

# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes

Commune de

## DU PAYS DE SAVERNE

## MONSWILLER

### NOTICE DE PRESENTATION MISE EN COMPATIBILITE

A annexer au rapport de présentation

Révision du POS en PLU le : 17/09/2009

Modification n°1 le : 28/07/2011

Modification n°2 le : 23/01/2014

Modification n°3 le : 23/07/2015

Déclaration de projet n°1 le : 09/12/2019

Déclaration de projet n°2 le : 28/06/2021

Modification n°4 le : 22/05/2025



**Communauté de Communes**  
du Pays de Saverne



**Commune de Monswiller**

### DECLARATION DE PROJET N°3

#### VOLET MEC

#### CONSULTATION



**A T I P**

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

## **SOMMAIRE**

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	2
2.	INTRODUCTION .....	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE .....	6
3.1.	Choix de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU .....	6
3.2.	Déroulement de la procédure .....	6
4.	PIECES DU PLU MODIFIEES .....	8
4.1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) .....	8
4.2.	Plan de règlement .....	14
4.3.	Règlement écrit .....	17
4.4.	Orientation d'Aménagement et de Programmation .....	34
5.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....	36
6.	EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.....	37

## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable de la mise en compatibilité du PLU est la Communauté de Communes du Pays de Saverne représentée par son Président Monsieur Dominique MULLER dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de Saverne  
16 Rue du Zornhoff  
67700 SAVERNE

Tél : 03 88 71 12 29  
[contact@cc-saverne.fr](mailto:contact@cc-saverne.fr)

## 2. INTRODUCTION – PRESENTATION DU PROJET

Créée en 1828, la société KUHN est devenue, au fil des années, le leader mondial de construction de machines agricoles. Le siège mondial du groupe KUHN est basé sur le site de Saverne. Les sites de Saverne et Monswiller représentent le centre stratégique du Groupe KUHN.

L'entreprise KUHN constitue le premier employeur et le moteur économique du territoire du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) – Pays de Saverne Plaine et Plateau. Le groupe KUHN emploie au total 5 300 personnes, dont 2 000 employés sur le territoire.

L'entreprise génère également sur le territoire un écosystème économique et de nombreux emplois induits : sous-traitance dans le domaine de l'usinage, du découpage, de la soudure et de la logistique, dans la maintenance, l'assistance administrative, le recyclage, l'énergie, dans la consommation de services, ...

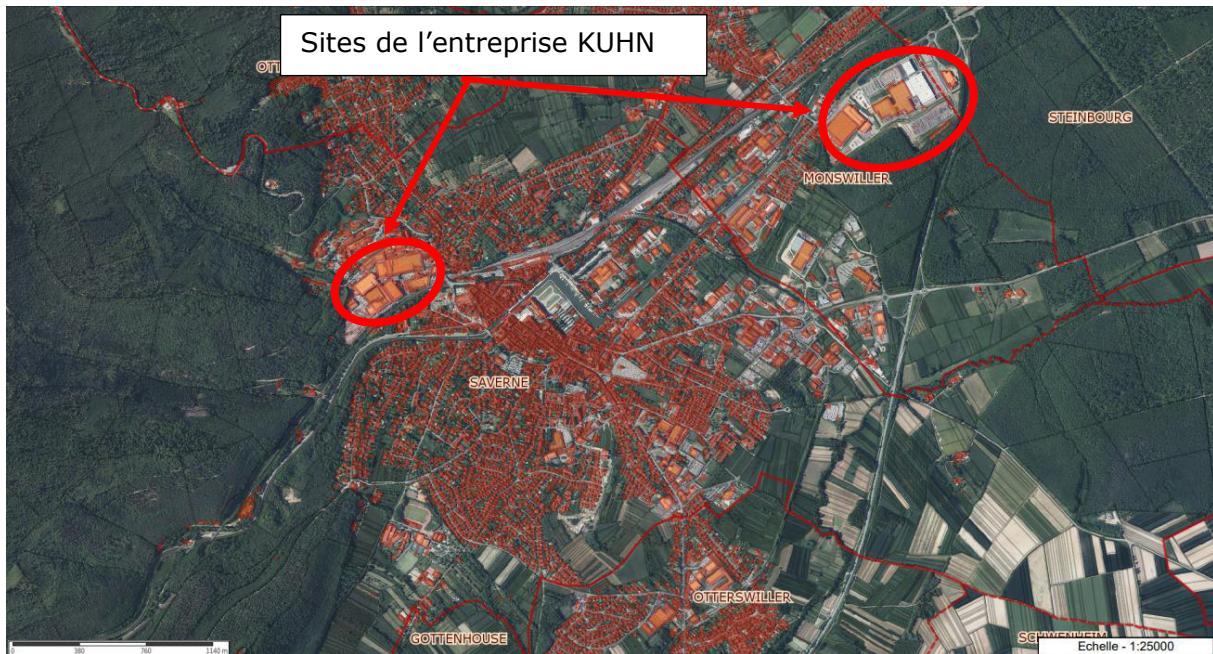


FIGURE 1 – LE PAYS DE SAVERNE PLAINE ET PLATEAU

1

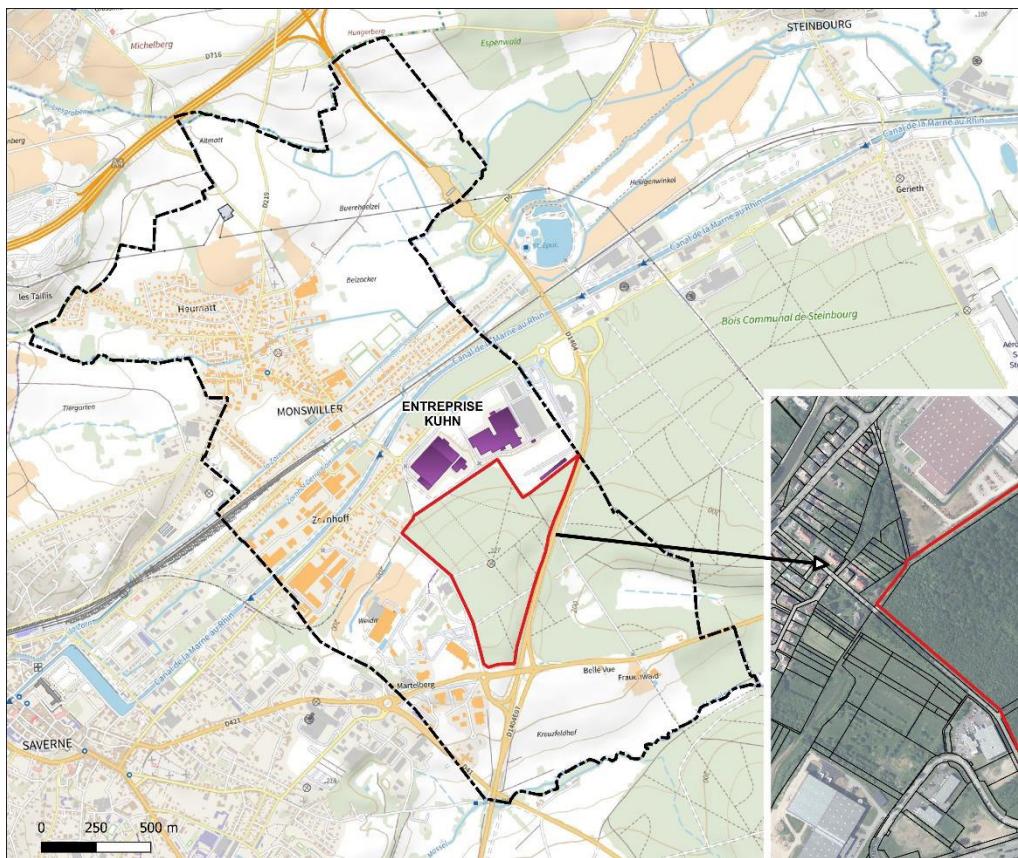
<sup>1</sup> Carte extraite du dossier de concertation

Le site historique d'implantation de l'entreprise KUHN, au centre de Saverne, étant saturé, l'entreprise a poursuivi son agrandissement au début des années 2000, en installant son activité de logistique (Kuhn parts) sur le site industriel de la Faisanderie, au Sud-Est de la commune de Monswiller. En 2007, le site s'est agrandi par l'installation d'un nouveau site de production (Kuhn MGM), avec la reconversion d'un terrain militaire créé au début du siècle. En 2019-2020, un bâtiment de 26.000 m<sup>2</sup> pour le montage de très grandes machines a été construit. Le développement très soutenu du groupe Kuhn a conduit à saturer les 34 hectares du terrain initial de la Faisanderie, dont 24 ha situés sur le ban communal de Monswiller.



**Carte de localisation des sites occupés par l'entreprise KUHN**  
(Sources : DGFiP / Orthophoto 2021)

Fidèle à son berceau savernois, la société Kuhn SA a pour projet d'étendre le site de la Faisanderie sur un ensemble foncier adjacent d'une surface d'environ 34 hectares au niveau du secteur du massif du Kreutzwald.



Sources : DGFIP - PLU Monswiller -  
Orthophoto 2021 - IGN SCAN25  
Réalisation : ATIP/antenne Ouest/RW,  
25 / 7 / 2024

■ Projet  
□ Contour communal  
□ Parcelle  
■ Bâtiment



### Carte de localisation des terrains concernés

Ce nouveau programme d'investissements de 150 millions d'euros viendra s'ajouter aux 100 millions d'euros investis depuis 20 ans sur le site et 150 millions sur le territoire en 10 ans. C'est l'un des plus importants développements industriels d'Alsace.

Aussi Kuhn SA confirme son ancrage alsacien par une projection de création de nouveaux bâtiments en continuité avec l'activité de production existante. De ce fait, c'est une occupation des terrains de la forêt domaniale, contigus à ceux occupés par l'entreprise Kuhn dans le secteur de la Faisanderie, qui peut répondre aux besoins d'expansion économique et qui permettrait ainsi la création de nouveaux emplois.

En effet, la rationalisation des procédés industriels consistera dans les années à venir à augmenter sur place les capacités des unités existantes à la Faisanderie tout en y adjoignant de nouvelles, complémentaires dans la filière de production.

Le groupe KUHN souhaite ainsi étendre son implantation sur le site de Monswiller pour pouvoir notamment :

- fabriquer de nouvelles familles de produits innovants (exemple du nouveau semoir simplifié Espro introduit en 2015 représentant 15M€ du chiffres d'affaires en 2017),
- disposer d'une capacité de développement du centre logistique Kuhn Parts,
- créer un centre de mécano-soudure de grands ensembles sur le site,
- créer un Centre Recherche & Développement pour toutes les fonctions « R&D » (Essais, Prototypes, Développements, Electronique) regroupant de 100 à 150 personnes.

Ce projet d'agrandissement du site de l'entreprise KUHN sur la commune de Monswiller n'est aujourd'hui pas réalisable au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Le PLU de Monswiller approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 septembre 2009 et du 3 décembre 2009, modifié à 4 reprises par délibération du 28/07/2011, du 23/01/2014, du 23/07/2015 et du 22/05/2025 et mis en compatibilité par déclaration de projet le 9/12/2019 et le 28/06/2021 doit évoluer autant au niveau des orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) que de ses règles graphiques et écrites.

Une procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise (PIIE) avait déjà été prescrite par délibération n°2019-V-02 du 20 Juin 2019 du syndicat mixte du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau pour mettre en compatibilité le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région de Saverne et le PLU de Monswiller. Entre temps, le projet de SCOT en révision a été approuvé en date du 14 novembre 2023 et est exécutoire depuis le 21 janvier 2024. Le SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau intègre le besoin foncier du projet de l'entreprise KUHN SAS. Sa mise en compatibilité n'est donc plus nécessaire.

