

**KIRCHHEIM**

**P.L.U.**

**Plan Local d'Urbanisme**



**PLU APPROUVE** par délibération  
du conseil municipal en date du  
29 mars 2007

**Le Maire**

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

**EST INGENIERIE**



## LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

### **L'article L.110 du Code de l'Urbanisme stipule que :**

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de service et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

---

### **L'article L.121-1 rappelle que :**

« ...les plans locaux d'urbanisme (...) déterminent les conditions permettant d'assurer :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
  - une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, de pollutions et des nuisances de toute nature.  
(...) »
-

**L'article L.123-1 (modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 dispose que les Plans Locaux d'Urbanisme :**

« ... comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménagement. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir des actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. »

## Se protéger des risques et préserver la qualité des eaux et la santé publique

### Rappel des enjeux

- ❑ Protéger les biens et les personnes des débordements de la Mossig ;
- ❑ Intégrer les règles de recul par rapport à l'installation classée d'élevage dans la délimitation des zones constructibles ;
- ❑ Respecter les prescriptions liées à JACO et aux autres entreprises soumises aux installations classées.

<b>Objectifs</b>	<b>Leviers d'action possibles</b>
Limitier la constructibilité des terrains identifiés comme inondables, conformément au PPRI du bassin versant de la Mossig.	Classement des terrains, identifiés par le PPRI comme non urbanisables, en zones naturelles inconstructibles.
Intégrer les autres contraintes de risques.	Adapter le zonage et le règlement.

## Protéger les milieux naturels remarquables et valoriser les paysages et le patrimoine

### Rappel des enjeux

- ❑ Prendre en compte l'impact paysager de toute implantation en dehors de l'espace urbanisé
- ❑ Préserver les espaces boisés des fonds de vallon de la Mossig et le Koellmatten ;
- ❑ Assurer le maintien des espaces boisés proches du village, en cohérence avec les extensions urbaines ;
- ❑ Conserver les qualités propres au vignoble ;
- ❑ Valoriser et renforcer les possibilités de promenade ;
- ❑ Améliorer la qualité paysagère et urbaine de l'entrée de village Sud.

<b>Objectifs</b>	<b>Leviers d'action possibles</b>
<p> limiter l'espace constructible en dehors du village</p>	<p>Inconstructibilité des espaces très ouverts ou soumis aux vues par un zonage en A ou N.</p> <p>Règlement strict quant aux éventuelles constructions autorisées.</p>
<p>Protéger les fonds de vallon de la Mossig.</p>	<p>Classement en Espace Boisé Classé et/ou</p> <p>Classement en zone N inconstructible.</p>
<p>Prendre en compte la présence d'espaces boisés de qualité aux abords immédiats du village dans les extensions urbaines.</p> <p>Intégrer les démarches « Trame Verte » de la Région</p>	<p>Intégrer les espaces boisés les plus importants dans les schémas d'organisation des projets d'extension.</p>

<b>Objectifs</b>	<b>Leviers d'action possibles</b>
Protéger la ripisylve de la Mossig du défrichement.	Protection de la ripisylve par un classement en zone N inconstructible,  ou par un recul de construction par rapport aux berges imposé à l'article 7 dans les zones U et AU.
Le long de la Rue d'Odratzheim organiser une réelle entrée d'agglomération de façon à marquer l'entrée dans un milieu urbanisé.	Réglementation des implantations et des formes du bâti différente de chaque côté de la rue.  Aménagement de l'espace public différent selon le côté "urbain" et le côté "industriel".
Protéger le vignoble.	Classement en zone A et délimitation d'un secteur constructible pour d'éventuelles "sorties d'exploitations".
Développer les possibilités de parcours piétons.	Mise en place d'emplacements réservés pour acquérir la maîtrise du foncier nécessaire à ces aménagements.
Conserver un espace tampon dégagé entre la zone d'activités au sud du village et les zones résidentielles.	Classement en zone N inconstructible.

## Maîtriser la croissance démographique et développer la diversité de l'offre de logements

### Rappel des enjeux

- ❑ Permettre un développement de la population tout en maîtrisant la croissance démographique ;
- ❑ Adapter la capacité des différents équipements communaux et intercommunaux pour l'accueil de nouveaux habitants ;
- ❑ Maintenir ou attirer une population jeune pour préserver le dynamisme démographique de la commune ;
- ❑ Prendre en compte l'accroissement de petits ménages composés essentiellement de personnes plus âgées ;
- ❑ Favoriser le logement des personnes aux revenus les plus modestes ;
- ❑ Favoriser l'accueil des populations plus jeunes ;
- ❑ Conforter et développer la diversité de l'offre de logements.

