

Document

de travail

## SOMMAIRE

1.	COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE .....	2
2.	INTRODUCTION .....	2
3.	CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE.....	3
3.1.	Choix de la procédure de révision « allégée » .....	3
3.2.	Déroulement de la procédure.....	3
4.	OBJET ET MOTIVATION .....	4
5.	PIECES DU PLU MODIFIEES .....	6
5.1.	Plan de règlement .....	6
5.2.	Règlement de la zone AA.....	6
5.3.	OAP.....	8
6.	ARTICULATION AVEC LE PADD.....	8
7.	TABLEAU DE SYNTHESE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU .....	9
	ANNEXE : Présentation du projet de géothermie.....	9

## 1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

La personne publique responsable du PLU de Sultz-sous-Forêts est la Communauté de Communes de l'Outre Forêt dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes de l'Outre Forêt  
2 rue de d'Ecole  
67250 HOHWILLER

## 2. INTRODUCTION



*Localisation de la commune de Sultz-sous-Forêts*

Le plan local d'urbanisme de la commune de Sultz-sous-Forêts a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire du Sultzterland en date du 6 septembre 2012 et a fait l'objet de plusieurs modifications approuvées le 21 décembre 2016, le 19 septembre 2018, le 20 mars 2019 et le 1<sup>er</sup> décembre 2020. Entre-temps, la communauté de communes du Sultzterland a fusionné avec celle du Hattgau pour créer la communauté de communes de l'Outre-Forêt, compétente en PLU.

La procédure de révision « allégée » a pour objectif de permettre l'implantation d'une installation de forage géothermique dans un secteur actuellement classé en zone AA dans le PLU.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la révision « allégée » n°1 du PLU de Sultz-sous-Forêts et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

## 3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

### 3.1. Choix de la procédure de révision « allégée »

Conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, une procédure de révision doit être mise en œuvre si l'autorité compétente souhaite faire évoluer le PLU pour :

- Soit changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Soit réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Soit ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018), n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- Soit créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-34 du même code précise que cette révision peut être menée selon des modalités allégées lorsque, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le PADD :

- 1° La révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 2° La révision a uniquement pour objet de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- 3° La révision a uniquement pour objet de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concerté ;
- 4° La révision est de nature à induire de graves risques de nuisance.

**Les changements qu'il est envisagé d'apporter au PLU de Soultz-sous-Forêts rentrent dans le cas n°1, il est donc possible d'avoir recours à une révision « allégée ».**

### 3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de révision « allégée » du PLU est prescrite par délibération du conseil communautaire.

- L'évaluation environnementale

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie totale inférieure à 1/1000<sup>ème</sup> du territoire du PLU ou 1/10 000<sup>ème</sup> du territoire du PLUi, dans la limite maximale de 5 ha, la révision « allégée » fait l'objet d'un examen au cas par cas pour déterminer si une évaluation environnementale est nécessaire.

Dans ce cas, l'autorité compétente examine si les évolutions du PLU sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement. Si oui, elle réalise une évaluation

environnementale. Si non, elle demande confirmation de l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE).

Si les changements apportés au PLU par la révision « allégée » concernent une superficie supérieure aux seuils mentionnés plus haut, ou s'ils permettent la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, une évaluation environnementale est systématiquement nécessaire.

**Afin de sécuriser la procédure, la Communauté de communes de l'Outre Forêt a décidé par délibération du 20 septembre 2023 de réaliser une évaluation environnementale de la révision allégée du PLU et de mettre ainsi en œuvre une procédure d'évaluation environnementale commune avec celle du projet.**

- La concertation jusqu'à l'arrêt du projet de révision « allégée »

Par ailleurs, le projet de révision « allégée » est soumis à concertation publique, dont les modalités sont définies par le conseil communautaire.

À l'issue de la phase d'études et de concertation, le bilan de la concertation est tiré par le conseil communautaire, qui arrête le projet de révision « allégée » du PLU.

