

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

(à annexer au rapport de présentation)

Modification n°2 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU 19/09/2018

A HOHWILLER
LE 24/09/2018

LE PRESIDENT

Pierre MAMMOSSER



INTRODUCTION

1. Contexte

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.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées à la réglementation et aux projets de la commune, la communauté de communes de l'Outre-forêt fait appel à une procédure de modification pour :

1. La modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la zone IAUg – lieu-dit « Meissacker » et l'adaptation du périmètre de la zone IAUg ;
2. La création d'un secteur AC1 pour permettre une sortie d'exploitation agricole ;
3. La modification des articles 6 de la zone UBb du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques.

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,
- Le règlement,
- Les plans de règlement,
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Objet 1 : Modification de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation relative à la zone IAUG – lieu-dit « Meissacker » et adaptation du périmètre de la zone IAUG

a. Objectifs de la modification

Le PLU en vigueur comporte une orientation d’aménagement imposant le bouclage viaire entre la rue Kupfersmatt et la future voie de desserte interne à la zone IAUG.

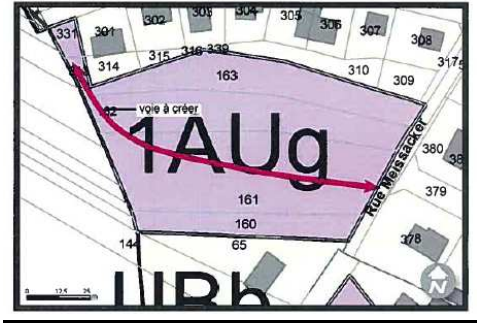

La configuration des lieux à l’extrémité de la rue ne permet cependant pas de réaliser ce bouclage sauf à altérer les accès à la dernière parcelle privative.

La modification consiste à autoriser une urbanisation en impasse de la zone AUg sous réserve de l’aménagement d’une aire de retournement des véhicules et se traduit :

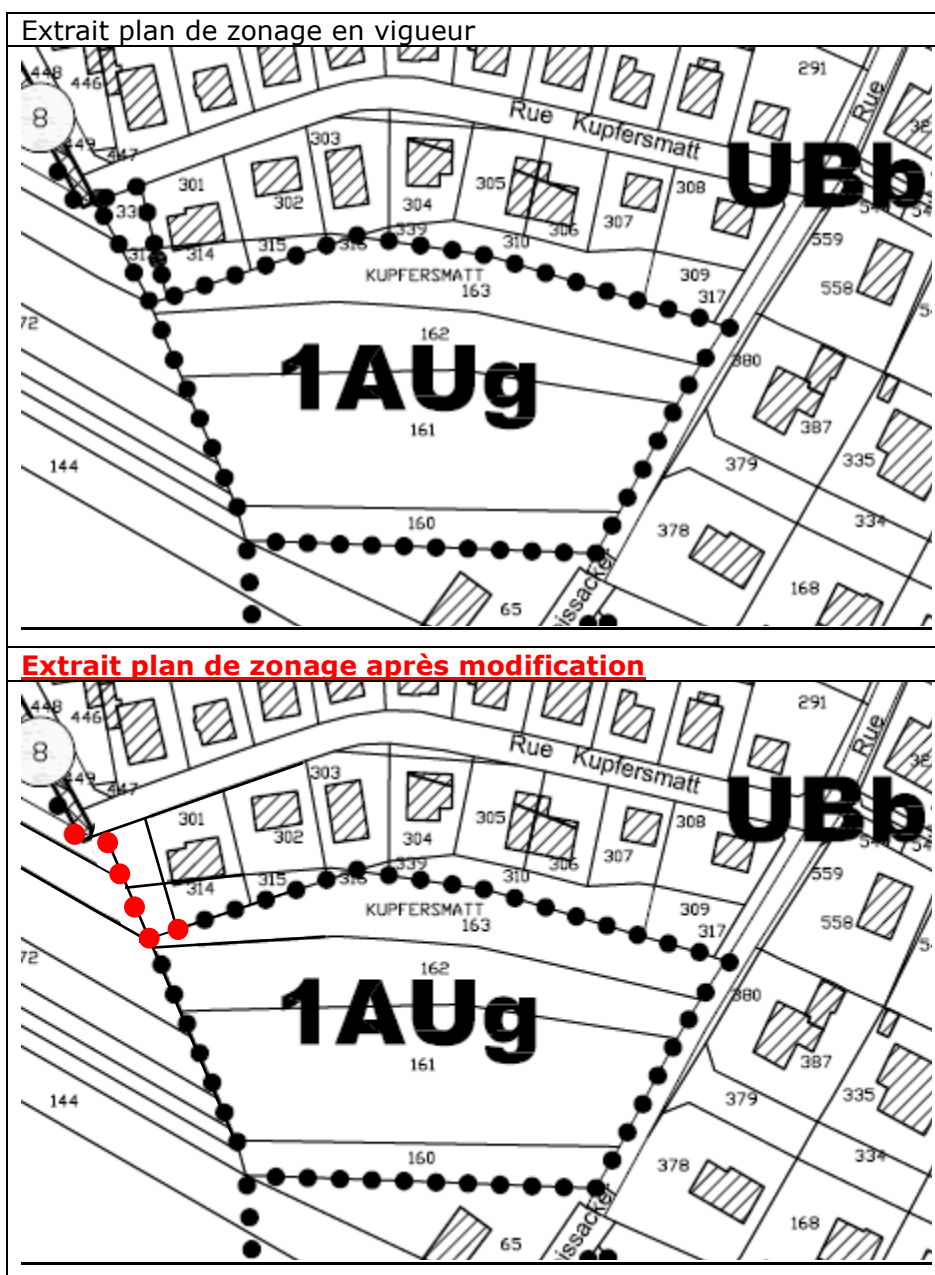
- Dans l’OAP modifiée
- Dans la réduction de la zone IAUG, pour exclure de la zone IAUG la parcelle antérieurement envisagée pour un passage de la voirie.

