

Commune de

SCHERWILLER

NOTICE EXPLICATIVE

Elaboration le: 30/09/1983
Révision n°1 le: 15/06/2004
Modification n°1: 22/09/2005
Modification n°2: 25/09/2006
Modification n°3: 10/12/2007
Modification n°4: 30/09/2008
Révision n°2 le: 31/10/2013

MODIFICATION N°1 APPROBATION

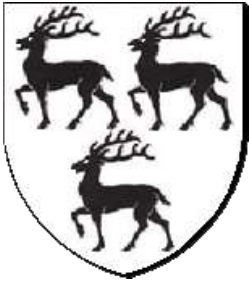
Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du 03 novembre 2015

A SCHERWILLER
Le 03 novembre 2015



Le Maire

Olivier SOHLER



COMMUNE DE SCHERWILLER

Modification N°1
du Plan Local d'Urbanisme

Notice de présentation

Introduction

La commune de Scherwiller est rattachée à la Communauté de Communes de Sélestat, membre du syndicat mixte du SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 17 décembre 2013.

Le plan d'occupation des sols de la commune de Scherwiller a été approuvé le 30 septembre 1983.

Une première révision du POS a été approuvée le 15 juin 2004. Il a été transformé en PLU lors d'une révision n°2 approuvée le 31 octobre 2013.

Une révision allégée n°1 a été prescrite le 16 décembre 2014. Le projet de révision allégée du PLU a été arrêté le 21 avril 2015.

Aujourd'hui une première modification, objet du présent dossier s'avère nécessaire pour permettre à la commune l'évolution de certaines dispositions réglementaires prévues au plan local d'urbanisme.

I. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur :

1. Modification de la limite de zone 1AUk;
2. Modification de l'article 6 en zone UA et UB;
3. Modification de l'article 11 en zone UB et UC;
4. Modification de l'article 2 en zone A;
5. Actualisation de l'emplacement réservé A6;
6. Rectification d'une erreur matérielle au PADD ;

