

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°1*

## SUNDHOFFEN



### 1. Note de présentation

Valant rapport de présentation du projet de modification n°1 du PLU, complémentaire au rapport de présentation du PLU approuvé

#### MODIFICATION

*Document transmis à la MRAe*

Le Maire



2024



# SOMMAIRE

<b>1. Contexte de la présente procédure.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Adaptations et modifications envisagés .....</b>	<b>5</b>
2.1. Modification des articles UA2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement .....	5
2.2. Inscription d'un emplacement réservé en zone UA .....	6
2.3. Inscription d'un emplacement réservé en zone UB .....	9
2.4. Adapter la réglementation en 1 AU .....	12
2.5. Adapter la réglementation en 1 AUe .....	15
<b>3. Les incidences de la modification .....</b>	<b>17</b>
Modification des articles UA2.1.10 et UB 2.1.10 du règlement.....	17
Inscription d'un emplacement réservé en zone UA .....	17
Inscription d'un emplacement réservé en zone UB .....	17
Adapter la réglementation en 1 AU .....	18
<b>4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....</b>	<b>18</b>
<b>5. Contenu du dossier.....</b>	<b>18</b>



## 1. Contexte de la présente procédure

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

Elle souhaite aujourd'hui 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.

Le présent rapport a pour objet d'exposer le contenu de la modification n°1 du PLU et d'en justifier les motivations.

Il constitue un additif au rapport de présentation du PLU approuvé.

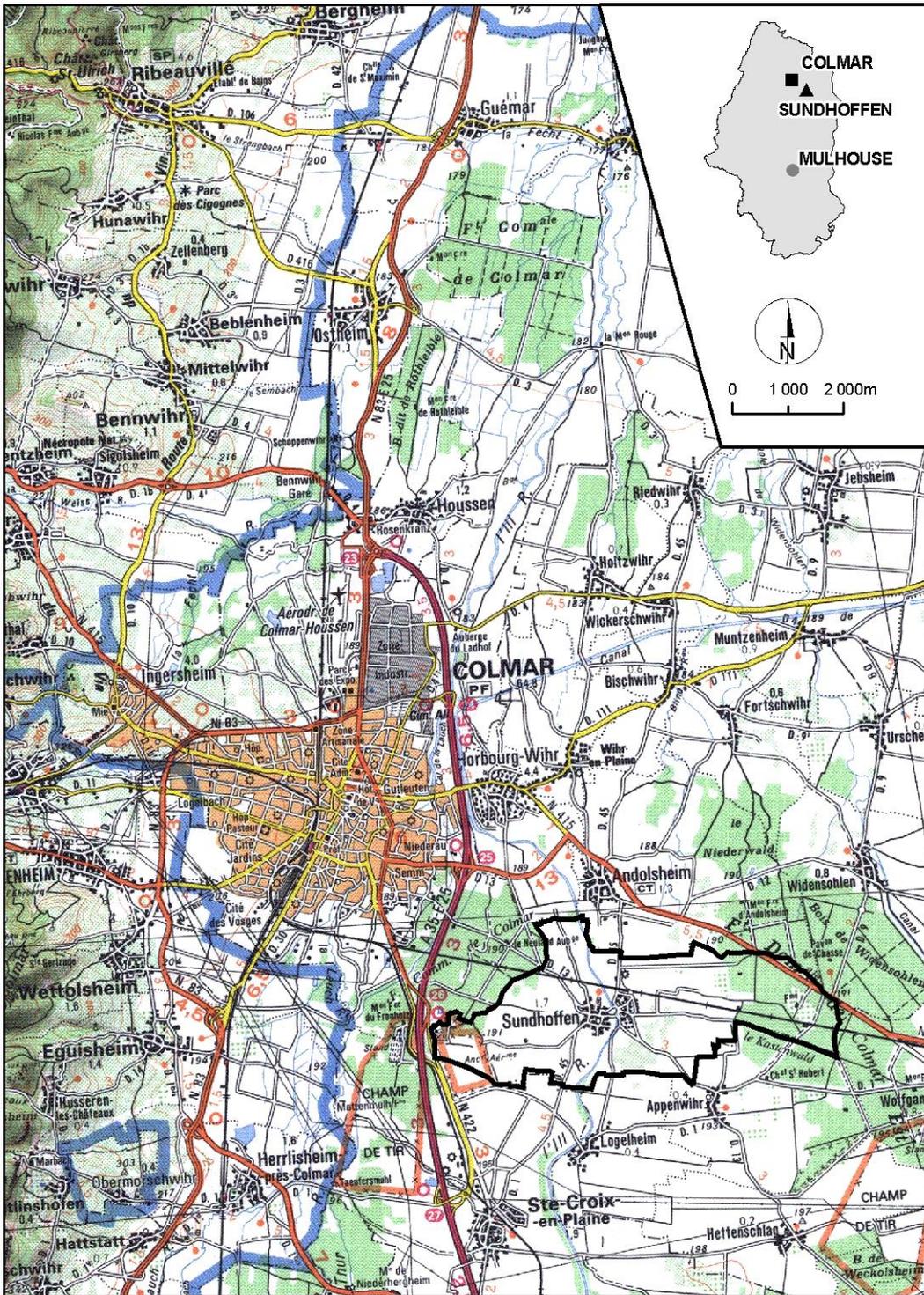
Les modifications portent sur :

- 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

Les modifications respectent les dispositions du code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44.

