



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

KIRCHHEIM

NOTICE DE PRESENTATION

Révision n° 1 du PLU le 27/02/2020

(A ANNEXER AU RAPPORT DE PRESENTATION)

MODIFICATION N°1
DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR
CAS

A Kirchheim,



le Maire,
Patrick DECK

Accompagnement technique :



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE Ouest
1Rte de Maennolsheim 67703 SAVERNE

SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	2
2.	INTRODUCTION	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	4
3.1.	Choix de la procédure de modification.....	4
3.2.	Déroulement de la procédure.....	4
4.	POINT N°1 : OUVERTURE À L'URBANISATION, AJOUT D'UNE OAP, ECRITURE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU, ET RÉAJUSTEMENT DE LA ZONE 2AU RESTANTE.....	6
4.1.	Objet et motivation	6
4.1.1.	Projet communal.....	6
4.1.2.	Justification du projet d'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation.....	8
4.2.	Pièces du PLU modifiées	13
4.2.1.	Règlement écrit	13
4.2.2.	Plans de règlement.....	19
4.2.3.	OAP.....	19
4.3.	Incidences sur l'environnement.....	21
4.3.1.	Consommation d'espace naturel et forestier et artificialisations des sols	25
4.3.2.	Risques liés aux désordres géothermiques.....	25
4.4.	Articulation avec le PADD	28
4.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	29
5.	POINT N°2 : MISE A JOUR DU PLU AVEC LES EVOLUTIONS DE LA DOCTRINE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA REGION GRAND EST	30
5.1.	Objet et motivation	30
5.2.	Pièces du PLU modifiées	30
5.2.1.	Règlement écrit	30
5.3.	Incidences sur l'environnement	32
5.4.	Articulation avec le PADD	32
5.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	32
6.	POINT N°3 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE À LA COULEUR DES COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UB	33
6.1.	Objet et motivation	33
6.2.	Pièces du PLU modifiées	33
6.2.1.	Règlement écrit	33
6.3.	Incidences sur l'environnement.....	34
6.4.	Articulation avec le PADD	34
6.5.	Articulation avec les documents de rang supérieur	34
7.	TABEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU	35

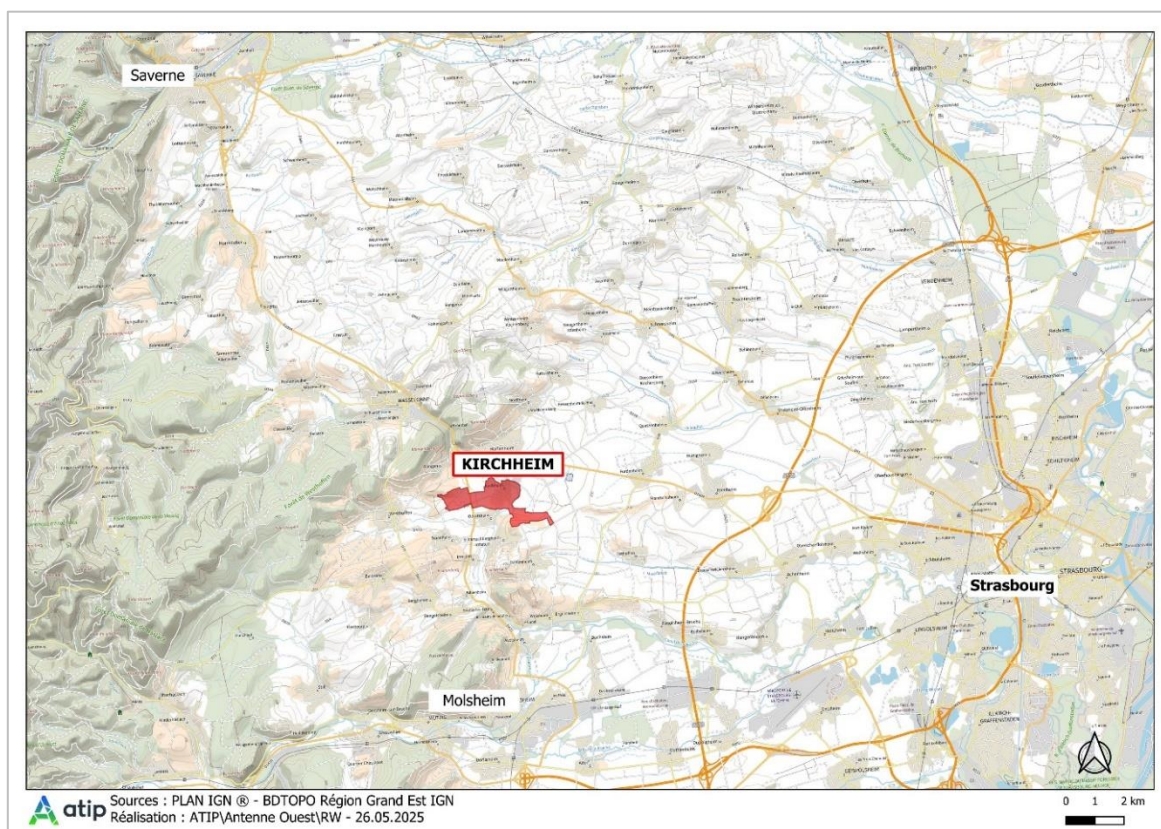
1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

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

Mairie de KIRCHHEIM
27 Rue du Général de Gaulle
67520 KIRCHHEIM
Tél. : 03 88 87 51 13
mairie@kirchheim.fr

2. INTRODUCTION

La commune de KIRCHHEIM compte 697 habitants. Elle est membre de la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble. Elle se situe dans l'arrondissement de Molsheim, à environ 23 km à l'ouest de Strasbourg et 21 km au sud-est de Saverne.



Le PLU de Kirchheim a été approuvé par délibération du conseil municipal du 27 février 2020.

Aujourd'hui, la commune souhaite modifier ce document afin d'adapter le document aux projets en cours et de clarifier un ensemble de points réglementaires. La modification du PLU porte ainsi sur les points suivants :

- Point n°1 : ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser, ajout d'une OAP, écriture du règlement de la nouvelle zone 1AU et réajustement de la zone 2AU restante ;
- Point n°2 : mise à jour du règlement du PLU avec les évolutions de la doctrine de gestion des eaux pluviales de la Région Grand Est ;

- Point n°3 : évolution de la règle relative à la couleur des couvertures des constructions en zones UA et UB.

-

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

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification

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

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

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

3.2. Déroulement de la procédure

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

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

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

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

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

Selon l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

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

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

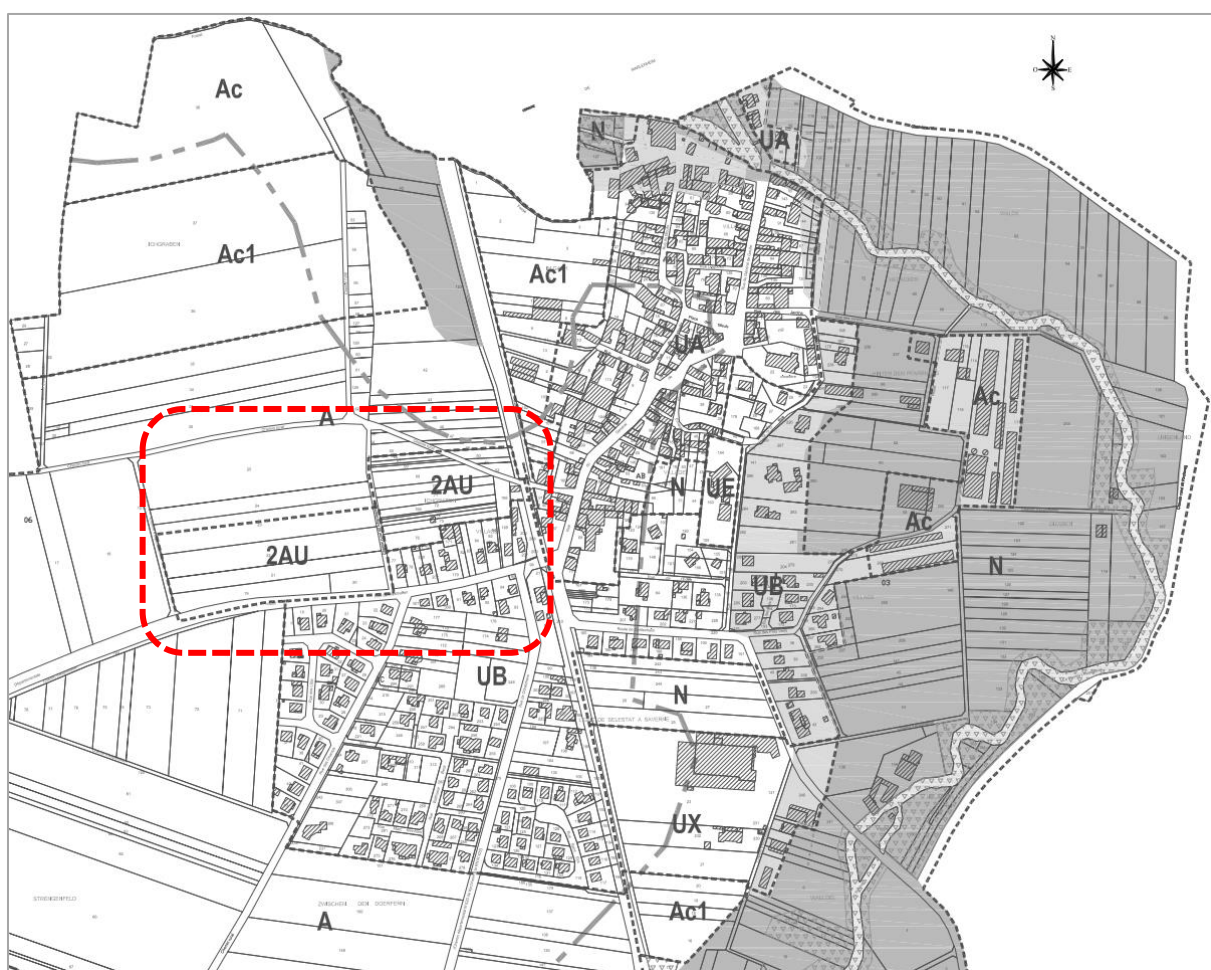
4. POINT N°1 : OUVERTURE À L'URBANISATION, AJOUT D'UNE OAP, ECRITURE DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU, ET RÉAJUSTEMENT DE LA ZONE 2AU RESTANTE

