



Modification PLU Sundhoffen

juin 2024

Réponses au PV de synthèse relatif à la modification du PLU de Sundhoffen

1. L'OAP route de Sainte-Croix en Plaine

- **L'Aménagement du nouveau carrefour : comment limiter sa dangerosité ?**
REG2 - REG4 - REG5 - REG7 - REG11- REG13- MAIL6 - MAIL4 - MAIL 5
- **Accès automobile du secteur Ouest / topographie**
REG6 – REG11 - REG13

...

Question de la commissaire enquêtrice

Quels types d'aménagement prévoit la commune pour sécuriser l'ensemble de ces accès et débouchés de rue sur la route de Sainte-Croix en Plaine ? Un aménagement commun pourrait-il être envisagé ?

Comment l'accès au secteur Ouest de l'OAP peut-il être organisé ?

Réponse Commune /Adauhr : il s'agit d'un projet pensé depuis 30 ans et qui était bloqué : l'urbanisme d'aujourd'hui est le résultat de certaines opportunités passées, l'urbanisation a commencé dans ce secteur (d'où le secteur 1 AU 1) puis ultérieurement l'aménagement était envisagé vers 1 AU2. Un projet d'aménagement a été récemment déposé par un aménageur et transmis aux instances compétentes.

En l'état il n'y a pas de choix mais des réflexions et des pistes, la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution tels que par exemple un plateau ralentisseur, des feux intelligents pour traiter la vitesse excessive, une étude de traitement de la traversée sur cette entrée de village : Pour renforcer la sécurité à l'entrée du village la commune pourrait s'orienter vers la mise en place d'un feu intelligent qui serait possible indépendamment de l'opération d'aménagement.

- **Aménagement pour ralentir les flux en entrée de ville sud**
REG4 -REG5-COUR1-mail 6
Les contributeurs s'opposent à la solution du « dos d'âne », dont il n'est pas question dans le dossier d'enquête.

Question de la commissaire enquêtrice

Si les contributeurs partagent le constat de la dangerosité de cet axe et de la nécessité de ralentir les flux, ils s'interrogent quant aux dispositifs que choisira la commune pour répondre à l'impératif de sécurité. Quelles sont les pistes envisagées par la commune pour apaiser l'entrée du village ?

Réponse Commune /Aduhr : Comme dit précédemment, en l'état il n'y a pas de choix mais des réflexions et des pistes (ex : à voir pour un plateau ralentisseur /un feu « intelligent » ...) pour traiter la vitesse excessive et les risques sur cette entrée de village, la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution.

Pour renforcer la sécurité à l'entrée du village la commune pourrait s'orienter vers la mise en place d'un feu intelligent qui serait possible indépendamment de l'opération d'aménagement.

- La densité bâtie / les formes collectives / troubles de jouissance
REG2 - REG4 - REG5 – REG6- REG7- REG13 – MAIL6

...

Questions de la commissaire enquêtrice

*Quelles mesures la commune a-t-elle prises pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions de la zone 1AU1 et favoriser les transitions avec le déjà-là ?
Une spatialisation des gradations de densité serait-elle envisageable ?*

Réponse Commune /Aduhr : la zone 1 AU 1 au sud -ouest du village se situe de part et d'autre de la rue de Sainte-Croix en Plaine. L'urbanisation de la zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les implantations par rapport aux limites séparatives pourront se faire avec un recul de 3 mètres dans le cadre de cette modification : le recul de 2 mètres est en effet porté à 3 mètres afin de permettre l'espacement des constructions : c'est une mesure pouvant favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions à venir. L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de l'unité paysagère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout, ce qui peut correspondre à une maison avec 2 étages et combles. 40 % au moins de l'unité foncière devra rester non imperméabilisée.

Les noyers en fond de parcelles sont à préserver, de plus une transition paysagère devra être assurée par des plantations à réaliser (cf OAP « espaces de transition végétale à créer »).

En l'état actuel sur cette partie Nord-ouest, il n'y a pas de de projet d'aménagement déposé.

La spatialisation des gradations de densité sera tributaire des contraintes techniques sur le terrain (léger dénivelé) cf courrier CeA récent.

- La rue Philippe Husser :
 - gestion des flux supplémentaires et aménagements à prévoir ?

