

COMMUNE DE

GEUDERTHEIM

Révision n°1
Révision simplifiée n°1
Modification n°1
Modification n°2
Modification n°3

09/09/2004
27/06/2008
26/02/2010
30/08/2013
28/02/2020

NOTE DE PRESENTATION

(A annexer au rapport de présentation)

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

VU POUR ETRE ANNEXE
A LA DELIBERATION DU
10/07/2020

A GEUDERTHEIM



Pierre Gross
Le Maire
Pierre GROSS

COMMUNE DE GEUDERTHEIM

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GEUDERTHEIM

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

Sommaire

| | | |
|------|---|---|
| A. | Introduction..... | 3 |
| B. | Procédure mise en œuvre | 3 |
| C. | OBJET : Ajouter une exception relative aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernant l'obligation générale de disposer de fenêtres plus hautes que larges. | 5 |
| 1. | Objectif de la modification | 5 |
| 2. | Points modifiés..... | 5 |
| D. | ANALYSE DES FLUX DE CIRCULATION AVEC FRANCHISSEMENT DES PASSAGES A NIVEAU 6 | |
| E. | INCIDENCES NATURA 2000 ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX..... | 7 |
| 1.1. | Incidences Natura 2000..... | 7 |
| 1.2. | Incidences sur les autres éléments environnementaux | 7 |
| F. | ANNEXES : cartes des enjeux environnementaux..... | 9 |

A. INTRODUCTION

La Commune de Geudertheim a approuvé son Plan Local d'Urbanisme par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2004. Le document a depuis subi un certain nombre d'évolutions :

- révision simplifiée n°1 approuvée le 27 juin 2008,
- modification n°1 approuvée le 26 février 2010,
- modification n°2 approuvée le 30 août 2013,
- modification n°3 approuvée le 28 février 2020.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune, une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée.

Objet de la modification simplifiée n° 1 : Ajouter une exception relative aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif concernant l'obligation générale de disposer de fenêtres plus hautes que larges.

B. PROCEDURE MISE EN ŒUVRE

La présente notice explicative a pour objet d'exposer le contenu de la modification simplifiée n°1 du PLU et d'en justifier les motivations. **Elle est destinée à être annexée, après approbation, au rapport de présentation qu'elle complète et modifie.**

Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification peut être mise en œuvre car la Commune n'envisage :

- Ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables,
- Ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Ni 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. Enfin, cette modification ne comporte pas de graves risques de nuisance.
- Ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf 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.

Selon l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

il peut, à l'initiative du Maire ou du président de l'autorité compétente, être adopté selon une procédure simplifiée.

Dans le cas présent, le changement apporté n'entraîne ni une majoration de plus de 20% des possibilités de construire, ni une diminution de ces possibilités, ni la réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser : seule une modification réglementaire concernant l'aspect extérieur des constructions est envisagée.

En outre, le projet de modification ne porte pas atteinte aux orientations définies au PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables). Au contraire, il s'inscrit dans l'orientation II « Développer les équipements, infrastructures et opérations d'aménagement de l'espace nécessaires » en lien avec l'objectif communal d'offrir des équipements publics supplémentaires dans le centre-ancien.

La modification peut donc être menée dans le cadre d'une **procédure simplifiée**.

Déroulement de la procédure de modification simplifiée :

Le projet de modification simplifiée est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental, ainsi qu'aux organismes mentionnés aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme. En outre, la modification simplifiée du PLU n'étant pas soumise à évaluation environnementale « systématique », elle sera soumise à un examen au cas par cas à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité Environnementale) qui se prononcera, dans un délai de 2 mois à compter sa saisine, sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale.

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition font l'objet d'une délibération par le Conseil Municipal, qui sera portée à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le Maire en présente le bilan devant le Conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

C. OBJET : AJOUTER UNE EXCEPTION RELATIVE AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF CONCERNANT L'OBLIGATION GENERALE DE DISPOSER DE FENETRES PLUS HAUTES QUE LARGES.

1. Objectif de la modification

L'article 11 UA du PLU relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement des abords, impose dans son paragraphe qui concerne les ouvertures sur rue que celles-ci doivent être plus hautes que larges.

