



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

SUNDHOUSE

.L[! b 59 [! /hb/9w£!£Lhb

Prescription de la révision du PLU le 14/12/2019

ELABORATION DU PLU

ARRET

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 17 octobre 2023,

A Mairie,
le 17 octobre 2023

Le Maire,
Mathieu KLOTZ



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI



Plan local d'urbanisme

Commune de Sundhouse

Bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU prescrite le 14 décembre 2015

**Annexe à la délibération tirant le bilan de la concertation et
arrêtant le projet de PLU**

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal du

Le Maire :





SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
1. Les modalités de la concertation	5
2. Le lancement de la procédure	5
3. Déroulé de l'élaboration	5
3.1 Réunions de travail	5
3.2 Débat sur les orientations du PADD	6
3.3 Réunions de travail avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées	6
3.4 Réunions de collaboration avec la communauté de communes	6
3.5 Concertation avec les exploitants agricoles	6
4. La concertation avec le public	6
5. Les observations écrites du public	8
6. Conclusion	12
7. Les annexes	12





1. Les modalités de la concertation

Conformément aux articles L.103-1 à L.103-6 du code de l'urbanisme, la procédure d'élaboration du plan local d'urbanisme de Sundhouse a fait l'objet d'une concertation, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, avec les habitants, les services de l'Etat et les autres personnes concernées.

Les modalités de la concertation sont fixées dans la délibération de prescription de l'élaboration du PLU prise par le conseil municipal de Sundhouse en date du 14 décembre 2015 (Cf. tableau ci-dessous).

A l'issue de la concertation, soit à l'arrêt du PLU, le conseil municipal doit en arrêter le bilan.

Modalités prescrites par délibération	Modalités réalisées	Commentaire
Etudes et projets de PLU, en fonction de leur état d'avancement, mis à la disposition du public en mairie	✓	Documents de travail disponibles en mairie en fonction de l'avancement du projet
Observations du public réceptionnées par courriel ou via un registre disponible en mairie ou via un rendez-vous avec les élus	✓	Registre disponible en mairie depuis le 15 décembre 2015 et jusqu'à l'arrêt du PLU
Informations sur le projet publiées dans le bulletin municipal trimestriel	✓	Articles publiés dans le bulletin communal, sur le site internet communal et sur les réseaux sociaux
Deux réunions publiques	✓	Première réunion publique le 12 décembre 2022 Seconde réunion publique le 11 juillet 2023

2. Le lancement de la procédure

Le public a été informé du lancement de la procédure par :

- L'affichage en mairie de la délibération de prescription à compter du 15 décembre 2015
- La mention de la délibération précitée dans le journal « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » paru le mercredi 23 décembre 2015 à la rubrique « Annonces légales et judiciaires »

3. Déroulé de l'élaboration

3.1 Réunions de travail

Le travail de révision du PLU a eu lieu de début 2016 à octobre 2023 (du lancement de la procédure jusqu'à l'arrêt du PLU) et s'est notamment traduit par l'organisation de nombreuses réunions de travail en présence des représentants de la commune, dont Monsieur le Maire, et des représentants de l'ATIP et du bureau d'études. Les thèmes des réunions ont notamment été les suivants : présentation de la procédure, présentation du diagnostic, travail sur le PADD, le règlement, le zonage, les OAP, etc.

Depuis sa prescription, la procédure a été ralentie par divers événements extérieurs (liquidation de l'ancien bureau d'études, crise Covid, période pré et post-électorale, prise en compte de la nouvelle loi Climat et Résilience...). Les études ont notamment été reprises et actualisées à partir d'octobre 2020.



3.2 Débat sur les orientations du PADD

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a été organisé au sein du conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU.

Ce débat a eu lieu en séance du **19 octobre 2021**.

3.3 Réunions de travail avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées

2 réunions ont été organisées à la mairie de Sundhouse avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées les 02 décembre 2021 et 06 juillet 2023.

Des compléments ont été apportés aux différentes pièces du PLU suite à ces deux réunions.

3.4 Réunions de collaboration avec la communauté de communes

2 réunions de collaboration avec la communauté de communes du Ried de Marckolsheim ont été organisées le 3 juin 2021 et le 2 septembre 2021

Ces réunions ont permis à la commune de Sundhouse de présenter son projet de PLU et de débattre sur les sujets en lien avec les compétences de la communauté de communes. Le projet a notamment été ajusté du point de vue des surfaces destinées au développement économique à répartir au sein du tripôle constitué par Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim.

3.5 Concertation avec les exploitants agricoles

Une réunion a été organisée en mairie le 10 avril 2018 en présence de Monsieur le Maire et plusieurs membres du conseil municipal, du bureau d'études, de l'ATIP, de la Chambre d'agriculture et de 12 exploitants agricoles (66% des exploitants invités).

Un questionnaire a également été transmis aux exploitants de la commune afin de recueillir des informations générales (type d'activité, localisation des bâtiments...) et les éventuels projets envisagés à l'échéance du présent PLU. Sur les 18 exploitants sollicités, 15 ont répondu au questionnaire, soit une proportion de 83%. La participation est donc satisfaisante.

Les informations recueillies à travers les questionnaires et lors de la réunion de concertation ont permis de rédiger le chapitre correspondant dans le diagnostic territorial du PLU. Ces éléments, en lien avec la stratégie de développement communal, ont influé sur la rédaction des autres pièces du PLU, notamment sur la définition des zones agricoles, afin de prendre en compte ces enjeux agricoles.

4. La concertation avec le public

2 réunions publiques ont été organisées à Sundhouse les 12 décembre 2022 et 11 juillet 2023.

Les réunions publiques ont été annoncées plusieurs jours avant et à travers différents supports de communication : affichages en mairie et panneaux communaux, site internet de la commune, réseaux sociaux, bulletin communal, articles presse.

