

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

Approuvée par Délibération du Conseil
Municipal du 8 Juillet 2024

Le Maire

Jean-Marc SCHULLER



SOMMAIRE

| | |
|--|-----------|
| 1. Contexte de la présente procédure..... | 3 |
| 2. Adaptations et modifications envisagées | 5 |
| 2.1. Modification des articles UA 2.1.10, 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 1 | 12 |
| 2.5. Adapter la réglementation en 1 AUe | 15 |
| 3. Les incidences de la modification | 17 |
| Modification des articles UA 2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement | 17 |
| Inscription d'un emplacement réservé en zone UA | 17 |
| Inscription d'un emplacement réservé en zone UB | 18 |
| Adapter la réglementation en 1 AU | 18 |
| 4. Justifications par rapport aux documents supra-communaux..... | 18 |
| 5. Contenu du dossier..... | 18 |

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.

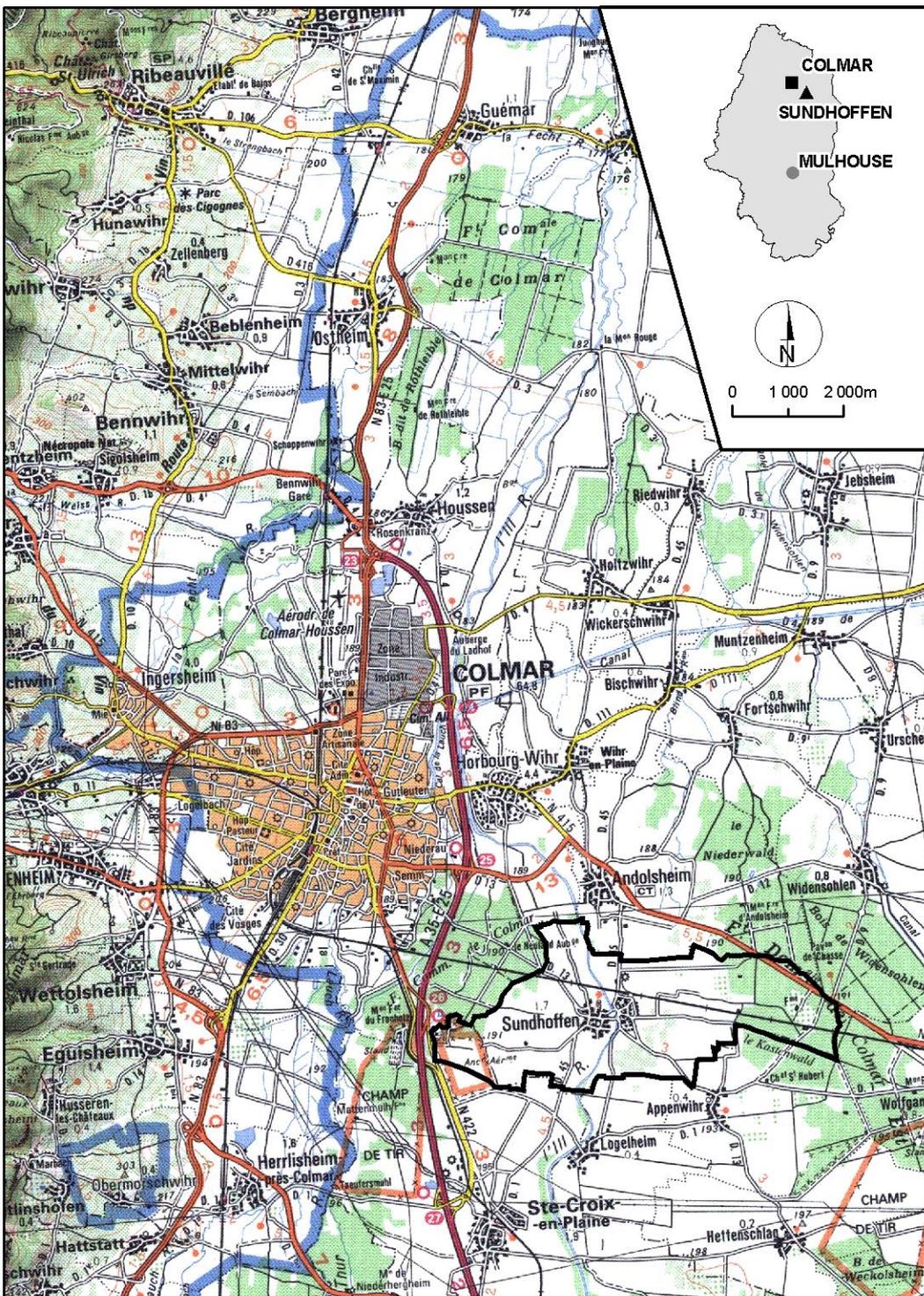
Les modifications portent sur :

