



**Pays de Saverne**  
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

# MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE MONSWILLER

## PROJET D'EXTENSION DU SITE INDUSTRIEL DE L'ENTREPRISE KUHN A MONSWILLER

### DOSSIER DE CONCERTATION

*1er février 2024*



## Sommaire

<b>1 - PREAMBULE.....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 - Pourquoi engager une concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Monswiller ?.....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 - Le cadre réglementaire de la concertation.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3 - Les objectifs et les modalités de la concertation.....</b>	<b>5</b>
<b>1.4 - Le bilan et les suites à donner.....</b>	<b>6</b>
<b>2 - DANS QUEL CONTEXTE L'EVOLUTION DU PLU DE MONSWILLER NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE KUHN S'INSCRIT-ELLE ? .....</b>	<b>7</b>
<b>2.1 - Le projet d'évolution du PLU en bref.....</b>	<b>7</b>
<b>2.2 - Le projet industriel en bref .....</b>	<b>9</b>
2.2.1 - Kuhn, un acteur clef du territoire .....	9
2.2.2 - Un projet concerté.....	10
<b>2.3 - Un territoire marqué par la ruralité et l'industrie.....</b>	<b>12</b>
<b>2.4 - Un projet préparé de façon partenariale depuis longtemps et en phase avec les orientations économiques récentes du territoire.....</b>	<b>15</b>
<b>3 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONSWILLER NECESSAIRE POUR LA REALISATION DU PROJET .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1 - L'évolution des pièces du PLU .....</b>	<b>16</b>
3.1.1 - Le PADD.....	16
3.1.2 - Le plan de règlement .....	20
3.1.3 - Le règlement écrit.....	23
<b>3.2 - Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de Monswiller sur l'environnement.....</b>	<b>36</b>

# 1 - PREAMBULE

Mesdames, Messieurs,

*C'est la communauté de communes du Pays de Saverne, dans le cadre de sa compétence « Développement Economique », qui a été retenue pour conduire la procédure de Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Monswiller. Cependant, c'est l'ensemble du territoire qui est mobilisé afin de rendre possible le projet industriel de l'entreprise Kuhn, projet qui nécessite l'extension du site de la Faisanderie.*

*En mai 2021 a eu lieu une « concertation préalable », sous l'autorité de la Commission Nationale du Débat Public, permettant à chacun de mesurer les enjeux du projet, tant économiques qu'environnementaux. Durant cette étape importante, l'entreprise a pu présenter son projet avec ses besoins en terme de locaux de production et de recherche, et argumenter sur la pertinence de ses choix et leur cohérence.*

*Le débat public a également contribué à limiter les incidences écologiques défavorables des aménagements par de réelles avancées en terme d'évitement et réduction des impacts sur le site même. Il a engagé un travail de recherche de compensations environnementales exigeant, en prenant en compte les nombreuses observations et demandes des intervenants.*

*Aujourd'hui le dossier de concertation qui vous est soumis traite essentiellement de la problématique de mise en compatibilité du PLU pour un aménagement futur du site, conforme au projet industriel de l'entreprise Kuhn tel que validé par les différentes instances.*

*Il s'agit donc de sujets techniques et règlementaires précis, encadrant les permis de construire à intervenir, l'implantation des bâtiments, les accès au site etc. La préservation du cadre naturel et paysager de la commune de Monswiller, les mesures d'évitement et de réduction des impacts, la cohérence de l'aménagement du site avec le PADD de la commune et plus globalement sa compatibilité avec le SCOT n'en doivent pas moins être déclinés et retranscrits de manière opérationnelle dans le PLU modifié.*

*Afin d'associer le public à cette étape, de diffuser une information la plus complète possible, ce Dossier de Concertation a été élaboré et mis à votre disposition. Je vous invite à exprimer vos remarques et questions afin de poursuivre la procédure en cours dans un esprit constructif, et vous convie d'ores et déjà à la réunion publique prévue le 12 février prochain.*

Le Président

Dominique Muller

## 1.1 - Pourquoi engager une concertation sur la mise en compatibilité du PLU de Monswiller ?

L'entreprise Kuhn a pour projet d'agrandir son site de production, sur la commune de Monswiller. Ce projet d'extension n'est aujourd'hui pas réalisable au regard des dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune. Il est donc nécessaire de le faire évoluer.

Une première procédure d'évolution avait été engagée en 2019. Par délibération n°2019-V-02 du 20 Juin 2019, le syndicat mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) du Pays de Saverne Plaine et Plateau avait prescrit une procédure de programme intégré pour l'immobilier d'entreprise (PIIE) pour mettre en compatibilité le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Région de Saverne et le PLU de Monswiller.

Cette procédure a fait l'objet d'une concertation publique organisée entre le 2 novembre et le 20 février 2021 (avec une suspension entre le 11/12/2020 au 04/01/2021), concertation menée par le PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau à laquelle s'était associé l'industriel Kuhn, sous l'égide de garants désignés par la commission nationale du débat public. Cette concertation avait concerné à la fois le projet d'agrandissement du site de l'entreprise Kuhn sur la commune de Monswiller (projet porté par KUHN SAS) et le projet de mise en compatibilité des documents d'urbanisme rendu nécessaire par cet agrandissement, à savoir le SCOT de la région de Saverne et le PLU de la commune de Monswiller. Cette concertation, désormais close, a permis de recueillir les observations du public. Le bilan de concertation a été établi et est en ligne sur le site de la concertation : [concertationprojetkuhn.paysdesaverne.fr](http://concertationprojetkuhn.paysdesaverne.fr).

Depuis, le projet de SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau en révision, arrêté le 29 novembre 2022, a été approuvé le 14 novembre 2023. Le SCOT intègre le besoin foncier du projet de l'entreprise Kuhn SAS.

L'évolution du PLU dans le cadre de cette procédure de PIIE, telle qu'envisagée lors de la première concertation publique, n'est désormais plus possible.

Toutefois, la mise en compatibilité du PLU de Monswiller demeure nécessaire pour permettre l'autorisation du projet d'extension de l'entreprise Kuhn. La procédure désormais 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. Cette mise en compatibilité étant soumise à évaluation environnementale, une concertation doit être organisée de manière à :

- assurer une information au public sur les évolutions du PLU rendus nécessaires pour la réalisation du projet et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- permettre au public de s'exprimer sur la mise en compatibilité du PLU par des observations écrites ou orales tout au long de la procédure de déclaration de projet

Le présent dossier a pour objectif de présenter et rappeler les éléments relatifs au projet d'extension de l'entreprise ainsi que les éléments d'évolution relatifs aux évolutions du PLU.

Le présent dossier est établi par la collectivité porteuse de la procédure, à savoir la Communauté de Communes du Pays de Saverne, avec la contribution de la société Kuhn pour les éléments de projet présentés au chapitre 2.2 – *Le projet industriel en bref*.

## 1.2 - Le cadre réglementaire de la concertation

Conformément aux articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme et à l'article L120-1 du Code de l'environnement, les mises en compatibilité des Plan locaux d'Urbanisme soumises à évaluation environnementale font l'objet d'une concertation obligatoire au titre du Code de l'Urbanisme.

Cette concertation avec le public est obligatoire pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Ses modalités doivent être adaptées à l'importance du projet de mise en compatibilité du PLU et permettre au public d'accéder aux informations pertinentes relatives à ce projet de mise en compatibilité du PLU, aux avis recueillis, et de formuler les observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de la Communauté de Communes délibère pour en arrêter le bilan, qui sera joint au dossier d'enquête publique.

## 1.3 - Les objectifs et les modalités de la concertation

Comme indiqué au point 1.1 – Pourquoi engager une concertation -, les objectifs de la concertation sont les suivants :

- assurer une information au public sur les évolutions du PLU rendus nécessaires pour la réalisation du projet et de ses impacts significatifs sur l'environnement et l'aménagement du territoire ;
- permettre au public de s'exprimer par des observations écrites ou orales tout au long de la procédure de déclaration de projet

Les modalités retenues pour mener cette concertation définies par la délibération du 13 avril 2023 de la Communauté de Communes Plaine et Plateau sont les suivantes :

- La concertation se déroulera tout au long de la procédure, jusqu'à l'organisation de la réunion d'examen conjoint.
- **Information :**
  - o Le site de la concertation pré-existant ([concertationprojetkuhn.paysdesaverne.fr](http://concertationprojetkuhn.paysdesaverne.fr)) informera sur la procédure de déclaration de projet et le dossier de mise en compatibilité du PLU. Un lien sera créé depuis les sites internet de la Communauté de Communes et de la Commune de Monswiller.
  - o Le dossier de concertation pourra être consulté sur le site internet de la concertation.
  - o Le journal intercommunal de la Communauté de Communes, ainsi que le journal communal de Monswiller relayeront également l'information par un article.
- **Observations :**
  - o Le public disposera de différents moyens pour faire connaître ses observations pendant cette période de concertation :
    - En les consignant dans les registres de concertation, comprenant le dossier de concertation, qui seront tenus à la disposition du public dans les locaux de la Communauté de Communes du Pays de Saverne et de la commune de Monswiller aux heures habituelles d'accueil du public.
    - En les adressant par écrit à la Communauté de Communes du Pays de Saverne (16 rue du Zornhoff 67700 Saverne).
    - En envoyant un message électronique à l'adresse : [concertation-plu-monswiller@cc-saverne.fr](mailto:concertation-plu-monswiller@cc-saverne.fr)
    - En posant des questions et en contribuant sur la page dédiée du site internet de la concertation.

