



**Commune
de Kilstett**

Déclaration de projet sur l'ancien site TCR à Kilstett, emportant mise en compatibilité du PLUi du Pays Rhénan

Pièces du PLUi modifiées

Dossier d'enquête publique

Décembre 2024



Agence
d'urbanisme
de Strasbourg
Rhin supérieur

Sommaire

1. Incidences du projet sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation
2. Incidences du projet sur le règlement graphique (zonage)
3. Incidences du projet sur le règlement écrit
4. Incidences du projet sur la liste des emplacements réservés
5. Incidences du projet sur les justifications
6. Incidences du projet sur l'évaluation environnementale
7. Pièces modifiées du PLUi

1. Incidences du projet sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation

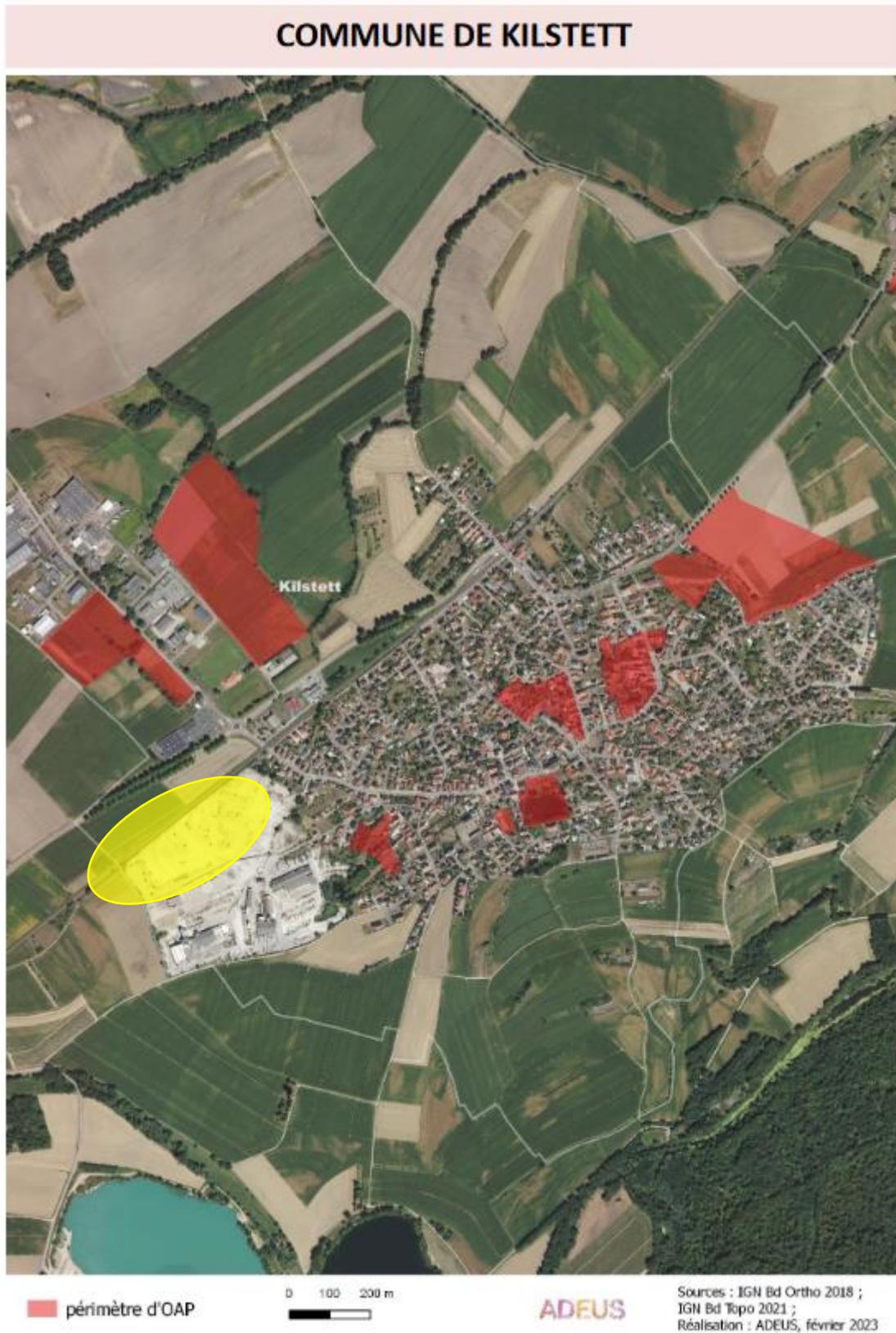
- **OAP sectorielle : KILSTETT – Secteur « Ouest UD6 » à créer**

ETAT INITIAL



MODIFICATIONS PROPOSEES

Plan général à modifier



32. KILSTETT – Secteur « Ouest UD6 »

1. Destination du secteur

Ce secteur est destiné à accueillir un quartier mixte à dominante d'habitat. Le secteur correspond à la friche urbaine de l'ancien site de l'entreprise TCR.

2. Seuil d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui doit couvrir une superficie minimale de 1 ha (voirie et espaces publics compris).

Elle ne doit pas provoquer la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles. Lorsqu'un reliquat d'une telle zone est inférieur à la surface minimale précédemment exigée, celui-ci peut néanmoins être urbanisé à condition de couvrir l'intégralité des terrains restants.

3. Intégration environnementale et paysagère

Le Corridor Ecologique Régional longe la limite ouest du secteur. Cette limite correspond aussi à la limite du ban de Kilstett et à la limite entre zone urbaine et zone agricole. Une transition végétale doit être réalisée sur cette limite pour conforter la fonction de corridor écologique de cet espace. Cette continuité écologique sera de l'ordre d'une dizaine de mètres et constitué de plusieurs strates végétales dont la strate arborée.

Le site est longé au nord par la voie ferrée Strasbourg-Lauterbourg. Un écran sonore doit être réalisé le long de cette voie ferrée et son rôle de corridor de biodiversité doit être maintenu.

Au sud, le secteur est contigu à une zone UX. Un écran végétal marquant la transition avec ce secteur à vocation économique doit être réalisé.

Ces espaces de transitions en limites nord, ouest et sud du secteur doivent être composés d'essences locales. Ces espaces ont une largeur suffisante pour assurer leur fonction écologique et d'écran.

Dans la partie est du secteur, au contact du secteur d'habitat individuel périphérique existant, une forme urbaine faiblement dense de type pavillonnaire sera réalisée pour assurer une transition entre le futur quartier et l'existant. Les grands arbres favorables à la biodiversité seront préservés sous forme d'un espace de transition.

Il s'agit d'un secteur de renouvellement urbain sur un ancien site industriel (entreprise TCR). Il comprend potentiellement des installations et sols pollués. A ce titre, son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à des dispositions règlementaires spécifiques, définies au règlement du PLUi.

