

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

L'OUTRE-FORET

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER, SCHOENENBOURG,
SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

COMMUNE DE

SOULTZ-SOUS-FORETS

NOTE DE PRESENTATION

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
21/12/2016

A HOHWILLER
LE 22/12/2016

LE PRESIDENT



Pierre MAMMOSSER



Commune de Soultz-sous-Forêts

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

NOTE DE PRESENTATION

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

RAPPEL DES OBJETS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME :

- 1) Modification de l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, UC, UT et 1AUT ;**
- 2) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB, UC, UE, UJ, UX, UT, 1AU, 1AUE, 1AUX et 1AUT ;**
- 3) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UE, UX, UT, 1AUE, 1AUX et 1AUT;**
- 4) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions de la zone UA.**
- 5) Levée de la servitude de projet figurant au plan de règlement entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la gare et la rue de la Saline.**

Introduction

1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz-sous-Forêts a été approuvé le 6 septembre 2012.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets de la commune, cette dernière fait appel à une procédure de modification pour :

- 1) Modification de l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, UC, UT et 1AUT ;
- 2) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB, UC, UE, UJ, UX, UT, 1AU, 1AUE, 1AUX et 1AUT ;
- 3) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UE, UX, UT, 1AUE, 1AUX et 1AUT;
- 4) Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions de la zone UA.
- 5) Levée de la servitude de projet figurant au plan de règlement entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la gare et la rue de la Saline.

2. Choix et déroulement de la procédure engagée

Les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance

A ce titre, les adaptations apportées peuvent être pris en compte dans le cadre d'une procédure de modification conformément aux articles L153-36 et L153-41 du code de l'urbanisme.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

3. Pièces modifiées du PLU

- Le rapport de présentation
- Le règlement
- Le plan de règlement au 1/2000
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Objet 1 : Modification de l'article 7 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives des zones UA, UB, UC, UT et 1AUT.

a. Objectifs de la modification

La commune supprime la disposition particulière de l'article 7 des zones UA, UB, UC, UT et 1AUT du règlement du PLU imposant aux petites constructions de moins de 20m² d'emprise au sol et moins de 3 mètres de hauteur hors tout de s'implanter à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

La commune met également en cohérence les dispositions de l'article 7 du règlement du PLU des zones UX, 1AUX, UT et 1AUT à vocation d'activités. Elle modifie les dispositions de l'article 7 des zones UT et 1AUT, imposant aux constructions un recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives à défaut d'alignement sur limite(s), pour y imposer la même distance de recul minimale applicable aux zones UX et 1AUX, à savoir 2 mètres. Tout comme pour les zones UX et 1AUX, cette modification s'accompagne d'une réserve pour les constructions dont l'activité présente un risque.

Ces modifications visent à homogénéiser l'instruction des demandes de permis de construire et de déclarations préalables en appliquant aux constructions de même vocation une réglementation identique. Par ailleurs, elles permettent de favoriser la densification et l'optimisation de l'utilisation de l'espace tout en maintenant les caractéristiques du bâti.

b. Points modifiés

L'article 7 de la zone UA est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~ et texte ajouté souligné) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

.../...

Article 7 UA : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

.../...

~~II Dispositions particulières~~

~~Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.~~

~~III~~ II Cas des cours d'eau et fossés

Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.

.../...

L'article 7 de la zone UB est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~ et texte ajouté souligné) :

<p>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</p> <p>.../...</p> <p>Article 7 UB : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>.../...</p> <p>II Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.</p> <p>III II Cas des cours d'eau et fossés</p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p>.../...</p>
--

L'article 7 de la zone UC est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~ et texte ajouté souligné) :

<p>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC</p> <p>.../...</p> <p>Article 7 UC : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>.../...</p> <p>II Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.</p> <p>III II Cas des cours d'eau et fossés</p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 10 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p> <p>.../...</p>

L'article 7 de la zone UT est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~ et texte ajouté souligné) :

<p>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT</p> <p>.../...</p> <p>Article 7 UT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>I Dispositions générales</p> <p>Les constructions devront être édifiées</p> <ul style="list-style-type: none">- soit sur la limite séparative- soit en respectant un recul minimal de 4 mètres <u>2 mètres</u> par rapport aux limites séparatives et par rapport aux limites de la zone UT <u>si aucune disposition de sécurité ne l'interdit</u>- les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante. <p>II Dispositions particulières</p> <p>Ces règles ne s'appliquent pas aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 2 mètres.</p> <p>III II Cas des cours d'eau et fossés</p> <p>Toute construction ou installation doit être édifiée à une distance au moins égale à 6 mètres des berges des cours d'eau et des fossés.</p>

.../...

L'article 7 de la zone IAUT est modifié ainsi (texte supprimé barré et texte ajouté souligné) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

.../...

Article 7 IAUT : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

I Dispositions générales

Les constructions devront être édifiées

- soit sur la limite séparative sauf si des contraintes de sécurité l'interdisent,
- soit en respectant un recul minimal de ~~4 mètres~~ 2 mètres par rapport aux limites séparatives et aux limites de la zone 1AUT si aucune disposition de sécurité ne l'interdit.