Question de la commissaire enquêtrice

La commune a-t-elle engagée des réflexions ou travaux sur ces problématiques ?

Réponse Commune /Aduhr :

Dès le départ cette zone 1 AU1 a été mise en place dans le cadre du PLU. Elle était déjà constructible au POS révisé de 1995. (rue Philippe Husser)

Le projet actuellement déposé (Sud-Est) ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur le secteur et même devrait faciliter l'accès de la partie originelle de la rue Philippe Husser qui va se prolonger au sein de la zone d'aménagement jusqu'à la rue Sainte -Croix.

Pour mémoire, en l'état la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution sur ces problématiques de vitesse excessive et risques en entrée de village.

- Maintien du chemin d'exploitation

Question de la commissaire enquêtrice

Ce chemin d'exploitation a-t-il vocation à être maintenu si un nouvel accès, certes résidentiel, va être créé plus au nord ? Que prévoit la commune pour ce tronçon ?

Réponse Commune/Aduhr : non ce chemin d'exploitation n'a pas vocation à être maintenu, ne serait-ce que pour des raisons de sécurité ; les agriculteurs ne passent plus par ce chemin. Les particuliers qui passent par-là sont en infraction. Après l'opération d'aménagement, ils auront un accès facilité.

Certaines clôtures sont sur le domaine public. Pour le déclassement il y aura une enquête publique simple avec nomination d'un commissaire enquêteur. La commune a déjà délibéré sur ce déclassement (joindre la DCM du 12 février 2024).

- **L'insertion paysagère de l'opération**

Dans le secteur ouest, les contributeurs considèrent qu'il faudrait maintenir le cerisier au même titre que les 2 noyers. *Cette solution est-elle envisageable ?*

Réponse Commune/Aduhr : il n'appartient pas à la collectivité de se prononcer sur ce point : les noyers (d'une quarantaine d'années) sont en fond de parcelles et forment un écran avec le domaine agricole, ils n'obèrent pas l'aménagement du secteur contrairement au cerisier.

Les contributeurs s'interrogent : Le masque paysager latéral est déplacé pour des raisons de sécurité, mais les particuliers pourront installer des clôtures ? *Des dispositions particulières pourront-elles être prises au droit des intersections ?*

Réponse Commune/Adauhr : Des clôtures basses ou l'absence de clôture devraient être retenues pour les intersections pour des questions de visibilité : à voir pour une inscription dans le règlement 1 AU 1 art 2.2.2: « Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès et des carrefours des voies. »

2. L'emplacement réservé n° 6 :

2 contributrices favorables à l'ER 6.

Question de la commissaire enquêtrice

S'il est nécessaire de permettre le développement des équipements scolaires et ses annexes, en cœur de village, la commissaire enquêtrice s'interroge toutefois sur la dimension de l'ER6. Comment la commune a-t-elle évalué ce besoin ? L'ER6 intègre une habitation située en front de rue. Cette habitation est-elle être adaptée pour être convertie en équipement scolaire ? A quel coût ?

Réponse Commune /Adauhr : l'Emplacement Réservé (ER) permet de geler les terrains pour cette réalisation. La parcelle qui intègre une habitation est située au milieu du projet et pourrait être convertie en équipement scolaire ou périscolaire, voire administratif. En ce qui concerne l'évaluation du coût, on ne se place pas dans le cadre d'un droit de préemption urbain sur cette parcelle mais le cas d'un ER : si un propriétaire le souhaite, il peut mettre – dans le cadre de son droit de délaissement- la collectivité en demeure d'acheter l'intégralité de la parcelle, d'où le choix d'un ER établi sur l'ensemble de la parcelle.

3. L'emplacement réservé n° 7 :

Question de la commissaire enquêtrice

La commune est invitée à préciser le choix de localisation de l'ER7 et les précautions qu'elle envisage de prendre pour favoriser l'insertion de l'équipement sportif projeté dans une zone à dominante résidentielle.

Réponse Commune /Adauhr : la commune n'a pas d'autres espaces : c'est une réserve foncière pour la commune pour un projet collectif ou d'intérêt général. Cet équipement viendra compléter ce secteur déjà lieu d'implantation de petits équipements (aire de jeux, pique-niques). Il ne s'agirait pas d'envisager un complexe sportif.

