PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de communes **DU PAYS DE SAVERNE**

Commune de **OTTERSWILLER**

NOTICE EXPLICATIVE

Révision du POS en PLU le : 17/12/2018

A annexer au rapport de présentation

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

DEMANDE D'EXAMEN AU CAS PAR CAS

Communauté de Communes du Pays de Saverne

A Saverne, le 16/07/2025

Le Président,
Dominique MULLER

Communauté de Communes
du Pays de Saverne

Commune de Otterswiller

ATIP
Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE OUEST 1 RTE DE MAENNOLSHEIM 67707 SAVERNE

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 modification simplifiée 3
3.2. Déroulement de la procédure 4
4. POINT n°1 : EVOLUTION DE L'OAP ZONES IAU et IIAU rue du schneeberg 5
4.1. Objet et motivation 5
4.2. Pièces du PLU modifiées 6
4.2.1. OAP 6
4.3. Incidences sur l'environnement 8
4.4. Articulation avec le PADD 9
4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur 9

1. COORDONNEES DE LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

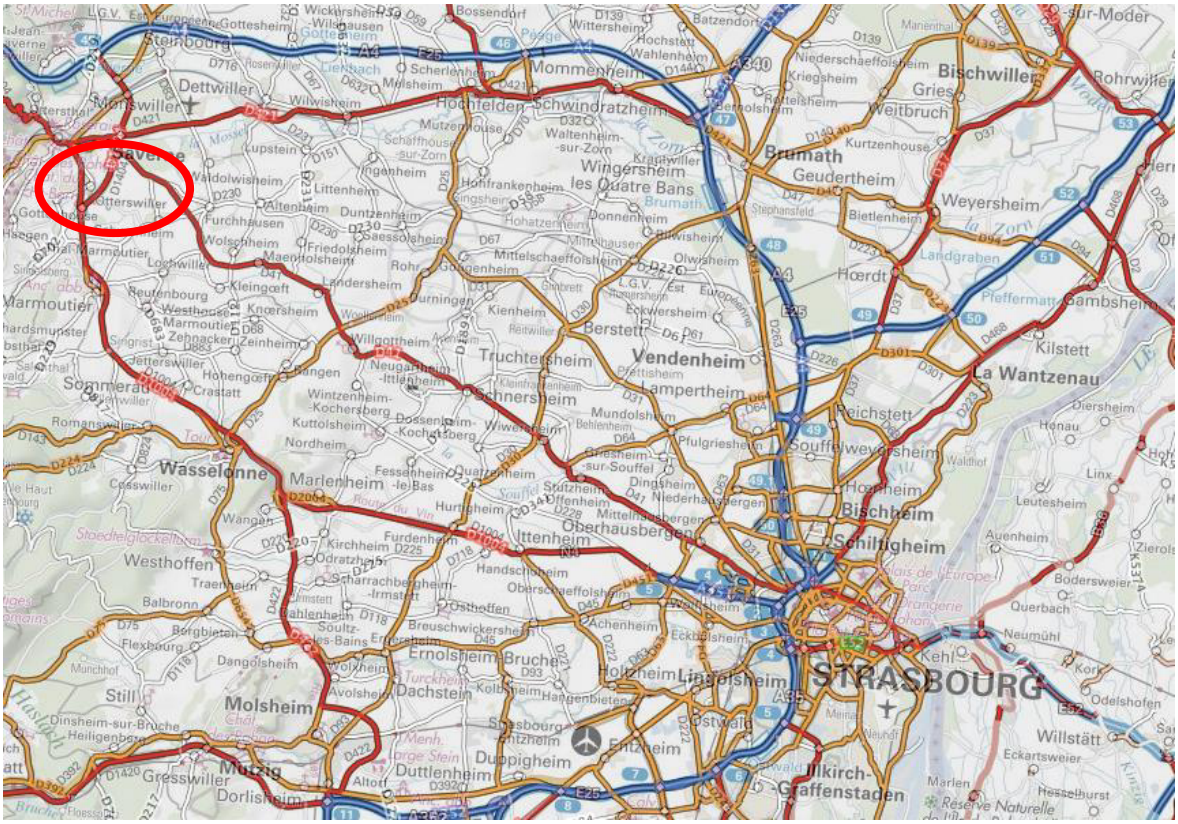
La personne publique responsable du PLU est la Communauté de Communes du Pays de Saverne, représentée par son Président, Monsieur Dominique MULLER, et dont les coordonnées sont les suivantes :