Il ressort de la combinaison des *articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme* que le PLU peut faire l'objet d'une modification dès lors que les changements envisagés de modification n'ont pas pour objet :

- De **changer les orientations** définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De **réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle** et forestière ;
- De **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.
- **D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six 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.
- De créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Octobre 2007

## 2. Adaptations et modifications envisagés

### 2.1. Modification des articles UA 2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement

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 qui était applicable dans le RNU. 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 (favorisant la densification) ou de s'en éloigner : dans cette deuxième option, le recul était dans l'ancien document de 3 mètres : distance suffisante et nécessaire pour une certaine aisance pour les manœuvres, l'accessibilité l'ensoleillement de la parcelle. 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.

#### 2.1.1. Rappel du caractère de la zone et des articles du PLU approuvé

##### Disposition du PLU applicable actuel (à modifier en bleu)

- **UA 2.1.10.** Les autres constructions s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 2 mètres** de la limite séparative.
- **UB 2.1.10.** Les autres constructions (maisons jumelées, maisons en bande, maisons présentant un pignon latéral, par exemple) s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 2 mètres** de la limite séparative.
- **1AU 2.1.10** Les autres constructions s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 2 mètres** de la limite séparative
  - Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages nécessaires à la réalisation d'un service public ou d'intérêt général ;
- aux travaux et aménagements visant à améliorer l'accessibilité des constructions aux personnes à mobilité réduite ;
- aux constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux publics.

#### 2.1.2. Dispositions envisagés pour le PLU modifié

##### Disposition du PLU modifié (en rouge)

- **UA 2.1.10.** Les autres constructions s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 3 mètres** de la limite séparative.

- **UB 2.1.10.** Les autres constructions (maisons jumelées, maisons en bande, maisons présentant un pignon latéral, par exemple) s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 3 mètres** de la limite séparative.
  
- **1AU 2.1.10** Les autres constructions s'implanteront :
  - soit sur la limite séparative,
  - soit à une distance minimale **de 3 mètres** de la limite séparative
  - Le bord des piscines extérieures découvertes (margelle entourant le bassin non comprise) doit être implanté à une distance au moins égale à 2 mètres de toute limite séparative.

### 2.1.3. Explications

Il n'est pas envisagé de supprimer l'implantation sur limite séparative de propriété: le pétitionnaire conserve toute latitude en fonction de son projet de s'implanter en limite de parcellaire contribuant ainsi à une utilisation optimale de la parcelle ou de se reculer par rapport à une limite séparative: dans ce cas, la relative augmentation du recul par rapport aux limites séparatives ne compromet pas l'orientation du PADD relative à la valorisation du potentiel existant dans l'enveloppe urbaine puisque celui-ci doit se faire dans le respect du caractère rural de Sundhoffen : la règle d'implantation de recul évoluant de manière marginale et l'évolution correspondant au tissu urbain observé facilitera l'implantation des projets, la circulation sur la parcelle -voire le besoin de stationnement- seront mieux appréhendés. Cette nouvelle règle s'adapte au paysage urbain plutôt aéré du secteur et plus généralement au cadre de vie et caractère rural que le PADD relève.