Cette disposition se justifie surtout pour préserver et maintenir une cohérence entre les bâtiments d'habitation où l'on est sur des formes, des volumes et des aspects qui sont relativement comparables dans le centre ancien. Néanmoins, cette restriction moins pertinente sur les bâtiments publics peut apparaître contraignante pour leur réalisation. En outre, sur le plan fonctionnel, il est pertinent de maximiser, dans ce type de bâtiments pouvant recevoir du public, les apports de lumière naturelle sans qu'il n'y ait de contrainte spécifique sur la forme des ouvertures.

Enfin, notons que cette exception est déjà mentionnée dans le règlement actuel du PLU pour les vitrines des commerçants et artisans. Il est donc important d'offrir de la souplesse pour favoriser la reconquête du centre-ancien sans pour autant dénaturer sa richesse patrimoniale.

2. Points modifiés

- Le règlement

Le règlement page 13 de la zone UA du PLU est ainsi modifié :

| <i>Extrait du règlement en vigueur</i> | <i>Extrait du règlement après modification du PLU</i> |
|--|---|
| <p>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p> <p>(...)</p> <p>3. Ouvertures et ouvrages en saillies</p> <p>3.1. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les vitrines des commerçants et artisans.</p> <p>(...)</p> | <p>SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL</p> <p>Article 11 UA - Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords</p> <p>(...)</p> <p>3. Ouvertures et ouvrages en saillies</p> <p>3.1. En façade sur rue, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, sauf en ce qui concerne les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les vitrines des commerçants et artisans.</p> <p>(...)</p> |

D. ANALYSE DES FLUX DE CIRCULATION AVEC FRANCHISSEMENT DES PASSAGES A NIVEAU

L'article L.1214-38 du code des transports issu de la loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités (dite LOM) précise qu'en dehors du champ d'application d'un plan de mobilité, le diagnostic intégré au rapport de présentation du plan local d'urbanisme analyse les flux de circulation prévisibles appelés à franchir les passages à niveau. Comme précisé dans l'article 16 de la LOM, ces dispositions entrent en vigueur lors de la prochaine procédure conduisant à une évolution du plan local d'urbanisme, comme ici une modification simplifiée.

La commune de GEUDERTHEIM n'est pas traversée par une voie ferrée et ne dispose donc pas de gare. Les axes routiers principaux d'accès à GEUDERTHEIM, RD 47 et la RD 223, traversent les voies ferrées à Weyersheim (6 km), Hoerdt (3,5 km), Brumath (4,5 km) et Stephansfeld (5 km) par des PN dénivelés aériens sauf à Brumath (souterrain).