I. Modification de la limite de zone 1AUk

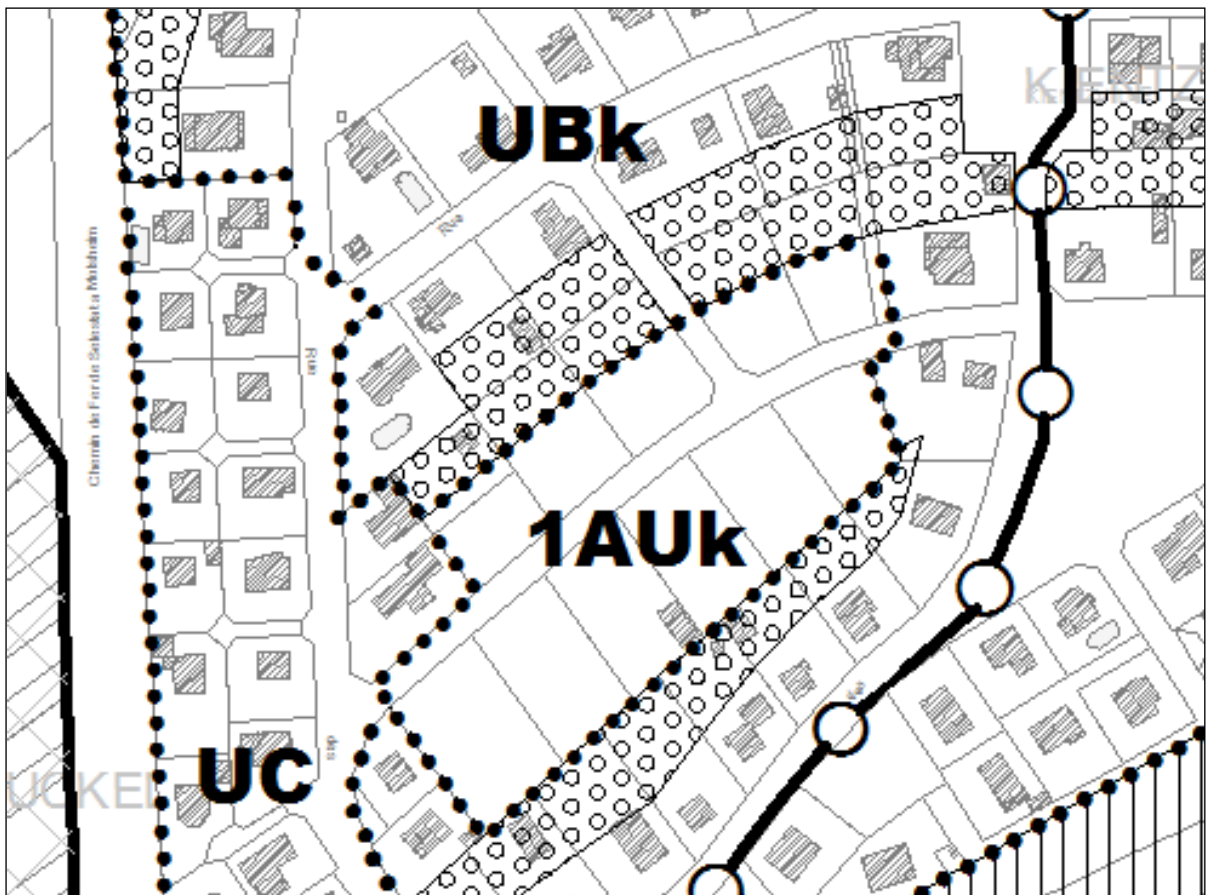
1. Contexte

A Kintzville un espace actuellement non bâti est classé en zone 1AUk : zone naturelle destinée à être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Les constructions existantes sont classées en zone UBk qui présente également un secteur de prescriptions particulières limitant fortement les possibilités de construire (exclusivement des bâtiments annexes et piscines limités à 20 m² cumulé de surface de plancher). Ce secteur se situe en général en fond de terrain.

L'objectif de ces dispositions particulières est de préserver cet exemple d'urbanisation d'après-guerre basé sur le modèle des cités-jardins.

- Le plan de règlement au 1/2000ème du PLU en vigueur est représenté comme suit :



➤ L'orientation d'aménagement et de programmation à la page 8 est représentée comme suit :



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur, sans échelle

Natura 2000

Le ban communal est concerné, au titre de Natura 2000, par le Site d'Intérêt Communautaire « Val de Villé et Ried de la Schernetz » FR 4201803 (zone spéciale de conservation) et occupe une superficie de 2002 ha.

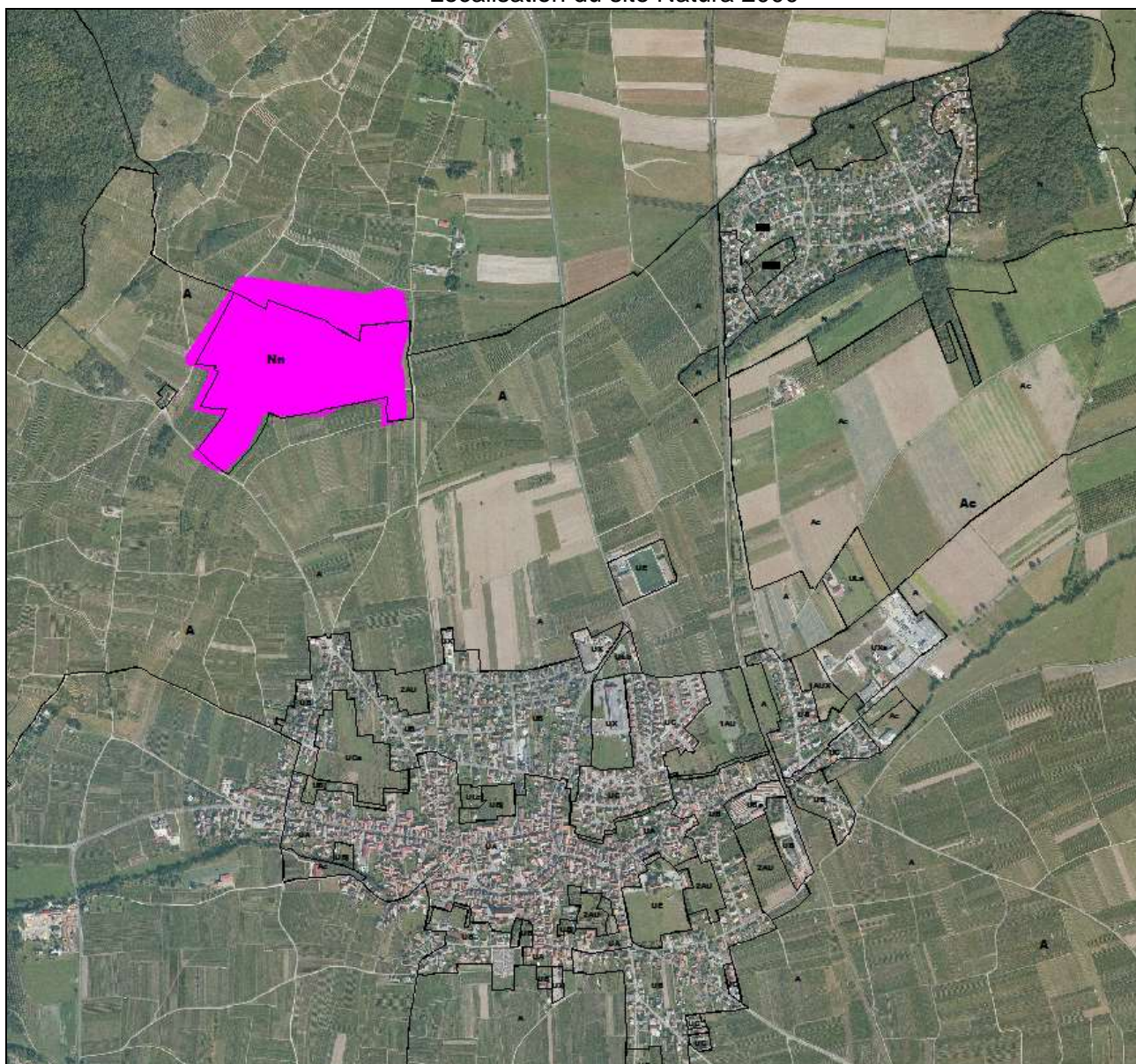
Le Document d'Objectif du site Natura 2000 « Val de Villé et Ried de la Schernetz » (ZSC N°FR4201803) a été approuvé le 21 février 2014.