La **réunion publique n°1** a été organisée en début de soirée, en dehors des heures habituelles de travail afin d'être accessible au plus grand nombre. Elle a réuni environ 50 personnes et a permis d'informer les habitants sur la procédure, le contenu du PLU, les grandes orientations du projet communal. Un support de présentation a été projeté lors de la réunion pour présenter plus en détails les éléments du diagnostic territorial et du PADD. Il a notamment été rappelé le contexte général et le cadre réglementaire qui s'impose à l'élaboration d'un PLU. La réunion s'est déroulée en deux temps : un temps consacré à la présentation du projet et un temps d'échanges avec le public. Quelques questions diverses ont été posées par le public.

La **réunion publique n°2** a également été organisée en début de soirée et a réuni environ 40 personnes. Elle a permis de faire un point sur l'avancement de la procédure et de présenter les grandes lignes du projet réglementaire (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation). Un support de présentation a été projeté lors de la réunion. Il a également été rappelé que les habitants étaient



invités à déposer leurs observations sur le projet de PLU par écrit et qu'une enquête publique serait organisée en 2024. Des échanges ont eu lieu avec le public en fin de réunion lors du temps consacré aux questions-réponses.



5. Les observations écrites du public

Lors de la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU de Sundhouse, **35 doléances écrites** ont été reçues par la municipalité. Parmi ces doléances, 17 concernent une demande de constructibilité des parcelles section 63 n°19-20-21-22 au lieu-dit Tal. Ces doléances numérotées de 1 à 17 dans le tableau ci-après ayant le même objet, elles comportent une réponse commune de la part de la municipalité. Les autres doléances concernent 2 demandes d'information, 1 demande de modification de règlement et 15 demandes de modifications de zonage sur d'autres secteurs, notamment sur le secteur de la rue du Canal ou le secteur de la rue de la Pépinière. **Les doléances sont listées et synthétisées dans le tableau ci-dessous** qui comprend également les réponses apportées par la municipalité.

1	17 juillet 2017 Anonyme	Rendre constructibles la parcelle section 63 n°20	Avis défavorable : Dans le projet initial de PLU présenté aux personnes publiques associées le 2 décembre 2021, un secteur 1AU avait été délimité sur les terrains faisant l'objet des présentes demandes. Il a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT en réunion, ainsi que dans son avis écrit qui a suivi et dont l'extrait est le suivant : « La seconde zone IAU de 1,5ha rue de Richtolsheim s'inscrit en étalement urbain le long d'un axe routier. Cette disposition est totalement contraire à l'objectif 2) du PADD (page 5). Cette zone n'est absolument pas souhaitable en termes de logique urbanistique et de compatibilité avec le Scot de Sélestat et sa région. Pour respecter la réduction demandée une seule zone d'extension ne peut être conservée dans le futur PLU pour respecter les exigences réglementaires demandées. » En effet, en dehors de toute considération urbanistique sur l'étalement urbain linéaire, cette zone ne se justifie pas du point de vue des besoins fonciers en extension de la commune. En effet, le besoin foncier déterminé dans le diagnostic au regard de l'analyse des capacités de mutation et de densification du tissu urbain fait état de la nécessité de réaliser 52 logements en extension soit un maximum de 1,73 ha à classer en zone 1AU (à densité de 30 logements/ha imposés par le SCOT). La zone 1AU communale représente à elle-seule 1,65 ha. Inscire des surfaces supplémentaires n'a pas paru souhaitable à la commune : en effet, d'une part, le nombre de logements produits dans le cadre du renouvellement urbain est naturellement emmené à progresser avec le temps (sous l'effet de la rareté du foncier et des lois limitant la consommation d'espace) ; d'autre part, inscrire des surfaces supplémentaires en zone 1AU n'aurait pas été justifié au regard du SCOT qui alloue 9 hectares de surfaces d'extension à la commune d'ici 2030 alors que le projet en comporte déjà 9,5 mais également au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers fixés par la loi mais également inscrits dans le PADD. Pour toutes ces raisons, l'intégration en zone constructible des terrains route de Richtolsheim n'est pas envisageable à l'échéance 2040.
2	19 décembre 2017 SCI Le Cognassier	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
3	13 novembre 2018 Bucher Marc	Rendre constructible la parcelle section 63 n°20	
4	13 novembre 2020 Bucher Marc	Rendre constructible la parcelle section 63 n°20	
5	17 octobre 2019 Leonhart Frédéric	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
6	18 octobre 2019 Oberlin Leonhart Christiane	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
7	18 octobre 2019 Desportes Claudine	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
8	21 octobre 2019 Meyer Anny	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
9	21 octobre 2019 Leonhart Gully Denise	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
10	23 octobre 2019 Leonhart Thierry	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
11	05 août 2020 Boltz Pierre	Rendre constructible la parcelle section 63 n°22	
12	2 novembre 2020 Gully - Leonhart	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
13	3 novembre 2020 Boltz Pierre Louis	Rendre constructibles la parcelle section 63 n°22	
14	5 novembre 2020 Leonhart Frédéric	Rendre constructibles les parcelles section 63 n°19-20-21-22	
15	10 novembre 2020 Meyer Jean-Marc	Rendre constructibles les parcelles n°19-20-21-22	
16	8 février 2023	Rendre constructible la parcelle section 62	