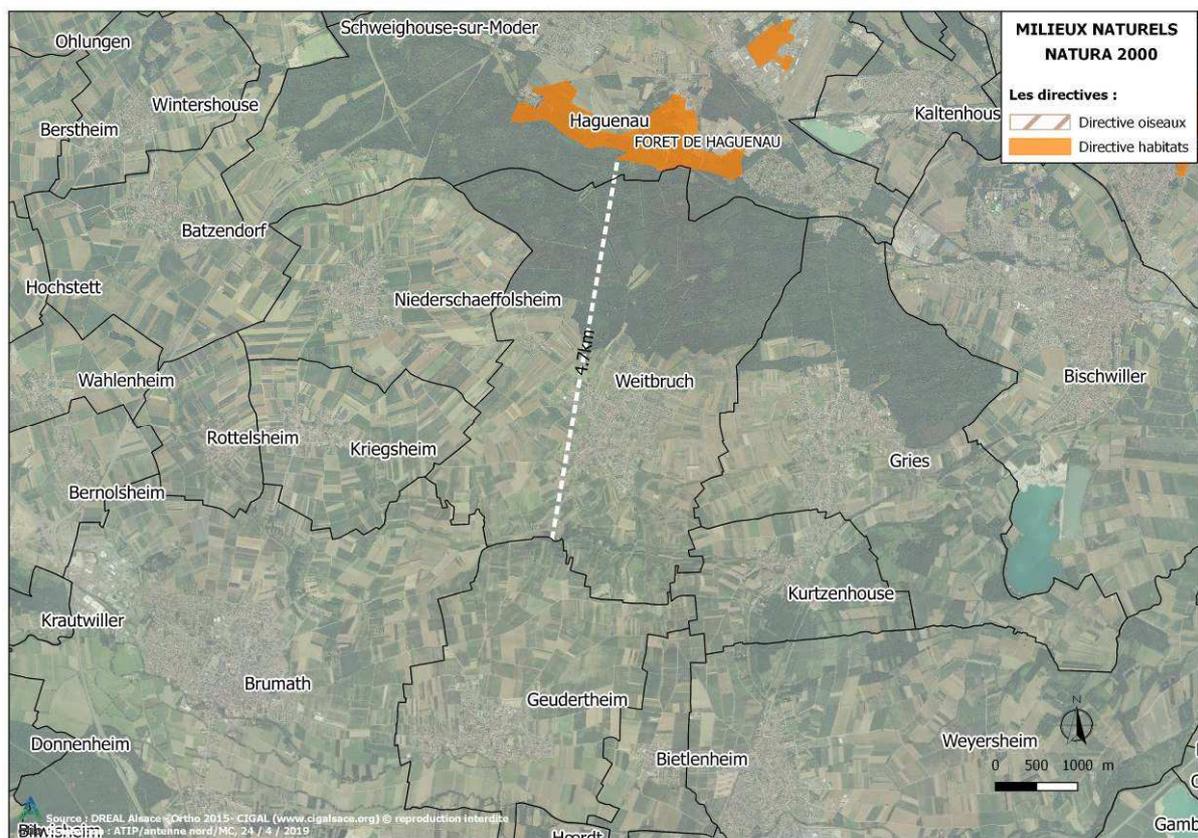


Quant au réseau de transport régional Fluo Grand Est, la ligne 201 Val de Moder - Hoenheim transite par le passage à niveau dénivelé de Weyersheim :



La sécurité du franchissement des voies ferrées par le trafic routier est donc assurée.

1.1. Incidences Natura 2000



La commune de Geuderthaim n'est pas concernée par un site Natura 2000. La carte ci-dessus fait apparaître le site Natura 2000 le plus près. Il s'agit de la Forêt de Haguenau (directive habitats) qui se trouve à 4,7 km du banc communal de Geuderthaim.

- **Le site est suffisamment éloigné pour que le projet de modification du PLU n'ait aucun impact sur un site Natura 2000.**

1.2. Incidences sur les autres éléments environnementaux

Les incidences sur les écosystèmes :

Un certain nombre d'enjeux environnementaux sont présents sur la commune de Geuderthaim :

- Présence d'un réservoir de biodiversité autour du village et d'un corridor écologique (vallée de la Zorn (cf. annexe 1)) ;
- Présence potentielle de 3 espèces inscrites dans un plan national d'action (PNA) pelote brun, pie grièche grise et sonneur à ventre jaune (cf. annexes 2, 3 et 4) ;
- Présence d'une zone à dominante humide au sud du village, autour de la Zorn (cf. annexe 5) ;

- Présence d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF type 1 et type 2 (cf. annexe 6)).

Le projet de modification n'a pas pour objet d'artificialiser des terres et, de ce fait, n'a aucun impact sur les écosystèmes.

Les incidences sur la santé humaine :

La commune de Geudertheim est concernée par :

- les zones inondables (Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin de la Zorn et du Landgraben + atlas des zones inondées du Bas-Rhin (cf. annexe 8) ;
- un risque potentiel de coulées de boues (cf. annexe 7).

Le PPRI présent sur le banc communal juxte, pour partie, le secteur UA où il est prévu de modifier le PLU. En effet, la carte des risques d'inondation montre que le PPRI est présent uniquement dans des zones naturelles, agricoles ainsi que dans la zone AUL2, secteurs non concernés par le projet de modification.

Notons un risque potentiel de coulées de boue sur la commune d'une intensité moyenne à élevée. Cependant le périmètre est situé en très grande majorité en dehors de l'agglomération. De plus, la modification envisagée n'aggrave pas le risque du fait qu'elle n'a pas d'impact sur l'artificialisation des terrains.

Les incidences sur l'activité agricole :

La modification du PLU ne concerne que la zone UA, secteur déjà urbanisé et n'a donc aucune incidence sur l'activité agricole.

