

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

Modification simplifiée

Soultzmatt-Wintzfelden



2. Note de présentation

MODIFICATION N°1
MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier approuvé par délibération du Conseil
Communautaire du 12 décembre 2019



Le Président

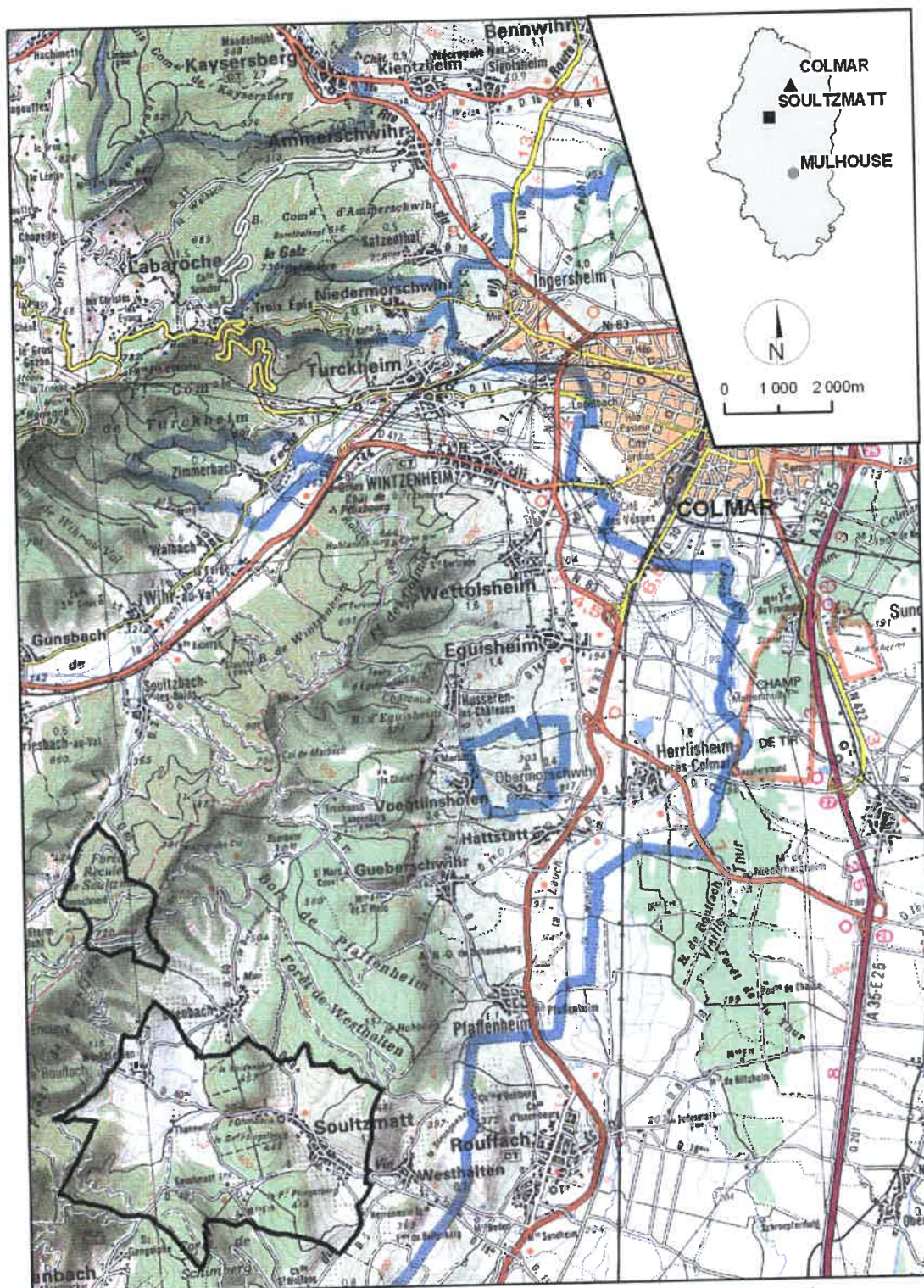


Décembre 2019

Sommaire

1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique.....	3
2. Objet et contenu de la modification simplifiée	7
3. Incidences prévisibles du projet de modification	12
4. Procédure adoptée	13
5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	14