	Bucher Marc	n°20	
17	4 septembre 2023 SCI Le Cognassier	Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22	
18	15 novembre 2018 Rieg Claude	Demande d'information sur le classement de plusieurs parcelles.	Sans objet par rapport à la procédure d'élaboration du PLU. Les réponses peuvent être trouvées dans le dossier soumis à la concertation.
19	16 septembre 2020 Gerber Claude	Classer en zone UAb toute la zone située entre le canal et la rue du Canal et limitation de la zone UAb à 60m le long de la rue du Canal.	Avis partiellement favorable : La profondeur constructible à l'ouest de la rue du Canal est bien de 60m. La propriété du demandeur a été en grande partie reclassée en zone UAb.
20	20 octobre 2020 Gerber Claude		Un projet de réouverture à la navigation du canal existe, aussi la zone 2AUL a toujours un sens si la commune veut pouvoir développer un projet touristique autour du canal.
21	6 octobre 2020 Truschel Jean-Yves	Rendre constructible la parcelle section 62 n°0096	Avis défavorable : La parcelle section 62 n°177 est partiellement classée en zone UAb et est constructible selon les dispositions réglementaires relatives à cette zone. La partie arrière de cette parcelle est classée en zone Aa. La profondeur constructible en zone UAb appliquée par rapport à la rue de la Potence est la même que pour les parcelles voisines, par souci d'équité entre les propriétaires, et représente 60m, ce qui offre un potentiel constructible important au terrain. La partie arrière de l'ensemble des terrains situés à l'ouest de la rue de la Potence est située en dehors des limites de l'enveloppe bâtie de référence du SCoT (To), correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors To sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de la Pépinière et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.
22	8 novembre 2020 Drussel Gaetan	Etendre la zone constructible de la parcelle section 64 n°249 au maximum ou au moins au droit de l'extrémité nord de la construction située sur la parcelle 142	La limite de la zone UAb est établie dans le but d'offrir la même profondeur constructible par rapport à la rue de Saasenheim à l'ensemble des parcelles, dans un souci d'équité et de limitation de l'étalement urbain en dehors de l'enveloppe urbaine existante du village. En effet la zone constructible, reprise sur celle existante au POS, va déjà au-delà des espaces inscrits dans le To du SCoT. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors To sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de la Pépinière et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier. Par ailleurs, la surface inscrite en zone UAb représente près de 6 ares, dont 19 mètres de profondeur, ce qui permet l'implantation d'une construction.
23	8 décembre 2020 Retterer Elisabeth	Maintenir le zonage constructible du POS (constructible sur 60 premiers mètres) sur la parcelle section 4 n°114-52 / 115-52	La parcelle n°114 est classée dans sa totalité en zone UAb. La parcelle n°115 est partiellement classée en zone UAb. La profondeur constructible appliquée sur ce secteur de la rue de Diebolsheim est de 60 mètres comme c'est également le cas rue de la Potence. La profondeur est même légèrement plus importante en partie sur de la parcelle en raison de l'intégration en zone UAb des bâtiments érigés sur la parcelle 118.
24	17 février 2021 Heinrich Martine	Rendre constructible la parcelle section 52	Avis défavorable : Cette parcelle dépasse la dernière construction existante le long de la rue de Wittisheim, sur la



		n°216	frange urbaine ouest du village. Elle déplacerait le front urbain du village et imposerait d'intégrer également les terrains en face.
25	11 janvier 2021 Heinrich Martine et Claude	Rendre constructible la parcelle section 52 n°216	
26	5 mars 2021 Ritzenthaler Yvette	Rendre constructibles les parcelles section 52 n°14-15	Avis défavorable : Les parcelles section 52 n°14-15 sont situées rue des Artisans en entrée de village ouest. Les superficies respectives de ces parcelles n°14 et 15 sont de 2 081 m ² et 8 248 m ² . Elles sont situées au-delà des dernières constructions et les rendre constructibles constituerait une extension urbaine au-delà des limites perçues de la commune. Le projet de PLU est légalement limité par le SCoT de Sélestat et sa Région dans les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation future. La zone 1AU a été délimitée en ce sens et d'autres zones ne peuvent être ajoutées.
27	29 octobre 2021 Wick Denis	Intégrer en zone constructible les parcelles 211-67, 212-67, 205-66, 200-63, 196-62	Avis défavorable : La profondeur constructible a été uniformisée à 60m le long de la rue du Canal afin de limiter les extensions en dehors de la limite bâtie du TO du SCoT correspondant aux espaces urbanisés de la commune. Les possibilités d'intégrer en zone constructible des espaces hors TO sont restreintes par le SCoT, ce qui explique la volonté de la commune de ne pas les inscrire en zone constructible pour préserver des capacités de construire sur les terrains communaux au niveau de la rue de la Pépinière et sur lesquels, du fait de leur classement en zone 1AU, les objectifs de densité du SCoT seront obligatoirement atteints, sans gaspillage de foncier.
28	14 janvier 2022 Rieg Claude	Demande d'information sur l'organisation de la concertation	Les habitants doivent être traités également dans le cadre de la concertation. Il convient à la commune de réaliser les modalités prévues dans sa délibération de prescription mais elle n'a pas à donner d'informations supplémentaires à un propriétaire. Les différentes échéances sont précisées dans le cadre des articles prévus dans le bulletin communal ou lors des réunions publiques. Et pour le cas où un propriétaire n'aurait pas pu participer à la concertation comme il l'aurait souhaité, il pourra toujours le faire dans le cadre de l'enquête publique.
29	11 juillet 2022 SCI Mastarrade	Rendre constructibles les parcelles section 63 n°111-112 rue de la Pépinière (projet résidence séniors)	Rue de la Pépinière, la parcelle n°111 est classée en zone UAb car elle est desservie par les réseaux et en situation de vis-à-vis par rapport aux parcelles 502 et 503 déjà bâties. Sa surface est supérieure à 16 ares, ce qui offre un potentiel constructible important. En revanche, la parcelle adjacente n°112 excède la limite de l'enveloppe urbaine sur ce secteur. Il n'y a pas lieu de l'intégrer en zone constructible pour l'habitat, cela constituerait une extension urbaine, or la commune est limitée en surfaces d'extensions par le SCoT et a choisi de privilégier les extensions urbaines sur des terrains communaux sur lesquelles elle aura la maîtrise du projet et elle pourra s'assurer du respect des objectifs de densité et de mixité de logements. La zone 1AU s'inscrit d'ailleurs dans une logique de finalisation de l'enveloppe urbaine au niveau de la rue de la Pépinière.
30	13 juillet 2022 Kauffer Olivier et Delphine		
31	9 mai 2023 Rieg Jean-Pierre	Rendre constructible pour l'activité agricole (bâtiment d'élevage 50 génisses et quelques cochons) les parcelles section 64 n°24-25-26	Avis partiellement favorable : Les habitations les plus proches de ces parcelles sont situées à environ 200 mètres. Le projet de PLU, dans la continuité du POS, délimite une vaste zone Ac, dédiée aux activités agricoles, au nord du village, afin de regrouper les sites d'exploitation, d'éviter le mitage des terres agricoles et de maîtriser les nuisances mutuelles entre les habitations et les activités. Néanmoins, le projet est situé dans un secteur proche de la zone Ac et relativement éloigné des premières habitations du village. Par ailleurs, le site est proche d'un fossé, aussi la parcelle 24 ne sera-t-elle pas intégrée en Ac.



