

R É P U B L I Q U E  
F R A N Ç A I S E

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE



## MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU P.L.U.

- **Avis des Personnes Publiques Associées et décision de l'Autorité Environnementale**



Plan Local d'Urbanisme  
de la commune de  
**SOULTZ-SOUS-FORÊTS**

Atelier **inSitu**

1 place Saint-Antoine  
67200 Strasbourg



mar. 14/04/2020 11:05

TREIBER Alexandre <alexandre.treiber@alsace.chambagri.fr>

Re: TR: PPA modifications PLU de Soultz-sous-Forêts / Communauté de communes de l'Outre-Forêt

À urbanisme@cc-outreforet.fr

**A l'attention de M. MAMMOSSER, Président de la Communauté de Communes de l'Outre-Forêt**

Monsieur le Président,

En réponse à votre courriel du 27 mars 2020 concernant les projets de modification simplifiée n°1 et modification n°4 du PLU de Soultz-sous-Forêts, la Chambre d'Agriculture n'a pas d'observations particulières à formuler.

Les différents points de ces modifications n'ont en effet pas d'impact sur le foncier agricole ou sur les activités agricoles. Ils ne remettent pas en cause les orientations générales définies par le PLU (secteur 1AUh a priori non concerné par les objectifs de densité).

Veuillez recevoir, Monsieur le Président, nos meilleures salutations.



lun. 30/03/2020 15:32

TOUITOU Thierry <thierry.toutou@bas-rhin.fr> de la part de 67 BAL Urbanisme - PPA <urbanisme@urbanisme@cc-outreforet.fr>  
PLU de Soultz-sous-Forêts / Communauté de communes de l'Outre-Forêt - Modification simplifiée n°1 et modification n°4 - Avis

À urbanisme@cc-outreforet.fr

Cc 'Olivier THOMASSIN'

Vous avez transféré ce message le 30/03/2020 15:41.

Monsieur le Président,

Je vous remercie de nous avoir transmis le 26 Mars 2020 par voie postale et le 30 mars sous forme dématérialisée, les dossiers de modification simplifiée n° 1 et de modification n° 4 du PLU de Soultz-sous-Forêts.

Ces dossiers n'appellent aucune observation de notre part.

Je vous prie, Monsieur le Président, de recevoir nos meilleures salutations.

→ **Thierry TOUITOU**  
Chargé de Mission PPA  
Secteur Inclusion, Développement et Emploi  
Service Développement, Europe et Transfrontalier  
Conseil Départemental du Bas-Rhin



Hôtel du Département  
1 place du Quartier Blanc 67964 Strasbourg Cedex 9  
Tél : 03 88 76 66 08  
Email : [thierry.toutou@bas-rhin.fr](mailto:thierry.toutou@bas-rhin.fr)  
[www.bas-rhin.fr](http://www.bas-rhin.fr)

COMMUNE  
DE  
**LAMPERTSLOCH**



Lampertsloch, le 8 avril 2020

Le Maire de Lampertsloch  
A

Monsieur le Président de la  
Communauté de communes de l'Outre Forêt  
4, rue de l'Ecole  
78250 HOHWILLER

Objet : Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soultz-sous-Forêts.  
Modification n° 4 et modification simplifiée n° 1  
Avis de la commune de Lampertsloch

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 27 mars 2020, vous avez sollicité l'avis de la Commune de Lampertsloch sur les projets de modification n° 4 et de modification simplifiée n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Soultz-sous-Forêts et devant être soumis prochainement à enquête publique.

Les projets de modifications notifiés n'attirent aucune remarque de la Commune de Lampertsloch.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de nos sentiments distingués.

Le Maire  
Alfred THALMANN





**PRÉFET  
DU BAS-RHIN**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires**



Haguenau, le 23 juin 2020

Affaire suivie par :  
Pierre Ozenne  
Tél : 03 88 88 92 13  
courriel : pierre.ozenne@bas-rhin.gouv.fr  
Réf :

Le Sous-Préfet de l'arrondissement  
de Haguenau-Wissembourg

à

Monsieur le Président de la  
communauté de communes de  
l'Outre-Forêt  
4, rue de l'École  
67250 HOHWILLER

**Objet** : Projet de modification simplifiée n° 1 du PLU de SOULTZ-SOUS-FORÊTS

Par courriel reçu le 1er avril 2020, vous sollicitez l'avis de l'État au titre de la consultation des personnes publiques associées, portant sur le projet de modification simplifiée visé en objet.

L'objet de la modification simplifiée vise à revoir le mode opératoire de l'aménagement de la zone « 1 AUh », pour permettre un aménagement partiel de la zone et non dans son intégralité. La motivation résidente dans l'absence de maîtrise foncière totale.

