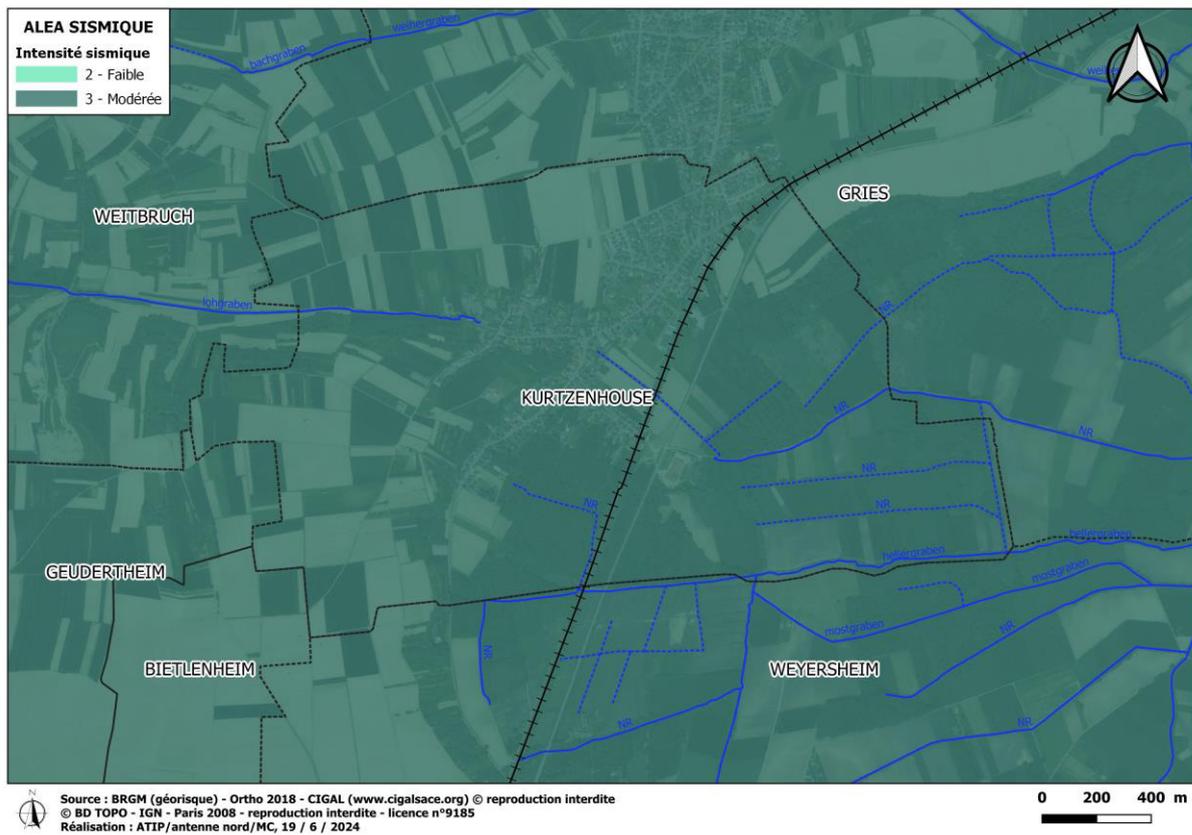


Source : PNA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 19 / 6 / 2024

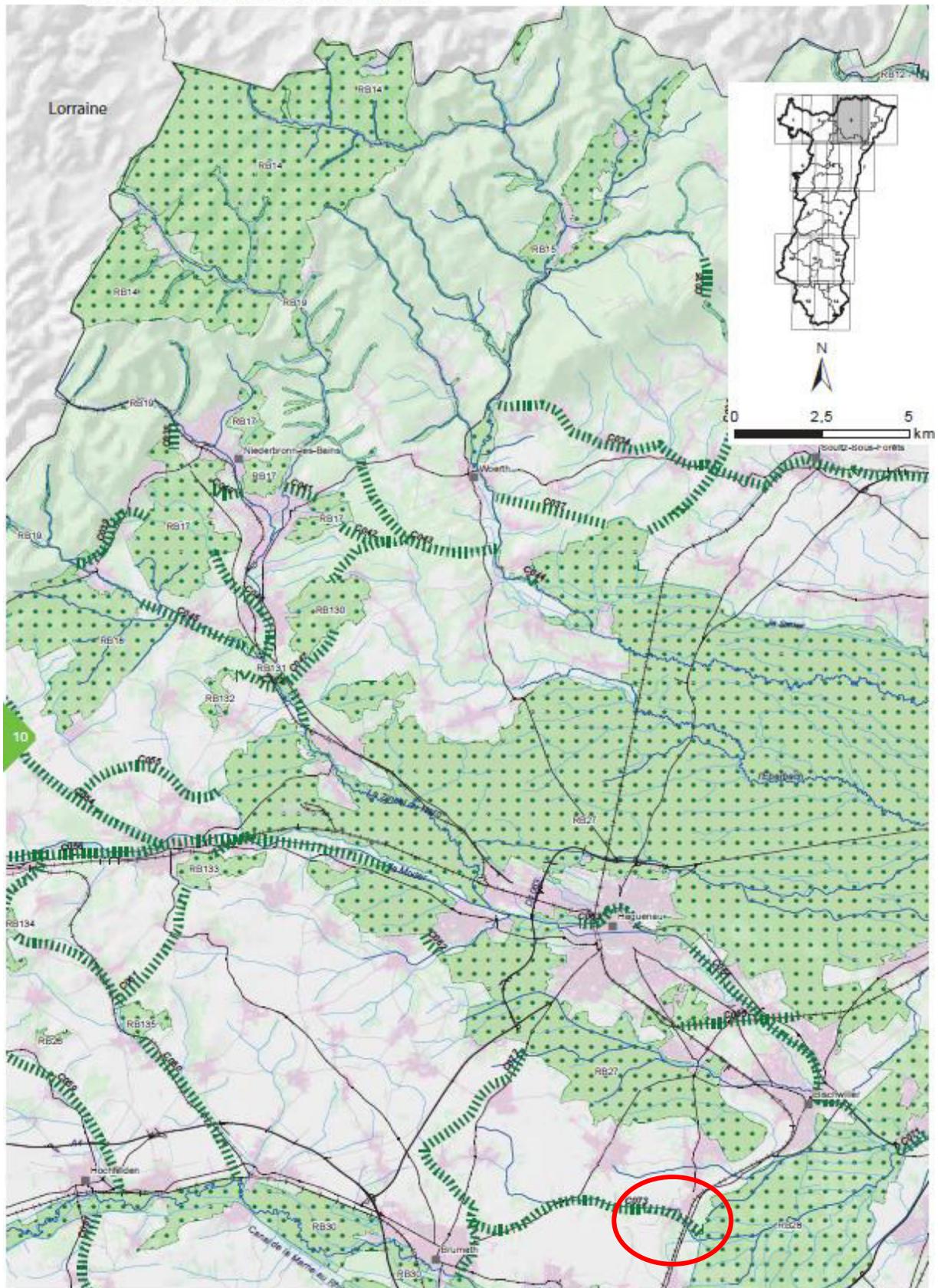


Source : DREAL Alsace - CD67 - ARAA - Ortho 2021 - CIGAL (www.cigalsace.org) © reproduction interdite
 BD TOPO - IGN - Paris 2008 - reproduction interdite - licence n°9185
 Réalisation : ATIP/antenne nord/MC, 19 / 6 / 2024





Éléments de la trame verte et bleue du SRCE :



La trame verte et bleue du SCOTAN (SCOT arrêté - juillet 2024) :

