

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification Simplifiée

SUNDHOFFEN



Annexe rubrique 6 - Autoévaluation



SOMMAIRE

1. Contexte de la présente procédure.....	3
2. Tableau des surfaces.....	3
3. Les incidences prévisibles des modifications	3
3.1. Modification articles UA 2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement.....	3
Incidences sur l'environnement naturel:	4
Incidences sur le paysage :.....	4
Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :.....	4
3.2. Inscription d'un emplacement réservé en zone UA	4
Incidences sur l'environnement naturel:	5
Incidences sur le paysage :.....	5
Incidences sur les déplacements:	5
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	5
3.3. Inscription d'un emplacement réservé en zone UB	5
Incidences sur l'environnement naturel:	5
Incidences sur le paysage :.....	6
Incidences sur les déplacements :	6
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	6
3.4. Adapter la réglementation en 1 AU	6
Incidences sur l'environnement naturel:	6
Incidences sur le paysage :.....	6
Incidences sur les déplacements :	6
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	6
3.5. Adapter la réglementation en 1 AUe	7
Incidences sur l'environnement naturel:	7
Incidences sur le paysage :.....	7
Incidences sur les déplacements :	7
Incidences sur les réseaux et équipements :.....	7
3.6. Conclusions.....	7
4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	8
5. Contenu du dossier.....	8

1. Contexte de la présente procédure

La commune de Sundhoffen dispose d'un PLU approuvé le 29 octobre 2019.

Elle souhaite faire évoluer certaines dispositions de ce document afin de l'adapter à des projets précis ou répondre à des problèmes d'application du droit du sol dans le cadre de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Les modifications portent sur :

- la modification des articles UA et UB 2.1.10 et 1AU 2.1.8;
- la création d'un emplacement réservé (ER) en zone UA et d'un ER en zone UB :
- l'adaptation des règles en 1 AU pour l'OAP Route de Sainte Croix en Plaine
- l'adaptation des règles en 1 AUe pour l'OAP Rue des artisans

2. Tableau des surfaces

	PLU avant modification		PLU après modification	
	Surface (ha)	Pourcentage	Surface (ha)	Pourcentage
Total Zones U	91.7	7.20	91.7	7.20
Zones 1 AU	9	0.71	9	0.71
Zones 2 AU	0.8	0.06	0.8	0.06
Zones A	777.5	61.06	777.5	61.06
Zones N	394.3	30.97	394.3	30.97
Total	1273.3	100%	1273.3	100%

Il n'est envisagé aucune modification de superficie de zonage.

3. Les incidences prévisibles des modifications

Les paragraphes suivants développent les incidences prévisibles sur l'environnement de l'ensemble des points traités dans la présente procédure de modification.

3.1. Modification articles UA 2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement

Pour mémoire :

Il s'agit de modifier la distance d'implantation minimale de deux mètres par rapport aux limites séparatives, figurant dans le PLU en vigueur, afin de rétablir la norme de 3 mètres

dans les zones UA, UB, 1 AU. En effet le recul possible de 3 mètres sera cohérent avec le tissu urbain existant, aéré : en effet dans ces zones, la réglementation est de pouvoir s'implanter sur limites séparatives (favorisant la densification) ou de s'en éloigner : ce choix est libre et cette possibilité n'est pas modifiée. Dans la deuxième option, le recul était dans l'ancien document de 3 mètres : distance suffisante et nécessaire pour une certaine aisance pour les manœuvres, le passage, l'accessibilité, l'ensoleillement de la parcelle et du bâti. La distance de 2 mètres de recul est vite parue inappropriée car elle ne permet pas un recul suffisant et un accès suffisant : en effet une desserte à l'arrière de la parcelle (en véhicule notamment) ne peut être assurée : il est donc souhaité de rétablir ce recul de 3 mètres tout en conservant en premier lieu l'implantation sur limites séparatives possibles.

