

Dambach-la-Ville

Modification simplifiée n°1 du Plan d'Occupation des Sols

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU POS

DOSSIER NOTIFIÉ AVANT MISE A DISPOSITION
DU PUBLIC



A Barr,
le 2 Octobre 2017

Le Président,
Gilbert SCHOLLY



57 rue de la Kirneck - BP 40074
67142 BARR Cedex
03 88 58 52 22 / Fax 03 88 58 52 20
www.paysdebarr.fr



TOPOS
URBANISME



Sommaire

Contexte général de la modification simplifiée du POS.....	5
Modification de l'article 10 – zone Uxd.....	6
Justification du projet de modification simplifiée du POS	8
Incidences du projet de modification simplifiée du POS.....	10



Contexte général de la modification simplifiée du POS

Contexte communal

Dambach-la-Ville est une commune bas-rhinoise, située au pied des Vosges, sur la route des vins d'Alsace entre Blienschwiller et Scherwiller. Elle fait partie de la Communauté de communes du Pays de Barr.

La viticulture occupe une place importante dans le village. Il s'agit du plus grand village viticole d'Alsace, avec de nombreux vigneron indépendants, des négociants et une cave coopérative. Les vins de Dambach-la-Ville sont entre autres réputés grâce au grand cru Frankstein et son terroir granitique.

Le ban communal s'étend sur 28,8 km² et accueille environ 2000 habitants.
Dambach-la-Ville se trouve à 10 km de Sélestat, 31 km de Colmar et 50 km de Strasbourg

Situation du document d'urbanisme

Le plan d'occupation des sols de Dambach-la-Ville a été approuvé le 20/02/2002, modifié le 30/11/2004, le 17/07/2006 et le 06/05/2008. Il a également fait l'objet d'une mise en compatibilité par voie de DUP le 12/09/2014.

Il s'agit ici de sa première procédure de modification simplifiée.

A noter, que parallèlement à la présente procédure de modification simplifiée, un plan local d'urbanisme intercommunal a été prescrit le 01/12/2015.

L'objectif de la modification simplifiée du POS

La présente modification simplifiée du POS concerne l'article 10 (hauteur maximale des constructions) de la zone UXd.

Élément du POS à modifier

Le règlement écrit du POS.

Modification de l'article 10 – zone UXd

Contexte

L'objectif et contexte de la modification simplifiée

Le projet de Plate-Forme d'Activités d'Alsace Centrale (PFAAC) se situe entre Dambach-la-Ville et Ebersheim, sur le territoire de la commune de Dambach-la-Ville.

Le site est délimité :

Au Nord, par la forêt communale de Dambach-la-Ville et des terres agricoles ;

Au Sud, par le cours d'eau Saulager, des terres agricoles et la RD.210 ;

A l'Ouest, par la RD 1422 et des terres agricoles ;

A l'Est, par des terres agricoles et l'autoroute A 35.

Le site de la PFAAC est couvert par une ZAC et a fait l'objet d'une DUP. Il s'agira à terme de créer un espace d'activités mixtes en s'appuyant notamment sur des friches industrielles existantes.

La partie ouest du site est actuellement occupée par les bâtiments de la Teinturerie Centre d'Alsace (TCA).

Ce site d'environ 2 hectares est actuellement classé en zone UXd correspondant à « une zone urbaine dans laquelle les capacités des infrastructures publiques existantes ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement ou à très court terme des constructions à usage d'activités ».

A ce jour, le règlement de la zone UXd limite la hauteur maximale des constructions à 10 mètres pris à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction. Or, la communauté de communes souhaite majorer cette hauteur à 12 mètres pour faciliter l'implantation d'activités économiques et notamment la réalisation du projet de création d'un site de réception et de pressurage de raisins destiné à l'élaboration de vins et crémants d'Alsace, dont la localisation apparaît particulièrement pertinente au regard de l'activité viticole de la commune.

Cette majoration des règles de hauteur entre dans le cadre de la procédure de modification simplifiée prévue à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme.



Vue du site depuis la RD.210



Vue du site depuis la RD.1422



Extrait du zonage du POS

Secteur UXd

Modification de l'article 10 – zone UXd

Modification du règlement du POS

Extrait du règlement actuel

Article 10 – UX – Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement du niveau de l'axe de la chaussée au droit du terrain, à l'égout de la toiture, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication.

En cas de terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie.

En secteur UXc, la hauteur est limitée à 6 mètres.

En secteur UXa et UXb, la hauteur est limitée à 8 mètres. Toutefois, tout aménagement, transformation ou extension d'une construction existante de hauteur non-conforme à la règle doit adopter une hauteur maximale correspondant à la hauteur constatée avant tout travaux.

En secteur UXd, la hauteur est limitée à 10 mètres pris à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction.