.../...

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement – Article 7 UA, UB, UC, UT et 1AUT (pages 18, 28, 37, 67 et 95)

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification a pour but d'optimiser le potentiel constructible de chaque parcelle en secteurs déjà urbanisés. Elle n'a pas d'incidence sur les espaces naturels.

Objet 2 : Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UA, UB, UC, UE, UJ, UX, UT, 1AU, 1AUE, 1AUX et 1AUT.

a. Objectifs de la modification

La commune modifie la disposition de l'article 11 du règlement du PLU portant sur la couleur des toitures des constructions situées en zones UA, UB, UC, UE, UJ, UX, UT, 1AU, 1AUE, 1AUX et 1AUT.

Depuis l'approbation du PLU, l'application de cette disposition pose régulièrement des problèmes d'interprétation et d'application dans le cadre de l'instruction du droits des sols. Pour faciliter l'instruction des demandes de permis de construire et des déclarations préalables, tout en favorisant le respect des caractéristiques du bâti traditionnel existant, la commune propose de clarifier la rédaction de cette disposition pour les zones UA, UB, UC et IAU comme suit :

La couleur des toitures à pans du volume principal des constructions à usage d'habitation correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

Dans les autres zones, compte tenu de la nature des constructions qui y sont autorisées (équipements pour la zone UE, activités pour les zones UX, 1AUX, UT et 1AUT, annexes et piscines pour la zone UJ) la règle prévoyant d'imposer des toitures d'aspect traditionnel ne semble pas pertinente. La disposition est par conséquent supprimée.

b. Points modifiés

L'article 11 de la zone UA est modifié ainsi (texte ajouté souligné) :

<p>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA</p> <p>.../...</p> <p>Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions</p> <p>.../...</p> <p>II Dispositions particulières</p> <p>.../...</p> <p>Toitures</p> <p>La couleur des toitures <u>à pans du volume principal des constructions à usage d'habitation</u> correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.</p> <p>La pente des toitures à pans de la construction située en première ligne devra présenter un angle compris entre 45 et 52°.</p> <p>.../...</p>
--

L'article 11 de la zone UB est modifié ainsi (texte ajouté souligné) :

<p>CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB</p> <p>.../...</p> <p>Article 11 UB : Aspect extérieur des constructions</p> <p>.../...</p> <p>II Dispositions particulières</p> <p>.../...</p> <p>Toitures</p> <p>La couleur des toitures <u>à pans du volume principal des constructions à usage d'habitation</u> correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.</p>

.../...

L'article 11 de la zone UC est modifié ainsi (texte ajouté souligné) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

.../...

Article 11 UC : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

La couleur des toitures à pans du volume principal des constructions à usage d'habitation correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

.../...

L'article 11 de la zone UE est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

.../...

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone UJ est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UJ

.../...

Article 11 UJ : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone UX est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

.../...

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone UT est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

.../...

Article 11 UT : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone 1AU est modifié ainsi (texte ajouté souligné) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

.../...

Article 11 1AU : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

La couleur des toitures à pans du volume principal des constructions à usage d'habitation correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.

.../...

L'article 11 de la zone 1AUE est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

.../...

Article 11 1AUE : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone 1AUX est modifié ainsi (texte supprimé ~~barré~~) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX

.../...

Article 11 1AUX : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

L'article 11 de la zone 1AUT est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT

.../...

Article 11 1AUT : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Toitures

~~La couleur des toitures correspondra à celle du matériau brut utilisé y compris à son vieillissement naturel.~~

.../...

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement – Article 11 UA, UB, UC, UE, UJ, UT, UX, IAU, IAUE, IAUX et IAUT (pages 20, 31, 39, 46, 52, 61, 69, 76, 82, 89 et 97)
- Le rapport de présentation (pages 214, 217, 218, 220, 224, 231 et 237)

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Objet 3 : Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions des zones UE, UX, UT, 1AUE, et 1AUX.

a. Objectifs de la modification

La commune supprime la disposition de l'article 11 du règlement du PLU relative à l'aspect des surfaces extérieures des constructions en zones UE, UX, UT, 1AUE, 1AUX et 1AUT.

Cette disposition oblige les constructions à utiliser pour les surfaces extérieures soit des matériaux naturels, soit des matériaux pouvant être recouverts d'enduits lisses, peints ou non. Par conséquent, elle interdit l'emploi de matériaux fréquemment utilisés pour ce type de construction, comme les structures et bardages métalliques.

Cette modification vise à élargir le choix de matériaux de construction potentiellement utilisables dans les zones à vocation d'activités industrielles, artisanales et/ou commerciales.

b. Points modifiés

L'article 11 de la zone UE est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

.../...

Article 11 UE : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Surfaces extérieures

~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~

Les soubassements ou sous-sol apparents devront également être traités pour rester apparents.

.../...

L'article 11 de la zone UX est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

.../...