4. Autres contributions :

Mail2 : ne peut aboutir dans cadre de la modification

Courrier 2 : La commune souhaite renforcer les dispositions de son patrimoine bâti dans son règlement et dépasser la simple identification au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Question de la commissaire enquêteur

Combien de bâtiments seraient concernés par cette nouvelle règle d'aspect qui impacterait les possibilités de rénovation thermique ?

Réponse Adauhr : d'après notre service juridique, ce point ne figurait pas dans le dossier transmis aux PPA et à la MRAe. Il ne peut pas être ajouté sans ces transmissions.

Dès lors il faut :

- soit recommencer l'enquête publique avec un dossier comprenant ce point
- soit engager une modification simplifiée.

Registre 10 :

Le projet de résidences seniors ...

Question de la commissaire enquêteur

La commune pourrait-elle envisager un assouplissement des règles de stationnement en zones urbaines pour des projets d'hébergement résidentiel adapté ?

Réponse Commune /Adauhr : il n'est pas envisagé de modifier ces règles. Une autre solution pour ce projet précis serait possible.

Mail 4 mail6

Rappeler les motivations qui ont conduit à prioriser la zone 1AU1

Réponse Commune : pour des raisons d'accessibilité de sécurité routière, le choix a été fait de définir premièrement la zone 1 AU 1, plus accessible (proche des réseaux) puis la zone 1 AU2.

5. Avis des PPA :

- **Observation de la CCI**

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler une observation. Pour une meilleure compréhension, les termes utilisés pour la voirie partagée dans le texte et dans le schéma sont à uniformiser (voie ou espace).

Quel est l'avis de la commune au sujet de cette observation ? Quelle suite donnera-t-elle ?

Réponse Commune /Adauhr : Oui il s'agira d'uniformiser les termes et d'utiliser la même sémantique. Proposition : utiliser la mention « voie partagée ».

- **Observation de la CeA :**

La CeA remarque qu'il manque des précisions sur les conditions d'accès à la RD45 du côté ouest du secteur.

Quelles conditions d'accès la commune souhaiterait-elle définir ?

Réponse Commune /Adauhr : une seule voie d'accès est envisagée. Le meilleur positionnement est à trouver par l'aménageur.

- **Observations de la DDT :**

La DDT demande l'intégration de la partie est de la zone 1AU1 dans le périmètre de l'OAP et invite la commune à prévoir des liaisons douces au sein de la zone 1AU1 dans le respect de l'orientation 2 du PADD.

Quel est l'avis de la commune au sujet de ces observations ? Quelle suite donnera-t-elle ?

Réponse Commune /Adauhr : La solution est de classer en zone UB le reste de la zone 1AU 1 (non couverte par l'OAP car une partie est dès à présent construite (une autorisation d'urbanisme -maison d'habitation – avait été accordée avant les travaux de révision du POS pour le transformer en PLU).

Les liaisons douces sont prévues : continuité de trottoirs des 2 cotés entre la rue de sainte croix en plaine et rue Philippe Husser, (voir OAP écrite qui pourrait être complétée en 4.2.4 par « La desserte au sein du secteur devra également permettre les cheminements doux (piétons, cycles)».

6. Questions de la commissaire :

- Si la commune a souhaité augmenter le recul des constructions par rapport aux limites séparatives, elle admet les constructions sur limite sans aucune restriction. Une longueur maximale des constructions sur limites peut être définie et elle n'a pas choisi de le faire. Quelles en sont les raisons ?

Réponse Commune : La commune n'y a pas pensé.

Réponse Adauhr : d'après notre service juridique, ce point ne figurait pas dans le dossier initial. Il ne peut être ajouté sans évaluation de sa teneur et impacts. Il devrait être transmis aux PPA et à la MRAe.

Dès lors il faudrait l'intégrer dans une nouvelle procédure, vérifier que les possibilités de construire ne sont pas diminuées de 20 % (cas d'une modification simplifiée).

- A quelle échéance la zone 1AUe sera-t-elle urbanisée ?

Réponse Commune : Les discussions sont en cours entre Colmar Agglomération -compétente pour la Zone d'Activités- et les propriétaires concernés et devraient aboutir courant de l'année 2024.