Ce site conserve un paysage de prés-vergers autrefois fréquent en Alsace mais aujourd'hui raréfié du fait de l'extension des cultures ou de l'enfrichement. Ces coteaux bien exposés portaient des vignes et des arbres fruitiers entrecoupés de prés de fauche généralement localisés sur les parcelles les plus humides. La vigne y a aujourd'hui presque disparu. Le projet est distant de 0,6 km du site Natura 2000.

Non remembrés, ces terroirs s'inscrivent encore dans une économie domestique extensive qui a évité la banalisation des prairies et la disparition de la petite faune qui leur est attachée.

Outre les quatre papillons d'intérêt communautaire, des populations d'insectes et d'oiseaux riches et variées.

Localisation du site Natura 2000



Sources :
Sources : BDORTHO IGN – acquise via CIGAL (date des données 2007)
NATURA 2000 (ZPS - SIC/ZSC - DREAL Alsace - 01/04/2007).
Mise à jour mars 2010
Réalisation : SDAUH Obernai-Sélestat mai 2015
Reproduction interdite

2. Analyse:

La limite entre la zone 1AUk et UBk à Kientzville apparaît mal placée. En effet, elle coupe des unités foncières en deux de façon non fondée. Par ailleurs, la zone de prescriptions particulières limitant fortement les possibilités de construire se situe exclusivement en zone UBk.

Cette délimitation de la zone 1AUk rend l'article 9 1AUk imposant une emprise au sol maximale de 40 % de la superficie du terrain particulièrement contraignante.

Au vu de ce contexte il apparaît logique d'étendre la zone 1AUK et d'intégrer en fond de zone le secteur à prescriptions particulières.