Communauté de Communes du Pays de Saverne
16 Rue du Zornhoff
67700 SAVERNE

Tél : 03 88 71 12 29
contact@cc-saverne.fr

2. INTRODUCTION

La commune d'Otterswiller compte 1 303 habitants en 2021. Elle est membre de la Communauté de Communes du Pays de Saverne. Elle se situe dans l'arrondissement de Saverne, à environ 40 kilomètres au Nord-Ouest de Strasbourg, en limite immédiate de Saverne.



Plan de localisation de la Commune d'Otterswiller

La commune d'Otterswiller est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 décembre 2018. Il a fait l'objet d'une mise à jour afin d'y annexer le secteur d'information sur les sols par arrêté du Maire en date du 23 octobre 2019. Depuis, la compétence PLU a été transférée à la communauté de communes.

La présente notice de présentation a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU de Otterswiller et d'en justifier les motivations. Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.

La modification simplifiée n°1 du PLU est mise en œuvre afin d'apporter différents ajustements au PLU :

- adaptation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones IAU et IIAU - rue du Schneeberg afin de garantir une meilleure prise en compte du paysage dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

3. CHOIX ET DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ENGAGEE

3.1. Choix de la procédure de modification simplifiée

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car les adaptations souhaitées ne sont pas de nature à :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 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 ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création (9 ans pour les zones créées avant le 1er 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 ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

L'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme prévoit que la procédure de modification est mise en œuvre lorsque « l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

En outre, les adaptations souhaitées n'ont pas pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
4° Soit de prendre en compte de nouvelles obligations s'imposant aux communes du territoire en termes de réalisation de logements locatifs sociaux (pour les PLUi tenant lieu de PLH).

En application des dispositions des articles L.153-41 et L.153-45 du Code de l'Urbanisme, il est donc possible d'avoir recours à une modification simplifiée, sans enquête publique.

3.2. Déroulement de la procédure

La procédure de modification simplifiée du PLU est engagée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes du Pays de Saverne.

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 une évaluation environnementale est réalisée, le dossier est soumis à la MRAE pour avis. En outre, dans ce cas, une concertation publique est organisée par la Communauté de Communes conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme. En l'absence d'évaluation environnementale, l'organisation d'une concertation n'est pas obligatoire.

Le projet de modification simplifiée est ensuite notifié au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président de la Collectivité Européenne d'Alsace, au Président de l'établissement public en charge du schéma de cohérence territoriale, ainsi qu'aux autres personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du Code de l'Urbanisme et à la commune concernée.

D'autres consultations peuvent également être nécessaires selon la nature des changements à apporter au PLU.

À l'issue de ces consultations, le dossier de modification simplifiée est mis à la disposition du public pendant 1 mois. En cas d'évaluation environnementale, cette mise à disposition prend la forme d'une participation par voie électronique (PVE) au titre de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

À l'issue de la mise à disposition ou de la PVE, le Président en présente le bilan au Conseil Communautaire, qui approuve la modification simplifiée au PLU après recueil de l'avis du Conseil Municipal de la commune d'Otterswiller conformément aux dispositions de l'article L.5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales.