- **Réunion publique :**

- Une réunion publique sera organisée par la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

- **Les modalités d'information du public sur le déroulé de la concertation :**

Le public sera informé par un avis rappelant l'objet de la concertation et précisant des modalités pratiques :

- Par voie d'affichage à la mairie de Monswiller et au siège de la Communauté de Communes,
- Par voie dématérialisée sur le site internet de la Commune, de la Communauté de Communes et le site internet dédié à la concertation
- Par une annonce légale dans les Dernières Nouvelles d'Alsace

## **1.4 - Le bilan et les suites à donner**

A l'issue de la concertation, la Communauté de Communes du Pays de Saverne tire le bilan de la concertation, bilan approuvé par délibération de l'organe délibérant de la Communauté de Communes. Ce bilan sera joint au dossier d'enquête publique dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

## 2 - DANS QUEL CONTEXTE L'ÉVOLUTION DU PLU DE MONSWILLER NECESSAIRE A LA REALISATION DU PROJET D'EXTENSION DE L'ENTREPRISE KUHN S'INSCRIT-ELLE ?

### 2.1 - Le projet d'évolution du PLU en bref

Cette procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Monswiller soumise à concertation a pour objet de permettre la réalisation du projet d'extension de la société KUHN, projet considéré d'intérêt général.

La mise en compatibilité est limitée au périmètre permettant la réalisation du projet et ne comprend pas de propositions relatives à d'autres projets ou activités. Cette mise en compatibilité portera notamment sur :

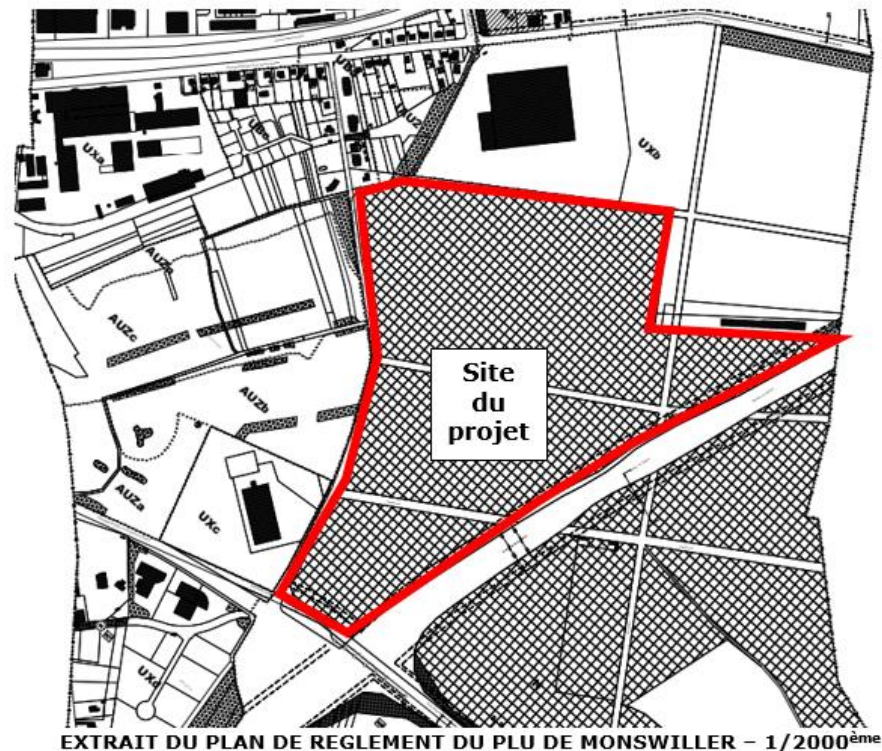
- **évolution du Projet d'Aménagement et de Développement Durables** : le PADD expose le projet politique porté par la collectivité. Feuille de route concise et pédagogique, il traduit le projet communal. Le redéploiement de l'entreprise Kuhn sur le Parc de la Faisanderie apparaît clairement parmi les objectifs du PADD que ce soit dans le cadre de l'implication de la commune pour le développement économique intercommunal ou dans celui du soutien à la démographie locale.

Toutefois, afin de permettre le développement de l'entreprise Kuhn et de tenir compte des évolutions des dispositions au niveau du SCOT, l'objectif relatif à la préservation du cadre naturel et paysager du PLU doit être adapté. La mention relative à l'inconstructibilité de la partie de la forêt de la Faisanderie qui fait partie du massif forestier de la forêt domaniale de Saverne et communale de Steinbourg doit évoluer

- **évolution des règlements écrit et graphique** : en effet, le secteur relatif au développement de l'entreprise Kuhn est aujourd'hui classé en zone naturelle inconstructible, ne permettant pas la réalisation du projet. Son évolution vers un secteur constructible spécifique est à l'étude. Les règles qui y seront associées seront des règles spécifiques adaptées aux besoins du projet (hauteur, emprise, implantation, stationnement, ...).

Par ailleurs, une protection spécifique « Espaces Boisés Classés » avait été inscrite au niveau du site du projet. Cette protection n'a aujourd'hui plus lieu d'être, la forêt de protection ayant été déclassée. Il est donc prévu de la supprimer.

Le projet de l'entreprise Kuhn tout comme la mise en compatibilité du PLU sont soumis à évaluation environnementale. Les conclusions de la démarche « éviter, réduire, compenser » de l'évaluation environnementale seront reprises dans le règlement graphique et écrit du PLU en ce qui concerne la réduction et l'évitement des impacts au niveau du site d'implantation du projet.



- **Complément du rapport de présentation** par la notice relative à la mise en compatibilité du PLU ainsi que par l'évaluation environnementale liée aux évolutions proposées.

Compétente au titre des actions de développement économique prévues à l'article L4251-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, la Communauté de Communes du Pays de Saverne est la personne publique compétente pour mener cette procédure.

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 préalables retenues



## 2.2 - Le projet industriel en bref

### 2.2.1 - Kuhn, un acteur clef du territoire

Créée en 1828 par Joseph Kuhn sous la forme d'une modeste forge de village, la société Kuhn se spécialise très tôt dans la fabrication de balances et d'appareils de pesage. Le tournant majeur se produit en 1864 lorsque Joseph Kuhn s'installe à Saverne pour y démarrer une fabrication de machines agricoles.



Kuhn est aujourd'hui le leader mondial des équipements agricoles pour tracteurs, présent sur 3 continents.

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 et un bassin d'emploi hautement considéré par Bucher Industries (actionnaire de Kuhn).

L'entreprise Kuhn constitue le premier employeur et le moteur économique du territoire du Pays de Saverne. Au total, **l'entreprise Kuhn emploie 5 300 personnes, dont environ 1 500 employés** (hors intérim) **sur le territoire du Pays de Saverne**. Elle enregistre un chiffre d'affaires 2022 de 1 507 millions d'euros, dont 4,0% sont consacrés à la R & D et 4% aux investissements. Le montant de ses investissements en 2022 s'élève à environ 40 millions d'euros.

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

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 et un bassin d'emploi hautement considéré par Bucher Industries (actionnaire de Kuhn).

L'entreprise Kuhn est ainsi un acteur ancien du territoire, très reconnu et apprécié sur le territoire comme un acteur économique et social de confiance.

L'implantation locale de l'entreprise se répartit entre :

- Le site historique d'implantation de l'entreprise Kuhn, au centre de Saverne, de 22 ha, complètement saturé depuis la création en 2016-2017 d'un nouveau magasin central - centre logistique (17 millions € d'investissements) ;
- 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. Aujourd'hui, ce site de 34 ha à Monswiller et Steinbourg sur la ZA de la Faisanderie comprenant Kuhn MGM, Kuhn PARTS et le centre de formation (center for Progress). devient également saturé par la construction sur 2019-2020 d'un bâtiment de 26 000 m<sup>2</sup> pour le montage de très grandes machines (23 millions € d'investissements). Cet investissement a permis la création de 50 emplois supplémentaires. Au total, ce sont 100 millions d'euros qui auront été investis sur la ZA de la Faisanderie en 20 ans ;
- Un site d'1 ha sur la zone industrielle de Marmoutier comprenant Kuhn MGM.

La société Kuhn est en forte croissance et souhaite poursuivre son développement. Rançon du succès, le développement très soutenu du groupe Kuhn a conduit à saturer les 34 hectares du terrain de la Faisanderie.

Ce site a progressivement été aménagé depuis 1999 (KUHN MGM SAS, KUHN PARTS, KUHN CENTER FOR PROGRESS). Il concentre 400 emplois. Le site de l'implantation historique de Kuhn en centre-ville de Saverne

n'a plus aucune possibilité d'agrandissement. Le lancement de la construction d'un centre logistique au début de l'année 2016 a consommé les dernières réserves de place pour la reconversion du site.

Kuhn envisage une extension du site actuel, implanté sur la zone d'activités (ZA) de la Faisanderie à Monswiller.

### 2.2.2 - Un projet concerté

Consciente des contraintes environnementales de l'implantation du projet sur le site choisi, l'entreprise Kuhn a cherché d'autres solutions à proximité. Le territoire ne dispose malheureusement pas d'une surface d'un seul tenant à proximité du site actuel de Kuhn et permettant le type de développement attendu.