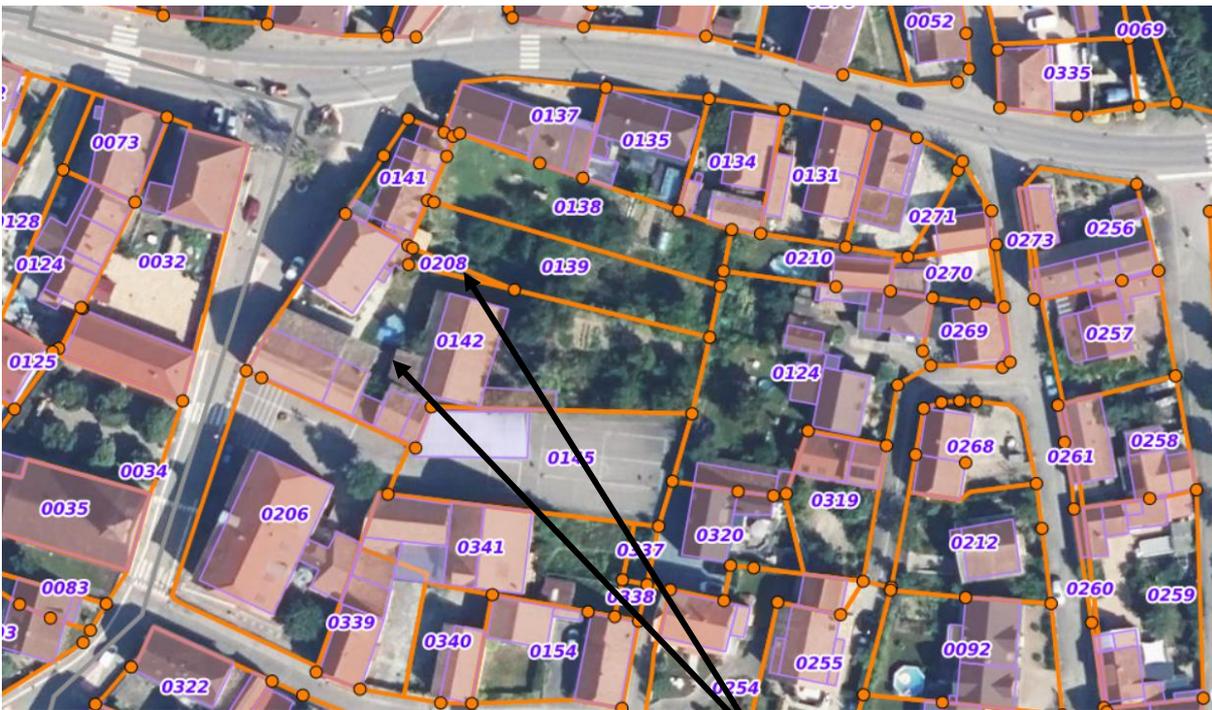
## 2.2. Inscription d'un emplacement réservé en zone UA

### 2.2.1. Description et extrait du plan du PLU approuvé

Une des orientations du PADD est de conforter les équipements. Autour de l'école élémentaire classé 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.

### 2.2.2. Dispositions envisagés pour le PLU modifié : extrait du plan de zonage et liste des emplacements réservés modifiés

Il s'agit d'inscrire sur la parcelle cadastrée section 3, n° 0142 et 208 la création d'un emplacement réservé afin de renforcer les équipements publics existants (scolaires) et/ou de créer des équipements publics complémentaires (périscolaires), sachant que les parcelles 138, 139, 141 et 145 (localisation de la cour de l'école primaire) et 206 (localisation de l'école primaire) appartiennent déjà à la commune.

