

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Modification approuvée

KUNHEIM



1. Note de présentation

MODIFICATION N°3

Approuvée par délibération du Conseil Municipal
du 6 février 2014

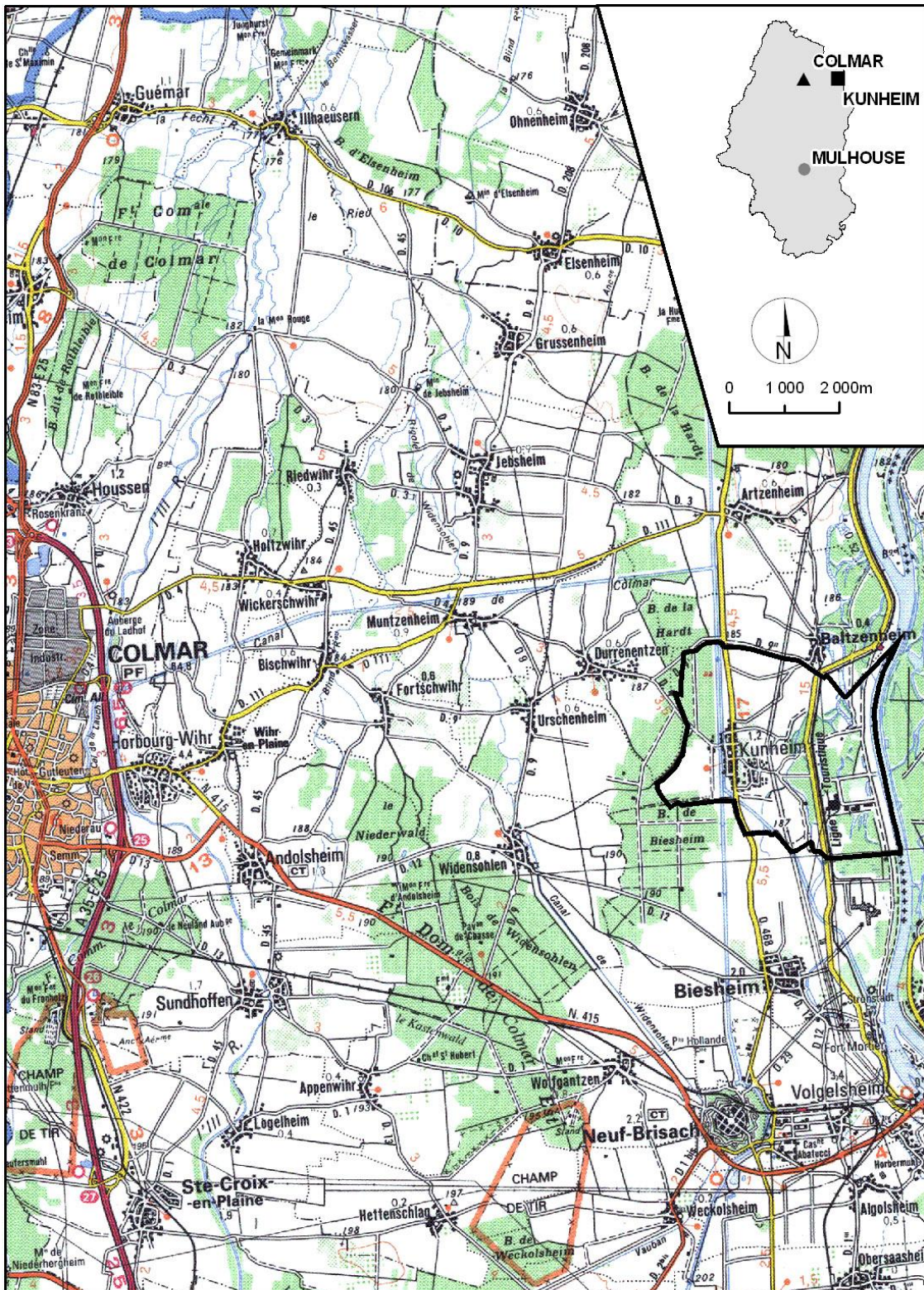
Le Maire



Février 2014

SOMMAIRE

I.	CONTEXTE DE LA PROCEDURE.....	3
II.	CONTENU DE LA MODIFICATION.....	3
1.	REORGANISATION DE LA ZONE NB	3
2.	MODIFICATION DES CONDITIONS D'URBANISATION DE LA ZONE UD.....	9
3.	CHANGEMENT D'AFFECTATION DU SECTEUR D'ACTIVITES NAA.....	11
4.	MISE A JOUR DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	11
III.	ASPECTS ENVIRONNEMENTAUX	12
IV.	INCIDENCES PREVISIBLES SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT ET MESURES PRISES POUR LEUR PRESERVATION ET LEUR MISE EN VALEUR	12
V.	JUSTIFICATION AVEC LES NORMES SUPRA-COMMUNALES	13
VI.	RESPECT ET PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	14
VII.	LA PROCEDURE ADOPTEE	14



Sources : SCAN 100 (c) IGN France 2002 BD-CARTO (c) IGN France 1996 - Réalisation ADAUHR/TD-Juillet 2012

Note de présentation

I. Contexte de la procédure