La commune dans son contexte territorial



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Octobre 2009

1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique

La commune de SOULTZMATT-WINTZFELDEN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 25 septembre 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, véritable clé de voûte du document d'urbanisme de niveau communal, repose sur l'ambition de bien vivre dans un site protégé où la viticulture, les activités touristiques et les espaces naturels ont toute leur place. Valoriser les atouts essentiels de la Vallée Noble qui fondent son identité, à savoir les ressources patrimoniales, le paysage, les savoir-faire œnologiques, gastronomiques et festifs, doit s'accomplir au service d'un tourisme maîtrisé, réfléchi qui apporte une véritable plus-value au territoire, dans le respect du cadre de vie et de la qualité de vie de la population locale.

Sur la base de cette ligne directrice générale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable énonce 5 orientations d'aménagement et d'urbanisme, mettant en œuvre chacune un certain nombre d'opérations et d'actions d'aménagement.

- ➔ **Conduire une évolution maîtrisée de la commune répondant aux besoins d'une croissance de population mesurée**
- ➔ **Pour un urbanisme valorisant le site, le patrimoine et le paysage**
- ➔ **Faire du tourisme, associé à la viticulture et aux ressources locales, le moteur de l'économie communale**
- ➔ **Préserver et mettre en valeur la trame des milieux naturels et l'armature paysagère du territoire communal**
- ➔ **Utiliser de façon économe les ressources et l'énergie**

Le territoire communal appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, approuvé le 14 décembre 2016, comprenant 46 communes et 4 Communautés de Communes. Dans l'organisation de l'armature urbaine proposée par le document d'urbanisme de niveau supérieur, SOULTZMATT-WINTZFELDEN se voit assigner un rôle de pôle relais touristique. Le P.L.U. s'inscrit dans le droit fil du SCoT s'agissant de l'économie touristique, du développement résidentiel et des équipements.

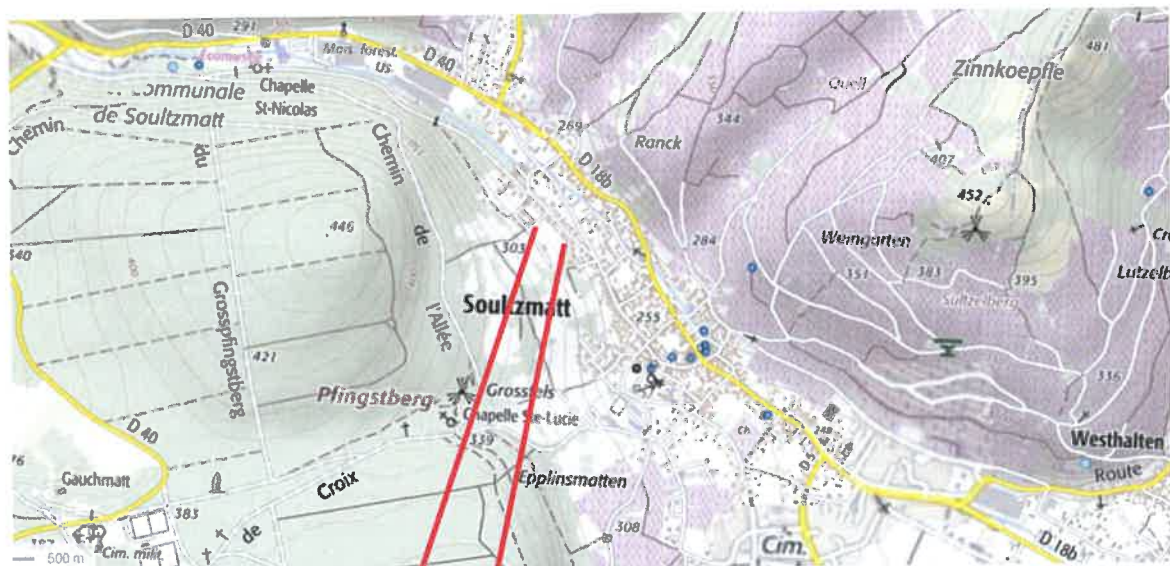
Par ailleurs, la commune de SOULTZMATT-WINTZFELDEN figure parmi les 19 communes membres de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller qui compte 38700 habitants répartis sur un territoire de 189 km².

