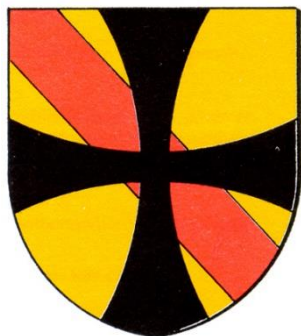


PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1
Enquête publique

Knoeringue



1. Note de présentation

Valant rapport de présentation de la modification du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé en 2019



Juin 2021

SOMMAIRE

1. Contexte de la modification du PLU et exposé des motifs	3
1.1. Evolutions nécessaires du PLU	3
1.2. Contexte législatif de la modification.....	4
1.3. Etapes de la modification du PLU.....	4
1.4. Exposé des motifs	5
2. Principales dispositions modificatives.....	16
2.1. Modifications des documents graphiques ou plans de zonage	16
2.2. Modifications du règlement écrit	16
2.3. Modifications des OAP	25
3. Incidences des modifications	25
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	30
5. Contenu du dossier.....	31

1. Contexte de la modification du PLU et exposé des motifs

1.1. Evolutions nécessaires du PLU

La commune de Knoeringue dispose d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) approuvé le 11 mars 2019.

Il apparaît aujourd'hui qu'une évolution de ce document est indispensable pour clarifier, reformuler, préciser certaines règles du PLU.

En effet, pour les zones urbaines ou à urbaniser, certaines prescriptions doivent être revues, car elles sont irrationnelles et/ou injustifiées.

Elles ont notamment pour effet de **rendre des terrains inconstructibles et des projets irréalisables**.

La procédure de modification permet aussi de **réharmoniser certaines règles de construction dans toute la commune** ; elles concernent les implantations des constructions par rapport au domaine public, aux limites séparatives, la largeur des voies nouvelles, les reculs entre plusieurs bâtiments sur une même propriété, les hauteurs admises, les toitures, les clôtures et murs de soutènement, le stationnement.

Par ailleurs, le PLU protège des milieux d'intérêts écologiques et paysagers variés, mais les mesures de préservation définies par le PLU sont impossibles à mettre en œuvre, car peu claires et parfois contradictoires.

Il s'agit donc de simplifier les règles permettant **la préservation des éléments classés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme**, tout en renforçant leur protection, notamment par des dispositions plus adaptées à chaque type de milieu.

Un second arbre remarquable sera à cette occasion ajouté à la liste des milieux protégés.

De plus, la volonté municipale est de phaser l'aménagement des zones d'extension inscrites dans le PLU, afin d'encadrer le développement du village, et ses effets.

Or, si le PLU de 2019 distingue bien des zones 1AU et 2AU, il ne contient aucune prescription imposant un échelonnement dans leur ouverture à l'urbanisation.

Il est donc impératif de modifier le PLU pour y introduire des **conditions d'aménagement graduelles**.

La possibilité de reconversion en logement d'un bâtiment public, s'il ne devait plus être utilisé, sera aussi donnée.

Le règlement des zones agricoles et naturelles peut être retouché également, notamment en ce qui concerne le **recul des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés**, en fonction des possibilités réelles.

Enfin, la procédure de modification du PLU représente l'occasion d'actualiser, rectifier, compléter d'autres règles ou dispositions du règlement, ou des documents graphiques.

Le « porter-à-connaissance » de l'Etat, concernant le risque mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, est présenté dans ce document (complémentaire au rapport de présentation du PLU de 2019), afin d'informer la population et de réduire les dommages éventuels.

1.2. Contexte législatif de la modification

Il ressort de la combinaison des articles L153-31 (relatif à la révision du PLU) et L153-36 (relatif à la modification) du code de l'urbanisme, que le PLU peut faire l'objet d'une évolution par voie de modification dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les changements présents du PLU de Knoeringue entrent bien dans ce cadre.

1.3. Etapes de la modification du PLU

1.1.1. L'éventuelle évaluation environnementale

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) doit être saisie à un stade précoce de la procédure de modification du PLU.

Elle juge si une « **évaluation environnementale** » du projet de modification du PLU est nécessaire, notamment pour estimer plus précisément ses incidences sur l'environnement.

Pour cela, la personne publique responsable transmet à la MRAe une description :

- des caractéristiques principales du document,
- des caractéristiques principales de la valeur et de la vulnérabilité de la zone susceptible d'être touchée par la mise en œuvre du document,
- des principales incidences sur l'environnement et la santé humaine de la mise en œuvre du document.

L'autorité environnementale a rendu sa décision concernant la modification n°1 du PLU de Knoeringue le 5 mars 2021 : elle n'est pas soumise à évaluation environnementale.

1.1.2. Autour de l'enquête publique

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le maire notifie le projet de modification aux **personnes publiques associées** (Etat, Région, Département, Communauté d'Agglomération, CCI, Chambre des métiers, Chambre d'agriculture, syndicat mixte chargé du SCOT, ...).

Les avis éventuellement reçus sont joints au dossier d'enquête publique.

La durée de l'enquête publique ne peut être inférieure à 30 jours pour les plans faisant l'objet d'une évaluation environnementale mais peut être réduite à 15 jours dans le cas contraire (si pas d'évaluation environnementale).

A l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Cette décision devient exécutoire dès réalisation de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

1.4. Exposé des motifs

1.4.1. Des mesures efficaces pour protéger les milieux naturels

Les documents graphiques du PLU de 2019 repèrent :

- un arbre remarquable (un chêne pédonculé de plus de 20 m de hauteur, situé au sud du village, au bord de la RD16.5) ;
- les ripisylves du Thalbach ;
- des zones à dominante humide autour du Thalbach ;
- de potentielles zones à dominante humide dans et autour du village ;
- les vergers résiduels qui enrichissent le paysage et la biodiversité, et assurent une certaine stabilité des sols ;
- le périmètre de protection du captage pour l'alimentation en eau potable, pour sa partie située sur le ban de Knoeringue.

Ces éléments sont qualifiés d'«éléments remarquables du paysage identifiés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme».

En effet, cet article prévoit, pour les PLU, que :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Pour activer des mesures de protection de ces milieux, il convient de définir des **prescriptions spécifiques dans le règlement**.

Or, dans le règlement du PLU de 2019, des règles destinées à la sauvegarde des éléments repérés au titre de l'article L151-23 apparaissent, mais :

- on trouve des mesures de protection dans les dispositions générales du règlement, ainsi qu'à l'article 13 (espaces libres, plantations et espaces boisés) de certaines zones concernées, mais elles ne sont **pas concordantes** ;
- parfois elles visent **indifféremment tous types de milieux** repérés au titre de l'article L151-3, alors qu'il n'est pas adéquat, par exemple, de réglementer les coupes et abattages d'arbres dans le périmètre de captage d'eau ;
- on ne trouve **pas de prescriptions** dans les articles 1 et/ou 2 qui fixent les occupations du sol interdites et celles soumises à condition, dans le règlement des zones concernées ;
- **certains milieux sont oubliés** car aucune disposition ne les concerne en particulier ;
- l'application des mesures annoncées est soumise à des **hypothèses non vérifiables** ;

- les dispositions ne sont concrètement **pas applicables** ; ...

Ainsi, les mesures de protection définies par le PLU, pour les milieux repérés au titre de l'article L151-23, ne peuvent pas être réellement performantes, ni même appliquées.

La modification du PLU de Knoeringue permet de revoir les mesures de protection des milieux naturels du ban, dans le règlement, de les reformuler, clarifier et de les singulariser.

Un second chêne, remarquable par son âge et sa taille, est à l'occasion ajouté à la liste des milieux naturels sensibles. Il est situé en zone N, à proximité de la ripisylve du Thalbach, à l'orée de la forêt, en bordure du chemin dit « Wallimatt ».

Ce chêne sera lui aussi protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.



1.4.2. Un échéancier pour l'ouverture des zones d'extension

Le PLU de 2019 comprend 3 zones d'extension pour le village, nommées **AU**, « A Urbaniser » :

- deux zones **1AU**, « espaces à urbaniser à court terme » (rapport de présentation du PLU) ;
- une zone **2AU**. Le rapport de présentation du PLU de 2019 précise, à son sujet, qu'elle est destinée à être urbanisée à « plus long terme ». Il est également précisé, dans ce rapport, que « l'urbanisation de ce secteur est soumise à modification ou révision du PLU ».

Toutefois, on ne trouve **pas d'échéancier** de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension dans les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) du PLU, ni de **conditions/restrictions pour l'ouverture à l'urbanisation** dans le règlement de la zone 2AU.