La Ville de KUNHEIM est dotée d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 mars 1975.

Ce document a fait l'objet de deux modifications approuvées le 15 juillet 1985 et le 4 septembre 2007, ainsi que d'une modification simplifiée approuvée le 18 septembre 2012.

De plus, une mise à jour du POS a également été approuvée le 17 décembre 1993.

La commune a décidé d'engager une nouvelle procédure de modification de son P.O.S. approuvé afin de permettre la concrétisation des objectifs suivants :

- Réorganisation de la zone NB afin de favoriser un aménagement cohérent du site
- Changement d'affectation d'une partie de la zone NAa destinée initialement à l'accueil des structures artisanales
- Evolution des conditions d'urbanisation de la zone UD
- Suppression de quatre emplacements réservés

II. Contenu de la modification

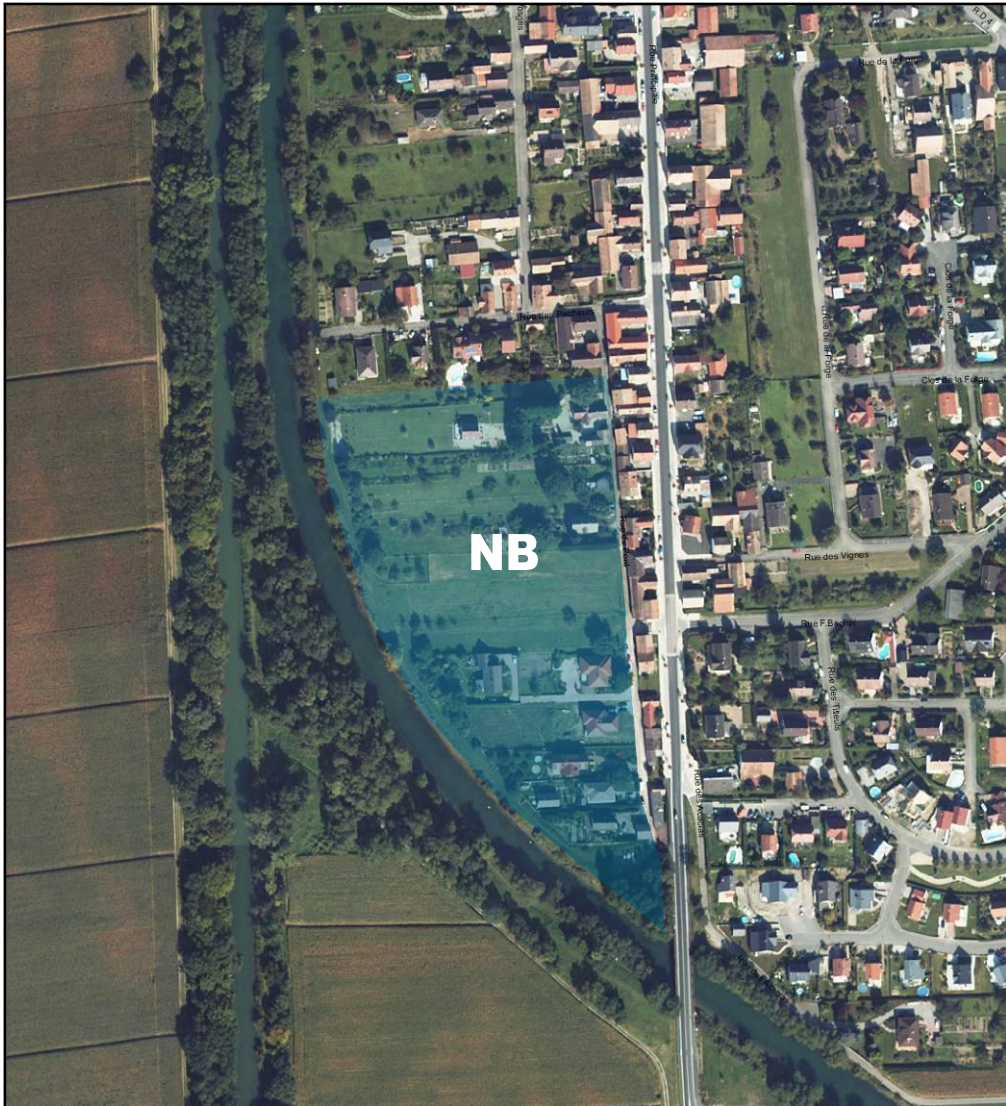
Les points modifiés portent sur les zones UD et NB, ainsi que sur le secteur NAa du P.O.S. approuvé. Les changements apportés concernent le plan de zonage, le règlement et le rapport de présentation.