- la modification des articles UA et UB 2.1.10 et 1AU 2.1.8 du règlement ;
- 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 envisagées

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. 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 2.1.8** 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 envisagées 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 2.1.8** 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 parcelle 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.

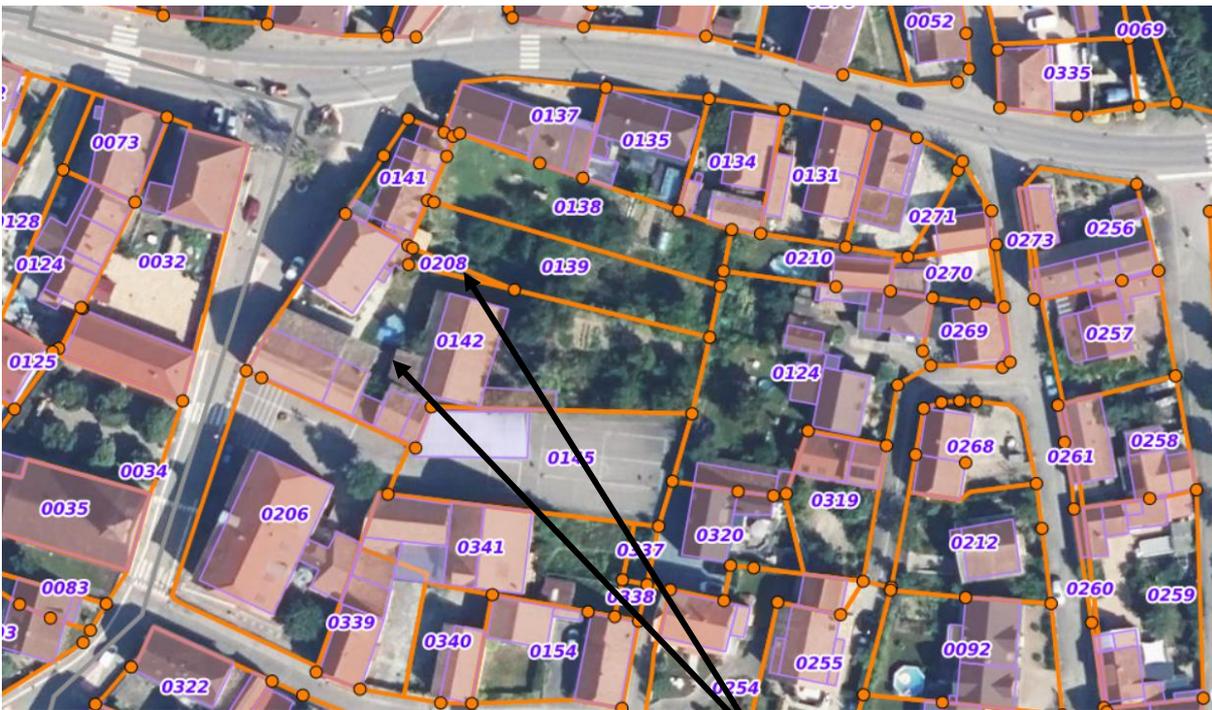
2.2. Inscription d'un emplacement réservé en zone UA

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 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.