Au contraire, tous les articles du règlement de la zone sont renseignés, comme pour une ouverture immédiate, et la seule différence par rapport aux zones 1AU est une condition d'aménagement d'ensemble.

Dans les OAP, il est juste mentionné que « le secteur est destiné à être ouvert à l'urbanisation à moyen terme ».

Ces termes ne suffisent pas à garantir le phasage de l'ouverture des zones d'extension, les dispositions du PLU de 2019 autorisent au contraire l'aménagement de la zone 2AU dès l'approbation du PLU, comme pour les zones 1AU.

Or, l'objectif de la municipalité est de hiérarchiser les zones d'extension car :

- elles ne présentent pas toutes le même degré d'aménagement (accessibilité, réseaux, ...) ni le même potentiel ;
- un aménagement ou début d'aménagement simultané de toutes les zones serait irrationnel en termes de consommation d'espace, et ingérable pour le village (équipements, circulation, ...).

La modification permet de résorber ce risque, dans le PLU :

- en introduisant une chronologie dans l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension ;
- en neutralisant le règlement de la zone 2AU jusqu'à la procédure (modification ou révision du PLU) qui permettra son ouverture à l'urbanisation ;
- en soumettant justement l'aménagement de la zone 2AU à une modification ou révision du PLU, procédures qui nécessiteront la justification de besoins réels.

1.4.3. Une révision et uniformisation des règles pour tout le village

Le rapport de présentation du PLU de 2019 décrit les différentes zones délimitées à Knoeringue, dont :

- la zone urbaine **UA** comprend « les espaces bâtis composés en partie du tissu ancien et d'extensions plus récentes » ;
- la zone urbaine **UB** « délimite les espaces bâtis plus récents et à dominante résidentielle situés dans le prolongement du centre ancien ». Le tissu bâti est plus aéré que celui de la zone UA ; ...

Le règlement du PLU affecte des prescriptions pour les constructions dans chacune de ces zones.

Ses effets se sont parfois révélés préjudiciables depuis l'entrée en vigueur du PLU ; de plus, certaines règles ne sont pas harmonisées sur l'ensemble du village, alors que les motifs qui les justifient sont généralisables.

➤ L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat (actuel et futur), UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

UA	UB	1AU
Une construction doit être implantée à une distance comprise entre 0 et 5 m des voies et emprises publiques.	Une construction doit être implantée à une distance comprise entre 5 et 15 m des voies et emprises publiques.	Une construction doit être implantée à une distance supérieure à 5 m des voies et emprises publiques.

En zone UA, la marge d'implantation possible est très large, trop pour permettre de garantir une harmonie dans le front urbain.

De plus, elle ne correspond pas à ce qu'on peut observer dans le tissu bâti existant de la zone.

En zones UB et 1AU, la disposition rend la plupart des terrains inconstructibles, car ils ne disposent pas de suffisamment d'espace pour l'application du recul minimal demandé.

C'est particulièrement pénalisant dans un contexte où la taille des terrains construits a tendance à diminuer du fait :

- de l'évolution des modes de vie ;
- de moyens financiers plus restreints ;
- de la nécessité de densifier les espaces déjà bâtis, en optimisant le potentiel des parcelles, pour épargner les espaces agricoles et naturels ; ...

Ainsi, une nouvelle règle régissant les implantations des constructions par rapport aux emprises publiques doit être définie.

Elle s'appliquera aux 2 zones urbaines, UA et UB, et aux 2 zones d'extension du village, nommées 1AU, car ses effets doivent être les mêmes dans tous les quartiers habités.

De plus, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du dossier de PLU approuvé en 2019 prescrivent un recul minimal des habitations de 6 m par rapport à certaines voies.

Cette disposition ne peut être conservée, sous peine de rendre tous les terrains concernés inconstructibles.

➤ L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

UA	UB	1AU
Une construction peut s'implanter sur limite séparative si sa hauteur sur limite est inférieure ou égale à 6 m.	Une construction peut s'implanter sur limite séparative si sa hauteur sur limite est inférieure ou égale à 4,5 m.	Une construction peut s'implanter sur limite séparative si sa hauteur sur limite est inférieure ou égale à 6 m.

Il n'est pas cohérent de restreindre la hauteur admise sur limite uniquement en zone UB, d'autant plus que les zones 1AU sont une prolongation, en termes d'aspect et de morphologie, de la zone UB.

Le souhait de la commune est de renforcer encore la protection du cadre de vie des habitants, tout en permettant la densification et l'utilisation optimale des terrains, en exigeant d'autres conditions pour qu'une construction puisse s'implanter sur limite(s).

➤ L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

UA	UB	1AU
Une distance d' au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus.	Non réglementé.	

La distance minimale entre 2 bâtiments d'une même parcelle est règlementée en zone UA pour des motifs de sécurité.

Cette précaution est logiquement valable pour toute parcelle, quel que soit le type de quartier dans lequel elle se trouve.

La prescription doit donc également s'appliquer dans la zone urbaine UB, et dans les zones d'extension 1AU.

De plus, le terme « pourra » ne garantit en rien l'application effective de la règle ; elle doit donc être reformulée, mais, par contre, limitée aux constructions principales.

En effet, l'ajout, sur un terrain déjà construit, d'une annexe, comme un abri de jardin ou un carport par exemple, ne fait pas partie des cas où un recul par rapport aux autres bâtiments se justifie pour des raisons de sécurité des populations et biens.

➤ La hauteur maximale des constructions

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 10 : hauteur maximale des constructions

UA	UB	1AU	A
Une construction doit présenter, à l'égout du toit ou à l'acrotère, une hauteur comprise entre 2 et 8 m.			

L'égout du toit d'une construction ne peut être situé à moins de 2 m du niveau moyen du terrain.

Cette règle avait pour but d'éviter de voir construire, à Knoeringue, des bâtiments dont un pan de toiture se rapprocherait du niveau du sol, bien en-dessous d'un niveau de construction.

Or, cette variante architecturale ne perturberait pas le paysage urbain.

En effet, le centre de la commune est caractérisé par l'importance des toitures, qui maintient le cadre rural : toitures imposantes des bâtiments agricoles, auvents à larges débords des bâtiments de stockage, auvent pour chaque niveau d'habitations pour des structures anciennes, égout du toit bas pour les éléments annexes, ...

Dans les quartiers plus récents, présentant une diversité architecturale représentative des différentes époques de construction, un pan de toiture avec égout du toit à moins de 2 m de hauteur n'aurait pas d'impact négatif.

On observe d'ailleurs des maisons dont l'architecture présente un pan de toiture distinct et plus bas que la toiture principale, pour couvrir des entrées de garages, des extensions, des vérandas, ou étant simplement issue d'une recherche architecturale soucieuse de s'accommoder des contraintes (reculs par rapport aux limites séparatives en fonction de la hauteur, etc ...).

En zone agricole, la règle interdisant les égouts de toit situés en-dessous de 2 m de hauteur n'a pas de sens, car elle n'a pas d'effets sur l'insertion environnementale d'un bâtiment.

De plus, l'ancien article R123-9 du code de l'urbanisme, qui s'applique encore au PLU de Knoeringue, ne permet pas de fixer une hauteur minimale des constructions dans le règlement.

Cette restriction à la liberté architecturale, et aux moyens de densifier les parcelles, paraît donc injustifiée ; la modification du PLU permet de la supprimer.

Par ailleurs, il apparaît souhaitable de réglementer en plus le nombre total de niveaux qu'une construction peut présenter, et ce dans l'ensemble du village.

Cela permettra en effet d'encadrer l'importance d'un éventuel bâtiment de logements collectifs entre autres, de clarifier aussi le statut des sous-sols afin d'éviter les « taupinières » (constructions hautes s'élevant au-dessus d'une butte de remblai).

➤ L'aspect extérieur des constructions

Toitures

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 11 : aspect extérieur des constructions

UA sauf secteur UAc	UB	1AU
Les toitures-terrasses sont autorisées.	Pas d'indications précises sur les toitures.	

Sauf dans un secteur UAc qui comprend les espaces bâtis les plus anciens du village, toute latitude était laissée aux constructeurs en ce qui concerne le nombre des pans des toitures, et leur pente.

Le règlement de la zone centrale UA précisait même que les toitures-terrasses étaient autorisées.

Cette latitude accroît la liberté architecturale et permet la diversité des constructions selon les aspirations, contraintes et moyens.

Par contre, il s'avère que les constructions à toitures à très faible pente, ou « plates », telles qu'elles se généralisent actuellement dans le département, représentent un risque fort de banalisation du paysage villageois.

Au sein des espaces déjà bâtis, caractérisés par la silhouette des toitures, qui insèrent graduellement les bâtiments dans l'environnement et atténuent leur impact, un bâtiment à toit plat pourrait avoir un impact perturbant l'harmonie villageoise.