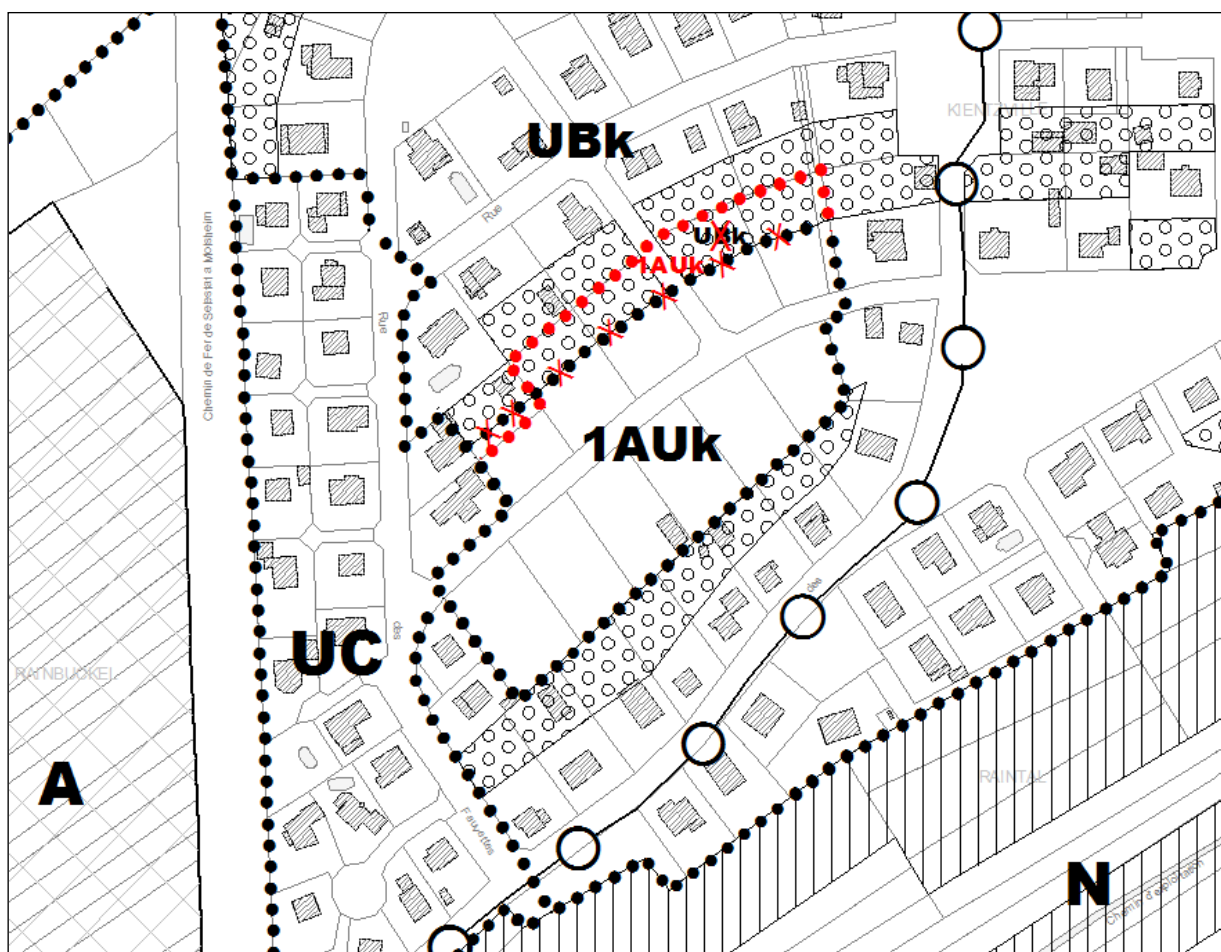
Ceci implique que l'article 2 1AUK doit être complété pour préciser quelle réglementation s'applique dans la zone à prescriptions particulières.

En toute logique, la réglementation de la zone à prescriptions particulières s'appliquant à la zone UBk a été reprise en zone 1AUK.

Le contour de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone 1AUK doit également être mis à jour.

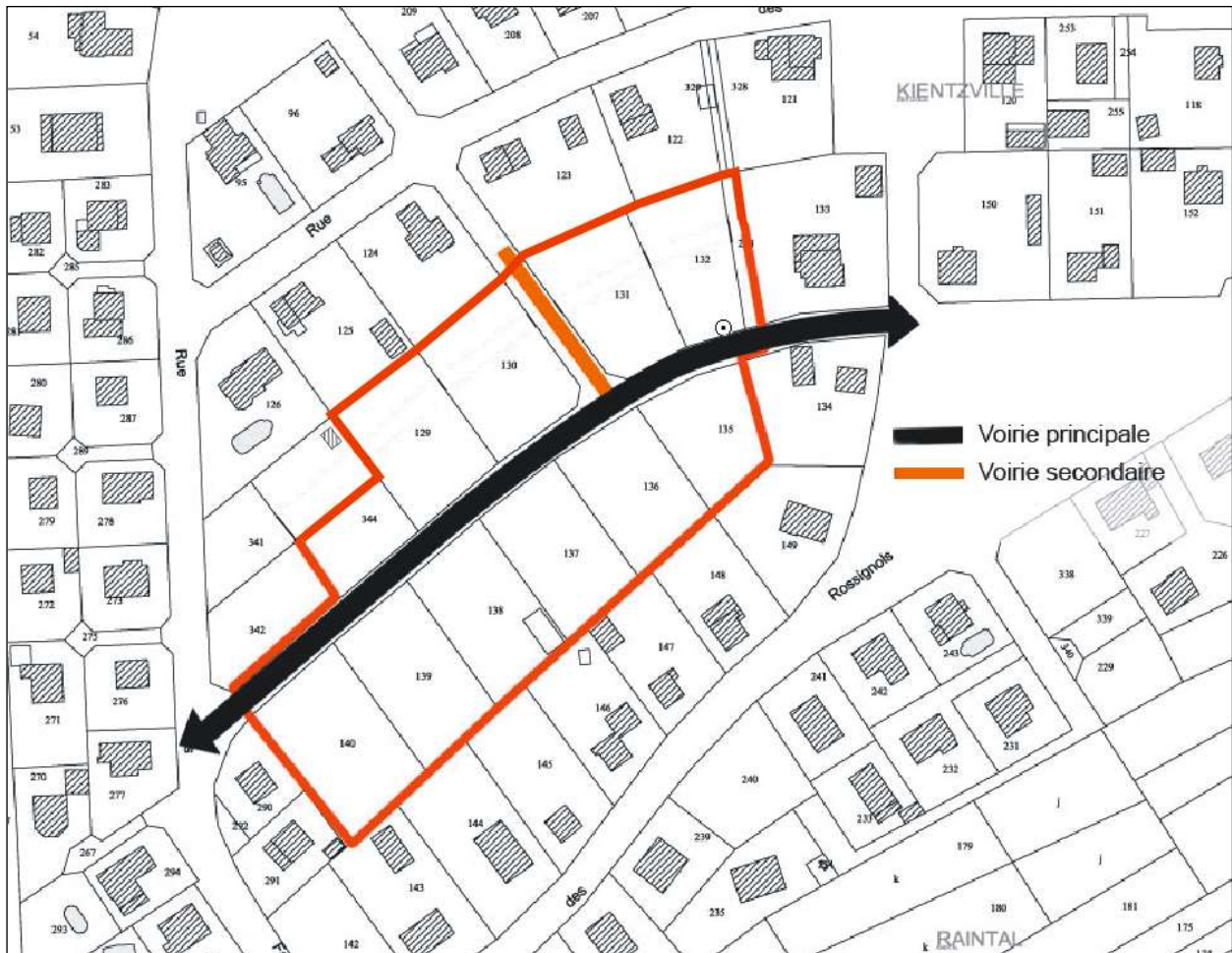
3. Modifications :

