

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

L'OUTRE-FORET

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER, SCHOENENBOURG, SOULTZ-SOUS-FORETS, **SURBOURG**, et ASCHBACH, BETSCHDORF, HATTEN, OBERROEDERN, RITTERSHOFFEN, STUNDWILLER

COMMUNE DE

SURBOURG

NOTE DE PRESENTATION

(à annexer au rapport de présentation)

Modification n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 18/12/2019

A HOHWILLER
LE 19/12/2019

LE PRESIDENT



Pierre MAMMOSSER

Communauté de communes de l'Outre Forêt

**PLAN LOCAL D'URBANISME
de la commune de Surbourg**

**Modification n°2
APPROBATION**

NOTE DE PRESENTATION



atip
AGENCE
TERRITORIALE
INGÉNIERIE
PUBLIQUE

Décembre 2019

INTRODUCTION

1. Contexte

L'autorité compétente en urbanisme est la Communauté de commune de l'Outre-Forêt issue de la fusion au 1^{er} janvier 2014 des communautés de communes du Sultzerland et du Hattgau, elles-mêmes déjà compétentes pour le PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Surbourg a été approuvé par délibération du conseil communautaire du Sultzerland le 23 janvier 2012 et modifié le 21 janvier 2015 par délibération du Conseil communautaire de l'Outre-forêt.

Afin de mettre en cohérence le zonage avec la réalité du terrain et favoriser le renouvellement urbain, la communauté de communes de l'Outre-forêt fait appel à une procédure de modification pour un objet unique : **La transformation d'une partie bâtie de la zone UJ en UAa.**

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

Les adaptations apportées peuvent donc être prises 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 président de l'établissement public de coopération intercommunale qui établit le projet de modification.

3. Pièces modifiées du PLU

- Le rapport de présentation se verra annexé la présente note de présentation
- Les plans de règlement,

Objet unique : La transformation d'une partie bâtie de la zone UJ en UAa

a. Objectifs de la modification

La zone UAa correspond aux parcelles directement constructibles dans la partie ancienne du village. Elle est bordée en seconde profondeur, par la zone Uj qui correspond aux fonds de jardin non surbâti et a vocation à faire transition avec l'espace naturel ou agricole.

Caractère de la zone UJ :

La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions et installations complémentaires aux constructions à usage d'habitation.

La zone UJ correspond à des espaces de jardins, prés et vergers situés souvent en arrière de parcelles bâties sur la commune de Surbourg.

Extrait du rapport de présentation du PLU approuvé

Une parcelle sur bâtie d'une grange de 300 m² située au centre du village a été classée lors de l'élaboration du PLU en zone Uj alors que son occupation bâtie aurait dû la faire apparaître dans zone urbaine.

L'objectif de la modification est d'établir le classement de cet espace en UAa pour permettre son évolution, soit par l'aménagement de la grange en logement soit son remplacement par de nouvelles constructions.

b. Justification de la modification

Eléments démographiques - Extrait des données INSEE disponibles :

() 1967 et 1974 pour les DOM*

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2019.

Sources : Insee. RP1967 à 1999 dénombrements. RP2006 au RP2016 exploitations principales.

Evolution de la population

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Population	1 394	1 341	1 448	1 464	1 528	1 581	1 611	1 679
Densité moyenne (hab/km ²)	133,3	128,2	138,4	140,0	146,1	151,1	154,0	160,5

Evolution de la taille des ménages

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2006	2011	2016
Nombre moyen d'occupants par résidence principale	3,7	3,5	3,2	3,0	2,8	2,7	2,6	2,5

L'évolution de la taille moyenne des ménages est en baisse constante depuis 1968 et atteint le chiffre de 2,5 personnes par ménage en 2016. Au regard de la tendance continue à la baisse, les besoins estimés en logement sont de l'ordre de **671** logements,

L'offre de logement à Surbourg en 2016 est de 765 en 2016, dont **683** résidences principales.

