

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA  
COMMUNE DE KNOERINGUE  
DE LA SEANCE DU 2 AOÛT 2021**

**LISTE de PRESENCE**

**Sous la présidence de M. UEBERSCHLAG André, Maire**

**Présents :** MM. GROELLY Patrick, GENG Caroline, ZOELLE Jean-Denis adjoints.  
MM. DOPPLER Franck, FRISCH Guillaume, GUTZWILLER Laurent, MERTZ Julie,  
MUNCH Johnny, MUNCH Pascal, UEBERSCHLAG Franck.

**Absents :** MM. DOPPLER Franck ayant donné procuration à GROELLY Patrick, FRISCH Guillaume ayant donné procuration à UEBERSCHLAG André, MERTZ Julie ayant donné procuration à GENG Caroline, MUNCH Pascal.

**Le secrétaire de séance :** Mme GENG Caroline.

**Ordre du jour :**

1. Approbation de la modification du PLU
2. Divers

**1. – APPROBATION de la MODIFICATION n°1 du PLAN LOCAL d'URBANISME**

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

➤ **Les règles à revoir de façon urgente**

**Les milieux naturels protégés, dont les zones potentiellement humides**

Les documents graphiques du PLU de 2019 repèrent des éléments à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme : un arbre remarquable, les ripisylves du Thalbach, de potentielles zones à dominante humide dans ou autour du village, des zones à dominante humide autour du Thalbach, les vergers résiduels, le périmètre de protection du captage d'eau pour l'alimentation en eau potable.

Or, 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 visent souvent indifféremment tous les types de milieux,
- certains milieux sont oubliés car aucune disposition ne les concerne en particulier ;
- elles ne sont concrètement pas applicables ; ...

En particulier, des zones à dominante humide sont repérées sur les documents graphiques du PLU de 2019, au sein du village, alors qu'aucune expertise n'a vérifié leur existence et leur importance.

Les dispositions du PLU de 2019 concernant ces zones potentiellement humides grèvent aujourd'hui le potentiel constructible des terrains en zone UB.

Il convenait donc de revoir les règles du PLU concernant les milieux naturels protégés, notamment ces zones potentiellement humides.

La commune a par ailleurs souhaité ajouter un arbre aux éléments protégés : un autre chêne remarquable par son âge et ses dimensions, située en zone A.

### **Le phasage des zones d'extension**

Le PLU de 2019 comprend 3 zones d'extension du village, AU, « à urbaniser », dont une zone 2AU, destinée à être urbanisée dans un second temps, après les zones 1AU prioritaires, et après modification ou révision du PLU. ».

Toutefois, il n'y a pas d'échéancier de l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension, ni de conditions/restrictions pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, dans le PLU.

Au contraire, tous les articles du règlement de la zone sont renseignés comme pour une ouverture immédiate.

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

### **Une règle rendant des terrains inconstructibles**

Le règlement pour les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, dans le PLU de 2019, impose des reculs injustifiés pour les constructions par rapport à la rue, rendant des terrains inconstructibles, car ils ne disposent pas de suffisamment d'espace pour l'application du recul minimal demandé.

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

### **Les règles sur l'aspect extérieur des constructions**

#### **Toitures**

En ce qui concerne la réglementation du PLU sur les toitures dans les zones à dominante d'habitat, UA, UB et 1AU, toute latitude est laissée pour le nombre des pans des toitures, et leur pente, dans le PLU de 2019.

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

Par contre, les constructions à toitures à très faible pente, ou « plates », telles qu'elles se généralisent actuellement, représentent un risque de banalisation du paysage du village.

C'est pourquoi la modification du PLU introduit une interdiction des toitures plates sur les habitations le long des voies principales de circulation.

De plus, une pente de toiture minimale est définie pour les autres types de toitures, afin d'exclure des variantes architecturales non compatibles avec le caractère et l'identité du village.