**La Communauté de communes de l'Outre Forêt a défini les modalités de concertation de la révision allégée n°1 du PLU par délibération du 14 décembre 2022.**

- La procédure après arrêt du projet de révision allégée

Le dossier fait ensuite l'objet d'une réunion d'examen conjoint à laquelle sont conviés le Préfet, le Président du Conseil Régional, le Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, le Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi que les autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. Le maire de la commune concernée est également invité.

Diverses consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU. Si le dossier comporte une évaluation environnementale, il est soumis à la MRAE pour avis.

Une enquête publique est enfin organisée, à l'issue de laquelle la révision « allégée » du PLU est approuvée par le conseil communautaire, après recueil de l'avis du conseil municipal de Soultz-sous-Forêts conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du code général des collectivités territoriales.

#### **4. OBJET ET MOTIVATION**

La commune de Soultz-sous-Forêts autorise via les zones UT de son PLU les constructions et installations liées à des activités utilisant les ressources géothermiques pour leur processus ou produisant de l'énergie utile aux bâtiments.

L'Alsace du Nord présente un fort potentiel en géothermie haute énergie en raison notamment de sa géologie favorable. Au-delà des centrales déjà existantes à Soultz-sous-Forêts et Rittershoffen, le territoire offre encore de nombreux potentiels, avérés par une cartographie 3D du sous-sol réalisée en 2018 sur plus de 180 km<sup>2</sup>.

Les permis de recherche en cours ont montré le potentiel sur Sultz-sous-Forêts. La commune souhaite ainsi permettre le développement de l'exploitation de cette ressource sur un nouveau site.

### **Projet de géothermie porté par le GEIE « EMC » et choix du site :**

Le choix d'ouvrir un nouveau site dédié à l'exploitation de la géothermie a été défini avec le GEIE « EMC », titulaire de la concession d'exploitation de gîtes géothermiques à haute température dite « de Sultz ».

Le choix s'est porté sur ce secteur, dit « OPS-4 », du fait qu'un puit d'observation vertical d'une profondeur d'environ 1500m est déjà présent sur ce site et a permis d'identifier un gradient de température particulièrement intéressant.

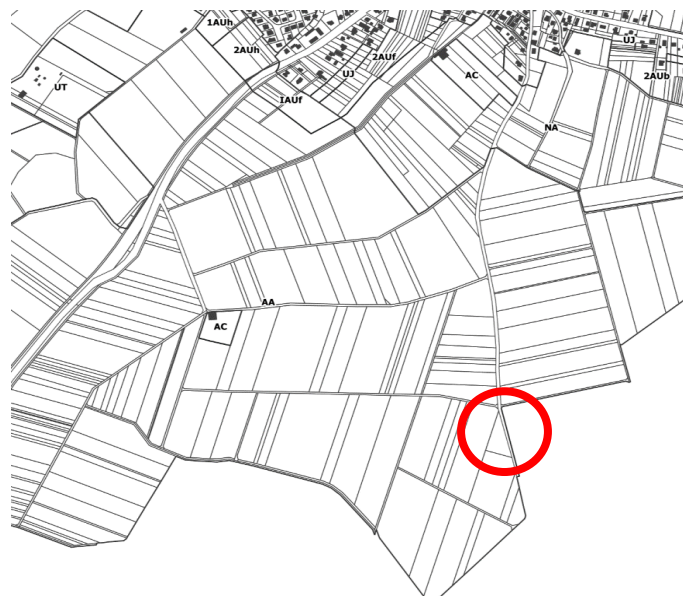
Une note de présentation du projet de géothermie est jointe en annexe du présent dossier.

Le GEIE « EMC » a ainsi déposé une Demande d'Ouverture de Travaux Miniers (DAOTM) sur cette concession en juillet 2021. Le dossier comprend une étude d'impact concernant le projet. Ce dossier est en cours d'instruction par la préfecture du Bas-Rhin. Dans le cadre de ce projet, une première saisine de l'Autorité Environnementale (MRAe) a été faite en mai 2023 par la DREAL et un avis rendu en juin 2023. Suite à l'émission de cet avis, l'étude d'impact environnementale du projet a été complétée en vue d'une nouvelle saisine de la MRAe prévue début 2024. Une enquête publique sera également menée dans le cadre de la procédure (prévue courant 2024). Un permis de construire et une Demande de Concession seront ensuite déposés afin de construire la centrale de production et d'exploiter la ressource sur le long terme.