Je ne suis pas favorable à la mise en œuvre en l'état de ce projet d'évolution du plan local d'urbanisme et appelle, de ma part, les remarques suivantes :

Au plan juridique, la procédure retenue me paraît contestable ; en effet, la modification simplifiée, d'une façon générale, a uniquement vocation à permettre des évolutions de faible portée, telles que la suppression d'emplacements réservés, la rectification d'erreurs matérielles, l'évolution en termes de constructibilité ; sur ce dernier point, le législateur, au plan quantitatif, a fixé un seuil inférieur à 20% pour les évolutions générant une variation du potentiel de construction. Votre notice de présentation n'apporte pas la démonstration que ce seuil n'est pas dépassé, et ne justifie pas suffisamment le recours à cette procédure. En outre, la mise en œuvre de cette évolution pourra être de nature à impacter le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation concernée. La notice de présentation n'aborde pas ce sujet.

Par ailleurs, je tiens à vous rendre particulièrement attentif aux aspects suivants :

.../...

La condition initiale d'urbanisation de cette zone, d'un seul tenant, aujourd'hui en vigueur tient au fait qu'elle est d'une faible superficie - moins d'un hectare- ; la réduire sera de nature à en limiter le potentiel, non seulement au plan quantitatif, mais aussi qualitatif.

Le traitement du reliquat de zone qui échapperait donc à l'opération d'aménagement à venir, se doit d'être précisé et explicité. Sera-t-il encore possible d'urbaniser ce reliquat, et sous quel régime juridique; conserver le classement en zone « 1AU », qui est un zonage adapté à la mise en place d'opérations d'aménagement, perdra à l'évidence de son intérêt. Dès lors que l'opération de lotissement aujourd'hui envisagée aura été réalisée, et si la parcelle hors lotissement aura bénéficié de la mise en place des équipements de desserte, elle deviendra constructible « *au coup par coup* », et aura bénéficié gracieusement des aménagements de desserte. À ce titre, son propriétaire sera fondé à revendiquer un zonage « urbain » de type « UA », ou « UB ». Ceci ne manquera pas de susciter de la part des riverains un sentiment légitime de rupture d'égalité. Et dans l'hypothèse où cette parcelle n'aura pas été desservie par ces équipements, elle aura perdu son potentiel constructible, en contradiction avec l'intérêt communal d'optimisation de l'utilisation du sol.

Pour ces raisons, le choix de la procédure de modification simplifiée, qui comme vous le savez, ne nécessite pas de recourir à l'enquête publique, pourrait faire l'objet d'un recours contentieux susceptible d'être examiné favorablement par la juridiction administrative compétente.

Parallèlement, vous avez également initié une procédure de modification n° 4, « classique », qui fera l'objet d'une enquête publique.

Il me paraît plus opportun, toujours dans l'hypothèse où la maîtrise foncière totale ne pourrait être constituée, de ne pas recourir à la procédure de modification simplifiée, mais de rajouter ce point d'évolution à votre projet de modification n° 4.

Ainsi cette évolution ferait l'objet d'une enquête publique, avec un niveau d'information du public équivalent à celui qui a été mis en œuvre au moment de l'approbation du PLU.

Je vous suggère de revoir ainsi le mode opératoire de cette évolution souhaitée :

Sans qu'il soit besoin de modifier la règle d'opération d'un seul tenant, cette évolution pourrait être revue afin d'intégrer la parcelle hors maîtrise foncière, au sein du zonage mitoyen « 2AUh ». Cette solution permettrait à la fois l'aménagement de l'intégralité de la zone « 1AUh » et le maintien du potentiel de la parcelle sortie de la zone « 1AUh » actuelle qui serait exploitée dans le cadre d'un aménagement ultérieur, dès lors qu'il aura été procédé à l'ouverture à l'urbanisation de la zone « 2AUh ».

À cet effet, il conviendra d'adapter, outre les plans de zonage, le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le Sous-Prefet,



Christian MICHALAK

Copie à :

M. le Maire de Sultz-sous-Forêts



Mission régionale d'autorité environnementale

Grand Est

**Décision de ne pas soumettre à évaluation environnementale  
la modification n°4 et la modification simplifiée  
du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de  
Sultz-sous-Forêts (67),  
portées par la Communauté de commune de l'Outre-Forêt**

n°MRAe 2020DKGE96

## **La Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est**

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-1 et suivants ;

Vu le code de l'environnement, notamment l'article L.122-4 III 3° ;

Vu le décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable, notamment son article 11 ;

Vu les arrêtés ministériels des 19 décembre 2016, 15 décembre 2017 et 30 avril 2019, portant nomination des membres de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est ;

Vu la décision du 26 mai 2016 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est donnant délégation à son président pour certaines décisions au cas par cas ;