2.2.2. Dispositions envisagées 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



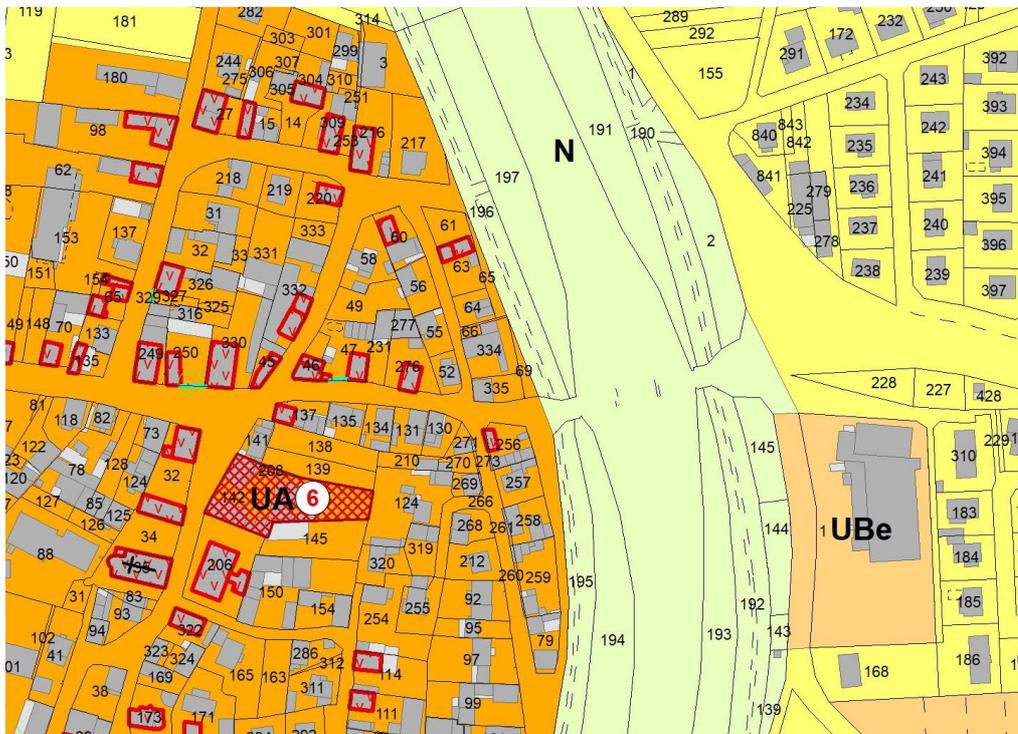
Extrait cadastral : parcelle section 3 n° 142 de 15,04 ares et parcelle section 3 n° 208 : 0,26 are (26m²)

Extrait du règlement graphique AVANT modification



Extrait PLU approuvé : rue de l'Eglise/rue de l'Ecole en zone UA : l'école primaire 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

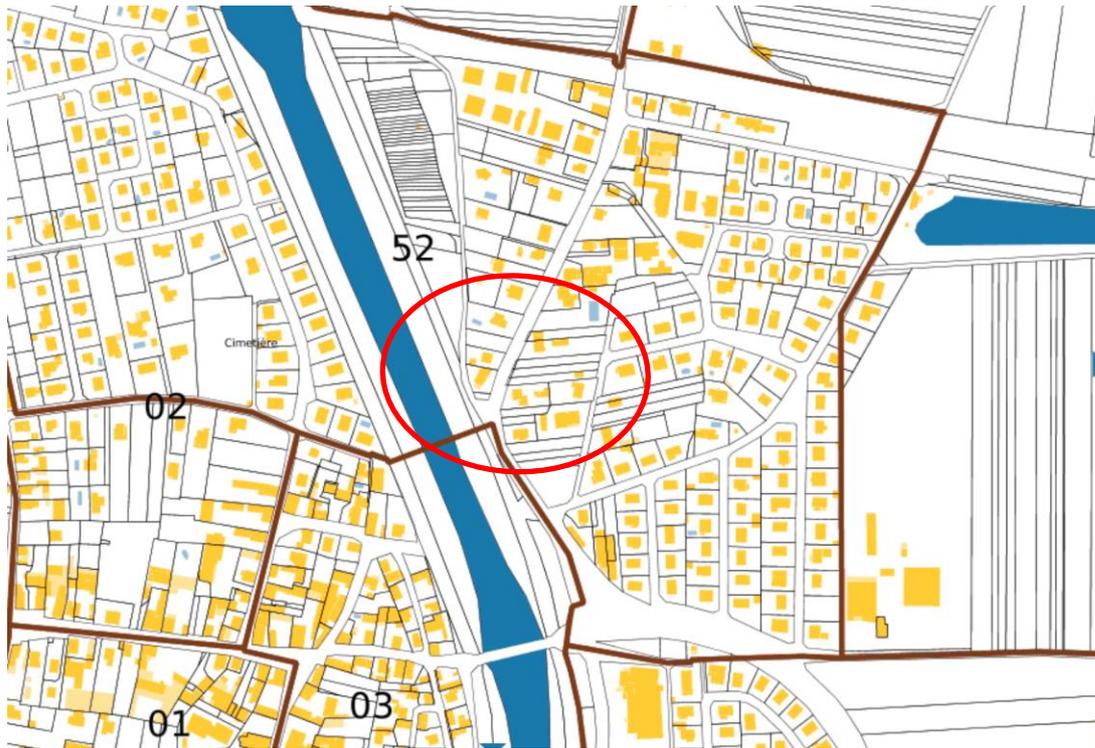
2.3.1. Description et extrait du plan du PLU approuvé