### **Objet de la présente révision allégée du PLU de Sultz-sous-Forêts :**

Au vu du projet porté par le GEIE « EMC », la Communauté de communes de l'Outre Forêt souhaite adapter le PLU de Sultz-sous-Forêts sur plusieurs points :

- Reclasser 1,18 ha de la zone AA en zone UT ;
- Adapter le règlement de la zone AA afin de permettre la réalisation d'un réseau de transport d'eau chaude enterré ;
- Mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur le futur secteur UT afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement.



## 5. PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

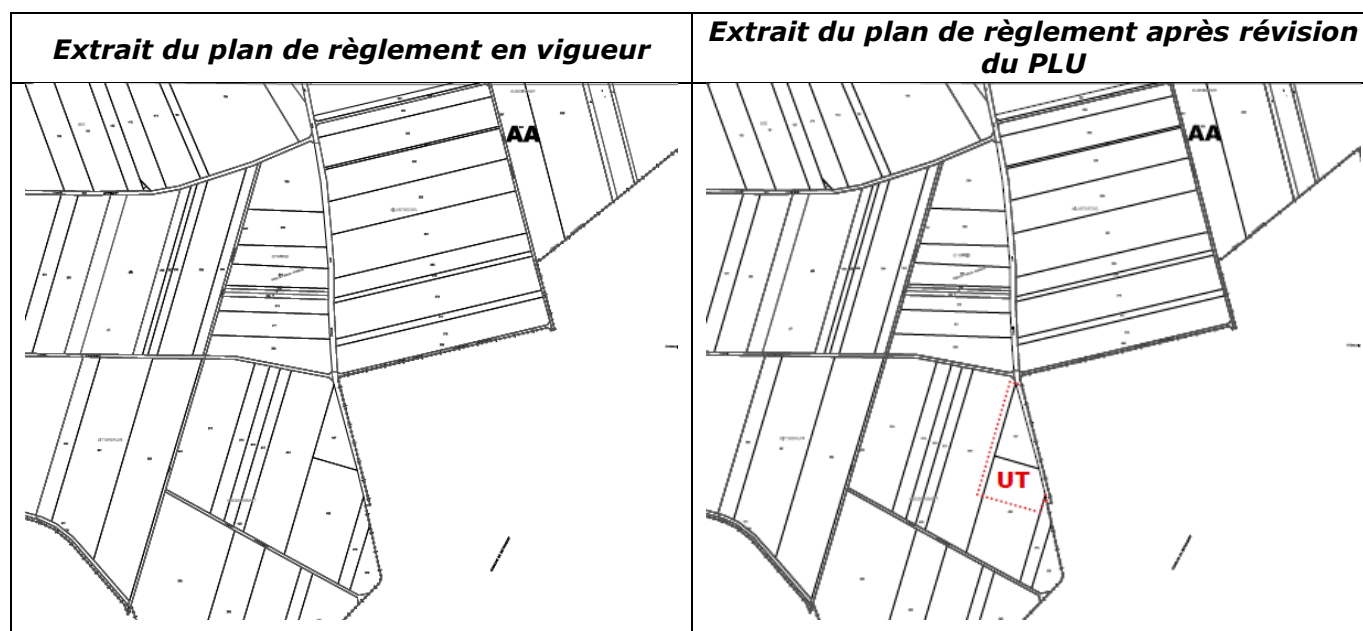
La révision « allégée » conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :

- Le plan de règlement n°2 au 1/5000<sup>ème</sup>
- Le règlement de la zone AA
- Les orientations d'aménagement et de programmation

### 5.1. Plan de règlement

Afin de répondre au projet d'implantation de la nouvelle plateforme de géothermie, il est nécessaire de reclasser 1,18 ha de la zone AA en zone UT. A noter que la parcelle 437, d'une surface de 0,44 ha, étant déjà artificialisée, seul 0,74 ha de ce secteur sont des surfaces effectivement utilisées pour l'agriculture, soit 0,1% de la zone agricole actuelle du PLU.

