



Modification simplifiée n°1 du Plan local
d'urbanisme

Commune de Mackenheim

Notice de présentation

Dossier de notification aux PPA



SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
CONTEXTE LOCAL.....	3
SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME	3
OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU	3
ELEMENTS DU PLU A MODIFIER	3
POINT 1 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE STECAL AX	4
OBJECTIF.....	4
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	7
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	9
JUSTIFICATION.....	10
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	10
POINT 2 : MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION CONCERNANT LES NUISANCES SONORES	11
OBJECTIF.....	11
MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION	12
JUSTIFICATION.....	13
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	13
POINT 3 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5	14
OBJECTIF.....	14
MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE	15
JUSTIFICATION.....	16
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	16
POINT 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ab	17
OBJECTIF.....	17
MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT	18
JUSTIFICATION.....	19
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT.....	19



CONTEXTE GENERAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

CONTEXTE LOCAL

La commune de Mackenheim se situe dans le Ried Alsacien, à l'extrémité Sud-Est du Bas-Rhin, à seulement 2 kilomètres du Rhin. A mi-chemin entre Strasbourg et Mulhouse, elle se trouve au Sud- Est de Sélestat.

Il s'agit d'une commune de taille moyenne présentant une population de 740 habitants (INSEE 2012) pour une superficie communale de 1174 hectares.

Les altitudes du ban varient entre un minimum de 169 mètres et une altitude maximale de 178 mètres.

Cette situation dans le Ried explique la présence d'importants espaces agricoles sur le ban communal, notamment dans toute la partie Ouest, ainsi que la présence de forêts dans la partie Est, à proximité du Rhin.

SITUATION DU DOCUMENT D'URBANISME

Le territoire de la commune de Mackenheim est couvert par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal le 13 juin 2019. Il s'agit ici de la première modification simplifiée du document.

OBJECTIF DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°3 DU PLU

La présente modification simplifiée n°1 du PLU a pour objectif :

- Correction d'une erreur matérielle sur le STECAL Ax.
- Mise à jour du rapport de présentation concernant les nuisances sonores.
- Suppression de l'emplacement réservé n°5.
- Modification du règlement de la zone Ab pour permettre la réalisation d'un projet de conduite de gaz.

ELEMENTS DU PLU A MODIFIER

- Le rapport de présentation
- Le règlement écrit
- Le règlement graphique

POINT 1 : CORRECTION D'UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE STECAL Ax

OBJECTIF

Suite à enquête publique, une STECAL Ax a été créée afin de permettre le développement d'une entreprise existante de 3 salariés dont l'activité est en lien avec l'agriculture mais qui n'est pas considérée comme une exploitation agricole. En effet, cette entreprise réalise divers types de travaux agricoles tels que le fauchage, l'élagage, le traitement des cultures, ainsi que le lavage d'engins agricoles.

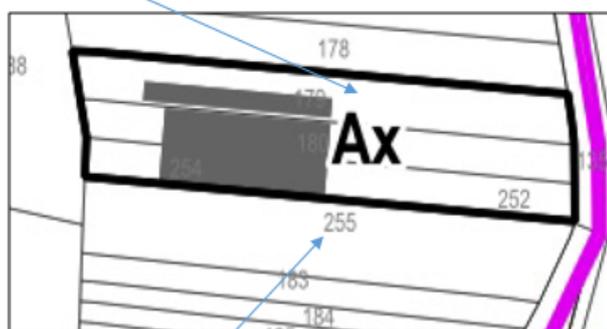
La création de nouveaux bâtiments va permettre de pérenniser l'activité et de mettre aux normes les installations existantes.

Ce STECAL a été validé après passage en CDPENAF.

Or, alors que la demande du propriétaire (cf. extrait ci-contre) portait sur l'intégration des parcelles 180, 252, 253, 254 et 259, cette dernière parcelle n'a pas été intégrée et remplacée par la parcelle 179.