C'est pourquoi la volonté communale est d'interdire, pour des raisons paysagères, les toitures plates sur les habitations le long des voies principales de circulation.

La vue sur un paysage rural et traditionnel pourra ainsi être conservée.

Ainsi, les toitures plates ou terrasses seront autorisées sous conditions, car elles sont très prisées actuellement dans les modes de construction.

En revanche pour les autres types de toitures, la commune souhaite introduire, dans le règlement du PLU, une pente minimale.

En effet, certains styles architecturaux présentant des toitures en pente sont jugés inadaptés au paysage communal.

Clôtures

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 11 : aspect extérieur des constructions

UA	UB	1AU
Les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines.		

En ce qui concerne la réglementation des clôtures, la disposition exigeant qu'elles soient en harmonie avec les constructions principales, et qu'elles présentent une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines, a de nombreux inconvénients ; elle peut :

- être source de fortes contraintes, notamment financières ;
- être parfois techniquement impossible à appliquer ;
- engendrer un impact paysager contraire à l'harmonie souhaitée ;
- être inéquitable pour les nouveaux propriétaires ; ...

Le souhait de la municipalité est de revenir à la réglementation des clôtures telle qu'elle figurait dans le POS (Plan d'Occupation des Sols) de 1993, satisfaisante pendant plus de 25 ans, pour les habitants et pour la cohérence paysagère.

De plus, il est apparu que le cas particulier des clôtures **surmontant un mur de soutènement** devait aussi être traité par le règlement.

La hauteur maximale de ce type de mur doit aussi être prévue, du fait des reliefs qu'une partie du village présente, et pour éviter d'imposants point noirs paysagers.

➤ Les obligations en matière de stationnement des véhicules

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 12 : obligations en matière de stationnement des véhicules

UA	UB	1AU
Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places par logement de moins de 50m² et 3 places par logement d'une surface égale ou supérieure à 50m².		Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec une place par logement à minima.

On constate que la réglementation du stationnement est plus souple dans les zones d'extension que dans les quartiers déjà bâtis, alors qu'elles :

- feront face aux mêmes besoins/difficultés en la matière que le reste du village ;
- disposent, au contraire du reste du village, de l'espace nécessaire et vierge pour que soient prévus et organisés des systèmes de stationnement satisfaisants.

Ainsi, il paraît évident que les zones 1AU devraient être soumises aux mêmes règles en matière de stationnement que les zones UA et UB.

De plus, cet article peut être complété pour éviter la remise en cause de droits « acquis » en cas d'opérations de transformation ou densification des bâtiments.

En effet, si, par exemple, une rénovation transformait une construction à un seul logement en habitation à plusieurs logements, les normes minimales de stationnement, telles qu'elles apparaissent dans le PLU de 2019, s'appliqueraient à l'ensemble des logements du bâtiment, y compris celui qui existait avant l'opération.

Il serait plus équitable d'appliquer les nouvelles normes de stationnement aux nouvelles créations, afin de ne pas léser les propriétaires de l'existant ; certaines opérations de renouvellement urbain sont parfois impossibles à réaliser en raison d'une contrainte de ce type, qui pèse sur les logements existants, répondant à des normes de stationnement plus anciennes.

Par ailleurs, cet article 12 devrait être complété, comme d'autres, pour toutes les zones, afin de préciser les paramètres qu'il introduit (dont la surface de référence).

➤ La part minimale de végétalisation d'une parcelle

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, se présente ainsi dans le PLU de 2019 :

Article 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

UA	UB	1AU
Une surface équivalente à 50% des espaces libres de constructions, installations et stationnement sera traitée par un accompagnement végétal.	Une surface équivalente à 20% des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.	Une surface équivalente à 20% des espaces libres de constructions et installations sera traitée en accompagnement végétal.

Ces règles appellent au moins 2 constats :

- il n'est pas justifié de demander un taux d'accompagnement végétal moindre en zones UB et 1AU qu'en zone UA. Les espaces libres sont en général plus contraints en centre ancien ;
- le taux demandé semble faible en zone UA, d'autant plus insignifiant dans les autres zones.

Ainsi, sauf pour le secteur UAc, le plus ancien et le plus dense de la commune, le taux d'accompagnement végétal exigé doit être renforcé, pour des raisons paysagères et écologiques (biodiversité, ruissellement, ...).

De plus, les mêmes obligations doivent se retrouver dans tout le village, actuel et futur.

➤ La largeur minimale des nouvelles voies

L'article 3 de la zone UB prévoit qu'aucune voie nouvelle ne pourra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 m.

Cette disposition n'est cependant pas prévue en zone UA, dans laquelle on peut encore envisager la création de voies, ni en zones 1AU, encore vierges, dans laquelle la règle prendrait tout son sens.

Il sera donc procédé à une uniformisation de cette règle pour l'ensemble du village, existant et futur.

1.4.4. Dans les zones à vocation principale autre que l'habitat

Le rapport de présentation du PLU de 2019 définit également des zones à vocation autre que résidentielle :

- la zone d'équipements publics **UL** « concerne la partie du village accueillant la mairie, la salle des fêtes ainsi que les terrains contigus. Ce secteur pourra permettre de consolider l'offre en équipements de la commune » ;
- la zone agricole **A** « correspond aux espaces agricoles pouvant accueillir des exploitations » ;
- la zone naturelle **N** « comprend les massifs boisés du ban communal ainsi que les multiples îlots et le cours d'eau du Thalbach et son cortège végétal ».

Des éléments sont reformulés dans le règlement de ces zones, par le PLU modifié, pour davantage de clarté ou de respect du formalisme du règlement.

Par ailleurs, dans les zones agricoles et naturelles, le recul minimal exigé des constructions par rapport aux berges des cours d'eau et fossés doit être revu.

En effet, dans le règlement du PLU de 2019 :

- il est de 20 mètres en zone agricole alors que dans la réalité il existe déjà des constructions plus proches des berges ;
- il est de 10 mètres en zone naturelle alors que la limitation de constructibilité dans cette zone permettrait plutôt d'exiger un éloignement plus important.

Enfin, la zone UL, d'une superficie de 68 ares, est destinée à des équipements de loisirs, et de services publics.

Le règlement du PLU de 2019 n'y admet pas les logements.

Or, la zone UL comprend l'actuelle école, qui fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal.

Le nombre d'élèves de Knoeringue ne dépasse pas 20 aujourd'hui.

Il est envisageable que l'école de Knoeringue ne soit plus utilisée dans quelques années.

Si cela devait être le cas, et en l'absence d'autres usages, il serait concevable de convertir l'école en un logement qui pourrait être loué.

Ainsi, la commune souhaite ouvrir la possibilité de réaliser un jour ce projet, si les circonstances faisaient de l'école un bâtiment vide.

1.4.5. Des modifications dans la forme des documents

Les documents graphiques du PLU de 2019 font apparaître un emplacement réservé pour la création d'une aire de stationnement, pouvant servir au co-voiturage.

Le but de l'inscription d'un emplacement réservé dans un document d'urbanisme est de « geler » un terrain privé destiné à un équipement public.

Or, ce projet de parking n'est pas réalisable ni souhaitable aujourd'hui.

En effet, il existe une aire de stationnement à proximité de la mairie, d'une surface suffisante pour permettre le stationnement en cas de co-voiturage.

Il n'est pas nécessaire de bloquer ou consommer des terres agricoles pour un autre emplacement.

L'emplacement réservé doit donc être supprimé.

Par ailleurs, la loi pour l'Accès au Logement et Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, a supprimé la possibilité de réglementer, dans les PLU, la superficie minimale des terrains constructibles et le Coefficient d'Occupation des Sols (COS).

Pourtant, on retrouve les articles 5 et 14, associés à ces notions, dans le règlement de toutes les zones du PLU de Knoeringue approuvé en 2019.

Ces articles n'ont pas été renseignés, mais leur mention dans le règlement laisse supposer que la réglementation dans ces domaines (superficie minimale des terrains et COS) est encore possible.

Ils devront donc être rayés du règlement, les autres articles ne pouvant toutefois pas être renumérotés, car il y est fait référence à de nombreuses reprises dans le rapport de présentation du PLU de 2019.

1.4.6. Les autres adaptations

A la lecture du règlement du PLU de 2019, il apparaît que la modification du PLU représente l'occasion d'apporter des compléments ou précisions, clarifications, à la rédaction de certains articles.

D'autres articles nécessitent des rectifications, actualisations, suppressions.