4.1. Objet et motivation

4.1.1. *Projet communal*

Lors de la révision du POS en PLU, la commune de Kirchheim avait inscrit deux zones prévues pour être ouvertes à l'urbanisation (2AU) à vocation d'habitat au règlement graphique en entrée ouest du village :

- Une zone 2AU d'1,3 hectares située au lieu-dit « Ichgraben », zone la plus proche du village et devant être ouverte à l'urbanisation en premier ;
- Une deuxième zone 2AU d'une superficie de 2 hectares, localisée dans le prolongement du tissu urbain actuel, le long de la rue de Westhoffen (RD220).



Localisation des zones 2AU en vigueur dans le PLU
(Extrait du plan de règlement graphique 1/2000^{ème} en vigueur)

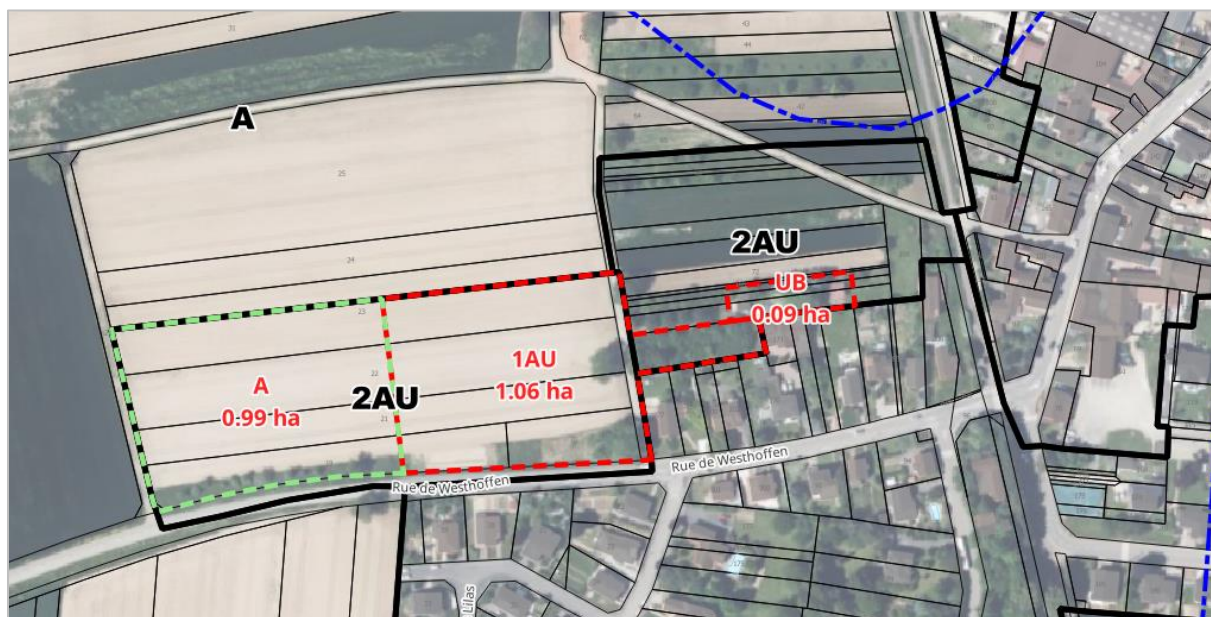
La commune souhaite aujourd'hui ouvrir à l'urbanisation une zone 2AU en la reclassant en zone 1AU. Le périmètre de la future zone 1AU a été retravaillé, afin de prendre en compte plusieurs critères :

- l'enveloppe maximale estimée de consommation foncière de terres agricoles, naturelles et forestières (maximum 1,4 ha) issue de l'analyse de densification détaillée dans le paragraphe 4.1.2 ci-après ;

- les besoins en production de logements (environ 75 logements d'ici 2035 d'après le rapport de présentation du PLU) ;
- la densité minimale définie par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bruche-Mossig : 24 logements par hectare ;
- l'accessibilité du secteur et la desserte des réseaux ;
- l'intégration des futures constructions et de l'opération au sens large dans le paysage.

Le scénario proposé est le suivant :

La commune souhaite créer une zone 1AU reposant partiellement sur les 2 zones existantes.



Extrait PLU modifié

La zone 1AU présente une surface urbanisable de 1,06 hectares (hors emprise de la rue de Westhoffen). La partie ouest de la zone 2AU, d'une superficie de 0,99 ha et localisée dans le prolongement du tissu urbain actuel le long de la rue de Westhoffen (RD220), est reclassée en zone agricole. La zone 2AU « Ichgraben » est conservée. Son périmètre sera ponctuellement revu pour tenir compte d'une erreur matérielle : lors de la révision du POS en PLU, la délimitation entre la zone urbaine et la zone d'extension 2AU a été mal définie car la terrasse d'une maison d'habitation ainsi qu'une piscine hors sol et des annexes ont été classées en zone 2AU alors que ces constructions auraient dû être classées en zone UB.

La commune par ce biais entend s'inscrire dans les objectifs de réduction de la consommation d'espace du SRADDET et du SCOT.

Pour cette future zone 1AU, il s'agit de réaliser un projet d'ensemble conçu pour accueillir environ 25 logements (soit une densité projetée de 24 logements/ha). La zone se situe en prolongation du tissu urbain peu dense. Desservie par les réseaux et située à moins de 10 minutes à pied du centre du village, l'urbanisation de ce secteur permettra de répondre aux besoins locaux et d'harmoniser les limites bâties de la commune.

La zone sera aménagée avec une voie de desserte interne ; elle comprendra, dans sa partie terminale, une placette de retournement permettant de desservir les terrains créés, ainsi qu'à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

Elle permettra également de rejoindre les espaces agricoles situés en limite immédiate au nord de ce secteur.

Afin de limiter l'impact paysager avec les espaces naturels environnants, une frange verte devra être créée en limites nord et ouest.

L'urbanisation de ce secteur permettra également de mieux marquer l'entrée de ville. En effet, à ce jour, seule la partie Sud de la rue de Westhoffen est urbanisée.

Ce secteur fera l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour définir des objectifs de diversification des typologies d'habitat et de mixité sociale ; de densité de 24 logements à l'hectare, conformément à l'orientation du SCoT ; d'insertion paysagère ; de développement des aménagements bioclimatiques.

4.1.2. Justification du projet d'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation

Contexte démographique

Tout comme la population de la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble, la population de Kirchheim connaît une croissance démographique positive quasi continue depuis 1968, croissance démographique qui s'établit pour la période 2015-2021 à 0,5 % par an. Cette croissance démographique est due à la fois à un solde migratoire positif (+ 0,1% par an) mais également à un solde naturel positif (0,4 % par an) contrairement à la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble dont le solde naturel est nul pour cette même période. La population de Kirchheim s'établissait en 2021, d'après les données INSEE, à 704 habitants.