L'extension de la ZAE de la Faisanderie est la réponse la plus appropriée aux besoins d'extension de Kuhn. La rationalisation des procédés industriels consistera dans les années à venir à augmenter les capacités des unités existantes à la Faisanderie tout en y adjoignant de nouvelles capacités de production.

Ce développement dans la continuité de l'existant apporte une complémentarité d'exploitation et la mutualisation des équipements sur le site (restauration notamment). Un site unique permet également d'optimiser les flux routiers.

**Pour assurer un potentiel de développement industriel dans un processus intégré et se positionner comme un acteur de long terme du territoire**, Kuhn projette un développement :

- Par la construction du centre recherche & développement pour les fonctions « R&D », en partie Sud, (prototypes, développements, électronique) regroupant 200 à 250 personnes ;
- Et l'extension de la zone industrielle existante en partie Nord :
  - Fabriquer de nouvelles familles de produits innovants ;
  - Disposer d'une capacité de développement du centre logistique Kuhn Parts.

Le projet d'agrandissement du site de l'entreprise Kuhn sur la commune de Monswiller (projet porté par KUHN SAS) a déjà fait l'objet d'une concertation volontaire menée en 2020-2021 sous l'égide de deux garants nommés par la Commission Nationale du Débat Public.

À l'issue de cette concertation, l'entreprise Kuhn a décidé de faire évoluer son projet et de l'optimiser pour tenir compte des observations de la concertation :

- La piste d'essai ne sera pas réalisée sur cette extension,
- La surface à défricher est réduite à 18ha.
- Le défrichement relatif à la phase à long terme ne sera pas réalisé au démarrage du projet. Les autorisations de cette seconde phase seront demandées ultérieurement,
- Des études ont été engagées afin de rechercher des solutions alternatives à la compensation financière du déboisement, notamment dans le domaine de l'agroforesterie.

Le schéma suivant préfigure l'aménagement d'ensemble tenant compte des résultats de la concertation relative au projet.

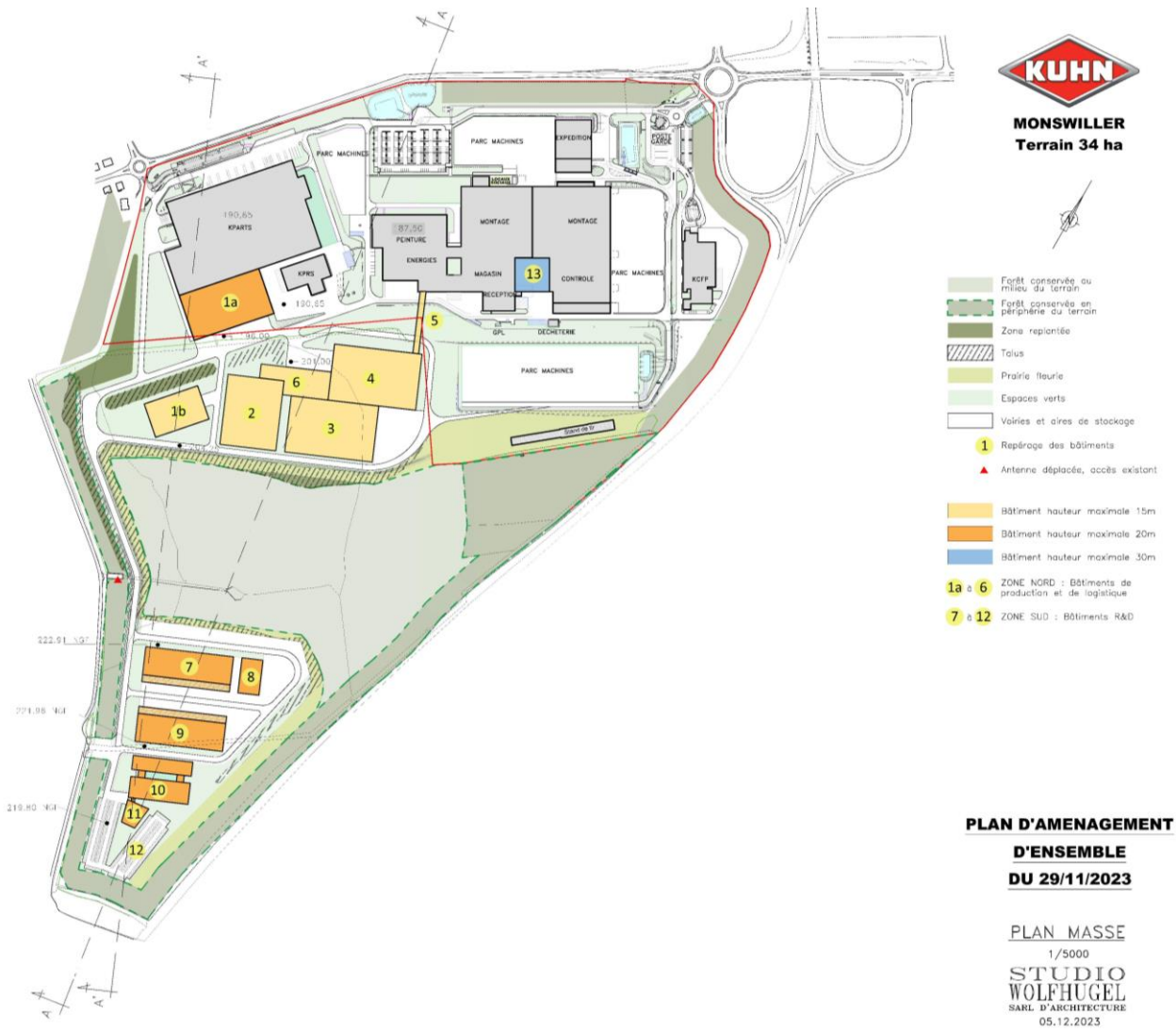


FIGURE 1 –PLAN MASSE DU PROJET D'AGRANDISSEMENT DU SITE DE KUHN

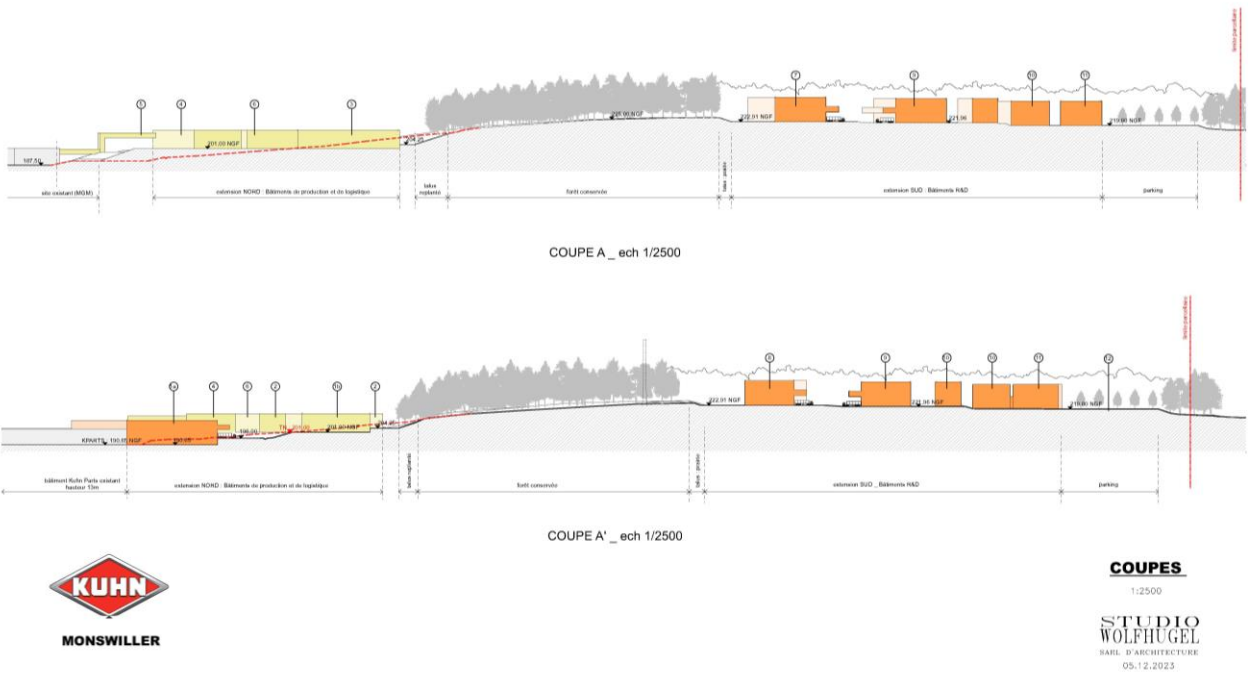


FIGURE 2 –COUPE ILLUSTRANT L'IMPLANTATION DU PROJET D'AGRANDISSEMENT DU SITE DE KUHN

Le projet nécessitera un investissement de 150 millions d'euros, financé en quasi-totalité par les fonds propres de Kuhn. L'estimation du coût du projet peut varier en fonction de l'inflation.

Les premiers travaux porteront sur le terrassement des différentes plateformes et la construction du centre de R&D. Les travaux démarreront après l'obtention des autorisations environnementales et d'urbanisme, le dépôt de ces demandes est prévu en 2024.

La non-réalisation du projet marquerait la fin du développement de l'entreprise Kuhn sur le territoire de Saverne-Monswiller avec un impact social et économique fortement préjudiciable pour l'économie locale et régionale.