Ainsi, on peut citer quelques exemples :

- les « dispositions générales » du règlement ne mentionnent pas les articles du code de l'urbanisme qui concernent la salubrité, la sécurité publique, les vestiges archéologiques, l'environnement, les paysages naturels ou urbains, qui s'appliquent en sus de la réglementation définie par la PLU ;
- la définition des constructions « annexes » (qui bénéficient de règles plus souples) omet les carports, de plus en plus souhaités par la population, alors qu'elle inclut les barbecues et les kiosques, qui ne doivent même pas être réglementés. Elle inclut aussi les « piscines couvertes dont le bassin fait au moins 10 m² » ; on peut considérer que toutes les piscines sont à traiter comme des annexes ;
- les extensions limitées sont explicitement caractérisées alors que cette notion s'évalue plutôt en pourcentage de la construction concernée, et au cas par cas en fonction des projets ;
- la notion de Surface Hors Œuvre Nette (SHON), que l'on retrouve dans plusieurs articles du règlement, n'est plus utilisée depuis 2012, en application de la loi Grenelle 2 de 2010. La surface dite « surface de plancher » a remplacé la SHON. En effet, l'obligation de compter l'épaisseur des murs extérieurs dans le calcul de la SHON encourageait les demandeurs à préférer des murs peu épais et donc moins solides ou isolant mal l'habitation ;
- il n'y a pas de renvoi au respect des « Orientations d'Aménagement et de Programmation » dans le règlement des zones concernées ;
- l'article 4 réglementant la desserte par les réseaux en zone agricole comporte des inexactitudes et prescriptions non adaptées au caractère et à la réalité de la zone ;
- le règlement reprend des extraits d'articles du code de l'urbanisme de façon erronée, incomplète, inadaptée ; ...

1.4.7. La cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles

La mairie a reçu, en février 2020, un « porter-à-connaissance » transmis par les services de l'Etat, présentant la nouvelle cartographie de la connaissance de l'aléa mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, sur le territoire communal.

En effet, au cours des dernières décennies, les épisodes de sécheresse caractérisés par des températures élevées et un déficit hydrique se sont multipliés, avec pour effet une amplification du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

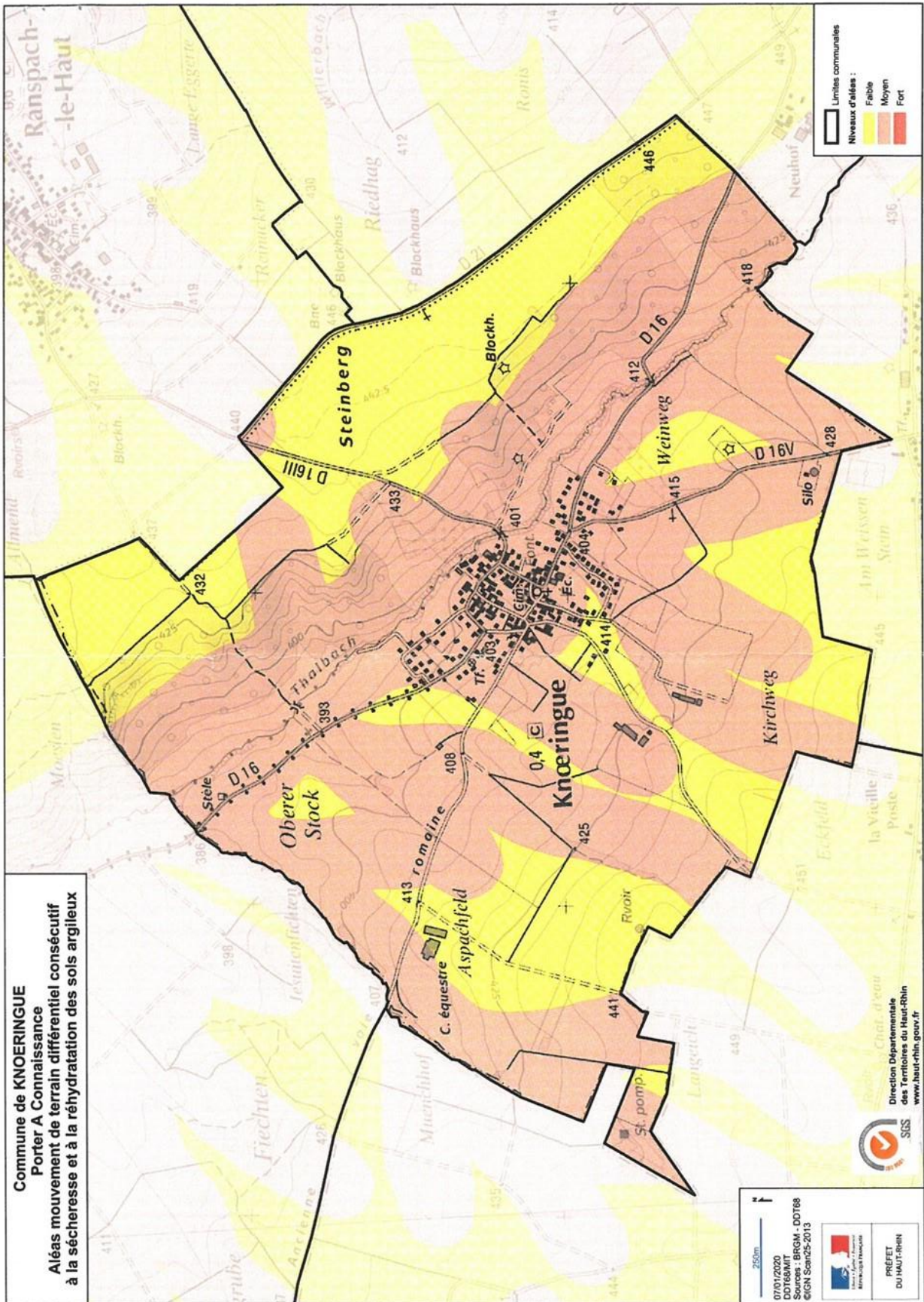
Ce phénomène est devenu la deuxième cause d'indemnisations au titre des catastrophes naturelles, derrière les inondations.

La nouvelle politique de prévention mise en place par les pouvoirs publics doit permettre de mieux anticiper et maîtriser ce risque.

En particulier, la loi ÉLAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique) de 2018 a rendu obligatoire l'établissement d'une étude géotechnique dans les zones exposées à des niveaux d'aléa moyen ou fort, d'une part pour les ventes de terrain à bâtir, et d'autre part pour les contrats de construction d'immeubles ne comprenant pas plus de deux logements. Ces nouvelles règles sont codifiées dans le code de la construction et de l'habitation, aux articles L. 112-20 à L. 112-24 et R. 112-5 à R.112-10.

Les constructeurs sont tenus, soit de suivre les recommandations des études de sols fournies par le maître d'ouvrage lorsque celles-ci sont obligatoires, soit de respecter les techniques particulières de construction dont les objectifs sont définis à l'article R.112-10 du code de la construction et de l'habitation (fondations, teneur en eau des terrains à proximité, ...).

Le village de Knoeringue et ses extensions prévues se trouvent dans des secteurs à risque faible ou moyen, comme le montre la nouvelle cartographie, reproduite ci-après.



2. Principales dispositions modificatives

2.1. Modifications des documents graphiques ou plans de zonage

Le nouvel arbre remarquable est repéré, sur les documents graphiques du PLU modifié, par une icône semblable à celui qui localise déjà le chêne pédonculé dans le PLU de 2019. Il sera donc protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, selon les modalités définies dans le règlement : sa destruction est interdite.

Les rues du village existant dont le paysage pourrait pâtir de l'introduction de toitures à pente très faible, ou toitures plates, sont identifiées sur les plans de zonage.

Il est fait référence à cette représentation dans les articles du règlement relatifs à la forme des toitures : dans une bande de 30 m de large de part et d'autre des rues repérées, les toitures plates (présentant en réalité une pente très faible, inférieure à 15°) sont interdites pour les maisons.

Le secteur AUc n'est pas concerné par ces mesures car les pentes des toitures y sont précisément réglementées.

Par ailleurs, l'emplacement réservé figurant sur les documents graphiques du PLU de 2019 est supprimé par la modification, l'opération concernée n'étant pas d'actualité.

2.2. Modifications du règlement écrit

Une modification importante du PLU concerne la **nomenclature** des zones.

En effet, celle-ci n'est pas la même dans tous les documents du PLU de 2019, les rendant incohérents entre eux.

Le règlement modifié rectifie donc le nom de certaines zones, afin qu'il corresponde bien à celui que l'on trouve sur les documents graphiques.

La même opération est d'ailleurs réalisée pour les OAP.