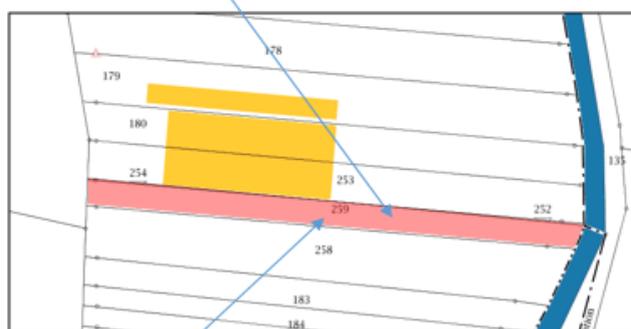
Cette erreur est liée à une évolution récente du cadastre, qui n'était pas encore à jour sur le plan de zonage. Il s'agit donc de réintégrer la parcelle 259 d'une surface de 10 ares.

Parcelle intégrée en Ax (179)



Parcelle existant sur le fond de plan du PLU

Parcelle qui aurait dû être intégrée en Ax (259)



Parcelle actuel

La présente procédure va permettre de corriger cette erreur matérielle qui empêche le propriétaire de réaliser son projet sur son terrain qui est particulièrement étroit.

Pour mémoire, les possibilités de construire intégrées au règlement du secteur Ax ne sont pas modifiées par la présente procédure.



Ci-dessous un extrait de la demande de création de secteur Ax déposée par le propriétaire et ayant fait l'objet d'un avis favorable du commissaire enquêteur et du conseil municipal.

Madame le Commissaire Enquêteur
Mairie
30 Rue principale

67390 MACKENHEIM

Objet :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Demande de modification de zonage sur les parcelles cadastrée Section 27 N° 180, 252, 253, 254 et 259.

Madame le Commissaire Enquêteur,

Je vous adresse par la présente, ma demande de modification de zonage concernant les parcelles ci-dessus mentionnées en objet.

En effet, ces parcelles sont à ce jour classées en zone Aa. Or, cette affectation de zone ne permet pas l'extension de mon entreprise.

En effet, en zone agricole ne peuvent être autorisées que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (article R.151-23 du code de l'urbanisme), or l'entreprise de travaux agricoles ne constitue pas strictement une activité agricole au sens du code rural (article L.311-1).

Ces entreprises sont pourtant nécessaires à l'économie agricole au sens large et peuvent difficilement s'implanter ailleurs qu'à proximité des espaces agricoles. Il a été rappelé en 2015 et 2018 qu'elles peuvent être autorisées dans les secteurs agricoles par la délimitation de STECAL – secteur de taille et de capacité d'accueil limitées tel que défini à l'article L.151-12 du code de l'urbanisme (réponses ministérielles n°06860 du 24/09/15 et n°4094 du 13/02/18). Un tel secteur est nécessaire pour le développement de mon entreprise sur les parcelles concernées où est déjà implanté un bâtiment.

En 2012, j'ai construit un hangar de stockage suite à la création de mon entreprise de travaux agricoles de par laquelle j'exploite environ 250 ha en prestation.

J'ai repris, en 2016, l'entreprise de fauchage créée par mon père, dont je suis propriétaire et gérant. Cette entreprise emploie actuellement 6 personnes. Le siège de cette dernière étant situé en zone d'habitation, et au vu du fort développement de celle-ci, je suis contraint à prévoir la sortie des bâtiments.

Afin de conforter ma demande, je vous détaille mes arguments en faits et en Droit justifiant ma présente demande.