b. Pièces modifiées du PLU

- L’orientation d’Aménagement et de Programmation

Extrait OAP en vigueur	Extrait OAP après modification
	
La desserte est à prévoir en boucle entre la rue Meissacker et la rue Kupfersmatt	La zone est desservie par une voie aménagée dans l'axe de la rue des Vosges. La voie permet le demi-tour des véhicules de services publics des ordures ménagères

- Le plan de de règlement (zonage) n°1 à l'échelle 1/2000



La modification de la limite entre zone 1AUg et zone UBb a pour effet de réduire la superficie de la zone 1AUg de 210 m².

Effet de la modification			Effet de la modification	
Nom de zone	Surface en hectares		Nom de zone	Surface en hectares
Total Zone U	216,9		Total Zone 1AU	40,6
Zone UA	49,1		Dont zone 1AU habitat	9,8
Zone UB	86,4	→ Augmenté de 0,21ha en UBb	Zone 1AUE	3,9
Zone UC	2,20		Zone 1AUX	6,8
Zone UJ	18		Zone 1AUT	20,1
Zone UE	9,6			
Zone UX	47		Zone 2AU	17,7
Zone UT	4,6		Zone 2AUT	4,2
			Dont zone 2AU habitat	13,5
Total Zone A	501,9			
Zone AA	487,2		Total zone AU	58,3
Zone AC	14,7			
Total Zone N	749,7			
Zone NA	741,7			
Zone NH	8,0			
			Total du ban	1529

c. Incidences sur l'environnement

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 IAUG sont sans incidence sur l'environnement.

Objet 2 : Création d'un secteur AC1 pour permettre une sortie d'exploitation agricole

a. Objectifs de la modification

Le PLU en vigueur dispose de zones dédiées à l'activité agricole, sous la forme de zone AA et de zones AC :