4. Desserte et organisation viaire

L'accès à la zone doit se faire en se connectant aux voiries existantes en périphérie de la zone, tel que cela figure au schéma d'aménagement de la zone. Ces accès devront être reliés entre eux par des voies de desserte interne à la zone. Ces voies pourront être réalisées en plusieurs étapes, dans le respect du schéma d'ensemble.

Un maillage de voies principales d'orientation est-ouest, dessert le site depuis le chemin Zehnacker et la rue de la Gravière. Ce maillage constitue la voie de bouclage et doit être aménagé en conséquence.

La voie centrale, dans la continuité du chemin Zehnacker, sera doublée d'une noue pour récupérer les eaux de pluies.

Sur cet axe central, un maillage structurant pour les modes doux doit aussi être réalisé. Il permet de relier Kilstett à la Wantzenau. Au nord-est du secteur son débouché doit se faire au niveau de l'emplacement réservé « KIL 10 » portant la création d'un cheminement de déplacement en mode doux.

Un maillage viaire complète ces axes structurants avec une orientation nord-sud et permet la desserte des habitations.

Dans le nord du secteur, le stationnement des maisons en bande est rassemblé et réalisé en structure. Il répond aux besoins en stationnement des constructions alentour dans un rayon de 80 mètres. Il constitue aussi un écran sonore et visuel avec la voie ferrée. Et il doit être conçu de façon à pouvoir supporter des panneaux photovoltaïques en toiture.

Dans la partie sud du secteur, les besoins en stationnement sont traités à la parcelle. Les espaces dédiés au stationnement seront engazonnés. Des carports pourront être ajoutés à condition que leurs toitures soient végétalisées.

5. Programmation et formes urbaines

La programmation urbaine doit proposer une diversité de formes d'habitat. En cohérence avec les orientations du SCoT de la Bande Rhénane Nord, la programmation de la zone doit tendre vers :

- au moins 70 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense,
- au moins 20 % de logements locatifs aidés ;

La densité moyenne du secteur devra atteindre au minimum 25 à 35 logements par hectare cessible (hors VRD et espaces communs).

Une diversité de forme bâtie composée d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire, de maisons en bande et d'habitat individuel devra constituer la programmation conformément au schéma d'aménagement du secteur.

L'habitat collectif a une hauteur ne dépassant pas deux étages au-dessus du rez-de-chaussée pour garantir sa bonne intégration dans le secteur. Chaque logement y disposera d'un espace extérieur.

Dans l'habitat intermédiaire, chaque logement dispose d'une entrée individuelle et d'un espace extérieur.

Les maisons en bande disposeront d'un jardin à l'avant (côté rue) et à l'arrière.

Les maisons en bande prévues au schéma d'aménagement dans la partie nord du secteur ont leur stationnement en structure (en hauteur) formant un écran bâti par rapport à la voie ferrée.

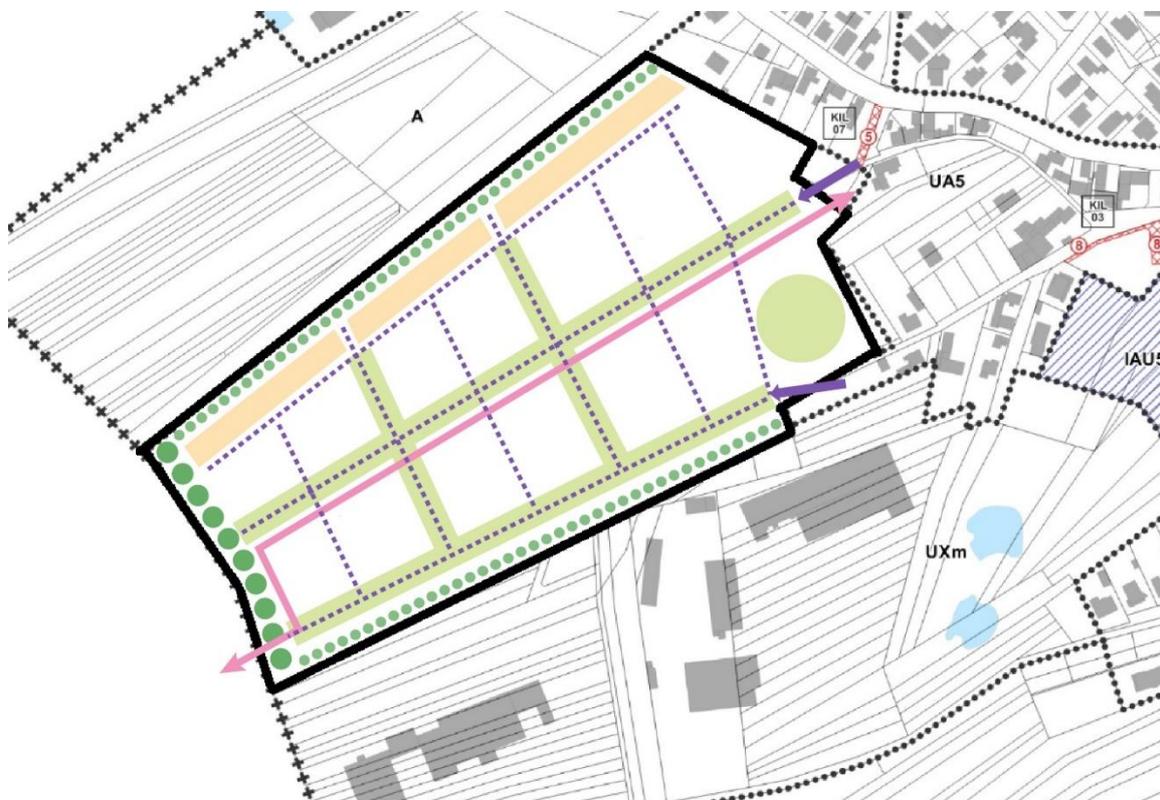
6. Phasage

L'urbanisation de la zone doit être phasée dans le temps afin de permettre un développement progressif et raisonné du secteur. Elle doit comprendre deux principales tranches, tel que figuré sur le schéma d'aménagement. La tranche 1 sera réalisée avant la tranche 2.

- La tranche 1 a une superficie d'environ 4 ha,
- La tranche 2 a une superficie d'environ 3 ha.

Toutes les formes d'habitat sont représentées dans les deux tranches selon le schéma d'aménagement.

7. Schéma d'aménagement



-  Corridor écologique à maintenir et valoriser
-  Ecran végétal à créer/maintenir
-  Noue et aménagement paysager des espaces publics à créer
-  Parc à créer en conservant les grands sujets présents sur site
-  Structures dédiées au stationnement formant un écran sonore
-  Principe de voie à créer
-  Liaisons modes actifs

8. Phasage du projet



Phase 1 : à partir de 2025 et Phase 2 à partir de 2030.