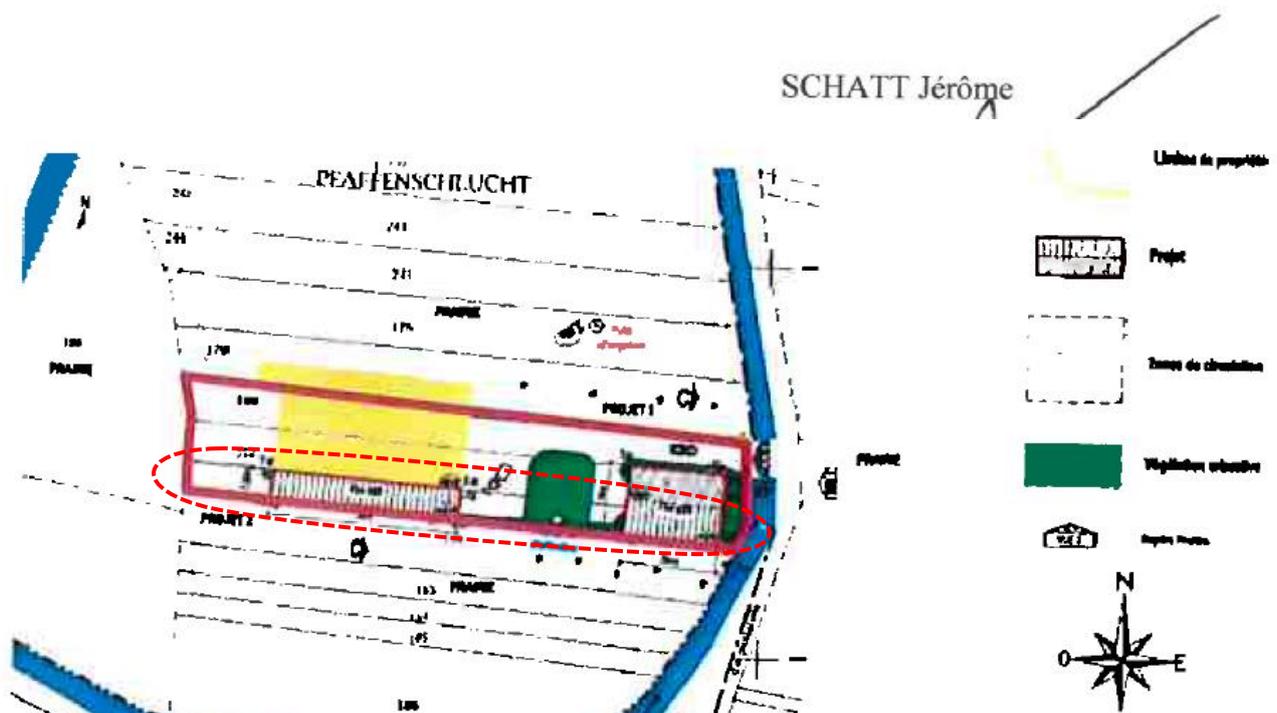
- Eviter les nuisances sonores au voisinage
- Faciliter l'accès des engins qui est problématique actuellement
- Permettre au personnel de travailler dans de bonnes conditions
- Assurer une zone de sécurité en cas de sinistre
- Regrouper les 2 entités au même emplacement

Au vu de ces justifications, je demande la création d'un STECAL, permettant l'implantation des constructions nécessaires à l'entreprise de travaux agricoles avec autorisation de construction :

- sur limite séparative avec les bâtiments et les clôtures,
- avec un retrait égal à 10 mètres de l'Altbach

Je me tiens à votre disposition pour vous fournir toutes précisions complémentaires.

Veuillez agréer, Madame le Commissaire, l'expression de ma considération respectueuse.





MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Extrait du rapport de présentation actuel partie 2 (p.17) :

Zones du PLU		Surfaces (ha)		Répartition	
Zone urbanisée	U	Ua	40,4	45,33	3,8 %
		Ux	0,58		
		Uxb	0,2		
		Uxs	0,91		
		Ue	3,24		
Zone à urbaniser	AU	IAU	3,24	4,89	0,4 %
		IAUa	0,91		
		IIAU	0,74		
Zone agricole	A	Aa	43,14	527,27	45 %
		Ab	482,24		
		Aj	1,4		
		Ax	0,49		
Zone naturelle	N	NI	0,85	597,66	50,8 %
		Nn	535,32		
		Nna	59,78		
		Nt	1,71		
TOTAL		1175,15	1175,15	100 %	

