

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

COMMUNAUTE DE

COMMUNES DE

COMMUNE DE

L'OUTRE-FORET

HOFFEN, KEFFENACH, MEMMELSHOFFEN, RETSCHWILLER, SCHOENENBOURG,
SOULTZ-SOUS-FORETS, SURBOURG

SOULTZ-SOUS-FORETS

EXTRAITS DU RAPPORT DE PRESENTATION

Modification n°1 APPROBATION

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
21/12/2016

A HOHWILLER
LE 22/12/2016

LE PRESIDENT



Pierre MAMMOSSER



Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
11	La création de butte artificielle est interdite	Optimiser l'insertion des équipements dans leur site et éviter les mouvements de terrain inutiles.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Les normes de stationnement doivent se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Éviter le stationnement sur l'espace public
13	20% de la surface totale de la zone UE devront rester perméables aux eaux pluviales.	Éviter une imperméabilisation inutile des sols pour faciliter les possibilités d'infiltration des eaux de pluie.



Les dispositions spécifiques à la zone inondable en zone UE

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
---------	--------------------	----------------------

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Le contenu du règlement de la zone UJ

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
1 et 2	Autorisation des constructions de moins de 20m ² d'emprise au sol et de moins de 3 mètres de haut.	Préserver un gabarit de bâtiments compatibles avec le caractère de la zone.
	Les piscines couvertes ou non ne doivent pas dépasser une emprise de 50m ² .	Préserver le caractère de la zone en permettant tout de même l'implantation des aménagements de loisirs en arrière de parcelle.
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire via le réseau existant sur la parcelle. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions devront s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise publique.	Eviter l'implantation d'annexes à l'avant des parcelles et conserver le caractère de la zone
7	Les constructions doivent s'implanter soit sur limite, soit à une distance minimale de 2 mètres de la limite séparative.	Offrir une possibilité d'implanter les petites constructions sur les parcelles en zone de jardins, sans pour autant porter atteinte aux possibilités d'entretien des parcelles et des limites de propriétés.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de coulée d'eau boueuse et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol maximale est limitée à 50m ² au sol pour les piscines.	Eviter une trop forte densité d'aménagement sur ces parcelles à vocation de jardins et vergers.
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 20m ² .	Limiter l'implantation de constructions dans les secteurs affichant un objectif fort de maintien de la qualité paysagère.
	L'emprise au sol cumulée des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière incluse dans la zone UJ	Permettre le développement de bâtiments de hauteur et d'emprise limités tout en maintenant le caractère rural.
10	La hauteur maximale est limitée à 3 mètres hors tout.	Préserver le caractère de jardins et de transition végétale
11	La création de talus artificiel est interdite	Préserver le niveau du terrain naturel.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
13	Les espaces non bâtis doivent être aménagés et plantés	Assurer des abords qualitatifs au bâti
	Les espaces non bâtis doivent rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter l'imperméabilisation trop importante du sol.



Les dispositions spécifiques à la zone UJ située en zone inondable

Toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites dans la partie inondable de la zone UJ.

Les clôtures ne devront pas porter atteinte au libre écoulement de l'eau.

Les espaces non bâtis devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
4	Le branchement aux réseaux publics est obligatoire. Si les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.	Répondre aux impératifs de salubrité publique et de qualité des eaux et de l'environnement. Préserver le paysage urbain en évitant les lignes aériennes.
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite lorsqu'il n'y a pas de contrainte de sécurité ou à une distance minimale de 2 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de l'unité foncière comprise dans la zone UX.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains avec notamment une adaptation possible à la topographie.
10	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faitage, 13 mètres à l'acrotère et 11 mètres à l'égout de toiture à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site en respectant des hauteurs similaires aux zones bâties qui sont proches de cette zone.
11	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Les aires de stationnement de plus de 10 places, un arbre doit être planté pour 6 places de stationnement	Garantir l'aménagement paysager des espaces de stationnement groupé qui peuvent occuper des surfaces importantes.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 4 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière comprise dans la zone UT.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains, notamment en raison de la topographie et en respect de l'environnement de la zone.
10	La hauteur maximale est fixée à 15 mètres hors tout à partir du niveau moyen du terrain d'assiette de la construction.	Autoriser les constructions en favorisant leur insertion dans le site et éviter les hauteurs trop importantes sur les secteurs en pente.
11	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts. Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace bâti et espace agricole.