4. POINT N°1 : EVOLUTION DE L'OAP DES ZONES IAU ET IIAU RUE DU SCHNEEBERG

4.1. Objet et motivation

Ce point de modification vise à modifier l'Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones IAU et IIAU – Rue du Schneeberg de manière à s'assurer d'une meilleure prise en compte de l'insertion paysagère du quartier notamment par l'apport de précision quant à la localisation des différents types de bâti en son sein.

La commune d'Otterswiller a identifié, lors de l'élaboration de son PLU approuvé en 2018, une zone IAU rue de Schneeberg en prolongement du lotissement situé au Nord-Ouest de la commune, avec comme objectif, à long terme, une reconnexion avec le reste du village situé au sud est du ban communal. Cette zone IAU doit permettre à la commune d'atteindre les objectifs démographiques qu'elle s'est fixée en permettant une mixité de l'habitat et la réalisation de logements aidés manquants sur la commune.

Plan de localisation des zones IAU et IIAU – Rue du Schneeberg
(Source : Données cadastrales DGFIP et orthophoto Grand Est 2021)

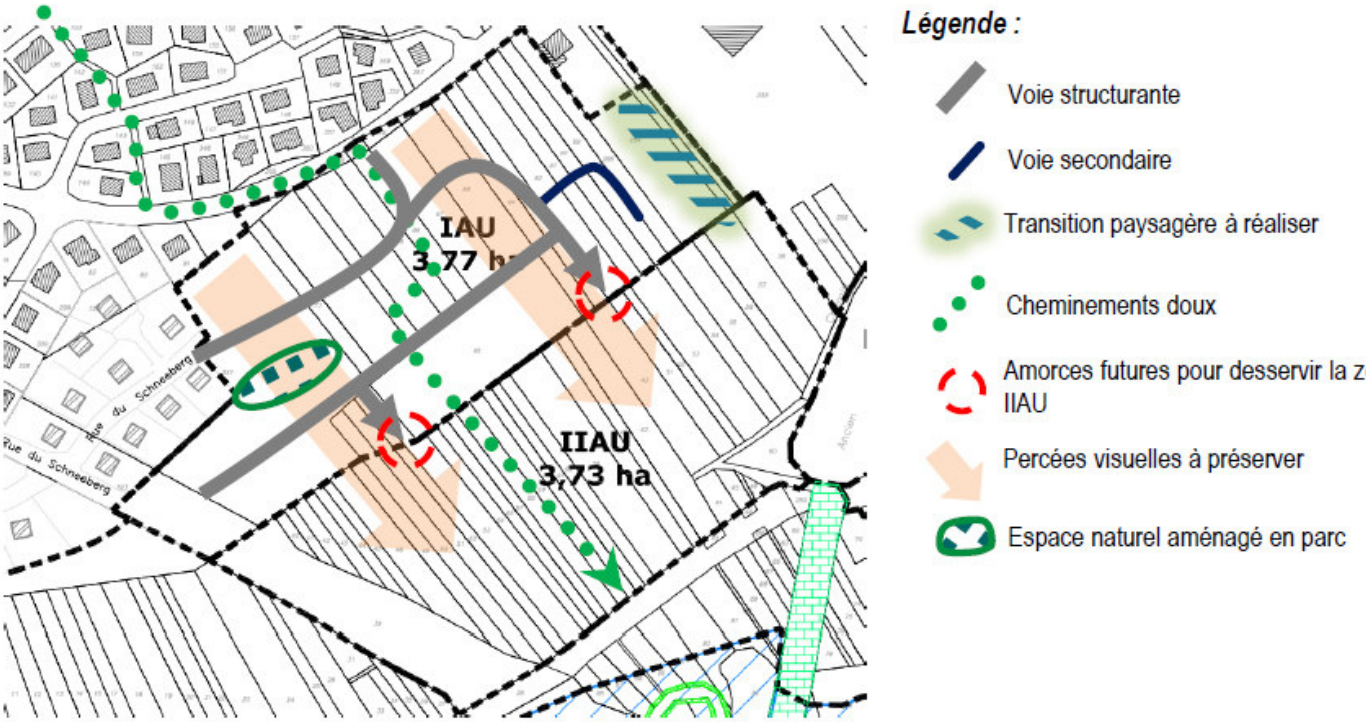
La zone IAU est située en prolongement du lotissement existant constitué de maisons individuelles la bordant à l'ouest et au nord. Sa limite Nord-Est est quant à elle marquée par la présence de la friche MECAREX.