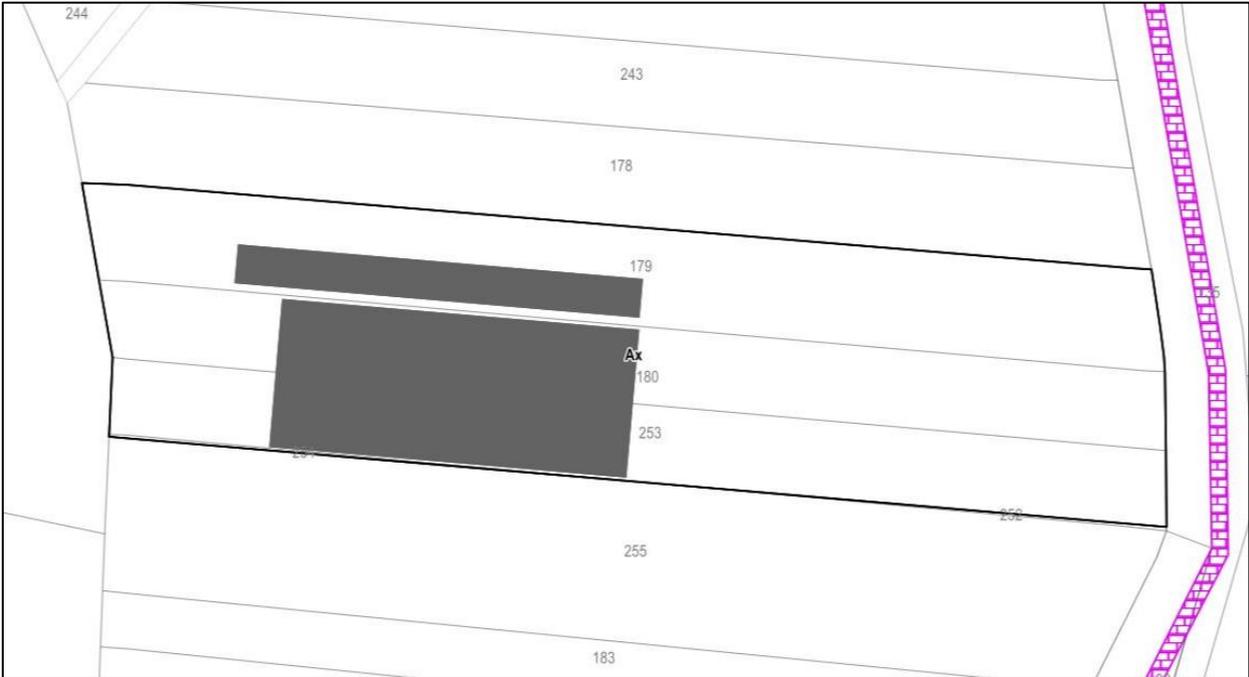
**Extrait du rapport de présentation modifié partie 2 (p.17) :**

Zones du PLU		Surfaces (ha)		Répartition	
Zone urbanisée	U	Ua	40,4	45,33	3,8 %
		Ux	0,58		
		Uxb	0,2		
		Uxs	0,91		
		Ue	3,24		
Zone à urbaniser	AU	IAU	3,24	4,89	0,4 %
		IAUa	0,91		
		IIAU	0,74		
Zone agricole	A	Aa	43,04	527,27	45 %
		Ab	482,24		
		Aj	1,4		
		Ax	0,59		
Zone naturelle	N	Nl	0,85	597,66	50,8 %
		Nn	535,32		
		Nna	59,78		
		Nt	1,71		
TOTAL		1175,15	1175,15	100 %	