Vu la décision du 31 janvier 2018 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Grand Est relative à l'intérim de son président ;

Vu la demande d'examen au cas par cas réceptionnée le 27 mars 2020 et déposée par la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, compétente en la matière, relative à la modification n°4 ainsi qu'à la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soultz-sous-Forêt, approuvé le 6 septembre 2012, et ayant fait l'objet de modifications en 2016, 2018 et 2019 ;

Vu la consultation de l'Agence régionale de santé (ARS) ;

### Modification n°4

Considérant que le projet de modification n°4 du PLU de la commune de Soultz-sous-Forêts (3 173 habitants, INSEE 2016) consiste à modifier, au sein de la zone urbaine UB, l'article 6 du règlement relatif à l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies ;

Considérant que cette modification supprime la disposition actuelle qui limite l'emprise au sol des constructions à 50 m<sup>2</sup>, lorsque celles-ci sont situées à plus de 60 m de la limite de l'emprise publique ;

Observant que cette modification, de nature réglementaire, permettra la construction de 3 dents creuses en cœur d'îlot et contribuera ainsi à limiter l'étalement urbain ;

### Modification simplifiée

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de la commune de Soultz-sous-Forêts consiste à modifier l'article 2 du règlement, relatif aux occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, de la zone à urbaniser 1AUh, à vocation principale d'habitat, située à l'ouest de la commune ;

Considérant que :

- le projet supprime l'obligation d'urbaniser la totalité de la zone afin de permettre l'urbanisation en 2 tranches d'aménagement et conditionne l'urbanisation de la zone à la nécessité de « porter sur un terrain d'une superficie minimale de 30 ares » ;
- le règlement écrit et le rapport de présentation sont modifiés en conséquence ;

Observant que :

- la zone 1AUh n'est pas concernée par des milieux remarquables ;
- la suppression de cette obligation ne remet pas en cause les principes d'urbanisation mis en place dans le cadre de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) afférente à la zone ;

**conclut :**

qu'au vu de l'ensemble des informations fournies par la Communauté de communes de l'Outre-Forêt, des éléments évoqués ci-avant et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, le Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soultz-sous-Forêt n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

**et décide :**

#### **Article 1<sup>er</sup>**

En application, des dispositions du chapitre IV du Livre Premier du code de l'urbanisme et sur la base des informations fournies par la personne publique responsable, la modification n°4 et la modification simplifiée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Soultz-sous-Forêt (67), **ne sont pas soumises à évaluation environnementale.**

#### **Article 2**

La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet peut être soumis par ailleurs.

Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont eux-mêmes soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de plan est exigible si celui-ci, postérieurement à la présente décision, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

#### **Article 3**

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la Mission régionale d'autorité environnementale. En outre, en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme, la présente décision doit être jointe au dossier d'enquête publique.

Fait à Metz, le 18 mai 2020

Le président de la Mission régionale d'autorité  
environnementale,  
par délégation,

  
Alby SCHMITT



1) En application de l'article R.122-18 IV du code de l'environnement, vous pouvez déposer un recours administratif préalable devant l'autorité environnementale qui a pris la décision de soumission à évaluation environnementale. Ce recours administratif constitue un recours gracieux qui doit, sous peine d'irrecevabilité, précéder le recours contentieux.

Il doit être formé dans le délai de deux mois suivant la réception de la décision. En cas de décision implicite, le recours doit être formé dans le délai de deux mois suivant la publication sur le site internet de l'autorité environnementale de la mention du caractère tacite de la décision. L'absence de réponse au recours gracieux à l'issue d'un délai de deux mois vaut décision implicite de rejet du recours.

Ce recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le président de la Mission régionale d'autorité environnementale  
MRAe Grand Est c/o MIGT  
2 rue Augustin Fresnel  
57070 METZ

2) Le recours contentieux

a) Si la décision de l'autorité environnementale impose une évaluation environnementale, alors le recours doit être formé dans le délai de deux mois à compter de la réception de la décision de rejet du recours administratif préalable (recours gracieux) ou dans le délai de deux mois à compter de la décision implicite de rejet de celui-ci. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

b) Si la décision de l'autorité environnementale dispense d'évaluation environnementale, alors le recours doit être formé à l'encontre de la décision ou de l'acte d'autorisation approuvant ou adoptant le plan ou document concerné (et non à l'encontre de la décision de dispense de l'autorité environnementale) dans un délai de deux mois à compter de l'approbation de ce plan ou document. Le recours contentieux doit être adressé au tribunal administratif compétent.

En effet, la décision dispensant d'une évaluation environnementale rendue au titre de l'examen au cas par cas ne constitue pas une décision faisant grief, mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours direct, qu'il soit administratif préalable (recours gracieux) ou contentieux.