## 2.3 - Un territoire marqué par la ruralité et l'industrie

### Le Pays de Saverne Plaine et Plateau

Le territoire du Pays de Saverne Plaine et Plateau, situé au Nord-Ouest de l'Alsace, est composé de 3 communautés de communes (Alsace Bossue, Pays de Saverne, Hanau-La Petite Pierre). Elles comptent en tout près 89 000 habitants et s'articulent administrativement, autour de la ville centre de Saverne.

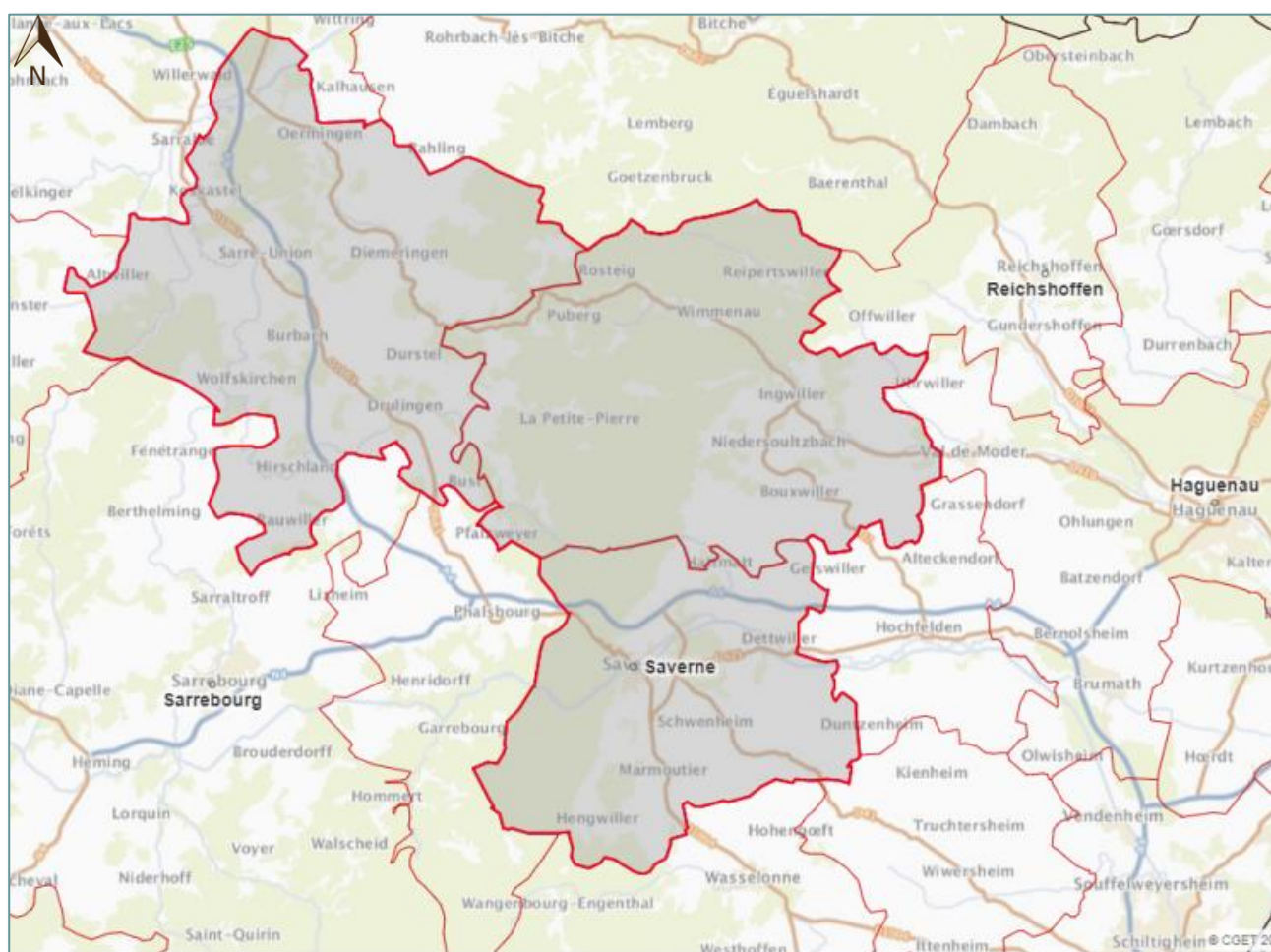


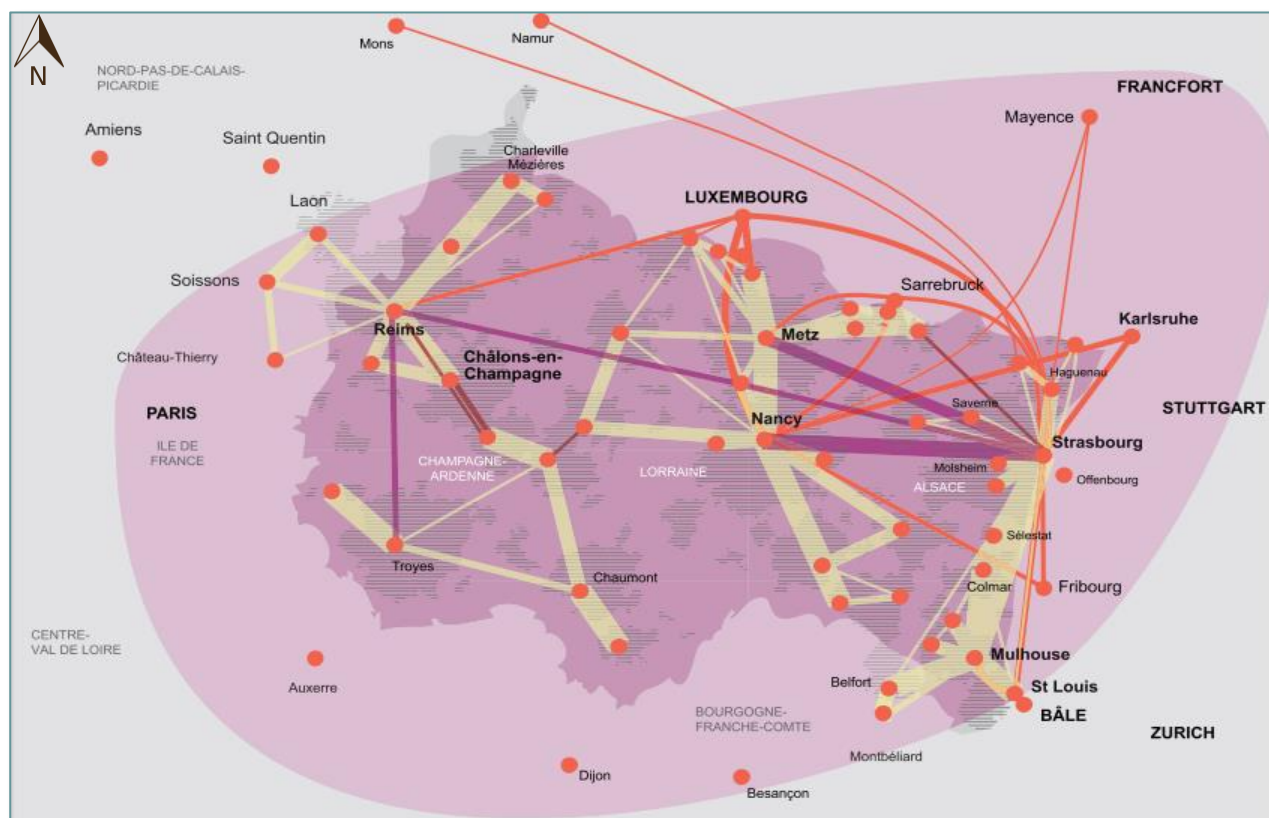
FIGURE 3 – LE PAYS DE SAVERNE PLAINE ET PLATEAU

Il bénéficie d'une position géographique stratégique au cœur des grandes métropoles du Grand Est (Strasbourg, Metz, Nancy) ainsi que frontalière à l'instar de Sarrebruck.

Le territoire prend assise sur le massif vosgien et le plateau Lorrain s'étend jusqu'à la plaine d'Alsace.

D'Est en Ouest, une diversité géomorphologique préfigure des paysages et terroirs nuancés. Le massif apparaît comme un bloc cohérent inscrit dans une échelle transrégionale. Plateau et collines apparaissent comme des ensembles particulièrement riches et diversifiés.

Saverne est desservie par le Réseau Express Métropolitain Européen autour de l'Eurométropole de Strasbourg, bénéficie de 48 allers-retours quotidiens vers Strasbourg (temps moyen 33 minutes) mais aussi de connexions directes vers Nancy ou Metz. Par ailleurs, selon les horaires et le trajet (TGV seul ou TGV+TER), on peut rejoindre Saverne depuis Paris 25 fois par jour avec une durée de trajet comprise entre 2h25 et 3h10.



**LES SYSTEMES URBAINS DE LA GRANDE REGION EST**

Synthèse d'indicateurs de liens diversifiés (migrations résidentielles, navettes domicile-travail, sièges établissement, co-publication scientifiques, liens residence principales résidences secondaires...)

Sources : Nadine CATTAN, géographie-cités / CNRS / ADEUS

- système urbain
- lien région Est entre systèmes (hors Paris)
- lien transfrontalier
- aire urbaine

Source : Nadine Cattan, géographie-cités / CNRS / ADEUS.