La mise en compatibilité du PLU de Monswiller demeure toutefois nécessaire pour permettre l'autorisation du projet d'extension de l'entreprise Kuhn. La procédure retenue est une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, au titre de l'article L. 300-6 du Code de l'Urbanisme, portée par la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

Considérant le projet d'intérêt général à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Saverne et au-delà d'un bassin d'emplois plus large, la nature de la production réalisée sur le site de la zone de la Faisanderie et la valeur ajoutée apportée par le renforcement du centre de R&D, ainsi que par le nombre d'emplois pérennisés et à créer, le montant des investissements déjà réalisés, en cours et à venir sur le territoire et la prise en compte de l'objectif de développement durable notamment, par la prise en compte de l'environnement et du paysage dans l'aménagement du projet, la Communauté de Communes du Pays de Saverne a pris une délibération en date du 13 avril 2023 afin :

- d'engager une procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Monswiller nécessaire à la réalisation du projet,
- d'approuver les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable retenues

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la mise en compatibilité n°3 du PLU de Monswiller 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 déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU**

Le projet d'extension de l'entreprise KUHN n'est pas compatible avec les dispositions du PLU de Monswiller. Sa mise en œuvre ne peut se faire sans adaptation préalable du PLU.

En application des dispositions des articles L.300-6 et L.153-54 du Code de l'Urbanisme, cette adaptation peut se faire via une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

En effet, peuvent faire l'objet d'une telle procédure :

- « *les actions ou opérations d'aménagement au sens du Livre III du Code de l'Urbanisme* ;
- *la réalisation d'un programme de constructions* ;
- *l'implantation d'une installation de production d'énergies renouvelables, au sens de l'article L. 211-2 du code de l'énergie, d'une installation de stockage d'électricité, d'une installation de production d'hydrogène renouvelable ou bas-carbone, au sens de l'article L. 811-1 du même code, y compris leurs ouvrages de raccordement, ou d'un ouvrage du réseau public de transport ou de distribution d'électricité* ;
- *l'implantation d'une installation industrielle de fabrication, d'assemblage ou de recyclage des produits ou des équipements, y compris de petites et moyennes entreprises, qui participent aux chaînes de valeur des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable, définis par le décret en Conseil d'Etat prévu au dernier alinéa du présent article, y compris des entrepôts de logistique situés sur le site et nécessaires au fonctionnement de cette installation* ;
- *l'implantation d'une installation de recherche et développement ou d'expérimentation de nouveaux produits ou procédés qui participent directement aux chaînes de valeurs des activités dans les secteurs des technologies favorables au développement durable mentionnées ci-dessus*. »

En tant qu'actions permettant l'extension d'activités économiques, le projet rentre dans la première catégorie.

La procédure a pour double objet de valider l'intérêt général du projet et d'approuver les évolutions du PLU qui lui sont nécessaires.

Le projet étant soumis à étude d'impact et la mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, une procédure commune d'évaluation environnementale est menée, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU fait l'objet d'un chapitre spécifique au sein de l'étude d'impact du projet.

#### **3.2. Déroulement de la procédure**

Les articles L153-52 aux articles L 153-58 et l'article R 153-16 encadrent la procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

**Etape 1** : Lancement de la procédure par délibération du Conseil Communautaire, délibération intervenue en date du 13 avril 2023 ;

**Etape 2** : La mise en compatibilité du PLU étant soumise à évaluation environnementale, une concertation obligatoire est prévue au titre du Code de

l'Urbanisme. Les objectifs et modalités de la concertation ont été définis lors de la délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2023.

**Etape 3 :** Montage du dossier comprenant deux volets élaborés parallèlement : celui relatif à la démonstration de l'intérêt général du projet et celui relatif à la mise en compatibilité du PLU.

**Etape 4 :** Saisine de l'Autorité Environnementale pour avis sur le dossier, avis qui sera joint au dossier d'enquête publique. Il est précisé que le projet étant soumis à étude d'impact, une procédure commune d'évaluation environnementale est menée.

L'Autorité Environnementale à consulter est la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale qui dispose d'un délai de 3 mois pour rendre son avis.

**Etape 5 :** Examen conjoint par les personnes publiques associées (article L153-54 du Code de l'Urbanisme) à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Le procès-verbal de cette réunion est joint au dossier d'enquête publique (article R.153-13 du Code de l'Urbanisme). Seront également joints au dossier d'enquête les autres avis éventuellement émis sur le projet (article L.153-58 du Code de l'Urbanisme).

**Etape 6 :** Enquête publique unique organisée selon les dispositions du Code de l'Environnement (article R123-9) portant à la fois sur l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller (l'article L153-54 du Code de l'Urbanisme), l'autorisation environnementale et le permis d'aménager

**Etape 7 :** Délibération de la Communauté de Communes du Pays de Saverne prononçant la déclaration de projet, c'est-à-dire la confirmation de l'intérêt général du projet et le soutien apporté par la Communauté de Communes à ce projet. Cette adoption emporte mise en compatibilité du PLU de Monswiller, étant précisé qu'elle doit se faire après recueil de l'avis de la Commune de Monswiller.

Les mesures de publicité à chacune des étapes de la procédure seront prises en application du Code de l'Urbanisme.

## 4. PIECES DU PLU MODIFIEES

Pour permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise KUHN, il est nécessaire d'adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le PADD par la modification de l'objectif 3, de son annexe associée et de l'annexe 1,
- Le règlement écrit,
- Le plan de règlement au 1/2000ème – planche n°2/2,
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

### 4.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD, dans son objectif 3 - préservation du cadre naturel et paysager des orientations communales du PADD et l'annexe 3 associée – identifie la totalité de la forêt de la Faisanderie comme des espaces à maintenir inconstructibles. Ces espaces avaient été classés en secteur inconstructible du fait de la présence de la forêt. Par décret ministériel du 31 octobre 2017, la partie de la forêt de protection du massif du Kreutzwald située sur le ban communal de Monswiller identifiée comme zone d'accueil du projet d'extension de l'entreprise KUHN, a été déclassée (ceci s'accompagnant du classement d'un autre massif forestier en compensation). Ce déclassement permet de modifier la destination forestière du sol. Afin d'autoriser l'urbanisation de ce secteur au sein du PLU, l'objectif 3 du PADD et sa cartographie annexe doivent évoluer.

Par ailleurs, le PADD, dans son objectif 1 – L'implication de la commune pour le développement économique – identifie le développement du projet KUHN sur l'ancienne friche militaire, à cheval sur les bans communaux de Monswiller et Steinbourg. Son annexe 1 localise le projet de développement sur le secteur de la Faisanderie actuellement occupée par l'entreprise. Afin de mettre en cohérence les différentes annexes avec le projet d'extension de l'entreprise KUHN, la cartographie annexe à l'objectif 1 doit également évoluer.

<b><i>Extrait du PADD en vigueur</i></b>	<b><i>Extrait du PADD après mise en compatibilité du PLU</i></b>
<p><b>ECHELLE COMMUNALE</b></p> <p>✓ La mise en place de divers projets pour l'amélioration de la qualité et du cadre de vie</p> <p>[...]</p>	<p><b>ECHELLE COMMUNALE</b></p> <p>✓ La mise en place de divers projets pour l'amélioration de la qualité et du cadre de vie</p> <p>[...]</p>
<p><b>OBJECTIF 3 – PRESERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER</b></p> <p>Le ban communal de Monswiller possède un certain nombre de paysages et d'espaces naturels sensibles à préserver afin de maintenir les qualités du site et dans une certaine mesure renforcer la qualité de vie et l'attractivité touristiques de la commune.</p> <p><u>Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels.</u> La non urbanisation de certains espaces préserve la sensibilité de leurs milieux naturels.</p> <p><u>Protéger et aménager les berges de la Zorn.</u> La Zorn ne doit plus être ressentie comme facteur d'inondation ou comme coupure urbaine mais comme un lieu attrayant qui associe les attraits et la richesse de l'eau à ceux des espaces verts.</p>	<p><b>OBJECTIF 3 – PRESERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER</b></p> <p>Le ban communal de Monswiller possède un certain nombre de paysages et d'espaces naturels sensibles à préserver afin de maintenir les qualités du site et dans une certaine mesure renforcer la qualité de vie et l'attractivité touristiques de la commune.</p> <p><u>Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels.</u> La non urbanisation de certains espaces préserve la sensibilité de leurs milieux naturels.</p> <p><u>Protéger et aménager les berges de la Zorn.</u> La Zorn ne doit plus être ressentie comme facteur d'inondation ou comme coupure urbaine mais comme un lieu attrayant qui associe les attraits et la richesse de l'eau à ceux des espaces verts.</p>

Protéger et aménager l'axe du château des Rohan. La perspective du château des Rohan qui concerne les communes de Saverne, de Monswiller et de Steinbourg doit être protégée et aménagée dans le cadre d'un projet intercommunal

Protéger le patrimoine architectural et historique.

**ORIENTATIONS**

- Rendre inconstruisable certains espaces : le classement en zone N de certains espaces rend leur urbanisation impossible. Sont concernés par ce classement :
  - une partie de la forêt de la Faisanderie qui fait partie du massif forestier de la forêt domaniale de SAVERNE et communale de STEINBOURG
  - la vallée du Mosselbach au sud de la commune et de la RD 421Le vallon du Michelbach de part et d'autre du cœur du village

[...]

Protéger et aménager l'axe du château des Rohan. La perspective du château des Rohan qui concerne les communes de Saverne, de Monswiller et de Steinbourg doit être protégée et aménagée dans le cadre d'un projet intercommunal

Protéger le patrimoine architectural et historique.

**ORIENTATIONS**

- Rendre inconstruisable certains espaces : le classement en zone N de certains espaces rend leur urbanisation impossible. Sont concernés par ce classement :

—une partie de la forêt de la Faisanderie à l'Est de la RD 1404, une partie de la forêt domaniale de SAVERNE et communale de STEINBOURG

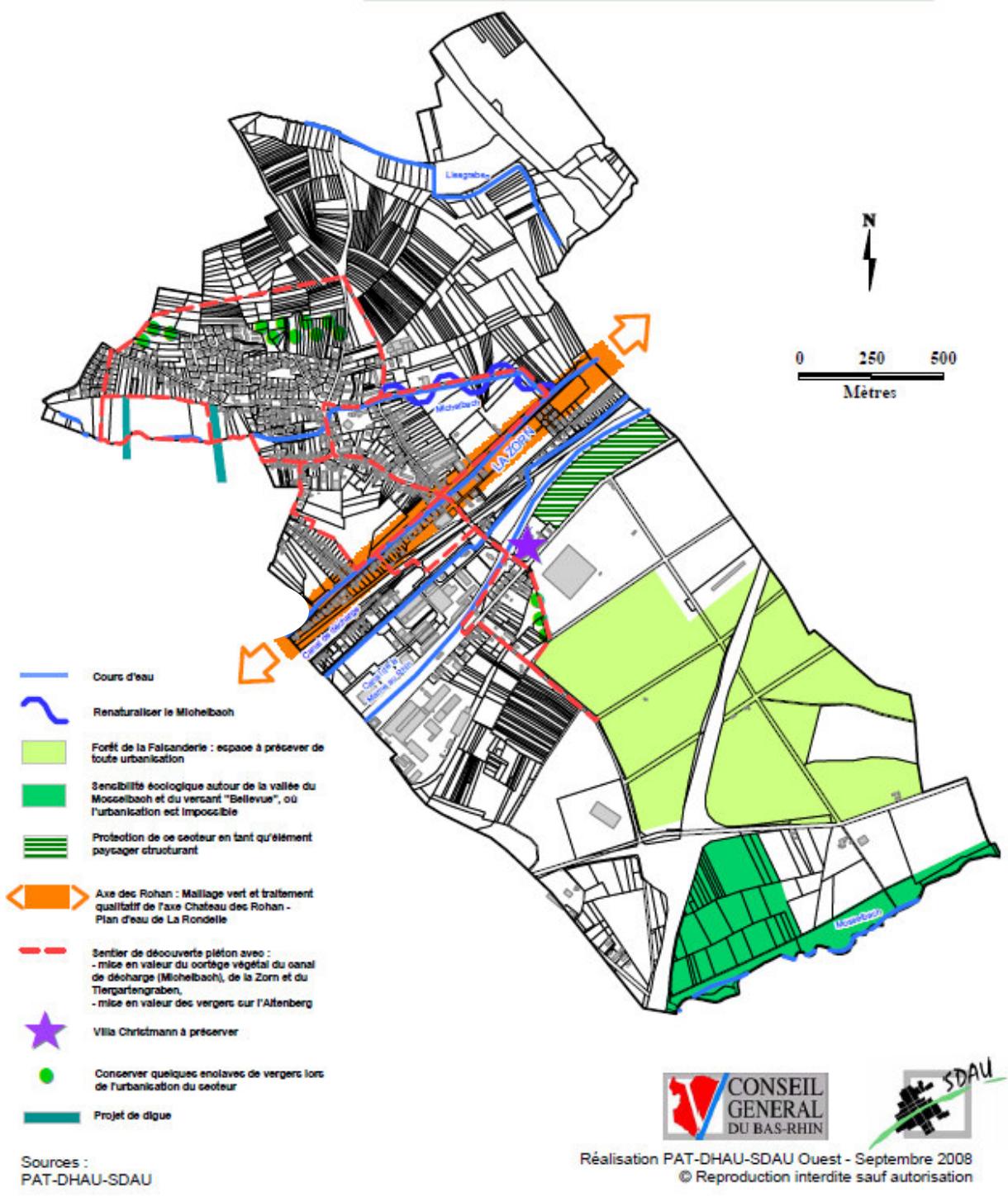
  - la vallée du Mosselbach au sud de la commune et de la RD 421Le vallon du Michelbach de part et d'autre du cœur du village