Incidences sur l'environnement naturel:

- **Cohérence avec le tissu urbain existant** de la parcelle d'implantation
- **Maintien de la possibilité de densification de la parcelle** puisque la réglementation est telle que l'on peut s'implanter sur limite séparative ou se reculer.
- **Si on se recule, meilleure aération et ensoleillement des bâtis favorable à la salubrité publique**

Incidences sur le paysage :

- **Augmentation du nombre d'implantations possibles en proximité de voirie,**
- **Toutefois** seules les **extensions** des constructions existantes bénéficient de cette possibilité : il s'agit d'une mesure de limitation de l'impact de densification,
- Il s'agit d'un secteur d'activités **aux voiries largement dimensionnées** permettant de limiter l'impact de la densification par rapport au bâti environnant.

Incidences sur les réseaux et équipements, déplacements :

- Aucun impact sur les équipements
- **Accessibilité et sécurité améliorées** pour les circulations, les manœuvres sur la parcelle, voire pour les sorties sur la voirie

3.2. Inscription d'un emplacement réservé en zone UA

Pour mémoire :

Une des orientations du PADD est de conforter les équipements.

Autour de l'école élémentaire classée en zone UA certains terrains constituent un foncier intéressant et opportun pour la commune pour renforcer les équipements publics scolaires ou créer des équipements complémentaires périscolaires, ce foncier est soumis à la pression foncière : il s'agit donc d'inscrire un emplacement réservé au bénéfice de la commune destiné à la création ou au renforcement des équipements scolaires et ou périscolaires.

Incidences sur l'environnement naturel:

- **Densification possible de** la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'espaces ailleurs (Loi Climat et résilience), cette mesure évite l'étalement urbain.
- **Moindre consommation foncière ailleurs (notamment agricole ou naturelle).**
- **Rationalisation de l'utilisation des parcelles, optimisation du parcellaire.**

Incidences sur le paysage :

- **Densification de la parcelle** (dans le tissu urbain dense UA de la commune), insertion harmonieuse garantie par le règlement de PLU.

Incidences sur les déplacements:

- permettra l'accueil des scolaires et/ou périscolaires
- ne généra pas a priori de déplacements supplémentaires.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement linéaire supplémentaire (secteur équipé)

3.3. Inscription d'un emplacement réservé en zone UB

Pour mémoire :

Pour rappel, une des orientations du PADD est de conforter les équipements afin de conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants.

Dans le secteur des rues de la Gare et des Coquelicots, une réflexion communale et des demandes émanant d'associations sportives bien classées (tennis club, badminton) visent à conforter les installations sportives en place notamment par des équipements couverts afin de ne pas avoir de rupture d'entraînements en hiver et de permettre l'organisation de championnats. Dans cette optique la commune envisage en zone UB dans le secteur près de l'aire de jeux -rues de la Gare et des Coquelicots- d'inscrire un emplacement réservé destiné à la réalisation d'équipements sportifs (réalisation de tennis couverts par exemple à définir) sur quelques parcelles.

Un emplacement réservé n° 7, au bénéfice de la commune, est ainsi ajouté afin de permettre la réalisation de ces équipements

Incidences sur l'environnement naturel:

- **Densification possible de** la parcelle d'implantation allant dans le sens d'une modération et d'une réduction de la consommation d'espaces ailleurs (Loi Climat et résilience), cette mesure évite l'étalement urbain.

- **Moindre consommation foncière ailleurs (notamment agricole ou naturelle).**
- **Rationalisation de l'utilisation des parcelles, optimisation du parcellaire.**

Incidences sur le paysage :

- **Densification de la parcelle** (dans le tissu urbain moins dense UB de la commune), insertion harmonieuse garantie par le règlement de PLU.

Incidences sur les déplacements :

- Pas d'impact supplémentaire : ce sont plutôt des annexes qui seront implantées en limites.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Aucun besoin de programmation d'équipement supplémentaire (secteur équipé).