Par délibération en date du 3 mai 2018, le Conseil Communautaire s'est prononcé en faveur du transfert de la compétence, en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme, en tenant lieu et carte communale à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. C'est elle désormais qui conduit les procédures de modification des P.L.U. communaux et qui est chargée à terme de la mise en œuvre d'un P.L.U. intercommunal à l'échelle des 19 communes.

Dans le cas présent, pour faire face aux nécessités d'évolution du plan de zonage du P.L.U. de SOULTZMATT-WINTZFELDEN donnant lieu à des réajustements ponctuels de la zone UC et du secteur AUa limités à deux parcelles, la commune a sollicité la Communauté de Communes pour la mise en œuvre des changements de son document d'urbanisme.

Les deux rectifications considérées du plan de zonage, de portée mineure et restreinte, relèvent de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

Plan de situation



2. Objet et contenu de la modification simplifiée

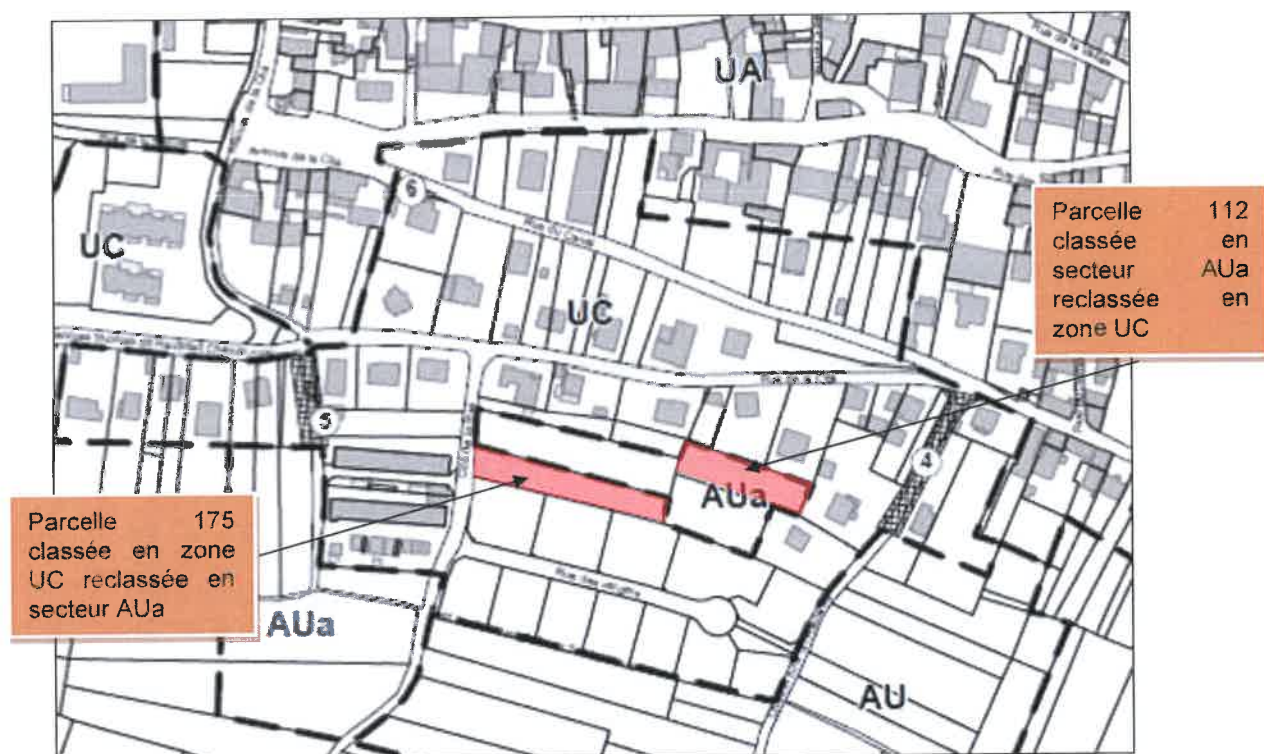
La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. porte exclusivement sur la redéfinition ponctuelle des limites de la zone UC et du secteur AUa au sein d'un îlot, occupant le coteau du Haul, situé entre la rue des Vergers nouvellement créée sous forme d'impasse dans le cadre d'une Association Foncière Urbaine Libre, la rue de la Cité et la rue de la cité Haul qui accède à l'espace agricole.