**Extrait du PADD en vigueur**

Annexe n°3

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
COMMUNE DE MONSWILLER**

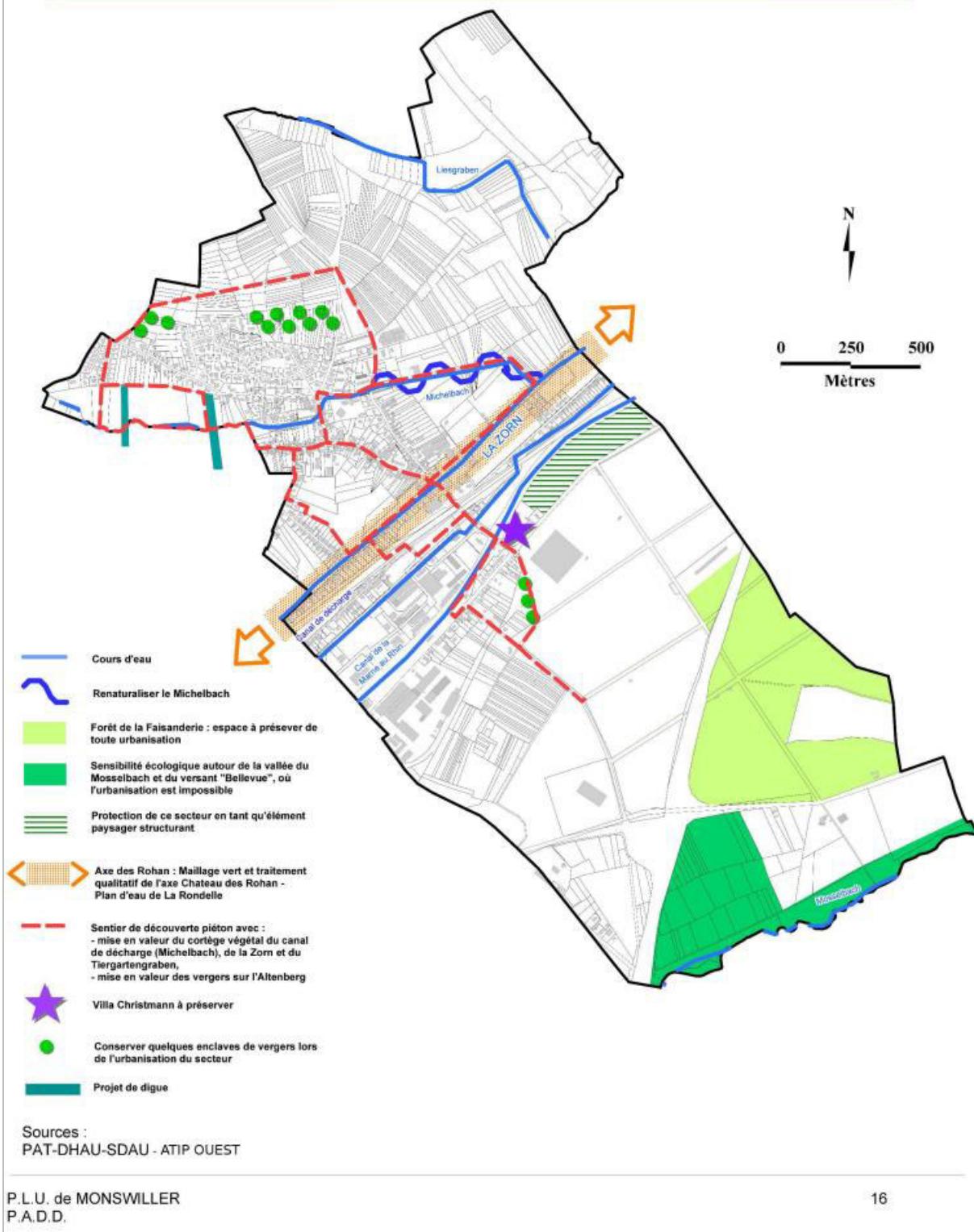
**PRÉSÉRATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**



**Extrait du PADD après mise en compatibilité du PLU**

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
COMMUNE DE MONSWILLER**

**PRÉSÉRATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**

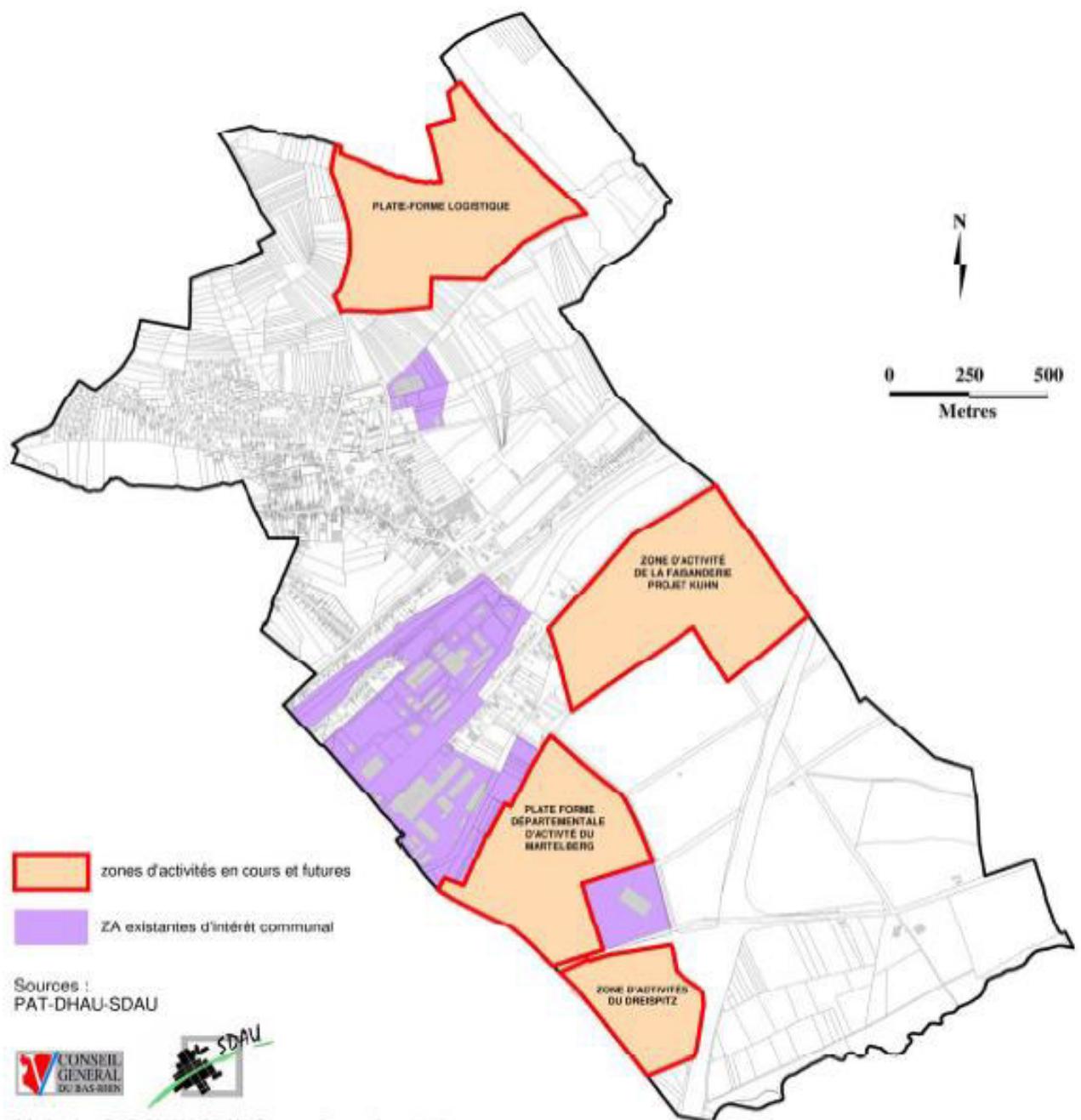


**Extrait du PADD en vigueur<sup>2</sup>**

Annexe n°1

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
COMMUNE DE MONSWILLER**

**L'IMPLICATION DE LA COMMUNE DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE**



<sup>2</sup> La plateforme logistique ne sera pas réalisée. Elle sera supprimée des pièces du PLU dans le cadre d'une future évolution du PLU de Monswiller.

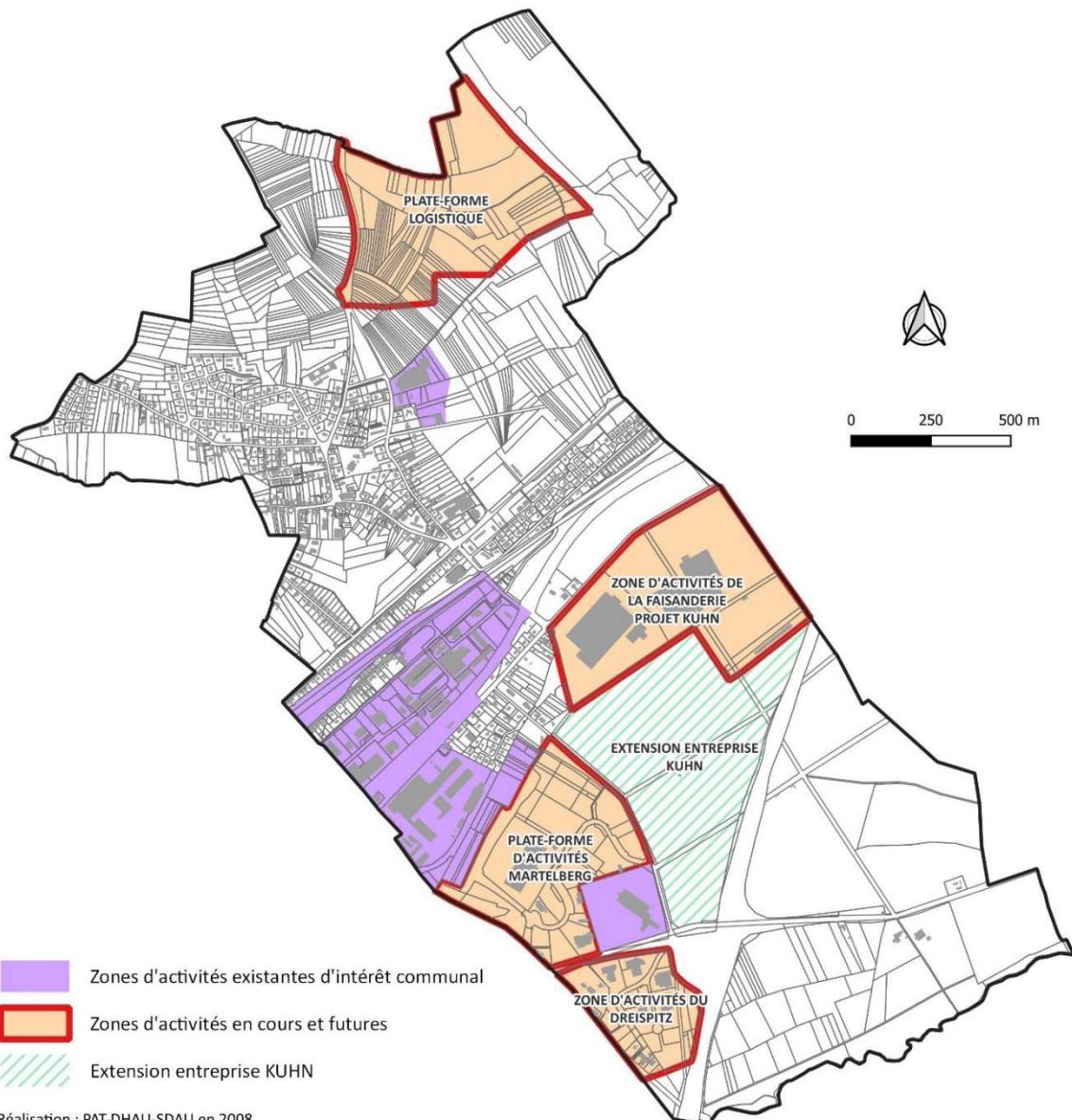
**Extrait du PADD après mise en compatibilité du PLU<sup>3</sup>**

Annexe n°1

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

COMMUNE DE MONSWILLER

L'IMPLICATION DE LA COMMUNE DANS LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



<sup>3</sup> La plateforme logistique ne sera pas réalisée. Elle sera supprimée des pièces du PLU dans le cadre d'une future évolution du PLU de Monswiller.