Pour rappel, une des orientations du PADD est de conforter les équipements afin de conserver une offre d'équipements publics 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 visent à compléter les équipements publics existants en place. 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 publics sur les parcelles 166, 465 à 467.

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

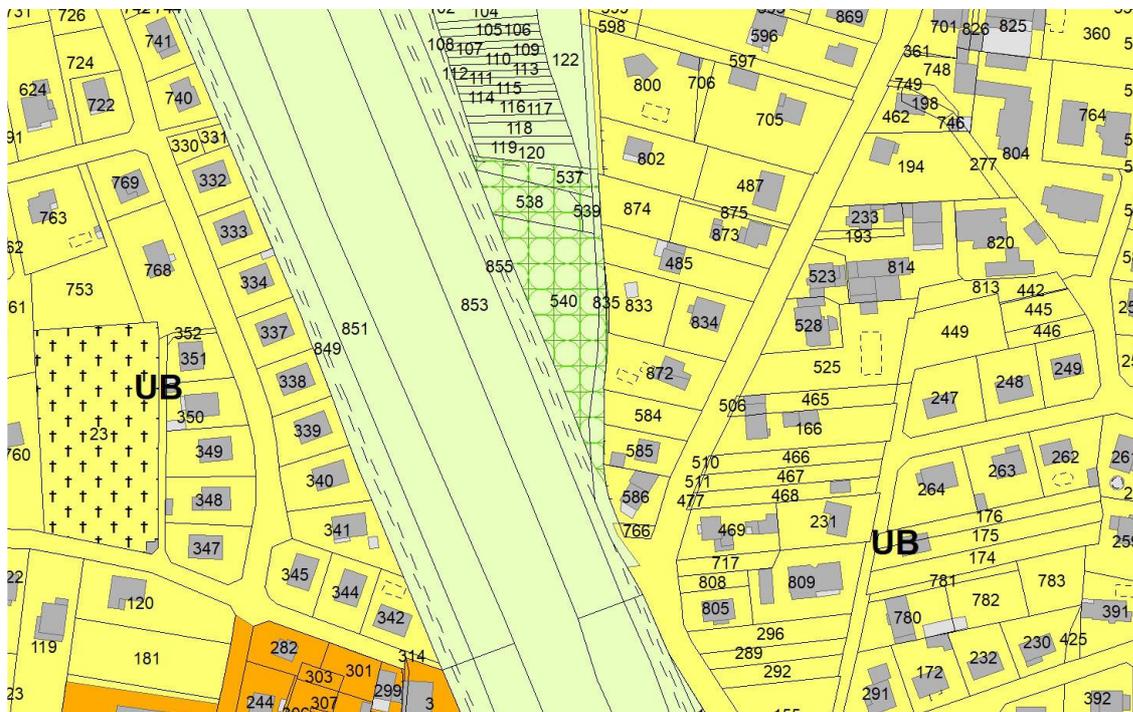




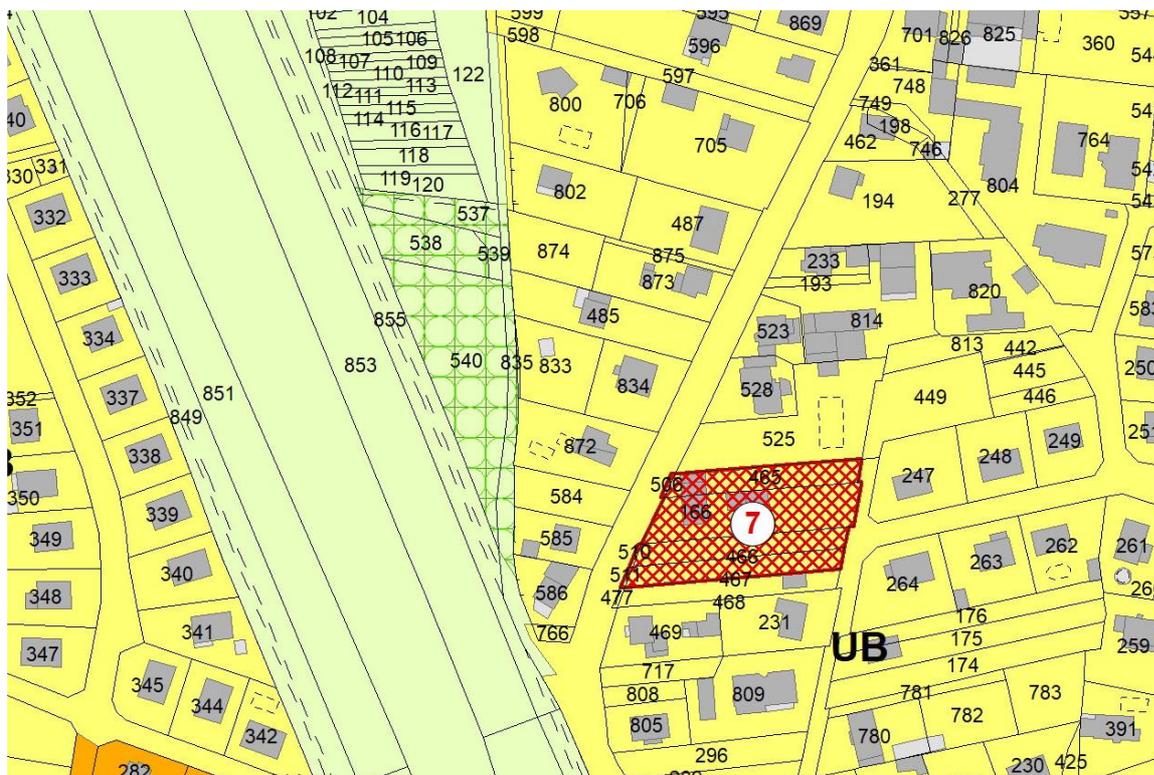
