



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Sous-préfecture de Haguenau Wissembourg
Affaire suivie par : Patrice Bonneville
☎ : 03.88.63.87,11
✉ : patrice.bonneville@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 19 novembre 2018



Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement
de Haguenau - Wissembourg

à

Monsieur le Président de la
communauté de communes
de l'Outre-Forêt

4, rue de l'Ecole
67250 HOHWILLER

OBJET : Projet de modification n°3 du PLU de Soultz-sous-forêts

Vous m'avez transmis le projet de modification n°3 du PLU de Soultz-sous-forêts pour avis.

Ce dossier vise à modifier les éléments suivants :

Point n°1 :

La suppression de l'emplacement réservé A21. Ce point n'appelle pas d'observation de ma part.

Point n°2 :

Il a pour objet de modifier le règlement d'une zone d'activités déjà inscrite au PLU pour laisser la possibilité d'urbaniser au coup par coup sans passer par une opération d'aménagement d'ensemble comme prévu actuellement.

Il s'agit d'une zone de taille importante, à savoir d'une superficie d'environ 20 hectares. Elle est concernée par de nombreux enjeux environnementaux et paysagers. Les milieux actuellement naturels s'inscrivent dans un ensemble paysager remarquable. Il s'agit pour partie de zones à dominantes humides susceptibles d'abriter des espèces protégées.

Elle a été inscrite dans le PLU approuvé en 2012 dont le contenu ne correspond plus aux exigences du code de l'urbanisme actuel qui a beaucoup évolué notamment en ce qui concerne la prise en compte de l'environnement, suite aux lois Grenelle, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)...

.../...

Par ailleurs, concernant l'urbanisation des zones humides, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin Meuse 2016-2021 fixe un objectif de préservation des zones humides. Ainsi leur urbanisation n'est possible qu'en l'absence d'alternative et pour des constructions d'intérêt général ou si le pétitionnaire démontre que son projet ne dégradera pas les fonctionnalités et la qualité environnementale de la zone humide concernée.

La notice de présentation du dossier indique bien qu'en phase opérationnelle il y aura lieu de faire des vérifications et investigations pour délimiter et caractériser plus précisément ces zones humides. Or, l'urbanisation au fur et à mesure des implantations ne permettra plus la réflexion d'ensemble sur la zone. De plus, l'urbanisation par petite surface induira un effet de seuil en deçà duquel certaines autorisations, notamment la déclaration au titre de la loi sur l'eau ne sera pas nécessaire.

La modification envisagée impliquera donc une moindre garantie de la prise en compte de ces enjeux environnementaux et paysagers. C'est pourquoi, il est primordial que ces questions soient traitées en amont dans le cadre du dossier de PLU.

Ainsi, l'article R151-8 du code de l'urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des zones à urbaniser portent au moins sur la qualité de l'insertion architectural, urbaine et paysagère, la qualité environnementale et la prévention des risques, la desserte par les transports en commun... Or, l'OAP jointe au dossier est très insuffisante sur ces points, au regard des enjeux de l'aménagement de cette zone.

Par conséquent, le dossier devra être complété par un inventaire des zones humides et une analyse paysagère, ainsi que par des orientations visant à leur préservation.

Le projet prévoit également de modifier le règlement du PLU pour autoriser les entrepôts. Ils sont particulièrement susceptibles de générer des impacts paysagers forts. Il conviendra donc d'analyser ces impacts sur le paysage, le trafic induit... et de s'interroger sur la pertinence de limiter les entrepôts à ceux liés à une activité autorisée dans la zone.

La Sous-Préfète



Chantal AMBROISE