## Clôtures

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

Cette disposition présentant de nombreux inconvénients, le PLU modifié revient à la réglementation des clôtures telle qu'elle figurait dans le POS 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.

### ➤ **Les précisions de règles et leur uniformisation pour tout le village**

#### **L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La hauteur maximale des constructions admises sur limite séparative était plus faible pour la zone UB (quartiers récents), que celle de la zone UA (village ancien) et des zones 1AU (zones d'extensions), ce qui était injustifié.

La modification du PLU permet, de plus, de renforcer encore la protection du cadre de vie des habitants, tout en permettant la densification et une utilisation maximale des terrains, en exigeant des conditions complémentaires pour qu'une construction puisse s'implanter sur limite(s).

#### **La distance entre les constructions sur une même propriété**

En ce qui concerne l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, seul le règlement de la zone UA était renseigné dans le PLU de 2019 : « Une distance d'au moins 3 mètres pourra être exigée pour des raisons de sécurité incendie entre deux bâtiments non contigus ».

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

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.

#### **La hauteur maximale des constructions**

Le règlement imposait, dans le PLU de 2019 : « Une construction doit présenter, à l'égout du toit ou à l'acrotère, une hauteur comprise entre 2 et 8 m ».

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

#### **Le stationnement des véhicules**

Dans le PLU de 2019, on constatait que la réglementation du stationnement était 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 pour que soient prévus et organisés des systèmes de stationnement efficaces.

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

### **La largeur des voies nouvelles**

L'article 3 du règlement 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, dans lesquelles la règle prendrait tout son sens.

Il est donc procédé à une uniformisation de cette règle pour l'ensemble du village, existant et futur, par la modification du PLU.

### **La végétalisation des parcelles**

Le règlement du PLU de 2019 régit le taux de végétalisation d'une parcelle construite.

Toutefois, on peut constater que :

- il demande un taux d'accompagnement végétal moindre en zones UB et 1AU qu'en zone UA, alors que les espaces libres de constructions, installations et stationnement, sont en général plus contraints en centre ancien ;
- le taux demandé semble faible en zone UA, d'autant plus insignifiant dans les autres zones.

Le taux d'accompagnement végétal exigé devait être renforcé, pour des raisons paysagères et écologiques (biodiversité, ruissellement, ombre, îlots de fraîcheur, ...).

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

### **➤ 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 devait 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.

Ces reculs devaient donc être réajustés.

D'autre part, la zone UL, qui comprend l'école, est destinée à des équipements de loisirs, et de services publics.

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

Or, en l'absence d'un autre usage dans le futur, il pourrait être envisageable de transformer l'école en logement.

La modification du PLU introduit donc cette possibilité.

### ➤ d'autres rectifications

La modification du PLU est aussi l'occasion d'apporter d'autres types de changements au document, notamment :

- suppression de l'emplacement réservé en zone agricole pour un parking de co-voiturage ;
- application des règles de construction du PLU lot par lot, en cas de lotissement, et non à l'opération dans sa globalité ;
- redéfinition des constructions annexes, ...

Les personnes publiques associées ont reçu le projet de modification, en dates du 20 au 31 mars 2021...

Quatre avis ont été reçus par la mairie suite à cette notification : la chambre d'agriculture a émis un avis favorable sur le projet de modification, Saint-Louis Agglomération a fait des observations sur trois articles du règlement, la DDT et la CEA ont fait des remarques sur la réglementation concernant les zones potentiellement humides délimitées sur les plans de zonage.

De plus, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a pris la décision, par avis rendu le 5 mars 2021, de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. a été organisée du 1<sup>er</sup> au 15 juin 2021.

Les observations émises sur le registre d'enquête ou lors des permanences du commissaire enquêteur portent sur :

- la demande de reclassement d'une parcelle, classée en zone agricole dans le PLU de 2019, en zone d'extensions 1AU. Cette demande ne peut pas être traitée dans le cadre d'une modification du PLU ;
- la « localisation potentielle » d'espaces de stationnement sur une parcelle, dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » du PLU, alors que le propriétaire souhaite une autre vocation pour sa parcelle.

