

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-QUIRIN

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

NOTICE DE PRESENTATION (Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 14/04/2021

A Saint-Quirin, le
Mme Karine COLLINGRO, le Maire



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Metz
 1 bis rue de Courcelles
 57070 METZ - FRANCE
 Tél : 03 87 21 08 79

IND.	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION			APPROBATION		N° AFFAIRE : 20407	Page : 2/13
A	03/11/2020	Consultation MRAe	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
B	25/01/2021	Mise à disposition du public	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
C	14/04/2021	MS1 approbation	OTE -	Léa DENTZ	<i>LD</i>				
Document1									



Sommaire

1. Coordonnées de la collectivité compétente	4
2. Contexte général de la modification simplifiée	5
2.1. Historique du document d'urbanisme	5
2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée	6
2.3. Justification de la procédure	7
3. Information du public	8
4. Modifications apportées au PLU	9
4.1. Evolution du rapport de présentation	9
4.2. Modification apportée au plan de règlement	9
4.3. Modification apportée au règlement	10
5. Incidences des modifications sur l'environnement	13



1. Coordonnées de la collectivité compétente

Commune de Saint-Quirin



170 rue du Général De Gaulle
57560 SAINT-QUIRIN



03 87 08 60 34



commune-st-quirin@mairiesaintquirin.fr

représentée par



Mme Karine COLLINGRO, Maire



2. Contexte général de la modification simplifiée

2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de Saint-Quirin dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal le 2 juin 2003.

Ce document a depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
REVISIONS SIMPLIFIEES OU ALLEGES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	06/02/2006	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Pièces modifiées
	/	
MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Pièces modifiées
1	06/02/2004	
2	19/02/2008	



2.2. Présentation de l'objet de la modification simplifiée

La commune de Saint-Quirin compte sur son territoire, au lieudit Lettenbach, un établissement hôtelier, l'auberge de la Forêt, qui souhaite développer ses installations. L'objectif du porteur de projet est :

- La conservation et la requalification du restaurant existant ;
- Une extension des capacités hôtelières ;
- L'adjonction d'un espace Wellness.

L'architecture du projet est développée selon 4 principes de construction :

- Une interaction harmonieuse entre les nouveaux bâtiments et le paysage ;
- Une intervention paysagère minimale et respectueuse du contexte local ;
- Une utilisation efficace des ressources naturelles, de l'eau et de l'énergie ;
- Une construction durable avec l'utilisation de solutions à faible teneur en carbone telles que le bois, la végétation et la pierre locale.

Pour ce faire, l'architecte souhaite mettre en œuvre des bâtiments présentant des toitures plates ou à faible pente.

Le projet s'inscrit en zone U du PLU de Saint-Quirin, lequel impose, dans les secteurs construits en ordre discontinu, des toitures avec une pente comprise entre 35 et 45° et limite les toitures en terrasses à un élément partiel de la construction et de faible emprise.

La commune de Saint-Quirin souhaite soutenir le projet d'évolution de l'auberge de la forêt qui participera de l'attractivité touristique du territoire communal et intercommunal. Elle a donc engagé la présente procédure de modification simplifiée en vue de faire évoluer les dispositions réglementaires applicables au site et y autoriser les toitures plates ou à faible pente.



2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- 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 d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, 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 (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

Par ailleurs, en application de l'article L153-45 du Code de l'urbanisme, les évolutions ne conduiront pas non plus à :

- une majoration de plus de 20% des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- une diminution des possibilités de construire ;
- une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

la modification peut être conduite selon une procédure simplifiée.



3. Information du public

En application de l'article L153-47, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Les modalités de la mise à disposition ont été précisées par délibération du Conseil municipal en date du 04/01/2021.

A l'issue de la mise à disposition, le maire présentera le bilan de la mise à disposition devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.