2. Incidences du projet sur le règlement graphique (zonage)

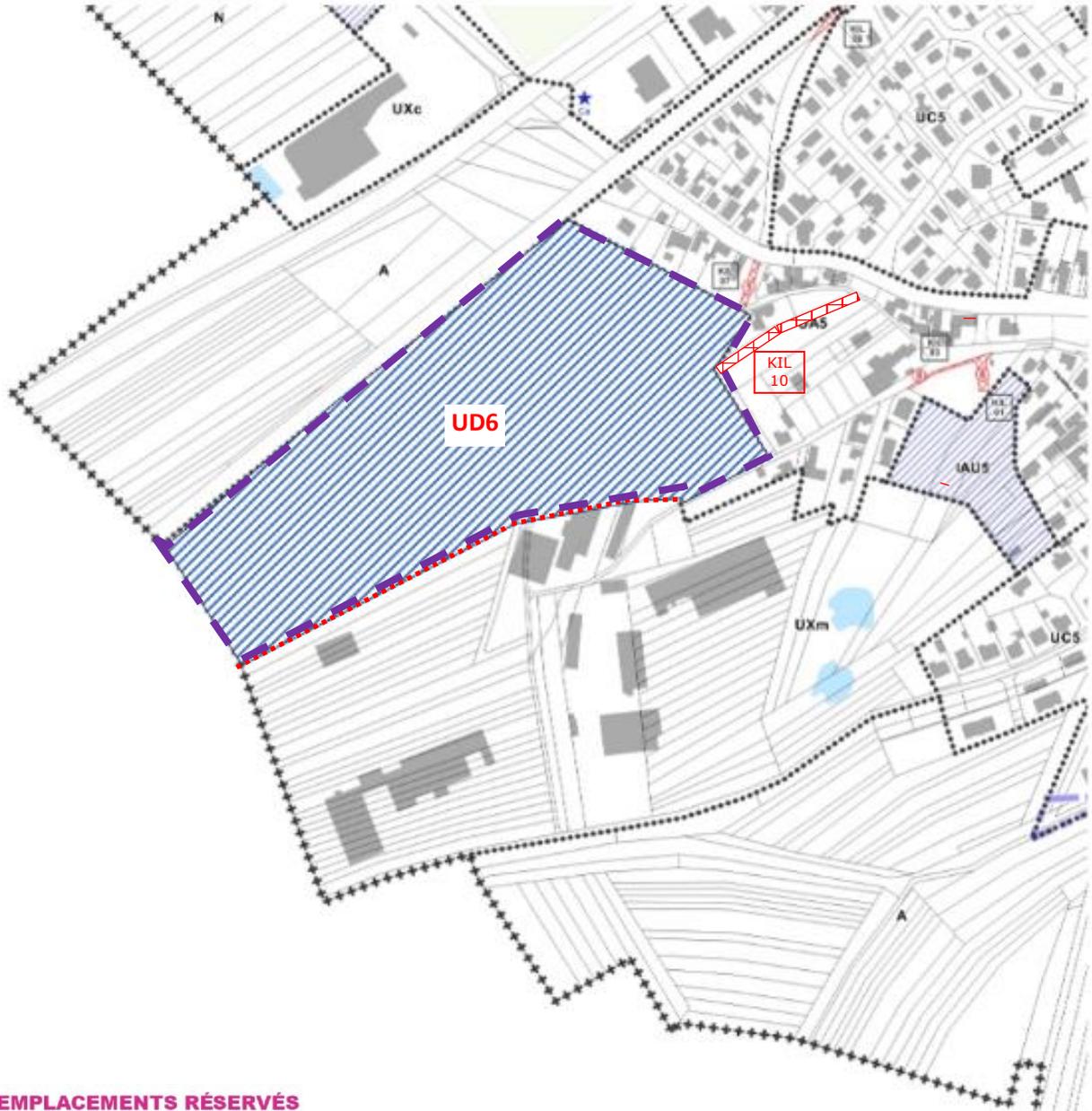
ETAT INITIAL

Extrait du ZONAGE planche « Kilstett » n°22



MODIFICATION PROPOSEE

ZONAGE modifié



EMPLACEMENTS RÉSERVÉS



emplacement réservé



numéro d'opération



limite communale



limite de zone



désignation de la zone



secteur soumis à une orientation
d'aménagement et de programmation



site potentiellement pollué

3. Incidences du projet sur le règlement écrit

ETAT INITIAL**ZONE UD – Préambule (page 71)**

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UD les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



PREAMBULE

La zone UD est zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne les grands secteurs d'urbanisation récente composés d'une diversité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif), ainsi que des secteurs de renouvellement urbain.

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de UD1 à UD5.

Les explications de la zone UD figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU.

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – Préambule

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD



RAPPEL : outre les règles édictées ci-après, s'appliquent également en zone UD les règles des « dispositions applicables à toutes les zones », figurant dans le titre II du présent règlement.



PREAMBULE

La zone UD est zone urbaine à vocation mixte (habitat, commerces, services, activités diverses, équipements publics et/ou d'intérêt collectif) qui concerne les grands secteurs d'urbanisation récente composés d'une diversité de formes urbaines (habitat individuel, intermédiaire et collectif), ainsi que des secteurs de renouvellement urbain.

Elle est divisée en plusieurs secteurs de zones, de UD1 à **UD5 UD6**.

Les explications de la zone UD figurent de façon détaillée dans le rapport de présentation du PLU

Extrait du rapport de présentation (non opposable au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1 du code de l'urbanisme)

SECTION A – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Article A.1 – UD : Usages, affectations des sols, activités, destinations et sous-destinations interdits

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Sont interdits :

- 1.1. Les activités susceptibles de provoquer des pollutions, nuisances, ou susciter des risques incompatibles avec la vocation résidentielle.
- 1.2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole et forestière.
- 1.3. Les habitations légères de loisirs (constructions démontables et transportables).
- 1.4. Les terrains de camping et de caravanage, la pratique du camping en-dehors des terrains aménagés et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.5. Les garages collectifs de caravanes.

ETAT INITIAL

ZONE UD – SECTION B – Article B.1 (page 73)

1. Dispositions générales :

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

- S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

1.2. Dans le secteur UD1 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Dans les secteurs UD2 et UD3 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.4. Dans les secteurs UD4 et UD5

Non règlementé

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.
- aux constructions et installations situées le long de voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile (venelles, pistes cyclables, etc.).
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article B.2 – UD : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot.