3.4. Adapter la réglementation en 1 AU

Pour mémoire

Il s'agit d'améliorer les dispositions du secteur 1 AU 1 (règlement) localisé au sud du village Route de Sainte Croix en Plaine (vers Logelsheim), en continuité des zones urbaines existantes au nord et à l'est, dans le but d'une plus grande qualité urbaine (revoir les règles d'implantations sur limite, *réglementer la hauteur et/ou les toitures*, prévoir des dispositions relatives à la végétalisation et aux espaces verts). L'objectif est d'éviter une opération ne garantissant pas une bonne insertion dans le site, compte tenu des caractéristiques de l'environnement bâti.

Incidences sur l'environnement naturel:

- Recomposition (avec l'OAP) de la distribution parcellaire allant dans le sens **d'une meilleure organisation urbaine sur ce secteur.**
- Urbanisation du secteur **et Rationalisation de l'utilisation des parcelles, optimisation du parcellaire.**

Incidences sur le paysage :

- **Déplacement de la protection paysagère et localisation de celle-ci optimisée.**
- Transition végétale confortée à l'Ouest de la future frange urbaine.
- Renforcement de la **protection paysagère** par l'ajout de deux noyers qui sont protégés

Incidences sur les déplacements :

- **Sécurité, visibilité améliorée** par le déplacement de l'Espace de transition végétale/écran paysager.

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Entrée village qui sera améliorée, sécurisée (cf OAP).

3.5. Adapter la réglementation en 1 AUE

Pour mémoire

Il s'agit de revoir l'aménagement du secteur d'activités économiques 1 AUE (localisé au nord -Est du village et qui jouxte à l'Est la zone d'activités UE le long de la Route d'Andolsheim), en continuité des zones urbaines existantes au Nord/Est, dans le but d'une meilleure adaptabilité. Si à l'origine et lors de l'élaboration du PLU, le développement de ce secteur avait été envisagé pour plusieurs activités, aujourd'hui, les établissements Armbruster envisagent de relocaliser sur ce secteur le siège de leur exploitation à l'étroit dans leur autre site. Cette opportunité économique facilitera le développement de ce secteur et son aménagement.

L'objectif est donc de garantir une bonne insertion dans le site, compte tenu des caractéristiques de l'environnement et de la proximité d'activités économiques autres que cet établissement

Incidences sur l'environnement naturel:

- Recomposition (avec l'OAP) de l'aménagement interne allant dans le sens **d'une meilleure organisation urbaine sur ce secteur** et tenant compte du fait qu'une mono activité s'y développera a priori.
- Urbanisation du secteur **et rationalisation du site.**

Incidences sur le paysage :

- **maintien des protections paysagères** : Transition végétale confortée à l'Est de la future zone.

Incidences sur les déplacements :

- **Maintien d'une aire de retournement à réaliser.**

Incidences sur les réseaux et équipements :

- Voirie d'accès à la zone qui sera partagée : véhicules piétons cycles

3.6. Conclusions

En conclusion : les dispositions modificatives permettront en concordance avec les derniers textes législatifs, de faire évoluer le PLU

Les impacts de ces mesures sur l'environnement n'entraînent pas a priori d'incidences négatives.

4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

Compte tenu de leurs portées limitées, les modifications apportées dans le cadre de la présente procédure sont compatibles avec l'ensemble des documents supra-communaux applicables au territoire étudié ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

5. Contenu du dossier

La procédure comprend le dossier Projet de modification :

1. Note de présentation
- 3.1 Règlement écrit modifié
- 3.2 Règlement graphique – extrait Plan de zonage
- 4 Orientation d'Aménagement Programmée.

Le Dossier d'Examen au cas par cas :

1. Fiche formulaire Examen au cas par cas
2. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
3. Annexe rubrique 6 : Auto-évaluation *-ce document-*