Article 11 UX : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Surfaces extérieures

~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~

.../...

L'article 11 de la zone UT est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT
.../...
Article 11 UT : Aspect extérieur des constructions
.../...
II Dispositions particulières
.../...
~~Surfaces extérieures~~
~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~
.../...

L'article 11 de la zone IAUE est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE
.../...
Article 11 1AUE : Aspect extérieur des constructions
.../...
II Dispositions particulières
.../...
~~Surfaces extérieures~~
~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~
.../...

L'article 11 de la zone 1AUX est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX
.../...
Article 11 1AUX : Aspect extérieur des constructions
.../...
II Dispositions particulières
.../...
~~Surfaces extérieures~~
~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~
.../...

L'article 11 de la zone 1AUT est modifié ainsi (texte supprimé barré) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUT
.../...
Article 11 1AUT : Aspect extérieur des constructions
.../...
II Dispositions particulières
.../...
~~Surfaces extérieures~~
~~Les façades seront soit en matériaux naturels conçus pour rester apparents, soit recouvertes d'enduits lisses, peints ou non.~~
.../...

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement – Article 11 UE, UX, UT, IAUE, et 1AUX (pages 46, 61, 69, 82, 89 et 96).

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Objet 4 : Modification de l'article 11 du règlement relatif à l'aspect extérieur des constructions de la zone UA.

a. Objectifs de la modification

La commune précise la disposition particulière de l'article 11 de la zone UA du règlement du PLU relative aux clôtures.

Le paragraphe existant est complété par les mêmes dispositions applicables aux clôtures édifiées en zone UB et UC afin d'en préciser les hauteurs maximales (sur l'emprise publique et les limites séparatives) et la composition.

Cette modification permet de faciliter le travail d'instruction des demandes de déclarations préalables portant sur la mise en place de clôtures, tout assurant une certaine cohérence au sein de la zone UA et dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat.

b. Points modifiés

L'article 11 de la zone UA est modifié ainsi (texte ajouté souligné) :

CHAPITRE I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

.../...

Article 11 UA : Aspect extérieur des constructions

.../...

II Dispositions particulières

.../...

Clôtures

Les clôtures sont facultatives, mais la limite entre le domaine public et le domaine privé doit être matérialisée au moins par un décrochement dans le nu du sol, des dalles de bordure ou des revêtements de sol différenciés.

A l'exception des murs de soutènement, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre en limite d'emprise publique et à 2,00 mètres sur limites séparatives.

La hauteur des murs pleins est limitée à 1,20 mètre.

.../...

c. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement – Article 11 UA (page 20).

d. Incidences sur l'environnement

Cette modification n'a pas d'incidence sur l'environnement.

Objet 5 : Levée de la servitude de projet figurant au plan de zonage entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la gare et la rue de la Saline.

a. Objectifs de la modification

La commune lève la servitude de projet figurant au plan de zonage entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la Gare et la rue de la Saline.

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Soultz-sous-Forêts avait souhaité faire usage des dispositions du code de l'urbanisme pour mettre en place des servitudes de projet permettant de limiter la constructibilité sur des secteurs définis en vue de la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble pour le développement de la commune.

Deux servitudes de projet avaient ainsi été définies dans le PLU de Soultz-sous-Forêts:

- la première appelée aussi secteur « Jardin de la Saline », située en zone UAb entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la Gare et la rue de la Saline (en rouge sur la photo arrière ci-dessous);
- la deuxième en zones UAb et UBb entre la rue Geiger et la rue de la Gare, le long de la voie ferrée sur l'emprise actuelle du comptoir agricole, à moins de 500 mètres de la gare.

