

# Modification n°1 du PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Knoeringue

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE : Note de présentation (article R 123-8 du code de l'environnement)

### 1. Coordonnées du Maître d'Ouvrage

Commune de Knoeringue, Mairie, 14 Rue de Bâle, 68220 Knoeringue, représentée par M. André Ueberschlag, Maire.

### 2. Plan ou programme objet de l'enquête

La commune de Knoeringue dispose d'un PLU approuvé le 11 mars 2019.

Il apparaît qu'il est dès aujourd'hui urgent d'apporter des modifications au PLU de 2019.

L'autorité environnementale, après un examen au cas par cas, a rendu sa décision, le 5 mars 2021, de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

Le dossier soumis à enquête publique comprend :

- le dossier de modification du PLU : note de présentation, OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation), règlement, règlement graphique (plan de zonage) au 5000<sup>ième</sup>, règlement graphique (plan de zonage) au 2000<sup>ième</sup> ;
- la présente note comprenant les éléments demandés par l'article R123-8 du code de l'environnement ;
- la décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale ;
- les éventuels avis des Personnes Publiques Associées sur le dossier, ajoutés au dossier d'enquête au fur et à mesure de leur réception.

### 3. Caractéristiques les plus importantes du projet

La modification n°1 du PLU de Knoeringue porte sur les points principaux suivants :

- **Les mesures à revoir de façon urgente**

#### [Les milieux naturels](#)

Les documents graphiques du PLU de 2019 repèrent des éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Dans le règlement du PLU de 2019, des règles destinées à la sauvegarde de ces éléments repérés au titre de l'article L151-23 apparaissent mais : elles ne sont **pas applicables : non concordantes**, visant **indifféremment tous types de milieux** mais manquant pour certains autres, soumettant les autorisations d'urbanisme à des **hypothèses non vérifiables**.

Ces difficultés sont particulièrement importantes pour les terrains touchés par des zones potentiellement humides repérées sur les documents graphiques du PLU.

Il convient donc de clarifier les conditions de constructibilité applicables du fait de l'existence, qui n'est pas avérée, de ces zones humides.

En ce qui concerne les éléments naturels, la commune a souhaité tirer parti de la modification du PLU pour ajouter à la liste des milieux protégés un second arbre remarquable.

### [Le phasage des zones d'extension](#)

Le PLU de 2019 comprend 3 zones d'extension du village, AU, « à urbaniser » :

- deux zones **IAU**, « espaces à urbaniser à court terme » ;
- une zone **2AU**, destinée, théoriquement, à être urbanisés à « plus long terme ».

Toutefois, **aucune disposition du PLU n'impose un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension.**

Or, l'objectif de la municipalité est de soumettre l'aménagement des zones d'extension à un échelonnement.

Donc sur ce point également, une modification urgente du PLU s'impose.

### [Une règle rendant des terrains inconstructibles](#)

Les règles du PLU de 2019 concernant **l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**, dans les zones à dominante d'habitat, sont injustifiées et rendent de nombreux terrains inconstructibles.

Les dispositions du PLU ne permettent donc plus de réaliser certains projets immobiliers dans le village.

Il s'agit également d'une situation qui nécessite des changements rapides.

### [Les règles sur l'aspect extérieur des constructions](#)

#### Toitures

La volonté communale est d'interdire, par l'intermédiaire de la modification, et pour des raisons paysagères, les toitures plates sur les habitations le long des voies principales de circulation du village.

La vue sur un paysage rural et traditionnel pourra ainsi être conservée, dans un contexte où les constructions à toitures à très faible pente, ou « plates », se généralisent, représentant un risque fort de banalisation de l'identité de la commune.

De plus, une pente de toiture minimale sera définie pour les autres types de toitures, afin d'exclure des variantes architecturales non compatibles avec les caractéristiques traditionnelles du village.