Sur l'ensemble des résidences principales on compte en 2016 :

- 684 maisons individuelles, soit 86,8 % des résidences principales
- 593 logements de 4 ou 5 pièces, soit 86,8 % des résidences principales
- 106 logements locatifs soit 15,5 % des résidences principales

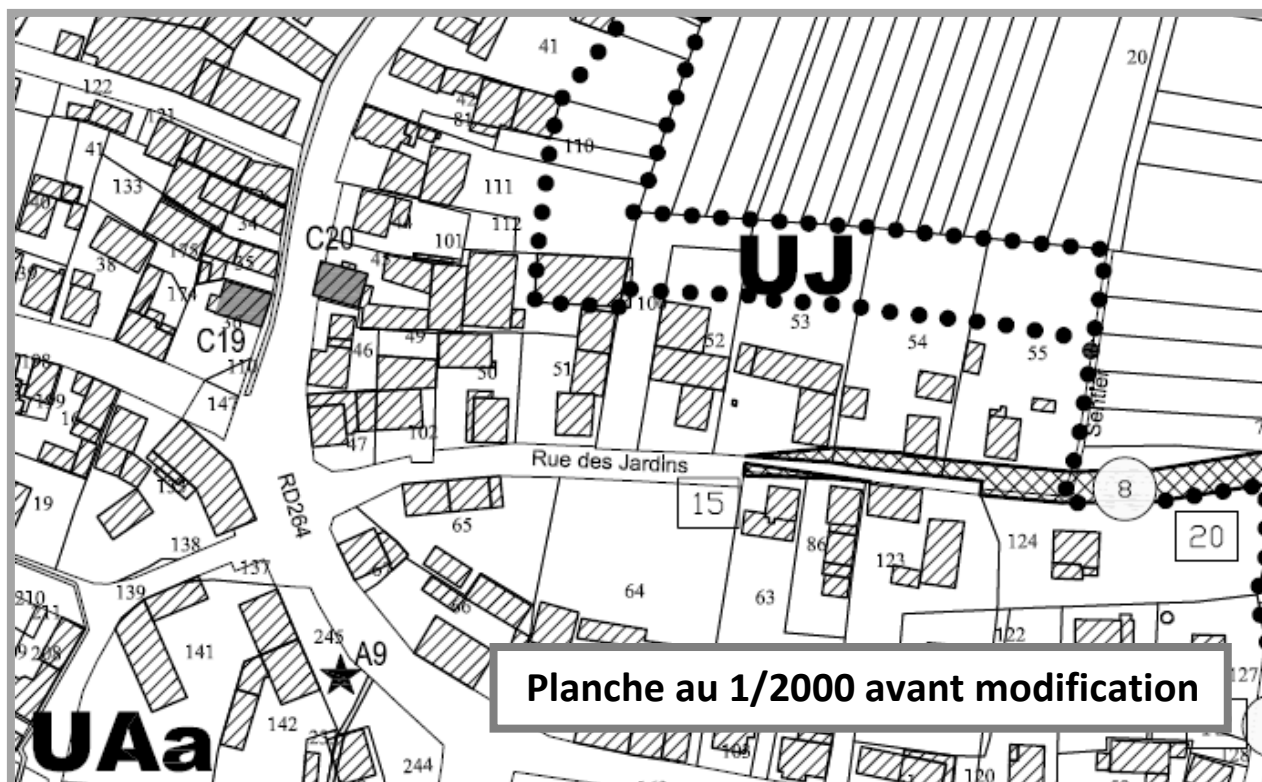
Au regard de ces caractéristiques et compte tenu la tendance continue à la baisse de la taille des ménages fait estimer les besoins à **700** logements.