Malgré l'attractivité que connaît la commune, cette dernière est confrontée au départ des jeunes de la tranche d'âge 15-29 ans. En effet, entre 2015 et 2021, la part des 15-29 ans est passée de 15,4 % à 14,4 %. Cette diminution s'accompagne de celle de la classe d'âge entre 0 à 14 ans, dont le taux passe de 19,1 % à 18,8%.

La part des 30-44 ans a augmenté passant de 19,4 % à 20,5 %.

La part des classes d'âges vieillissantes entre 30 et 59 ans stagne depuis 2015 alors que celle de plus de 75 ans augmente de 0,4 % entre 2015 et 2021.

Il est également à noter une augmentation des ménages d'une seule personne pour l'ensemble des classes d'âge situées entre 20 et 64 ans. Cette augmentation est plus importante pour la classe d'âge « 55-64 ans » : leur part était de 9,9 % en 2015 et 15,6 % en 2021. La part des personnes seules pour la classe d'âge « 65-79 ans » est relativement stable (environ 20 %), celle pour la classe d'âge « 80 ans et plus » ayant fortement baissé passant de 54,5 % en 2015 à 37,8 % en 2021.

Le départ des jeunes de la tranche d'âge 15-29 ans peut s'expliquer par :

- la forte présence de propriétaires de résidences principales au sein de la Commune (72,3 % en 2021 occupant en moyenne leur logement depuis plus de 5 ans) ;
- l'ancienneté de l'emménagement des ménages : 58 % des ménages habitant la commune depuis plus de 10 ans ;
- la limitation du nombre de constructions possibles du fait des désordres géothermiques qui ont entraîné la démolition d'un collectif de 9 logements, l'abandon d'une maison individuelle et une menace portant sur un collectif de 9 logements et 5 maisons individuelles. Un périmètre au sein duquel les constructions ont été interdites par mesure de précaution a également été instauré.
- La diminution de la part des logements de 2 pièces au sein de la commune a diminué (4,7 % en 2014 à 2,8 % en 2020.).

L'ensemble de ces éléments ne favorise pas la réalisation de l'ensemble du parcours résidentiel sur la commune de Kirchheim.

Bien qu'étant un village, la commune de Kirchheim est définie dans l'armature urbaine du SCOT Bruche-Mossig comme un pôle d'appui dont son rôle est de renforcer le pôle urbain de Marlenheim en matière d'accueil de population et d'habitat.

Au moment de la révision de son PLU approuvé en 2020, la commune de Kirchheim s'est donnée comme objectif d'atteindre 875 habitants à l'horizon 2035. D'après les derniers chiffres disponibles, (données INSEE du 01/01/2025), la Commune compte aujourd'hui 697 habitants.

Afin de parvenir à atteindre l'objectif qu'elle s'est fixée :

- atteindre une population d'environ 875 habitants à l'horizon 2035 nécessitant la construction d'environ 75 nouveaux logements d'ici 2035 ;
- maîtriser son urbanisation tout en favorisant le renouvellement urbain, en limitant l'étalement urbain afin de permettre une bonne intégration des nouveaux quartiers dans la trame urbaine existante ;

la Commune a délimité deux secteurs 2AU au sein de son PLU. Ces zones sont situées en continuité immédiate du tissu urbain actuel, dans un objectif de rééquilibrage de la silhouette générale de Kirchheim.

Les capacités résiduelles d'urbanisation dans les zones urbaines

Le renouvellement urbain se définit comme le potentiel mobilisable en dents creuses, la réhabilitation et la transformation du bâti existant.

Le terme "dents creuses" détermine l'ensemble des terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine, qui ne sont pas sur-bâties, ou très faiblement (constructions de type garage, abris de jardin, etc.) et dont la constructibilité permet d'envisager des constructions. Réglementairement, il s'agit de parcelles constructibles présentes dans des zones UA ou UB du PLU.

Le diagnostic réalisé dans le cadre de la révision du PLU a été mis à jour : après vérification sur le terrain et échanges avec les élus, les parcelles identifiées ont été classées en trois catégories sur la base de critères objectifs et simples, relatifs aux espaces, en veillant à écarter les critères liés à l'âge des propriétaires, les conditions ou la nature des occupations actuelles qui sont susceptibles de changer soudainement.

Cette méthode a permis d'identifier une superficie de 0,27 ha en dent creuse qui correspond à un potentiel de 7 logements.

Étude du potentiel dans le bâti existant

Le potentiel dans le bâti existant a été étudié sous l'angle de la vacance d'une part et celui des logements mutables d'autre part.

Logements vacants :

Selon l'INSEE, le taux de logements vacants sur la commune est de 6,8 % en 2021. Après une forte augmentation entre 1999 et 2009, période pendant laquelle le taux de logements vacants est passé de 1,4 % à 5,5 %, le taux de logements vacants tend à se stabiliser. Il est passé de 6,7 % en 2015 à 6,8 % en 2021. D'après les données fournies par la commune, le nombre de logements vacants sur la commune continue de diminuer au regard des cessions réalisées ces dernières années sur la commune, 2 logements dont 1 logement situé au sein du périmètre concerné par les désordres géotechniques soit 0,6 % de vacance a été identifié par la Commune.

Pour définir le nombre de logements vacants destinés à être occupés, il convient d'intégrer le principe de la vacance « conjoncturelle » ou « frictionnelle » qui correspond au minimum de vacance nécessaire dans le parc de logement pour permettre à la fois la fluidité des parcours résidentiels et l'entretien du parc de logements. Cette vacance conjoncturelle normale se situe entre 6% et 7%. D'après les données communales, le taux de vacance de Kirchheim est inférieur à cette vacance conjoncturelle et correspond à un turn over habituel. Il n'existe donc pas de potentiel particulier au sein du bâti existant.

Logements mutables :

Il s'agit de l'ensemble des constructions inoccupées ou semblant « à l'abandon » et présentant des volumes compatibles avec l'habitat qui semblent propices à être réinvesties et réhabilitées. En actualisant l'analyse du PLU en vigueur, et en appliquant un taux de mobilisation de 25 % sur les 6 sites mutables restants, 6 logements pourraient être remis sur le marché d'ici 2030/2035.

Synthèse du nombre de logements potentiels

Après repérage des dents creuses et étude du potentiel dans le bâti existant à travers l'analyse de la vacance et du logement mutable, le potentiel de densification dans les parties urbanisées est de 13 logements sur la commune de Kirchheim.

Définition des besoins en logements

Depuis l'approbation de son PLU en février 2020, des permis de construire permettant la réalisation de 18 logements sur 5 dents creuses ont été autorisés. De plus, 10 logements ont été réalisés au sein de bâtiments mutables. Ce rythme de construction est dans la tendance du rythme de construction observée sur la dernière décennie comme mentionnée au sein du rapport de présentation du PLU. Elle montre le dynamisme de la commune et également sa volonté de réhabiliter les logements mutables présents au sein du tissu urbain.

Au regard des objectifs qu'elle s'est fixée et du nombre de logements pour lesquels un permis de construire a été déposé, une cinquantaine de logements seraient encore nécessaires.

En déduisant les potentialités en dents creuses, logements vacants et logements mutables, à savoir 13 logements, et en appliquant l'objectif de densité en logements fixé par le SCOT Bruche Mossig de 24 logements par hectare, nous pouvons traduire ce besoin en logements en terme de surface nécessaire pour accueillir ces logements, à savoir :

47 logements – 13 logements = 34 logements représentant une superficie de 1,4 ha

Ainsi, la Commune souhaite concrétiser l'ouverture partielle d'une zone 2AU afin de réaliser une opération d'ensemble différente permettant d'offrir une alternative aux produits créés sur son territoire, d'agir sur la mixité des logements, de répondre à une demande présente sur la commune et d'encourager le retour à une certaine mixité.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur d'une superficie totale d'environ 1,06 ha représente un potentiel d'environ 25 logements soit environ 60 habitants.