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – SECTION B – Article B.1

1. Dispositions générales :

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

- S'il existe le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants qui marquent la continuité visuelle de la rue, le respect d'un tel ordonnancement peut être imposé pour toute construction nouvelle qui s'y insérera.
- Les saillies sur façade surplombant le domaine public sont interdites, à l'exception des débords de toiture à condition :
 - de ne pas excéder 0,50 mètre ;
 - de respecter une hauteur minimale de 4,20 mètres au-dessus du domaine public ;
 - de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.

1.2. Dans le secteur UD1 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 8 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.3. Dans les secteurs UD2 ~~et UD3~~ , UD3 et UD6 :

Sauf dispositions graphiques particulières, les constructions et installations doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres des voies existantes, à modifier ou à créer.

1.4. Dans les secteurs UD4 et UD5

Non règlementé

2. Dispositions particulières :

Ces dispositions générales ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'y ont qu'un accès.
- aux constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant.
- aux constructions et installations situées le long de voies et emprises non ouvertes à la circulation automobile (venelles, pistes cyclables, etc.).
- aux bassins des piscines qui doivent s'implanter à une distance au moins égale à 1 mètre des voies et emprises publiques.

Article B.2 – UD : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas à l'enveloppe extérieure d'une opération d'aménagement d'ensemble, mais lot par lot

ETAT INITIAL

ZONE UD – SECTION B – Article B.2 (page 74)

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

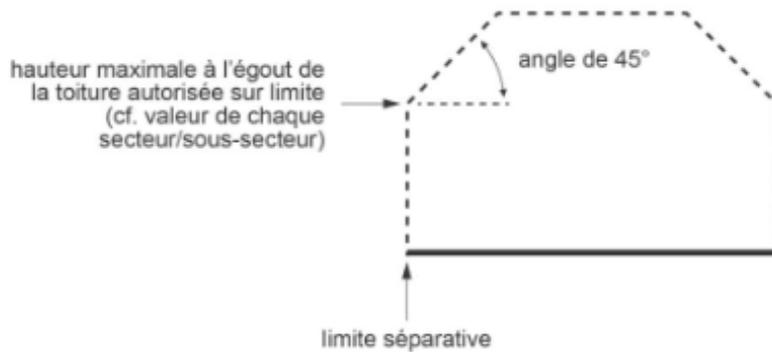


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dans les secteurs UD1 et UD2

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dans le secteur UD3

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – SECTION B – Article B.2

1. Dispositions générales

1.1. Dans l'ensemble de la zone UD

Les saillies sur façade surplombant les parcelles voisines, au-delà de la limite séparative, sont interdites.

1.2. Dispositions applicables aux différents secteurs de zones ci-après (explications) :

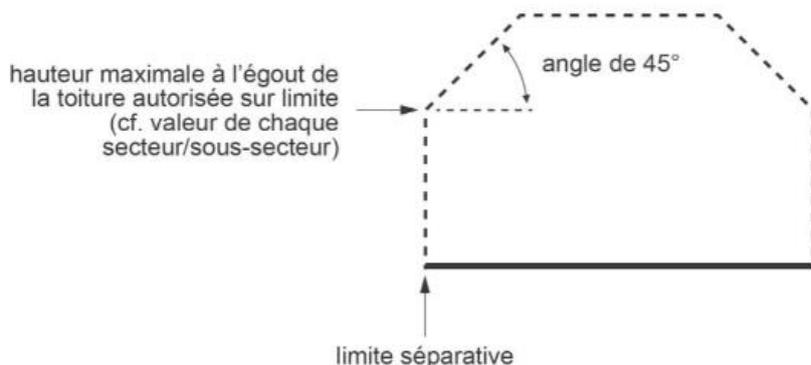


Schéma illustratif : conditions fixées en cas d'implantation d'une construction/installation sur limite séparative (ou en léger recul)

1.3. Dans les secteurs UD1 ~~et UD2~~ , UD2 et UD6

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative.
- Soit en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres).
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.4. Dans le secteur UD3

Les constructions et installations doivent s'implanter :

- Soit sur limite séparative ou en léger recul (minimum 0,80 mètres et maximum 1,80 mètres) à condition que la hauteur totale n'y excède pas 3,5 mètres et qu'aucune partie du bâtiment ne soit visible sous un angle de plus de 45° au-dessus de cette hauteur.
- Soit en recul de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ETAT INITIAL

ZONE UD – SECTION B – Article B.4 (page 76)

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dans le secteur UD1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur UD2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

4. Dans les secteurs UD3 et UD5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

5. Dans le secteur UD4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout (12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse), 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UD : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – SECTION B – Article B.4

1. Mode de calcul de la hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au niveau fini du trottoir (ou à défaut de la voirie) au droit de l'unité foncière, pour les constructions implantées sur une profondeur de 40 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise du domaine public.

- par rapport au niveau moyen du terrain d'assiette de la construction pour les constructions implantées au-delà de cette profondeur.

Les éléments de faible emprise tels que les paratonnerres, les souches de cheminées, etc., ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur.

2. Dans le secteur UD1 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

3. Dans le secteur UD2 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 10 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

4. Dans les secteurs UD3 et UD5 :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout et 9 mètres à l'égout principal de la toiture ou au sommet de l'acrotère.

5. Dans le secteur UD4

La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres hors tout (12 mètres au sommet de l'attique dans le cas de toiture terrasse), 7 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

6. Dans le secteur UD6

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres hors tout, 9 mètres à l'égout principal de la toiture et 8 mètres au sommet de l'acrotère.

SECTION C – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article C.1 – UD : Prescriptions relatives à l'insertion dans le contexte

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

ETAT INITIAL

ZONE UD – SECTION D – Article D.1 (page 78)

- 2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).
- 2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.
- 2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UD : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

Dans le secteur UD4, la bande de recul réglementaire des constructions de 6 mètres par rapport aux berges du Kleinbach doit être préservée en espace planté perméable.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – SECTION D – Article D.1

2.4. Une hauteur de clôture supérieure peut-être exigée ou autorisée, notamment pour des raisons de sécurité ou dans le cas de nuisances (par exemple le long d'axes routiers à forte circulation).

2.5. La transparence des clôtures et/ou une diminution de leur hauteur maximale peut-être exigée afin d'améliorer la visibilité, notamment aux angles de rues, pour des motifs de sécurité.

2.6. Les clôtures éventuelles doivent être implantées à une distance au moins égale à 3 mètres de l'axe des chemins ruraux et d'exploitation.

3. Clôtures en limite séparative :

Les clôtures éventuelles n'excéderont pas 1,80 mètres de haut.

SECTION D – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article D.1 – UD : Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

1. Dispositions générales :

La réalisation d'espaces plantés perméables sur une surface au moins égale à 20 % de l'unité foncière est obligatoire.