**FIGURE 4 - LE PAYS DE SAVERNE PLAINES ET PLATEAU AU SEIN DES SYSTEMES URBAINS DU GRAND EST**

**Dynamiques socio-économiques**

Situé à la confluence de différents bassins d'emplois, le territoire du Pays de Saverne Plaines et Plateau représente un bassin économique de 32 156 emplois au lieu de travail – tous secteurs confondus – et de 7494 établissements en 2015.

Cette offre d'emplois au lieu de travail, lui permet de se positionner comme un des moteurs économiques à l'échelle du Bas-Rhin et des pôles d'emplois d'envergure régionale (Strasbourg, Haguenau, Sarreguemines et Sarrebourg).

Au sein même du territoire du SCoT, l'analyse de la distribution des emplois en 2015 met en lumière une logique de polarisation avec :

- Un pôle principal, celui de Saverne qui comptabilise 8 968 emplois, soit près de 28% des emplois du territoire ;
- Des polarités secondaires qui, bien que présentant un volume d'emplois moindre, exercent une attraction sur les espaces de vie qui les entourent. Peuvent être ainsi identifiées les communes de Ingwiller et Bouxwiller sur la CC de Hanau-la-Petite-Pierre ou encore Sarre-Union et Drulingen sur la CC de l'Alsace Bossue.

*« Les communes de Saverne et Monswiller comptabilisent le tiers des emplois du territoire. »*

En lien avec les mutations du tissu économique qui s'opèrent depuis les années 1960, le Pays de Saverne Plaine et Plateau possède un secteur tertiaire prédominant (21 166 emplois sur 32 093 en 2020).

Toutefois, si le secteur tertiaire représente près de 66% des emplois du territoire, cette proportion reste moindre comparativement aux territoires de référence (76% pour le Bas-Rhin, et respectivement 73 et 68% pour les SCoT des Arrondissements de Sarrebourg et Sarreguemines).

Cette différenciation, qui lui assure un profil économique plus diversifié, résulte d'une plus forte représentativité des emplois industriels et, dans une moindre mesure, des emplois liés au secteur de la construction.

En effet, avec pour les secteurs industriels et de la construction respectivement 7 977 et 2 559 emplois en 2020, le Pays de Saverne Plaine et Plateau présente une concentration de l'emploi dans le secteur secondaire de près de 10 points supérieure à celle des territoires de référence.

Plus de 80% des établissements du Pays de Saverne Plaine et Plateau ont entre 0 et 9 salariés.

Pour autant, leur poids économique reste relativement mesuré à l'échelle du territoire dans la mesure où ces établissements ne concentrent que 6 341 postes (hors établissements sans salarié), soit 20% des postes salariés du SCoT.

A contrario, les établissements de 50 salariés ou plus, qui ne représentent que 3% des établissements, accueillent près de 43% des postes salariés du SCoT et détiennent donc à ce titre un poids économique majeur sur le Pays Saverne Plaine et Plateau.

De même, on note que près de 50% des emplois proposés dans les entreprises de plus de 50 salariés le sont dans l'industrie.

Enfin, soulignons que les communes de Saverne et Monswiller proposent à elles seules 1/3 des emplois du Pays de Saverne, Plaine et Plateau (10 736 emplois)

## 2.4 - Un projet préparé de façon partenariale depuis longtemps et en phase avec les orientations économiques récentes du territoire



Le territoire souhaite fortement continuer à développer la valeur ajoutée de l'économie du territoire autour de sa base productive malgré la fragilité liée à la dépendance de l'emploi à quelques entreprises.

A de très rares exceptions près, les grands comptes industriels du territoire sont des entreprises qui sont nées et ont grandi sur le territoire. Ce fort enracinement local des grands comptes industriels explique en grande partie que la « désindustrialisation » des 20 dernières années a été beaucoup moins soutenue sur le Pays de Saverne Plaine et Plateau qu'en moyenne alsacienne (-18% d'emplois industriels contre -31%) caractérisée par des centres de décision pour l'essentiel hors Alsace.

En 2016, l'industrie représente encore 26% des emplois salariés du territoire ; 1 salarié sur 5 de l'industrie est salarié de Kuhn (hors intérim).

La stratégie économique du territoire a été actée dans le cadre de l'étude « Mobilisation du territoire pour une stratégie économique territoriale » réalisée par le bureau d'études CMN Partners en 2016.

Sur l'offre d'accueil économique, l'étude pointait déjà la nécessité d'être capable d'anticiper l'arrivée d'une ou plusieurs entreprises industrielles ou logistiques et/ou le développement d'une des entreprises du territoire par la localisation d'une zone de taille conséquente.

Sans surprise, une des priorités affichées est « Conforter l'ancrage local des grands comptes ».

La stratégie territoriale relative à l'économie productive vise ainsi à mettre en place un plan grands comptes ce qui signifie développer une relation privilégiée et un suivi sur-mesure avec les 10 plus grandes entreprises du territoire qui concentrent 40% de l'emploi productif.



Les élus se sont donc fixés comme priorité, dans le cadre de leur stratégie territoriale de développement économique inscrite dans le projet de territoire du PETR du Pays de Saverne Plaine et Plateau, de s'appuyer sur un développement endogène pour l'économie productive en accompagnant les entreprises industrielles dans leur développement par une offre de services incluant le foncier économique et plus précisément :

- Développer une relation privilégiée avec les entreprises structurantes du territoire ;
- Apporter des solutions adaptées et personnalisées ;
- Assurer un suivi sur-mesure à ces entreprises : connaître les attentes et orienter l'offre de services en fonction ;
- Les ancrer sur le territoire, les fidéliser ;
- Éventuellement anticiper les impacts sur l'ensemble du tissu économique de restructuration/changement de stratégie...

### **3 - LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONSWILLER NECESSAIRE POUR LA REALISATION DU PROJET**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Monswiller a été approuvé les 17/09/2009 et 03/12/2009, modifié les 28/07/2011, 23/01/2014, 23/07/2015, 09/12/2019 et 28/06/2021. Il s'agit du document d'urbanisme réglementaire qui fixe les règles pour organiser et maîtriser l'utilisation et l'occupation des sols de chaque terrain. Il reflète le projet, propre, durable et global du territoire. Il doit être compatible avec les documents de rang supérieur dont le SCOT.

Dans ce contexte et afin de permettre la réalisation du projet d'intérêt général que représente le projet de développement de l'entreprise KUHN, le PLU doit évoluer au travers d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU. Différents documents du PLU sont amenés à évoluer :

- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui expose le projet politique porté par la collectivité. Feuille de route concise et pédagogique, il traduit le projet communal.
- le plan de règlement
- le règlement écrit
- le rapport de présentation du PLU qui sera complété par la notice relative à la mise en compatibilité du PLU ainsi que par l'évaluation environnementale liée aux évolutions proposées, étant précisé que le choix a été fait d'une évaluation commune au projet et à la mise en compatibilité du PLU.

#### **3.1 - L'évolution des pièces du PLU**

##### **3.1.1 - Le PADD**

Le projet d'extension de l'entreprise KUHN est compatible avec les objectifs suivants du Projet d'Aménagement et Développement Durables du PLU, à savoir :

- l'orientation à l'échelle intercommunale – développement économique -objectif 1 – l'implication de la commune pour le développement économique. Ce projet entre en continuité du redéploiement de l'entreprise Kuhn sur le Parc de la Faisanderie ;
- l'orientation à l'échelle communale – la mise en place de divers projets pour l'amélioration de la qualité et le cadre de vie communal – objectif 1 – soutenir la démographie locale par l'économie en retenant la population active. En effet, le projet d'extension permettra à la fois de maintenir les emplois existants et la création à terme de 200 à 250 nouveaux emplois à l'horizon 8-10 ans, étant précisé que des retombées directes pour l'économie régionale et locale liées à l'injection d'un montant de travaux important, dont une partie concernera les activités de génie civil et les aménagements paysagers. Des retombées indirectes liées aux services et équipements rendus nécessaires par les nouveaux emplois directs créés. Le nombre d'emploi créé par un emploi industriel est de 3 ou 4 ;
- toutefois, l'objectif 3 du PADD – préservation du cadre naturel et paysager des orientations communales et son annexe associée ne permettent pas aujourd'hui la réalisation du projet d'extension de l'entreprise. En effet, une des orientations stipule clairement que certains espaces seront rendus inconstructibles et parmi ces espaces une partie de la forêt de la Faisanderie qui fait partie du massif forestier de la forêt domaniale de SAVERNE et communale de Steinbourg. Comme indiqué précédemment, le seul site d'extension possible de l'entreprise est celui de la partie de la forêt domaniale au Sud du site de la Faisanderie qui a été déclassée du statut de forêt de protection par le décret en Conseil d'Etat n°2017-1521 du 31 octobre 2017. Il est donc nécessaire de faire évoluer cette orientation du PADD de manière à rendre le projet réalisable, notamment l'annexe 3 du PADD ;
- Il est proposé de faire évoluer cette orientation de la manière suivante :



#### « ECHELLE COMMUNALE

La mise en place de divers projets pour l'amélioration de la qualité et du cadre de vie

[...]

#### OBJECTIF 3 – PRESERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER

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.

Protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels. La non urbanisation de certains espaces préserve la sensibilité de leurs milieux naturels.