Les incidences sur le paysage :

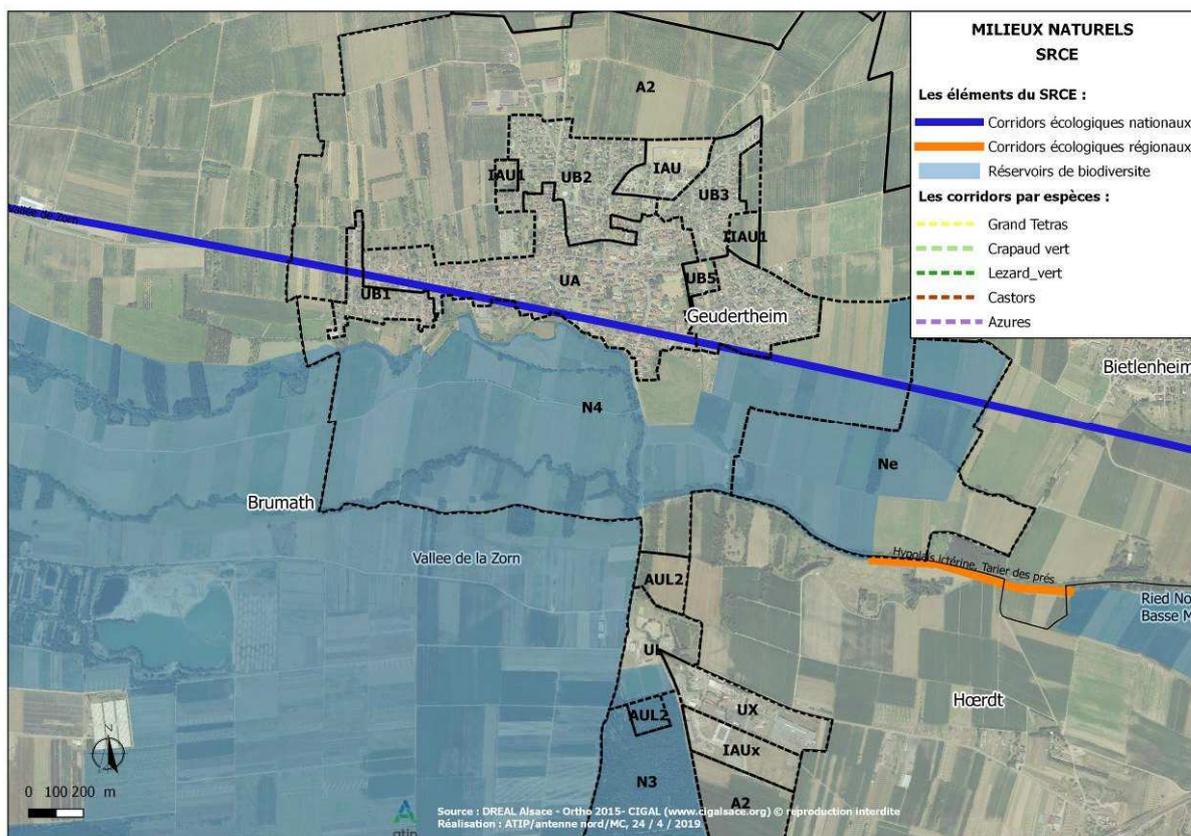
L'objet de la modification du PLU est d'être plus permissif pour la réalisation de projets d'intérêt général mais vise uniquement l'orientation des ouvertures. La forme et les volumes ne sont pas remis en question et seuls les bâtiments publics sont concernés. L'impact sur le paysage reste donc très faible.

Bilan de l'impact de la modification simplifiée du PLU sur l'environnement :