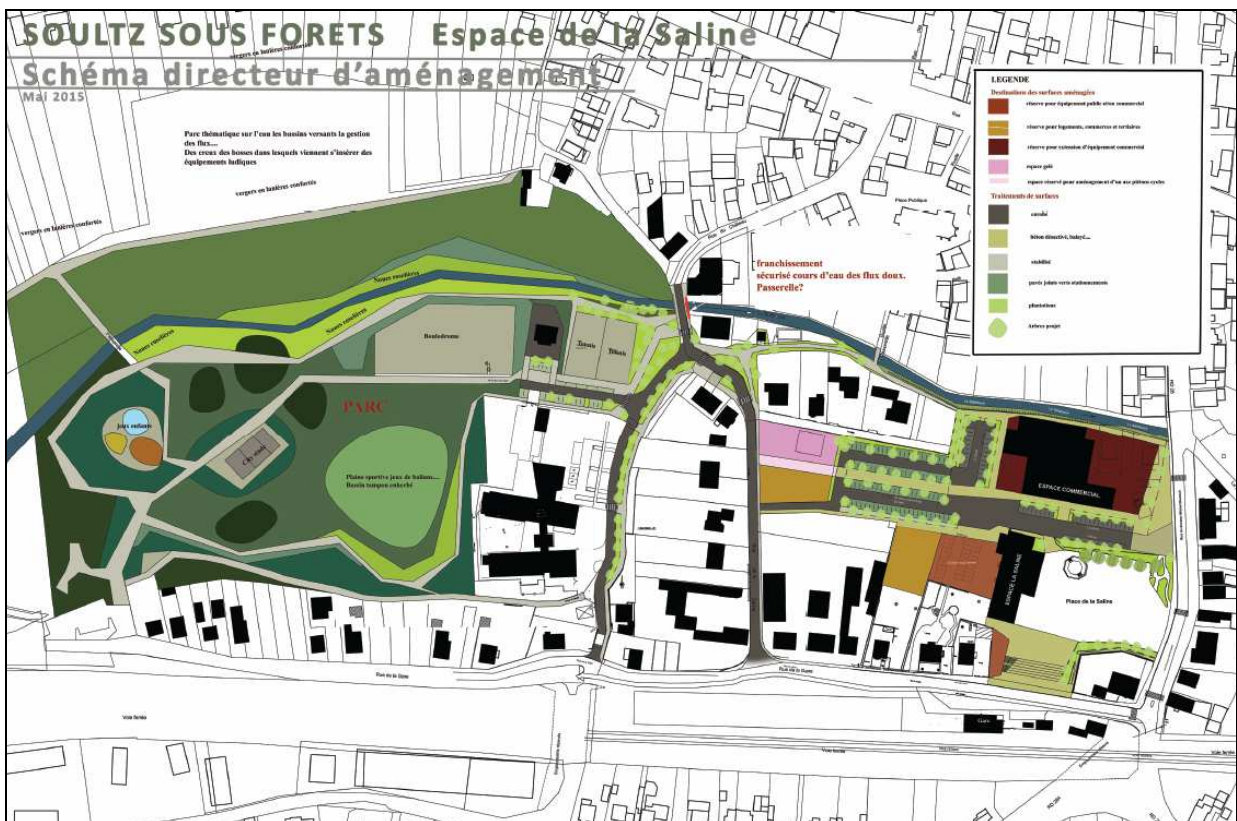


La durée de validité de ces servitudes de projet avait été fixée à 5 ans à compter du 12 septembre 2012, soit la date d'approbation du PLU.

Pour définir les enjeux et l'avenir du secteur correspondant à la première servitude de projet, dit « Jardin de la Saline », des études ont été lancées par la commune peu de temps après l'approbation du PLU. La zone d'études a été élargie au-delà de la servitude de projet afin d'y intégrer l'aménagement du parc à l'Ouest, la construction de la maison d'accueil spécialisée du Sonnenhof, la proximité de la voie ferrée et de la RD 28, et ainsi assurer une cohérence et une continuité à l'ensemble du quartier.



Ce travail a abouti le 3 juin 2015 à la validation d'un schéma directeur d'aménagement par le Conseil municipal (voir ci-dessous) :



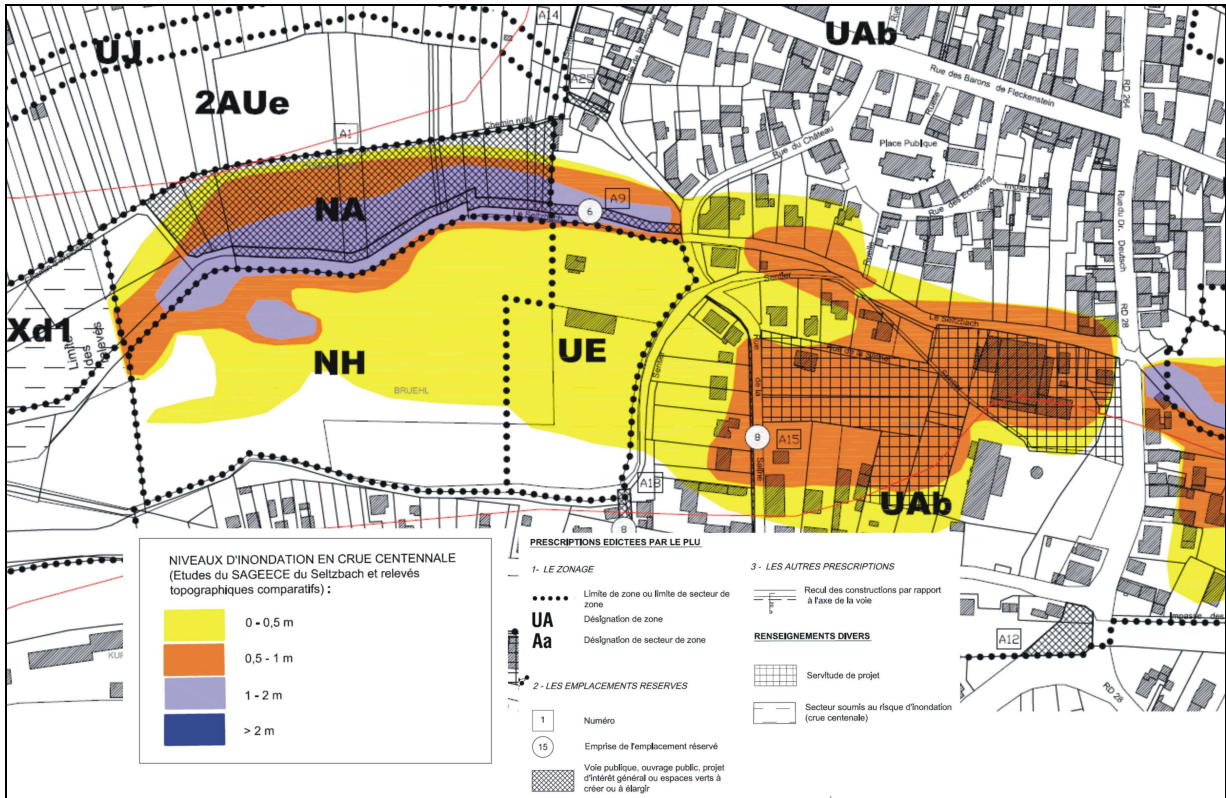
Le projet « Jardin de la Saline » met en évidence un certain nombre de principes d'aménagement visant à favoriser le rôle stratégique de ce secteur pour l'attractivité de la commune et du territoire :