Les changements opérés visent :

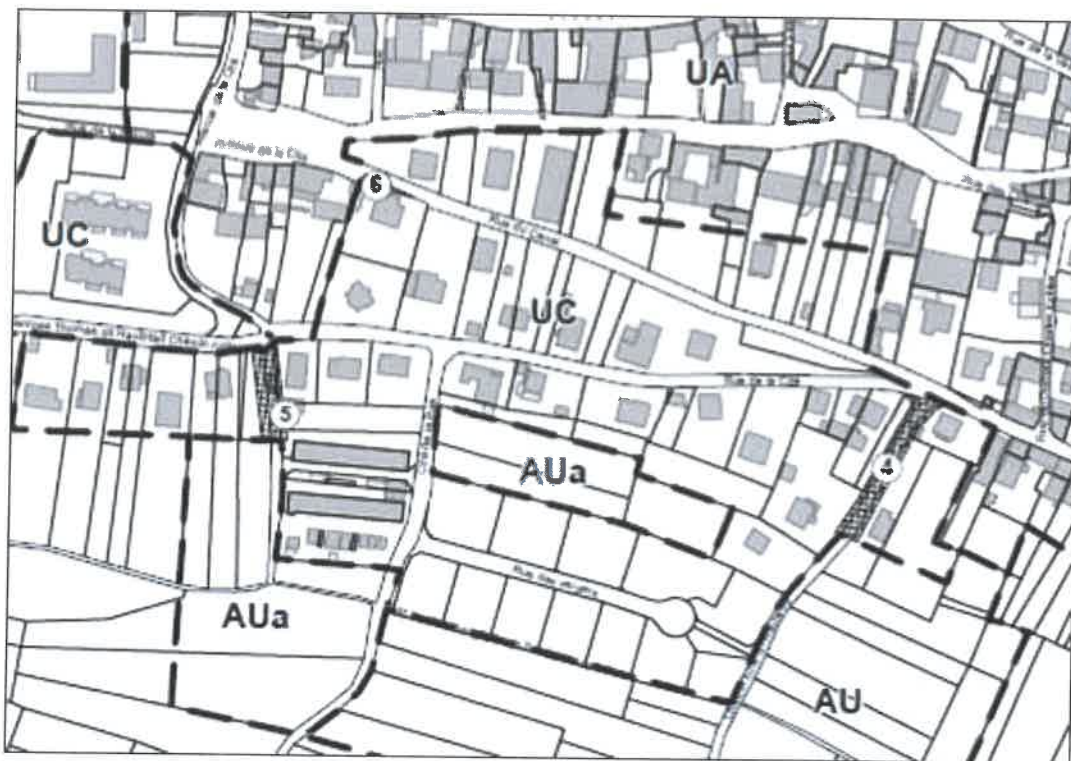
- au reclassement de la parcelle 112 de secteur AUa en zone UC ; compte tenu de son enclavement, cette parcelle arborée et occupée par un pré, sans ouverture vers la rue de la Cité, d'une superficie de 7,4 ares, avait été maintenue initialement à l'écart de la zone urbaine. Depuis lors, suite à une division foncière, la parcelle considérée en deuxième profondeur, dont l'accès à la voie publique se fera par un passage sur la parcelle 106 située en première profondeur, peut bénéficier d'un rattachement à la zone UC.
- au reclassement de la parcelle 175, d'une surface de 9,3 ares, de zone UC en secteur AUa. Il s'agit de régulariser la situation de cette parcelle, occupée par un pré de fauche, dont le caractère très étroit limite fortement toute possibilité d'urbanisation, d'où son incorporation au secteur AUa contigu. Ce secteur voit sa superficie passer ainsi de 30 à 32 ares. Son ouverture à l'urbanisation ne peut s'effectuer au coup par coup, mais reste subordonnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement qui porte sur la totalité du secteur.

Dans ces conditions, le secteur AUa, inscrit pour optimiser le potentiel de construction interne présent au sein de l'enveloppe urbaine, conserve une superficie analogue et voit ses capacités d'accueil maintenues.