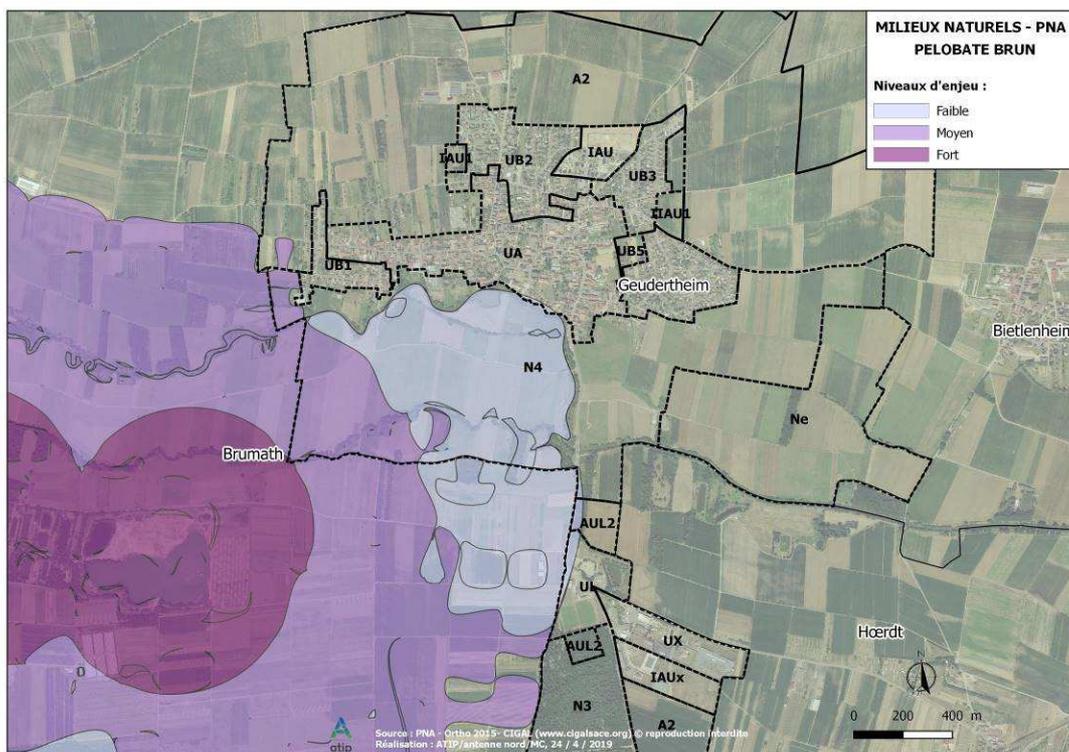
La modification n'impacte pas les surfaces des zones et octroie, à la marge, plus de souplesse sur l'aspect extérieur des bâtiments publics. Cet ajustement réglementaire facilitera par ailleurs le renouvellement urbain en offrant des conditions de constructions plus adaptées aux bâtiments et équipements publics qui s'implanteront, ainsi, au plus près des habitants.

- **Ainsi l'impact sur le projet de modification simplifié sur l'environnement est nul.**