- Rompre avec l'effet de coupure généré par le Seltzbach et le passage de la voie ferrée pour permettre au site de devenir le lien central entre le Nord et le Sud de l'agglomération, tout en gardant sa spécificité de bassin humide et inondable, avec la présence de l'eau et du parc ;
- Maintenir un espace largement ouvert pour permettre le libre écoulement de l'eau en cas de crue et amorcer l'accès au parc ;
- Repenser et hiérarchiser l'espace public pour le rendre plus lisible, à la fois aux véhicules, aux cyclistes et aux piétons ;
- Créer des liaisons piétons/cycles au sein du site et en connexion avec les espaces environnants (centre ancien, gare, parc) ;
- Augmenter le nombre de places de stationnement afin de mieux desservir les commerces et les équipements existants, mais également pour anticiper les besoins de ceux à venir ;
- Manifester l'esprit des lieux (présence du parc, de l'eau et du bassin humide) grâce à la qualité des aménagements paysager ;
- Préserver et valoriser les abords du Seltzbach et sa ripisylve ;
- Maintenir une cohérence architecturale avec les façades existantes le long de la RD28 ;
- Renforcer l'attractivité du secteur grâce à une densification mesurée et à l'identification d'espaces à bâtir aux vocations ciblées :
 - Un espace situé autour de l'équipement commercial existant en vue de son réaménagement et de son éventuelle extension ;
 - Un espace à l'arrière du relais culturel de la Saline permettant son éventuelle extension et/ou l'implantation d'un équipement public ou à vocation d'intérêt général complémentaire. Cette espace devra permettre la création de places de stationnements et pourra le cas échéant accueillir des activités de type tertiaire dans le cadre d'un ensemble à vocation mixte ;
 - Deux espaces pour des projets à vocation mixte habitat/tertiaire pour permettre à la fois de structurer et de densifier le secteur jusqu'à la rue de Saline, mais également pour renforcer son attractivité ;
 - Un espace qui devra permettre soit de compléter l'urbanisation du secteur avec un ensemble à vocation mixte (habitat/tertiaire), soit de maintenir une ouverture vers le parc avec un espace de transition public et non-bâti.