Extrait du règlement modifié

Article 10 – UX – Hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement du niveau de l'axe de la chaussée au droit du terrain, à l'égout de la toiture, non compris les cheminées, silos ou tours de fabrication.

En cas de terrain en pente, la hauteur doit être mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie.

En secteur UXc, la hauteur est limitée à 6 mètres.

En secteur UXa et UXb, la hauteur est limitée à 8 mètres. Toutefois, tout aménagement, transformation ou extension d'une construction existante de hauteur non-conforme à la règle doit adopter une hauteur maximale correspondant à la hauteur constatée avant tout travaux.

En secteur UXd, la hauteur est limitée à 12 mètres pris à partir du niveau moyen du terrain naturel correspondant à la surface d'assiette de la construction.

Justification du projet de modification simplifiée du POS

Modification du rapport de présentation du POS

Respect de l'économie générale du POS

Le secteur UXd est abordé explicitement dans le rapport de présentation et est présenté comme suit :

« Il correspond à l'industrie existante (site TCA) située au croisement entre la RD.210 et la RD.1422. Ce secteur fait partie de la tranche 2 de la PFAAC ».

La présente modification simplifiée a pour objectif de faciliter l'implantation d'un projet d'activité dans le cadre de l'aménagement de la PFAAC.

Cette modification respecte donc l'économie générale du POS.

Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone naturelle ou agricole

Ce secteur déjà bâti est destiné à être urbanisé. Une modification de son règlement n'a donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance

La modification d'une règle de hauteur de 10 à 12 mètres au cœur d'un espace dédié à l'activité n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels

Le rapport de présentation du POS, même dans sa version modifiée après DUP ne contient aucune justification explicite à la règle sur les hauteurs pour la zone UXd, que ce soit en matière de nuisances, de paysages ou de milieux naturels.

En revanche en page 13 de l'étude loi Barnier, il est mentionné que : *« les hauteurs des constructions seront limitées à 10 mètres afin de limiter leur impact sur le paysage »*. Cependant, cette mention ne semble pas pouvoir être retenue comme motif de réduction d'une protection édictée en raison de la qualité du site et des paysages.

En effet l'étude loi Barnier n'est réalisée que dans le but de fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, elle n'a pas d'impact sur les règles de hauteur fixées dans le POS. Le fait qu'elle justifie la hauteur de 10 mètres en zone UXd comme mesure de limitation de l'impact paysager n'est pas en lien avec l'objet de l'étude loi Barnier. L'étude loi Barnier n'est pas non plus une pièce constitutive du rapport de présentation du POS. Elle ne constitue donc pas une justification des règles de hauteur du POS. Faute de mention dans le rapport de présentation du POS d'une justification spécifique de la hauteur maximale de 10 mètres en zone UXd, même pour des questions de protection, on peut conclure que le projet de modification ne constitue pas une réduction d'une protection édictée pour des risques de nuisances.

Enfin, on remarquera également qu'une hauteur maximale de 15 mètres et 20 mètres pour des silos a été édictée en zone INAXb et que le recul a été réduit à 20 mètres dans le cas de l'étude loi Barnier, également pour des questions paysagères. Or mathématiquement :

-un silo de 20 mètres de haut situé à 20 mètres d'une voie obstrue plus la vue qu'un bâtiment de 12 mètres de haut situé à 15 mètres d'une voie

-l'impact d'un bâtiment de 15 mètres de haut situé à 20 mètres d'une voie est pratiquement identique à celui d'un bâtiment de 12 mètres de haut situé à 15 mètres d'une voie. La différence est de l'ordre de 1,5°.

Justification du projet de modification simplifiée du POS

Majoration de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan

La modification des règles de hauteur majore exactement de 20% les possibilités de construire.

Diminution des possibilités de construire

La modification simplifiée du document ne diminue pas les possibilités de construction.

Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

La modification ne réduit pas la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.



Incidences du projet de modification simplifiée du POS

Modification du rapport de présentation du POS

La modification simplifiée du POS concerne une règle de hauteur. Elle n'aura donc pas d'incidences sur l'environnement et notamment sur la biodiversité.

Le seul impact potentiel peut concerner le grand paysage puisque l'on augmente de 2 mètres la hauteur maximale des bâtiments. Néanmoins :

-vu l'état de dégradation très avancé du site actuel, qui malgré son intérêt architectural ne peut être réutilisé efficacement (d'où l'obtention d'un permis de démolir sur les bâtiments concernés),

-vu les mesures d'intégration paysagère prévues pour le site dans le cadre de l'étude loi Barnier, ainsi que dans le règlement du POS (articles 11 et 13 notamment),

le projet ne portera pas atteinte à l'environnement.

Enfin, la réalisation de constructions neuves, bien intégrées dans le site, est de nature à mettre en valeur cet espace aujourd'hui dégradé et qui nuit au paysage du piémont et à l'entrée de ville de Dambach-la-Ville.





 **TOPOS**
URBANISME

www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société