Inscription d'un emplacement réservé d'une superficie totale de 27 ares 13 ca sur les parcelles 166, 465, 466, 467, 506, 510 et 511 section 52.

2.3.2. Dispositions envisagées pour le PLU modifié : extrait du 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-Ouest et au Sud-Ouest, dans le but d'une plus grande qualité urbaine.

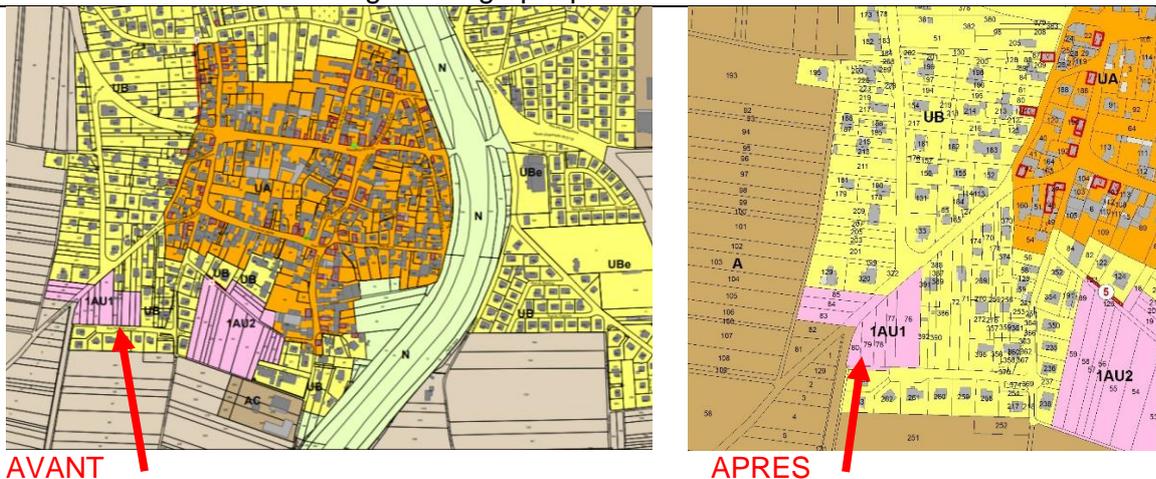
L'objectif est d'éviter une opération ne garantissant pas une bonne insertion dans le site, compte tenu des caractéristiques de l'environnement bâti.