1. Réorganisation de la zone NB

La zone NB, localisée au lieu dit « Auf dem Kanal », est définie par le POS initial comme une « zone naturelle non équipée, qui n'est pas destinée à l'urbanisation future, mais qui n'est pas protégée pour des motifs de valeur agricole des sols ou d'intérêt des sites ». Ce type d'affectation avait été défini afin de prendre en compte le caractère partiellement urbanisé d'un secteur n'ayant toutefois pas vocation, en raison notamment de la faiblesse initiale des équipements existants en périphérie, à permettre un aménagement d'ensemble.

Depuis, un certain nombre d'aménagements ont été réalisés et ont contribué à une évolution des possibilités d'urbanisation de la zone :

- Création en 1995, d'une liaison entre la rue du pont et la rue principale favorisant l'accès aux terrains concernés ;
- Suite à un plan d'alignement approuvé en 2010, élargissement de la rue du pont, connexion du site au réseau d'assainissement collectif communal, renforcement de la conduite d'alimentation en eau potable,...



De plus, compte tenu des préoccupations liées à la maîtrise de la consommation foncière dans le cadre du développement communal, une réflexion a été menée concernant l'opportunité de fixer les conditions de nature à permettre une ouverture à l'urbanisation cohérente de ce site localisé à l'intérieur de la trame villageoise et en contiguïté avec des zones urbaines équipées.

Conformément à certains des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale « Colmar-Rhin-Vosges », applicable à la commune, les dispositions mises en place devront permettre notamment une diversification des types de logement et une densification raisonnable du site.

Cette zone est localisée dans la partie sud/ouest du village. Elle se trouve délimitée par la rue des pêcheurs et la rue du Pont, respectivement au nord et à l'est, et par le canal du Rhône au Rhin à l'ouest et au sud.

L'objectif précédent sera traduit de la façon suivante dans le cadre de la présente modification :

- reversement en zone d'urbanisation future des terrains ou parties de terrains disponibles pour l'urbanisation. Compte tenu des objectifs de densité et d'organisation existants, il convient de prévoir la mise en place d'un secteur particulier NAb qui se distinguera de la zone NA par la mise en place de dispositions spécifiques ;
- classement en zone UD de la majorité des terrains déjà bâtis de façon à inscrire ceux-ci dans un cadre adapté ;
- fixer un certain nombre d'options d'aménagement pour le site visant à définir dans le cadre de la présente procédure, les principales orientations envisagées, et à encadrer ainsi l'urbanisation future ;
- en complément des options précédentes, supprimer l'emplacement réservé n°5, initialement destiné à permettre un bouclage de la zone NB (rue des pêcheurs/ rue du pont), et n'ayant plus lieu d'être. Ce point est également repris au chapitre 4 du présent document.