32	27 juillet 2023 Meyer Guy	Le zonage coupe les parcelles 182-183-184. Demande que la limite de zone aille jusqu'à la limite des parcelles 182-184	Avis défavorable : La délimitation de la zone UAa le long de la rue Neuve résulte de la mise en place d'une même profondeur constructible pour chaque parcelle. La parcelle n°183 située à distance de la rue Neuve est classée en zone Aa. Les parcelles n°182 et n°184 sont en quasi-totalité classées en zone UAa.
33	31 juillet 2023 Wurtzer Roland	Intégrer dans sa totalité la parcelle 107 en zone UAb à la place d'une partie de la parcelle 172	Avis défavorable : Cette requête ne semble envisageable qu'en cas de suppression également de la parcelle 173 car réaliser le décroché proposé n'est pas pertinent en matière d'urbanisme et constituerait une adaptation à un cas particulier sans respect de la notion d'intérêt général. Par ailleurs cela constituerait un rapprochement de la route de Richtolsheim pour laquelle une proposition de zone 1AU a déjà été refusée.
34	31 juillet 2023 Henck Camille et Antoine	Parcelle section 52 n°374-47 située au 17 rue du Canal : modifier la limite nord de la zone UAb pour intégrer la totalité de la largeur de la parcelle	Avis défavorable : avec l'uniformisation de la profondeur constructible le long de la rue du Canal, les possibilités de construire ont été légèrement augmentées sur la parcelle 374 par rapport au POS. L'extension demandée se situe en dehors du TO du SCoT et serait donc décomptée des surfaces d'extension de la commune. Par ailleurs, l'espace disponible au sud des dépendances (zone UAb) est similaire à celui faisant l'objet de la demande. Il y a donc de la place pour un abri de jardin.
35	29 août 2023 Wuertzer Fanny	Propose de réduire à 1 mètre la distance minimale à respecter entre la limite séparative et une piscine hors sol au lieu de 3 mètres dans le projet de PLU	Avis défavorable : la multiplication des piscines au sein des zones urbaines engendre potentiellement une augmentation des conflits de voisinage en raison des nuisances engendrées. Un recul de 3m limite les risques de débordements sur les terrains voisins contrairement au recul d'1m.



6. Conclusion

Les modalités de concertation mises en place par la collectivité ont permis à l'ensemble de la population d'avoir accès aux informations relatives à la procédure et à l'avancement du projet de PLU.

Des supports d'information variés ont été proposés et le public souhaitant s'exprimer a également disposé de supports variés pour le faire : registre de concertation et documents de travail disponibles en mairie, publication d'articles sur le site internet de la commune et dans le bulletin communal, organisation de deux réunions publiques, distribution d'un questionnaire auprès des exploitants agricoles, réunion de concertation avec les exploitants agricoles.

La concertation agricole a été positive au regard du nombre de participants et des données collectées qui ont contribué à l'élaboration des différents documents du PLU, notamment le diagnostic territorial, le zonage et le règlement.

Par ailleurs, deux réunions avec les services de l'Etat et les personnes publiques associées ont été organisées.

Environ 50 personnes ont assisté à la première réunion publique et environ 40 personnes à la seconde. Des questions ont été posées lors de ces réunions. La participation a donc été satisfaisante, révélant un certain intérêt de la population pour le projet de PLU.

A l'arrêt du PLU, 35 observations écrites du public ont été recueillies. La municipalité y a apporté des réponses commentées. La majorité des demandes concernait la constructibilité de terrains situés en dehors de l'enveloppe urbaine du village. Les enjeux relatifs à la modération de la consommation de l'espace et à la lutte contre l'étalement urbain ont été rappelés ainsi que les obligations réglementaires que la procédure de PLU doit suivre (loi climat et résilience, objectifs chiffrés du PADD, orientations du SCoT, avis de la DDT...).

Le bilan de la concertation menée dans le cadre de la révision du PLU de Sundhouse est positif dans son ensemble.

7. Les annexes

Annexe n°1 : Délibération de prescription

Annexe n°2 : Article paru dans la presse

Annexe n°3 : Débat sur les orientations du PADD

Annexe n°4 : Bulletin municipal et site internet

Annexe n°5 : Réunion publique n°1

Annexe n°6 : Réunion publique n°2

Annexe n°7 : Questionnaire transmis aux exploitants agricoles

Annexe n°8 : Réunion PPA n°1

Annexe n°9 : Réunion PPA n°2



Annexe n°1 : Délibération de prescription

**DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE DE SUNDHOUSE**

**Extrait du PROCES VERBAL
de la séance du 14 décembre 2015
sous la présidence de M. Jean-Louis SIEGRIST, Maire.**

*Nombre de conseillers élus : 19
Nombre de conseillers en exercice : 19*

Présents : tous les membres sauf Mme Christelle ADOLPH (pouvoir à M. Christophe HAUERT) et M. Raphaël HAEGELI, absents excusés

4. Prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-6, L.123-10, L.123-13, R.123-19, L.300-2 ;
vu le schéma de cohérence territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013 ;
vu le plan d'occupation des sols approuvé le 20/12/1989 et révisé le 20/02/2002 ;
vu la révision simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme approuvée le 11/10/2005 ;

Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :

Afin de tenir compte des dernières évolutions législatives, notamment depuis l'entrée en vigueur de la Loi portant Engagement National pour l'Environnement et de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, il convient pour un document d'urbanisme d'intégrer un ensemble de mesures, notamment en faveur de la réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et de la préservation de l'environnement ;

De plus, en l'absence de prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols celui-ci deviendrait caduc au 1^{er} janvier 2016 et ce serait dès lors le Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquerait ;

Le Plan d'Occupation des Sols actuellement en vigueur ne permet pas à lui seul de répondre à ces objectifs ;

Le document d'urbanisme doit également intégrer les orientations définies par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Sélestat ;

Pour mettre en œuvre un projet de développement communal intégrant l'ensemble de ces éléments et répondant à des enjeux actuels, la révision du POS ayant pour conséquence sa transformation en PLU apparaît comme la procédure adéquate dans le but de répondre à ces enjeux.

Le plan local d'urbanisme va permettre de définir un projet de territoire, de déterminer les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir et de fixer en conséquence les règles générales d'utilisation du sol.

Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques.

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques seront opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous les travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations devront en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

La révision du P.O.S pour sa transformation en P.L.U concerne au plus près la population. Conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble de la procédure sera menée en concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées selon des objectifs poursuivis ainsi que des modalités précisés par la présente délibération.

En outre, conformément à l'article L.123-6 du Code de l'Urbanisme, le plan local d'urbanisme sera élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune en collaboration avec la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim.

Entendu l'exposé du Maire,
le Conseil Municipal,
après en avoir délibéré,

décide :

- de prescrire la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme sur l'ensemble du territoire communal ;
- **de préciser les objectifs poursuivis suivants :**
 - *Maîtriser le développement du village, dans le cadre d'une croissance démographique mesurée et progressive,*
 - *Modérer la consommation d'espaces agricoles et naturels en privilégiant la transformation du bâti existant pour optimiser les capacités existantes intra-muros et limiter les extensions urbaines dédiées à l'habitat,*
 - *Faire évoluer les limites et l'affectation des zones d'extension afin d'optimiser leur fonctionnement futur,*
 - *Favoriser la reconversion d'anciens bâtiments agricoles à l'intérieur du village pour répondre aux besoins en habitat,*

- *Poursuivre la diversification des typologies d'habitat pour offrir à la population résidente ou arrivante une offre complète tout au long du parcours résidentiel au sein de la commune,*
- *Préserver les richesses naturelles sur le ban communal et tendre vers une mise en valeur accrue des milieux naturels en général (zones humides, forêts),*
- *Développer l'attractivité touristique de la commune en lien avec ses potentialités naturelles, notamment le long des voies d'eau, en autorisant l'émergence de modes d'hébergements alternatifs dans le respect du cadre paysager naturel et bâti,*
- *Soutenir les activités commerciales en permettant leur évolution et leur diversification, et le maintien des commerces de proximité au cœur du village,*
- *Conforter le principe de regroupement des sorties d'exploitations agricoles pour éviter le mitage paysager et optimiser les réseaux nécessaires à leur fonctionnement,*
- *Faciliter la desserte des zones d'habitat et des équipements scolaires par les transports en commun,*
- *Inscrire le développement des liaisons douces intra-urbaines dans la continuité du réseau intercommunal existant hors agglomération,*
- *Définir des règles de stationnement automobiles adaptées aux différents besoins de manière à contribuer à la diminution des problèmes d'usage sur le domaine public.*

- **de préciser les modalités de concertation suivantes :**

Au vu des objectifs poursuivis précisés ci-dessus, au regard de l'importance et des caractéristiques du projet de P.L.U, afin que le public puisse accéder aux informations relatives au projet de P.L.U et aux avis requis par les dispositions législatives et réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions, conformément à l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées sera organisée selon les modalités suivantes :

- *Les études et le projet de plan local d'urbanisme seront tenus à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, jusqu'à l'arrêt du projet ;*
- *Le dossier sera constitué et complété au fur et à mesure de l'avancement des études ;*
- *Le public pourra en prendre connaissance aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, et faire connaître ses observations en les consignant dans un registre ouvert à cet effet ou par voie électronique ;*
- *Le public qui ne pourrait se rendre en mairie aux heures habituelles d'ouverture, pourra faire part de ses observations en prenant rendez-vous avec les élus;*
- *Deux réunions publiques seront organisées préalablement à l'arrêt du P.L.U., la première après la tenue du débat sur le PADD, la seconde à l'issue de l'élaboration du règlement du PLU ;*
- *L'état d'avancement de la procédure et des études fera l'objet d'informations dans le bulletin municipal trimestriel ;*
- *M. le Maire est chargé de l'organisation matérielle de la concertation.*

- de donner autorisation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service nécessaire à la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme ;
- de solliciter les subventions et dotations pour le plan local d'urbanisme.

dit que :

- les crédits destinés au financement des dépenses relatives à la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme seront inscrits aux budgets des exercices considérés ;
- conformément à l'article L.123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à :
 - Monsieur le Sous-Préfet chargé des arrondissements de Sélestat-Erstein Monsieur le président du conseil régional d'Alsace ;
 - Monsieur le président du conseil départemental du Bas-Rhin ;
 - Monsieur le président du syndicat mixte du Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa région
 - Monsieur le président de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim compétente en matière de programme local de l'habitat – PLH ;
 - Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie ;
 - Monsieur le président de la chambre des métiers ;
 - Monsieur le président de la chambre d'agriculture ;
- conformément à l'article R.130-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière - C.R.P.F. – délégation régionale, pour information ;
- conformément aux articles R.123-24 et R.123-25 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal ci-après désigné : **Les Dernières Nouvelles d'Alsace.**

ADOpte A L'UNANIMITE.

Fait à SUNDHOUSE, le 15 décembre 2015
Le Maire,
Jean-Louis SIEGRIST.