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

La modification envisagée concerne le zonage (règlement graphique et écrit) et l'OAP.

Extrait du règlement graphique AVANT et APRES modification



2.4.3. Extrait du règlement écrit du PLU approuvé : secteur 1 AU1

Dans le règlement, au paragraphe 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ; il est ajouté au 2.2.3 pour des raisons de sécurité et bonne visibilité l'alinéa suivant relatif à la hauteur limitée des clôtures :

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. Le long de la RD 45 et aux abords des accès et carrefours avec la rue de Sainte Croix-en-Plaine, elles ne devront pas dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre. Ailleurs elles ne pourront dépasser 1,80 mètre.

2.4.4. Dispositions envisagées pour le PLU modifié : modifications de l'OAP

Extrait de l'OAP AVANT et APRES modification



La zone est divisée en 2 quartiers : un dit « Nord-Ouest (au Nord de la rue de Sainte-Croix-en-Plaine) » et un dit « Sud-Ouest (au Sud de la rue de Sainte Croix-en-Plaine) ».

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 au Nord-Ouest du site 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 ailleurs dans l'OAP, les deux noyers existants sont protégés.

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-en-Plaine n'est autorisé » est supprimé dans le règlement afin d'admettre d'entrer et sortir de ce secteur et finaliser l'urbanisation de ce secteur.

Pour des raisons de sécurité, un seul et unique accès desservira le quartier Nord-Ouest. Il devra être tenu compte dans l'aménagement de la topographie du terrain, notamment en ce qui concerne le positionnement des parkings, des accès et voiries, l'écoulement des eaux pluviales, la gradation de densité.

De même, un seul et unique accès desservira le secteur Sud-Ouest pour rejoindre la rue Husser. Cette rue fera la place aux circulations douces (piétons, vélos).

Le périmètre de l'OAP inclut un ancien chemin d'exploitation qui n'est plus en usage, ce qui constitue également une mesure de sécurisation de ce quartier nouveau (par l'abandon d'un accès direct et dangereux sur la rue Sainte Croix-en-Plaine depuis ce chemin).

La recherche et le souci de sécurité, conduit également à ce que les clôtures aux abords des accès et des carrefours des voies soient réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en ce qui concerne la visibilité à ces abords et notamment leur hauteur ne pourront excéder 1, 50 mètre aux abords des accès et le long de la rue de Sainte Croix-en-Plaine/ RD 45 (1, 80 mètre ailleurs).

Enfin, afin de favoriser des déplacements apaisés et sécurisés, un aménagement de sécurité devra être prévu en entrée de village, sur la Rue de Sainte Croix-en-Plaine. Par ailleurs, comme évoqué plus haut, une desserte au sein du quartier Sud-Ouest devra permettre et favoriser les cheminements doux (piétons, cycles).