4.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le plan de règlement au 1/5000^{ème}
- L'OAP applicable aux zones AU

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. Règlement écrit

L'article 2 des dispositions générales du règlement écrit est modifié comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
Article 2 : Division du territoire en zones	Article 2 : Division du territoire en zones

[...] <u>Les zones à urbaniser :</u> Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement (zone 1AU) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU (zone 2AU). Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU". Le PLU de KIRCHHEIM comporte des zones 2AU destinées à l'urbanisation future à long terme, et à vocation dominante d'habitat.	[...] <u>Les zones à urbaniser :</u> Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les Orientations d'Aménagement et de Programmation et le présent règlement (zone 1AU) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone à urbaniser n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du PLU (zone 2AU). Elles sont repérées sur les documents écrits et graphiques par le sigle "AU". Le PLU de KIRCHHEIM comporte : - une zone 1AU destinée à l'urbanisation future à court terme, et à vocation dominante d'habitat ; - une ~~des~~ zones ~~2AU~~ destinées à l'urbanisation future à long terme, et à vocation dominante d'habitat.
---	---

Le règlement de la zone 1AU est créé comme suit, en s'inspirant très largement de celui de la zone UB par souci de cohérence : :

REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU
Cette zone peut en outre être concernée par des risques d'instabilité du sous-sol ; les occupations et utilisations du sol peuvent être soumises à des interdictions, limitations et /ou prescriptions particulières.
SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES
ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
1. Toute construction ou installation qui présente un caractère incompatible avec la vocation d'habitat de la zone 2. Les exploitations forestières et les exploitations agricoles à usage d'élevage (à l'exception des aménagements de mise aux normes) 3. Les étangs et les carrières

4. Les dépôts de déchets, matériaux usagés, ferrailles et véhicules
5. Le camping et le caravanning
6. Les entrepôts

ZONE 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions relatives à l'urbanisation

L'urbanisation de la zone ne peut être réalisée que dans le cadre d'opérations d'aménagement ou de construction satisfaisant aux conditions particulières suivantes :

- la réalisation de l'opération ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou de délaisés de terrains inconstructibles ;
- l'opération devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Conditions relatives au risque inondation et instabilité du sous-sol

Les occupations et utilisations du sol admises peuvent être soumises à des interdictions, limitations et/ou prescriptions particulières liées aux risques d'instabilité du sous-sol.

Conditions particulières relatives à la destination des constructions

1. Les annexes dissociées du volume principal de l'habitation sont autorisées dans la limite de deux unités maximum par unité foncière (hors piscines).
2. Les constructions et installations à destination d'artisanat, de bureaux, de services sont autorisées sous réserve qu'elles n'entraînent pas de dangers ou des nuisances pour le voisinage les rendant incompatibles avec la proximité de l'habitat.
3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ZONE 1AU : VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

1. La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres au faîtage.
Dans le cas des toits plats, la hauteur des constructions est de 7 mètres au sommet de l'acrotère au droit des façades principales de la construction. Au-dessus de cette hauteur, un étage en attique est autorisé sous réserve que tout point de la construction soit compris sous un angle de 45° partant du sommet extérieur de l'acrotère.
2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux ouvrages techniques de très faible emprise tels que cheminées, paratonnerres, balustrades pour lesquels la hauteur n'est pas limitée.
3. En limite, la hauteur maximum sera de 3,5 mètres hors tout.

ZONE 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions suivantes s'appliquent au nu de la façade.

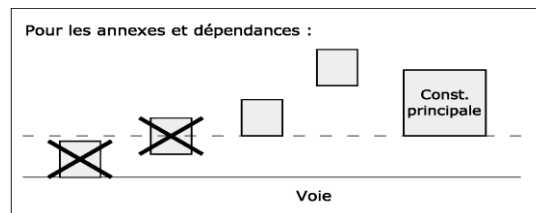
1. Par rapport aux voies et emprises publiques

En front de rue :

La façade sur rue de la construction principale devra s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres et un recul maximum de 10m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ;

Les implantations en seconde ligne (terrain situé en retrait de la voie et qui n'a qu'un accès sur cette voie) sont autorisées : dans ce cas de figure, l'implantation la façade de la construction devra alors respecter un recul minimal de 20 mètres par rapport aux voies et emprises existantes.

Aucune annexe ne pourra être implantées devant le nu de(s) la façade(s) de la construction principale faisant face aux voies la desservant. Elles devront être édifiées à l'alignement de la façade de la construction principale faisant face aux voies publiques la desservant, ou en retrait de celui-ci. Cette disposition ne s'applique pas au carports.



Sur toute la profondeur de la parcelle

Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif doivent s'implanter à l'alignement ou suivant un recul minimal de 0.5m des voies et places publiques existantes, à modifier ou à créer.

2. Par rapport aux limites séparatives latérales

3.1 Les constructions principales sont autorisées sur une seule limite séparative latérale au maximum, sur une longueur de 8m.

3.2. En cas de recul, la construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

3.3 Les parois intérieures des bassins et piscines peuvent être implantées jusqu'à un minimum de 1m d'une limite séparative, et ce, quelles que soient leurs dimensions.

3.4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics doivent s'implanter sur les limites séparatives ou suivant un retrait minimum de 0.50 mètre.

4. Par rapport aux limites séparatives de fond

La construction principale doit être implantée de telle manière que tout point de la construction soit à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3m.

ZONE 1AU : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

L'autorisation d'occupation du sol peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur, les 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.

Les façades

Les couleurs vives sont interdites.

En cas de bardages métalliques, ces derniers présenteront un couleur brun à ocre foncé ou l'aspect rappelant le bois de teinte naturelle.

Remblais et rez-de-chaussée surélevé

1. Le bâtiment devra être implanté et conçu en respectant le terrain naturel (pas de « taupinières » ou buttes de terre autour de la construction). Seules des transformations minimales du terrain naturel ou des affouillements nécessaires à une bonne intégration dans le site sont admis.

2. Les rez-de-chaussée surélevés ne pourront dépasser de plus de 1m le niveau altimétrique moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction.

Couvertures

En cas de toiture en pente, les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle (rouge et brun). Toutes les autres couleurs sont interdites. Sont toutefois autorisés les panneaux solaires ou photovoltaïques.

Antennes paraboliques

La couleur de toute antenne parabolique doit être similaire à celle des matériaux voisins de son implantation et notamment lorsque cette installation a lieu en toiture, la couleur devra alors être similaire à celles des matériaux de couverture. Leur implantation en balcon vu depuis la voie publique est interdite.

Clôtures sur rue

1. La hauteur de la clôture est fixée par rapport au niveau altimétrique moyen de la rue au droit de la limite parcellaire concernée.
2. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 80cm pouvant être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.
5. La hauteur de la clôture peut être limitée ou la transparence exigée afin d'obtenir meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

Clôtures sur les autres limites

1. La hauteur de la clôture est fixée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant travaux éventuel d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.
2. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

Clôtures en limite des zones N ou A

1. La hauteur de la clôture est mesurée verticalement par rapport au niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction, avant éventuels travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la construction.
2. L'éventuel mur bahut sera limité à une hauteur de 60cm pouvant être surmonté d'un dispositif ajouré, de grille ou grillage. Tout dispositif ajouré devra comporter un minimum de 20% de vide.
3. Les clôtures végétales sont autorisées à l'exception des haies de mono-résineux.
4. La hauteur totale de la clôture est limitée à 1,8m maximum.

ZONE 1AU : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1. Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus.
2. Les aires de stationnement seront réalisées en matériaux perméables.
3. Un minimum de 30% de la surface du terrain d'assiette des nouvelles constructions devra être traité en espaces perméables.

ZONE 1AU : STATIONNEMENT

1. Le nombre de places à réaliser devra répondre aux besoins générés par l'opération ; elles devront être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation publique et selon les normes minimales rappelées en annexe du règlement.
2. De plus, dans le cas d'opérations de division foncière conduisant à la création de plus de 3 lots, il est à prévoir, en dehors du terrain à bâtir, 1 place de stationnement par tranche complète de 3 lots pour répondre aux besoins non résidentiels, à réaliser en places groupées le long des voies ou en poches de stationnement.
3. Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas des extensions, de transformations ou de rénovations inférieures à 40m² de surface de plancher n'entraînant pas la création de nouveau logement.
4. Pour les constructions à usage d'habitation ou de bureaux, il sera prévu des places de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement de 1,50 m² par tranche de 100 m² de surface de plancher.

SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

ACCES

1. Pour être constructible, un terrain doit bénéficier d'un accès sécurisé à une voie publique ou privée ouverte à la circulation d'une largeur adaptée à l'opération projetée.
2. Pour des raisons de sécurité, le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité. En particulier, dans le cas où le terrain est contigu à plusieurs voies ouvertes à la circulation automobile, l'accès sera réalisé au droit de la voie présentant le moins de danger pour la circulation.
3. Dans le cas d'un terrain situé en retrait de la voie et qui n'a qu'un accès sur cette voie, la construction située à l'arrière devra être desservie par un accès présentant une largeur minimale de 4 mètres.

VOIRIE

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Aucune voie nouvelle ouverte à la circulation automobile ne pourra présenter une largeur inférieure à 4 mètres.
3. Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
4. Dans le cas d'un terrain situé en retrait de la voie et qui n'a qu'un accès sur cette voie, la construction située à l'arrière devra être desservie par une voie présentant une largeur minimale de 4 mètres.

ZONE 1AU : DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Eaux usées non domestiques

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement recueillant les eaux usées sans autorisation, laquelle peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement agréé, conformément aux réglementations en vigueur.