Le plan de règlement n°2 au 1/5000<sup>ème</sup> est modifié comme suit :



### 5.2. Règlement de la zone AA

Une fois les deux puits réalisés, testés et validés, le porteur de projet prévoit la réalisation d'un réseau de transport d'eau chaude enterré entre l'installation GPK-2 existante et le nouveau site, afin de mutualiser les installations existantes.

Ce type de travaux n'est pas autorisé dans le PLU aujourd'hui, il convient par conséquent d'ajuster l'article 2 AA en ce sens.

Par ailleurs, ce réseau de transport d'eau chaude enterré projeté traversera un élément remarquable du paysage identifié au plan de règlement le long de la RD 263 : les écrans végétaux existants le long du tracé de part et d'autre de celui-ci.

Dans les zones UA, UB et IAUF du PLU, où sont également identifiés des éléments remarquables du paysage, l'atteinte à ces éléments est possible à condition de s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation afin de garantir l'objectif visé par la préservation de cet élément paysager, à savoir de « *préserver la qualité de vie des*

habitants et une diversité d'occupation végétale du sol » (rapport de présentation, p. 192).  
Il est proposé d'ajouter la même disposition dans le règlement de la zone AA.

Les articles 2 et 13 du règlement de la zone AA sont donc modifiés comme suit :

<b>Extrait du règlement en vigueur</b>	<b>Extrait du règlement après révision du PLU</b>
<p><b>Article 2 AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.</li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté et qu'elles ne comportent pas de dalle et représente moins de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.</li> <li>- l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.</li> <li>- les opérations inscrites en emplacement réservé sont admises.</li> <li>- les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.</li> </ul>	<p><b>Article 2 AA : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</b></p> <p>Les occupations et utilisation du sol suivantes sont soumises à des conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics <b>ou liés à l'exploitation de la ressource géothermique</b></li> <li>- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à une occupation ou une utilisation du sol autorisée dans la zone ou qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.</li> <li>- les constructions et installations nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole à condition d'être ouverte sur un côté et qu'elles ne comportent pas de dalle et représente moins de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de hauteur hors tout.</li> <li>- l'aménagement, la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU à condition de conserver leur destination initiale ou de les affecter à la vocation de la zone AA.</li> <li>- les opérations inscrites en emplacement réservé sont admises.</li> <li>- les aménagements destinés à la gestion et à la prévention des risques dans les secteurs à protéger.</li> </ul>
<p><b>Article 13 AA : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés.</p> <p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable</b></p> <p>Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.</p>	<p><b>Article 13 AA : Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les éléments remarquables identifiés au plan de zonage doivent être préservés. <b>Toute atteinte à ces éléments devra s'accompagner d'un projet de restauration ou de replantation.</b></p> <p><b>Dispositions spécifiques à la zone inondable</b></p> <p>Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.</p>



### 5.3. OAP

Le site d'implantation de la nouvelle plateforme de géothermie se situe à proximité de la RD 263. Bien que cet axe soit accompagné d'un cordon boisé permettant de limiter les vues sur la future plateforme, la Communauté de communes de l'Outre Forêt a décidé de mettre en place une orientation d'aménagement et de programmation sur ce secteur afin d'encadrer l'aménagement paysager et de garantir ainsi la bonne intégration de l'aménagement. Par ailleurs, face à la sensibilité moyenne du site à l'érosion, la Communauté de communes de l'Outre Forêt souhaite que cet aménagement paysager soit également pensé dans un objectif de limitation du risque de coulées d'eaux boueuses.