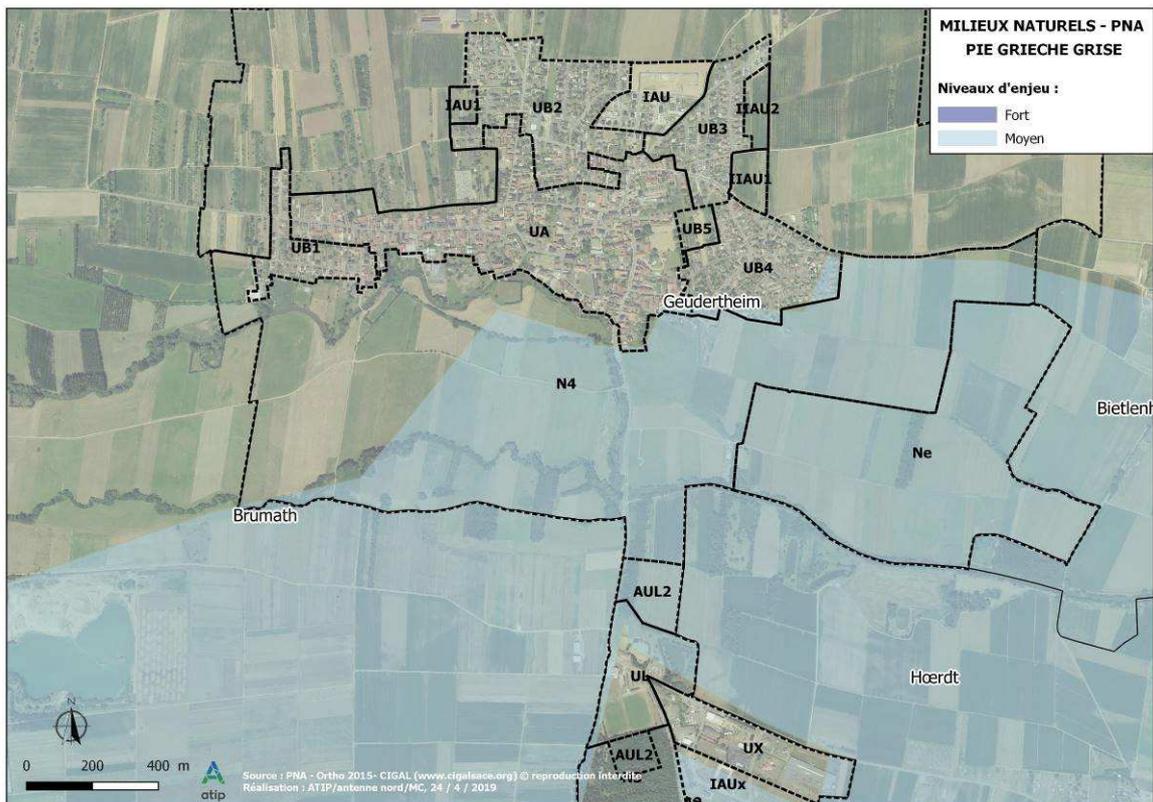
Annexe 1



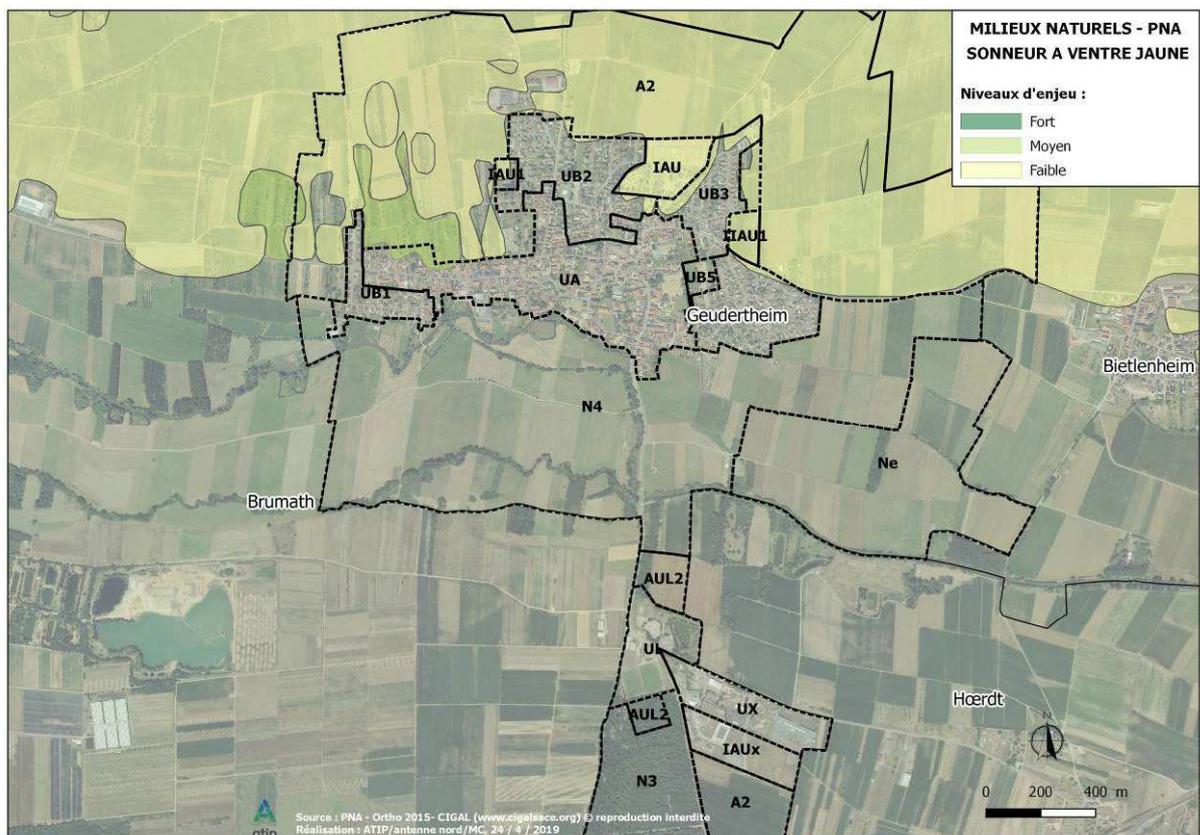