Le terrain de la zone IAU se caractérise par une dénivelé d'Ouest en Est et du Nord au Sud. En effet, la pente moyenne est de 4 % d'Ouest en Est et de 9 % du Nord au Sud.

Afin de répondre aux différents objectifs fixés par le PLU en matière de cadre vie, de qualité urbaine, de conservation des espaces naturels et de paysage, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur a été conçue de manière à :

- conserver, côté ouest, un espace naturel aménagé sous forme de parc ;
- réaliser une transition paysagère avec la friche Mecarex situés à l'est ;

- maintenir des percées visuelles vers le sud, vers la Mossel et le viaduc SNCF identifié comme élément remarquable.



Extrait de l'OAP des zones IAU et IIAU – Rue du Schneeberg
(Source : PLU d'Otterswiller approuvé le 17/12/2018)

Afin de conforter ces différents objectifs et de s'assurer de la bonne insertion paysagère du quartier, notamment au niveau des pentes et de l'environnement immédiat, la Commune et la Communauté de Communes souhaitent compléter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par la localisation des différents types d'habitat au sein de ce futur quartier d'habitation.

Afin de prendre en compte la transition entre le lotissement existant et un quartier plus dense, les maisons individuelles seront localisées de manière privilégiée en continuité immédiate du lotissement. Afin de tenir compte de la pente, les logements intermédiaires seront localisés au sud-ouest de la zone et les logements collectifs les plus hauts seront quant à eux localisés de manière privilégiée en point bas, au sud de la zone et dans la prolongation de la friche MECAREX de manière à ce que l'impact visuel soit limité en tenant compte de la déclivité naturelle du terrain.

4.2. Pièces du PLU modifiées

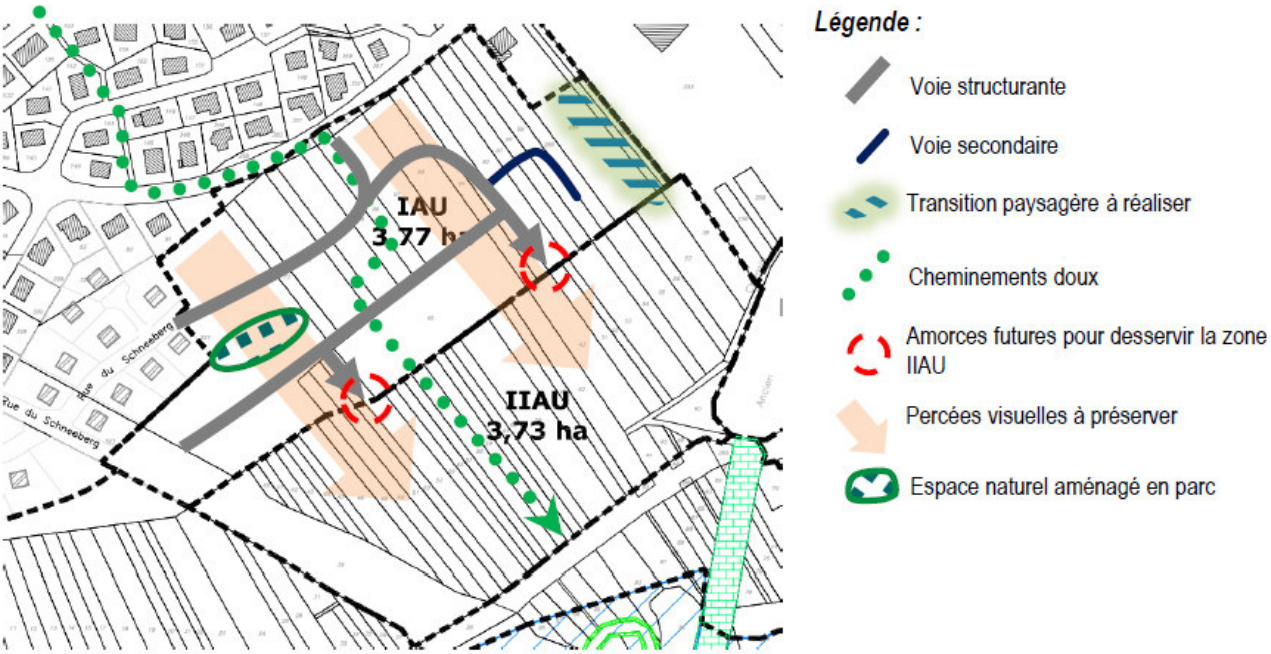
Ce point de modification conduit à adapter les pièces suivantes du PLU :
- L'OAP des zones IAU et IIAU – rue du Schneeberg