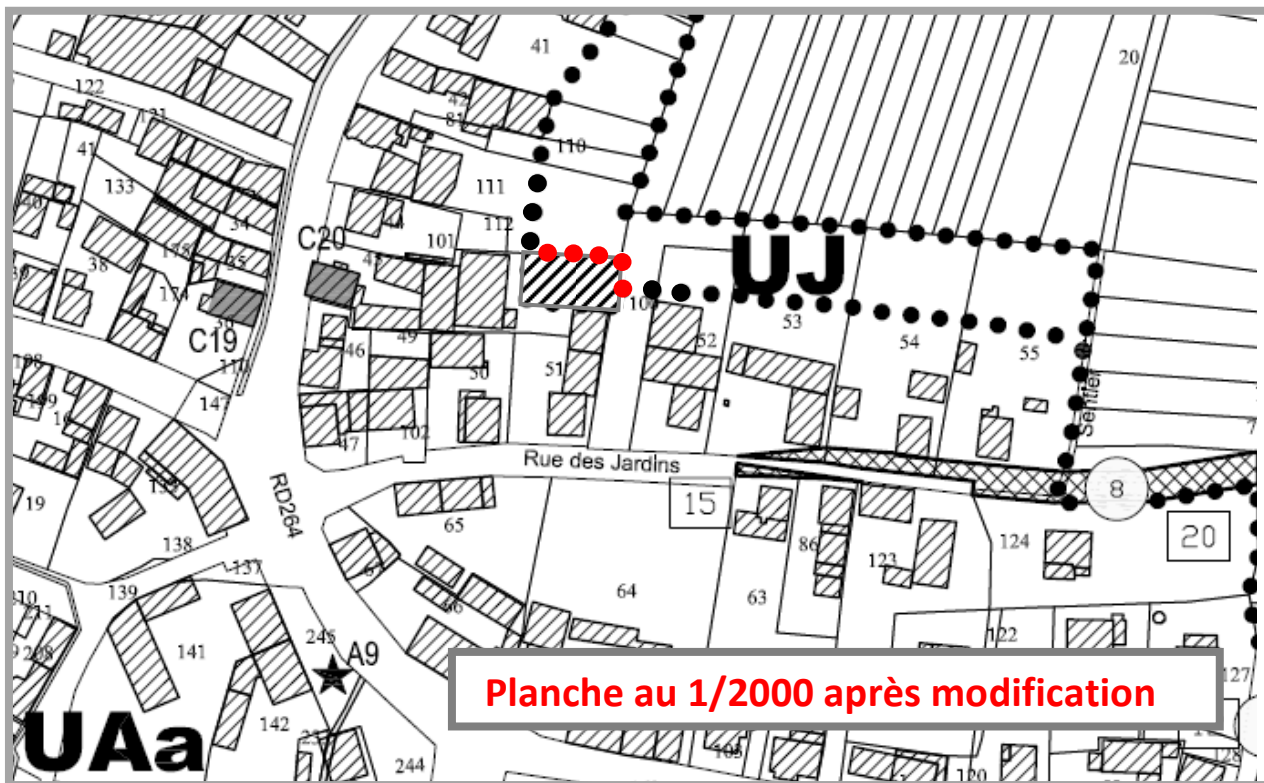
Les besoins en logement visent à répondre aux grands objectifs du SCOTAN et notamment la diversification de l'offre de logements locatifs, aidés, ou/et de petites tailles, pour les jeunes ménages et les personnes vieillissantes, une diversification qui peut prendre sa place pleinement dans le tissu ancien de village.

c. Pièces modifiées

- Le règlement – plan de zonage
- Le tableau des surfaces

Evolution du zonage





Evolution du tableau des surfaces

Evolution du tableau des surfaces

(Tableau tiré du rapport de présentation du PLU, page 188)

Intitulé de la zone	Surfaces concernées en hectares		
	PLU approuvé	Modification n°1	Modification n°2
Zone U	101,1	101,1	101,1
UAa	32	32	+0,03 32,03
UAad	0,5	0,5	0,5
UAb	5,8	5,8	5,8
UB	38,5	38,5	38,5
UEa	4,93	4,93	4,93
UEb	0,57	0,57	0,57
UJ	5,5	5,5	-0,03 5,47
UX	13,3	13,3	13,3
Zone AU	9,1	9,1	9,1
1AUa	3,7	3,7	3,7
1AUb	2,9	2,9	2,9
2AU	0,6	0,6	0,6
2AUX	1,9	1,9	1,9
Zone A	490,2	490,2	490,2
AA	480,1	-2,17 477,93	477,93
AC	10,1	+2,17 12,27	12,27
Zone N	445,1	445,1	445,1

d. Incidences sur l'environnement

Le site de la modification n'est pas concerné par les enjeux environnementaux présents par ailleurs sur la commune.

Il est actuellement totalement sur bâti ; son devenir réside soit dans un réaménagement de la grange soit son remplacement par une construction, toutes évolutions qui ne changeront pas sa nature et ne sont donc pas susceptible d'impacter davantage l'environnement.

En outre, permettre une évolution des fonds de parcelle participe aux objectifs de limitation de la consommation de l'espace naturel et agricole.