Extrait du plan de zonage P.L.U. approuvé



Extrait du plan de zonage P.L.U. modifié

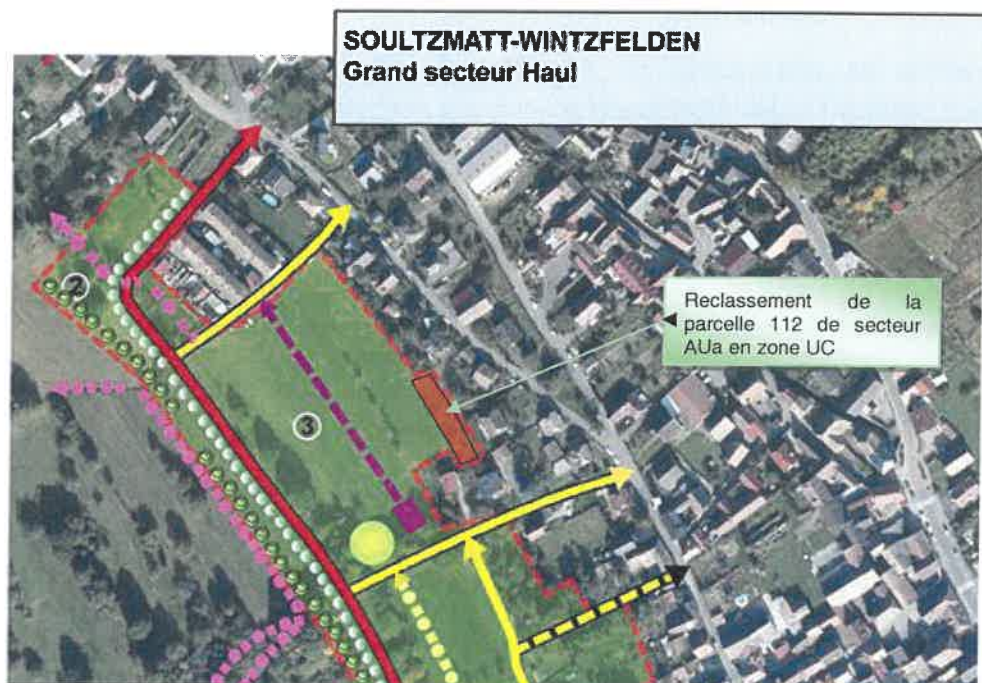




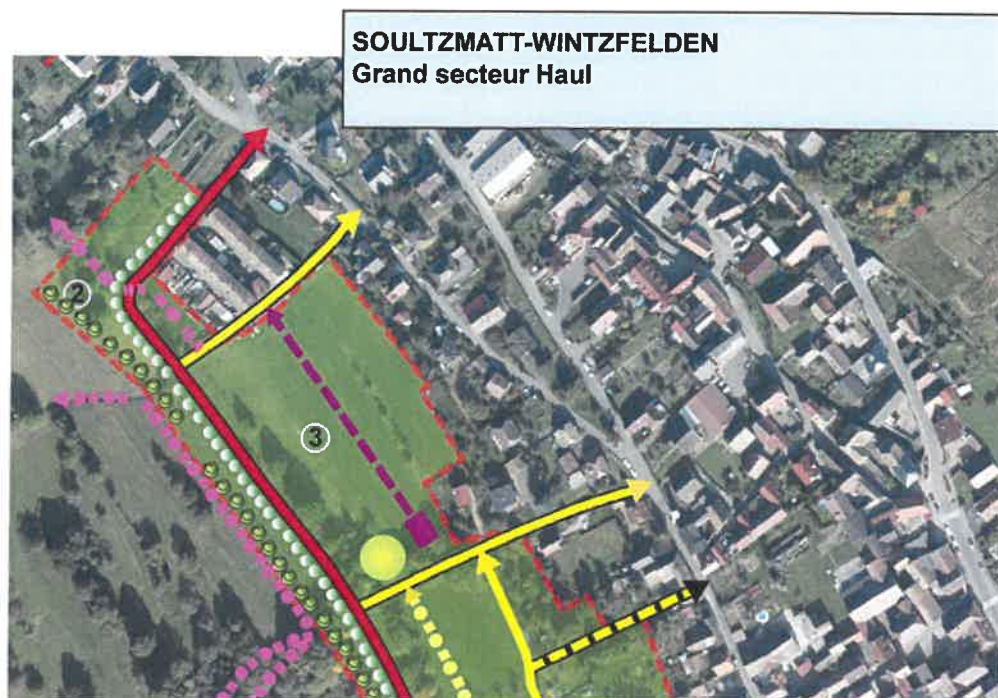
Situation de la parcelle 175 et du secteur AUa