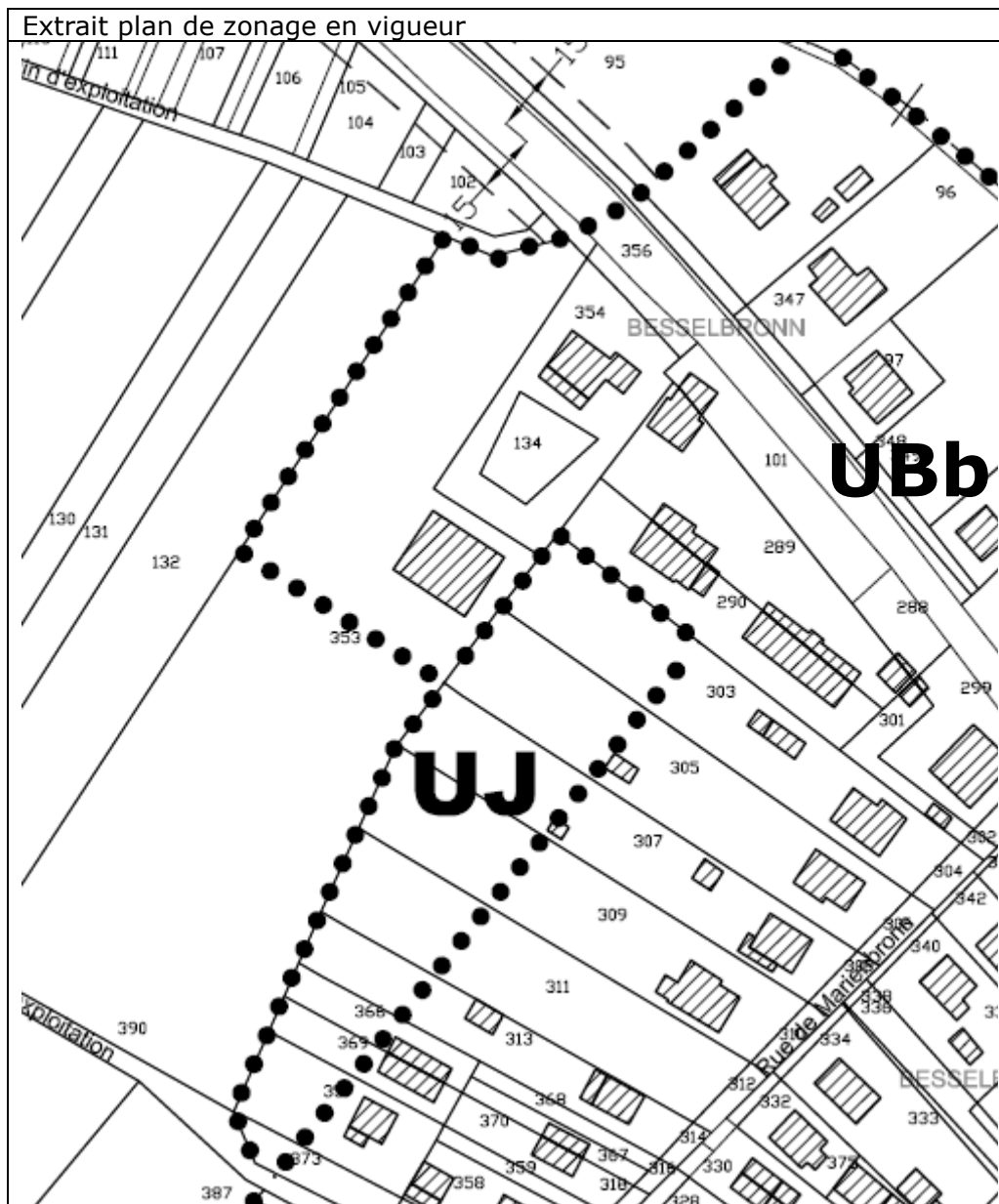
- La zone AA correspond à des secteurs protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles : les possibilités de construction y sont strictement limitées.
- La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur exploitation ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole : les possibilités de construction y sont réservées à l'activité agricole.