2.2.1. Les milieux protégés au titre de l'article L151-23

➤ Les arbres remarquables

Un des arbres remarquables se situe en zone agricole A, l'autre en zone naturelle N ; ce sont donc les règlements de ces zones qui contiendront les mesures de protection.

Les articles **1-A** et **1-N** interdisent donc désormais, pour une protection effective :

La destruction de l'arbre remarquable, repéré sur les documents graphiques comme « Élément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Aucune dérogation à cette règle n'est prévue aux articles 2.

➤ Les ripisylves du Thalbach et les vergers

Ces ensembles à conserver pour leurs intérêts écologiques et paysagers se trouvent en zones agricole A, naturelle N, et urbaine centrale UA (pour une portion très réduite de la ripisylve du Thalbach).

L'article **1-UA** est donc modifié afin de sauvegarder ces milieux ; il interdit :

Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des ripisylves repérées, sur les documents graphiques, comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces plantations à l'article 2.

Et l'article **2-UA** pondère cette protection dans des certains cas ciblés, car sont tout de même admis :

Dans les ripisylves repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les documents graphiques, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour :

- des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques,
- des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

Les articles **1-A** (zone agricole) et **1-N** (zone naturelle) sont quant à eux complétés en interdisant :

Tous travaux et occupations du sol de nature à compromettre le maintien et la conservation des ripisylves et des vergers repérés, sur les documents graphiques, comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », à l'exception des opérations prévues dans l'emprise de ces plantations à l'article 2.

Les articles **2-A** et **2-N** reconnaissent des situations particulières nécessitant l'assouplissement de la protection, en admettant :

Dans les ripisylves et vergers, repérés comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme » sur les documents graphiques, des déboisements ou défrichements ponctuels sont autorisés pour : des travaux et ouvrages nécessaires à la gestion des cours d'eau et des risques, ou des infrastructures ou ouvrages d'intérêt général.

➤ **Le périmètre de protection du captage d'eau**

Le périmètre de protection est établi autour du point de captage d'eau potable afin de lutter contre toute pollution locale, ponctuelle et accidentelle risquant d'altérer la qualité des eaux prélevées.

Il est délimité par un arrêté préfectoral qui détermine aussi les occupations et utilisations du sol interdites dans le périmètre.

Les dispositions de l'arrêté s'appliquent en sus des règles du PLU, quelles qu'elles soient.

Il n'est donc pas nécessaire de reprendre les prescriptions de l'arrêté dans le règlement du PLU, mais, pour être en concordance avec l'objectif de la délimitation du captage, sa finalité doit être rappelée.

Le périmètre de protection du captage s'étend dans la zone agricole A et la zone naturelle N.

Les articles **1-A** et **1-N** sont alors renforcés pour interdire :

Dans le périmètre de captage d'eau repéré comme « Elément remarquable identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : les travaux et occupations du sol de nature à altérer la qualité de la ressource en eau.

➤ **Les zones à dominante humide**

Des zones à dominante humide sont repérées sur les documents graphiques du PLU de 2019, pour être protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, alors qu'elles ne sont **que potentiellement humides** en zones urbaines (aucune expertise n'a vérifié cette hypothèse), et qu'elles semblent assez vastes.

Il convient donc de les protéger, certes, mais pour leurs fonctions écologiques réelles, qui ne concernent probablement pas toute l'étendue des sites localisés.

Ces zones à dominante humide se trouvent dans les zones agricoles et naturelles, mais aussi urbaines UA et UB, et l'une d'entre elles déborde sur la zone 2AU.

Ainsi, les articles **1-UA, 1-UB, 1-2AU** (même si les constructions admises en zone d'extension 2AU sont fortement réduites), **1-A** et **1-N** interdisent, dans le règlement du PLU modifié :

Dans les zones à dominante humide repérées comme « Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme », sur les documents graphiques : les travaux et occupations du sol de nature à compromettre la fonctionnalité de ces zones.

Il est toutefois impensable :

- d'ordonner une inconstructibilité de l'intégralité de ces larges zones potentiellement humides, surtout en zones déjà urbanisées exemptes d'humidité ;
- ou de conditionner l'obtention de chaque permis à l'absence de toute trace d'humidité sur l'assiette des constructions, comme cela est demandé par le règlement du PLU de 2019. Cela pourrait avoir un effet désastreux après des achats de terrain.

Ainsi, les dispositions du règlement doivent être modifiées pour préserver efficacement les services écologiques rendus par d'éventuels milieux humides, en demeurant raisonnables, justifiées et justes.

Les articles **2-UA, 2-UB, 2-2AU, 2-A** et **2-N** permettent donc tout de même :

Les constructions et installations dans les zones à dominante humide, repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, à condition qu'elles ne compromettent pas la fonctionnalité de ces zones.

➤ Le rappel dans les articles 13

L'article 13 du règlement de chaque zone du PLU concerne les espaces libres, plantations et espaces boisés.

La protection des éléments boisés, arbres particuliers, des ripisylves, et vergers, est donc rappelée à cette occasion, et les articles 13 sont ainsi complétés :

- article **13-UA** :

Les ripisylves matérialisées sur les documents graphiques, sont classées en tant qu'« Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

- article **13-A** et article **13-N** :

Les ripisylves, vergers, et l'arbre remarquable, matérialisés sur les documents graphiques, sont classés en tant qu'« Eléments remarquables identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

2.2.2. La fermeture temporaire de la zone d'extension 2AU

La municipalité souhaite que la zone d'extension 2AU (entre la rue des prés et la rue de Muespach), pour le plus long terme, puisse être urbanisée une fois les zones 1AU utilisées (au sud de la rue des romains et près de la rue Eugène Wacker).

Elle dispose pourtant d'un règlement déjà renseigné dans le PLU de 2019.

Les articles de ce règlement sont supprimés dans le PLU modifié (**1-2AU à 16-2AU**) ; les règles de constructions appliquées à cette zone seront définies à l'occasion de la future procédure de modification ou de révision du PLU, qui ouvrira la zone 2AU à l'urbanisation.

L'article **2-AU** permet toutefois l'installation d'équipements publics éventuels :

Toutes installations, occupations et utilisations du sol nécessaires à la réalisation, à l'entretien et au fonctionnement des équipements publics d'infrastructures et de leurs annexes techniques.

et

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

On remarque donc que ces occupations du sol ne sont plus règlementées (hauteurs, reculs, emprises, etc ...) puisque les articles **3-AU à 16-AU** ont été supprimés.

Le cas échéant, les équipements publics ou d'intérêt collectif seront implantés en fonction de leurs spécificités et des besoins, il n'est pas nécessaire de les soumettre à une réglementation prédéfinie.

2.2.3. Les modifications et uniformisations de règles

➤ Dans les zones à vocation principale d'habitat

Les articles 1 : occupation et utilisation du sol interdites

Les quartiers à vocation principale d'habitat, existants ou futurs, UA, UB, 1AU, sont concernés par des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), qui figurent dans un document spécifique du dossier de PLU.

Les opérations dans ces zones doivent être compatibles avec les principes définis dans ces OAP, mais le règlement du PLU de 2019 n'en fait pas mention.

Les articles **1-UA, 1-UB** et **1-1AU** sont donc complétés, pour soumettre les aménagements dans ces zones aux dispositions des OAP. Ils interdisent ainsi :

Les opérations incompatibles avec le document : « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU.

Les articles 3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public

Les articles **3-UA** et **3-1AU**, quant à eux, sont complétés pour appliquer la même disposition aux zones UA et 1AU que dans la zone UB :

Aucune voie nouvelle ne devra avoir une largeur d'emprise inférieure à 5 mètres.

Les articles 6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles **6-UA, 6-UB** et **6-1UA** sont modifiés, donc dans tous les quartiers du village (existants et futurs), pour s'inspirer de la règle du Règlement National d'Urbanisme, destinée à préserver l'ensoleillement dans les rues :

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

En effet, les obligations de recul, par rapport aux voies et emprises publiques :

- de 0 à 5 m en zone UA,
- de 5 à 15 m en zone UB,
- et supérieur à 5 m en zones 1AU,

sont annulées.

Les articles 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles **7-UA**, **7-UB** et **7-1AU** sont modifiés, pour fixer davantage de conditions, et les mêmes dans tous les quartiers, en cas d'implantation d'une construction sur limite séparative.

Article **7-UA** :

En cas d'implantation sur limite, les nouvelles constructions devront présenter :

- une hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excédant pas 4 mètres,
- des longueurs cumulées sur limites ne dépassant pas 14 mètres, la longueur de la construction ne pouvant excéder 8 mètres sur une seule limite.

Une seule construction implantée ainsi sur limites est autorisée pour chaque parcelle.