Ce changement de zonage, par modification des limites du secteur AUa, entraîne de fait une rectification très ponctuelle du périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) appliquées à ce secteur appartenant au Grand secteur Haul, pour en distraire la parcelle 112 reclassée de AUa en zone UC. Par conséquent, le présent dossier de modification simplifiée du P.L.U. porte également sur le document relatif aux O.A.P., sous la forme d'un extrait faisant apparaître le périmètre rectifié du Grand secteur Haul.

Périmètre des O.A.P. Grand secteur Haul du P.L.U. approuvé



Périmètre des O.A.P. Grand secteur Haul du P.L.U. modifié



3. Incidences prévisibles du projet de modification

➤ Site et environnement

Cette procédure de modification simplifiée n°1 du P.L.U. de la commune de SOULTZMATT-WINTZFELDEN se résume ainsi à une permutation dans le classement de deux parcelles entre la zone UC et un secteur AUa. Un tel réajustement ponctuel du zonage ne crée aucun changement en ce qui concerne le site et l'environnement au sein de ce quartier aux franges de la zone urbaine et demeure sans conséquence sur l'équilibre du cadre de vie urbain.

Il convient de préciser que les terrains faisant l'objet de la présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. sont compris au sein du périmètre de protection des monuments historiques donnant lieu à l'avis conforme de l'Architecte de Bâtiments de France pour toute demande de permis de construire en cas de covisibilité.

➤ Nuisances

Le niveau de nuisances dans cette partie de l'agglomération ne sera ni augmenté ni diminué dans la mesure où les terrains sur lesquels porte la présente procédure de modification du P.L.U. restent destinés à une urbanisation à vocation d'habitat. Seules les modalités de cette urbanisation sont modifiées pour tenir compte de l'évolution de la situation d'une parcelle et pour régulariser le classement d'une autre parcelle.

4. Procédure adoptée

Cette procédure de modification du P.L.U. se résume à un amendement limité des limites de la zone UC et du secteur AUa, sans conséquence majeure sur les caractéristiques du site, du paysage et de l'environnement.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification, dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas 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.

Par ailleurs, conformément aux articles L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification simplifiée du P.L.U. n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction ; en aucun cas, il résulte du réajustement limité des limites de la zone UC et du secteur AUa une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction ;
- de diminuer ces possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les différentes étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la Communauté de Communes a délibéré le 4 juillet 2019 pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;
- ces modalités ont été portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public n'a porté que sur les points visés au chapitre 2 "Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification a été notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale en vue d'un examen au cas par cas du dossier. Le Conseil Départemental a fait savoir que le changement de zonage opéré nécessitait la modification du périmètre de l'O.A.P. du secteur Haul. Cette remarque a été prise en compte dans le cadre de la mise au point du dossier de modification simplifiée approuvée.

Par ailleurs, la mission régionale de l'autorité environnementale a considéré qu'au vu du caractère très limité du dossier, l'évaluation environnementale n'était pas requise.

- la mise à disposition du public a eu lieu pendant un mois en mairie de SOULTZMATT-WINTZFELDEN du 9 septembre 2019 au 11 octobre 2019 et au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller ainsi que par voie informatique sur les sites internet respectifs ; le dossier était accompagné d'un registre afin que les personnes puissent consigner leurs observations éventuelles ; cette mise à disposition du public n'a donné lieu à aucune remarque ;
- à l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification du P.L.U. par délibération motivée.

5. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leur portée limitée, les dispositions modificatives ne remettent pas en cause les différents documents supra-communaux applicables au territoire de la commune de SOULTZMATT-WINTZFELDEN à savoir :

- le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 ;
- les différentes servitudes d'utilité publique.