Annexe n°2 : Article paru dans la presse



Annexe n°3 : Débat sur les orientations du PADD



COMMUNE DE SUNDHOUSE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL INTEGRAL

de la séance du 19 octobre 2021

sous la présidence de M. Mathieu KLOTZ, Maire.

Nombre de conseillers élus : 19

Nombre de conseillers en exercice : 19

Présents : tous les membres.

4. DOMAINE ET PATRIMOINE

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Débat sur le PADD

Objet : Révision du Plan d'occupation des sols en Plan Local d'urbanisme
Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Vu le code de l'urbanisme et notamment son article L.153-12 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme ;

Vu les études réalisées dans le cadre de la révision du plan d'occupation des sols en plan local d'urbanisme et notamment le projet de PADD ;

Après avoir remercié les membres du conseil municipal présents, Monsieur le Maire, évoque les différents points à l'ordre du jour du Conseil et présente le PADD, document d'Orientation central du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il précise que le contenu du PADD est réglementé par le Code de l'Urbanisme et rappelle que le PLU est couvert par un document de planification à une échelle plus large, le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), approuvé en 2013. Par ailleurs, l'élaboration du PLU s'inscrit dans un cadre législatif en constante évolution, qui contraint fortement les choix des élus.

Monsieur le Maire rappelle que l'élaboration du PLU a été lancée par la précédente équipe municipale et que les études ont permis de déboucher sur une première esquisse de PADD.

Patrice MERCIER, de l'ATIP, qui accompagne la commune dans l'élaboration du document confiée au bureau d'Etudes Territoire Plus, rappelle que c'est au regard du PADD que les autres pièces du plan local d'urbanisme vont ensuite être élaborées, ce débat, qui ne donne pas lieu à délibération, étant une étape obligatoire dans l'élaboration du PLU.

Monsieur le Maire présente ensuite les orientations générales du projet du PADD (version du 08 octobre 2021).

En alternance avec Monsieur Michaël Berger, il fait lecture du contenu des orientations proposées pour chaque thématique.

Le Conseil municipal en prend acte et en débat à l'issue de la lecture de chaque orientation thématique.

(Les échanges sont restitués ci-dessous en italique sous forme de questions/remarques (✓) – réponses/compléments (● / O))

I- ORIENTATIONS GENERALES

1- AMENAGEMENT ET URBANISME

- 1) *Modérer la croissance démographique par rapport à celle observée ces dix dernières années afin de maîtriser le développement urbain et le fonctionnement des équipements publics*
- 2) *Conserver une morphologie villageoise groupée et éviter la poursuite de l'étalement urbain linéaire le long de la RD21*
- 3) *Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)*
- 4) *Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien*
- 5) *Prévoir le maintien d'espaces verts et des plantations notamment dans les opérations d'habitat collectif pour conserver des îlots de fraîcheur urbains*
- 6) *Favoriser la mobilisation des " dents creuses " au sein du tissu urbain*
- 7) *Offrir une liberté d'implantation des constructions au sein zones d'habitat récent et futur pour optimiser l'usage du foncier*
- 8) *Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux*
- 9) *Encadrer les conditions d'implantation des constructions dans les zones dédiées à l'habitat, afin de limiter les nuisances pour la population*

Monsieur le Maire précise que les projections démographiques de 2030 habitants à l'horizon 2035 sont issues notamment du PLH. Le dernier recensement (1846 hab. en 2021) semble en cohérence avec ces prévisions.

- ✓ *On parle de modération de la croissance démographique ? Comment ?*
 - *Au rythme où on va, et notamment au regard des projets en cours, on risque de dépasser les prévisions.*
- ✓ *Qu'entend-on par îlot de fraîcheur urbain ?*
 - *Ce sont les espaces végétaux, plantés, à créer au cœur du village et surtout dans les zones à urbaniser*
 - *Ils ont le même rôle que les cœurs d'îlots verts existants déjà et visibles sur les photos satellites.*
- ✓ *Comment faciliter l'intégration des constructions ?*
 - *On peut décliner les principes sous différents articles dans le règlement : hauteur des constructions, gabarit d'implantation, aspect des constructions...*
- ✓ *Il manque un mot au point 7...*
- ✓ *Qu'est-ce qu'on entend par « favoriser la mobilisation des dents creuses »*
 - *Les dents creuses sont constituées des terrains non bâtis dans le village, ou des terrains sur lesquels il y a encore des possibilités de construire du logement.*
 - *C'est le cas du projet en cours rue de la Dordogne, qui amène à une densification du secteur*



- On ne parle pas de la réhabilitation ou de la réutilisation des bâtiments vacants ou inutilisés, c'est un autre outil pour densifier les zones urbanisées pour éviter de consommer du foncier, indique P. Mercier
- ✓ *Les points 5 et 6 ne sont-ils pas contradictoires ?*
 - Pas nécessairement, précise Mathieu Klotz, car on vise plus avec le maintien d'une dimension verte les futures opérations.
- Les cœurs d'îlots verts ne sont pas nécessairement des dents creuses : il s'agit parfois de parcelles enclavées non desservies ou de fonds de parcelles en jardins qui participent aussi à la qualité de vie dans la commune, ce qui justifie de les garder
- ✓ *Créer des logements va générer des problèmes de stationnement supplémentaires ?*
 - Une attention toute particulière a été portée par le groupe de travail à mettre en œuvre des règles pour encadrer le stationnement de manière à éviter les nuisances
- ✓ *Les dents creuses doivent-elles avoir un minimum de surface pour être constructibles ?*
 - Non, ce principe a existé jadis dans certains POS mais a été supprimé. Ce qui détermine la constructibilité d'un terrain, c'est sa desserte par les réseaux et la voirie

2- PAYSAGE

- 1) *Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements*
 - 2) *Conserver les plantations servant de transition au niveau de l'entrée Ouest*
 - 3) *Maintenir la coupure verte avec Wittisheim pour éviter tout risque de conurbation*
- ✓ *Quel est le sens de conurbation ?*
 - On veut éviter que deux agglomérations villageoises se touchent, conserver une rupture entre elles
 - ✓ *Le point 1 contraint les futurs aménagements*
 - On veut éviter les problèmes avec les agriculteurs en créant des bandes de reculs entre les champs et les habitations
 - Par ailleurs, on améliore l'entrée de village par un traitement végétal qui permet la transition entre l'espace ouvert agricole et les secteurs bâtis
 - ✓ *Quelles plantations vise-t-on en entrée ouest*
 - Il s'agit en particulier des vergers à droite, et aussi des grands noyers
 - L'idée est de limiter l'extension de ce côté aux limites existantes du village
 - Et si le propriétaire coupe le noyer ?
 - Il ne pourra pas pour autant construire !