Articles **7-UB** et **7-1AU** :

Toutefois, les constructions pourront être implantées sur limites séparatives :

- si elles présentent :
 - une hauteur sur limite, au point le plus élevé, n'excédant pas 4 mètres,
 - des longueurs cumulées sur limites ne dépassant pas 14 mètres, la longueur de la construction ne pouvant excéder 8 mètres sur une seule limite.

Une seule construction implantée ainsi sur limites est autorisée pour chaque parcelle.

Les articles 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les articles **8-UA**, **8-UB** et **8-1AU** sont règlementés dans le PLU modifié, pour reprendre et corriger les dispositions de la zone UA, généralisables à l'ensemble des espaces bâtis du village :

Une distance d'au moins 3 mètres devra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments principaux non contigus.

Les articles 10 : hauteur maximale des constructions

Les articles **10-UA**, **10-UB**, **10-1AU** et **10-A** sont modifiés pour ne règlementer que la hauteur maximale des constructions, comme le titre de l'article 10 du règlement le permet :

La hauteur maximale mesurée au faite du toit est de 12 mètres. L'égout du toit ou l'acrotère sont situés à une hauteur maximale de 8 mètres.

De plus, les articles **10-UA**, **10-UB**, et **10-1AU** sont complétés pour ajouter une condition annexe à la hauteur des bâtiments qui seront construits après approbation de la modification :

Le nombre de niveaux des nouvelles constructions, y compris les combles aménageables, ne pourra excéder trois.

Il ne comprend pas les sous-sols lorsque la hauteur de ceux-ci au-dessus du niveau moyen du terrain naturel sur l'emprise de la construction est inférieure à 1,50 m.

Par ailleurs, le mode de calcul de la hauteur des bâtiments est uniformisé dans l'ensemble du village.

Les articles 11 : aspect extérieur des constructions

Toitures

Les articles **11-UA** et **11-UB** sont modifiés pour empêcher l'apparition de toitures plates, en première position le long des axes de circulation principaux du village, et fixer une pente minimale pour les autres types de toitures.

Pour la zone UA et l'article **11-UA** :

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter :

- une pente supérieure ou égale à 30° ;
- ou une toiture plate ou toiture terrasse (pente inférieure à 15°).

Toutefois, les toitures plates ou toitures terrasses des nouveaux bâtiments à usage d'habitation seront interdites dans une bande de 25 m de large de part et d'autre des voies repérées sur les plans de zonage, soit, en zone UA, de part et d'autre de :

- la rue d'Altkirch,
- la rue de la Paix,
- la rue des Romains, entre le secteur AUc et la zone 1AU,
- la rue de Bâle,
- la rue de Muespach,
- la rue de Ranspach,
- la rue du Général de Gaulle.

Cette prescription ne concerne pas le secteur UAc pour lequel les pentes de toitures sont plus strictement réglementées.

En ce qui concerne la zone UB et l'article **11-UB** :

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter :

- une pente supérieure ou égale à 30° ;
- ou une toiture plate ou toiture terrasse (pente inférieure à 15°).

Toutefois, les toitures plates ou toitures terrasses des nouveaux bâtiments à usage d'habitation seront interdites dans une bande de 25 m de large de part et d'autre des voies repérées sur les plans de zonage, soit, en zone UB, de part et d'autre de la rue d'Altkirch.

L'article 11-1AU, quant à lui, est modifié pour imposer des pentes de toitures qui permettront aux nouveaux quartiers du village de présenter une harmonie avec le village existant et historique ; toutefois les toitures plates ou terrasses y seront aussi autorisées, pour aller dans le sens des aspirations actuelles.

Article **11-1AU** modifié :

Les toitures des nouveaux bâtiments à usage d'habitation devront présenter une pente supérieure ou égale à 30°.

Toutefois, les toitures terrasses ou plates (pente inférieure à 15°) sont également autorisées.

Clôtures

Les articles **11-UA**, **11-UB** et **11-AU**, sont également modifiés pour fixer, partout dans le village actuel et futur, des règles régissant les clôtures, plus réalistes et concrètes :

Les clôtures sur rues ne devront pas avoir une hauteur excédant 1,50 mètre. Elles peuvent être constituées soit par des haies vives, soit par des murs bahuts d'une hauteur maximum de 1 mètre et surmontés ou non de grilles ou de grillages, le dispositif ne devant pas être occultant. Ces dispositions pourront être modifiées pour des questions de visibilité.

La hauteur des clôtures le long des limites séparatives est limitée à 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupés à usage d'habitation, la hauteur et l'aspect des clôtures pourront donner lieu à des prescriptions particulières afin d'assurer une harmonie d'ensemble.

De plus, le cas des clôtures surmontant un mur de soutènement est règlementé, ainsi que la hauteur de ce mur :

Un mur de soutènement qui a pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain n'est pas limité en hauteur. Il pourra être surmonté d'un grillage dont la hauteur ne pourra excéder 2 mètres.

Un mur de soutènement qui a pour objet de permettre de niveler une propriété après apport de remblais (mur de remblai) ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre et pourra être surmonté :

- sur rue, d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie dont la hauteur ne pourra excéder 1 mètre ;
- sur limite séparative, d'un grillage, d'un dispositif à claire-voie ou composé de claire-voie, dont la hauteur maximale ne pourra excéder 1,50 mètre.

Les articles 12 : obligations en matière de stationnement des véhicules

Les articles **12-UA**, **12-UB** et **12-UL** sont complétés pour expliciter les règles édictées en matière de stationnement, et l'article **12-1AU** est modifié pour soumettre les implantations dans les zones d'extension aux mêmes obligations précises que dans le village actuel.

Article **12-1AU** :

(...) Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins nouveaux des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places pour véhicules motorisés par logement de moins de 50m² de surface de plancher, et 3 places pour véhicules motorisés par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 50m². (...)

Les articles 13 : espaces libres, plantations et espaces boisés

Enfin, les articles **13-UA**, **13-UB** et **13-1AU** sont uniformisés pour augmenter fortement la part de végétalisation des espaces libres des parcelles :

Sur chaque parcelle, une surface équivalente à au moins 75 % des espaces libres de constructions, installations et stationnement sera traitée en accompagnement végétal.

➤ Dans les zones à vocation principale autre que l'habitat

Dans le règlement des zones agricoles A, naturelles N, et d'équipements UL :

- l'article **2-UL** est complété pour éviter la vacance éventuelle d'un bâtiment public existant, en autorisant :

Les logements à condition qu'ils se situent dans le volume bâti existant dans la zone à la date d'approbation du PLU.

- l'article **12-UL** qui s'applique également à cette zone UL est alors complété pour prévoir le stationnement nécessaire induit par la création de logement, qui devra se calquer sur le reste du village :

Le stationnement des véhicules et cycles correspondant aux besoins nouveaux des constructions à usage d'habitation doit être assuré, sur des emplacements aménagés et accessibles librement depuis la voie avec 2 places pour véhicules motorisés par logement de moins de 50m² de surface de plancher et 3 places pour véhicules motorisés par logement d'une surface de plancher égale ou supérieure à 50m².

- l'article **4-A** réglementant la desserte par les réseaux en zone agricole est revu et synthétisé pour éviter des confusions et erreurs :

Les dispositions réglementaires relatives aux eaux destinées à la consommation humaine, à la collecte et au traitement des eaux usées ainsi que les prescriptions techniques propres aux systèmes d'assainissement non collectifs sont applicables.

- les articles **6-A** et **7-A** sont modifiés pour réduire la distance minimale requise pour l'implantation de bâtiments par rapport aux berges des cours d'eau et fossés, pour ne pas empêcher l'éventuel développement d'une exploitation agricole existante :

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

- au contraire, les articles **6-N** et **7-N** sont modifiés pour augmenter cette distance, dans la zone naturelle qui a vocation à être plus particulièrement préservée :

Toute construction ou installation nouvelle doit être édifiée à une distance au moins égale à 20 mètres des berges des cours d'eau et fossés.

D'autre part, les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 14 (COS), de toutes les zones, abrogés depuis 2014, sont supprimés.

➤ Dans le préambule du règlement

Les « dispositions générales » du règlement sont rectifiées et complétées :

- par les articles qui s'appliquent en plus du règlement du PLU et auxquels il est possible d'avoir recours pour se prémunir d'une opération inadaptée :

Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles du Règlement National d'Urbanisme en vigueur depuis le 27 mars 2017.

S'y ajoutent les articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous :

Article R.111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- la référence à l'article L130-1 qui ne concerne pas le PLU de Knoeringue est remplacée par l'article L151-23 qui, lui, s'applique sur le territoire de la commune :

Les espaces protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont repérés sur les documents graphiques.