Les changements proposés sont exposés ci-dessous.

4.2.1. OAP

L'OAP des zones IAU et IIAU – rue du Schneeberg est modifiée comme suit :

Extrait de l'OAP en vigueur :



[…]

Volet habitat

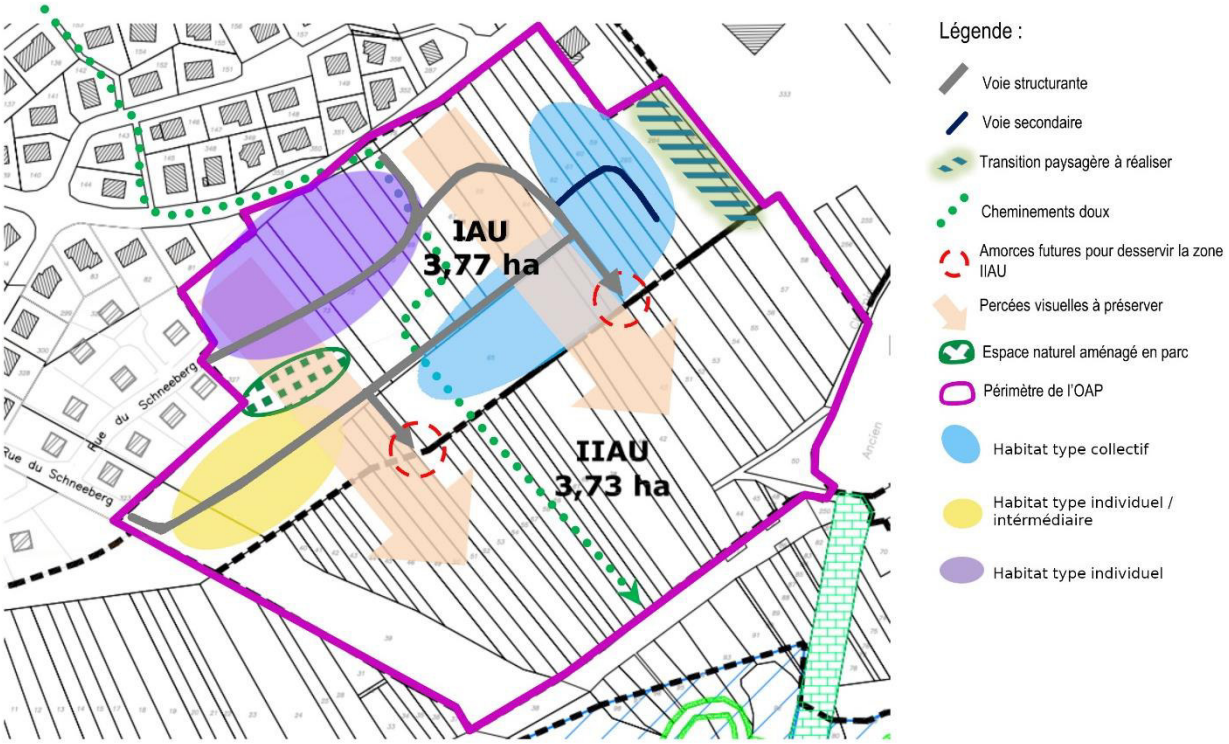
Une densité globale de 30 logements à l'hectare sera respectée sur les zones IAU et IIAU. Il conviendra également de favoriser la création de logements intermédiaires (maisons en bande, maisons jumelées…) en permettant de développer la mixité de l'habitat et compléter l'ensemble avec des collectifs. Il conviendra de prévoir la création d'une quinzaine de logements aidés sur le secteur.