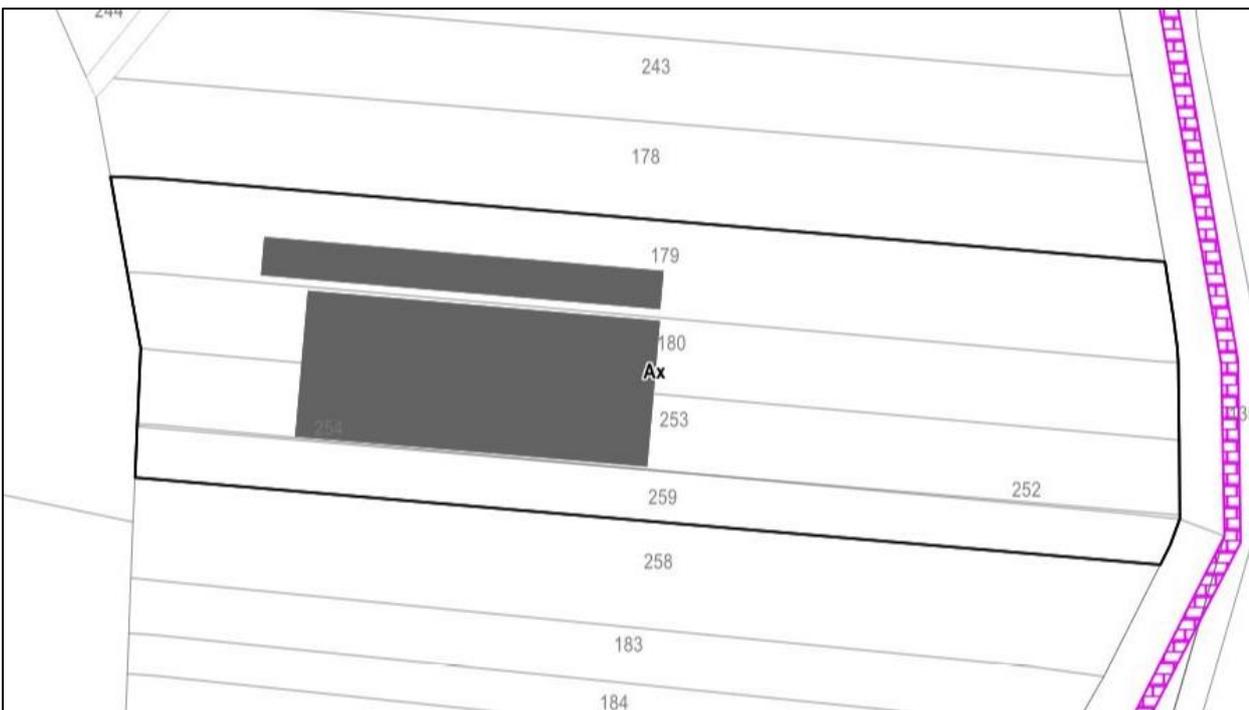


MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :



Extrait du règlement graphique modifié :





JUSTIFICATION

Conformément à l'article L.153-35, puisque le présent point de modification concerne une erreur matérielle, l'ajustement peut être fait par modification simplifiée.

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

L'intégration de la parcelle 259 dans le secteur Ax n'est pas de nature à engendrer une incidence notable sur l'environnement dans la mesure où cette parcelle est actuellement entièrement couverte par du stockage de bois. Elle ne revêt ni un caractère naturel, ni agricole. Par ailleurs, la surface est prélevée sur une zone agricole constructible (Aa) et non pas sur une zone agricole protégée.



POINT 2 : MISE A JOUR DU RAPPORT DE PRESENTATION CONCERNANT LES NUISANCES SONORES

OBJECTIF

Ce point de modification répond à la demande effectuée par la Sous-Préfecture de Selestat-Erstein dans le cadre de son contrôle de légalité du 23 août 2019 demandant la correction du rapport de présentation concernant les nuisances sonores. En effet en page 21 du rapport de présentation partie 1, il est indiqué que la RD468 est classée en 3ème catégorie par arrêté préfectoral or il s'agit de la RD424.



MODIFICATION DU RAPPORT DE PRESENTATION

Rédaction actuelle, rapport de présentation partie 1 (p.21) :

Nuisances

- Les facteurs de nuisances existant sur le territoire concernent principalement les axes routiers.
- La commune est concernée par une voie de transport assez importante, la RD 468 qui la traverse suivant un axe Nord-Sud. Elle est classée en 3^{ème} catégorie par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Les prescriptions acoustiques s'appliquent sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie.