Ces espaces plantés perméables ne pourront être destinés aux aires de stationnement à réaliser, prévues au titre II : « Dispositions applicables à toutes les zones ».

En complément, toute nouvelle opération de plus de 10 logements doit comporter au sein de l'unité foncière une surface minimum de 9 m² de pleine terre permettant l'implantation d'un composteur collectif. Cette surface doit être aisément accessible et implantée de manière à limiter les nuisances éventuelles vis-à-vis des habitations.

Dans le secteur UD4, la bande de recul règlementaire des constructions de 6 mètres par rapport aux berges du Kleinbach doit être préservée en espace planté perméable.

Dans le secteur UD6, la bande créée par le recul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques sera préservée en espaces plantés perméables sur au moins 50% de sa surface.

2. Dispositions particulières :

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas :

- en cas de réhabilitation dans les volumes préexistants, y compris la création de surface de plancher sous le couvert de la toiture existante.
- en cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment préexistant.
- aux unités foncières inférieures à 400 m².

La réalisation de toitures végétalisées en remplacement des espaces perméables plantés est admise, dans un ratio de 2 m² de toiture réalisés pour 1 m² d'espace perméable initialement nécessaire au regard des dispositions ci-dessus.

ETAT INITIAL

ZONE UD – SECTION E – Stationnement (page 79)

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garantie sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.

- Destination « Logement et hébergement » :

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- par logement : 2 places

Dans le cas contraire :

- par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser réglementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

MODIFICATION PROPOSEE

ZONE UD – SECTION E – Stationnement (page 79)

SECTION E – STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le dimensionnement à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est au minimum de 2,50 x 5 mètres, non pris en compte les dégagements, et 2,50 x 10 mètres y compris les dégagements.

Les obligations réglementaires en matière de personnes à mobilité réduite doivent être respectées.

Les dimensions précitées peuvent être réduites dans le cas de la mise en œuvre d'un système de stationnement mécanique et automatisé des véhicules.

Les aires de stationnement et les espaces dévolus aux aires de stationnement doivent être conçus de manière à assurer l'efficacité du stationnement des véhicules (accessibilité, aisance des circulations, manœuvres et retournement, possibilité de giration, etc.).

Dans le cas de redécoupage(s) foncier(s), le respect de l'application de l'ensemble des dispositions du présent article doit être garanti sur toute unité foncière préexistante concernée par ces dispositions.

Toute nouvelle opération doit prévoir le pré-équipement des places de stationnement dans les conditions suivantes : le pré-équipement de la totalité des stationnements, dans les parkings de plus de 10 places situés dans les bâtiments résidentiels neufs ou jouxtant de tels bâtiments, et le pré-équipement de 20% des places pour les bâtiments non résidentiels.

Toute nouvelle opération de plus de 1000 m² de surface plancher et toute création de parking en ouvrage supérieur à 20 places de stationnement doivent équiper 2 places (dont une PMR) de stationnement avec un point de recharge partagé pour véhicules électriques ou hybrides rechargeable nécessitant un connecteur de type 3 pouvant aller jusqu'à 22kW minimum.

Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous.

- Destination « Logement et hébergement » :

Dès lors que ces informations sont fournies lors de la demande d'autorisation :

- **par logement : 2 places dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UD6.**
- **par logement : 3 places dans le secteur UD6 uniquement.**

Dans le cas contraire :

- **par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 1 place dans l'ensemble de la zone UD à l'exception du secteur UD6.**
- **par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher : 2 places dans le secteur UD6¹ uniquement.**

Dans l'ensemble des cas, la ou les place(s) de stationnement à réaliser réglementairement doi(ven)t être non close(s).

En complément des dispositions ci-avant, au moins une place de stationnement visiteurs, non close, doit être réalisée pour trois logements (ou par tranche entamée de 300 m² de surface plancher).

¹ Rappel : dispositions applicables à toutes les zones : Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération.

4. Incidences du projet sur la liste des emplacements réservés

ETAT INITIAL

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires
HER 07	Elargissement du chemin rural à 8 mètres en vue de la desserte de la zone d'urbanisation future	Commune de Herrlisheim
HER 08	Prolongement de la rue Bohl vers la rue de Drusenheim	Commune de Herrlisheim
HER 09	Aménagement de l'entrée Sud de la commune en vue de la réalisation d'un accès à la zone d'urbanisation future	Commune de Herrlisheim
HER 10	Aménagement de la rue des Marais	Commune de Herrlisheim
HER 11	Aménagement de la rue de Gambshiem	Commune de Herrlisheim
KAUFFENHEIM		
KAU 01	Création d'une voie d'une emprise de 5 mètres, faisant la liaison entre la rue des Champs et la zone d'urbanisation future	Commune de Kauffenheim
KAU 02	Aménagement d'un pan coupé au croisement des rues de la Mairie et de Fleckenstein	Commune de Kauffenheim
KAU 03	Elargissement de 1 mètre de l'emprise actuelle de la rue de l'Ecole.	Commune de Kauffenheim
KAU 04	Espace vert planté d'une emprise de 12 mètres, formant espace tampon permettant l'intégration paysagère du village sur tout le flanc Est.	Commune de Kauffenheim
KAU 05	Extension du cimetière	Commune de Kauffenheim
KAU 06	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune de Kauffenheim
KAU 07	Création d'un cheminement piétons-cycles le long de la RD 397	Commune de Kauffenheim
KAU 08	Aménagement d'une voie d'accès et d'un espace de retournement, permettant de desservir la zone d'urbanisation future	Commune de Kauffenheim
KILSTETT		
KIL 01	Amorce d'une voie de desserte de la zone d'urbanisation future à partir de la rue de la Gravière (emprise 8 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 02	Chemin piéton prolongeant la rue du Rhin jusqu'à l'actuel groupe scolaire (emprise 2 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 03	Amélioration de la rue de la Gravière	Commune de Kilstett
KIL 04	Amélioration du tronçon Sud de la rue de l'Etang à partir de la rue de Mai afin de desservir la zone d'urbanisation future (emprise 8 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 05	Amélioration de la rue de Mai à 8 mètres d'emprise.	Commune de Kilstett
KIL 06	Amélioration de la partie Sud de la rue du Cimetière à 8 mètres d'emprise.	Commune de Kilstett
KIL 07	Elargissement de l'accès à l'ancien site « TCR » depuis la rue du Lieutenant de Bettignies (emprise 5 mètres)	Commune de Kilstett
KIL 08	Création d'une piste cyclable le long de la rue du Chemin de Fer	Commune de Kilstett
KIL 09	Extension du groupe scolaire	Commune de Kilstett