- Le plan de règlement au 1/2000ème (planche 2/3) est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement planche 2/3 Kientzville au 1/2000, sans échelle.

- L'orientation d'aménagement et de programmation à la page 8 est modifiée comme suit :



Extrait des orientations d'aménagement et de programmation du PLU en vigueur, sans échelle

- Le règlement de la zone IAU

Le règlement du PLU de Scherwiller est complété comme suit (page 69):

ARTICLE 2 - IAU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

« ...

3 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'artisanat, de commerce, de bureau ou de service à condition que les activités exercées ne créent pas de nuisances (bruit, fumées, odeur, poussière, etc.) ou de dangers incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

Rajout du paragraphe suivant :

Dans le secteur 1AUK

Dans le secteur de prescriptions particulières figurant au plan de règlement (représenté par les symboles ooo) ne sont admis que les bâtiments annexes et les piscines à condition que la surface de plancher totale cumulée n'excède pas 20m².

Les coupes et abattages d'arbres sous réserve de leur remplacement. »

➤ Le tableau de répartition des surfaces de zones du rapport de présentation est modifié en conséquence.

4. Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point n°1 de la modification n'aura aucun impact sur l'environnement, il n'y a pas d'incidences vis à vis du site Natura 2000. Il n'y aura pas d'incidence également sur les paysages et l'agriculture dans la mesure où :

- la modification porte sur un déplacement de zone au sein de zones urbanisées ou en voie de l'être
- la réglementation de la zone de prescriptions particulières reste inchangée.

II. Modification de l'article 6 en zone UA et UB

1 Contexte :

Extrait du Rapport de Présentation :

« La délimitation de la zone UA correspond au tissu le plus ancien, présentant une typologie homogène, un tissu urbain dense et une mixité des fonctions (habitat, activités non nuisantes, commerces, services publics...). »

« Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération d'aménagement »

➤ Règlement du PLU de Scherwiller :

Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 10)

Dispositions générales

« Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement, toute construction ou installation doit être édifiée à l'alignement (des voies et places existantes, à créer ou à modifier) ou suivant la ligne des constructions existantes.

En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra soit être alignée sur l'un ou l'autre de ces bâtiments, soit être implantée entre ces deux limites.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, l'implantation sur la ligne des constructions existantes s'applique sur au-moins l'une d'entre elles.

Les garages doivent être implantés suivant la ligne de constructions existantes ou en retrait de cet alignement.

... »

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 21)

Dans toute la zone UB, sauf dans les secteurs UBj et UBk

Dispositions générales

« Sauf dispositions graphiques contraires portées au plan de règlement la façade sur rue des constructions doit être implantée avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans le cas d'un terrain bordé par plusieurs voies ou emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, le recul de 3 mètres s'applique sur au-moins l'une d'entre elles.

... »

2 Analyse :

En zone UA et UB, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques apparaissent peu adaptées et trop contraignantes le long des voies piétonnes. Il paraît opportun de les assouplir en zone UA et UB afin de favoriser des implantations plus libres et adaptées aux besoins multiples.