Eaux pluviales

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

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

- 1/ L'infiltration superficielle et diffuse, par des techniques fondées sur la nature et végétalisées (exemple : infiltration directe, noue, jardin de pluie, ...) ou par l'utilisation de revêtements perméables (pavés drainants, enrobés poreux, stabilisé, ...) ;
- 2/ L'infiltration enterrée et concentrée (exemple : puits d'infiltration, tranchée d'infiltration, cagettes d'infiltration, ...) ;
- 3/ Le rejet à débit limité vers un émissaire naturel (cours d'eau, fossé...) ;
- 4/ Le rejet à débit limité vers un réseau public.

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

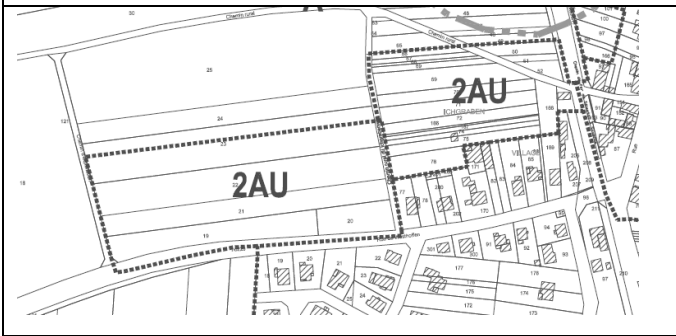
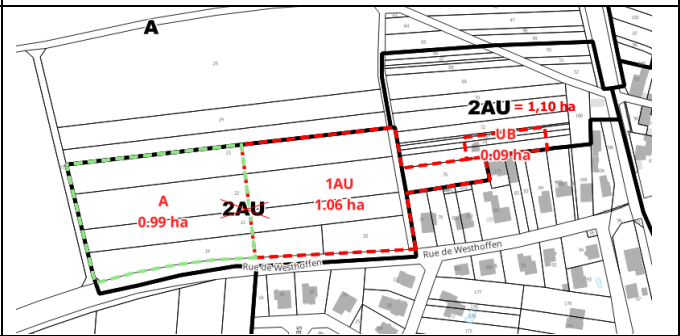
Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.

AUTRES RESEAUX

Lorsque le réseau de distribution électrique, de télécommunication ou de télédistribution est enterré, les raccordements à ceux-ci doivent être réalisés en souterrain.

4.2.2.Plans de règlement

Le plan de règlement est modifié comme suit :

Extrait du plan de règlement en vigueur	Extrait du plan de règlement après modification du PLU
	

4.2.3.OAP

L'OAP est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur	Extrait de l'OAP après modification du PLU
Le PLU de KIRCHHEIM comporte une OAP s'appliquant à l'échelle des zones de développement ex-nihilo de la commune : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLIQUABLE AUX ZONES AU Dans l'objectif de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population via l'urbanisation des deux sites d'extension AU dégagés par le PLU, il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois ; la mise en oeuvre d'une nouvelle zone d'extension ne sera possible qu'une fois la	Le PLU de KIRCHHEIM comporte une OAP s'appliquant à l'échelle des zones de développement ex-nihilo de la commune et une OAP sectorielle s'appliquant uniquement à la zone 1AU : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLIQUABLE AUX ZONES AU Dans l'objectif de garantir un lissage dans le temps de l'apport de population via l'urbanisation des deux sites d'extension AU dégagés par le PLU, il ne sera possible d'ouvrir à l'urbanisation qu'une seule zone d'extension AU à la fois ; ~~la mise en oeuvre d'une nouvelle zone d'extension ne sera possible qu'une fois la précédente bâtie (construction démarrée) à 80%.~~ En outre, la zone la plus proche du village (au lieu-dit « Ichgraben ») devra être urbanisée en premier, ceci afin de préserver la forme urbaine globale du village l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ne sera possible qu'une fois la zone 1AU entièrement aménagée. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION APPLIQUABLE À LA ZONE 1AU 1. Présentation du site et objectifs

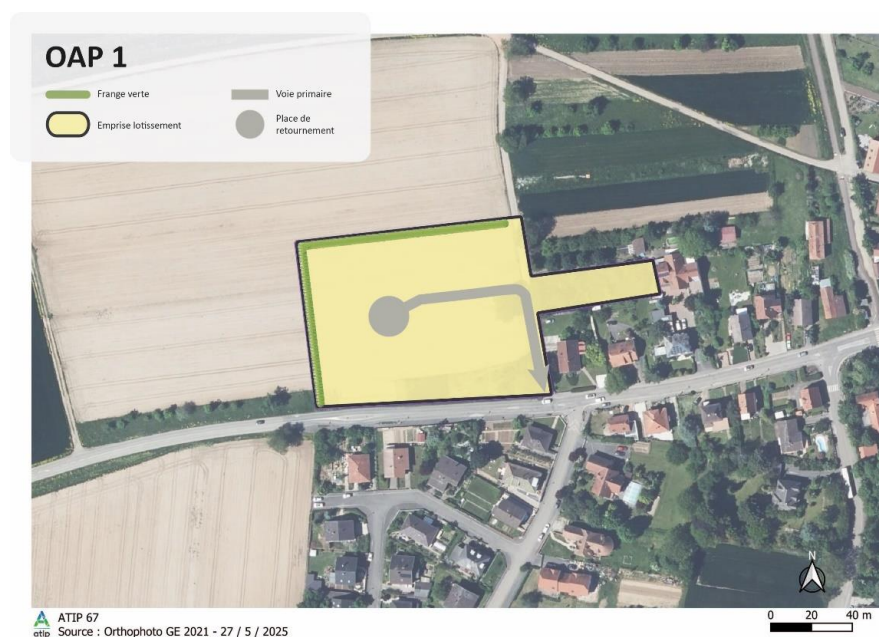
précédente bâtie (construction démarrée) à 80%.
En outre, la zone la plus proche du village (au lieu-dit « Ichgraben ») devra être urbanisée en premier, ceci afin de préserver la forme urbaine globale du village.

Le secteur 1AU concerné par la présente OAP se situe à l'Ouest du village de Kirchheim, le long de la rue de Westhoffen. La zone est encadrée au sud et l'est par de l'habitat. D'une superficie de 1,06 hectares, l'aménagement de ce site doit permettre de développer l'offre d'habitat en complément des disponibilités foncières existantes dans le village.



2. Orientations d'aménagement

2.1 Schéma global



	2.2 Desserte et organisation viaire a) <u>Voie et accès au site</u> L'accès au quartier se fera par la création d'une voie connectée à la RD220, rue de Westhoffen. L'accès depuis la RD220 devra être aménagé. Le carrefour à mettre en place devra assurer la sécurité de tous les usagers. L'aire de retournement sera conçue de manière à constituer une placette de qualité. b) Chemin agricole L'accès au chemin agricole vers le Nord sera maintenu. 2.3 Programmation Le secteur est à vocation résidentielle : La production d'environ 25 logements est à rechercher dans le cadre de l'aménagement du site, grâce à une diversité des typologies bâties (maisons individuelles ou jumelées, maisons groupées ou collectifs). La densité minimale exigée est de 24 logements par hectare. 2.4 Intégration du site dans l'environnement En limites Nord et Ouest, une frange verte sera créée, permettant de créer une transition paysagère entre l'espace urbain et les terres agricoles sur une emprise minimale de 3 mètres. 2.5 Qualité environnementale L'organisation viaire et parcellaire et l'orientation des constructions tendront à favoriser la valorisation des apports solaires passifs et l'exploitation énergétique du soleil tout en prenant en compte le confort d'été des occupants. 2.6 Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation Afin de maîtriser la progression démographique communale dans le temps, l'urbanisation du secteur pourra intervenir dès l'approbation de la présente modification n°1 du PLU.
--	--

4.3. Incidences sur l'environnement

Les modifications des dispositions du PLU, telles qu'exposées ci-dessus, concernent l'ouverture à l'urbanisation d'un terrain de 1,06 ha actuellement inscrit en 2AU dans le PLU et sur lequel ont été identifiés quelques enjeux.

Pour rappel, le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de sa révision. L'incidence sur les enjeux environnementaux repérés au niveau des zones 2AU avait été évaluée, concluant que la mise en œuvre du PLU de Kirchheim ne devrait pas avoir d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité (page 172 du rapport de présentation).

Dans le tableau ci-dessous, il est énuméré un certain nombre d'enjeux pour lesquels il sera indiqué le niveau d'incidence :

- si l'incidence avait déjà été évaluée comme nulle à l'élaboration du PLU il sera noté sans incidences ;
- si la commune n'est pas concernée par l'enjeux il sera noté pas concerné ;
- le cas échéant le niveau d'incidence sera développé dans un paragraphe spécifique sous le tableau.