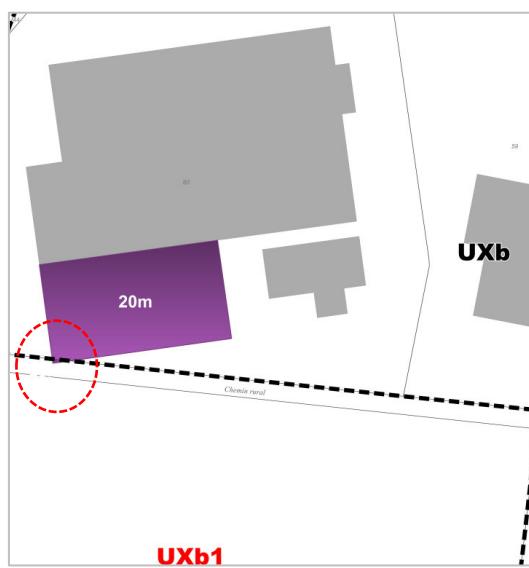
## 4.2. Plan de règlement

Sur le plan de règlement en vigueur apparaissent une zone naturelle et des espaces boisés classés (EBC) sur l'ensemble du secteur de la Faisanderie concerné par le projet. Afin de tenir compte de la réalisation du projet, de son échéancier dans le temps et des échanges intervenus dans le cadre de la concertation spécifique au projet, il est proposé de réaliser un zonage spécifique comprenant 3 zones :

- deux sous-secteurs UXb1 et UXb2 correspondant aux 23 ha sur lesquels l'entreprise envisage de se développer à court terme,
- une zone IIAUx correspondant au site d'extension à long terme de l'entreprise,
- le maintien d'une zone naturelle inconstructible sur laquelle un espace boisé classé sera conservé. Cette zone coïncide avec l'ilot de vieillissement sur lequel les plus forts enjeux environnementaux se situent. Ce secteur, d'une superficie d'environ 2,7 ha, conservera son classement actuel en l'état.

De plus, afin de tenir compte des déplacements locaux de la faune, des continuités écologiques et de limiter l'impact visuel sur le paysage et le cadre de vie, des bandes boisées de 25 à 30 mètres de large représentant une superficie d'environ 4 ha seront conservées sur le pourtour du site et seront protégées au titre des éléments remarquables du paysage (article L 151-23 du Code de l'Urbanisme), selon les préconisations de l'étude paysagère jointe en annexes de l'évaluation environnementale.

Il est par ailleurs à noter qu'une évolution des règles du secteur UXb a été réalisée dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Monswiller approuvée récemment en mai 2025. Une de ces évolutions concerne la possibilité pour 2 bâtiments, précisément identifiés, d'avoir une hauteur autorisée supérieure à celle du reste du secteur UXb. Un de ces bâtiments se trouve à cheval pour sa partie Sud-Ouest sur les zones UXb et UXb1. Afin de permettre la réalisation de ce bâtiment, il est proposé de permettre la réalisation de ce bâtiment aux caractéristiques techniques spécifiques nécessaire au développement de l'entreprise sans augmenter la hauteur admise sur le reste du site.

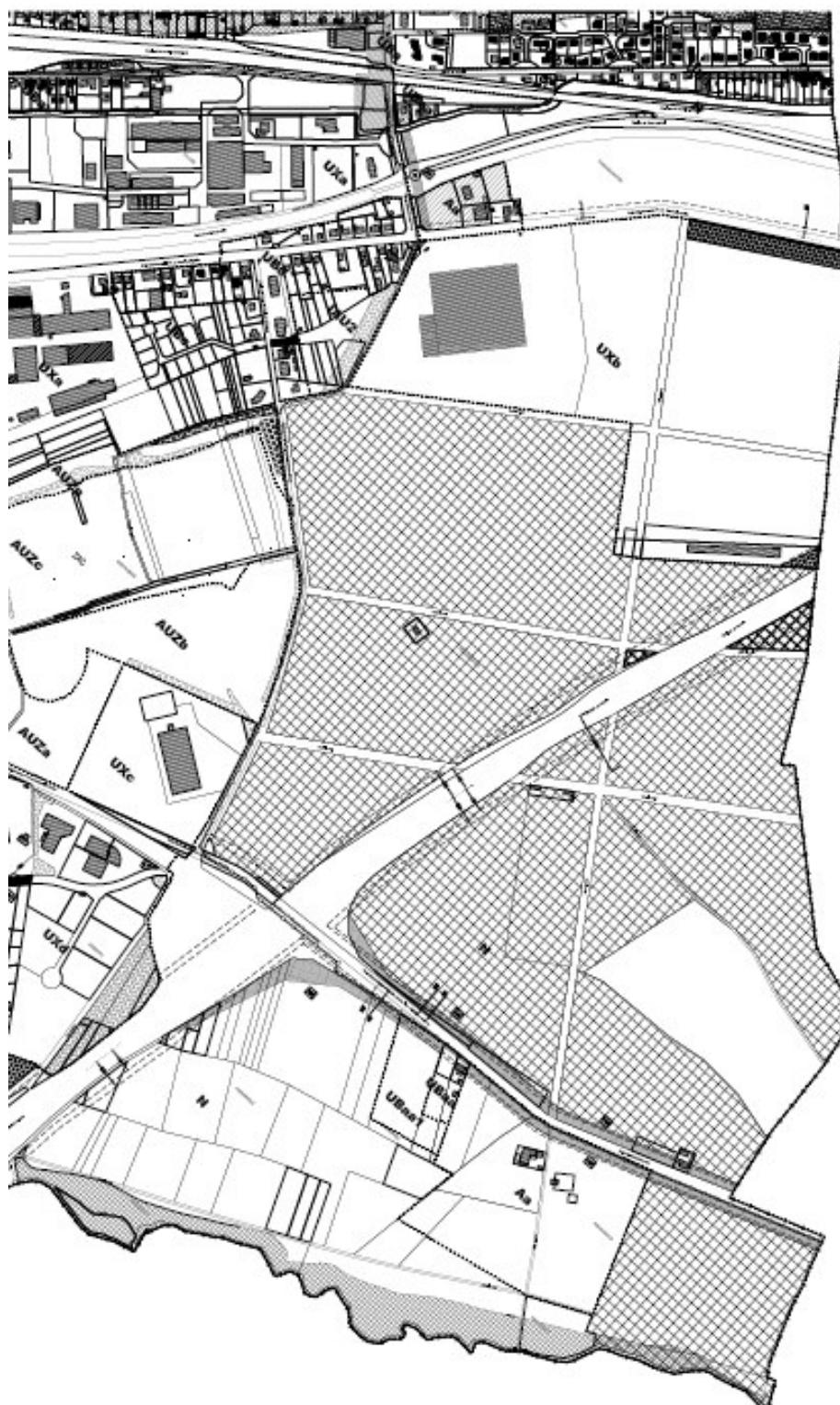


Zoom du plan de règlement graphique

Le plan de règlement est modifié pour créer un secteur 2AU et deux sous-secteurs UXb1 et UXb2. Des éléments remarquables patrimoniaux sont identifiés, tout comme les voies sur lesquelles les accès sont interdits, hormis pour les équipements publics ou d'intérêt collectif. Sera également reporté sur ce plan, l'angle nord-ouest du bâtiment réalisé en zone UXb pour lequel une hauteur de 20 mètres est permise.

## Extrait du plan de règlement en vigueur

### **Plan de règlement du PLU de Monswiller au 1/2000<sup>ème</sup> – planche n°2/2**



#### **PRESCRIPSIONS EDICTEES PAR LE PLU**

##### **1 - LE ZONAGE**

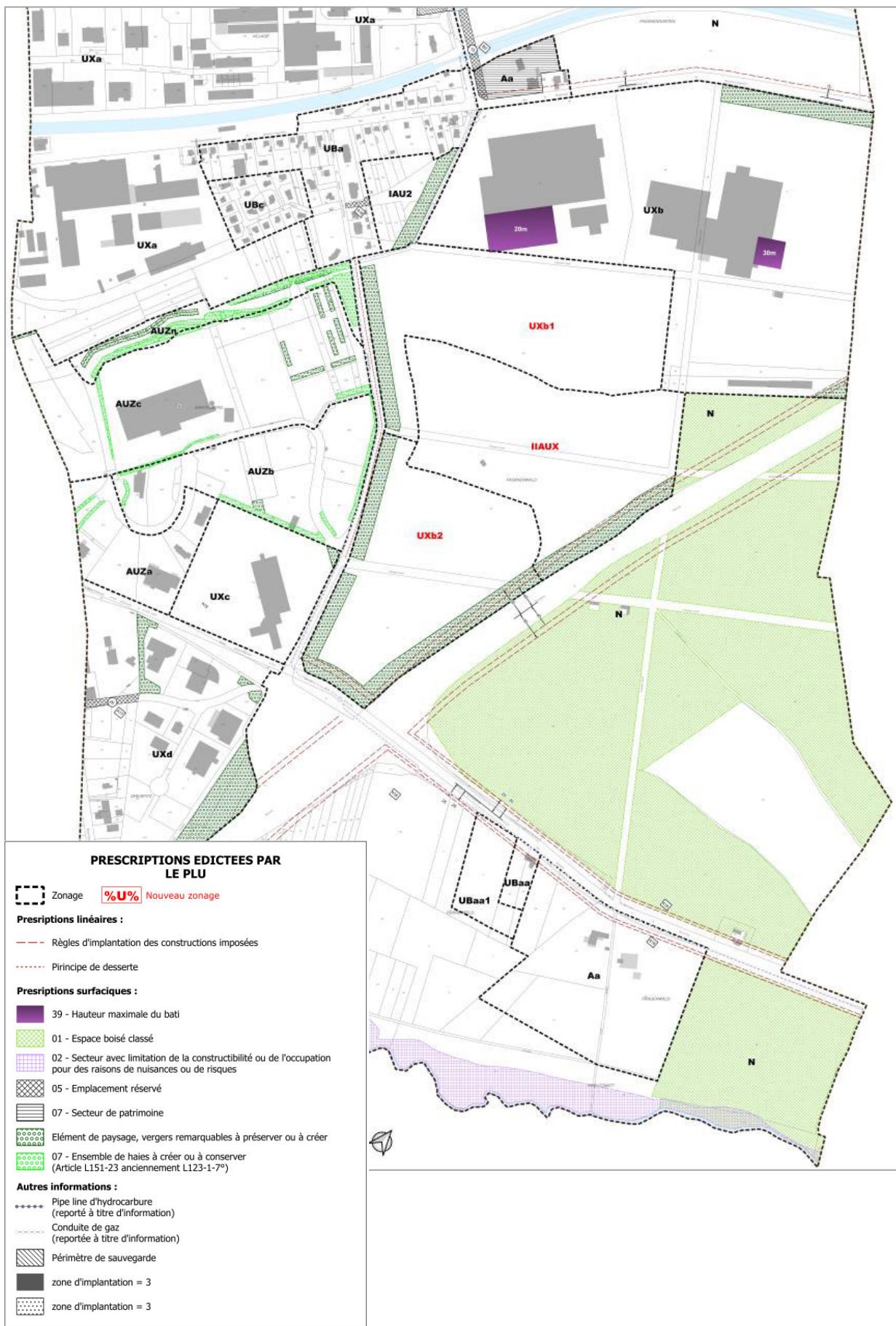
- Limite de zone ou limite de secteur de zone
- UA Désignation de zone
- Aa Désignation de secteur de zone

##### **2 - LES EMPLACEMENTS RESERVES**

- A1 Numéro
- 15 Emprise de l'emplacement réservé
- UXe Voie publique, ouvrage public, projet d'intérêt général ou espaces verts à créer ou à élargir
- AUZc Espace boisé classé à conserver ou à créer
- Secteur de patrimoine (L123-1 7°)
- Bâtiment remarquable
- Secteur de risques naturels
- Recul par rapport à l'axe de la voie pour les : autres constructions ; habitations.
- Recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies
- Recul par rapport à la limite de zone
- Principe de desserte
- HP Pilelle
- I3 Canalisation de transport de gaz
- Ligne d'implantation imposée
- Périmètre de sauvegarde (L111-1° du C.U.)
- Zone d'emprise maximale de construction (reporté à l'ire d'information)
- Zone de stationnement (reporté à l'ire d'information)
- Espace paysager, verger remarquables à préserver ou à créer (L123-1 7°)

- 1 Rideaux paysagers denses
- 2 Filtres végétaux successifs
- 3 Plantations d'alignement dans les espaces de stationnement

## Extrait du plan de règlement après mise en compatibilité du PLU



### **4.3. Règlement écrit**

Le règlement applicable sur cette partie du ban communal de Monswiller est amené à évoluer afin de tenir compte des dispositions spécifiques de l'évolution du plan de règlement : création d'une zone IIAUx et dispositions spécifiques aux deux sous-secteurs UXb1 et UXb2.