Rédaction actuelle, rapport de présentation partie 1 (p.21) :

Nuisances

- Les facteurs de nuisances existant sur le territoire concernent principalement les axes routiers.
- La commune est concernée par deux voies de transport, la RD 468 qui la traverse suivant un axe Nord-Sud et la RD 424 qui la traverse la partie sud-ouest du ban communal. Cette dernière est classée en 3^{ème} catégorie par l'arrêté préfectoral du 19 août 2013 concernant les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre. Les prescriptions acoustiques s'appliquent sur une distance de 100 mètres de part et d'autre de la voie.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution n'a pas d'impact ne va pas à l'encontre du PADD.

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

Ce point de modification simplifiée concerne uniquement le rapport de présentation. Elle ne présente donc aucun impact en matière de réduction d'un espace boisé classé ou d'une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La correction du rapport de présentation ne constitue pas un risque de nuisance grave au sens du code de l'urbanisme.

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

Cette correction ne majore pas les possibilités de construction.

Diminution des possibilités de construire :

Cette correction 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 SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette correction n'aura pas d'incidence sur l'environnement.

POINT 3 : SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°5

OBJECTIF

La commune souhaite supprimer cet emplacement réservé dont la localisation est peu opportune, au sein d'un lotissement aménagé et dont le parcellaire ne laisse guère de possibilités de créer la liaison douce attendue.

Par ailleurs, la présence d'une piste cyclable à seulement 100m à l'ouest ne justifie plus ce bouclage.



Photographie des terrains concernés par l'ER5

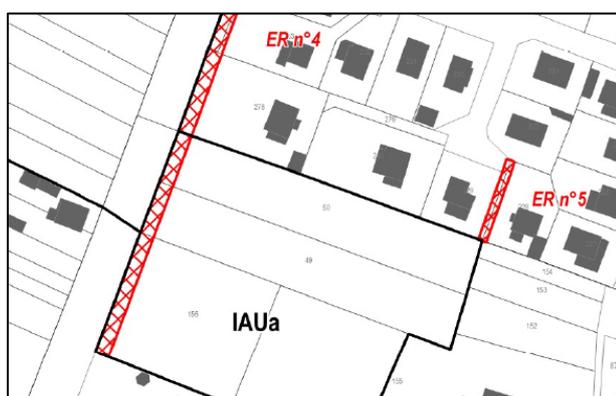
Vue aérienne des parcelles concernées par l'ER5 (pa.228 et 229)

MODIFICATION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Extrait du règlement graphique actuel :

Emplacements réservés

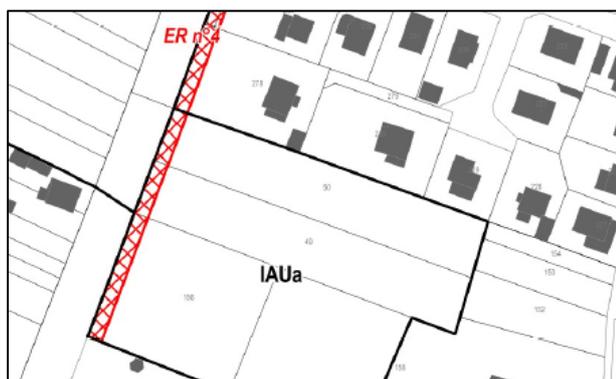
n°	Destination	Zone	Bénéficiaire	Surface en ares
1	Création d'un accès d'une largeur de 8 mètres vers le principal site de développement du village zones IAU et IIAU lieu-dit Hinter des Garten	Ua	Commune	5,4
2	Réalisation d'un bouclage entre la rue de Bootzheim et un chemin d'exploitation et préservation d'un accès sur le long terme à un site potentiel de développement du village - largeur de 8 mètres	Ab	Commune	3,6
3	Elargissement du croisement de la rue de l'III	Ua	Commune	0,1
4	Prolongement de la piste cyclable Artolsheim/Marckolsheim sur une largeur de 5 mètres	Ua et IAU	Commune	11,5
5	Création d'une liaison piétonne d'une largeur de 3 mètres	Ua	Commune	0,9