Protéger et aménager les berges de la Zorn. 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.

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 inconstructible 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 du Kreuzwald située en limite 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 421
- Le vallon du Michelbach de part et d'autre du cœur du village

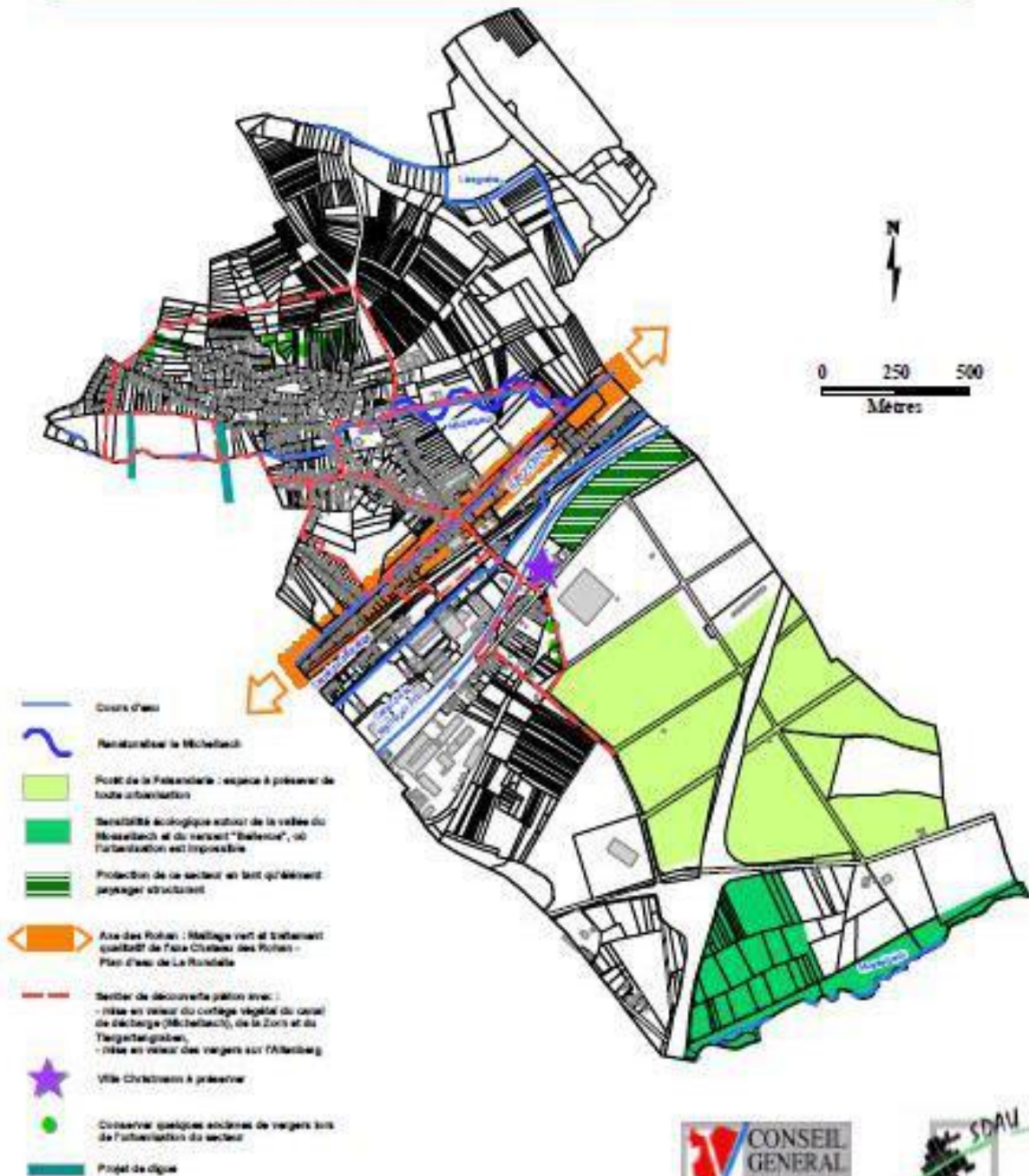
[...] »

Annexe n°3

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

COMMUNE DE MONSWILLER

PRÉSERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER



Sources :  
PAT-DHAU-SDAU



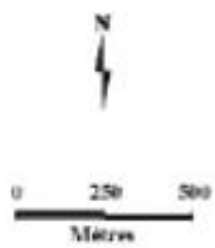
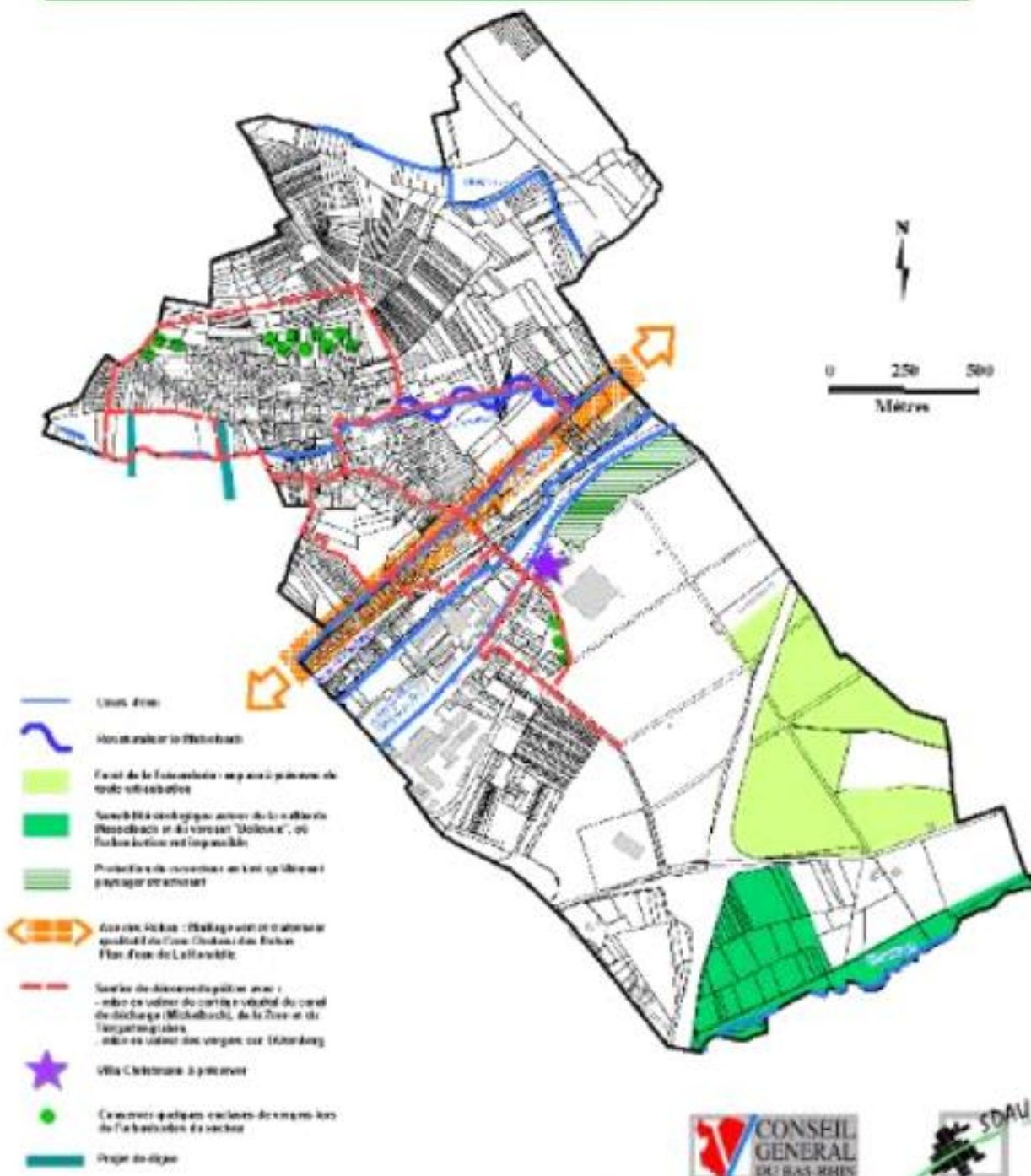
Réalisation PAT-DHAU-SDAU Ouest - Septembre 2008  
© Reproduction interdite sauf autorisation

Proposition annexe 3 du PADD du PLU modifié :

Annexe n°3

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

**PRÉSERVATION DU CADRE NATUREL ET PAYSAGER**



Sources :  
PAT-DHAU-SDAU



Réalisation PAT-DHAU-SDAU Ouest - Septembre 2008  
© Reproduction interdite sauf autorisation