De façon à prendre en compte les thèmes précédents, les documents du P.O.S. approuvé sont ainsi modifiés :

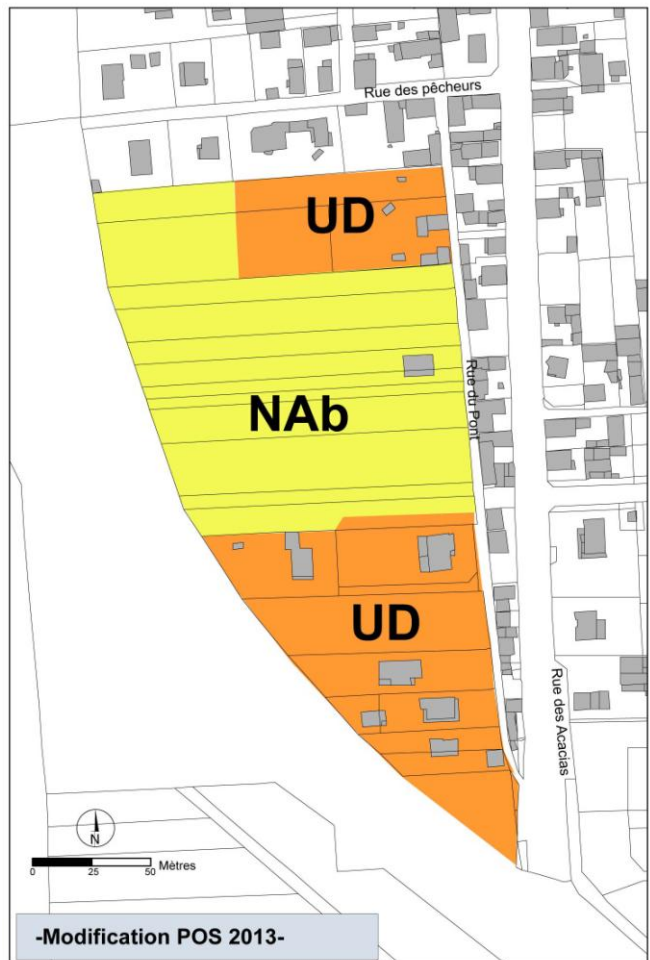
Plan de zonage :

Suppression de la zone NB sur le site – Création d'un secteur NAb spécifique – intégration de certains terrains en zone urbaine UD – suppression de l'emplacement réservé n°5

Règlement :

Création des dispositions suivantes applicables au secteur NAb :

- Caractère de la zone : « le secteur NAb est destiné à l'urbanisation du site dit « Auf dem Kanal » dans lequel la vocation principale d'habitat sera recherchée avec notamment une densification raisonnable du bâti et la diversification des types de logements » ;
- L'article NA2 est complété de façon à intégrer la création du secteur NAb, ainsi que les conditions de son ouverture à l'urbanisation : nécessité d'opérations d'ensemble, superficie minimale pour une opération, référence à des principes d'aménagement,... Les dispositions précédentes doivent notamment favoriser un aménagement cohérent et organisé des terrains disponibles.



A noter que, suite à la réorganisation de ce chapitre, l'article NA10 concernant les hauteurs des constructions, et présentant un renvoi à l'article NA 2.3., est également modifié.

- La définition de dispositions spécifiques au secteur NAb :

Article NA 5. – *Caractéristique des terrains* :

Compte tenu de la nécessité de procéder à une reconfiguration parcellaire dans le cadre de tout projet d'aménagement, il n'y a plus lieu de prévoir une superficie minimale de façade sur rue.