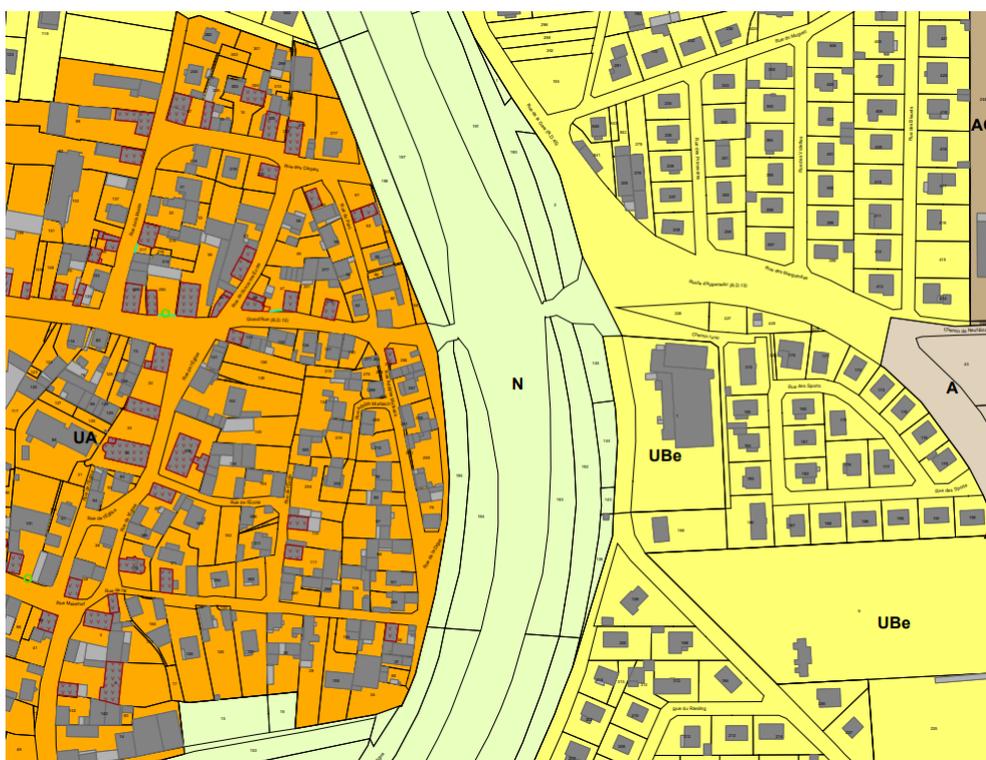


Extrait orthophotoplan : parcelles 0142 et 208 section 3



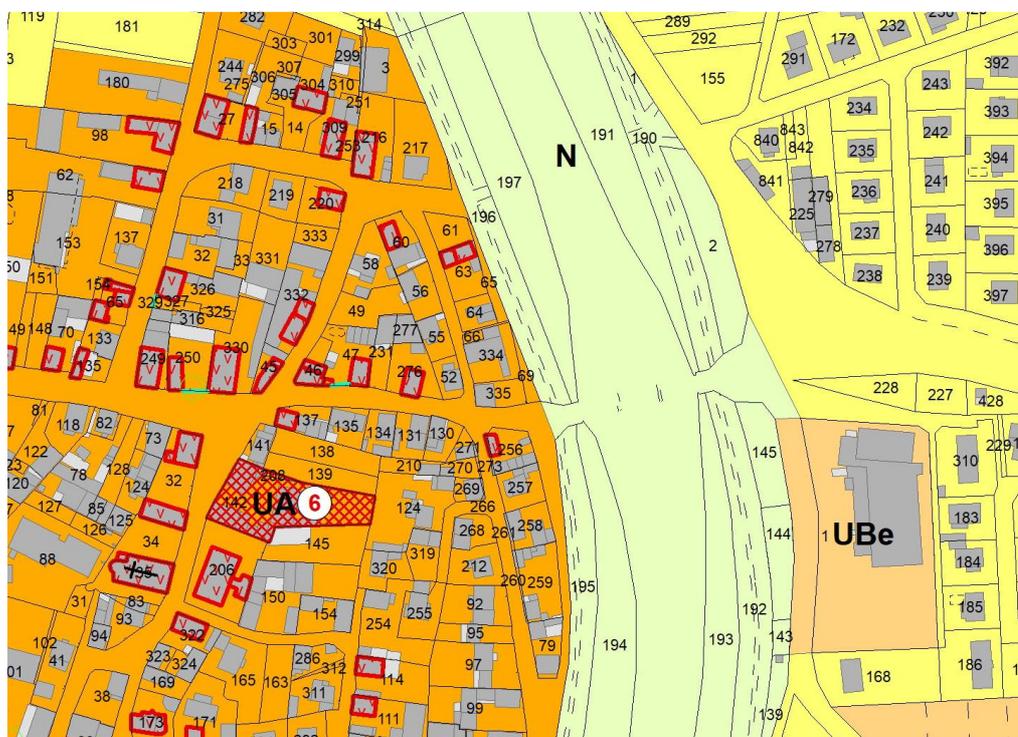
Extrait cadastral : parcelle section 3 n° 0142 de 15.04 ares et parcelle section3 n°208: 0.26 are (26m2)

## Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait PLU approuvé : rue de l'église/rue de l'école en zone UA : l'école publique et la parcelle 142 jouxtant celle-ci ainsi que la petite parcelle 208 (section 3)

## Extrait du règlement graphique APRES modification



## 2.3. Inscription d'un emplacement réservé en zone UB

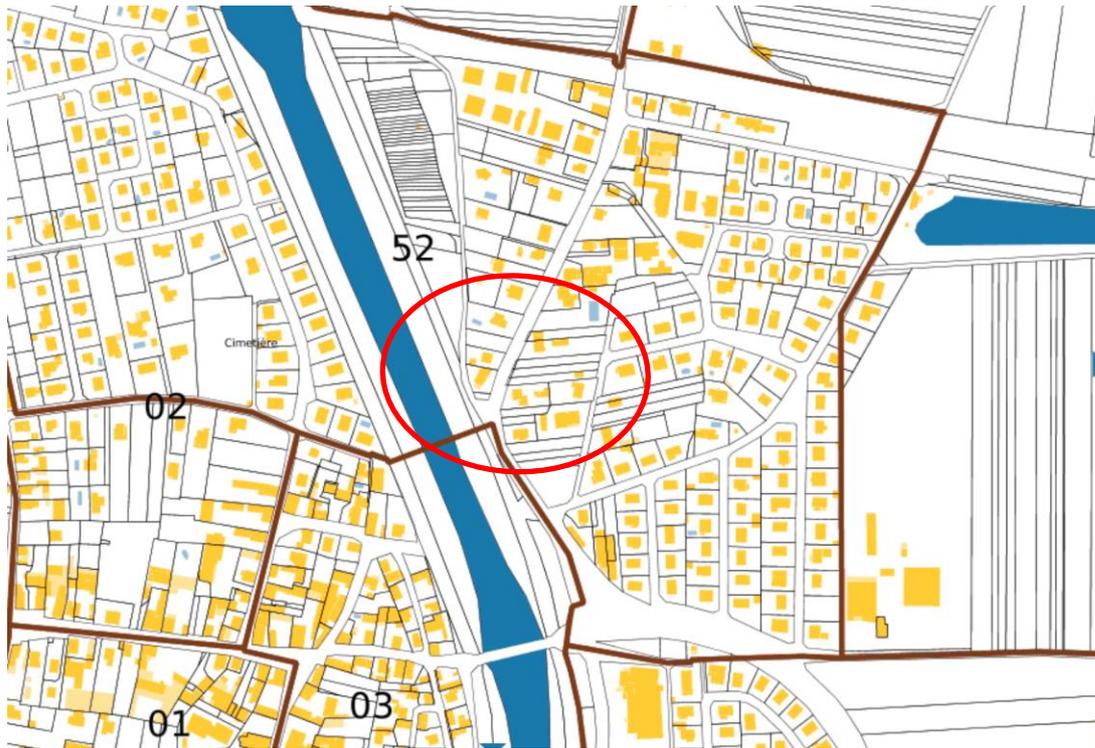
### 2.3.1. Description et extrait du plan du PLU approuvé