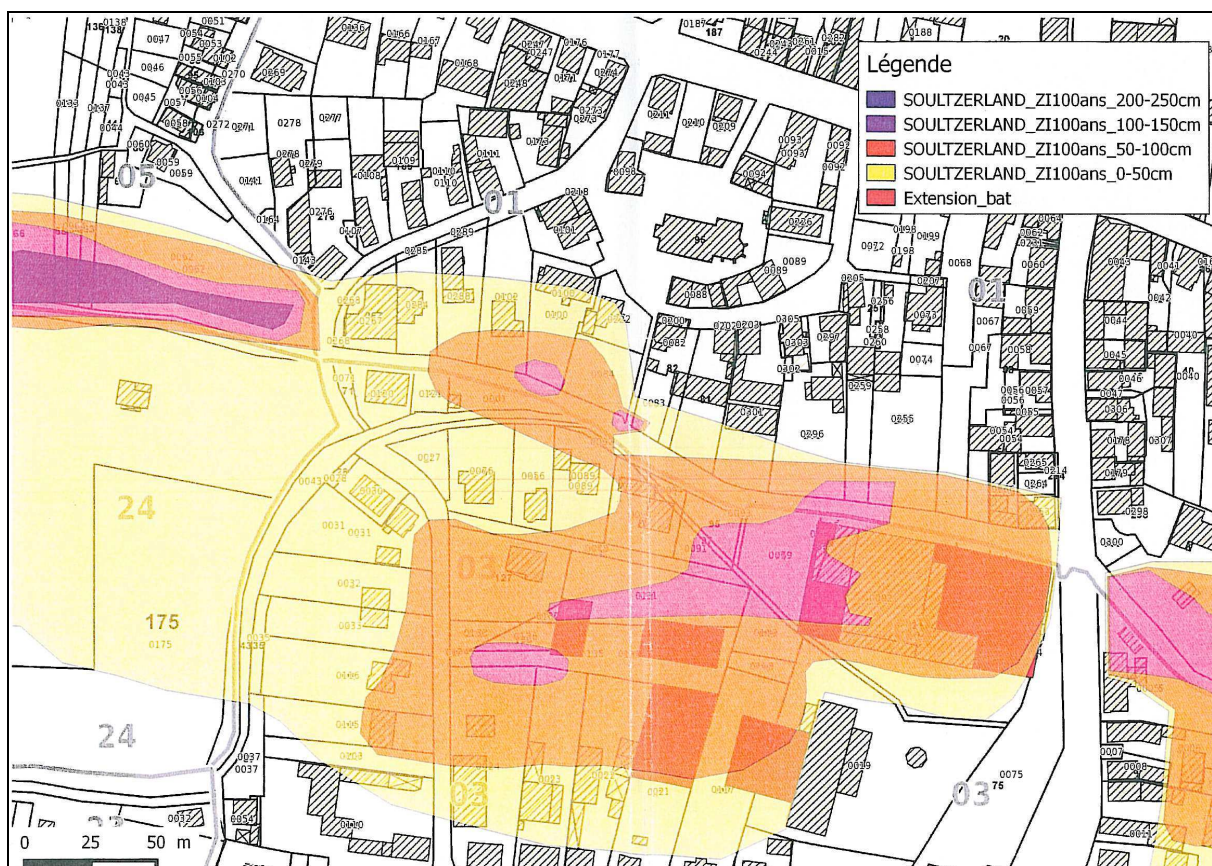
Ces principes traduisent de manière opérationnelle les orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU et celles du SCOT de l'Alsace du Nord, notamment en matière de réduction de la consommation foncière et de revitalisation des centres ruraux.

Le projet tient également compte de l'inondabilité du secteur situé en partie en zone de crue centennale. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, un plan annexe relevant les seuils de niveaux d'inondations en crue centennales avait été réalisé à partir de l'étude du SAGEECE du Seltzbach. Le règlement du PLU fixe pour ce secteur un niveau de plancher ne devant pas être inférieur au niveau de la crue centennale rehaussée de 0,40 mètres.

Ce plan est ici superposé au zonage du PLU et à la servitude de projet du secteur « Jardin de la Saline » :



Dans le cadre des études menées sur le réaménagement du site, ce plan a été complété par un second plan fourni par les services de la Direction Départementale des Territoires :



Sur la base de ces éléments, et après de nombreux échanges avec les services de la DDT, il a été arrêté les limites de constructibilité suivantes :

- les constructions neuves sont interdites dans la zone de crue dont le niveau d'inondation est compris entre 1 mètre et 1,50 mètre (en violet sur le second plan) ;
- en zone de crue allant de 0 à 0,50 mètre (en jaune sur le second plan) et de 0,5 à 1 mètres (en orange sur le second plan), les constructions sont autorisées sous réserve du respect des dispositions prévues par le PLU ;
- l'aménagement d'aires de stationnement est possible sur l'ensemble du site.

De fait, l'urbanisation du site a été limitée selon ces principes :