3 Modifications :

Le texte représenté en **gras** correspond à des rajouts au règlement

Article 6UA : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 11)

« ...

Dispositions particulières

Ces règles peuvent être modulées :

- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,

- **Aux constructions et installations situées le long des voies piétonnes qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec à une distance au-moins égale à 1 mètre de l'alignement de ces voies,**

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,

... »

Article 6UB : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (page 21)

« ...

Dispositions particulières

Ces règles peuvent être modulées :

- Dans le cas de travaux de rénovation et d'isolation thermique extérieure,

- **Aux constructions et installations situées en bordure des voies piétonnes qui peuvent s'implanter à une distance minimale de 1 mètre par rapport à l'alignement de ces voies,**

- Aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux d'intérêt public, tels que postes de transformation électrique etc... qui peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit à une distance au moins égale à 1,50 mètre de l'alignement,

... »

4 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement, il n'y a pas d'incidences vis à vis du site Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact sur les paysages et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée.

L'impact sur le paysage urbain est également nul. Il n'existe pas d'enjeu de maintien d'alignement de façades ou de recul de ces derrières le long des voies piétonnes.

III. Modification de l'article 11 en zone UB et UC

1 Contexte :

Extrait du Rapport de Présentation :

« Les limites de la zone UB correspondent aux extensions du centre ancien qui se sont faites dans le prolongement du tissu urbain et le long des voies de communications ou sous forme d'opération d'aménagement »

« La zone UC correspond aux secteurs urbanisés, destinés principalement à l'habitat et réalisés sous forme de lotissements »

La zone UC possède un secteur de zone : UCa qui correspond à l'emprise de l'A.F.U.A "Halbpfad" »

➤ Règlement du PLU de Scherwiller :

Article 11UB et UC : aspect extérieur (pages 26 et 35)

«... »

Dispositions particulières (sauf dans les secteurs UBj et UCa)

TOITURES

La pente des toitures devra être comprise entre 40° et 50°.

Toutefois, la pente de la toiture peut être différente pour :

- Les volumes secondaires des constructions principales (vérandas, garages, annexes..) qui pourront comporter une pente de toiture plus faible,
 - Les bâtiments agricoles,
 - Les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
 - Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs, ...)
 - Les toitures végétalisées,
 - Les extensions de bâtiments existants où la pente pourra respecter celle du bâtiment d'origine,
 - Les toitures plates d'une surface inférieure à 40 m² seront obligatoirement munies d'une couverture végétalisée.
- ... »

2 Analyse :

L'écriture des règles relatives aux toitures mérite d'être précisée en ce qui concerne le premier alinéa relatif aux volumes secondaires afin préciser qu'il s'agit de volumes accolés aux constructions principales et non des volumes secondaires disjoints.

De plus, le dernier alinéa est modifié. Les toitures d'une emprise au sol inférieure à 40 m² ne sont plus réglementées car la réglementation actuelle apparaît inutilement contraignante.

3 Modifications :

Le texte représenté en **gras** correspond à des rajouts au règlement

Le texte barré est supprimé

TOITURES

Toutefois, la pente de la toiture peut être différents pour :

- Les volumes secondaires **accolés** des **aux** constructions principales (vérandas, garages, annexes..) ~~qui pourront comporter une pente de toiture plus faible~~ **ne sont pas règlementés**,
- Les bâtiments agricoles,
- Les bâtiments de grand volume à usage d'activités, d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les équipements de production d'énergie renouvelables (panneaux solaires et photovoltaïques, aérogénérateurs,...)
- Les toitures végétalisées,
- Les extensions de bâtiments existants où la pente pourra respecter celle du bâtiment d'origine,
- Les toitures ~~plates~~ d'une surface **emprise au sol** inférieure à 40 m² ~~seront obligatoirement munies d'une couverture végétalisée~~ **ne sont pas règlementées**.

4 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement, il n'y a pas d'incidences vis à vis du site Natura 2000. Il n'y aura pas d'impact également sur les paysages et l'agriculture puisqu'il s'agit d'une zone déjà urbanisée.

IV. Modification de l'article 2 en zone A

1 Contexte :

Pour rappel la zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Un secteur Ac a été créé pour autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

L'article 1 interdit toutes les occupations et utilisations du sol soumises ou non à un régime d'autorisation ou de déclaration par le code de l'urbanisme qui ne sont pas mentionnées à l'article 2A.

2 Analyse :

Lors de l'écriture du règlement du PLU, il a été omis d'autoriser à l'article 2 dans le secteur Ac un certain nombre d'occupations et d'utilisations du sol spéciales et techniques tels les canalisations, installations linéaires, voies, pistes cyclables, constructions techniques de faible emprise, affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations ou utilisation du sol admises....Il s'agit pour l'essentiel d'occupations et d'utilisation du sol non soumis à autorisation ou déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme mais néanmoins interdites à l'article 1. L'article 2 doit donc préciser qu'elles sont autorisées.