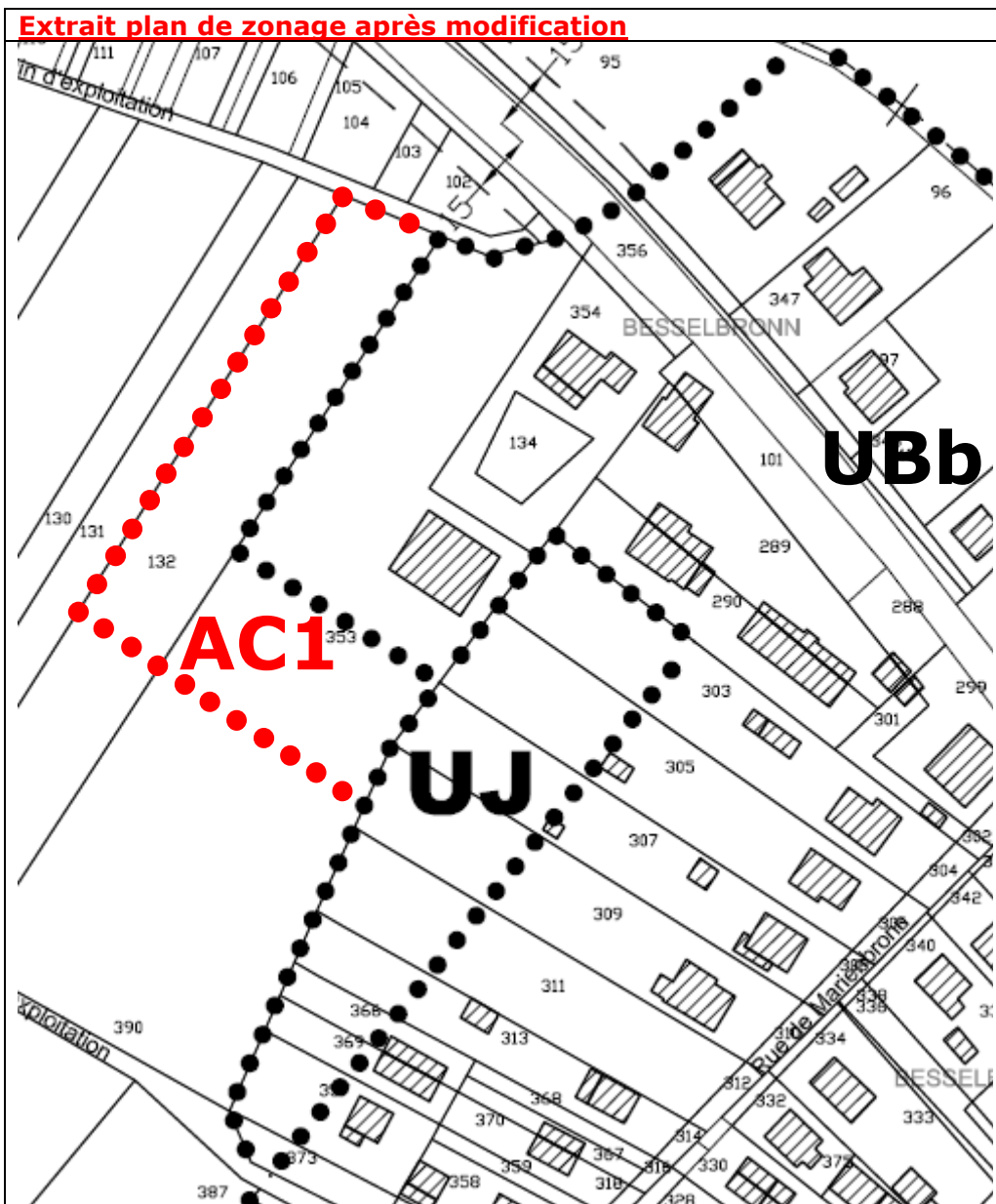
L'existence en zone UBb au lieu-dit Besselbronn de constructions à usage agricole soulève la question des possibilités d'extensions de ces constructions existantes dont les besoins excèdent le périmètre de la zone UBb.

La modification consiste à créer un secteur AC1 en continuité de la zone UBb pour y permettre le développement de l'activité agricole, à l'exclusion des bâtiments d'élevage.

b. Pièces modifiées du PLU

- Le plan de zonage n°1 à l'échelle 1/2000 avant et après modification





- Le règlement de la zone AC

Le caractère de la zone AC, défini page 109 en introduction du règlement applicable à cette zone (**texte ajouté en rouge gras et souligné**) :

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AC

Caractère de la zone AC :

La zone AC correspond à des secteurs destinés aux exploitations agricoles existantes, à leur extension ou à leur installation dans le cadre du développement de l'activité agricole.

Elle dispose d'un secteur AC1 qui est destiné aux constructions d'usage agricole, à l'exclusion de tout élevage.

L'article 1 AC en page 109 du règlement (~~texte supprimé barré~~)

Article 1 AC : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions et installations à usage industriel, de commerce, d'artisanat, de bureau ou de services non liées aux activités agricoles.
- les constructions à un usage hôtelier ou de restauration non liées aux activités agricoles.
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles de loisirs et les parcs résidentiels d'attractions et de loisirs.
- l'aménagement de terrains pour le camping et le stationnement d'unités mobiles sur un même terrain.
- les dépôts de toute nature non liés aux activités agricoles.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières.

Dans la zone AC1 sont interdites :

- **les constructions et installation à usage d'élevage.**

- Le rapport de présentation

La page 243 du rapport de présentation est modifiée ainsi (**texte ajouté en rouge gras et souligné**) :

...//... Justifications des choix retenus

La zone AC

La définition des limites de la zone AC

La zone AC se compose de plusieurs secteurs. Ces secteurs intègrent les sorties d'exploitation existantes ou les bâtiments agricoles installés sur le territoire communal.