MODIFICATION PROPOSEE

Numéro	Désignation des opérations	Bénéficiaires
HER 07	Elargissement du chemin rural à 8 mètres en vue de la desserte de la zone d'urbanisation future	Commune de Herrlisheim
HER 08	Prolongement de la rue Bohl vers la rue de Drusenheim	Commune de Herrlisheim
HER 09	Aménagement de l'entrée Sud de la commune en vue de la réalisation d'un accès à la zone d'urbanisation future	Commune de Herrlisheim
HER 10	Aménagement de la rue des Marais	Commune de Herrlisheim
HER 11	Aménagement de la rue de Gamsheim	Commune de Herrlisheim
KAUFFENHEIM		
KAU 01	Création d'une voie d'une emprise de 5 mètres, faisant la liaison entre la rue des Champs et la zone d'urbanisation future	Commune de Kauffenheim
KAU 02	Aménagement d'un pan coupé au croisement des rues de la Mairie et de Fleckenstein	Commune de Kauffenheim
KAU 03	Elargissement de 1 mètre de l'emprise actuelle de la rue de l'Ecole.	Commune de Kauffenheim
KAU 04	Espace vert planté d'une emprise de 12 mètres, formant espace tampon permettant l'intégration paysagère du village sur tout le flanc Est.	Commune de Kauffenheim
KAU 05	Extension du cimetière	Commune de Kauffenheim
KAU 06	Aménagement d'un parc de stationnement	Commune de Kauffenheim
KAU 07	Création d'un cheminement piétons-cycles le long de la RD 397	Commune de Kauffenheim
KAU 08	Aménagement d'une voie d'accès et d'un espace de retournement, permettant de desservir la zone d'urbanisation future	Commune de Kauffenheim
KILSTETT		
KIL 01	Amorce d'une voie de desserte de la zone d'urbanisation future à partir de la rue de la Gravière (emprise 8 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 02	Chemin piéton prolongeant la rue du Rhin jusqu'à l'actuel groupe scolaire (emprise 2 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 03	Amélioration de la rue de la Gravière	Commune de Kilstett
KIL 04	Amélioration du tronçon Sud de la rue de l'Etang à partir de la rue de Mai afin de desservir la zone d'urbanisation future (emprise 8 mètres).	Commune de Kilstett
KIL 05	Amélioration de la rue de Mai à 8 mètres d'emprise.	Commune de Kilstett
KIL 06	Amélioration de la partie Sud de la rue du Cimetière à 8 mètres d'emprise.	Commune de Kilstett
KIL 07	Elargissement de l'accès à l'ancien site « TCR » depuis la rue du Lieutenant de Bettignies (emprise 5 mètres)	Commune de Kilstett
KIL 08	Création d'une piste cyclable le long de la rue du Chemin de Fer	Commune de Kilstett
KIL 09	Extension du groupe scolaire	Commune de Kilstett
KIL 10	Création d'un cheminement de modes doux vers le Chemin Zehnacker	Commune de Kilstett

5. Incidences du projet sur les justifications

ETAT INITIAL

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 64

4. ZONE UD

4.1 Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, qui identifie des secteurs de projet spécifiques. Elle présente un caractère localisé, à la différence des autres zones urbaines à dominante d'habitat (qui couvrent des types de tissus urbains de façon généralisée sur le territoire). Son objectif est d'encadrer/faciliter l'émergence de projets urbains spécifiques et non de préserver une forme urbaine particulière et généralisée à l'ensemble du territoire.

Ces secteurs de projets urbains concernent notamment :

- des projets d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation et qui offrent une grande diversité de formes bâties au sein d'un même quartier (habitat individuel, intermédiaire et collectif) et/ou une mixité fonctionnelle ou sociale ;
- des secteurs en friche ou en reconversion au sein de l'enveloppe urbaine et qui ont vocation à faire l'objet de projets de renouvellement urbain et de densification. Il s'agit parfois de friches économiques, qui présentent des surfaces relativement importantes, suffisantes pour pouvoir parler de « morceaux de ville ». Ce contexte, qui n'est pas lié à une typomorphologie bâtie préexistante qui serait à préserver, ouvre la possibilité de créer un nouveau morceau de ville avec des règles d'urbanisme qui lui seraient propres, tout en répondant aux grandes orientations du PADD en particulier l'optimisation foncière et la mixité des fonctions ;
- des secteurs d'habitat collectif ponctuels (datant notamment des années 70), implantés sur un parcellaire restructuré pouvant appartenir à un acteur institutionnel ou à des bailleurs sociaux : leur classement en UD se justifie car cette zone offre la souplesse nécessaire à d'éventuels projets urbains futurs, d'amélioration/renouvellement.

La zone UD vise ainsi à encadrer/faciliter le renouvellement urbain, en particulier sur des grands secteurs de projet, en définissant un cadre réglementaire ouvert et variable de manière à permettre une souplesse dans la conception des projets et la mise en œuvre d'innovations architecturales et urbaines.

La zone UD constitue en outre une zone privilégiée pour la densification du bâti et la mixité fonctionnelle. Celle-ci est modulée suivant le contexte urbain et tient compte dans certains cas de projets urbains en cours ayant déjà défini un cadre réglementaire. Cela motive la création de plusieurs secteurs de zone, de UD1 à UD5.

MODIFICATION PROPOSEE

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 64

4. ZONE UD

4.1 Motifs et principes de délimitation de la zone

La zone UD est une zone urbaine mixte à dominante d'habitat, qui identifie des secteurs de projet spécifiques. Elle présente un caractère localisé, à la différence des autres zones urbaines à dominante d'habitat (qui couvrent des types de tissus urbains de façon généralisée sur le territoire).

Son objectif est d'encadrer/faciliter l'émergence de projets urbains spécifiques et non de préserver une forme urbaine particulière et généralisée à l'ensemble du territoire.

Ces secteurs de projets urbains concernent notamment :

- des projets d'aménagement d'ensemble en cours de réalisation et qui offrent une grande diversité de formes bâties au sein d'un même quartier (habitat individuel, intermédiaire et collectif), associée à une diversité architecturale ;

- des secteurs actuellement en friche au sein de l'enveloppe urbaine et qui ont vocation à faire l'objet de projets de renouvellement urbain et de densification. Il s'agit très souvent de friches économiques, qui présentent des surfaces relativement importantes, suffisantes pour pouvoir parler de « morceaux de ville ». Ce contexte, qui n'est pas lié à une typomorphologie bâtie préexistante qui serait à préserver, ouvre la possibilité de créer un nouveau morceau de ville avec des règles d'urbanisme qui lui seraient propres, tout en répondant aux grandes orientations du PADD en particulier l'optimisation foncière et la mixité des fonctions ;

- des secteurs d'habitat collectif ponctuels (datant notamment des années 70), implantés sur un parcellaire restructuré pouvant appartenir à un acteur institutionnel ou à des bailleurs sociaux : leur classement en UD se justifie car cette zone offre la souplesse nécessaire à d'éventuels projets urbains futurs, d'amélioration/renouvellement.