La présente modification répare cette omission.

La rédaction de l'article 2 de la zone A est modifié afin d'autoriser en Ac ces occupations et utilisations du sol déjà admises dans le reste de la zone A. Cette présente modification permet également de revoir la structuration de cet article 2 A, sans que cela ait d'effets sur les dispositions réglementaires applicables, afin de rendre mieux lisible ce qui est admis sous conditions particulières dans l'ensemble de la zone A, en zone A hors secteur Ac, en secteur Ac.

3 Modifications :

➤ Règlement du PLU de Scherwiller :

« Article 2 A : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières (page 88) »

...

Dans toute la zone,

- Les canalisations, travaux et installations linéaires (câble, lignes, voies et pistes cyclables, canalisations de produits énergétiques, d'eau et d'assainissement, puits...) ainsi que les constructions de faible emprise et ouvrages techniques liés à ces équipements,
- Les constructions et installations à condition d'être liées à l'entretien, au développement et à la modernisation du réseau ferroviaire,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone, ou dans le cas de fouilles archéologiques.
- Dans les secteurs concernés par des risques technologiques liés aux conduites de gaz délimités aux documents graphiques, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

- Dans le secteur couvert par la trame 'zone inondable', les occupations et utilisations du sol admises peuvent faire l'objet de prescriptions spéciales pour prendre en compte le risque inondation.
- Pour les parcelles localisées dans les périmètres de protection du captage d'eau potable, conformément au périmètre reporté sur le plan de règlement et dans le respect de la servitude relative à la conservation du patrimoine eaux, celles-ci devront se conformer aux prescriptions de l'arrêté Préfectoral du 25 août 1980.

De plus, dans toute la zone sauf en Ac,

- L'aménagement, la transformation et l'extension mesurée (maximum. 20 % de la surface du plancher existante) des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole à la date d'approbation du présent P.L.U,
- Les travaux et installations à condition d'être liés à la gestion du ruissellement des eaux pluviales, ainsi que les ouvrages et installations techniques à condition d'être liés aux activités agricoles,
- Les opérations prévues en emplacements réservés au plan de règlement.

De plus, en secteur Ac

- Les installations et constructions à condition qu'elles soient nécessaires à l'activité des exploitations agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - d'être destinées au logement des personnes dont la présence sur le lieu de l'exploitation est en lien direct avec l'activité de l'exploitation et nécessaires à cette dernière. Le nombre de logements est limité à un par exploitation et à 200 m² de surface de plancher,
 - qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles dont l'édification doit être obligatoirement préexistante.
 - Les dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires, photovoltaïque...) sur les bâtiments justifiés par l'exploitation agricole.
 - Les gîtes, camping à la ferme et toute activité touristique en lien avec l'exploitation agricole.

4 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

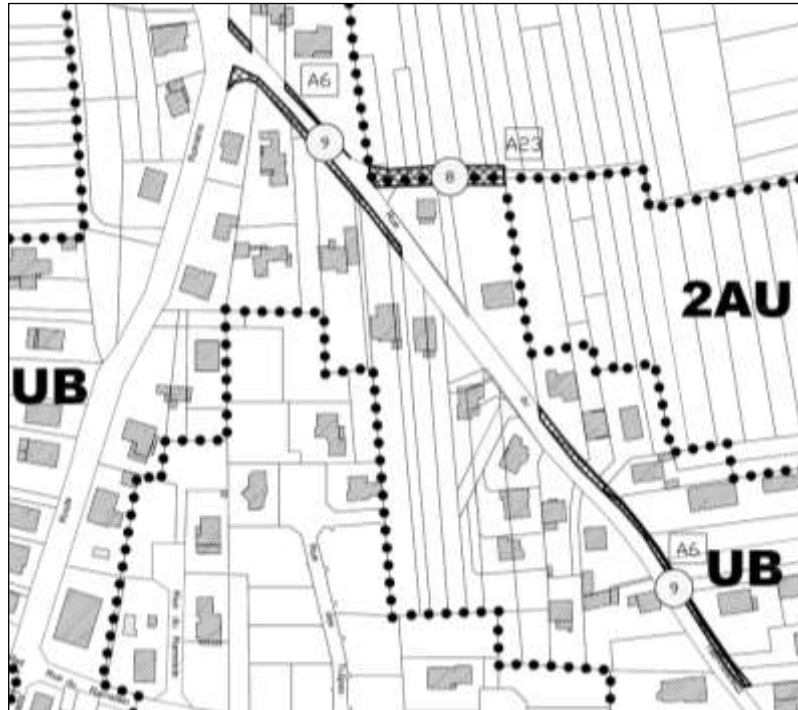
Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement. Le site Natura 2000 n'est pas en zone Ac mais en zone Nn. Il n'y aura également pas d'impact sur les paysages et l'agriculture.