#### Clôtures

Les règles en matière de clôtures, pour les zones à dominante d'habitat, se présentent ainsi dans le PLU de 2019 : « les clôtures devront être en harmonie avec les constructions principales et présenter une unité d'aspect avec les clôtures des habitations et installations voisines ».

Ces obligations entraînent de nombreux inconvénients : fortes contraintes, notamment financières, impossibilité à être techniquement appliquées, impact paysager contraire à l'harmonie souhaitée, inéquité pour les nouveaux propriétaires, ...

Le souhait de la municipalité est de revenir à la réglementation des clôtures telle qu'elle figurait dans le POS de 1993.

## ➤ Les précisions et l'uniformisation dans tout le village

### [L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives](#)

Le souhait de la commune est de renforcer la protection du cadre de vie des habitants, tout en permettant la densification et une utilisation maximale des terrains, en exigeant d'autres conditions pour qu'une construction puisse s'implanter sur limite(s) que celles définies dans le PLU de 2019.

### [La distance entre les constructions sur une même propriété](#)

La distance minimale entre 2 bâtiments d'une même parcelle est théoriquement règlementée pour des motifs de sécurité, et logiquement valable pour toute parcelle, quel que soit le type de quartier dans lequel elle se trouve.

La même prescription doit donc s'appliquer à toute zone urbaine du village, y compris les zones d'extension.

La règle doit donc être reformulée.

### [La hauteur maximale des constructions](#)

Partout dans le village, l'égout du toit d'une construction ne peut pas être situé à moins de 2 m du niveau moyen du terrain.

Cette restriction à la liberté architecturale, et aux moyens de densifier les parcelles, est injustifiée ; la modification simplifiée du PLU permettra de la supprimer.

### [Le stationnement des véhicules](#)

On constate, dans le PLU de 2019, 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 efficaces.

Les zones d'extension doivent être soumises aux mêmes règles en matière de stationnement que les espaces bâtis déjà existants.

### [La largeur des voies nouvelles](#)

Il sera procédé, par la modification du PLU, à une uniformisation de la règle concernant la largeur minimale d'une voie nouvelle, pour l'ensemble du village, existant et futur.

### [La végétalisation des parcelles](#)

Les règles du PLU de 2019, concernant les obligations en matière de végétalisation des parcelles appellent au moins 2 constats :

- il est incohérent de demander un taux de végétalisation moins important dans les quartiers récents que dans le village ancien ;
- le taux de végétalisation des parcelles demandé semble faible, voire insignifiant.

Le taux exigé d'accompagnement végétal d'une construction doit être renforcé, pour des raisons paysagères et écologiques (biodiversité, ruissellement, ...).

### ➤ Les zones à vocation principale autre que l'habitat

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.

D'autre part, la commune souhaite prévoir la possibilité de réaffecter, un jour et si le cas se présente, le bâtiment de l'école en logement, plutôt que de la laisser en friche.

### ➤ Les rectifications dans les différents documents

La modification du PLU est aussi l'occasion d'apporter des corrections ou actualisations au PLU de 2019.

Ces rectifications concernent notamment : **l'emplacement réservé** en zone agricole pour un parking de co-voiturage qui n'a pas lieu d'être, la définition des **annexes et des extensions limitées**, les surfaces qui sont exprimées en Surface Hors Œuvre Nette (SHON) alors que cette dernière est remplacée par la **surface de plancher** depuis 2012, application des règles de construction lot par lot dans un lotissement, ...

## 4. Raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet a été retenu

### ➤ Les milieux naturels

Les modifications concernant les mesures de protection des milieux naturels contribueront à **maintenir la diversité biologique et paysagère, et les fonctionnalités écologiques des éléments** (préventions contre les risques d'inondation, d'érosion, de ruissellement, de coulées de boues, qualité des eaux superficielles et de l'eau distribuée, ...).

En ce qui concerne plus particulièrement les zones potentiellement humides, les dispositions du PLU modifié vont permettre de préserver réellement et efficacement les services écologiques rendus par d'éventuels milieux humides, en demeurant raisonnables et justifiées.