3- HABITAT

- 1) *Maintenir une offre en logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future*

- 2) Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti)
 - 3) Développer, dans le respect des objectifs du SCoT et de la loi SRU, la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées...) par des règles incitatives dans les zones urbaines et par des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser, afin de trouver des formes urbaines offrant plus de densité mais en restant dans des volumes adaptés au paysage urbain
 - 4) Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée
 - 5) Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public
- ✓ En matière de logements aidés, on a déjà pris de l'avance !
- Oui, ne vaudrait-il pas mieux limiter que développer ?
 - Ce ne serait pas conforme à la loi !
- ✓ Revenons sur la question du stationnement, c'est sensible
- On a pris des dispositions particulières dans les règles pour adapter le stationnement.
 - Il faut aussi rappeler que le stationnement ne se réduit pas aux seuls besoins résidentiels. En fonction des types de stationnement, il existe différentes réponses et traitements possibles
 - On peut aussi combiner aux règles qui s'appliquent sur les terrains privés une réglementation pour les espaces publics (zones bleues ou autres)
 - On a aussi prévu de différencier les règles selon qu'on est en neuf ou en réhabilitation avec plus de souplesse en centre ancien. D'autres règles peuvent être adaptées selon les types de constructions (ex. Maison de retraite)
 - Le curseur définira si on favorise, en l'encadrant, ou si on bloque la densification du centre
 - Mathieu Klotz évoque un projet en cours qui tient déjà compte de ces principes

4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- 1) Préserver les massifs forestiers
 - 2) Préserver les espaces à forte valeur environnementale notamment ceux situés le long du Rhin (zone humide remarquable, réserve naturelle nationale, forêt de protection) et ceux concernés par les sites Natura 2000
 - 3) Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés
- ✓ Un projet comme Europavallée, c'est au-dessus de ces principes ?
- Oui, sans doute, avec certains projets aux enjeux qui dépassent notre échelle de village
 - C'est le système français !
- ✓ Zone agricole : qu'est ce qui est prévu ?
- Une large zone agricole constructible est préservée au nord du village

✓ *Que se passe-t-il si quelqu'un veut construire maintenant dans une zone non autorisée ?*

- Le sursis à statuer existe, mais son application est encadrée : pour pouvoir refuser un permis, il faut pouvoir justifier qu'il compromet l'équilibre du PLU et son application, ou qu'il est de nature à générer des dépenses disproportionnées pour la commune. A contrario, puisque nous sommes toujours au RNU, il ne peut être fait application des futures règles par anticipation. Il faudra attendre que le PLU soit approuvé (et opposable).

5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

1) *Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves*

Monsieur le Maire précise qu'il s'agit d'une orientation presque obligatoire du futur PLU, mais rappelle que la gestion de la GEMAPI a été déléguée à la Communauté de Communes

✓ *Que signifie ripisylve ?*

- Il s'agit des boisements qui bordent les cours d'eau.

6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

- 1) *Poursuivre la mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin (cheminements piétonniers et cyclables)*
- 2) *Favoriser le développement des liaisons douces du village et leurs connexions avec le réseau intercommunal*
- 3) *Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables notamment en lien avec le collège*
- 4) *Améliorer les liaisons entre le lotissement le « Clos du Moulin » et le cœur du village*
- 5) *Encadrer de manière qualitative la création de nouvelles voies et accès*

Monsieur le Maire rappelle que le maillage de circulations douces s'inscrit dans un réseau cyclable intercommunal reprise dans le schéma intercommunal. On en a déjà discuté en conseil.

L'enjeu pour nous, au niveau communal, est de pouvoir libérer du foncier pour permettre la réalisation de ce maillage. Il faudra encore s'assurer que le plan de zonage intègre bien les emplacements réservés nécessaires pour permettre les acquisitions foncières par la commune dans ce but.

On essaiera d'envisager pour l'an prochain d'améliorer la connexion entre la rue de Richtolsheim et le centre du village.

✓ *Pouvez-vous préciser ce qu'on entend par liaison douce ?*

- Ce terme englobe les cheminements piétons, les itinéraires, pistes ou bandes cyclables, les voies partagées, par opposition avec les voies automobiles.

7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

- 1) *Prévoir l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale*
- 2) *Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village*
- 3) *Réduire les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local*
- 4) *Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais*
- 5) *Permettre le maintien des exploitations agricoles existantes au cœur ou au contact du village et autoriser leur développement lorsqu'il est compatible avec l'habitat*
- 6) *Faire des choix pertinents en matière d'implantation de sorties d'exploitation conciliant projets des exploitants, développement urbain et préservation de l'environnement et du paysage*

7) Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activité

Il est précisé qu'une extension a été prévue au sud de la zone d'activité, suite aux échanges avec le PETR et la Communauté de Communes, sur la base d'une étude réalisée sur les besoins économiques du territoire, qui a mis en évidence un réel besoin en surfaces pour des locaux commerciaux. Par ailleurs, on a prévu d'inscrire des petits emplacements réservés dans le PLU en vue de petits parkings permettant de soutenir le petit commerce de proximité.