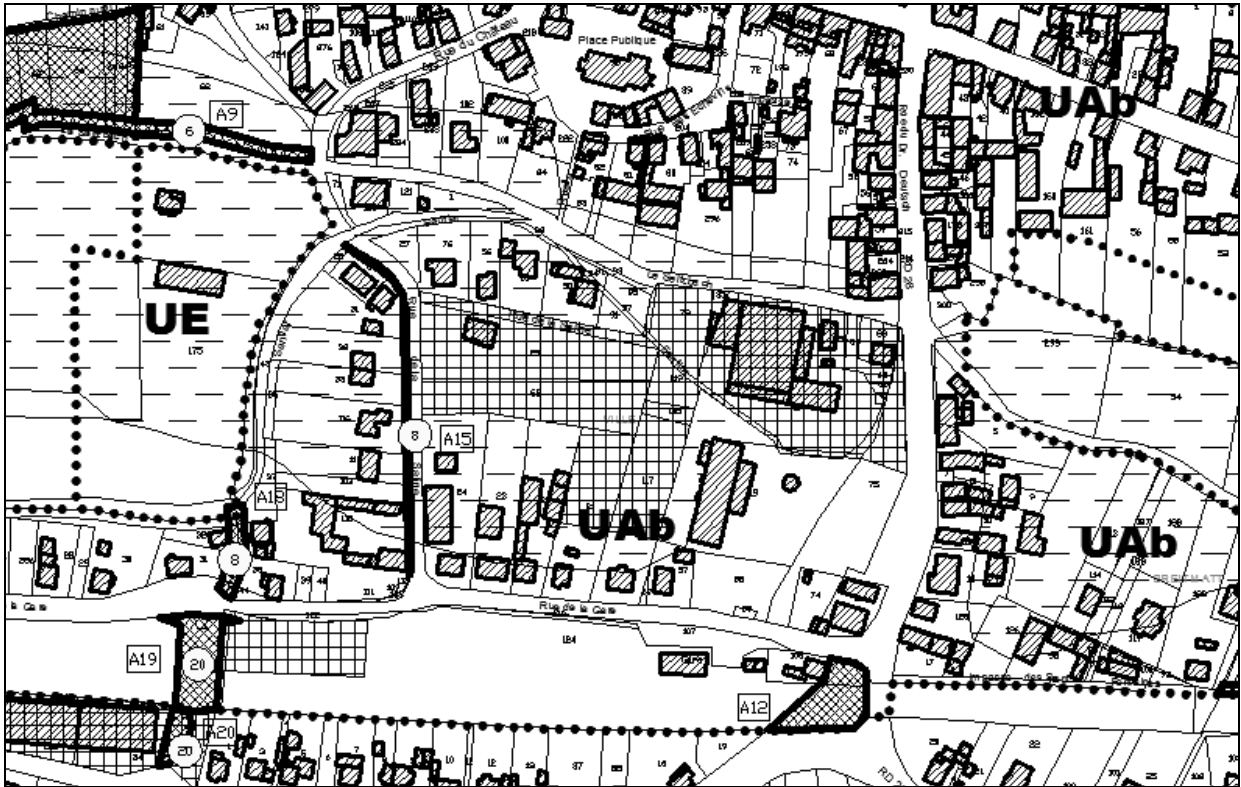
- Aucune construction neuve n'est prévue dans la zone où le risque d'inondation est le plus élevé. Comme le met en évidence le second plan détaillant l'inondabilité du site, des réflexions ont été menées pour aménager sa partie centrale (voir éléments en rouge sur le plan). Un projet de pharmacie a notamment évoqué. Ces pistes ont été abandonnées du fait de la trop grande proximité avec la zone où le niveau de crue est compris entre 1 mètre et 1,50 mètre. Seule une possible extension du supermarché Match y est envisagée ;
- Les zones à bâtir sont réduites au nombre de quatre, situées sur les extrémités des zones de crue allant de 0 à 0,50 mètre et devront respecter les prescriptions fixées par le PLU ;
- La plus grande partie de l'espace public est réaménagée dans le but de définir clairement ses différents usages (véhicules, cycles, piétons) avec pour impératif d'augmenter les capacités de stationnement du secteur. Une nécessité pour maintenir son attractivité et son dynamisme, mais aussi un moyen de ne pas contraindre le libre écoulement de l'eau en cas de crue et de maintenir un espace naturellement ouvert vers le parc.

Aujourd'hui, la commune souhaite mettre en œuvre ce projet. Une démarche qui nécessite d'une part d'anticiper la fin de validité programmée de la servitude de projet, et d'autre part, conformément à l'article L. 151-7 du code de l'urbanisme, de verrouiller les principes d'aménagement validés dans le cadre du projet en rédigeant une Orientation d'Aménagement et Programmation spécifique à ce secteur.