#### **4.3.1 - Crédation d'une zone IIAUx**

Afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise KUHN à long terme, une zone IIAUx est créée. Le choix a été fait de n'édicter qu'un minimum de règles sur cette zone IIAUx, étant précisé que cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation que par le biais d'une nouvelle procédure d'évolution du PLU, qui permettra d'élaborer un règlement complet sur ce secteur. Seuls les articles réglementés sont retranscrits ci-dessous. Il s'agit ici de n'autoriser que les occupations et utilisations du sol en lien avec les réseaux publics et équipements d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures (en lien avec la présence d'une antenne relais et de chemins). Cette zone est destinée au développement à long terme du projet de l'entreprise. Le règlement préserve donc la mobilisation des terrains en interdisant toutes les autres constructions ou installations. Il permet ainsi la conservation à court et moyen terme de la forêt en place. Les règles relatives à l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux limites séparatives tiennent compte des installations aujourd'hui présentes dans ce secteur, notamment la présence de l'antenne relais.

#### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

##### **Caractère de la zone IIAUx :**

La zone IIAUx correspond au site d'extension future à vocation d'activité située sur une partie du massif de la Faisanderie

La zone IIAUx est inconstructible en l'état. Elle ne pourra être urbanisée qu'après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU

Cette indication n'a pas de valeur réglementaire.

##### **Article 1 IIAUx - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 2 IIAUx.

##### **Article 2 IIAUx - Occupations et utilisations du sol admises :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations à condition d'être à usage d'équipement collectif ;
- les constructions et installations à condition d'être de faible emprise et nécessaires à l'exploitation des réseaux publics ;
- les aménagements et les adaptations à condition d'être nécessaires à l'aménagement des voies ;
- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone ;
- les clôtures à condition d'être nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone

##### **Article 6 IIAUx - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 50 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques et emprises publiques.

## **Article 7 IIAux - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Exceptions : les constructions et installations à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics tels que les postes de transformation doivent s'implanter à une distance au moins égale à un mètre des limites séparatives.

## **Article 13 2AUx - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés :**

Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou arbustes sont interdits. Ils sont autorisés uniquement dans les cas présents :

- s'ils sont rendus nécessaires par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
- s'ils sont nécessités par la création d'ouvrage d'infrastructure. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés,
- s'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.
- s'ils sont nécessités par la mise en place de mares entrant dans le cadre de compensation environnementale.

### **4.3.2 – Evolution du règlement de la zone UX**

Le règlement de la zone UXb est modifié afin de tenir compte de la création des deux sous-secteurs UXb1 et UXb2 correspondant aux deux-sous secteurs nécessaires à l'implantation du projet d'extension de l'entreprise, prévu à court terme. La création de ces deux sous-secteurs s'explique par la différence de hauteur autorisée au sein de chaque zone. Les bâtiments se trouvant au Nord ayant une hauteur maximale autorisée de 15 mètres, les bâtiments situés au Sud du site, pourront atteindre une hauteur de 20 mètres. Les articles 2,3,7,10,11,12 et 13 du règlement écrit sont modifiés afin de prendre en compte les dispositions à même d'assurer la qualité urbaine attendue sur la zone.

#### **4.3.2.1 – Caractère général de la zone UX**

Afin de permettre la réalisation du projet d'extension de l'entreprise KUHN, deux sous-secteurs spécifiques sont créés. Il s'agit ici de les mentionner dans la description du caractère général de la zone.

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>
Caractère de la zone
La zone UX est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.
Cette zone est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales.
Elle est divisée en quatre secteurs de zone :
• <b>UXa</b> : qui couvre la plus grande partie de la zone UX le long du canal et le site au nord de la rue Saint Michel,

- **UXb** : situé à l'entrée de l'agglomération le long de la RD N°6, sur le site de l'ancien Centre Mobilisateur N°172 et sur une partie du massif de la Faisanderie.
- **UXc** : situé au sommet de Martelberg correspond au site Fossil (ancien site Yamaha).
- **UXd** : correspond au lieu-dit « Dreispitz »,

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

#### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

##### **Caractère de la zone**

La zone UX est une zone urbaine dans laquelle la capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions.

Cette zone est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales.

Elle est divisée en quatre secteurs de zone :

- **UXa** : qui couvre la plus grande partie de la zone UX le long du canal et le site au nord de la rue Saint Michel,
- **UXb** : ~~situé à l'entrée de l'agglomération le long de entre la RD N°6 et la RD 421, sur le site de l'ancien Centre Mobilisateur N°172 et sur une partie du massif de la Faisanderie. Le secteur UXb comprend deux sous-secteurs UXb1 et UXb2 correspondant aux terrains situés entre le secteur UXb (site de l'entreprise Kuhn) et la rue de Dettwiller (RD 421), terrains nécessaires au développement des activités de cette zone.~~
- **UXc** : situé au sommet de Martelberg correspond au site Fossil (ancien site Yamaha).
- **UXd** : correspond au lieu-dit « Dreispitz »,

**Une partie de la zone est concernée par le risque d'inondation : sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables est réglementé à l'article 10.**

**Cette indication n'a pas de valeur réglementaire.**

#### **4.3.2.2 – Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

La réglementation du PLU définit les occupations et utilisations du sol interdites ainsi que celles admises sous conditions particulières. Le règlement de la zone UX autorise les activités économiques développées par l'entreprise. Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés sous conditions d'être liés aux occupations et utilisations autorisées ou rendues nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature. Cette disposition ne permet pas de s'assurer que l'ensemble des exhaussements et affouillements de sol permettront les aménagements nécessaires à l'extension de l'entreprise. En effet, bombardés pendant la 2<sup>nde</sup> guerre mondiale, les deux sous-secteurs d'implantation devront être déminés. Pentus, ils nécessiteront la réalisation de plateforme pour accueillir les bâtiments ; la réalisation de compensations hydrauliques et environnementales ainsi que la réalisation de bassins de rétention doivent également être autorisées. C'est pourquoi, il a été décidé par les élus de clarifier la disposition relative aux affouillements et exhaussements de sol dans ces deux sous-secteurs.

### ***Extrait du règlement en vigueur***

#### **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

##### ***I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les seules installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone.
- Les logements de fonction liés au gardiennage des constructions et installations existantes dans la zone aux conditions suivantes :
  - le nombre de logement admis est limité à un par entreprise,
  - le logement devra être intégré dans un bâtiment d'exploitation sauf dans le cas de gardiennage collectif.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
  - les dépôts à ciel ouvert de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fasse partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à la condition que ces dépôts soient organisés et entretenus,
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1UX ou rendus nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature.
  - Les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des constructions existantes, à condition qu'il n'en résulte pas de changement d'affectation incompatible avec le caractère de la zone.
  - Les occupations et utilisations du sol liées à l'extension des entreprises existantes, sous réserves de prendre en compte les contraintes d'accès et de sécurité.
  - Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

#### **Article 2 UX - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières**

##### ***I. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes :***

- Les seules installations classées nécessaires aux occupations et utilisations du sol non interdites dans la zone.
- Les logements de fonction liés au gardiennage des constructions et installations existantes dans la zone aux conditions suivantes :
  - le nombre de logement admis est limité à un par entreprise,
  - le logement devra être intégré dans un bâtiment d'exploitation sauf dans le cas de gardiennage collectif.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les dépôts de véhicules neufs ou d'occasion à condition qu'ils soient liés à une activité commerciale,
  - les dépôts à ciel ouvert de matériaux de fabrication ou de matières premières ou secondaires recyclables à condition que la valorisation de ces matériaux ou matières fasse partie du processus de fabrication de l'entreprise implantée dans la zone et à la condition que ces dépôts soient organisés et entretenus,
  - les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1UX ou rendus nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature.

- Les travaux d'amélioration, de transformation et d'extension des constructions existantes, à condition qu'il n'en résulte pas de changement d'affectation incompatible avec le caractère de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol liées à l'extension des entreprises existantes, sous réserves de prendre en compte les contraintes d'accès et de sécurité.
- Les équipements publics, les canalisations, câbles, installations linéaires souterraines ainsi que les ouvrages liés à ces équipements, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux hertziens, à la condition de ne pas conduire à des délaissés de terrains inconstructibles et de ne pas compromettre l'aménagement cohérent de la zone.

Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 sont en plus admis :

les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, aux plateformes des constructions, rendus nécessaires par des travaux de dépollution de toute nature, de démolition et par des travaux de déminage, aux fouilles archéologiques, à la compensation hydraulique et environnementale, aux bassins de rétention des eaux pluviales, aux infrastructures existantes et à créer, dans la limite des prescriptions de l'article 11UX.

#### 4.3.2.3 – Accès et voirie

Pour des raisons de sécurité, les accès sur le site d'extension ne pourront pas être réalisés depuis la RD 1004 située à l'Est du site ni depuis la RD 421 longeant le site côté Sud. Les accès au site se feront soit par l'accès du site existant situé au Nord soit par l'accès préexistant au site situé face à l'entreprise Fossil. Afin d'éviter la multiplication des accès rue du Martelberg, voie longeant les deux sous-secteurs côté Ouest, seuls les accès nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif seront autorisés (pour l'antenne relais).

#### ***Extrait du règlement en vigueur***

##### **Article 3 UX - Accès et voirie**

###### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Dans le secteur UXb, aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD6. L'accès à la zone s'effectuera au sud par le carrefour RD6 et la rue de la gare (rond-point de la Faisanderie) et au nord sur le ban de Steinbourg par un carrefour au droit des débouchés des bretelles de la RD1404 sur la RD6.
- 1.5 Dans le secteur UXd :
 

Tout accès direct sur la RD 421 et la RD 1404 est interdit.  
 Il n'est admis que deux accès à la zone d'activités située au lieu-dit "Dreispitz" : un accès à partir de la RD 41 sur le ban de Saverne, un second sur la RD 421 par le giratoire du Martelberg.  
 Aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct sur les RD 41, RD 421 et RD 1404 même de façon provisoire.

Concernant les accès aux terrains de construction à partir de la RD 41, les entrées seront implantées en recul des clôtures de façon à permettre un accès plus aisé aux poids lourds.

#### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

##### **Article 3 UX - Accès et voirie**

###### **1. Accès**

- 1.1. Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée parfaitement praticable.
- 1.2. Le permis de construire est refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- 1.3. Le permis de construire est également refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- 1.4. Dans le secteur UXb, aucun accès direct ne sera autorisé sur la RD6. L'accès à la zone s'effectuera au sud par le carrefour RD6 et la rue de la gare (rond-point de la Faisanderie) et au nord sur le ban de Steinbourg par un carrefour au droit des débouchés des bretelles de la RD1404 sur la RD6.
- 1.5. **Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2, les dispositions précédentes sont complétées comme suit :**  
Aucun accès direct ne se fera depuis la rue de Dettwiller (RD 421) ni depuis la RD 1404. Seuls les accès aux équipements publics et d'intérêt collectif seront autorisés sur le linéaire inscrit au plan de règlement.
- 1.6. Dans le secteur UXd :  
Tout accès direct sur la RD 421 et la RD 1404 est interdit.  
Il n'est admis que deux accès à la zone d'activités située au lieu-dit "Dreispitz" : un accès à partir de la RD 41 sur le ban de Saverne, un second sur la RD 421 par le giratoire du Martelberg.  
Aucune construction nouvelle ne peut bénéficier d'un accès direct sur les RD 41, RD 421 et RD 1404 même de façon provisoire.  
Concernant les accès aux terrains de construction à partir de la RD 41, les entrées seront implantées en recul des clôtures de façon à permettre un accès plus aisé aux poids lourds.

#### **4.3.2.3 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Le règlement en vigueur en zone UXb prévoit que les constructions et installations soient implantées à au moins 8 mètres de la limite séparative. Afin d'optimiser l'espace et de pas générer des emprises foncières trop importantes pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, il est souhaité que le recul par rapport aux limites séparatives ne soient pas soumis à cette règle de recul.

#### ***Extrait du règlement en vigueur***

##### **Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

###### **1. Dans toute la zone :**

- 1.1. Un recul de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier sera respecté pour toute construction.

- 1.2. Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 1.3. Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 1.4. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

## **2. Dans le secteur UXa :**

- 2.1. Pour les constructions édifiées en périphérie de zone UXa et le long du canal de décharge, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres, soit :  $D > H/2$  avec minimum de 5 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.
- 2.2. En dehors des dépôts à ciels ouverts, les constructions édifiées le long des autres limites séparatives pourront être implantées sur limite ou si elles s'en éloignent respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres soit :  $D > H/2$  avec minimum de 3 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

## **3. Dans le secteur UXb :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres, soit  $D > H$  avec minimum de 8 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

## **4. Dans les secteurs UXc et UXd :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres  $D < H/2$  avec minimum de 5 m.

### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

#### **Article 7 UX - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **1.Dans toute la zone :**

- 1.1 Un recul de 30 m par rapport à la limite des forêts soumises au régime forestier sera respecté pour toute construction.
- 1.2 Les constructions et installations nécessaires et liées à l'exploitation des réseaux et à l'exploitation ferroviaire et du canal peuvent être édifiées soit en limite parcellaire, soit à une distance au moins égale à 0,80 mètre de ces limites.
- 1.3 Les dépôts à ciel ouvert seront implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement de tout point du dépôt au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à 3 mètres.
- 1.4 Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles ci-dessus, l'autorisation de construire ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du

gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Pour les constructions existantes ne comportant ni modénatures ni pans de bois, les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul.

## **2 Dans le secteur UXa :**

2.1 Pour les constructions édifiées en périphérie de zone UXa et le long du canal de décharge, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres, soit :  $D > H/2$  avec minimum de 5 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

2.2 En dehors des dépôts à ciels ouverts, les constructions édifiées le long des autres limites séparatives pourront être implantées sur limite ou si elles s'en éloignent respecter une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres soit :  $D > H/2$  avec minimum de 3 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

## **3 Dans le secteur UXb :**

3.1 La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 8 mètres, soit  $D > H$  avec minimum de 8 mètres. Une distance supérieure peut être imposée si les conditions de sécurité en cas d'incendie l'exigent.

3.2 En sous-secteurs UXb1 et UXb2, les constructions, usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter avec un recul au moins égal à 0,50 mètre par rapport aux limites séparatives.

## **4 Dans les secteurs UXc et UXd :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres  $D < H/2$  avec minimum de 5 m.

### **4.3.2.4 – Hauteur des constructions**

Le règlement prévoit qu'en zone UXb la hauteur maximale des bâtiments à usage d'activité soient de 15 mètres. Dans le cadre de la réalisation de l'extension de l'entreprise, il est prévu que la hauteur des bâtiments situés en partie Nord du site, à proximité des habitations reste fixée à 15 mètres. Dans le cadre d'un objectif d'optimisation et de densification du site existant, il est prévu que 2 bâtiments précisément identifiés puissent avoir une hauteur supérieure à la hauteur autorisée dans le reste du secteur. Un de ces bâtiments se trouve à cheval sur les secteurs UXb et UXb1 pour sa partie située à son extrémité sud-ouest. Afin que ce bâtiment aux caractéristiques techniques spécifiques puisse être réalisé, il s'agit ici de permettre sa réalisation sans pour autant augmenter la hauteur générale admise sur l'ensemble du sous-secteur UXb1. La hauteur des bâtiments situés en partie Nord du site, au plus près des autres activités économiques du secteur pourra être de 20 mètres, ce afin de tenir compte des besoins de l'entreprise en termes d'activité. Par ailleurs, afin de tenir compte de la pente, la hauteur des bâtiments sera calculée à partir du niveau fini de la plateforme d'assise des bâtiments. Dans le cadre de la modification n°4 du PLU de Monswiller en cours, les exceptions concernant les règles de hauteur concernant les ouvrages imposés par nécessité techniques ou de faible emprise

sont complétés par les dispositions s'appliquant aux dispositifs de production d'énergies renouvelables.

L'évolution de cette règle conduit à adapter le règlement écrit et le règlement graphique du PLU comme présenté en point précédent.

### ***Extrait du règlement en vigueur***

#### **Article 10 UX - Hauteur des constructions**

##### **Mode de calcul :**

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîte de la toiture.

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

##### **1. Dans le secteur UXa**

La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

##### **2. Dans le secteur UXb**

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité

En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales

##### **3. Dans le secteur UXc**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres

##### **4. Dans le secteur UXd**

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres

**5.** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, etc.

**6.** *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la côte de la crue centennale.*

### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

#### **Article 10 UX - Hauteur des constructions**

##### **Mode de calcul :**

Le niveau du terrain naturel est mesuré avant travaux éventuels d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale est mesurée verticalement du niveau moyen du terrain naturel au droit de l'assiette de la construction au faîte de la toiture.

Lorsque les dispositions inscrites au document graphique du règlement ne sont pas

conformes aux dispositions du présent article, elles prévalent sur ces dernières.

## **1. Dans le secteur UXa**

La hauteur maximale est fixée à quatre niveaux habitables pour les immeubles de bureau et de service.

La hauteur n'est pas limitée pour les bâtiments et installations à usage d'activités.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres à l'égout de la toiture comptée à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.

## **2. Dans le secteur UXb :**

La hauteur maximale est fixée à 15 m pour les bâtiments à usage d'activité **sauf indication autre pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2**.

En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

### **2.1. Par exception, dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :**

Mode de calcul :

- La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau fini du terrain après terrassement
- la hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

En application de l'article L151-18 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques du règlement indiquent sur des terrains ou parties de terrain des prescriptions de hauteur maximale des constructions lorsque cette hauteur est différente de celle qui résulte de l'application des règles générales.

2.2. Dans le sous-secteur UXb1, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

2.3. Dans le sous-secteur UXb2, la hauteur maximale est fixée à 20 mètres.

## **3. Dans le secteur UXc**

La hauteur maximale des constructions est mesurée au point le plus haut de la construction par rapport au niveau moyen du terrain naturel avant travaux au droit de l'assiette de la construction ; elle est fixée à 12 mètres

## **4. Dans le secteur UXd**

La hauteur maximale est fixée à 8 mètres

5. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages imposés par nécessité technique de faible emprise tel que, et notamment, les paratonnerres, les souches de cheminée, les balustrades, les silos, les fours de fabrication, etc.

6. *Sur les terrains situés dans le secteur inondable, le niveau du plancher des pièces habitables devra être situé à 0,50 mètre au minimum au-dessus de la côte de la crue centennale.*

### **▪ Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

Le règlement de zone UXb limite les mouvements de terre au strict minimum et n'autorise pour les façades que les teintes sombres et grises.

Afin de faciliter l'intégration paysagère des futures constructions, une possibilité d'amplitude de mouvements de terre supérieure aux stricts besoins techniques sera

autorisée, l'équilibre entre les déblais/remblais restant l'objectif à respecter. Lorsque cela s'avère possible techniquement, des talus plantés devront être mis en œuvre entre les différentes plateformes. Par ailleurs, afin de tenir compte des préconisations de l'étude paysagère jointe en annexe de l'évaluation environnementale, les teintes sombres seront favorisées pour permettre une meilleure insertion paysagère y compris des panneaux photovoltaïques. Toutefois, afin de différencier les bâtiments situés au Sud du site du fait de leur usage différent, plus de souplesse est introduite au niveau des teintes admises étant précisé que ces dernières doivent permettre une intégration harmonieuse dans le paysage. Afin de différencier l'usage des bâtiments Compte tenu de l'enjeu chiroptère très fort et des impacts que les mini-éoliennes pourraient avoir sur les populations locales de chiroptères, ces dernières seront interdites sur la zone du projet d'extension.

### ***Extrait du règlement en vigueur***

#### **Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

##### **1. Dans toute la zone :**

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

Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

Les logements de fonction devront adopter un langage architectural en cohérence avec celui des bâtiments à usage d'activités.

##### **2. Dans le secteur UXb :**

2.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la route départementale qui borde le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

2.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 6.

2.3. Clôtures : les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres et d'une hauteur maximale de 2 mètres. L'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre comptés à partir du niveau du terrain naturel. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Dans le cas de la mise en valeur d'une enseigne, un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètre peut être autorisé de part et d'autre de l'accès sur une longueur maximale de 8 mètres de chaque côté de l'accès à la parcelle.

2.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.

Les enseignes seront constituées d'éléments de signalétique plaqués, soit sur la façade des bâtiments, soit sur le mur de clôture d'entrée ; les enseignes de type caisson lumineux sont interdites ; la mise en valeur nocturne des enseignes devra être traitée par éclairage externe à la signalétique.

2.5. Mouvements de terres : Les remblais et déblais seront limités au strict minimum sur l'ensemble du secteur. Le long de la RD 6 les pentes créées ne pourront excéder une inclinaison de 30%.

2.6. Les teintes employées pour le traitement des façades devront être de couleurs grises ou sombres

##### **3 Dans le secteur UXd :**

- 3.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis les routes départementales qui bordent le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.
- 3.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 421.
- 3.3. Clôtures :  
Le long des routes départementales, dans les bandes concernées par les marges de recul figurant aux documents graphiques, les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres dont l'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre compté à partir du niveau du domaine départemental le plus proche.
- 3.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.
- 3.5. Les terrassements importants, notamment ceux de la mise à niveau des plateformes seront autorisés pour des surfaces maximales de 13 000 m<sup>2</sup>. Ces surfaces seront séparées par des talus plantés.
- 3.6. Les talutages de pentes supérieure à 30 degrés seront interdits.
- 3.7. Les teintes de bâtiments devront être choisies dans une gamme de teintes d'intensité moyenne ou sombre. Le blanc et les teintes claires sont interdits.

#### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

#### **Article 11 UX - Aspect extérieur des constructions**

##### **1.Dans toute la zone :**

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

Les installations nécessaires et liées à la production d'énergies renouvelables (panneau photovoltaïque, panneau solaire, mini éolienne...) sont autorisées sans condition d'aspect ou de teinte.

Les logements de fonction devront adopter un langage architectural en cohérence avec celui des bâtiments à usage d'activités.

##### **2.Dans le secteur UXb :**

2.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis la route départementale qui borde le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

2.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 6.

2.3. Clôtures : les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres et d'une hauteur maximale de 2 mètres. L'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre comptés à partir du niveau du terrain naturel. Les clôtures pleines ne sont autorisées que lorsqu'elles répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée ou voisine.

Dans le cas de la mise en valeur d'une enseigne, un mur de clôture opaque d'une hauteur de 1,60 mètre peut être autorisé de part et d'autre de l'accès sur une longueur maximale de 8 mètres de chaque côté de l'accès à la parcelle.

2.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.

Les enseignes seront constituées d'éléments de signalétique plaqués, soit sur la façade des bâtiments, soit sur le mur de clôture d'entrée ; les enseignes de type caisson lumineux sont interdites ; la mise en valeur nocturne des enseignes devra être traitée par éclairage externe à la signalétique.