Extrait de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. (...)

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

- la définition des annexes est modifiée pour exclure les barbecues, les kiosques et la définition chiffrée, mais inclure les carports et toutes les piscines, afin qu'ils soient exemptés des règles qui concernent les constructions principales :

Sont considérées comme annexes aux habitations : les abris de jardins, les abris à bois, les abris pour animaux, les constructions pour le stationnement couvert (garage, carports, ...), les piscines, atelier (bricolage, peinture...).

- la définition en mètres et mètres carrés des extensions limitées est supprimée ;
- la « surface de plancher » remplace la notion de « SHON » dans tout le règlement ; une définition de la surface de plancher est alors ajoutée aux dispositions générales :

Définition de la surface de plancher :

Article R111-22 du code de l'urbanisme :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- on ne trouve pas la décision municipale d'appliquer les règles du PLU lot par lot par lot, en cas de lotissement, dans le règlement du PLU de 2019 ; un extrait de l'article qui permet de faire ce choix est repris, mais la formulation est incohérente. Le règlement du PLU modifié explicite donc cette option :

Pour Knoeringue, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du présent PLU sont applicables à chaque lot individuel apparaissant sur le plan de division que le pétitionnaire aura joint à sa demande.

Cette règle doit être prise en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques en toutes zones.

Enfin, ponctuellement, dans toutes les zones, le règlement modifié rectifie quelques erreurs du PLU de 2019, et reformule des phrases pour les clarifier ou les préciser.

2.3. Modifications des OAP

La nomenclature des zones est corrigée dans les OAP, afin que les mesures s'appliquent bien aux zones délimitées sur les plans de zonage.

Les reculs demandés pour l'implantation des constructions, d'au moins 6 m par rapport aux voies sur certains sites, sont supprimés afin de ne pas grever la constructibilité des terrains concernés.

Les illustrations de ces reculs sont remplacées par des schémas plus réalistes.

Enfin, une prescription essentielle est rajoutée pour les zones d'extension : l'urbanisation des 2 zones 1AU est prioritaire, celle de la zone 2AU pourra se faire à plus long terme, mais par une modification ou révision du PLU.

3. Incidences des modifications

Plusieurs changements dans le PLU, apportés par la modification n°1, ont pour effets de rendre :

- les modalités de mise en œuvre des règles plus compréhensibles et efficaces ;
- cohérentes et applicables certaines dispositions (annexes, extensions limitées, OAP et leurs principes d'aménagement rationnels, protections au titre de l'article L151-3, desserte par les différents types de réseaux, application logique des règles lot par lot en cas de lotissement, ...).

➤ Les sites les plus sensibles ou à vocation spécifique

Les nouvelles mesures prises pour préserver les milieux naturels repérés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme seront davantage adaptées au type de milieux et auront pour effet :

- la sauvegarde effective des arbres remarquables, ripisylves, vergers, fonctions hydrauliques d'éventuelles zones humides avérées,
- et la contribution au maintien de la qualité de l'eau distribuée,

tout en ne gelant pas l'évolution de ces sites.

En ce qui concerne les zones agricoles et naturelles, protégées de l'urbanisation pour leurs qualités intrinsèques, le principal changement apporté par la modification simplifiée du PLU porte sur le recul obligatoire, des éventuelles constructions, par rapport aux berges des cours d'eau, pérennes ou temporaires.

En zone naturelle, le retrait obligatoire passe à 20 m ; les principales constructions admises dans la zone sont les ouvrages d'intérêt collectif, qui ne pourront donc se trouver à moins de 20 m des berges des cours d'eau et fossés, ce qui représente une marge de protection de 10 m de plus par rapport aux dispositions du PLU de 2019.

Cela pourra renforcer la protection de la qualité écologique et chimique des eaux superficielles dans la commune.

En zone A par contre, la marge de recul baisse de 10 m, en raison des éventuelles contraintes et besoins des exploitants agricoles, notamment ceux qui possèdent déjà des bâtiments dans la bande de recul de 20 m imposée par le PLU de 2019.

Les dispositions du PLU modifié (10 m au moins de recul des constructions par rapport aux berges en zone agricole) tiennent compte des réalités du terrain, mais demeurent dans l'esprit des prescriptions du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) arrêté du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières.

En effet celui-ci vise à interdire : « toute nouvelle construction hors zone actuellement urbanisée, dans une bande minimale de 10 m de large à partir de la rive (...). Ceci afin de préserver une zone tampon en bordure des cours d'eau ».

La bande de recul minimal de 10 m en zone agricole devrait donc permettre de remplir son rôle de protection des eaux de surface.

La zone UL n'est pas destinée non plus à l'implantation de logements, car elle est réservée aux équipements de services publics et de loisirs.

Après l'approbation de la présente modification du PLU, la réutilisation du bâtiment de l'école pour créer un logement sera possible.

Cette alternative permettra :

- d'empêcher la constitution d'une friche à partir d'un bâtiment public,
- d'envisager le renouvellement urbain,
- le renforcement de la diversification de l'habitat dans la commune, de l'offre de location.

Le report de l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 2AU permettra d'éviter les conséquences d'un développement brutal et massif par rapport à la taille de la commune, notamment l'insuffisance et l'engorgement de tous les types d'équipements et infrastructures publics.

➤ **Les modifications des articles 3, 6, 7, 8, 10, 11 et 13 du règlement des zones à vocation d'habitat**

Effets de la règle sur la largeur minimale des nouvelles voies

L'obligation de donner une largeur minimale aux voies à créer, qui permette au moins une circulation à double sens, et éventuellement la création d'un trottoir, garantira une sécurité et une fluidité accrues des circulations dans la commune.

Effets de la nouvelle règle d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

La règle du PLU modifié remplace celle du PLU de 2019 qui imposait :

- en zone UA, une marge de recul large, injustifiée et sans lien avec le paysage urbain existant ;
- en zone UB et 1AU, un recul aberrant qui rendait inconstructible la plupart des terrains.

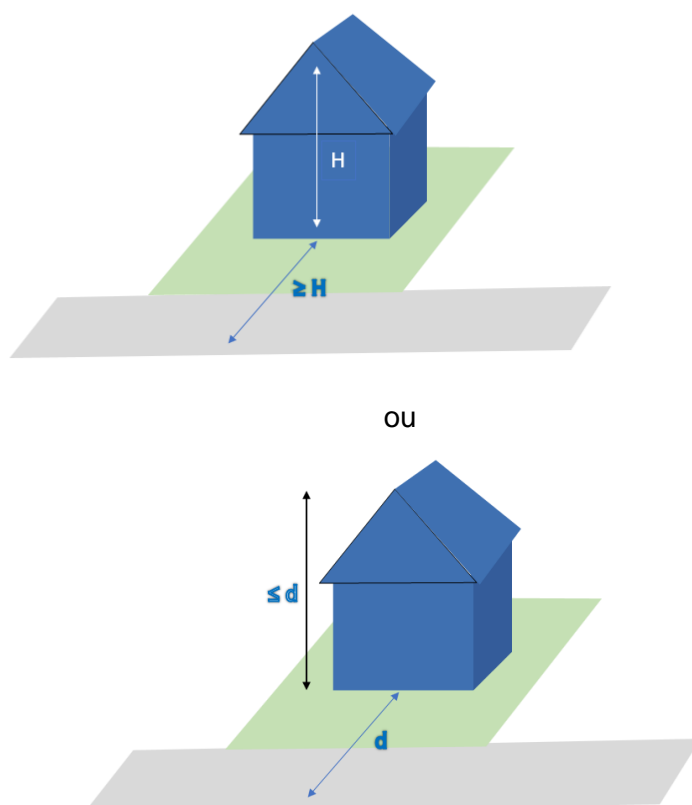
Désormais, une règle simple et fondée régira l'implantation des bâtiments par rapport aux emprises publiques, dont les voiries.

Un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas être plus haut que la distance qui le sépare de l'alignement opposé.

Par exemple, pour une voie publique large de 6 mètres, un bâtiment implanté à l'alignement de l'espace public ne pourra pas dépasser 6 mètres de hauteur.

Plus le bâtiment sera haut, plus il devra être en recul par rapport à la voie publique.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques



Cette mesure évite de façon évidente un obscurcissement important du cadre de vie dans des quartiers déjà habités.

Les nouveaux articles 6 du règlement des zones habitables augmente aussi les possibilités :

- d'optimisation de l'aménagement des terrains,
- et de densification.

Ils laisseront la possibilité à chaque propriétaire de décider du recul (et de l'importance), ou pas, de sa construction par rapport à l'emprise et la voie publique, selon ses besoins, possibilités, la configuration ou localisation de sa parcelle, etc ...