Aucune observation de l'enquête publique ne portait donc sur les points initiaux de la modification.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique le 5 juillet 2021.

Son avis est favorable à la modification n° 1 du PLU de Knoeringue, assorti :

- de réserves :
  - les diverses décisions notées dans le mémoire en réponse de la commune au PV de synthèse du commissaire enquêteur doivent être appliquées ;
  - le contenu de l'article 7UA demande à être précisé.

- de recommandations :
  - mettre en place une procédure simple sur l'évaluation des compatibilités ;
  - rendre cohérent, dans sa présentation, la chapitre 1-4 de la note de présentation du dossier de modification du PLU ;
  - la représentation des zones humides sur plan peut être à l'origine d'incompréhensions, et à ce titre il serait judicieux de clarifier la justification de leurs délimitations.

A l'issue de l'enquête publique, le projet a été légèrement retouché pour tenir compte des avis des personnes publiques associées, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, notamment :

- la mesure de protection du règlement, relative aux zones à dominante humide, a été reformulée afin de demeurer dans le cadre des éléments qui peuvent être demandés lors d'un dépôt de permis ;
- une disposition du document « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (localisation potentielle d'espaces de stationnement dans une zone d'extension 1AU) a été revue, pour plus de réalisme,
- les articles 7 du règlement du PLU sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, et les articles 13 sur les espaces végétalisés ont été remaniés, ...

Monsieur le Maire propose en conséquence au Conseil Municipal d'approuver la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme intégrant les modifications présentées ci-dessus.

### **Le Conseil Municipal,**

**VU** le code de l'Urbanisme.

**VU** l'arrêté municipal du 26 avril 2021 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. ;

**Entendu** les conclusions du Commissaire Enquêteur.

**Entendu l'exposé** de Monsieur le Maire rendant compte au Conseil Municipal des résultats de l'enquête publique.

**Considérant** que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

### **Après en avoir délibéré,**

- 1 décide** d'approuver la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
- 2 dit** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- 3 dit** que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Knoeringue et à Préfecture du Haut-Rhin, aux jours et heures habituels d'ouverture, et sur le portail national de l'urbanisme ([www.geoportail-urbanisme.gouv.fr](http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr)) ;

- 4 dit** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin.

Aucun membre n'ayant à intervenir, Monsieur le Maire clôt la séance à 21h05

**Ordre du jour :**

1. Approbation de la modification du PLU
2. Divers

**Tableau des signatures pour l'approbation du procès-verbal des  
délibérations du conseil municipal de Knoeringue  
de la séance du 2 août 2021**

<b>Nom et Prénom</b>	<b>Qualité</b>	<b>Signature</b>	<b>Procuration</b>
<b>UEBERSCHLAG André</b>	<b>Maire</b>		
<b>GROELLY Patrick</b>	<b>1<sup>er</sup> adjoint</b>		
<b>GENG Caroline</b>	<b>2<sup>ème</sup> adjoint</b>		
<b>ZOELLE Jean-Denis</b>	<b>3<sup>ème</sup> adjoint</b>		
<b>DOPPLER Franck</b>	<b>Conseiller Municipal</b>	<b>Absent</b>	<b>Groelly Patrick</b>
<b>FRISCH Guillaume</b>	<b>Conseiller Municipal</b>	<b>Absent</b>	<b>Ueberschlag André</b>
<b>GUTZWILLER Laurent</b>	<b>Conseiller Municipal</b>		
<b>MERTZ Julie</b>	<b>Conseiller Municipal</b>	<b>Absente</b>	<b>Geng Caroline</b>
<b>MUNCH Johnny</b>	<b>Conseiller Municipal</b>		
<b>MUNCH Pascal</b>	<b>Conseiller Municipal</b>	<b>Absent</b>	
<b>UEBERSCHLAG Franck</b>	<b>Conseiller Municipal</b>		