2.5 Mouvements de terres : Les remblais et déblais seront limités au strict minimum sur l'ensemble du secteur. Le long de la RD 6 les pentes créées ne pourront excéder une inclinaison de 30%.

2.5.1. Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 : les mouvements de terrains (déblais, remblais) nécessaires à la réalisation de plateformes de construction doivent être limités aux stricts besoins techniques, un équilibre devant être recherché entre les déblais et les remblais. Toutefois, une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être admise dès lors qu'elle a pour objet une meilleure insertion dans le site. Ces plateformes seront séparées par des talus plantés ou par un éventuel mur de soutènement.

2.6 Les teintes employées pour le traitement des façades devront être de couleurs grises ou sombres, sauf indication autre pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2.

2.6.1 - Dans le sous-secteur UXb1 :

Les teintes employées pour le traitement des façades doivent être à dominante sombre. Les couleurs des façades devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement bâti.

2.6.2- Dans le sous-secteur UXb2 :

Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction afin de minimiser son impact visuel sur le paysage.

2.7 Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

L'implantation des panneaux photovoltaïques en toiture devra respecter les dispositions suivantes :

- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte sombre mat et seront sans point de liaisons brillants, de type monocristallins avec surface mate.

2.8 Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

- Les mini-éoliennes sont interdites.

### **3.Dans le secteur UXd :**

3.1. Les façades et les espaces extérieurs (aires de circulation, dépôts, stationnements) vus depuis les routes départementales qui bordent le site devront présenter un traitement architectural et paysager soigné.

3.2. Les aires de stockages ne doivent pas être visibles depuis la RD 421.

3.3. Clôtures :

Le long des routes départementales, dans les bandes concernées par les marges de recul figurant aux documents graphiques, les clôtures éventuelles seront constituées de grilles ou grillages sobres dont l'éventuel mur bahut ne saurait excéder une hauteur maximum de 0,30 mètre compté à partir du niveau du domaine départemental le plus proche.

3.4. Les enseignes ne devront pas être installées au-dessus des parties sommitales des façades.

3.5. Les terrassements importants, notamment ceux de la mise à niveau des plateformes seront autorisés pour des surfaces maximales de 13 000 m<sup>2</sup>. Ces surfaces seront séparées par des talus plantés.

3.6. Les talutages de pentes supérieure à 30 degrés seront interdits.

3.7. Les teintes de bâtiments devront être choisies dans une gamme de teintes d'intensité moyenne ou sombre. Le blanc et les teintes claires sont interdits.

## **▪ Article 12 UX - Stationnement des véhicules**

Les dispositions de la zone UXb prévoient un nombre de stationnements en fonction du type d'occupation des différents bâtiments. Les sous-secteurs UXb1 et UXb2 n'accueilleront que des bâtiments nécessaires à l'extension de l'entreprise KUHN De nombreuses places de stationnement sont déjà existantes en partie Nord du site et un système de rotation a

été mis en place au niveau du fonctionnement de l'entreprise afin d'optimiser le fonctionnement du site. Afin d'éviter d'avoir de nombreuses places de stationnement sous-utilisées, de poursuivre la mutualisation interne au site et de limiter l'imperméabilisation, le choix est fait d'adapter les règles de stationnement aux besoins réels en stationnement.

Conformément à la loi et au vu de l'évolution des mobilités, des dispositions relatives au stationnement des vélos au sein des immeubles de bureaux et des bâtiments industriels seront ajoutées dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2.

### ***Extrait du règlement en vigueur***

#### **Article 12 UX - Stationnement des véhicules**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.  
Ces besoins prennent en compte les :
  - véhicules privés du personnel de l'établissement,
  - véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
  - véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...
2. Le nombre de places minimum à réaliser doit répondre aux normes suivantes :
  1. Bureaux  
1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de bureau pour les employés et visiteurs.
  2. Commerces  
Nombre de places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : vente + réserve
    - 3 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
  3. Restaurants  
- 2 places pour 12 m<sup>2</sup> de salle
  4. Hôtels  
- 1 place par chambre
- Les places de parking seront aménagées à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m, et à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.
5. Stations-service  
- 3 places par poste de lavage ou de graissage
6. Ateliers et petites activités industrielles (< à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher)  
- 4 places pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher
7. Etablissements industriels et entrepôts  
- Bâtiment de 200 à 1499 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
- Bâtiment de 1500 à 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher  
- Bâtiment de plus de 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher
8. Equipements exceptionnels :  
Les équipements exceptionnels non précisés dans la présente liste doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.
9. Logements :
  - 2 places par logement.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

Ces besoins prennent en compte les :

- véhicules privés du personnel de l'établissement,
- véhicules des clients, fournisseurs et visiteurs,
- véhicules utilitaires du parc de l'établissement, y compris les véhicules de livraison, des services de sécurité, etc...

2. Le nombre de places minimum à réaliser doit répondre aux normes suivantes, **sauf indications autres pour les sous-secteurs UXb1 et UXb2** :

1. Bureaux

1 place pour 25 m<sup>2</sup> de surface de bureau pour les employés et visiteurs.

2. Commerces

Nombre de places par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : vente + réserve

- 3 places jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 4 places par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

3. Restaurants

- 2 places pour 12 m<sup>2</sup> de salle

4. Hôtels

- 1 place par chambre

Les places de parking seront aménagées à 50% aux dimensions usuelles de 5m x 2,50m, et à 50% aux dimensions élargies à 3m x 5 m.

5. Stations-service

- 3 places par poste de lavage ou de graissage

6. Ateliers et petites activités industrielles (< à 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher)

- 4 places pour 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher

7. Etablissements industriels et entrepôts

- Bâtiment de 200 à 1499 m<sup>2</sup> : 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de 1500 à 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Bâtiment de plus de 5000 m<sup>2</sup> : 1 place pour 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher

8. Equipements exceptionnels :

Les équipements exceptionnels non précisés dans la présente liste doivent disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.

9. Logements :

- 2 places par logement.

Le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire.

3. Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :

- le nombre de places de stationnement est déterminé en tenant compte de la nature, du taux et du rythme de fréquentation

- le nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins réels en stationnement

- À partir de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés, le projet doit prévoir des places de stationnement vélo en nombre suffisant pour répondre à ses besoins. Les places extérieures doivent être placées près de l'entrée des lieux de travail et couvertes en tout ou partie.

▪ **Article 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de favoriser l'infiltration des eaux pluviales, des dispositions spécifiques ont été introduites : utilisation de matériaux perméables sur

plus de 50 % de la superficie des espaces dédiés au stationnement, plantation des talus. Afin de permettre un réel développement des arbres à planter pour les aires de stationnement non couvertes, les arbres pourront être regroupés et plantés en pleine terre.

Des bandes boisées plantées de 25 à 30 mètres de large seront conservées sur l'ensemble du pourtour du terrain afin de permettre une insertion paysagère de proximité mais également une meilleure intégration du site pour les vues lointaines. De plus, ces bandes boisées, conservées le long de la RD 1404 et de la RD421 permettront d'atténuer les relations visuelles entre les bâtiments et aires de stationnement implantés à plus de 75 mètres de l'axe de ces 2 axes de circulation<sup>4</sup>. Les coupes, arrachages et défrichements ne sont autorisés que dans des cas spécifiques précisément listés.

#### ***Extrait du règlement en vigueur***

#### **Article 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

##### **Dans toute la zone :**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées (plantes tapissantes gazon, plantations, etc...) et convenablement entretenues.

##### **Dans les secteurs UXa et UXc :**

1. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tiges, à raison de 1 arbre de hautes tiges pour 4 places.

##### **Dans le secteur UXb :**

1. Les boisements notifiés au plan de zonage par la mention « plantations à réaliser » devront être maintenus et densifiés de manière à obtenir un écran opaque, sur une profondeur de 30 mètres comptés depuis les limites d'emprises publiques.
2. Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés sur leur périphérie par des palissades de tailles adaptées à celles des éléments stockés. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales, présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
3. Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

##### **Dans le secteur UXd :**

1. Au moins 20 % de la superficie des unités foncières, doit être réservé à des aménagements paysagers de type végétal. Les aires de stationnement non imperméabilisées (type dalles alvéolées) peuvent rentrer dans le calcul des aménagements paysager.
2. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement. Ces plantations seront composées d'un mélange d'essences d'arbres à hautes tiges à feuilles caduques, couramment rencontrés dans les espaces naturels environnants.
3. Les bandes de recul des constructions et installations le long des Routes Départementales devront faire l'objet de traitements paysagers de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes. Ces aménagements paysagers joueront davantage avec les mouvements de terre et le choix des végétaux que sur la mise en place de clôtures végétales linéaires et uniformes telle une haie de thuyas.
4. Le long de la RD 421, une bande enherbée d'une largeur de 15 m au minimum devra être maintenue à compter de la limite d'emprise de la RD.

<sup>4</sup> Du fait du positionnement des aires de stationnement et des bâtiments à plus de 75 mètres des axes des RD 1404 et 421, une étude spécifique au titre des entrées de ville (article L111-6 du Code de l'Urbanisme) n'est pas nécessaire dans le cadre de la mise en compatibilité du projet.

5. En dehors des bandes de recul le long des Routes Départementales figurant aux plans de zonage, les plantations seront disposées et conçues de façon à créer des haies arbustives ou arborescentes notamment en façade aval.  
Elles peuvent être disposées en limite de parcelle ou accompagner les mouvements de terre nécessités par l'adaptation des bâtiments au terrain.  
Elles doivent obligatoirement comprendre des arbres à hautes tiges, en choisissant essentiellement des essences à feuilles caduques.
6. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre tige à raison d'en moyenne 1 pour 6 places de stationnement.
7. La principale voie nouvelle reliant la RD 41 à la RD 421 sera plantée de part et d'autre d'arbres tige.

#### ***Extrait du règlement après mise en compatibilité du PLU***

#### **Article 13 UX - Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

##### **Dans toute la zone :**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être aménagées et plantées (plantes tapissantes gazon, plantations, etc...) et convenablement entretenues.

##### **Dans les secteurs UXa et UXc :**

1. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres tiges, à raison de 1 arbre de hautes tiges pour 4 places.

##### **Dans le secteur UXb :**

4. Les boisements notifiés au plan de zonage par la mention « plantations à réaliser » devront être maintenus et densifiés de manière à obtenir un écran opaque, sur une profondeur de 30 mètres comptés depuis les limites d'emprises publiques.
5. Les aires de stockage et les dépôts de matériaux doivent être dissimulés sur leur périphérie par des palissades de tailles adaptées à celles des éléments stockés. Si ces palissades ne sont pas végétales, leur aspect sera en harmonie avec le bâtiment principal. Les palissades végétales, présenteront un aspect de buissons, mélangeant des arbustes et des arbres d'essences locales, suffisamment denses pour être opaques.
6. Les aires de stationnement seront plantées à raison de 1 arbre pour 5 places de stationnement.

##### **Dans les sous-secteurs UXb1 et UXb2 :**

- les espaces de stationnement extérieurs devront être aménagés avec des matériaux perméables aux eaux de pluie sur plus de 50 % de la surface de stationnement
- Les aires de stationnement extérieures devront respecter la réglementation en vigueur.
- les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places de stationnement et de moins de 500 m<sup>2</sup> doivent être plantées à raison d'un arbre pour 5 places. Ces plantations peuvent être groupées en un unique espace vert en pleine terre
- Hormis en cas de mise en œuvre de murs de soutènement, les talus résultant des terrassements généraux devront faire l'objet d'aménagements paysagers.
- les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sont à préserver. Sauf dans les cas décrits ci-après, la coupe, l'arrachage et le défrichement d'arbres ou arbustes sont interdits. Ils sont autorisés uniquement dans les cas présents :
  - s'ils sont rendus nécessaires par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics,
  - s'ils sont nécessités par la création d'ouvrage d'infrastructure. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés,
  - s'ils sont rendus nécessaires par l'état sanitaire des arbres ou pour des raisons de sécurité. Dans ce cas, les éléments végétaux doivent être remplacés par des espèces équivalentes d'essence locale, si possible identiques ou adaptées au milieu concerné.
  - s'ils sont nécessités par la mise en place de mares entrant dans le cadre de compensation environnementale.