Annexe 2



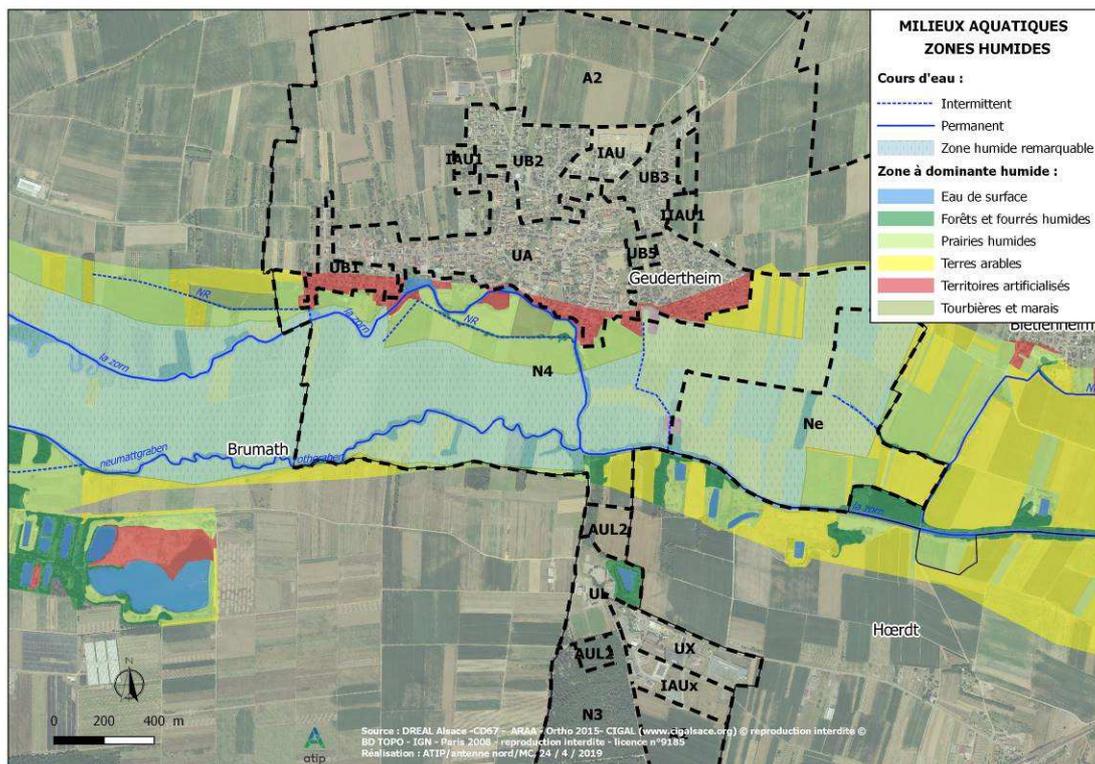
Annexe 3



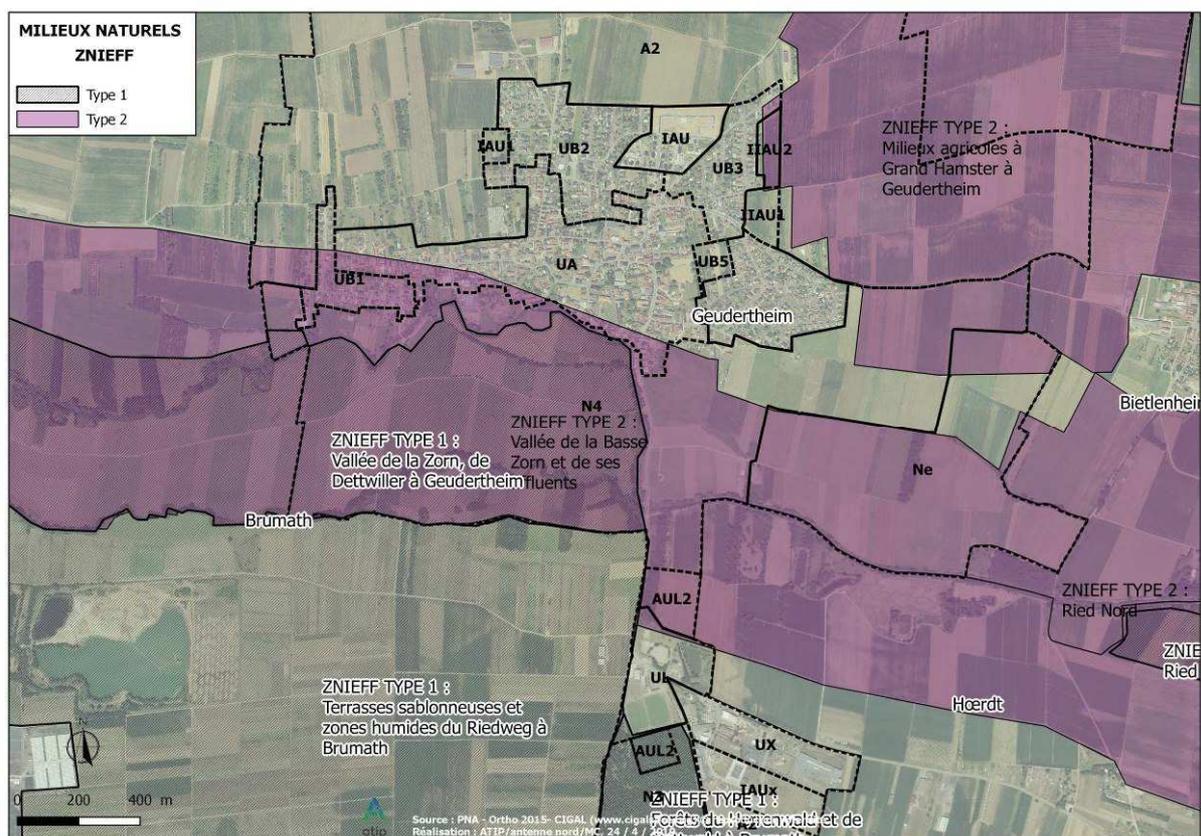