Effets de la règle d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les articles 7 du PLU de 2019 permettaient les implantations sur limite séparative pour les bâtiments de hauteur inférieure ou égale à 6 m sur limite, en zone UA et 1AU, à 4,5 m en UB. Cette possibilité favorisait l'utilisation des petites parcelles, la création d'extensions pour les bâtiments existants, l'implantation de bâtiments d'usages variés, ...

Si la hauteur était restreinte pour ne pas gêner le voisinage, les bâtiments implantés sur limite pouvaient la border sur toute sa longueur, et une parcelle pouvait même être pratiquement fermée par plusieurs bâtiments implantés sur ses limites séparatives.

Il s'agit, par la modification du PLU, de permettre certes la densification et l'utilisation ou l'organisation optimale des parcelles, mais aussi d'encadrer davantage les possibilités d'implantation sur limite.

En effet il convient de préserver le cadre de vie du voisinage, et une certaine aération d'un tissu bâti pour l'instant rural.

Ainsi, c'est le gabarit global (hauteur sur limite + longueur) des bâtiments implantés sur limite(s) qui devra être modéré.

Cela contiendra l'impact sur le voisinage et la morphologie urbaine d'une construction implantée sur une seule limite, même si elle peut présenter une emprise au sol totale apte à constituer une habitation de taille standard.

Cela modérera davantage encore l'importance d'une construction installée sur plusieurs limites consécutives, donc en fond de parcelle au contact des jardins des voisins ; il pourra s'agir d'un bâtiment annexe ou d'un logement de taille plus modeste.

Effets de la réglementation du recul entre des bâtiments d'une même parcelle

Un recul minimal devra impérativement être observé entre 2 constructions principales (habitat ou activités), implantées sur la même parcelle, dans tous les quartiers du village, anciens, récents et dans les zones d'extension.

Cela aura notamment pour effets de faciliter, ou même rendre possible, des opérations de secours efficaces.

Effets de la suppression de la hauteur minimale de l'égout du toit

L'article 10 du règlement du PLU imposait une hauteur minimale de 2 m pour l'égout du toit d'une construction, dans toutes les zones à vocation principale d'habitat, ainsi qu'en zone agricole.

La suppression de cette règle, qui n'est d'ailleurs pas permise par les articles du code de l'urbanisme qui s'appliquent au PLU de Knoeringue, aura très peu d'incidences.

Que l'égout d'une toiture se trouve à 2 m de hauteur ou à une hauteur inférieure ne présente pas de différence en termes d'impacts paysagers, dans ce village caractérisé par la prégnance des pans de toitures en tuiles.

Effets de la réglementation sur le nombre maximal de niveaux d'une construction

L'introduction de la règle fixant un nombre maximal de niveaux autorisés pour un bâtiment, et la manière de prendre en compte les sous-sols, résulte de la généralisation des « taupinières », constructions d'autant plus hautes qu'elles émergent d'une butte de terre. La multiplication de cette source de perturbations paysagères sera ainsi endiguée.

Effets de l'interdiction de réaliser des toitures plates au bord de certaines voies passagères

La recherche de variations architecturales, respectant les règles de construction (reculs, ...), tout en permettant une densification des parcelles (plusieurs bâtiments sur une même parcelle, bâtiments comprenant davantage de surface, extensions, ...), sera encouragée.

Toutefois, une maison comportant un toit plat pourrait constituer une rupture dans l'harmonie villageoise existante.

Le règlement du PLU modifié permet donc d'assurer, le long des voies de circulation principales, une homogénéité du tissu bâti, à laquelle participent les pans de toitures couverts de tuiles, et la conservation de son identité.

Le paysage traditionnel du village ne sera pas banalisé, mais en même temps, la recherche ou modernité architecturale sur les terrains ne se trouvant pas en première position par rapport à la rue sera possible.

De plus, dans tout le village, le seuil minimal pour la pente des autres toitures permettra d'exclure quelques cas susceptibles de détonner au sein des espaces bâtis.

Le PLU modifié n'aura pas d'effets sur les toitures des bâtiments annexes, tels qu'abris, garages ou carports (ces derniers étant désormais explicitement listés dans la définition des annexes), qui pourront toujours comporter des toits plats ; les bâtiments d'activités ne sont pas concernés non plus par cette mesure, afin de ne pas compromettre l'installation ou le développement d'une entreprise.

Effets de la reprise de normes explicites pour réglementer les clôtures

Avec la modification du PLU, les clôtures seront assujetties à des règles objectives, applicables sans discrimination, dans la continuité avec l'existant.

En effet, les règles seront de nouveau calquées sur ce qui était en vigueur pendant 25 ans, avant 2019.

De très nombreuses clôtures du village ont été édifiées sous le régime du POS de 1993, celles qui le seront dans le futur contribueront à la cohésion du paysage villageois (notamment avec l'aspect des clôtures sur rue).

Une dérogation est, comme par le passé, laissée aux groupes d'habitations, qui possèdent leur propre cohérence.

La réalisation de murs de soutènement sera encadrée, ainsi que les clôtures qui les surmonteront, afin d'éviter un désagrément trop important pour le voisinage et le cloisonnement de l'espace.

La présence de ce type de murs devra ainsi s'expliquer par des raisons techniques, et non une volonté de s'isoler, en fermant par un point noir le paysage villageois.

Effets de la réglementation renforcée concernant la végétalisation des parcelles

Le PLU modifié aura pour effet d'introduire réellement et significativement des mesures de végétalisation des parcelles, qui auront des effets positifs sur :

- la biodiversité,
- le paysage,
- la perméabilité des sols et le ruissellement, ...

La concordance des règles dans tous les quartiers du village

A l'exception du secteur UAc, le plus ancien de la commune, les principales règles de construction seront identiques pour toutes les parties du village, existant ou futur.

Cette option présentera l'avantage de conserver le village comme une entité et de ne pas le morceler en divers quartiers distincts et isolés.

Elle permettra en particulier une meilleure incorporation des nouveaux quartiers au village.

Enfin, la présentation de la nouvelle cartographie classifiant les sites à risque de mouvement de terrain dus aux argiles aura pour effet d'informer population et constructeurs sur les mesures à prendre avant d'implanter un bâtiment sur certains sites.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Le SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale) « des cantons de Huningue et de Sierentz », qui s'applique aujourd'hui à Knoeringue, a été approuvé le 20 juin 2013.

Le SCoT définit les grandes orientations générales de l'organisation des espaces sur son aire, et les objectifs d'équilibre entre les différentes zones, avec lesquels les PLU des communes ou des intercommunalités doivent être compatibles.

Le PLU modifié de Knoeringue est compatible avec le SCoT dans la mesure où aucun des points concernés n'entrave la réalisation des objectifs du SCoT0.

Le SCoT est en cours de révision, le nouveau SCoT « du Pays de Saint-Louis et des Trois Frontières » a été arrêté le 11 mars 2020. Il sera applicable après son approbation.

Le SCoT actuellement applicable ayant été approuvé en 2013, il ne s'inspire pas des orientations :

- du SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Rhin-Meuse et du PGRI (Plan de Gestion des Risques d'Inondation) du district Rhin, approuvés en novembre 2015 ;
- du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) III-nappe-Rhin approuvé en juin 2015 ;
- du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté en décembre 2014.

Le PLU modifié, quant à lui, reste compatible avec la SDAGE, le SAGE, le PGRI, puisqu'il ne va à l'encontre d'aucune de leurs prescriptions, et il ne comporte pas de mesure nécessitant la prise en compte du SRCE.

Le PLU modifié doit par ailleurs être compatible avec la PLH (Programme Local de l'Habitat) et le PDU (Plan de Déplacements Urbains) qui couvriraient le cas échéant le territoire communal.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté d'Agglomération des Trois Frontières a été approuvé en décembre 2016.

Du fait de la fusion avec les Communautés de Communes du Pays de Sierentz et de la Porte du Sundgau, pour donner naissance à Saint-Louis Agglomération, le document fait l'objet d'une révision pour prendre en compte toutes les communes de Saint-Louis Agglomération.

La commune de Knoeringue n'est donc pour l'instant pas couverte par un PLH, ni d'ailleurs par un PDU (Plan de Déplacements Urbains).

Ainsi, compte tenu de sa portée limitée, la modification apportée dans le cadre de la présente procédure est compatible avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié (dont le SCoT des cantons de Huningue-Sierentz) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
2. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) modifiées
3. Règlement modifié
4. Règlement graphique (plan de zonage) au 1/2000^{ième} modifié
5. Règlement graphique (plan de zonage) au 1/5000^{ième} modifié