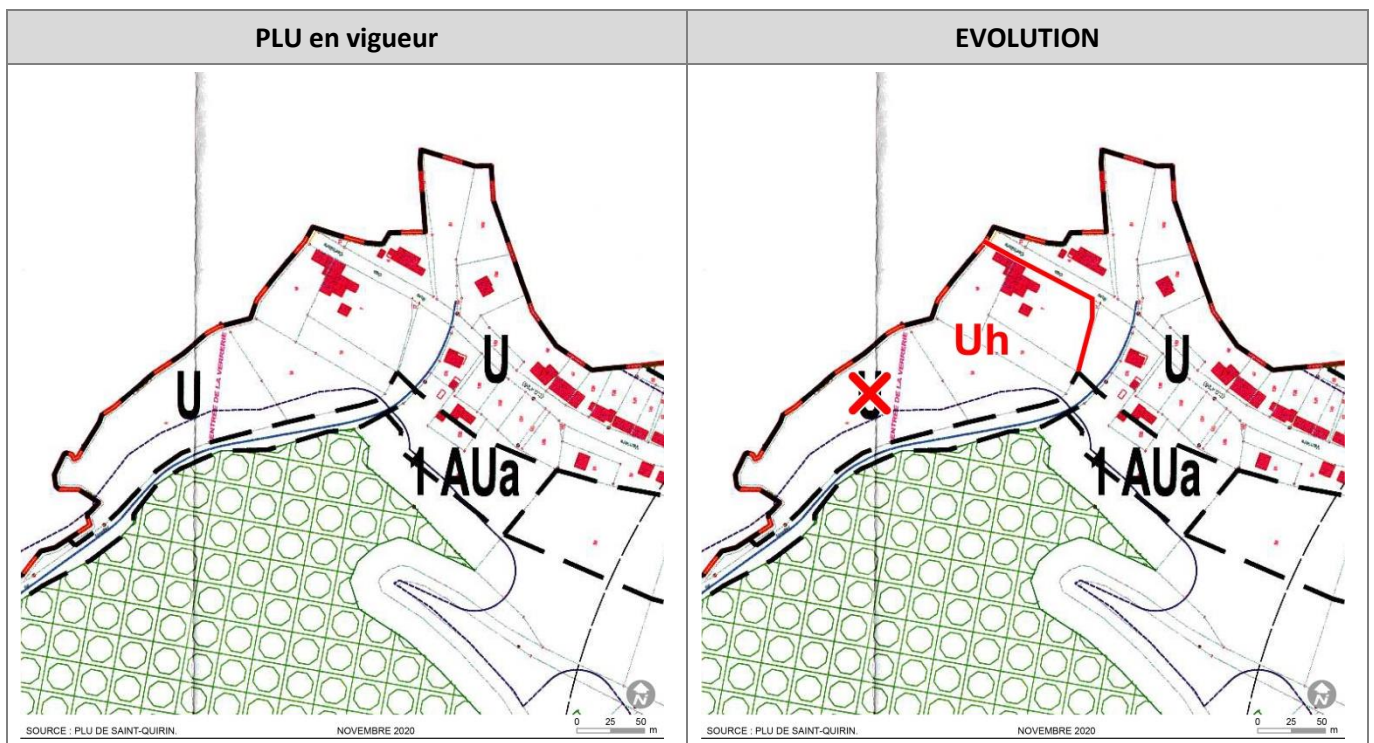
4. Modifications apportées au PLU

4.1. Evolution du rapport de présentation

La présente notice de présentation complète le rapport de présentation et sera donc annexée à ce dernier.

4.2. Modification apportée au plan de règlement

Afin de limiter l'évolution des règles relatives aux pentes des toitures au seul site de l'auberge de la forêt, un secteur Uh est délimité et couvre l'ensemble de l'emprise du site de l'auberge de la forêt.





4.3. Modification apportée au règlement

Le règlement est modifié de la manière suivante :

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
<p>I – DISPOSITIONS GENERALES</p>	
<p>[...]</p>	
<p>Article 3 – <u>Division du territoire en zones</u></p>	
<p>Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines "zones U", en zone A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".</p> <p>1. LES ZONES URBAINES "zones U"</p> <p>Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone U Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. - La zone UX Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. <p>[...]</p>	<p>Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en Zones Urbaines "zones U", en zone A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".</p> <p>1. LES ZONES URBAINES "zones U"</p> <p>Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.</p> <p>Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La zone U Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics. Elle comprend un secteur Uh accueillant des activités hôtelières auxquelles s'appliquent des dispositions particulières en termes d'aspect extérieur des constructions. - La zone UX Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. <p>[...]</p>



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
ZONE U	
[...]	
Article U 10 – Hauteur maximum des constructions	
<p>Dans les secteurs construits en ordre continu :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.3. Pour les constructions annexes non accolées la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics. <p>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 14,00 mètres hors tout.2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au faîtage de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5,00 mètres.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.	<p>Dans les secteurs construits en ordre continu :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.3. Pour les constructions annexes non accolées la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5 mètres. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics. <p>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ol style="list-style-type: none">1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 14,00 mètres hors tout.2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet de la toiture. Elle ne prend pas en compte les édifices techniques de faible emprise. Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 5,00 mètres.4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.



REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
Article U 11 – Aspect extérieur	
<p>1. Les constructions et leurs extension, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le volume et la toiture ; • Les matériaux, l'aspect et la couleur ; • Les éléments de façade, tels que percements et balcons ; • L'adaptation au sol. <p>Le volume et la toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures auront le faîtage parallèle à la rue <p>Dans les secteurs construits en ordre continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans l'intervalle d'inclinaison des pentes des maisons voisines ; • Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits. Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisés ; • Les toits en terrasse sont interdits à moins d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible emprise ; • Les lucarnes sont interdites ; • Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante, ils ne seront pas positionnés sur la façade sur rue ; 	<p>1. Les constructions et leurs extension, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le volume et la toiture ; • Les matériaux, l'aspect et la couleur ; • Les éléments de façade, tels que percements et balcons ; • L'adaptation au sol. <p>Le volume et la toiture</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les toitures auront le faîtage parallèle à la rue <p>Dans les secteurs construits en ordre continu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans l'intervalle d'inclinaison des pentes des maisons voisines ; • Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits. Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisés ; • Les toits en terrasse sont interdits à moins d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible emprise ; • Les lucarnes sont interdites ; • Les châssis de toiture devront s'intégrer dans le même plan que la toiture de façon non saillante, ils ne seront pas positionnés sur la façade sur rue ;
<p>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise entre 35° et 45° ; • Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits. Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisés ; • Les toits en terrasse sont interdits à moins d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible emprise ; • Les lucarnes sont interdites ; <p>[...]</p>	<p>Dans les secteurs construits en ordre discontinu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise entre 35° et 45° ; • Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits. Pour les annexes, les toitures à un seul pan sont autorisés ; • Les toits en terrasse sont interdits à moins d'être un élément partiel de la construction et d'être de faible emprise ; • Les lucarnes sont interdites ; <p>Dans le secteur Uh :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'inclinaison de la pente de la toiture sera au maximum de 45°. Les toitures plates sont autorisées. <p>[...]</p>



5. Incidences des modifications sur l'environnement

Les modifications apportées au PLU ne sont pas de nature à avoir des incidences négatives sur l'environnement. Elles permettront une meilleure intégration paysagère des extensions de l'activité hôtelière en zone Uh.