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 dont les parcelles 465 à 467.

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

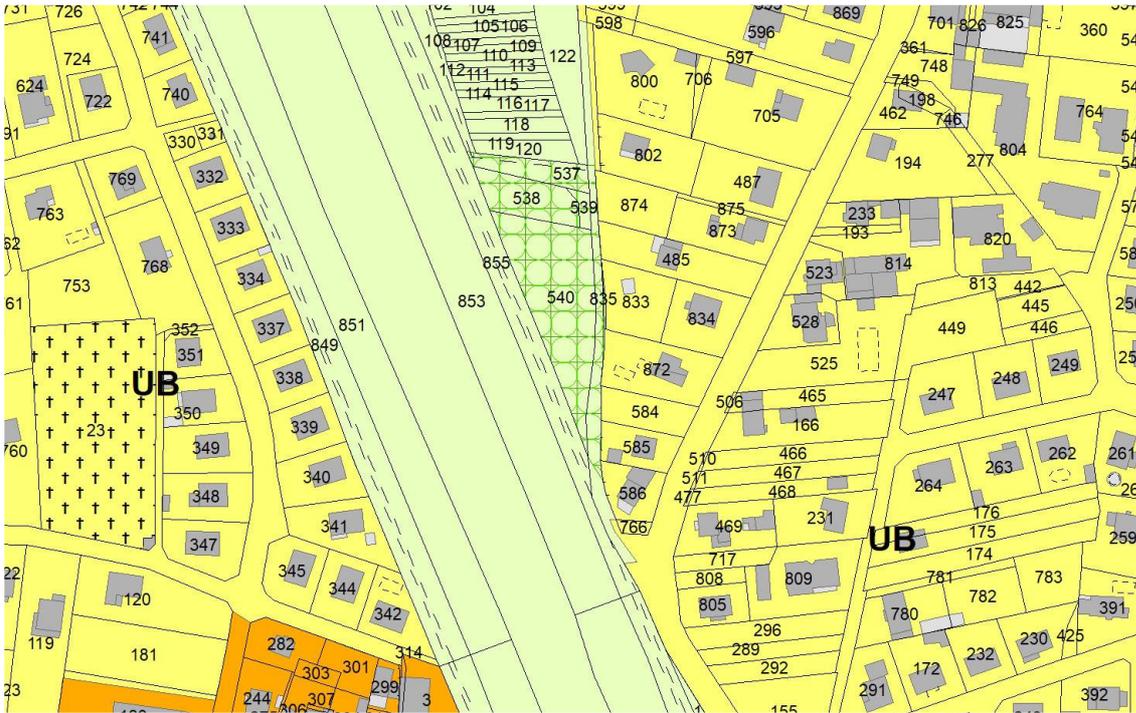




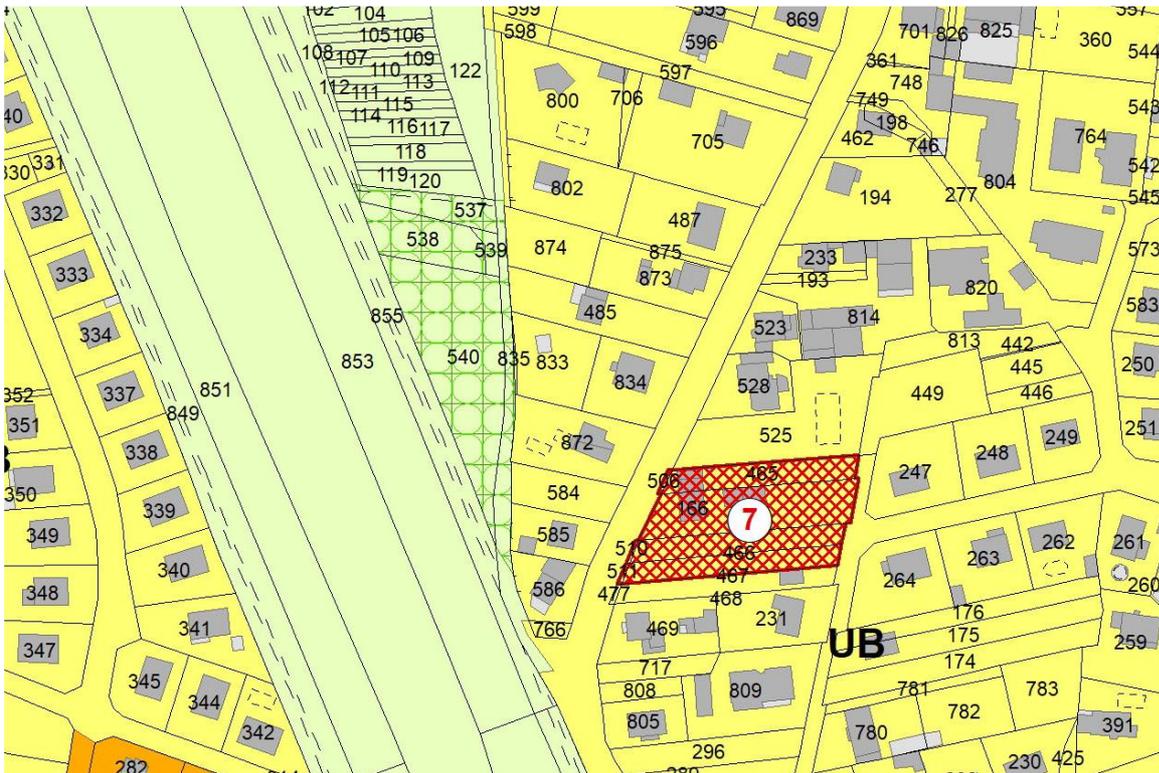
Inscription d'un emplacement réservé d'une superficie totale de 27 ares 13 ca sur les parcelles 166, 465, 466, 467, 506, 510 et 511 section 52.

### 2.3.2. Dispositions envisagés pour le PLU modifié : extrait plan de zonage et liste des emplacements réservés modifiés

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait du règlement graphique APRES modification