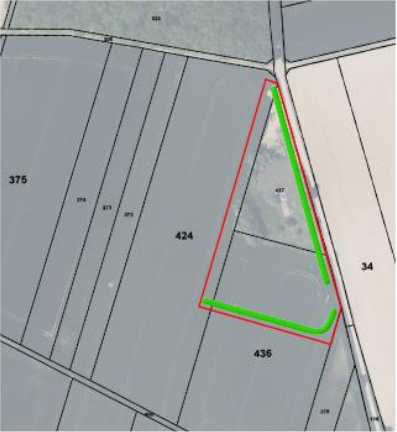
Une nouvelle OAP est ainsi mise en place sur le secteur de cette nouvelle zone UT afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement.

**Orientations d'aménagement de la zone UT – lieu-dit Langenacker**

La zone UT est une zone destinée aux constructions et installations liées à des activités utilisant les ressources géothermiques pour leur processus ou produisant de l'énergie utile aux bâtiments.

Afin de garantir l'intégration paysagère du site et de préserver l'environnement, l'aménagement de la zone devra respecter les principes d'aménagement suivants :

- Une haie mixte composée d'essences adaptées au contexte local, comprenant des arbustes et des sujets haute tige, devra être implantée sur les franges Est et Sud du site afin d'une part de servir d'écran paysager pour limiter les vues sur le site et d'autre part de limiter le risque de coulées d'eaux boueuses.
- L'aménagement devra prévenir tout risque de pollution afin de préserver la qualité de l'eau, du sol et du sous-sol.



— Périmètre de l'OAP  
— Haie mixte

Il a également été décidé d'ajouter en chapeau de zone du règlement de la zone UT un encart rappelant la présence de cette OAP sur le secteur situé au lieu-dit Langenacker.

## 6. ARTICULATION AVEC LE PADD

Dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la Communauté de communes a inscrit comme objectif de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et plus précisément de permettre l'exploitation et l'utilisation des énergies géothermiques, ressource importante sur le territoire.

L'objet de la présente révision « allégée » s'inscrit donc pleinement dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU.

## 7. TABLEAU DE SYNTHÈSE DE LA SUPERFICIE DES ZONES DU PLU

Suite à la présente révision « allégée », le tableau de synthèse de la superficie des zones du PLU est actualisé comme suit :

Nom de zone	Surface en hectares		
	A l'approbation du PLU	Avant le projet de révision allégée (CNIG)	Après le projet de révision allégée (CNIG)
Zone UA	49,1	49,12	49,12
Zone UB	86,4	86,44	86,44
Zone UC	2,2	2,19	2,19
Zone UJ	18	18,32	18,32
Zone UE	9,6	9,60	9,60
Zone UX	47	47,11	47,11
Zone UT	4,6	4,62	5,80
<b>Total Zone U</b>	<b>216,9</b>	<b>217,40</b>	<b>218,58</b>
Zone AA	487,2	486,74	485,56
Zone AC	14,7	15,27	15,27
<b>Total Zone A</b>	<b>501,9</b>	<b>502,01</b>	<b>500,83</b>
Zone NA	741,7	741,93	741,93
Zone NH	8	8,12	8,12
<b>Total Zone N</b>	<b>749,7</b>	<b>750,05</b>	<b>750,05</b>
Zone 1AU habitat	9,8	9,89	9,89
Zone 1AUE	3,9	3,88	3,88
Zone 1AUX	6,8	6,8	6,8
Zone 1AUT	20,1	20,08	20,08
<b>Total Zone 1AU</b>	<b>40,6</b>	<b>40,65</b>	<b>40,65</b>
Zone 2AUT	4,2	4,19	4,19
Zone 2AU habitat	13,5	15,19	15,19
<b>Total Zone 2AU</b>	<b>17,7</b>	<b>19,38</b>	<b>19,38</b>
<b>Total zone AU</b>	<b>58,3</b>	<b>60,03</b>	<b>60,03</b>
<b>Total du ban</b>	<b>1529,49</b>	<b>1529,49</b>	<b>1529,49</b>

## ANNEXE : PRESENTATION DU PROJET DE GEOTHERMIE