Enjeux	Caractéristiques de la zone concernée	Incidences de la modification du PLU
Milieus naturels et biodiversité		
Natura 2000	La commune se situe à environ 3 km du Site Natura 2000 du massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann.	Non concerné
ZNIEFF	La commune est concernée par des ZNIEFF de type 2 relatives à des « Collines du piémont Vosgien ».	Les terrains destinés à être urbanisés sont éloignés des ZNIEFF. La modification du PLU est donc sans incidence sur ces zones.
Espèces protégées et patrimoniales	Espèces avec potentialité en présence : - PNA Crapaud vert (potentialité de présence moyenne) - Milan royal (potentialité de présence faible) - Azuré des Paluds (potentialité de présence faible) - Azuré de Serpolet (présence faible) Espèces patrimoniales – présence pondérée par maille de 10*10km : - Chiroptères - Pipistrelle commune (moins de 4%) - Chiroptères - Pipistrelle de Kuhl (moins de 4%) - Chiroptères - Noctule de Leisler (moins de 4%) - Chiroptères - Grand Murin (moins de 4%) - Chiroptères - Murin de Daubenton (moins de 4%) - Chiroptères - Sérotine commune (moins de 4%)	Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale à son élaboration. L'incidence sur les enjeux environnementaux repérés au niveau des zones 2AU avait été évaluée, concluant que la mise en œuvre du PLU de Kirchheim ne devrait pas avoir d'incidence sur les milieux naturels et la biodiversité (p.172 du rapport de présentation). Crapaud vert : il s'agit d'une espèce qui recherche pour sa reproduction des milieux humides et des habitats boisés alternant avec des milieux agricoles. Milan royal : il s'agit d'une espèce généraliste capable d'évoluer dans une grande gamme de paysage avec toutefois comme caractéristiques la nécessaire présence de massifs forestiers pour nicher et milieux ouverts pour s'alimenter. La zone 1AU est actuellement un secteur cultivé dépourvu de zones humides.
Milieus protégés		Non concerné

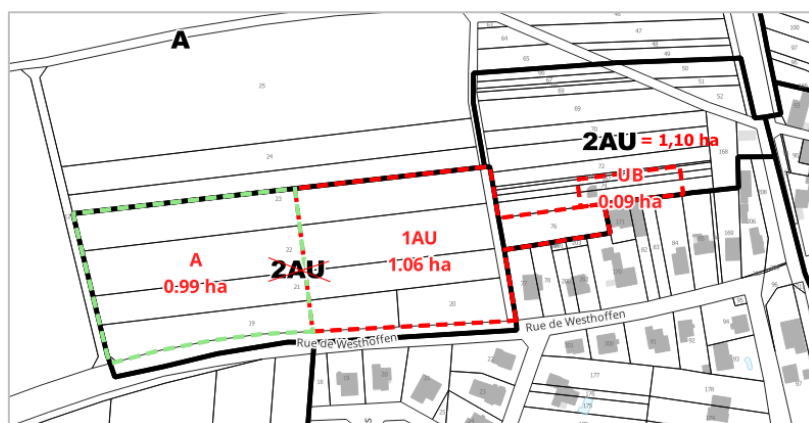
Zones humides	Présence de zone potentiellement humides ; de zones humides remarquables ; de zone humide probable ; sur le ban communal de Kirchheim	Le site concerné par la modification est éloigné des zones à enjeux. La modification du PLU est donc sans incidence sur les milieux humides.
Forêt		Non concerné
Continuités écologiques	La commune se trouve intégrée dans une grande entité paysagère et naturelle identifiée dans le SRCE : « Piémont viticole ». Aucun réservoir de biodiversité n'est recensé dans le SRCE sur le territoire communal. Trame Verte et Bleue du SCoT Bruche-Mossig : - corridor écologique « vallée alluviale » ; - corridor écologique « aquatique » ; Espaces regroupant une biodiversité remarquable identifiés lors de la révision du PLU : - le lit majeur de la Mossig ; - des espaces humides en pied de colline, bordant le Bruegel ; - la colline « Am Berg ».	Le site concerné par la modification est éloigné de ces continuités écologiques. Dans l'OAP créée pour ce secteur, une frange verte est imposée entre le futur aménagement et les espaces agricoles. Outre l'intérêt paysager, cette frange verte pourra constituer de nouvelles continuités écologiques.
Ressources du sol et du sous-sol		
Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers	Ouverture d'une zone à l'urbanisation	Cf § 4.3.1
Artificialisation des sols	Ouverture d'une zone à l'urbanisation	Cf § 4.3.1
Agriculture	Impact sur des cultures pérennes : Champs de blé et de tournesols	L'impact de l'inscription des zones 2AU dans le PLU sur les cultures pérennes avaient été évaluées à lors de la révision du PLU, comme étant sans incidences (p. 172 du rapport de présentation). Par ailleurs, 0,99 ha de terrains initialement classé en 2AU, seront reclassés dans le règlement du PLU en zone agricole inconstructible. La modification du PLU augmente la part de la surface de zone agricole inconstructible.

Ressources du sous-sol		Non concerné
Gestion des eaux pluviales	Règlement de la zone 1AU sur la gestion des eaux pluviales.	Le règlement de la zone 1AU créé dans le cadre de la modification impose une gestion des eaux pluviales en cohérence avec la réglementation en vigueur et exige un pourcentage minimum d'espaces perméables.
Patrimoine culturel et paysager		
Paysage	Incidence de l'aménagement de la zone 1AU sur le paysage	La zone 1AU s'inscrit dans la continuité du village existant. Dans le cadre de la modification, la commune inscrit une orientation d'aménagement et de programmation qui, pour assurer une bonne insertion paysagère du nouveau lotissement, impose de créer une frange verte entre l'espace urbain et les terres agricoles environnantes.
Patrimoine architectural	Présence de périmètres de visibilité de 500m autour de monuments historiques situés dans la commune de Scharrabergheim	Le site concerné par la modification ne se situe pas dans le périmètre de visibilité des monuments historiques.
Patrimoine archéologique		Non concerné
Risques		
Risques naturels	La commune est concernée par le PPRI du bassin versant de la Mossig La commune est contrainte par des mouvements du sous-sols liés à la géothermie.	Le site concerné par la modification ne se situe dans les zones inondables du PPRI du bassin versant de la Mossig. § Cf. 4.3.2
Risques technologiques		Non concerné
Risques miniers		Non concerné
Climat, air, énergie		
Qualité de l'air		Non concerné
Consommation énergétique		Des mesures pour réduire la consommation d'énergie sont imposées dans le règlement et l'OAP (panneaux solaires autorisés, orientation des constructions pour favoriser la

		valorisation d'apport d'énergie, proximité du village pour les déplacements doux, etc.).
Population, santé et nuisances		
Pollution des sols		Non concerné
Gestion des déchets		Collecte assurée par le Select'om
Bruit	La RD 422 est classée comme infrastructure de transport terrestre générant du bruit	Sans incidence, car la localisation du site concerné par la modification, est éloignée de cet axe.
Qualité de l'eau		Non concerné
Ligne à haute tension		Non concerné

4.3.1. Consommation d'espace naturel et forestier et artificialisations des sols

Le PLU avait inscrit lors de sa révision 2 zones 2AU d'une surface totale de 3,3 ha.



Extrait du plan de règlement modifié et bilan des surfaces

Suite à la modification du PLU, sur les 3,3 ha de terrains inscrits pouvant être ouvert à l'urbanisation :

- 1,06 ha vont être ouverts à l'urbanisation ;
- 0,09 ha va être reclassé en UB et comme déjà évoqué, cet espace était déjà artificialisé à l'élaboration du PLU. L'OCS Grand Est répertorie ce terrain comme de l'espace bâti et donc déjà consommé ;
- 0,99 ha est reclassé en agricole inconstructible (A) ;
- 1,10 ha de terrain demeurent inscrits en 2AU.

D'ici 2030, ce sont donc 1,06 ha de terrain qui pourront être consommés à court et moyen terme.

La zone 2AU restante pourra être requestionnée en fonction des objectifs du SRADDET et des orientations du SCOT.

4.3.2. Risques liés aux désordres géothermiques

La commune de Kirchheim a dû faire face à un phénomène spécifique engendré selon toute vraisemblance par un dispositif de géothermie verticale réalisé lors de la construction d'un immeuble « Le Clos des Vignes » situé rue Marc Reinhard au sud de la commune et ayant entraîné de grosses instabilités du sol et conduit à la nécessité de détruire plusieurs logements.

De nombreuses recherches avaient été lancées pour déterminer l'origine de ce phénomène. Puis, une étude de faisabilité a été menée en 2016 pour réaliser des investigations complémentaires. Par la suite, un système de pompage automatique des eaux souterraines a été mis en place en 2019 pour éviter la remontée de la nappe phréatique et atténuer les soulèvements de terrain.