Article NA 6. – *Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* :

Cet article fixe les conditions permettant de favoriser une consommation économe du foncier mobilisé tout en laissant une marge de manœuvre concernant les possibilités d'implantation par rapport à la voie, notamment pour assurer la visibilité à la sortie des garages.

Article NA 7. – *Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* :

Comme dans le reste de la zone NA, il est prévu de fixer à 3 mètres la distance minimale de recul par rapport aux limites de propriété. Cependant l'article permet l'implantation sur limite en cas de projet commun à deux propriétés voisines ou dans le cas d'une construction de superficie limitée.

Article NA 13. – *Espaces libres et plantations* :

Cet article introduit la nécessité de garantir la prise en compte des espaces verts dans le cadre des projets de façon à pouvoir maintenir un certain caractère « rural » des secteurs et de favoriser les éléments de biodiversité.

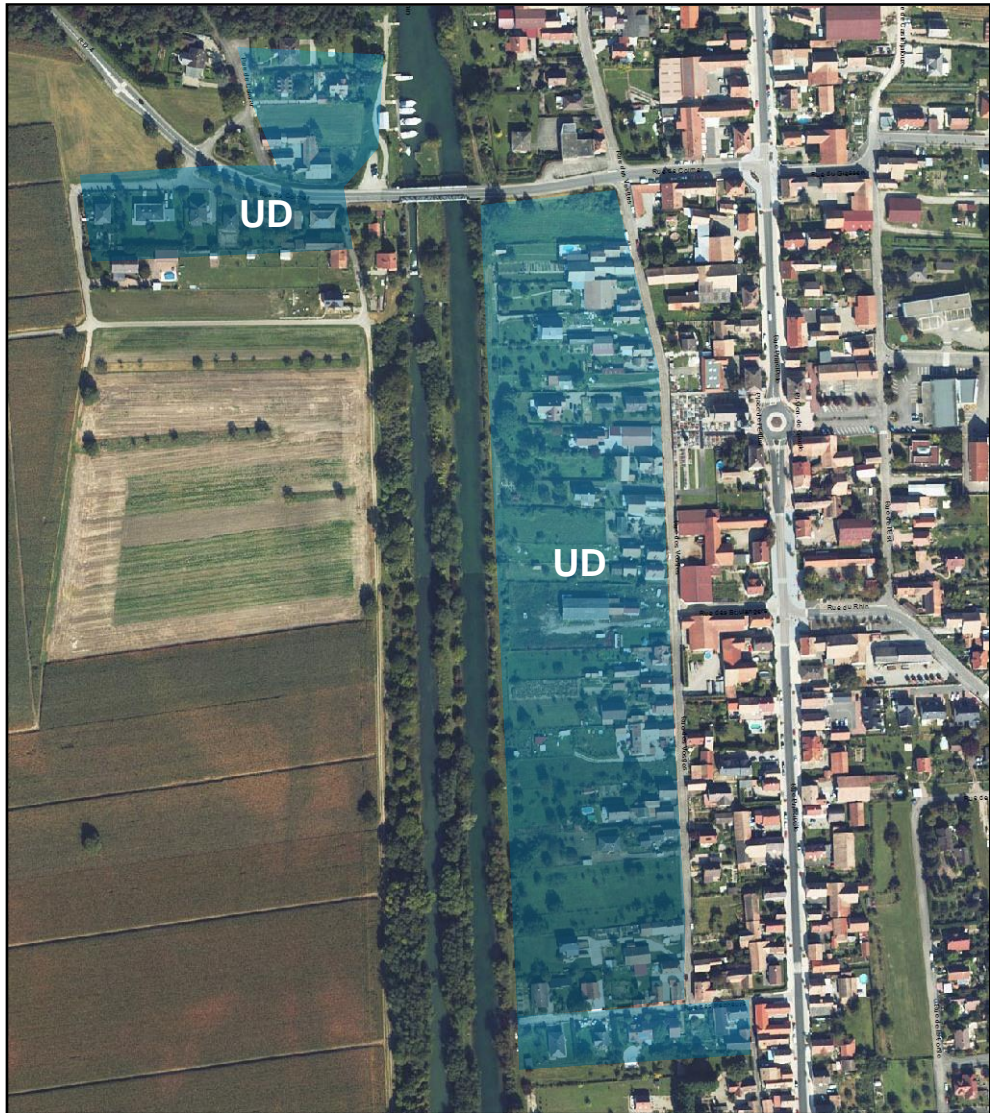
Rapport de présentation :

Intégration des principes d'aménagement qui devront être pris en compte lors de l'aménagement futur du secteur NAb.