La zone UD vise ainsi à encadrer/faciliter le renouvellement urbain, en particulier sur des grands secteurs de projet, en définissant un cadre réglementaire ouvert et variable de manière à permettre une souplesse dans la conception des projets et la mise en œuvre d'innovations architecturales et urbaines.

La zone UD constitue en outre une zone privilégiée pour la densification du bâti et la mixité fonctionnelle. Celle-ci est modulée suivant le contexte urbain et tient compte dans certains cas de projets urbains en cours ayant déjà défini un cadre réglementaire. Cela motive la création de trois secteurs de zone de UD1 à **UD6**.

ETAT INITIAL

1. RAPPORT DE PRESENTATON

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 65

4.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD

▪ Articles A.1 et A.2

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

▪ Article B.1

Le mode d'implantation des constructions par rapport à la voie publique est variable selon les secteurs de zone, notamment pour distinguer les projets urbains en cours de réalisation des autres cas de figure.

Dans le secteur de zone UD1, les constructions doivent s'implanter entre 3 et 8 mètres de la voie publique, en cohérence avec les opérations en cours de réalisation.

Dans les secteurs de zone UD2 et UD3, qui concernent notamment des sites en friche à reconvertir à l'avenir, un recul de 3 mètres est fixé afin d'offrir des possibilités d'optimiser l'avant des parcelles. Pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en UB et UC, le PLUi n'a pas repris certains reculs fixés à 5 mètres dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Par ailleurs, comme en zone UA, UB et UC et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD comprend des dispositions spécifiques relatives à l'ordonnancement des bâtiments (qui concerne ici plus particulièrement les zones UD déjà en partie bâties).

Le règlement définit également une dérogation aux dispositions générales, dans le cas particulier d'implantations le long de voies non ouvertes à la circulation automobile. Ces voies, par exemple des cheminements piétons, pistes cyclables, venelles etc. constituent des « voies et emprises publiques » au sens de l'article B.1 du PLUi, au même titre que les voies de desserte (automobile) sur lesquelles s'effectuent les accès aux parcelles. Or, ces voies non ouvertes à la circulation automobile s'organisent toujours le long des limites séparatives des parcelles, se distinguant ainsi de la voie de desserte (automobile). Le niveau de constructibilité de leurs abords n'est donc pas lié aux enjeux urbains de la rue (notamment le paysage urbain), ce qui motive cette dérogation. Aussi, dans la mesure où la zone UD porte principalement sur des projets urbains favorisant une densification de l'habitat, une telle dérogation permet d'optimiser le foncier par l'implantation possible de constructions sur les franges latérales des parcelles concernées.

▪ Article B.2

La zone UD présente un découpage parcellaire homogène et rationalisé (existant ou qui le sera dans le futur dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble), avec des terrains généralement peu profonds, ce qui ne génère pas véritablement de « cœurs d'îlots ». Ces caractéristiques motivent le choix d'une règle unique à l'article B.2, et non une règle différenciée selon la profondeur depuis la rue, comme en UA et UB.

MODIFICATION PROPOSEE

1. RAPPORT DE PRESENTATON

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 65

4.2 Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone UD

- **Articles A.1 et A.2**

Les dispositions des articles A.1 et A.2 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Article B.1**

Le mode d'implantation des constructions par rapport à la voie publique est variable selon les secteurs de zone, notamment pour distinguer les projets urbains en cours de réalisation des autres cas de figure.

Dans le secteur de zone UD1, les constructions doivent s'implanter entre 3 et 8 mètres de la voie publique, en cohérence avec les opérations en cours de réalisation.

Dans les secteurs de zone UD2 ~~et UD3~~, **UD3 et UD6**, qui concernent notamment des sites en friche à reconverter à l'avenir, un recul de 3 mètres est fixé afin d'offrir des possibilités d'optimiser l'avant des parcelles.

Pour les mêmes raisons que celles déjà évoquées en UB et UC, le PLUi n'a pas repris certains reculs fixés à 5 mètres dans les documents d'urbanisme précédemment en vigueur.

Par ailleurs, comme en zone UA, UB et UC et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD comprend des dispositions spécifiques relatives à l'ordonnancement des bâtiments (qui concerne ici plus particulièrement les zones UD déjà en partie bâties).

Le règlement définit également une dérogation aux dispositions générales, dans le cas particulier d'implantations le long de voies non ouvertes à la circulation automobile. Ces voies, par exemple des cheminements piétons, pistes cyclables, venelles etc. constituent des « voies et emprises publiques » au sens de l'article B.1 du PLUi, au même titre que les voies de desserte (automobile) sur lesquelles s'effectuent les accès aux parcelles. Or, ces voies non ouvertes à la circulation automobile s'organisent toujours le long des limites séparatives des parcelles, se distinguant ainsi de la voie de desserte (automobile). Le niveau de constructibilité de leurs abords n'est donc pas lié aux enjeux urbains de la rue (notamment le paysage urbain), ce qui motive cette dérogation. Aussi, dans la mesure où la zone UD porte principalement sur des projets urbains favorisant une densification de l'habitat, une telle dérogation permet d'optimiser le foncier par l'implantation possible de constructions sur les franges latérales des parcelles concernées.

- **Article B.2**

La zone UD présente un découpage parcellaire homogène et rationalisé (existant ou qui le sera dans le futur dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble), avec des terrains généralement peu profonds, ce qui ne génère pas véritablement de « coeurs d'îlots ». Ces caractéristiques motivent le choix d'une règle unique à l'article B.2, et non une règle différenciée selon la profondeur depuis la rue, comme en UA et UB.

ETAT INITIAL

1. RAPPORT DE PRESENTATION

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 66

- **Article B.3**

Les orientations du PADD visent à densifier l'enveloppe urbaine existante et à optimiser le foncier. L'article B.3 constitue un levier important dans la mise en œuvre de ces objectifs, ce qui motive la définition d'une emprise importante, de 70% en zone UD. Les petites parcelles de moins de 400 m² ne sont pas réglementées à l'article B.3 car la densification qui résulte de cette absence de règle porte sur un espace restreint, et ne risque pas de créer de rupture trop importante par rapport à la densité des tissus urbains environnants.

- **Article B.4**

Comme en zone UA, UB et UC, et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD définit en préalable un mode de calcul de la hauteur des constructions.

Les hauteurs maximales définies en zone UD permettent une augmentation raisonnée des hauteurs moyennes existantes dans les tissus environnants (généralement d'un niveau droit). Elles constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes et du cadre de vie.