## 2.4. Adapter la réglementation en 1 AU 1

### 2.4.1. Description et objet de la modification

Il s'agit d'améliorer les dispositions du secteur 1 AU 1 localisé au sud du village Rue de Sainte Croix en Plaine (vers Logelheim), 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- voir ci-dessus point 2.1).

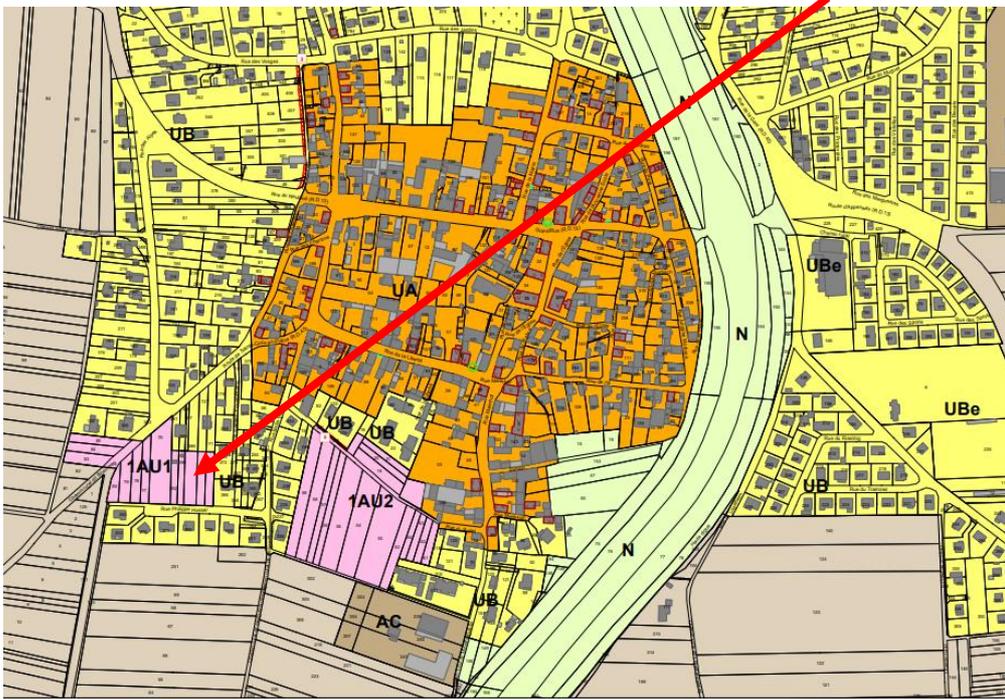
L'objectif est d'éviter une opération ne garantissant pas une bonne insertion dans le site, compte tenu des caractéristiques de l'environnement bâti.