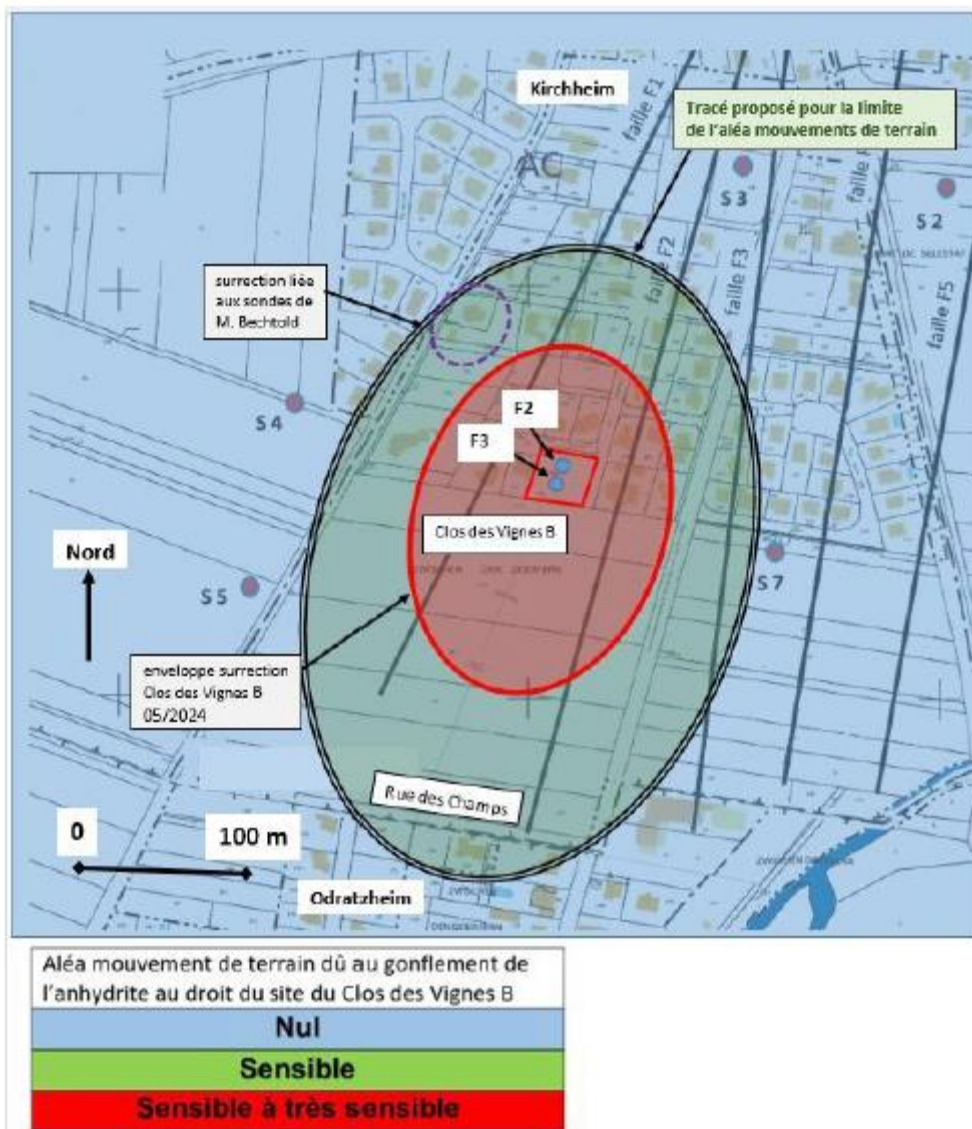
Dans le cadre de l'étude d'aléas, une prospection par géophysique sismique suivie par des forages de reconnaissance carotté ont été effectués en 2020 et 2021 dans toute la partie sud de Kirchheim afin de préciser la structure géologique locale.

Un relevé LIDAR HD par drone a été effectué en mai 2024. Il précise l'extension de la surrection notamment dans les champs vers le Sud en direction d'Odratzheim. Ainsi depuis 2021, l'évolution de l'extension du soulèvement est la suivante :

- *Pas d'extension vers le Nord,*
- *Faibles extensions vers l'Ouest et l'Est,*
- *Extension plus marquée vers le Sud, très approximativement de l'ordre de 20 m en 30 mois (quelques dizaines de centimètres par mois).*

Les analyses de l'évolution du soulèvement et des conditions hydrogéologiques locales ont permis de définir la carte suivante de l'aléa mouvement de terrain lié au gonflement de l'anhydrite au droit du Clos des Vignes. ¹

¹ Extrait de la déclaration d'arrêt d'exploitation des sondes géothermiques (DADT) – Site Clos des Vignes B à Kirchheim



Aléas mouvement de terrain dû au gonflement de l'anhydrite – Source Déclaration d'arrêt de l'exploitation des sondes géothermiques (DADT) – Volume 1

Le site qu'envisage la commune d'ouvrir à l'urbanisation est aussi éloigné du périmètre de 150m autour du secteur à risque, périmètre dans lequel le forage géothermique est interdit.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Les évolutions liées à ce point de modification s'inscrivent totalement dans plusieurs orientations du SCOT Bruche-Mossig :

Dans le SCOT Bruche-Mossig, la commune de Kirchheim est identifiée comme pôle d'appui, comme la commune d'Odratzheim. Ces deux pôles d'appui viennent renforcer le poids du pôle urbain de Marlenheim notamment dans le domaine de l'habitat.

Afin de parvenir à son objectif visant à répondre aux besoins en logements identifiés au sein de son territoire, en étant plus sobre et efficace en termes de consommation foncière tout en satisfaisant les besoins des ménages, le SCOT Bruche Mossig se fixe comme objectif minimal la production de 350 logements par an sur la période 2020/2030 et 290 logements par an sur la période 2030/2040. La réalisation de ces logements doit permettre d'assurer à tous les échelons du territoire une offre diversifiée permettant de répondre aux besoins des populations existantes et futures. Afin d'atteindre cet objectif, outre le fait de favoriser en 1^{er} lieu le renouvellement urbain, le SCOT a défini, pour les extensions résidentielles, une enveloppe de consommation foncière à l'échelle de chaque Communauté de Communes. L'enveloppe dévolue à la Communauté de Commune de la Mossig et du Vignoble est de 36 ha pour la période allant de 2020 à 2030 et 20 ha pour la période suivante (2030-2040). De plus, afin d'agir dans le sens d'une densification progressive, une densité minimale moyenne a été définie pour chaque secteur d'extension, de densification et de renouvellement urbain à partir d'une superficie de 0,5 ha. Elle est de 24 logements par hectare pour Kirchheim. Cette densité est respectée : l'OAP exige une production d'environ 25 logements, ce qui correspond à une densité de 25 logements par hectare.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone répond aux objectifs du SCOT Bruche-Mossig dans la mesure où ce dernier prévoit la limitation de créations d'espaces interstitiels entre les différentes composantes des espaces urbanisés actuels ou futurs. Les extensions urbaines doivent se développer en cohérence et en continuité avec les espaces urbanisés existants. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'organise dans la continuité de la structure urbaine existante et en cohérence avec les parties urbanisées situées au sud de la rue de Westhoffen. Le reclassement d'une partie de la zone 2AU en zone agricole à l'ouest de la future zone 1AU confirme la volonté de la commune de ne pas s'étendre davantage vers l'ouest et d'organiser le développement de la commune en continuité avec les espaces urbanisés existants.

Ce point de modification s'inscrit dans les orientations du SCOT Bruche-Mossig qui définit des principes pour le traitement des lisières urbaines. Pour ce faire, le SCOT encourage les communes à articuler les espaces naturels avec les secteurs d'extension projetés (Chapitre III.2.2 du DOO). La création d'une frange verte au sein de la zone IAU en limites Nord et Ouest répond à cette orientation.

Ce projet répond également à un objectif de diversification des typologies et de mixité sociale (Chapitre VIII.2 du DOO) : l'OAP définit une production d'environ 25 logements, grâce à une diversité des typologies bâties (maisons individuelles ou jumelées, maisons groupées ou collectifs).

5. POINT N°2 : MISE A JOUR DU PLU AVEC LES EVOLUTIONS DE LA DOCTRINE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES DE LA REGION GRAND EST

5.1. Objet et motivation

Afin de tenir compte de l'évolution de la doctrine de la gestion des eaux pluviales dans la région Grand Est, la commune souhaite mettre à jour la règle relative à la gestion des eaux pluviales en zones UA, UB, UE, UX, A et N. En effet, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) approuvé par le préfet de la Région Grand Est le 24 janvier 2020 qui s'impose aux documents d'urbanisme vise dans sa règle n°25 la limitation de l'imperméabilisation des sols en posant un cadre pour la gestion du risque inondation et la réduction de la surcharge des réseaux urbains.