- **Articles C.2**

Excepté des dispositions communes avec les autres zones urbaines (pentes de toiture maximale de 52° et règle de gabarit), l'article C2 ne définit pas de règle particulière en UD. L'objectif est de permettre une liberté dans les choix architecturaux, en particulier la possibilité de réaliser des toitures terrasse ou à faible pente, qui participent de l'innovation architecturale et de la transition énergétique, en cohérence avec les orientations du PADD (pose de panneaux solaires et photovoltaïques, végétalisation et dispositifs de rétention des eaux pluviales, etc.).

- **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Article D.1**

Les dispositions de l'article D.1 de la zone UD sont proches de celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. La valeur des espaces plantés perméables est sensiblement diminuée (à 20%) afin de permettre une densification plus importante des tissus urbains, en particulier dans les cas de reconversion de sites en friche.

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

MODIFICATION PROPOSEE

1. RAPPORT DE PRESENTATON

1.4. EXPLICATION DES CHOIX

Page 66

- **Article B.3**

Les orientations du PADD visent à densifier l'enveloppe urbaine existante et à optimiser le foncier. L'article B.3 constitue un levier important dans la mise en œuvre de ces objectifs, ce qui motive la définition d'une emprise importante, de 70% en zone UD. Les petites parcelles de moins de 400 m² ne sont pas réglementées à l'article B.3 car la densification qui résulte de cette absence de règle porte sur un espace restreint, et ne risque pas de créer de rupture trop importante par rapport à la densité des tissus urbains environnants.

- **Article B.4**

Comme en zone UA, UB et UC, et pour des motivations équivalentes déjà exposées, le règlement de la zone UD définit en préalable un mode de calcul de la hauteur des constructions. Les hauteurs maximales définies en zone UD permettent une augmentation raisonnée des hauteurs moyennes existantes dans les tissus environnants (généralement d'un niveau droit). Elles constituent un point d'équilibre entre l'optimisation foncière et la préservation des formes urbaines existantes et du cadre de vie.

- **Articles C.2**

Excepté des dispositions communes avec les autres zones urbaines (pentes de toiture maximale de 52° et règle de gabarit), l'article C2 ne définit pas de règle particulière en UD. L'objectif est de permettre une liberté dans les choix architecturaux, en particulier la possibilité de réaliser des toitures terrasse ou à faible pente, qui participent de l'innovation architecturale et de la transition énergétique, en cohérence avec les orientations du PADD (pose de panneaux solaires et photovoltaïques, végétalisation et dispositifs de rétention des eaux pluviales, etc.).

- **Article C.3**

Les dispositions de l'article C.3 de la zone UD sont identiques à celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

- **Article D.1**

Les dispositions de l'article D.1 de la zone UD sont proches de celles de la zone UB et UC, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées. La valeur des espaces plantés perméables est sensiblement diminuée (à 20%) afin de permettre une densification plus importante des tissus urbains, en particulier dans les cas de reconversion de sites en friche. **Dans le secteur UD6, pour garantir un maillage équilibré d'espaces verts privés, la bande créée par le recul de l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques devra être aménagée en espaces plantés perméables sur au moins la moitié de sa surface.**

- **Section E - Stationnement**

Les dispositions de la section E portant sur le stationnement sont identiques à celles de la zone UA et UB, et prises pour des motivations équivalentes, déjà exposées.

6. Incidences du projet sur l'évaluation environnementale

MODIFICATION PROPOSEE

Ajout après p.139 dans la partie Incidences notables prévisibles et mesures envisagées, par secteur de projet sur les zones revêtant une importance particulière sur l'environnement, hors Natura 2000.

KILSTETT Secteur Ouest UD6»	
Incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur les zones revêtant une importance particulière pour l'environnement	
<p>Incidences positives : Cf. « Incidences notables prévisibles et mesures envisagées, par thématique environnementale » : - Tableau « Ressource sol »</p> <p>Incidences négatives : Le renouvellement urbain est privilégié impliquant une gestion des sites et sols pollués Le projet peut impliquer une consommation de milieux naturels ayant des répercussions sur les continuités écologiques</p>	
Mesures envisagées pour éviter/réduire/compenser/améliorer l'existant les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement	
<p style="color: green;">Secteur de renouvellement urbain d'une friche économique, permettant d'éviter la consommation d'espaces agricoles et de milieux naturels remarquables.</p> <p>Règlement graphique : Prise en compte de la servitude ferroviaire</p> <p>Règlement écrit : UD – article A.2 : conditions d'urbanisation favorables à une optimisation du foncier (aménagement d'ensemble, interdiction de laisser des délaissés, etc.) UD – article D.1 : Une partie de la surface du terrain doit être composé d'espaces plantés</p> <p>Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) : Obligation de recourir à une opération d'aménagement d'ensemble (optimisation foncière) et 2 phases. Valorisation d'une transition végétale en frange de la zone Mise en place de stationnement centralisés permettant un apaisement des circulations. Prise en compte des pollutions du sol pour rendre compatible le projet avec la vocation résidentielle du site.</p>	
Au regard des mesures, incidences négatives sur les zones revêtant une importance pour l'environnement	Au regard des mesures, incidences positives sur les zones revêtant une importance pour l'environnement
<p>Incidences indirectes : Coût et délais de réalisation des opérations de dépollution des sols. Destruction de milieux résiduels Pression sur la qualité de l'air et le bruit par augmentation de la population et accroissement des émissions de polluants.</p>	<p>Incidences directes Développement de la part de nature dans le projet. Préservation de certains secteurs d'intérêt environnemental. Reports vers d'autres modes de déplacement moins bruyant et moins polluants privilégiés. Prise en compte des enjeux de santé humaine et traitement des pollutions de sols résiduels dans le cadre du projet à proximité du captage d'eau. Imperméabilisation de la zone limitée et aménagements visant à donner une place à l'eau au sein du projet.</p>

7. Pièces du PLUi modifiées

1. **Le rapport de présentation** - pièce N°1 du PLUi :

La pièce n°1.4. **Justifications** du rapport de présentation est ajustée, complétée aux pages suivantes :

n°63, 64 et 65.

La pièce n°1.5. **Evaluation environnementale** du rapport de présentation est ajustée, complétée.

2. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** - pièce N°4 du PLUi :

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « KILSTETT – secteur Ouest UD6 » est ajoutée et la numérotation et la pagination des OAP sont ajustées.

3. **Le règlement écrit** - pièce N° 3.1 du PLUi :

Le règlement écrit est ajusté et complété aux pages 71,73, 74, 76 et 78.

4. **Le règlement graphique** - pièce N°3.2 du PLUi :

Le plan de zonages n°22 « KILSTETT » au 1/2000^e est ajusté.

5. **La liste des emplacements réservés** - pièce N°3.2 du PLUi :

L'emplacement réservé « KIL 10 » est ajouté.