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

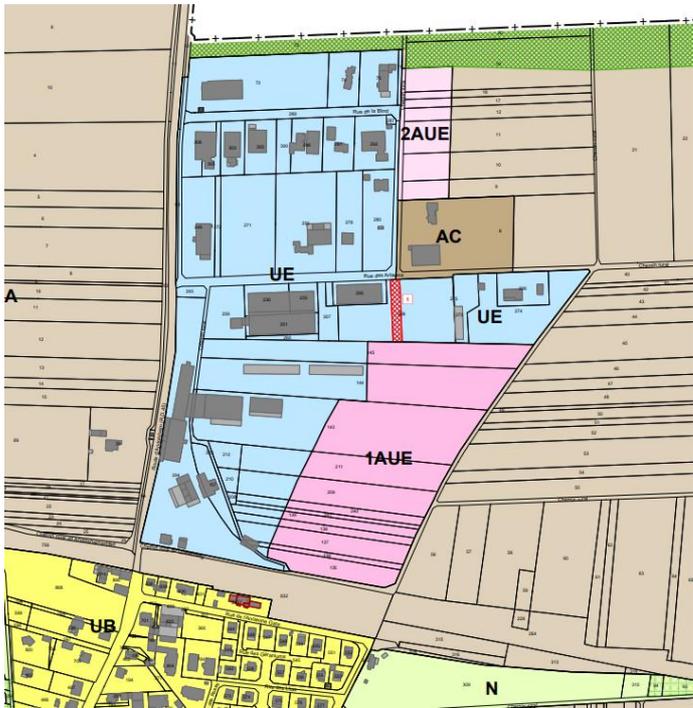


Il s'agit de revoir l'aménagement du secteur d'activités économiques 1 AUe localisé au Nord-Est du village (Route d'Andolsheim), en continuité des zones urbaines existantes au Nord/Est, dans le but d'une meilleure adaptabilité. Si à l'origine et lors de l'élaboration du PLU, le développement de ce secteur 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 cet établissement.

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

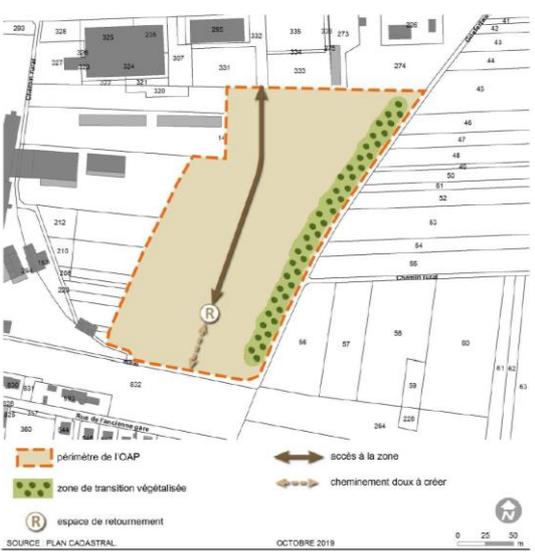
Il est noté que la modification envisagée ne concerne pas le zonage (règlement graphique).

Extrait du règlement graphique : non modifié



2.5.3. Dispositions envisagées 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 imposé 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 concernent 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 | Modification des articles UA 2.1.10, UB 2.1.10 et 1 AU 2.1.8 du règlement | 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 | Inscription d’un emplacement réservé en zone UA | 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 et par la résorption d’une dent creuse. |

| | | |
|---|---|--|
| 3 | Inscription d'un emplacement réservé en zone UB | <p>Projet sur des espaces déjà desservis et équipés. Création et identification d'un espace pôle d'équipements publics à l'échelle villageoise qui n'implique aucune extension urbaine nouvelle et qui contribue à résorber une dent-creuse.</p> <p>Les modifications auront donc une incidence prévisible plutôt positive sur l'environnement par l'absence de consommation nouvelle d'espace naturel ou agricole.</p> |
| 4 | Adapter la réglementation en 1 AU | <p>Pour le secteur 1 AU1 :</p> <p>Amélioration de la sécurité : 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 : amélioration d'un point de vue paysager de la perception visuelle de l'entrée de village Sud paysage, augmentation d'espèces végétales locales sur ce secteur, amélioration du cadre de vie et maintien de la biodiversité.</p> <p>Ajout de la protection de 2 noyers existants sur la bordure 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 de 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, contraintes applicables au territoire étudié (dont le SCoT Colmar Rhin Vosges, ZSC Hardt-Nord) ainsi qu'avec les servitudes d'utilité publique existantes.

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