En application de ce document-cadre, les services de l'État ont défini le 24 février 2020 une nouvelle politique de gestion des eaux de pluie pour les projets d'aménagement. Cette doctrine s'applique dans le cadre de la réglementation relative à la gestion de l'eau, visant à intégrer la gestion des eaux de pluie au sein des aménagements nouveaux. Pour ce faire, le rejet dans les réseaux d'eau pluviale devient l'exception. L'orientation T5A-O5 du SDAGE - maîtriser le ruissellement sur les bassins versants en favorisant selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agro-écologiques - et l'orientation T2 - 03.3 - améliorer la prise en compte des eaux pluviales dans les zones urbanisées et à urbaniser, en privilégiant, si possible, les techniques alternatives (préférentiellement fondées sur la nature) - promeuvent un aménagement urbain plus durable et encourage la gestion intégrée des eaux pluviales. De plus, le règlement du SDEA pose le principe d'une absence de rejet des eaux pluviales dans le réseau. La commune de Kirchheim étant membre du SDEA, son PLU doit être mis en cohérence avec ce règlement. Il s'agit donc mettre à jour les règles du PLU sur la gestion des eaux pluviales pour tenir compte de ces évolutions.

5.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

5.2.1. Règlement écrit

Pour chacune des zones UA, UB, UE, UX, A et N, les articles « Eaux pluviales » du chapitre « DESSERTE PAR LES RESEAUX » du règlement écrit sont modifiés comme suit :

<i>Extrait du règlement en vigueur</i>	<i>Extrait du règlement après modification du PLU</i>
ZONES UA, UB, UE, UX, A et N : DESSERTE PAR LES RESEAUX	ZONES UA, UB, UE, UX, A et N : DESSERTE PAR LES RESEAUX
[...] ASSAINISSEMENT [...] Eaux pluviales Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur. Les principes à appliquer sont les suivants : - L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des	[...] ASSAINISSEMENT [...] Eaux pluviales ~~Toute construction doit disposer de dispositifs permettant la gestion des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.~~ ~~Les principes à appliquer sont les suivants :~~ ~~- L'infiltration dans le sol, sous réserve de compatibilité avec les dispositions des~~

périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;

- L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;

- La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.

Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).

En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.

~~périmètres de protection des captages d'eau potable, le cas échéant, et sous réserve que le projet ne soit pas situé à proximité d'une source de pollution atmosphérique, dans le panache d'une pollution de la nappe ou sur un site dont le sol est susceptible d'être pollué ;~~

~~— L'utilisation des espaces extérieurs, légèrement en contrebas de la voirie, pouvant supporter sans préjudice une lame d'eau de faible hauteur, le temps d'un orage (jardins, allées, bassins, noues, places de stationnement, place de retournement...) ;~~

~~— La limitation de l'imperméabilisation ou encore la végétalisation des toitures, en complément avec une des solutions alternatives ci-avant.~~

~~Si aucune de ces solutions ne peut être appliquée, sous réserve d'autorisation du milieu, les eaux pluviales pourront être évacuées directement vers un émissaire naturel à écoulement superficiel (cours d'eau, fossé, ...), éventuellement par l'intermédiaire d'un réseau pluvial, moyennant une rétention avec restitution limitée. Dans tous les cas, les rejets ne devront pas faire peser sur les fonds inférieurs une servitude supérieure à celle qui prévalait avant le projet (cf. Code Civil article 640).~~

~~En cas d'impossibilité de rejet vers un tel émissaire, le rejet pluvial pourra exceptionnellement être dirigé vers le réseau public d'assainissement unitaire, moyennant une limitation de débit, conformément aux prescriptions du règlement de service en vigueur.~~

Pour tout projet (construction, extension ou reconstruction d'un bâtiment, création d'une voie, réfection d'une aire de stationnement, etc.), la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de l'opération, avec ou sans admission au réseau, est obligatoire.

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

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

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

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

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

	La combinaison de plusieurs systèmes est envisageable. Certains systèmes nécessitent que le porteur de projet recueille des autorisations spécifiques (exemple : gestionnaire du réseau public, Etat, etc...). Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge de l'aménageur ou du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés au terrain et à l'opération.
--	---

5.3. Incidences sur l'environnement

Etant des modifications issues d'une doctrine allant dans le sens d'une meilleure gestion des eaux pluviales, les dispositions ci-dessus n'ont pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire, elles sont favorables à la préservation de la ressource en eau et améliorent la qualité de traitement des eaux usées en déchargeant les stations d'épuration des eaux pluviales.

5.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

5.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

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

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

Ce point de modification entre également dans l'orientation 5.1 « Prévenir les risques naturels liés aux événements pluvieux » du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCOT Bruche Mossig qui vise un traitement des eaux pluviales proche du cycle de l'eau pour toute nouvelle imperméabilisation (page 42 du DOO).

Ce point de modification répond aussi à la règle n°25 « Limiter l'imperméabilisation du sol » du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) qui favorise la limitation de l'imperméabilisation des sols dans les projets d'aménagement et d'infrastructure en posant un cadre pour la gestion du risque inondation et la réduction de la surcharge des réseaux urbains.

Ce point de modification répond également aux actions « 05 : Limiter et réduire l'imperméabilisation des sols, végétaliser » et « 22 : Mettre en place une gestion écologique de la ressource eau » du PCAET Bruche-Mossig qui ont pour objectifs de préserver la ressource en eau et d'agir sur la consommation des particuliers.

6. POINT N°3 : EVOLUTION DE LA REGLE RELATIVE À LA COULEUR DES COUVERTURES DES CONSTRUCTIONS EN ZONES UA ET UB

6.1. Objet et motivation

Ce point de modification du PLU vise à modifier les dispositions relatives à l'aspect des toitures en zones UA et UB afin de faciliter l'interprétation de cette règle pour les pétitionnaires dans le cadre des autorisations d'urbanisme et de leur instruction en zones UA et UB.

La commune souhaite confirmer et renforcer sa volonté d'obliger la réalisation de toitures uniquement en couleur terre cuite naturelle, c'est-à-dire rouge ou brun. Pour faciliter l'interprétation de cette règle, le règlement est complété en interdisant l'utilisation de toute autre couleur.

Par ailleurs, les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...) restent autorisés. La commune souhaite néanmoins supprimer la règle indiquant que les panneaux solaires ou photovoltaïques doivent être préférentiellement intégrés à la toiture, dans la mesure où cela pose des difficultés techniques.

6.2. Pièces du PLU modifiées

Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le règlement écrit

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

6.2.1. Règlement écrit

Les articles « ZONE UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » et « ZONE UB : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du règlement écrit sont modifiés comme suit :

Extrait du règlement en vigueur	Extrait du règlement après modification du PLU
ZONE UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] Les toitures et couvertures [...] 4. Les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.	ZONE UA : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...] Les toitures et couvertures [...] 4. Les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle (rouge et brun). Toutes les autres couleurs sont interdites. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). ~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.~~
ZONE UB : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]	ZONE UB : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE [...]

Couvertures En cas de toiture en pente, les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.	Couvertures En cas de toiture en pente, les couvertures seront constituées de tuiles ou matériaux dont la coloration et l'aspect rappelleront la tuile en terre cuite naturelle (rouge et brun). Toutes les autres couleurs sont interdites. Sont toutefois autorisés les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïques,...). ~~Les panneaux solaires ou photovoltaïques seront préférentiellement intégrés à la toiture.~~
--	---

6.3. Incidences sur l'environnement

Les dispositions du PLU, modifiées de la façon exposée ci-dessus, sont sans incidence sur l'environnement.

6.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec le PADD.

6.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Ce point de modification n'est pas en contradiction avec les documents de rangs supérieurs.

7. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente modification, le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Superficie en ha	AVANT révision	APRES révision n°1	APRES Modification n°1	Évolution depuis la révision
------------------	-------------------	--------------------------	------------------------------	------------------------------------

ZONES URBAINES				
UA	8,4	8,9	8,9	-
UB	16,8	16,7	16,8	+0,1
UX	4,4	3,3	3,3	-
UE	0	0,4	0,4	-
TOTAL U	29,6	29,3	29,4	+0,1

ZONES À URBANISER				
1AU		-	1,06	-
2AU		3,3	1,16	-
TOTAL AU	5,6	3,3	2,22	-1,08

ZONE AGRICOLE				
A	178,8	83,8	84,8	+1
Ac	0	33,8	33,8	-
Ac1	0	9,7	9,7	-
TOTAL A	178,8	127,3	128,3	+1

ZONE NATURELLE ET FORESTIERE				
N	14,6	67,3	67,3	-
Nj	0,4	0	0	-
Ne	0	1,8	1,8	-
TOTAL N	15	69,1	69,1	-