### 3.1.2 - Le plan de règlement

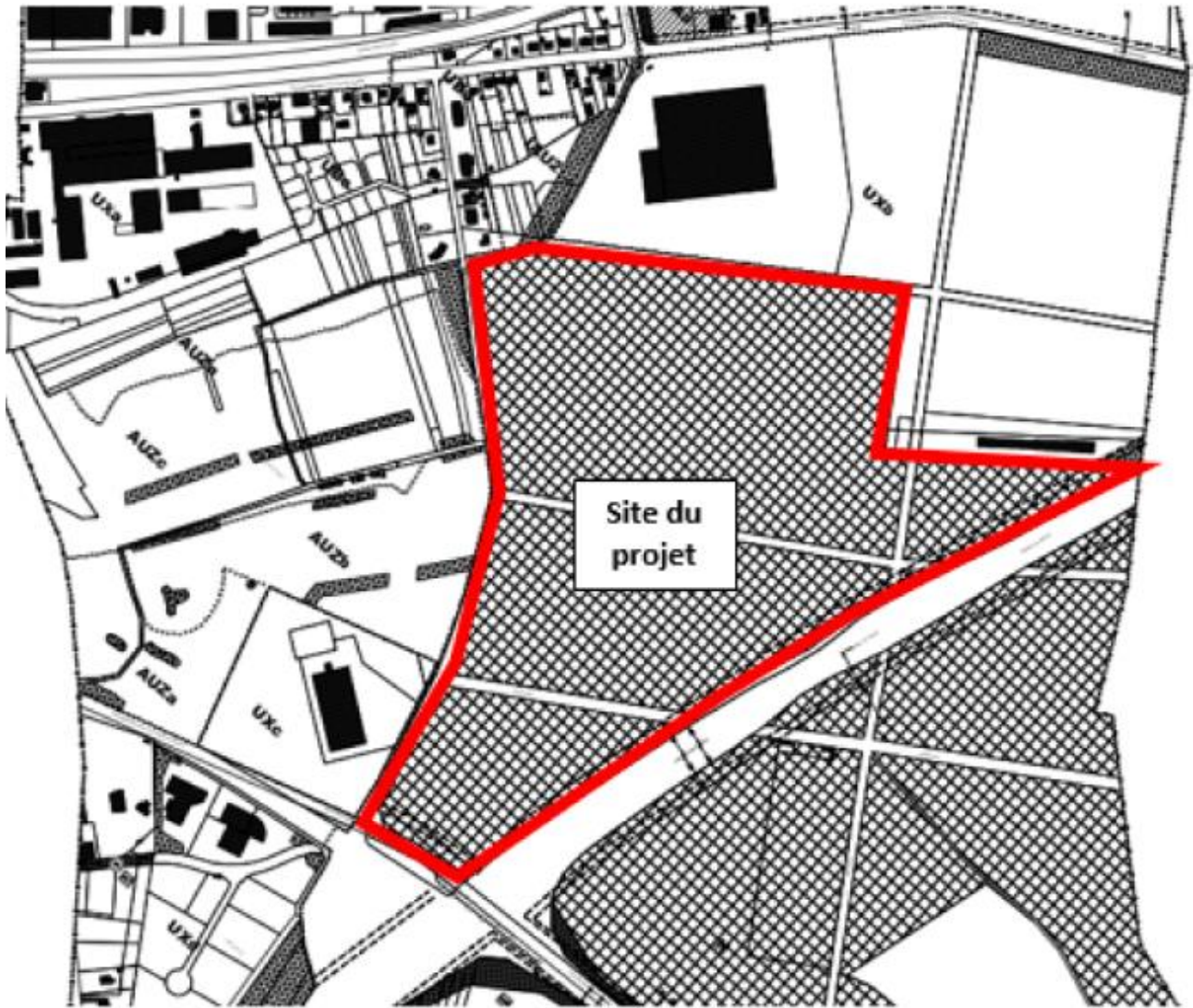
Le plan de règlement doit évoluer. En effet, le secteur relatif au développement de l'entreprise Kuhn est aujourd'hui classé en zone naturelle inconstructible, ne permettant pas la réalisation du projet. Par ailleurs, une protection spécifique « Espaces Boisés Classés » avait également été mise en œuvre au niveau du site du projet, massif boisé du Kreuzwald. Cette protection n'a aujourd'hui plus lieu d'être, la forêt de protection ayant été déclassée.

Afin de tenir compte des conclusions de la démarche « éviter, réduire, compenser » de l'évaluation environnementale, il est proposé sur le site d'extension du projet un zonage spécifique comprenant 3 zones :

- deux sous-secteurs UXb1 et UXb2 correspond aux 18 ha sur lesquels l'entreprise envisage de se développer à court et moyen terme
- une zone IIAUX correspondant au site d'extension future de l'entreprise,
- une zone naturelle inconstructible sur laquelle un espace boisé classé sera conservé. Cette zone coïncide avec l'îlot de vieillissement sur lequel les plus forts enjeux environnementaux se situent,

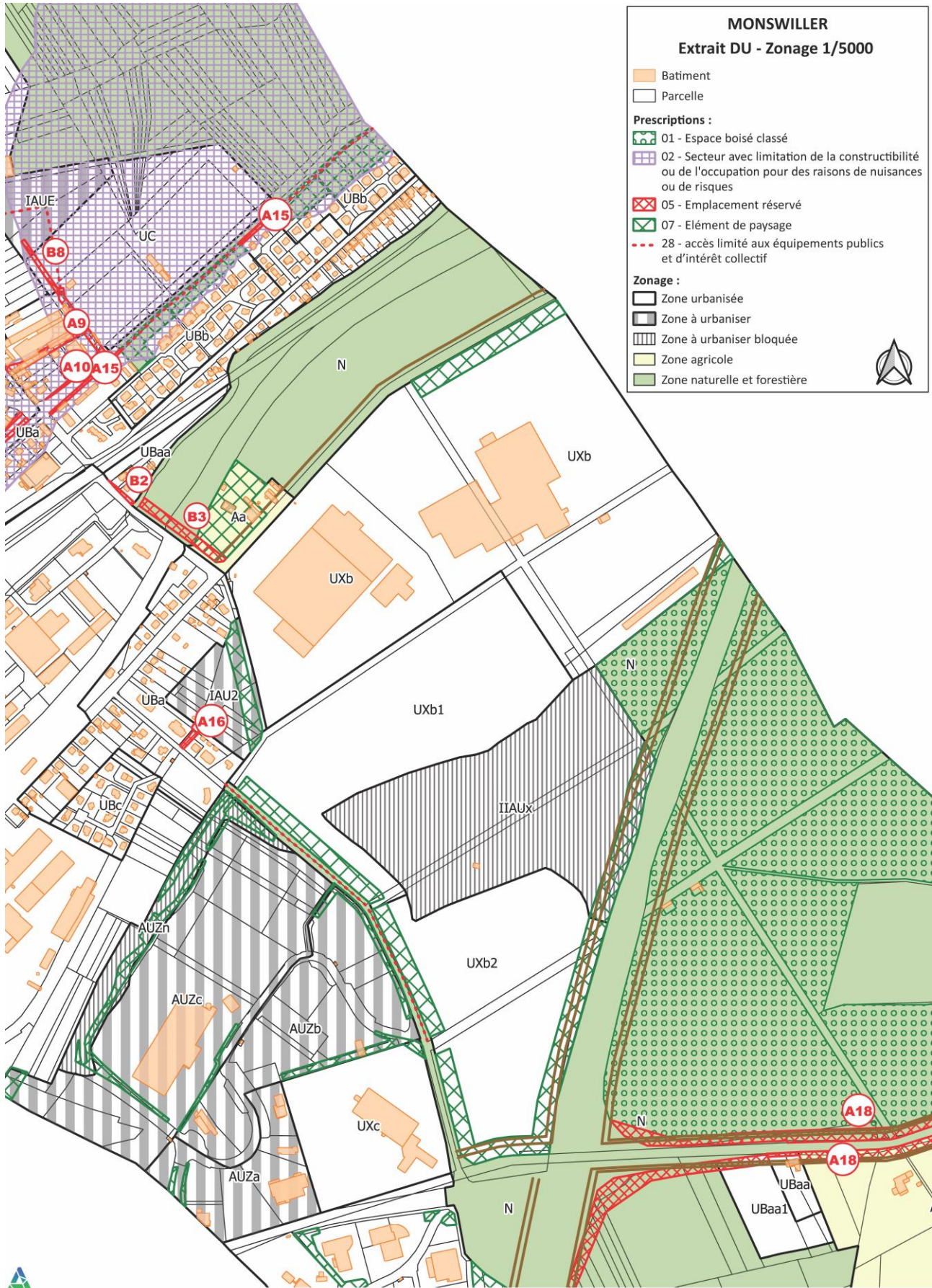
Afin de tenir compte des déplacements locaux de la faune, des continuités écologiques et de limiter l'impact visuel sur le paysage et de la cadre de vie, des bandes boisées de 25 à 30 mètres seront conservées sur le pourtour du site. Ces bandes boisées bénéficieront d'une protection au titre des éléments remarquables du paysage (article L153-21 du Code de l'Urbanisme).

**Zonage actuel du PLU :**



**EXTRAIT DU PLAN DE REGLEMENT DU PLU DE MONSWILLER – 1/2000<sup>ème</sup>**

**Proposition de zonage :**



**MONSWILLER**  
**Extrait DU - Zonage 1/5000**

**Batiment**  
Parcelle

**Prescriptions :**

- 01 - Espace boisé classé
- 02 - Secteur avec limitation de la constructibilité ou de l'occupation pour des raisons de nuisances ou de risques
- 05 - Emplacement réservé
- 07 - Elément de paysage
- 28 - accès limité aux équipements publics et d'intérêt collectif

**Zonage :**

- Zone urbanisée
- Zone à urbaniser
- Zone à urbaniser bloquée
- Zone agricole
- Zone naturelle et forestière

### 3.1.3 - Le règlement écrit

L'évolution du zonage s'accompagne d'une évolution des règles du PLU. Seules figurent ci-dessous les règles faisant l'objet d'une proposition d'évolution. Les éléments modifiés apparaissent en bleu dans le texte.