<b>Objectifs</b>	<b>Leviers d'action possibles</b>
Permettre le développement de la population tout en l'encadrant, par une maîtrise des développements de l'urbanisation.	Prendre en compte l'évolution du tissu ancien. Calibrer les zones urbaines et d'extension future en conséquence.
Encadrer le nombre de logements réalisables dans le bâti ancien.	Adapter le règlement.
Favoriser la construction de petits logements dans les programmes de logements collectifs, pour permettre le maintien à Kirchheim de jeunes ménages.	Adapter le zonage et le règlement, afin de permettre la construction de petits collectifs. Inciter les promoteurs à proposer une offre diversifiée de logements.
Favoriser les possibilités de logements des ménages aux revenus modestes (logements sociaux).	Emplacements réservés et/ou instauration du Droit de Prémption Urbain. Proposer des terrains constructibles par des organismes HLM.

## Assurer la cohérence de l'évolution du village

### Rappel des enjeux

- ❑ Encadrer la consommation de terrain, et éviter l'étalement urbain ;
- ❑ Préserver la typicité du bâti, tout en permettant son évolution vers des modes d'habitat plus actuels ;
- ❑ Recentrer le village ;
- ❑ Assurer un bouclage des voiries du village ;
- ❑ Favoriser les extensions des équipements sportifs et de loisirs.

Objectifs	Leviers d'action possibles
Définir une évolution cohérente et équilibrée de l'ensemble du village.	Hiérarchiser dans le temps et dans l'espace les extensions urbaines (zones AU strictes et zones AU constructibles).
Eviter le gaspillage du foncier.	Prévoir les principes de desserte des zones d'extension (schémas d'organisation et emplacements réservés).
Assurer la connexion entre les différents « quartiers ».	Définir des schémas d'organisation permettant de relier les quartiers entre eux.
Favoriser l'évolution du bâti ancien à l'intérieur des volumes existants, plutôt que sa démolition/reconstruction.	Instaurer le permis de démolir ; Autoriser le changement de destination des bâtiments ; Définir des règles de hauteur, volume, toiture...
Prévoir les possibilités d'extension des équipements sportifs et de loisirs, dans le cadre d'une réflexion intercommunale.	Adapter le zonage en conséquence. Inscription des terrains concernés en emplacements réservés si nécessaire.



## Diversifier et renforcer le tissu économique

### Rappel des enjeux

- ❑ Pérenniser les ressources fiscales de la commune ;
- ❑ Maintenir et développer les emplois de proximité ;
- ❑ Favoriser les commerces et services de proximité ;
- ❑ Permettre la pérennisation des activités agricoles en prenant en compte les contraintes et impératifs liés aux activités spécifiques (élevage, viticulture) ;
- ❑ Promouvoir les activités de loisirs, sportives et valoriser le camping.

Objectifs	Leviers d'action possibles
Prévoir les possibilités de développement des activités économiques par une offre de terrains à vocation économique.	Classement en zone spécifique à vocation économique stricte. Adapter le règlement.
Autoriser les commerces et services de proximité compatibles avec un environnement résidentiel dans le reste du village.	Adapter le règlement (articles 1 et 2).
Pérenniser l'activité agricole et permettre son développement.	Classer les terres agricoles en zone A (agricole) ; Prendre en compte les besoins de l'agriculture dans la définition des zones d'extension ; Définir une zone agricole constructible adaptée aux besoins des agriculteurs.
Inscrire la valorisation touristique dans une démarche intercommunale	Veiller à la cohérence des documents d'urbanisme de Kirchheim et d'Odratzheim des secteurs à vocation de loisirs.

## Prendre en compte l'évolution des moyens de transport

### Rappel des besoins et des enjeux

- ❑ Prendre en compte l'augmentation de la pression foncière liée au raccourcissement des temps de parcours et à la future réalisation du Tram-Train de Molsheim ;
- ❑ Favoriser le stationnement sur les parcelles privées plutôt que sur le domaine public ;
- ❑ Favoriser les accès cyclables sur les pistes à partir du centre du village ;
- ❑ Les transports en commun ne relient pas Kirchheim à la gare de Molsheim.

Objectifs	Leviers d'action possibles
Réfléchir à la sécurisation des accès aux zones d'extension en fonction du trafic prévisible.	Dimensionner les accès en conséquence Si nécessaire, inscription en emplacements réservés des terrains nécessaires aux aménagements.
Prévoir des cheminements à aménager pour le passage des cyclistes.	Préserver de toute construction les accès stratégiques : inscription en emplacements réservés si nécessaire.
Imposer aux futurs constructeurs d'organiser le stationnement sur leur terrain.	Imposer la réalisation d'un nombre minimal de places de stationnement, directement accessibles, selon le type de construction.
Favoriser la desserte en transports en commun vers la gare de Molsheim.	Mener la réflexion en parallèle avec le projet de tram sur pneus, et les dessertes sur la RN4.