### 2.4.2. Extrait du règlement graphique du PLU approuvé : secteur 1 AU1

Il est noté que la modification envisagée ne concerne pas le zonage (règlement graphique).

Extrait du règlement graphique : non modifié



### 2.4.3. Dispositions envisagés pour le PLU modifié : modifications de l'OAP

Extrait de l'OAP AVANT et APRES modification



- Secteur 1 AU 1: objet de l'OAP
- Espaces de transition végétale à créer
- Noyers à préserver
- Accès et sorties à la zone

il s'agit notamment de tenir compte de l'évolution parcellaire et bâti du secteur depuis l'élaboration du PLU: le principe d'accès au secteur d'urbanisation par la rue de Sainte-Croix en Plaine est maintenu mais est déplacé plus au nord par sécurité/visibilité (et le principe d'accès possible -quelle que soit son orientation- depuis la rue Husser est maintenu). L'*Espace de transition végétale à créer* qui ne permettait pas une bonne visibilité et sécurité des flux et accès -car mal positionné-, est maintenu dans son principe mais est déplacé à l'Ouest du site (coté Sud ) afin d'assurer sa fonction de transition et d'insertion paysagère du futur secteur urbanisé et de créer un cadre de vie de qualité pour ce futur secteur urbanisé.

Par cohérence, la mention indiquant à l'article 3 du règlement de la zone 1 AU 3.1.4 page 46, qu' « Aucun accès direct rue de Sainte-Croix n'est autorisé » est supprimé dans le règlement (mentions rouges rayées) afin d'admettre d'entrer et sortir de ce secteur et finaliser l'urbanisation de ce secteur.

Pour mémoire, le règlement du secteur 1 AU 1 est également modifié (voir point 2.1 de la présente note -recul par rapport aux limites séparatives).

## 2.5. Adapter la réglementation en 1 AUe

### 2.5.1. Description et objet de la modification

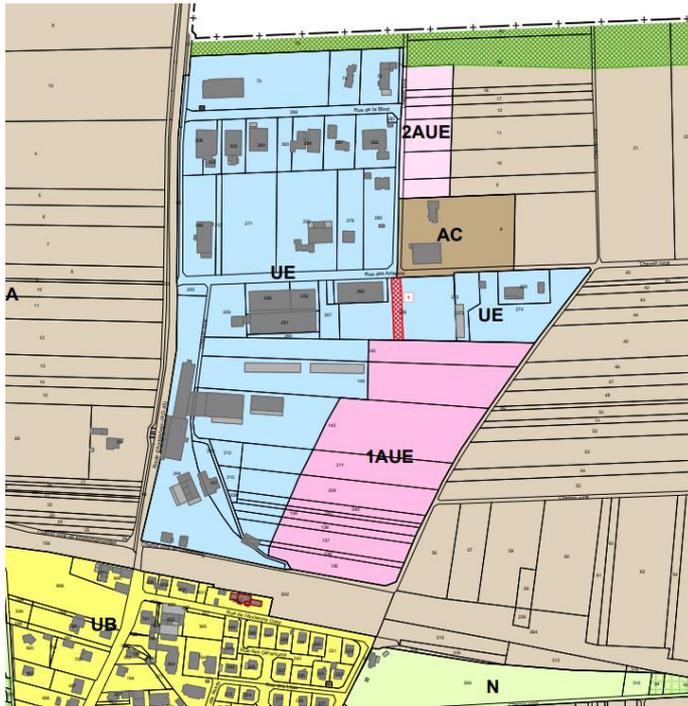


Il s'agit de revoir l'aménagement du secteur d'activités économiques 1 AUe localisé au nord -Est du village (Route d'Andolsheim), en continuité des zones urbaines existantes au Nord/Est, dans le but d'une meilleure adaptabilité. Si à l'origine et lors de l'élaboration du PLU, le développement de ce secteur 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 -il est plus aisé de traiter avec une même activité -connue- que plusieurs activités indéfinies, aux contraintes pouvant être différentes-. 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 cette établissement.

### 2.5.2. Extrait du règlement graphique du PLU approuvé : secteur 1 AUe

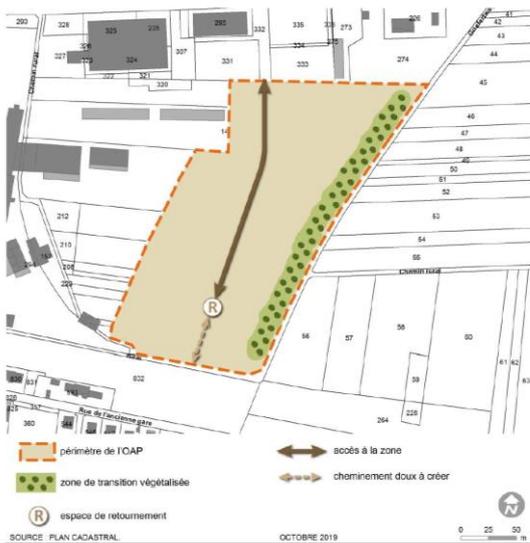
Il est noté que la modification envisagée ne concerne pas le zonage (règlement graphique).