V. Actualisation de l'emplacement réservé A6

1 Contexte :

L'emplacement réservé A6 est destiné à l'élargissement de la rue du Taennelkreuz à 9 mètres. Suite à des acquisitions foncières de parcelles, la commune souhaite actualiser l'emprise de cet emplacement réservé A6.

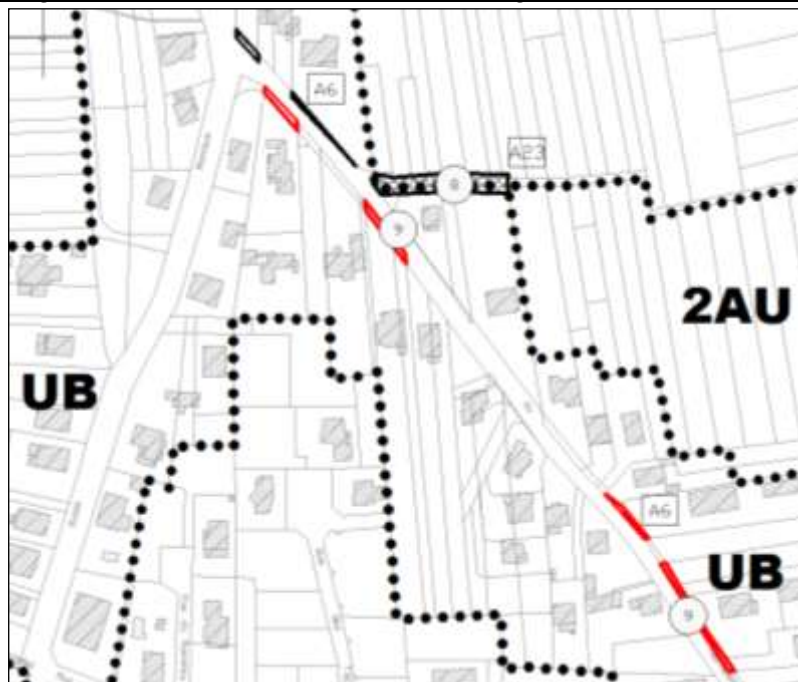
- Le plan de règlement au 1/2000ème du PLU en vigueur est représenté comme suit :



Extrait du plan de règlement planche 1/3 au 1/2000, sans échelle.

2 Modifications :

- Le plan de règlement au 1/2000ème du PLU en vigueur est modifié comme suit :



Extrait du plan de règlement planche 1/3 au 1/2000, sans échelle.

3 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point de la modification n'aura aucun d'impact sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

4 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Cette modification a une incidence positive sur l'environnement dans la mesure où elle rend possible la réalisation de travaux en faveur d'une meilleure fonctionnalité des écosystèmes et d'un enrichissement de la biodiversité ;

VI. Rectification d'une erreur matérielle au PADD

1 Analyse :

Suite à une erreur matérielle, les cartes annexées au projet d'aménagement et de développement durable n'ont pas été intégrées au dossier d'approbation du PLU, alors qu'elles figuraient au dossier d'arrêt et d'enquête publique.

Il s'agit des cartes suivantes :

- Axe 1 : Protéger le patrimoine naturel et paysager
- Axe 2 : Préserver le cadre de vie/centre
- Axe 2 : Préserver le cadre de vie/ Kientzville
- Axe 3 : Maintenir et renforcer l'attractivité de Scherwiller

2 Modifications :

- Le PADD est complété par les cartes.

3 Incidences sur l'environnement, les paysages et l'agriculture :

Ce point de la modification n'aura pas d'impact sur l'environnement, les paysages et l'agriculture.

VII. Conclusion

Les changements envisagés peuvent être traités dans le cadre de la procédure de modification définie à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme puisqu'ils ne remettent pas en cause l'économie générale du PLU.

Ils n'ont pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Les modifications apportées au dossier portent à la fois sur :

- le rapport de présentation à la page: 205;
- le règlement aux pages: 5, 11, 19, 21, 26, 28, 35, 39, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 88, 89, 90, 91, 92 et 93.
- le plan de règlement au 1/2000^{ème} : planche 1/3;
- le plan de règlement au 1/2000^{ème} : planche 2/3 ;
- Le projet d'aménagement et de développement durables;
- Les orientations d'aménagement et de programmation à la page: 8.