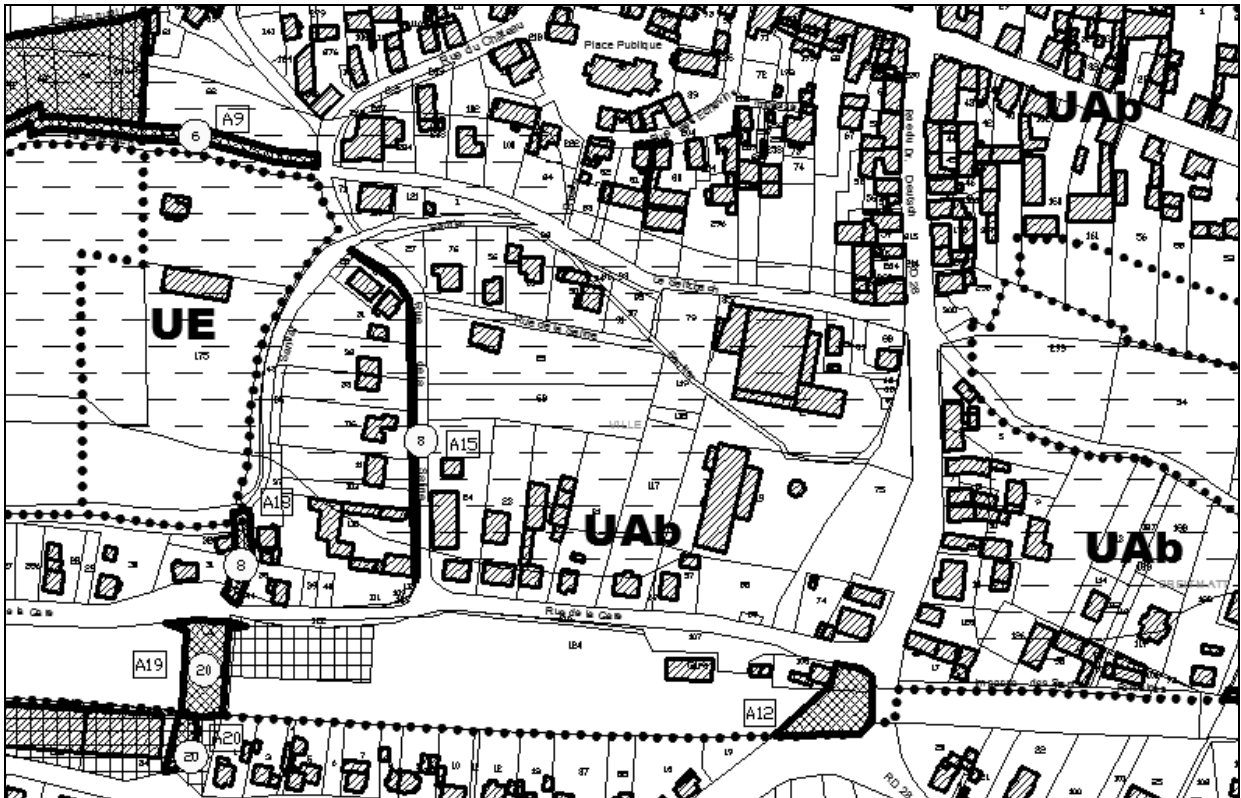
Points modifiés

- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}

Extrait du plan de règlement avant la modification :



Extrait du plan de règlement après la modification :



- Le rapport de présentation (page 259, texte supprimé ~~barré~~ et texte ajouté **souligné en rouge**)

2. JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

.../...

3. La traduction réglementaire de ces objectifs

.../...

3.5 Les dispositions particulières

.../...

3.5.5. Servitude de projet

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz-Sous-Forêts indique deux **une** servitude de projet. Ces deux **Ce** secteurs se placent en **entre les zones** urbaines **UAb et UBb**. ~~la première en AUb et la deuxième en zone UBb.~~

La commune a souhaité, en effet, faire usage des dispositions du code de l'urbanisme permettant de limiter la constructibilité sur des **ce** secteurs définis en vue de la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble pour le développement de la commune.

~~Le premier secteur se place entre la rue du docteur Deutsch, la rue de la gare et la rue de la Saline. Il couvre en partie des constructions existantes et notamment le supermarché.~~

~~Ce secteur permettra d'affirmer un dynamisme économique de proximité, un pôle de services et d'activités tertiaires dans le cadre d'une opération groupée et de renouvellement urbain. Ces terrains sont en partie non bâtis et certaines parcelles ont été acquises par la commune. La proximité à la fois du centre ville et de la gare en font un secteur particulièrement stratégique pour l'attractivité de la commune.~~

~~La contrainte de la zone inondable rend, en outre, la mise en place d'une servitude de projet plus importante, dans la mesure où l'opération d'ensemble considérera pleinement l'importance de ce risque dans le projet à venir.~~

~~Aussi, pendant 5 ans après la date d'approbation du présent PLU, certains travaux restent autorisés sur le bâti existant mais les nouvelles constructions sont interdites.~~

~~Le deuxième secteur se place entre la rue Geiger et la rue de la Gare, le long de la voie ferrée sur l'emprise actuelle du comptoir agricole, à moins de 500 mètres de la gare.~~

La mise en place de cette servitude a pour objectif de valoriser cet espace structurant à l'échelle du bourg centre. En effet, il permettrait à la fois d'améliorer encore l'espace de stationnement devant la gare en lien avec le rabattement qui s'opère vers la gare de Soultz-Sous-Forêts, mais aussi de valoriser un secteur pour le développement d'activités tertiaires ou de bureau avec une réflexion sur l'insertion paysagère des bâtiments à édifier. On s'inscrit, dans ce secteur, également dans une réflexion de renouvellement urbain et de dynamisation économique et sociale de la commune



- gare
- distance de 300 m
- - - distance de 500 m

SOURCE : BD ORTHO - BD TOPO - BD CARTO, IGN, PARIS, 2007.

JUIN 2010

0 100 200 m

Figure 69 : Distance de la gare et localisation des de la servitudes de projet

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique au secteur.

b. Pièces modifiées du PLU

- Le plan de règlement au 1/2000^{ème}
- Le rapport de présentation (pages 259 et 260)
- Les orientations d'aménagement et de programmation

c. Incidences sur l'environnement

Comme évoqué précédemment le secteur « Jardin de la Saline » est une zone déjà urbanisée. Aucun espace naturel ne sera nécessaire à la réalisation du projet. A ce titre, la levée de la servitude de projet et les Orientations d'Aménagement et de Programmation envisagées ne sont pas de nature à aggraver la situation actuelle ou à générer des incidences supplémentaires sur l'environnement.

La volonté de la commune s'inscrit au contraire dans un souci de préservation et de valorisation du site, notamment du Seltzbach et de sa ripisylve. Le réaménagement de l'espace public à vocation à améliorer la qualité paysagère de l'espace public actuelle et à ouvrir des perspectives sur le parc.