**Dans le secteur UXd :**

1. Au moins 20 % de la superficie des unités foncières, doit être réservé à des aménagements paysagers de type végétal. Les aires de stationnement non imperméabilisées (type dalles alvéolées) peuvent rentrer dans le calcul des aménagements paysager.
2. Les éléments paysagers repérés au plan de zonage au titre de l'article L.123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme sont à préserver, à renforcer ou dans certains cas à créer dans le cadre des opérations d'aménagement. Ces plantations seront composées d'un mélange d'essences d'arbres à hautes tiges à feuilles caduques, couramment rencontrés dans les espaces naturels environnants.
3. Les bandes de recul des constructions et installations le long des Routes Départementales devront faire l'objet de traitements paysagers de type exclusivement végétal à l'exception des accès existants nécessaires aux constructions existantes. Ces aménagements paysagers joueront davantage avec les mouvements de terre et le choix des végétaux que sur la mise en place de clôtures végétales linéaires et uniformes telle une haie de thuyas.
4. Le long de la RD 421, une bande enherbée d'une largeur de 15 m au minimum devra être maintenue à compter de la limite d'emprise de la RD.
5. En dehors des bandes de recul le long des Routes Départementales figurant aux plans de zonage, les plantations seront disposées et conçues de façon à créer des haies arbustives ou arborescentes notamment en façade aval.  
Elles peuvent être disposées en limite de parcelle ou accompagner les mouvements de terre nécessités par l'adaptation des bâtiments au terrain.  
Elles doivent obligatoirement comprendre des arbres à hautes tiges, en choisissant essentiellement des essences à feuilles caduques.
6. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre tige à raison d'en moyenne 1 pour 6 places de stationnement.
7. La principale voie nouvelle reliant la RD 41 à la RD 421 sera plantée de part et d'autre d'arbres tige.

#### **4.4. Orientation d'Aménagement et de Programmation**

La zone centrale du site d'extension de l'entreprise Kuhn est une réponse au devenir à long terme du développement de l'entreprise. La forêt présente sur le site sera préservée de toute urbanisation à court et moyen terme. Un phasage relatif à son ouverture à l'urbanisation est précisé au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation : la zone IIAUx ne pourra pas être ouverte à l'urbanisation avant 2035.

#### **Orientation d'Aménagement et de Programmation ajoutée**

Orientation d'Amenagement  
Commune de Monswiller  
Croquis n°9 : Zone IIAUx – Secteur de la Faisanderie

**Description :**

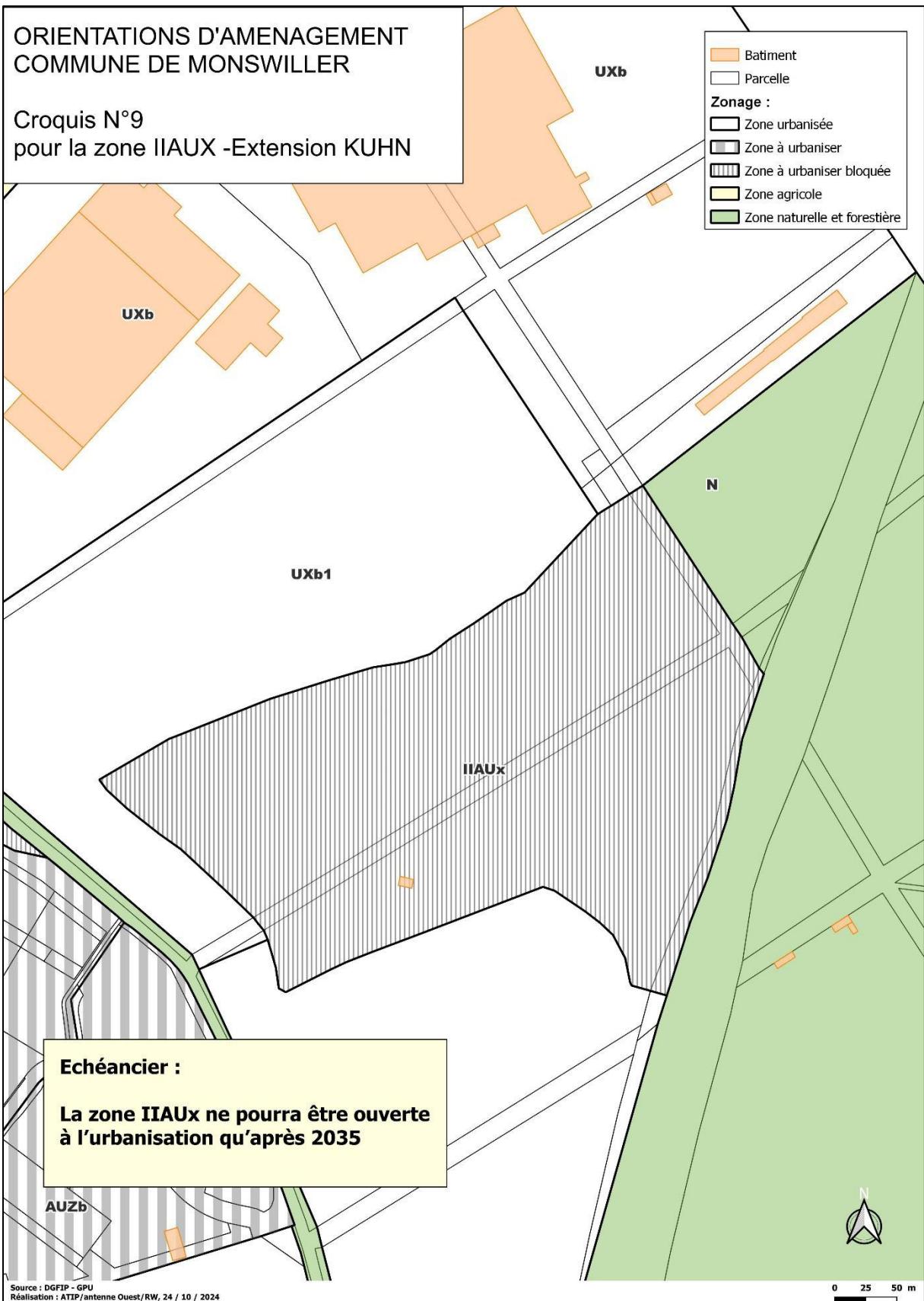
Il s'agit d'un secteur d'urbanisation future destiné à accueillir l'extension de l'activité de l'entreprise KUHN à long terme.

La zone IIAUx, d'une superficie de 11,4 ha, est délimitée à l'Ouest par la RD 1404 et est entourée par les activités liées à l'extension de l'entreprise KUHN.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT COMMUNE DE MONSWILLER

Croquis N°9  
pour la zone IIAUX -Extension KUHN

Batiment
Parcelle
Zonage :
Zone urbanisée
Zone à urbaniser
Zone à urbaniser bloquée
Zone agricole
Zone naturelle et forestière



## 5. TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

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

Désignation de la zone	Avant mise en compatibilité Superficie en ha	Après mise en compatibilité Superficie en ha
UAa	11,50	11,50
UAk	2,40	2,40
<b>Total UA</b>	<b>13,90</b>	<b>13,90</b>
UBa	53,60	53,60
UBaa	1,30	1,30
UBaa1	1,51	1,51
UBb	3,70	3,70
UBc	1,60	1,60
<b>Total UB</b>	<b>61,71</b>	<b>61,71</b>
UC	10,20	10,20
<b>Total UC</b>	<b>10,20</b>	<b>10,20</b>
UXa	37,70	37,70
UXb	28,20	28,20
UXb1	-	11,30
UXb2	-	10,60
UXc	5,00	5,00
UXd	12,20	12,20
<b>Total UX</b>	<b>83,10</b>	<b>105</b>
<b>Total zones urbaines</b>	<b>168,91</b>	<b>190,81</b>
AUZa	3,30	3,30
AUZb	6,40	6,40
AUZc	11,60	11,60
AUZn	2,20	2,20
<b>Total AUZ</b>	<b>23,50</b>	<b>23,50</b>
IAU1	2,80	2,80
IAU2	1,90	1,90
IAUE	1,80	1,80
<b>Total IAU</b>	<b>6,50</b>	<b>6,50</b>
IIAU	3,30	3,30
IIAUX	-	11,4
IIAUL	29,00	29,00
<b>Total IIAU</b>	<b>32,30</b>	<b>43,7</b>
<b>Total zones à urbaniser</b>	<b>62,30</b>	<b>73,70</b>
Aa	9,80	9,80
Ab	23,80	23,80
<b>Total zones agricoles</b>	<b>33,60</b>	<b>33,60</b>
N	<b>198,49</b>	<b>165,19</b>
NJ	8,70	8,70
<b>Total zones naturelles</b>	<b>207,19</b>	<b>173,89</b>
<b>Total des zones A et N</b>	<b>240,79</b>	<b>207,49</b>
<b>Total</b>	<b>472,00</b>	<b>472,00</b>

## 6. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Monswiller fait l'objet d'un chapitre de l'étude d'impact du projet dans le cadre de la procédure commune menée en application de l'article R. 122-27 du Code de l'Environnement.

Cette évaluation environnementale est rédigée en cohérence avec les articles R104-18 à R104-20 du Code de l'Urbanisme qui définissent le contenu d'une évaluation environnementale d'un document d'urbanisme. L'article R151-3 du Code de l'Urbanisme définit le contenu d'un rapport de présentation intégrant une évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU de Monswiller comporte les éléments listés dans le tableau ci-dessous. Ces éléments sont à retrouver au sein de l'évaluation environnementale commune.

<b>Chapitre de l'évaluation environnementale</b>	<b>Contenu attendu par le Code de l'Urbanisme</b>	<b>Référence dans la présente notice et dans l'<i>« Etude d'impacts »</i></b>
<b>Le projet de Mise en compatibilité du PLU</b>	Présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte	<b>Notice de présentation mise en compatibilité du PLU:</b> <i>2.Introduction – Présentation du projet</i> <i>3. Choix et déroulement de la procédure engagée</i> <i>4.Pièces du PLU modifiées</i>  <b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 16 – Articulation de la mise en compatibilité avec les plans et programmes, compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification</u>
<b>Etat initial</b>	Analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution, exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document	<b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u> <i>3.Synthèse de l'état initial de l'environnement et perspective de son évolution</i>  <u>Partie 3 – Etat initial de l'environnement et facteurs susceptibles d'être affectés par le projet et par la mise en compatibilité du PLU de Monswiller</u>

<b>Incidences</b>	<p>Incidents notables probables de la mise en œuvre du document sur l'environnement, notamment, s'il y a lieu, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique et les paysages et les interactions entre ces facteurs</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L414-4 du code de l'environnement</li> </ul>	<b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u> <i>4. Incidences attendues de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et présentation des mesures envisagées</i>
<b>Raisons du choix du projet</b>	Exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document	<b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u> <i>5. Raisons du choix du projet retenu</i>  <u>Partie 4 – Description des solutions de substitution raisonnables étudiées et justification du choix de la solution retenue</u>
<b>Mesures</b>	Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement	<b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u> <i>4. Incidences attendues de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement et présentation des mesures envisagées</i>
<b>Suivi des effets</b>	Définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées	<b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b> <u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u> <i>6. Critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets de la</i>

		<i>mise en compatibilité sur l'environnement</i>
<b>Résumé technique</b>	<b>non</b>	<p>Résumé non technique de l'évaluation environnementale et description de la manière dont l'évaluation a été effectuée</p> <p><b>Pièce B.2 – Etude d'impacts</b></p> <p><u>Partie 1 – Résumé non technique de l'étude d'impacts présenté également dans la pièce B.1</u></p> <p><i>6.5. Articulation de la mise en compatibilité avec les plans et programmes et compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification</i></p> <p><i>7. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</i></p> <p><i>8. Présentation des méthodes d'évaluation utilisées, difficultés rencontrées et auteurs des études</i></p> <p><u>Partie 17 – Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</u></p> <p><i>7.Résumé des éléments non techniques des éléments précédents et description de la méthode de l'évaluation</i></p> <p><b>Pièce B.1 – Résumé non technique de l'étude d'impacts</b></p> <p><i>6.5. Articulation de la mise en compatibilité avec les plans et programmes et compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification</i></p> <p><i>7. Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Monswiller</i></p> <p><i>8. Présentation des méthodes d'évaluation utilisées, difficultés rencontrées et auteurs des études</i></p>

**Il est à noter que cette évaluation environnementale du PLU porte uniquement sur les modifications apportées au document dans le cadre de la mise en compatibilité.**