#### 3.1.3.1 – Création d'une zone IIAUX

##### **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 à des conditions particulières :**

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'équipement collectif ainsi que les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics
- l'aménagement et l'adaptation des infrastructures routières
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisation 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 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

#### 3.1.3.2 – Evolution du règlement de la zone UX

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

###### **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 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 la RD N°6, sur le site de l'ancien Centre Mobilisateur N°172 et sur une partie du massif de la Faisanderie.~~ **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.*

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

##### ***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 :

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 bâtiments, 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 et dans la limite des prescriptions de l'article 11UX

▪ **Article 3 UX - Accès et voirie**

**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 "Dreisnitz" : 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 :  
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 la bande inscrite sur le 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 "Dreisnitz" : 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.

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

***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.

**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 :**

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  $D > \text{ou} = H$  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.

## **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  $D >$  ou  $= H$  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, ne sont pas soumis à ces règles les constructions, usage et affectation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **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.

### ▪ Article 10 UX - Hauteur des constructions

#### *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 faîtage de la toiture.

#### **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

#### **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 cote 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 faîtage de la toiture.

##### **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.](#)

##### **2.1. Dans les sous-secteurs Uxb1 et Uxb2 :**

Mode de calcul :

- La hauteur maximale hors tout des constructions est mesurée par rapport au niveau fini de la plateforme d'assise du bâtiment

- la hauteur des constructions et usage et affectation du sol nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée

##### **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 cote de la crue centennale.

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

### **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 supérieures 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 plateforme de constructions 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 surfaces 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. L'utilisation de couleur réfléchissante est interdite.

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. L'utilisation de couleur réfléchissante est interdite.

2.7 Dans le sous-secteur UXb2 :

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

- Les panneaux photovoltaïques auront des cadres de teinte brun sombre mat et seront sans point de liaisons brillants, de type monocristallins avec surface mate.
- Ils seront inclinés de telle sorte à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- 

## **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**

***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 place 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](#)

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

***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.
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 respectées la réglementation en vigueur.

- les aires de stationnement non couvertes de plus de 5 places de stationnement 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 défrichements d'alignements d'arbres ainsi que d'arbres ou arbustes isolés sont interdits. Les coupes sont autorisées uniquement dans les cas présents :
  - si elles sont nécessitées par la mise en place ou l'entretien des équipements d'intérêt collectif et de services publics
  - si elles sont nécessitées 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.
  - si elles sont nécessitées 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.

### 3.2 - Les incidences potentielles de la mise en compatibilité du PLU de Monswiller sur l'environnement

Le site du projet est actuellement classé en zone N au PLU. De plus, le plan de zonage du PLU de Monswiller fait également apparaître que les boisements au droit du projet sont classés au titre des espaces boisés classés.

Le projet d'extension de Kuhn n'est en l'état pas compatible avec

- Le rapport de présentation du PLU de Monswiller qui présente dans une 2ème partie « explication des choix retenus », dans une 2ème sous-division « exposé des motifs de la délimitation des zones », et aborde le zonage mis en place. Le zonage évoluant, ce chapitre devra être actualisé et mis en cohérence.
- Bien que le projet respecte la majorité des orientations en matière d'aménagement et de développement pour la commune fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), les cartes du PADD devront être modifiées pour tenir compte du déclassement du statut de forêt de protection par le décret n°2017-1521 du 31 octobre 2017 (annexe 3 PADD) de la forêt domaniale au droit du projet.
- Le site du projet est actuellement situé en zone N qui interdit de nombreuses constructions et il est également concerné par un espace boisé classé afin de protéger la TVB identifiée au droit du site. Ce classement devra être revu et modifié afin de permettre la réalisation du projet.

THÈMES	EFFETS ATTENDUS	NIVEAU D'IMPACT
<b>Développement démographique</b>	<p>Au regard du vieillissement de la population, la pérennisation et la création d'emplois permet d'attirer les actifs, dont les jeunes actifs sur le territoire.</p> <p>Le projet contribue à l'attractivité du territoire.</p>	Positif
<b>Développement économique</b>	<p>L'entreprise Kuhn constitue le premier employeur et le moteur économique du territoire de Saverne.</p> <p>Permettre le maintien et le développement des activités économiques existantes avec création de nouveaux emplois répond pleinement à l'objectif d'implication de la commune dans le développement économique en permettant la réalisation de ce projet à travers son PLU.</p>	Positif
<b>Santé humaine</b>	<p>Les activités prévues sur le site ne sont pas de nature à engendrer un risque en matière de pollution de l'air, ni de risque de pollution des sols, ni de nuisances sonores particulières, à l'exception du montage, activité réalisée dans un hall.</p> <p>Le site est situé à l'écart des secteurs résidentiels.</p> <p>Le site de projet est bien desservi et ne nécessitera pas de modification du réseau routier existant. Le projet va engendrer une augmentation du trafic routier : voitures des salariés et poids lourds. L'impact sera limité du fait de l'accès direct à l'autoroute A4 (1 km) et permet une logistique de proximité optimisée avec le site historique de Saverne.</p>	Nul à faible

<b>Risques naturels et technologiques</b>	<p>Le gonflement-retrait des argiles et le risque sismique seront pris en compte dans la construction des bâtiments.</p> <p>Le site fera l'objet d'une dépollution pyrotechnique</p> <p>Le projet n'induit pas une augmentation de l'exposition aux risques naturels des personnes et des biens.</p>	Nul à faible
<b>Consommation foncière agricole, naturelle et forestière</b>	<p>Le projet d'extension de l'entreprise Kuhn s'implante sur une parcelle forestière. Sur les 34 ha d'extension, le projet prévoit le défrichement de 18 ha.</p>	Fort
<b>Imperméabilisation des sols</b>	<p>Le projet engendre une imperméabilisation des sols par la construction d bâtiments, de voiries et de stationnements. L'infiltration des eaux pluviales et l'alimentation de mares seront mises en œuvre conformément au règlement du PLU et des règles définies par la police de l'eau. Elle permettra de compenser le phénomène d'imperméabilisation. Le maintien de bande boisée, des espaces verts et des plantations seront également créés sur le site de projet.</p>	Modéré
<b>Milieux naturels</b>	<p>Le site de projet est situé en dehors d'un site Natura 2000 ou une ZNIEFF. Il n'y a pas de zone humide sur le site d'extension.</p> <p>Bien que l'îlot de vieillissement qui concentre les plus forts enjeux soient maintenus, le projet d'extension de l'entreprise sur le site aura un impact fort sur les milieux naturels forestiers et la biodiversité avec un défrichement de 18 ha.</p> <p>Le site forestier joue un rôle important dans les déplacements locaux de la faune et a donc un rôle important dans les continuités écologiques. C'est une des raisons, avec l'insertion paysagère, du maintien de bandes boisées pour conserver cette fonction.</p> <p>Le projet nécessitera une réduction des espaces boisés classés dans le PLU de Monswiller par le déclassement de l'EBC au droit du projet.</p>	Fort
<b>Paysage et cadre de vie</b>	<p>La mise en place de mesures d'insertion paysagères et architecturales pour le projet d'extension de Kuhn permettra d'atténuer les impacts sur le paysage et le cadre de vie. Tout d'abord, le site du projet est situé en continuité de l'urbanisation existante de Saverne et de Monswiller, à l'écart des zones résidentielles. De plus, des bandes boisées seront maintenues tout autour du site empêchant les visibilités de proximité. Par ailleurs, l'aspect à dominante sombre des futurs bâtiments du projet permettra une meilleure insertion dans le paysage notamment pour les visibilités lointaines.</p>	Faible à modéré
<b>Consommation d'eau</b>	<p>Le projet engendrera une nouvelle consommation en eau liée aux activités du site (restauration, sanitaires...). Le process ne nécessite pas de consommation particulière d'eau.</p>	Faible

	<p>L'alimentation en eau potable est réalisée depuis le réseau public existant qui passe à proximité. Et est en adéquation avec la ressource disponible</p> <p>La défense incendie évitera dans la mesure du possible d'utiliser de l'eau potable.</p>	
<b>Production d'eaux usées</b>	<p>La réalisation du projet engendrera une augmentation de la production d'eaux usées, en lien avec l'activité du site (restauration, sanitaire). Il n'existe pas d'effluents liés aux activités prévues sur le site.</p> <p>Les eaux usées sont rejetées dans le réseau public existant. La production d'eaux usées reste limitée et la capacité de la STEP est suffisante pour les traiter.</p>	Faible
<b>Productions de déchets</b>	<p>La réalisation du projet engendrera une augmentation de la production de déchets (ménagers et industriels). Le tri et les collectes seront respectés et chercheront à limiter la production de ces déchets au strict nécessaire.</p>	Faible
<b>Energie et bilan carbone</b>	<p>Tout projet de construction engendre un impact énergétique et également la production de gaz à effet de serre.</p> <p>Afin de limiter cet impact, une logistique de proximité optimisée avec le site historique de Saverne a été recherchée, c'est pourquoi le développement doit se faire sur des terrains contigus à ceux occupés par les bâtiments Kuhn.</p> <p>De plus, le projet prévoit l'utilisation d'énergies renouvelables produites sur le site (comme les panneaux photovoltaïques...)</p>	Modéré