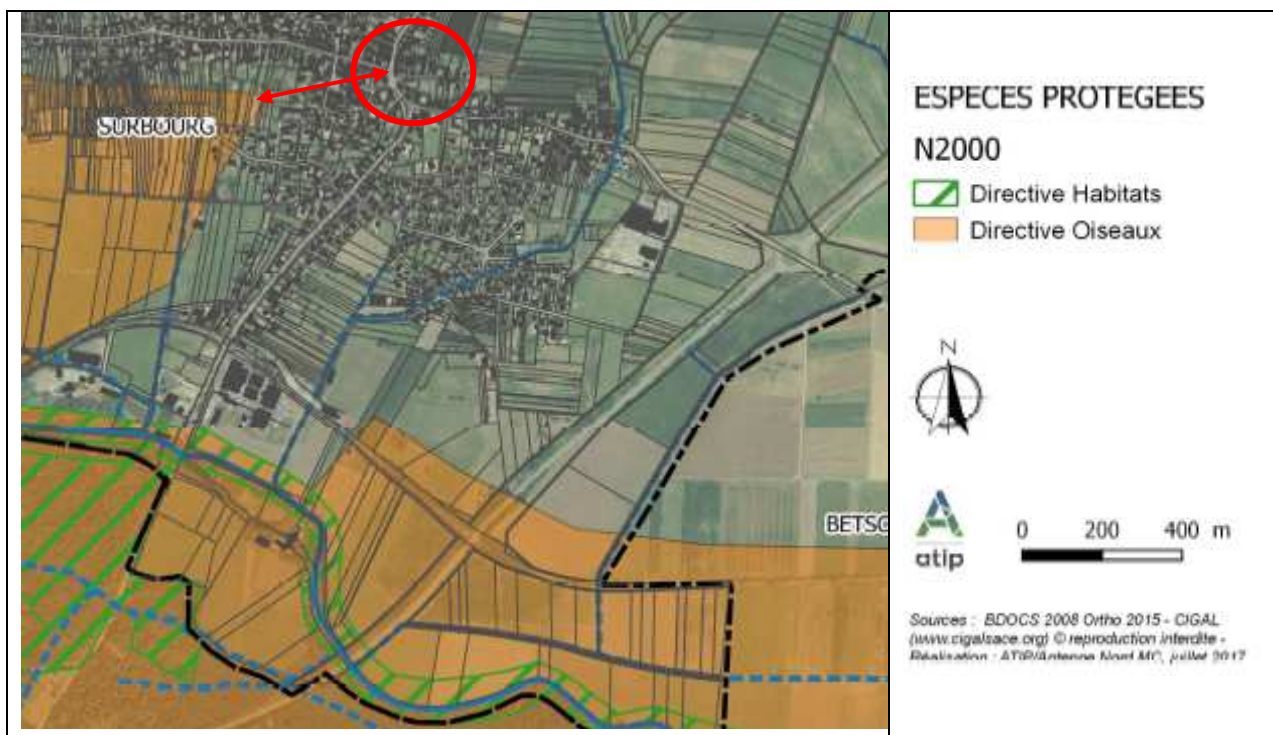
La configuration du parcellaire permet d'envisager deux modes d'accès, soit par la rue des jardins, soit par la rue du Docteur Deutsch.

e. Incidences sur le réseau Natura 2000

La commune de Surbourg est concernée par le Site d'Intérêt Communautaire de la forêt de Haguenau, et par la Zone de Protection Spéciale du massif forestier de Haguenau.

Le réseau "Natura 2000" regroupe les sites désignés en application de deux directives européennes :

- la directive 79/409/CEE du 2 avril 1979 dite directive "Oiseaux" qui prévoit la création de **zones de protection spéciale (ZPS)** ayant pour objectif de protéger les habitats nécessaires à la reproduction et à la survie d'oiseaux considérés comme rares ou menacés à l'échelle de l'Europe,
- la directive 92/43/CEE du 21 mai 1992 dite directive "Habitats" qui prévoit la création de **zone spéciales de conservation (ZSC)** ayant pour objectif d'établir un réseau écologique. Lorsqu'ils ne sont pas encore validés par la Commission Européenne, ces périmètres sont dénommés "sites d'intérêt communautaire".



Le site du projet de classement est éloigné de 400m du point le plus proche de la zone Natura 2000. **La modification du classement sera sans incidence notable sur Natura 2000.**