Communauté de Communes de Soultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Soultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres.	Permettre l'implantation de nouveaux équipements en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité et de stationnement à l'avant des bâtiments à édifier.
7	Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 3 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau
11	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sauf nécessité technique ou de sécurité.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant une clôture sécurisée.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public Favoriser la mutualisation des espaces de stationnement et leur aménagement qualitatif.
13	Les espaces non bâtis devront rester perméables aux eaux pluviales.	Eviter une imperméabilisation inutile des sols pour faciliter les possibilités d'infiltration des eaux de pluie.

Dispositions spécifiques à la zone inondable en zone 1AUE

Toutes les constructions ou installations sont interdites dans la zone inondable identifiée au plan de zonage.

Les espaces de stationnement extérieurs devront se placer au niveau du terrain naturel non modifié.

Les espaces verts, aires de jeux et de loisirs devront être aménagés sans remblai par rapport au niveau du terrain naturel existant.

Communauté de Communes de Sultzerland

Plan Local d'Urbanisme de Sultz-Sous-Forêts Rapport de présentation

Article	Nature de la règle	Objectifs poursuivis
6	Les constructions en première ligne doivent se placer à une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise.	Permettre l'implantation de nouvelles activités en fonction des aménagements nécessaires d'accessibilité des bâtiments à édifier et en adaptation de la topographie des secteurs.
7	Les constructions peuvent s'implanter sur limite ou à une distance minimale de 4 mètres.	Favoriser l'optimisation de l'utilisation de l'espace et la circulation des engins d'entretien autour des bâtiments.
	Une distance minimale de 6 mètres est à préserver depuis les berges des cours d'eau et fossés.	Prévenir le risque de débordement des fossés et favoriser le libre écoulement de l'eau.
9	L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière comprise dans la zone 1AUT.	Permettre le développement des activités mais en évitant une utilisation trop importante des terrains, notamment en raison de la topographie et du type d'activités à implanter sur ces secteurs spécifiques.
11	La création de butte artificielle autour des constructions est interdite.	Favoriser l'insertion des constructions dans le site et éviter la création de reliefs artificiels sur les terrains d'emprise des constructions.
	Les clôtures sont limitées à 1,80 mètre sur la limite d'emprise publique et à 2 mètres en limite séparative Les murs pleins ne peuvent dépasser 1,20 mètre.	Garder la possibilité d'ouverture vers l'espace public tout en permettant à chacun de clôturer sa parcelle.
12	Le stationnement doit se faire en-dehors de l'espace public en correspondant aux besoins du projet.	Eviter le stationnement sur l'espace public et adapter le nombre de places en fonction de la surface de SHON créée.
13	10% au moins de l'emprise foncière doit être traitée en espaces verts Le recul de la construction depuis la voie doit être planté et aménagé en espace paysager.	Favoriser la réalisation d'aménagements paysagers permettant d'insérer au mieux les bâtiments sur leur site.
	Des plantations devront contribuer à l'intégration paysagère des bâtiments dans la topographie.	Les plantations permettront de créer un écran végétal rappelant les transitions paysagères entre espace aménagé et espace agricole.

3.5.3. Secteurs à protéger

Le plan de zonage définit des secteurs à protéger en raison de l'existence du risque de coulée d'eau boueuse.

Le principe poursuivi est d'interdire toute construction ou installation, y compris les clôtures et murets sur ces emprises afin de faciliter au maximum l'évacuation en aval et de ne pas freiner davantage l'écoulement des eaux chargées.

Ils couvrent notamment le vallon du Schindelbach, comprenant les bandes enherbées, les fascines et le futur bassin de rétention.

A Hohwiller, le réseau de fossé en partie Sud de la zone bâtie est également concerné par un secteur à protéger garantissant qu'aucune installation ne viendra porter atteinte au libre écoulement de l'eau sur ce secteur.

3.5.4. Les « éléments remarquables des paysages »

Dans le cadre de la préservation des paysages et de son cadre de vie, le Plan Local d'Urbanisme identifie des éléments remarquables du paysage dans le plan de zonage. Les dispositions qui s'y rattachent sont décrites dans le règlement des zones concernées.

Cette identification est l'application directe des dispositions inscrites dans le code de l'urbanisme, qui identifie et localise les éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique¹².

3.5.5. Servitude de projet

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sultz-Sous-Forêts indique une servitude de projet. Ce secteur se place entre les zones urbaines UAb et UBb.

La commune a souhaité, en effet, faire usage des dispositions du code de l'urbanisme permettant de limiter la constructibilité sur ce secteur défini en vue de la réalisation d'un projet cohérent et d'ensemble pour le développement de la commune.

Le secteur se place entre la rue Geiger et la rue de la Gare, le long de la voie ferrée sur l'emprise actuelle du comptoir agricole, à moins de 500 mètres de la gare.