La définition des modalités d'un aménagement cohérent du site permettra à terme une gestion rationnelle des parcelles en long existantes, une densification convenable du secteur et une organisation efficace du quartier de nature à garantir une insertion des nouveaux aménagements dans le tissu bâti existant.

Les principes définis devront notamment prendre en compte les objectifs généraux suivants :

- Garantir une diversification de l'offre en logement et une densification adaptée du secteur d'extension telles que présentées par le S.C.O.T. « Colmar – Rhin – Vosges »
- Assurer une desserte cohérente de l'ensemble du site
- Favoriser la réalisation d'espaces publics structurants
- Assurer l'accès aux abords du canal



2. Modification des conditions d'urbanisation de la zone UD

La zone UD est une zone à dominante d'habitat de très faible densité. Elle est principalement localisée en partie ouest du village, entre les espaces centraux (rue Principale) et le canal du Rhône au Rhin.

Les terrains existants dans cette zone sont desservis à partir de la rue des Vosges, voie communale secondaire.

Une zone UD, de taille limitée, localisée à la sortie ouest du village (rue des Alouettes) est également inscrite au plan.

Concernant la zone UD desservie par la rue des Vosges, la configuration foncière existante fait apparaître un parcellaire en bande, composé de longs et assez étroits terrains.

Le règlement applicable à cette zone prévoit, dans son article 5 qui traite des caractéristiques des terrains, une obligation de justifier d'une façade sur rue d'au moins 15 mètres pour les terrains pouvant accueillir des projets, visant notamment à éviter des constructions en deuxième position par rapport à la voie.

Dans un souci de densification de l'espace et d'économie du foncier, la commune a souhaité faire évoluer cette disposition afin de faciliter la constructibilité sur les parcelles concernées, et permettre ainsi la réalisation de projets de construction. Cette évolution facilitera la mobilisation des terrains disponibles dans le tissu bâti existant.

Afin d'atteindre le but précédent, il est décidé de supprimer la disposition de l'article UD5 qui conditionne la constructibilité des terrains à la justification d'une façade sur rue d'au moins 15 mètres.

Ainsi l'article UD 5 ne fera désormais plus apparaître aucune disposition réglementaire.



3. Changement d'affectation du secteur d'activités NAa

Le secteur NAa a vocation à accueillir des activités artisanales. Celui-ci est localisé dans la partie sud du village, en continuité avec les zones d'habitation existantes.

Les quelques parcelles les plus au sud sont déjà occupées par des structures artisanales liées pour partie à la branche du bâtiment.

Cependant, compte tenu de la configuration du site et notamment des difficultés d'accès pour les véhicules lourds (pas d'accès direct depuis la rue principale, voirie étroite) et des nuisances potentielles créées pour le voisinage, la commune souhaite modifier la vocation des terrains encore non urbanisés. Un reclassement en zone d'habitat NA est ainsi décidé pour ces parcelles localisées entre les bâtiments d'activités existants et les lotissements d'habitation situés plus au nord.

Le plan de zonage est ainsi modifié en conséquence.

4. Mise à jour des emplacements réservés

La mise en place d'emplacements réservés répond au souci de permettre la future réalisation d'aménagements d'intérêt collectif sur des terrains dont la collectivité n'a pas encore la maîtrise foncière.

En effet, la mise en place de ces emplacements réservés sur les emprises foncières respectives permet de s'assurer qu'il ne pourra être réalisé sur celles-ci, aucune opération autre que celles prévues au document d'urbanisme.