Extrait du règlement graphique modifié :

Emplacements réservés

n°	Destination	Zone	Bénéficiaire	Surface en ares
1	Création d'un accès d'une largeur de 8 mètres vers le principal site de développement du village zones IAU et IIAU lieu-dit Hinter des Garten	Ua	Commune	5,4
2	Réalisation d'un bouclage entre la rue de Bootzheim et un chemin d'exploitation et préservation d'un accès sur le long terme à un site potentiel de développement du village - largeur de 8 mètres	Ab	Commune	3,6
3	Elargissement du croisement de la rue de l'III	Ua	Commune	0,1
4	Prolongement de la piste cyclable Artolsheim/Marckolsheim sur une largeur de 5 mètres	Ua et IAU	Commune	11,5





JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Même si le PADD incite à favoriser les déplacements doux sur la commune, la suppression de cet emplacement réservé ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU puisque sa localisation et sa faisabilité ne sont pas adaptés.

Cette modification n'empêche pas pour autant le développement des liaisons douces dans le village.

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

Cette modification simplifiée concerne un emplacement réservé en zone urbaine et n'est pas de nature à réduire un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

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

Cette modification n'augmente pas les possibilités de construire.

Diminution des possibilités de construire :

Cette modification ne diminue pas les possibilités de construire.

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 SUR L'ENVIRONNEMENT

Il n'y a pas d'incidences à attendre de ce point de modification simplifiée sur l'environnement.



POINT 4 : MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE Ab

OBJECTIF

Il s'agit ici d'uniformiser la rédaction de l'article 2 de la zone Ab avec les autres zones agricoles et naturelles en y autorisant explicitement « les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif ».

En effet, bien que les équipements collectifs soient autorisés, il est souhaitable d'avoir une formulation plus explicite, comme dans les autres secteurs de la zone A et N.

Cette demande a été formulée par GRT Gaz dans le cadre du projet de canalisation DN150.



MODIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

Extrait du règlement actuel – zone Ab (p.26) :

Article 2 – Ab : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les travaux, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin.
- Les installations et équipements techniques de faible ampleur liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris de stations de pompage nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².
- Les constructions annexes et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que leurs emprises au sol cumulées n'excèdent pas 50m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

Extrait du règlement modifié – zone Ab (p.26) :

Article 2 – Ab : occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - o Les travaux, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
 - o Les affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement, à conditions d'être nécessaires à la réalisation d'une occupation du sol autorisée.
 - o **Les occupations et utilisations du sol liées à un service public ou d'intérêt collectif.**
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin.
- Les installations et équipements techniques de faible ampleur liés et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les abris de stations de pompage nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 10m².
- Les constructions annexes et l'extension des habitations existantes à la date d'approbation initiale du PLU, à condition que leurs emprises au sol cumulées n'excèdent pas 50m² supplémentaires par rapport à l'emprise au sol existante sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.



JUSTIFICATION

Ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD :

Une telle évolution ne va pas à l'encontre du PADD, puisqu'elle permet simplement d'uniformiser une formulation présente dans les autres secteurs de la zone A et N.

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

Cette modification simplifiée ne réduit pas un espace boisé classé ou une zone naturelle ou agricole.

Graves risques de nuisance :

La modification n'entraînera aucun risque de nuisance grave.

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

Cette modification n'augmente pas véritablement les possibilités de construire puisque les travaux, constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs étaient autorisés dans la zone Ab. Cette formule reprend la destination générique des « services publics et d'intérêt collectif », terme consacré contrairement au terme « équipements collectifs ».

Diminution des possibilités de construire :

Cette modification ne réduit pas les possibilités de construire.

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 SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette évolution du règlement n'aura pas d'impact puisqu'il s'agit simplement de préciser le terme d'équipement collectif en le remplaçant par la formule « service public et d'intérêt collectif ». La volonté de la commune était d'ailleurs de ne pas s'opposer à des équipements tels que les canalisations de gaz.