Annexe 4



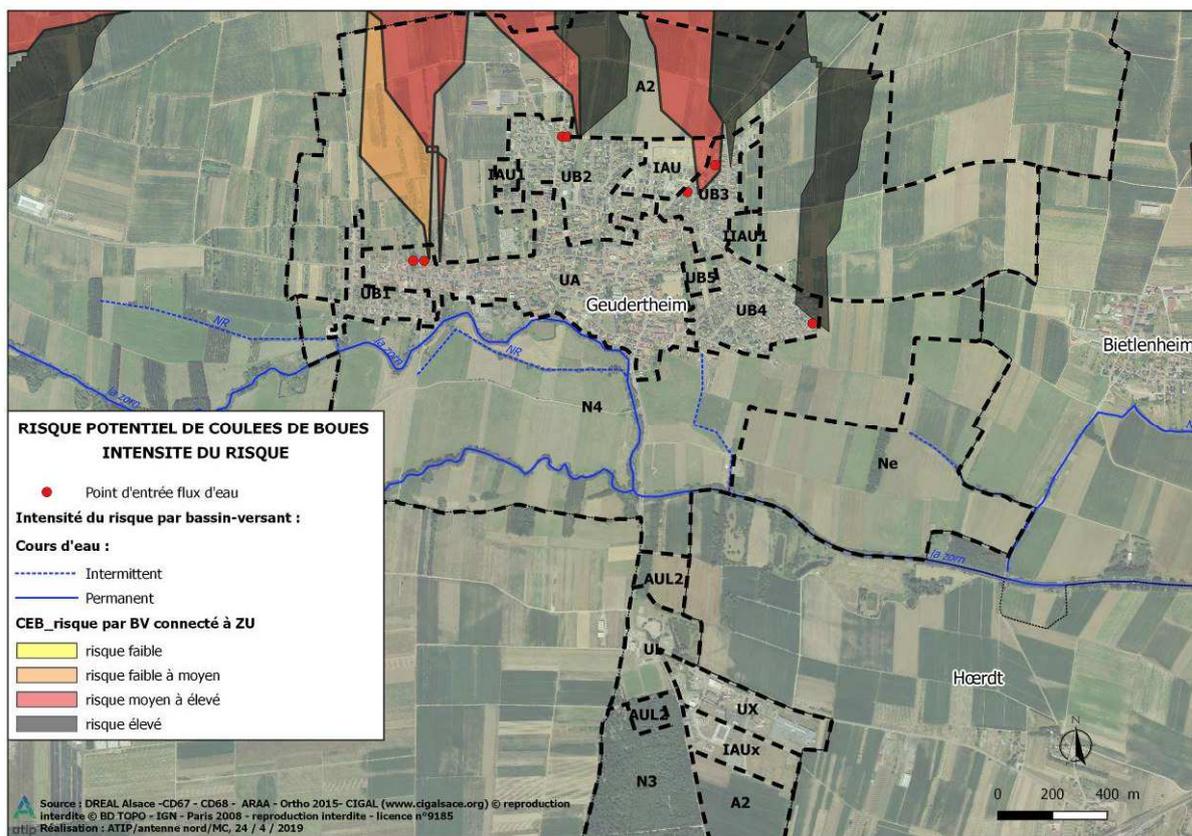
Annexe 5



Annexe 6



Annexe 7



Annexe 8