Cependant, il peut être nécessaire de faire évoluer la liste des emplacements réservés suite à la réalisation des aménagements initiaux ou au contraire à l'abandon de certains projets.

Ainsi, il convient au niveau local de supprimer un certain nombre d'emplacements réservés prévus par le P.O.S. initial :

- **Emplacement réservé n° 2 destiné à permettre la desserte de la zone UA :**
La voie correspondante ayant été réalisée (rue Schweitzer), il n'y a plus lieu de conserver cet emplacement réservé.
- **Emplacement réservé n°3 destiné à assurer la liaison entre la partie centrale et les quartiers à l'Est :**
La voie correspondante ayant été réalisée (rue du Giessen), il n'y a plus lieu de conserver cet emplacement réservé.
- **Emplacement réservé n° 5 destiné à assurer la desserte de la zone NB initiale :**
Les principes d'aménagement concernant l'urbanisation du futur secteur NAb, définis dans le présent dossier de modification (cf chapitre n°1) ne prévoient ni l'accès direct au secteur depuis la rue des pêcheurs, ni une desserte interne telle que suggérée par le tracé de l'emplacement n°5. Ainsi, celui-ci est supprimé.
- **Emplacement réservé n°9 destiné à assurer la desserte de la zone NA :**
Le secteur concerné par l'emplacement réservé a été urbanisé depuis la mise en place de celui-ci, avec création d'une voie de desserte permettant l'accès local (rue des Tilleuls). Il n'y a donc pas lieu de conserver l'emplacement n°9. Celui-ci est supprimé.

Afin de prendre en compte la suppression des 4 emplacements réservés précédents, le plan de zonage est actualisé en conséquence.

De plus la liste des emplacements réservés est également actualisée.

III. Aspects environnementaux

Le territoire communal est concerné par un certain nombre de protections environnementales compte tenu des sites naturels existants à préserver. Cependant, au vu de leur localisation au sein du tissu bâti villageois, les espaces concernés par la présente procédure sont considérés de façon générale comme non impactés par les différents périmètres de protection naturelle définis sur la commune.

Le périmètre de protection Natura 2000

Ce périmètre concerne notamment l'espace naturel et forestier à l'est du village. Il s'agit de la zone spéciale de conservation (ZSC) du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch – partie haut-rhinoise (FR420 2000).

Les zones prises en compte dans la présente procédure de modification ne sont pas concernées par ce périmètre de protection.

La zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Il s'agit d'une ZNIEFF de type II (Rhin canalisé et grand canal d'Alsace dans le cours intermédiaire entre Neuf-Brisach et Strasbourg). L'inventaire des ZNIEFF est un recensement géographique délimité du patrimoine naturel. Cependant, ce classement n'a pas de valeur juridique et ne constitue pas un élément de protection réglementaire des espaces correspondants

La trame verte et bleue

Il s'agit d'une mesure consistant à préserver et restaurer les continuités écologiques au sein d'un réseau fonctionnel, aussi bien terrestre (trame verte) qu'aquatique (trame bleue).

Les sites étudiés ne sont pas directement concernés par des mesures au titre de ces réseaux naturels.

Les zones humides remarquables

Les sites étudiés ne sont pas directement concernés par la présence d'un périmètre de zones humides remarquables et de zones à dominante humide.

La forêt de protection

Les sites étudiés ne sont pas concernés par le périmètre de forêt de protection.

L'aire d'étude du hamster

Le territoire communal est intégré dans l'aire historique et dans l'aire de reconquête. Lors de la dernière campagne de comptage, il n'y a cependant pas eu de terriers recensés.

L'environnement urbain dans lequel se développent les projets, est réputé non favorable à la présence du hamster.

IV. Incidences prévisibles sur le site et l'environnement et mesures prises pour leur préservation et leur mise en valeur

Réorganisation de la zone NB

Le projet vise à définir de nouvelles conditions d'urbanisation du site considéré afin de favoriser un aménagement et une organisation cohérents de façon à répondre à des problématiques locales : rationalisation du parcellaire existant, connexion avec le tissu bâti périphérique, densification adaptée du site,...