La mise en place de cette servitude a pour objectif de valoriser cet espace structurant à l'échelle du bourg centre. En effet, il permettrait à la fois d'améliorer encore l'espace de stationnement devant la gare en lien avec le rabattement qui s'opère vers la gare de Sultz-Sous-Forêts, mais aussi de valoriser un secteur pour le développement d'activités tertiaires ou de bureau avec une réflexion sur l'insertion paysagère des bâtiments à édifier.

On s'inscrit, dans ce secteur, également dans une réflexion de renouvellement urbain et de dynamisation économique et sociale de la commune.

¹² Les fiches descriptives sont disponibles en annexe du présent rapport.

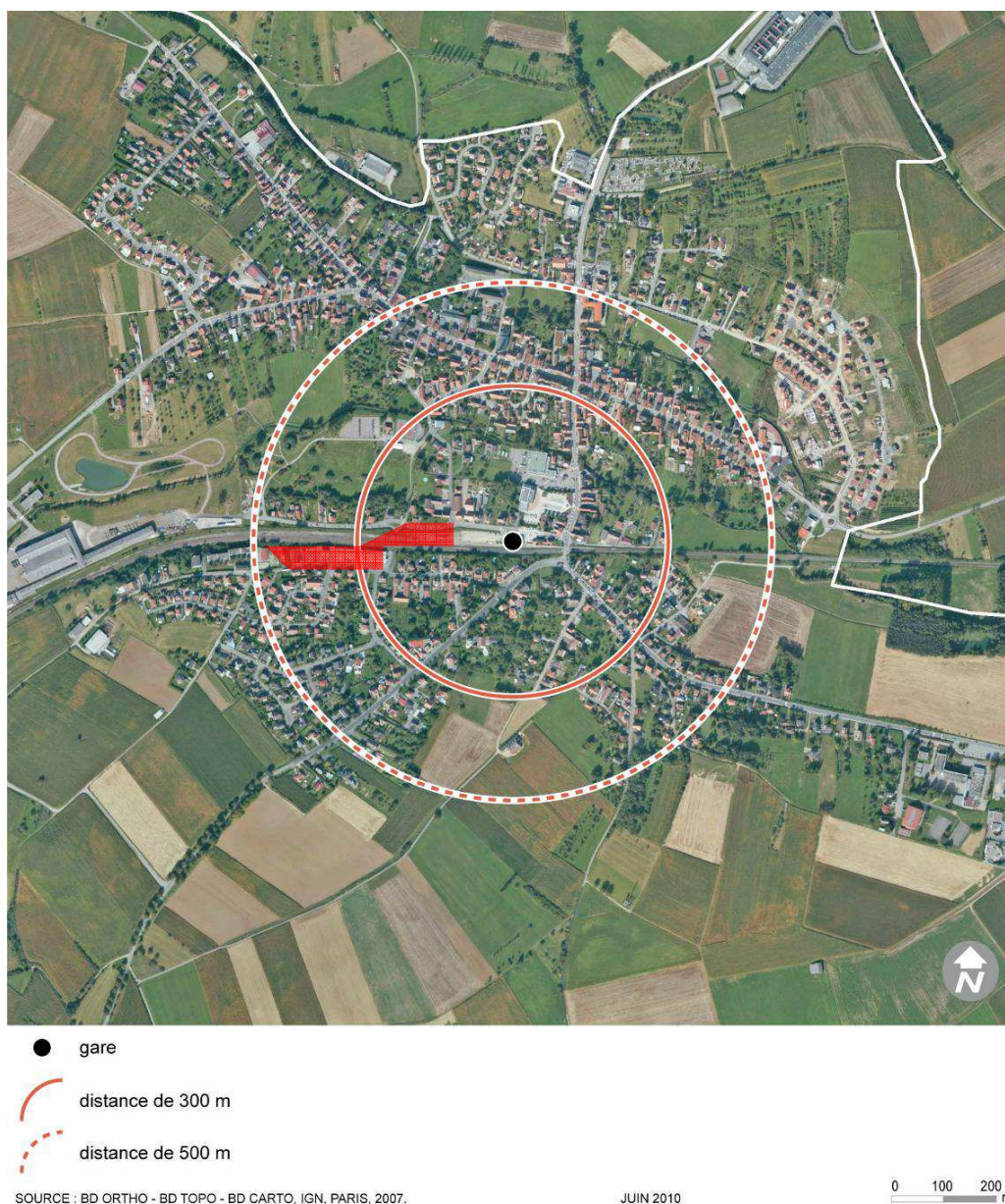


Figure 69 : Distance de la gare et localisation de la servitude de projet