Deux secteurs AC sont identifiés en partie Sud-Ouest de Soultz-Sous-Forêts dont un qui se place quasiment en limite de zone bâtie. Un autre secteur se place à proximité du vallon du Schindelbach.

Cinq secteurs AC sont définis à proximité de la zone bâtie de Hohwiller, dont trois secteurs dans la continuité directe de la zone urbaine.

Elle dispose d'un secteur AC1 qui est destiné aux constructions d'usage agricole, à l'exclusion de tout élevage.

(Page 283) – effet de la modification sur les superficies de zones

Effet de la modification

Nom de zone	Surface en hectares		Nom de zone	Surface en hectares
Total Zone U	216,9		Total Zone 1AU	40,6
Zone UA	49,1		Dont zone 1AU habitat	9,8
Zone UB	86,4		Zone 1AUE	3,9
Zone UC	2,20		Zone 1AUX	6,8
Zone UJ	18		Zone 1AUT	20,1
Zone UE	9,6			
Zone UX	47		Zone 2AU	17,7
Zone UT	4,6		Zone 2AUT	4,2
			Dont zone 2AU habitat	13,5
Total Zone A	501,9			
Zone AA	487,2		Total zone AU	58,3
Zone AC	14,7	dont 0,61ha en AC1		
Total Zone N	749,7			
Zone NA	741,7			
Zone NH	8,0			
			Total du ban	1529

c. Incidences sur l'environnement

Le secteur considéré n'est pas concerné par une zone à enjeux environnementaux particuliers. La modification est sans incidence sur l'environnement naturel.

La modification permet d'intégrer une construction de caractère agricole dans une zone plus adaptées, lui permettant d'évoluer. Du fait de la proximité des constructions à usage d'habitation, les constructions nouvelles dans la zone AC1 ne pourront être dédiées à l'élevage. La modification n'a pas d'incidence sur l'environnement humain.

Objet n°3 : Modification de l'article 6 de la zone UBb du règlement du PLU relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

a. Objectifs de la modification

L'objectif de la modification est d'ajuster la règle relative à l'implantation des constructions par rapport à la limite de l'emprise publique.

En effet la règle actuelle impose la construction à l'alignement (sur la limite de l'emprise publique) dans les cas où la construction ne peut s'implanter sur la ligne des constructions du fait que celle-ci se trouve à une distance supérieure à 10 m.

Il en ressort une rupture paysagère dans les alignements bâtis.

b. Pièces modifiées du PLU

- Le règlement

Ci-dessous - (~~texte supprimé barré~~ et **texte ajouté en rouge gras et souligné**)

«**extrait du règlement et ses modifications**

Article 6 UB : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

I Application de la règle

Les dispositions d'implantation de cet article s'appliquent :

- par rapport aux voies ouvertes à la circulation,
- au nu de la façade du bâtiment : les encorbellements, saillies de toiture, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies,
- lorsqu'un terrain est bordé par plusieurs voies, les dispositions de l'article 6 s'appliquent par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend accès.

II Dispositions générales

Dans toute la zone,

Sur chaque unité foncière, la construction doit être édifiée :

- à l'alignement des voies existantes, à modifier ou à créer,
- ~~ou en respectant la ligne de constructions existante et à condition d'être à une distance comprise entre 0 et 10 mètres.~~
- **ou dans une bande comprise entre l'alignement des voies et la ligne des constructions existantes.**
- Les constructions existantes non-conformes aux prescriptions du présent article pourront faire l'objet d'aménagements, de transformations, surélévations ou extensions limitées dans la mesure où il n'en résulte pas une aggravation de la situation existante.

III Dispositions particulières

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux terrains situés en retrait de la voie principale et qui n'ont qu'un accès sur cette voie
- aux constructions situées à l'arrière d'un bâtiment existant.
- aux petites constructions qui doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres.

IV Disposition complémentaire

- au-delà d'une profondeur de 60 mètres depuis la limite d'emprise publique, les constructions ne devront pas dépasser une emprise au sol de 50m², à l'exception des piscines

..... »

c. Incidences sur l'environnement

Cette modification est sans incidence sur l'environnement.

d. Impact sur le paysage

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.