Les options définies dans le cadre de la modification vont permettre à terme la création d'un nouveau secteur urbain destiné à répondre pour partie aux besoins communaux en matière de logements.

L'urbanisation future du site entraînera l'arrivée d'un certain nombre de ménages et les conditions de vie pour les familles déjà présentes seront ainsi modifiées : circulation, constructions, vie sociale,... Cependant, la configuration générale du site ainsi que les orientations définies sont de nature à favoriser une intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant sans qu'il n'y ait de nuisances trop importantes pour le voisinage.

La mise en place d'un schéma d'aménagement et de nouvelles dispositions applicables dans le cadre du secteur d'urbanisation future NAb, vont permettre de réaliser un aménagement d'ensemble de nature à valoriser les espaces disponibles existants sur le site.

La quasi totalité des parcelles déjà bâties localisées dans la zone NB initiale est reversée en zone UD de façon à prendre en compte leur affectation présente et permettre une évolution individuelle de chaque propriété dans la limite des périmètres de propriétés existants.

Modification des conditions d'urbanisation de la zone UD

Cette modification s'inscrit dans une volonté de favoriser l'urbanisation de certaines parcelles localisées dans la partie ouest du village, qui compte tenu de leur configuration générale (parcelles en long de largeur limitée), et du règlement applicable au secteur UD, ne pouvaient être mobilisées de façon satisfaisante.

Changement d'affectation du secteur d'activités NAa

La modification apportée vise à prendre en compte des difficultés et contraintes existantes dans cette partie concernant la fonction artisanale définie par le règlement du secteur NAa., notamment compte tenu des difficultés d'accès au site par les véhicules lourds. Ainsi, il n'est pas apparu souhaitable de conserver la vocation initiale de ce secteur. Sa réaffectation en zone à dominante d'habitat favorisera une meilleure intégration du site et permettra d'éviter un accroissement des nuisances liées à la circulation des camions, ...

Suppression de 4 emplacements réservés

Les évolutions concernant les emplacements réservés s'expliquent soit par le constat de la réalisation effective des aménagements initialement prévus (emplacements réservés n°2, n°3 et n°9), soit par la nécessité de prendre en compte et de s'adapter à la redéfinition du projet d'aménagement de la zone NB (emplacement réservé n°5). Il n'existe donc pas de conséquences directes pour les sites concernés par ces suppressions.

V. Justification avec les normes supra-communales

Le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.) « Colmar-Rhin-Vosges »

Ce document approuvé le 28 juin 2011 constitue le document d'urbanisme de niveau supérieur avec lequel la modification du P.O.S. doit être compatible. Le S.C.O.T. est actuellement en cours de révision.

Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.) et le document d'orientations générales (D.O.G.) du S.C.O.T. fixent d'une part, les objectifs généraux à atteindre, et d'autre part, les orientations et objectifs particuliers à mettre en œuvre.

La commune de Kunheim est identifiée dans l'armature urbaine du territoire du S.C.O.T. en tant que village.

La présente modification est compatible avec les dispositions du S.C.O.T. approuvé, notamment elle répond aux objectifs suivants :

- Répondre aux besoins résidentiels en s'assurant la maîtrise de l'étalement urbain
- Favoriser la densification du tissu bâti existant par réemploi du bâti en place et remplissage des interstices non bâtis
- Prévoir la mixité sociale

- Assurer la préservation des milieux agricoles et naturels.

VI. Respect et prise en compte des servitudes d'utilité publique

Les modifications apportées au présent dossier ne sont pas incompatibles avec les Servitudes d'Utilité Publique s'appliquant dans le cadre du P.O.S. en vigueur.

VII. La procédure adoptée

Les changements que la commune compte apporter au P.O.S. approuvé, tels qu'énoncés ci-dessus, peuvent faire l'objet d'une procédure de modification telle qu'elle est prévue à l'article L 123-19 du Code de l'Urbanisme.

En effet, ces changements ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et ne comportent pas de graves risques de nuisances.