L'implantation des constructions les plus volumineuses devra être favorisée dans les parties basses des zones AU pour préserver les points de vue de qualité depuis les lotissements.

L'organisation des espaces bâtis, ainsi que la voirie devra permettre le maintien de percée visuelles en direction de la Mossel et du viaduc.

De plus, les constructions pourront intégrer des équipements liés aux énergies renouvelables et valoriser l'utilisation de panneaux solaires ou de toits végétalisés et autres équipements à haute valeur environnementale, s'intégrant visuellement dans le paysage de prairie en périphérie de la zone.

Extrait de l'OAP après modification du PLU :



[…]

Volet habitat

Une densité globale de 30 logements à l'hectare sera respectée sur les zones IAU et IIAU. Il conviendra également de favoriser la création de logements intermédiaires (maisons en bande, maisons jumelées…) en permettant de développer la mixité de l'habitat et compléter l'ensemble avec des collectifs. Il conviendra de prévoir la création d'une quinzaine de logements aidés sur le secteur.

En frange du tissu pavillonnaire existant situé au nord-ouest, seules seront autorisées les habitations de type individuel. Les habitations intermédiaires seront localisées de préférence au sud-ouest des zones AU. L'implantation des constructions les plus volumineuses devra être favorisée dans les parties basses des zones AU et le long de la friche industrielle pour préserver les points de vue de qualité depuis les lotissements.

L'organisation des espaces bâtis, ainsi que la voirie devra permettre le maintien de percée visuelles en direction de la Mossel et du viaduc.

De plus, les constructions pourront intégrer des équipements liés aux énergies renouvelables et valoriser l'utilisation de panneaux solaires ou de toits végétalisés et autres équipements à haute valeur environnementale, s'intégrant visuellement dans le paysage de prairie en périphérie de la zone.

4.3. Incidences sur l'environnement

Les évolutions apportées dans le cadre de la modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation IAU et IIAU Rue du Schneeberg sont sans incidence négative sur

l'environnement. En effet, il s'agit ici de préciser le schéma de localisation des différents types de logements attendus sur ce secteur, l'ensemble des autres dispositions – superficie et contenu de l'OAP restant inchangé. Les nouvelles dispositions auront même un impact positif sur le paysage dans la mesure où elles permettront de s'assurer de la bonne insertion des constructions dans la pente et dans le paysage urbain.

4.4. Articulation avec le PADD

Ce point de modification n'entre pas en contradiction avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU.

4.5. Articulation avec les documents de rang supérieur

Le projet de modification simplifié répond aux objectifs du SCOT du Pays de Saverne Plaine et Plateau et plus particulièrement à :

- l'objectif n°6.3 – Des extensions urbaines permettant de conforter les spécificités des tissus (DOO). Le projet de modification simplifiée permet de conforter la prise en compte du contexte topographique dans l'aménagement de la zone en favorisant une meilleure insertion des logements dans la pente en fonction de leur gabarit.