### ➤ Le paysage urbain

En ce qui concerne la morphologie urbaine :

- les règles du PLU devront être respectées pour **chaque lot d'un lotissement**. Cela évitera la création de quartiers atypiques par rapport au village ;
- une règle simple et fondée régira **l'implantation par rapport aux emprises publiques**, dont les voiries : plus le bâtiment sera haut, plus il devra être en recul par rapport à la voie publique pour conserver l'ensoleillement du cadre de vie. De nombreuses parcelles seront à nouveau constructibles ;
- **la densification et l'utilisation, ou l'organisation optimale, des parcelles seront encouragées**, mais les possibilités d'implantation sur limites séparatives seront davantage encadrées. Le cadre de vie du voisinage, et une certaine aération d'un tissu bâti pour l'instant rural seront ainsi préservés : le gabarit global (hauteur + longueur) des bâtiments implantés sur limite(s) devra être modéré ;

- 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 de conséquences paysagères, dans ce village caractérisé par l'importance des pans de toitures en tuiles ;
- 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 permettra 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 et modernité architecturale sur les terrains ne se trouvant pas en première position par rapport à la rue sera possible.  
Les tendances architecturales actuelles (toitures plates) pourront trouver leur place dans le village mais, pour les autres types de toitures, une pente minimale permettra d'exclure du paysage traditionnel des styles inadaptés.  
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 ;
- les **clôtures** seront assujetties à des règles objectives, applicables sans discrimination, dans la continuité avec l'existant. La modification marque donc le retour à la réglementation des clôtures telle qu'elle figurait dans le POS de 1993, satisfaisante pendant 25 ans, pour les habitants et pour l'harmonie paysagère ;
- le cas particulier des clôtures surmontant un **mur de soutènement** sera aussi encadré, la hauteur maximale de ce type de mur étant prévue dans la modification du PLU, du fait des reliefs que le village présente. Un désagrément injustifié ou trop important pour le voisinage sera évité ;
- **les normes de stationnement seront appliquées aux nouvelles créations de logements**, afin de ne pas léser les propriétaires de l'existant ; certaines opérations de renouvellement urbain seront alors possibles, les logements existants répondant à des normes de stationnement plus anciennes ; ...

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 incorporation des nouveaux quartiers au village.

➤ Les opérations futures

Des changements permettront à des opérations de voir éventuellement le jour : la création de **logements dans l'école** si elle devait être vacante, la transformation de bâtiments anciens **sans problème de stationnement**, l'extension d'**exploitations agricoles** proches des cours d'eau, ...

D'autres opérations seront plus contraintes par les nouvelles dispositions.

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.

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.

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, ...

Enfin, le **phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension** préservera le village d'un afflux relativement massif et brutal de population et ses véhicules, de carences en matière d'équipements, du gaspillage d'un foncier qui se raréfie, ...

➤ Dans les zones plus spécialisées

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 agricole, 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.

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

La suppression de l'emplacement réservé pour un parking rendra aux terrains concernés leur vocation agricole.

La zone comprenant les équipements publics (mairie, école, ...) 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.

## **5. Textes régissant l'enquête publique**

Ces textes sont issus :

- du Code de l'Urbanisme :  
Articles L153-19 et L153-20  
Article R153-8 à R153-10
- du Code de l'Environnement :  
Livre I, Titre II, chapitre III du Code de l'Environnement  
Articles L123-1 à L123-19 et articles R123-1 à R123-27

## **6. Place de l'enquête publique dans la procédure**

L'enquête publique, d'une durée minimum de 15 jours, a pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations et suggestions afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires, et ce préalablement à l'approbation de la modification du PLU.

L'enquête publique sur le projet de modification n°1 du PLU de Knoeringue intervient après notification du dossier aux personnes publiques associées.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur transmet au Maire son rapport avec ses conclusions motivées, qui seront mis à la disposition du public aux heures et jours d'ouverture des bureaux.

Le PLU modifié, éventuellement rectifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.