Extrait du règlement graphique : non modifié



### 2.5.3. Dispositions envisagés pour le PLU modifié : modifications de l'OAP

Extrait de l'OAP AVANT et APRES modification



OAP du PLU approuvé



OAP du PLU modifié

L'axe central imposée n'est plus nécessaire dans la mesure où une mono-activité sera présente et la composition se fera en fonction des contraintes propres à l'établissement Armbruster. La notion de « petites » activités est supprimée eu égard désormais au développement de l'entreprise sur ce site.

La desserte du site se fait -sans changement- depuis le Nord du site (via la rue des Artisans), cette desserte devra pouvoir être partagée entre les véhicules légers ou d'approvisionnement, et les cycles/piétons. L'amorce de cette voirie est définie et positionnée selon le schéma OAP

et pourra se développer ultérieurement selon les besoins, nécessités, contraintes propres à l'entreprise (avec bouclage par exemple); toutefois si cette voie est organisée en impasse, elle devra se terminer par une aire de retournement.

### 3. Les incidences de la modification

Les modifications envisagées touchent des parties du territoire déjà urbanisées et concerne des ajustements réglementaires ponctuels.

Par leurs portées limitées, ces modifications n'auront pas d'incidence négative sur l'environnement et la santé humaine. En effet, elles :

- Ne conduisent pas à une consommation d'espace supplémentaire.
- Ne nuisent pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en état des continuités écologiques.
- Ne nuisent pas à une répartition équilibrée entre emplois, habitat, commerce et service.
- Ne génèrent pas d'impact supplémentaire sur les flux de déplacement au PLU.

Le tableau suivant décrit les principales incidences prévisibles de ces modifications en matière d'urbanisme :

Point	Objet	Principales incidences prévisibles
1	<b>Modification des articles UA2.1.10 et UB 2.1.10 du règlement et 1 AU 2.1.8</b>	Ce point correspond à un ajustement réglementaire du PLU en zones UA, UB et 1 AU 1 et contribue à donner un peu d'aisance dans l'implantation bâtie dans le respect du village traditionnel. Par ailleurs, l'implantation en limite séparative demeure également possible. Les modifications n'auront donc pas d'incidence prévisibles sur l'environnement.
2	<b>Inscription d'un emplacement réservé en zone UA</b>	Renouvellement urbain : réemploi de parcelles déjà équipées pour un projet d'équipement public/pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles/renforcement de la centralité. Les modifications auront donc une incidence prévisible plutôt positive sur l'environnement par l'absence de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole.
4	<b>Inscription d'un emplacement réservé en zone UB</b>	Projet sur des espaces déjà desservis et équipés Création et identification d'un espace pôle d'équipements sportifs et/ou associatifs à l'échelle villageoise qui n'implique aucune extension urbaine nouvelle  Les modifications auront donc une incidence prévisible plutôt positive sur l'environnement par l'absence de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole.

5	Adapter la réglementation en 1 AU	<p>Pour le secteur 1 AU1 :</p> <p><b>Amélioration de la sécurité</b> : déplacement d'un espace vert à créer qui aurait pu gêner la visibilité à cet endroit, déplacement de l'accès d'entrée dans le secteur pour une visibilité améliorée</p> <p>Maintien et repositionnement d'un Espace de transition végétale à créer : <b>amélioration d'un point de vue paysager de la perception visuelle de l'entrée de village</b> Sud paysage : <b>augmentation d'espèces végétales locales</b> sur ce secteur : <b>amélioration du cadre de vie et maintien de la biodiversité.</b></p> <p><b>Ajout de la protection de 2 noyers existants</b> sur la bordure occidentale du secteur : amélioration du cadre de vie et maintien de la biodiversité.</p> <p>Pour le secteur 1 AUe :</p> <p>Maintien de la zone de transition végétale et protection de celle-ci</p> <p>Ajout de la nécessité de partage de la voirie</p> <p>Par mesure de sécurité et fluidité des déplacements : exigence d'une aire de retournement maintenue pour la voirie, augmentation des circulations sur ce secteur.</p>
---	-----------------------------------	---

#### 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 (dont le SCoT Colmar Rhin Vosges) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

#### ZSC Hardt-Nord

#### 5. Contenu du dossier

La présente procédure comprend les pièces suivantes :

1. Note de présentation
  - 3.1 Règlement écrit
  - 3.2 Règlement graphique et liste ER
4. OAP

