

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

(Selon l'article R123-8 du code de l'Environnement)

Modification n°2 ENQUETE PUBLIQUE

VU POUR ETRE ANNEXE
A L'ARRETE DE CE JOUR

A HOHWILLER
LE 25 MAI 2018

LE PRESIDENT

Pierre MAMMOSSER



NOTE DE PRESENTATION

(Prévue à l'article R123-8 du code de l'environnement)

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE :

Monsieur le Président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt
4 rue de l'Ecole
67250 HOHWILLER
03 88 05 61 10

OBJET DE L'ENQUETE :

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Soultz-sous-Forêts

Le Plan Local d'Urbanisme de Soultz-sous-Forêts :

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Soultz-sous-Forêts a été approuvé par délibération du conseil communautaire le 6 septembre 2012, puis modifié le 21 décembre 2016.

Le présent dossier porte sur la deuxième modification du PLU et concerne trois points :

- modifier des accès d'une zone à urbaniser,
- élargir la possibilité de nouvelles constructions agricoles (à l'exception des bâtiments d'élevage),
- ajuster la règle relative à l'implantation des constructions par rapport à la limite de l'emprise publique en zone urbaine.

DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Le projet de modification a été notifié à l'autorité environnementale, avant l'ouverture de l'enquête publique ainsi qu'aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 (Etat, région, Département, chambres consulaires...) et L.132-9 (SCoT) du Code de l'Urbanisme.

Dans sa décision, l'autorité environnementale ne soumet pas le dossier à Evaluation environnementale.

A l'issue de l'enquête, le projet de modification sera approuvé par le Conseil Communautaire après avis de la commune de Soultz-sous-Forêts.

Dans le cadre de la présente procédure, les pièces du PLU qui seront modifiées sont le règlement, le plan de règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PROJET :

Concernant l'objet n°1, l'accès à la zone 1AUg est défini dans les orientations d'aménagement et de programmation par un bouclage. Etant donné la configuration des lieux, la création du bouclage est compromise. C'est pourquoi la modification permet d'autoriser une urbanisation en impasse de la zone, sous réserve de l'aménagement d'une aire de retournement des véhicules. L'orientation d'aménagement et de programmation est modifiée dans cet objectif. A noter, les parcelles qui devaient servir d'accès sont détachées de la zone 1AUg pour être reclassées en zone UBb.

Concernant l'objet n°2, le reclassement d'une partie de la zone agricole non constructible (AA) en un secteur de zone agricole constructible permet à la commune d'y autoriser les constructions agricoles. Du fait de sa proximité avec la zone urbaine, le règlement du secteur créé (AC1) exclut cependant les bâtiments d'élevage.

Concernant l'objet n°3, les règles actuelles d'implantation par rapport à l'alignement des voies définies à l'article 6 du règlement imposent l'implantation des constructions sur la limite de l'emprise publique dans le cas où la construction ne peut s'implanter sur la ligne des constructions voisines. La modification du règlement consiste à autoriser les constructions soit à l'alignement des voies, soit dans une bande comprise entre l'alignement des voies et la ligne des constructions voisines.

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PROJET SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU :

Le principe d'un maillage viaire conçu pour faciliter la convergence des cheminements internes à l'agglomération vers la gare n'est pas remis en question par cette adaptation très locale. La modification de l'OAP et la modification de la limite de zone 1AUg sont sans incidence sur l'environnement.

La nouvelle zone AC1 n'est pas concernée par une zone à enjeux environnementaux particuliers. La modification est sans incidence sur l'environnement naturel.

Concernant l'objet n°3 de la modification, le secteur n'est concerné par aucun enjeu environnemental. Toutefois, l'imposition de construire à l'alignement dans le cas où les constructions voisines sont implantés au-delà de 10 mètres a pour effet de créer des ruptures dans la silhouette des rues en zone UB. Cette modification permet aux constructions nouvelles de s'établir de façon plus cohérente avec l'environnement bâti voisin ; elle a un effet positif sur le paysage urbain.

Ainsi, la modification n'est pas susceptible d'entraîner des incidences notables sur l'environnement.