- Ce principe a été complété par des règles dérogatoires au stationnement pour les commerces prenant en compte le contexte du projet et ses caractéristiques
- Sur le point 7, il s'agit de bien encadrer les logements de fonction pour éviter les problèmes qu'on a eus au cours des dernières années. Les points qui avaient déjà été discutés à ce propos seront bien sûr repris dans le projet de futur règlement.
- ✓ Si on veut le local commercial, qu'en est-il du logement ? Peut-on autoriser la vente séparée ?
 - C'est effectivement un point qu'il faudra revoir dans le règlement pour encadrer les évolutions des logements de fonctions.
- ✓ Un élu évoque un cas précis
 - Là, c'est une zone agricole, la règle est différente.

8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

- 1) Préserver et compléter l'offre existante en équipements, notamment de loisirs
 - 2) Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente
 - 3) Favoriser le développement des équipements touristiques en lien avec les atouts de la commune (itinéraires cyclables, canal...)
- ✓ Où est la Maison de l'enfant ?
 - C'est une erreur : il s'agit en fait de la micro-crèche. Ce sera rectifié.
 - ✓ Le grand terrain de M. ... ne sera plus constructible ?
 - Si, il reste en zone U, mais une partie est réservée pour protéger les habitants des nuisances de la salle. Ce classement en zone UJ existait déjà dans le POS
 - Il faudra peut-être réécrire l'orientation numéro 8.2 pour inscrire cet objectif au PADD

9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- 1) Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales
- ✓ Le contexte indique le THD pour 2018 ??
 - C'est encore une erreur : il faut lire 2021 et non 2018.
 - ✓ Qu'en est-il des antennes relais ? Faut-il prévoir des dispositions spécifiques ?
 - On va étudier la question avec le groupe de travail pour voir si on peut encadrer leur implantation

10- RESEAUX D'ENERGIE

1) *Permettre le développement des énergies renouvelables*

✓ *Est-ce qu'on aura le droit d'installer des éoliennes ?*

- *Il en existe déjà une chez... (nom cité) !*

II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1- RENOUELEMENT URBAIN

1) *Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2030 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)*

2) *Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement dont la vocation principale est l'habitat et dont la superficie représente au moins 1 ha*

✓ *Et pour les opérations inférieures à 1ha ?*

- *On n'a pas d'obligation de respecter la part de logements intermédiaires ou collectifs, mais on reste soumis à l'obligation de densité !*

2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

1) *Mobiliser environ 3 ha en extension urbaine à l'horizon 2035 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 9 ha pour 2030)*

2) *Modérer la consommation d'espace en mobilisant environ 9 ha en extension urbaine à l'horizon 2035 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 9 ha pour 2030)*

Patrice Mercier rappelle que les surfaces indiquées sont calculées par rapport à l'enveloppe urbaine définie par le SCOT au moment de son approbation (dite enveloppe T0)

3- DENSITE RESIDENTIELLE

1) *Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat*

Monsieur le Maire indique que cette obligation de densité ne porte que sur les opérations en extension.

Les élus sont invités à faire part de leurs questions ou remarques supplémentaires. Aucune remarque n'ayant été formulée, le maire clôt le débat.

Le présent compte-rendu de débat sera notifié à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein.



Fait à SUNDHOUSE, le 12.11.2021

Le Maire,
Mathieu KLOTZ

Accusé de réception en préfecture
067-216704805-20211019-DEL191021-4-DE
Date de télétransmission : 12/11/2021
Date de réception préfecture : 12/11/2021



Annexe n°4 : Bulletin municipal et site internet

1) Extraits du bulletin communal :

Extrait du bulletin d'octobre 2020 :

LES TRAVAUX SUR L'ÉLABORATION DE NOTRE PLU ONT REDÉMARRÉ !

le Plan Local d'Urbanisme de notre commune est en cours d'élaboration depuis plusieurs années. Il convenait de relancer la démarche d'élaboration.

Ce plan permet d'organiser le développement d'une commune en fixant les règles d'urbanisme, tout en recherchant un équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels, dans une perspective de développement durable.

Cette réflexion tient compte de nouvelles préoccupations quant au renouvellement urbain, l'habitat et la mixité sociale, la diversité des fonctions urbaines.

La mairie souhaite associer le plus possible les habitants du village : Monsieur BERGER, en charge des questions d'urbanisme, invite les administrés qui le souhaitent à adresser leurs questions ou doléances par courriel ou à les inscrire dans le registre papier qui se trouve à l'accueil.

Extrait du bulletin d'octobre 2021 :

CALENDRIER PREVISIONNEL - PLU

L'élaboration de notre PLU (Plan Local d'Urbanisme) se poursuit à grands pas.

La fin de l'année 2021 permettra de présenter le projet de PLU à la population en réunions publiques, dont les dates vous seront communiquées prochainement, mais aussi de recueillir l'avis des services concernés –car le travail de la municipalité est très encadré et les choix parfois contraints par la législation ou les documents de planification auxquels le PLU doit se conformer !

Alors n'hésitez pas à nous faire part (par écrit !) de vos observations ou demandes : un registre de concertation est à votre disposition à la mairie à cet effet.

La concertation avec la population se prolongera au début de l'année prochaine pour aboutir à l'arrêt du PLU, sans doute aux alentours de février, marquant la fin du travail d'élaboration. Après une phase administrative, une enquête publique sera organisée en milieu d'année prochaine et vous permettra à nouveau de vous exprimer sur le projet de PLU, avant qu'il ne soit finalisé pour son approbation en conseil municipal prévue à l'automne 2022.



Extrait du bulletin de juillet 2023 :

Nous programmons également la rénovation de deux salles de classe et le changement des fenêtres à l'école élémentaire.

Le programme d'entretien de la voirie 2023 a été attribué lors de la séance du conseil municipal du mois de juillet. Pour la première fois notre commune a candidaté au label Ville et Village Fleuris !

Un mot également sur notre PLU, la deuxième réunion d'information publique est prévue le mardi 11 juillet à 19h00 à la salle polyvalente. Venez nombreux !

En ce qui concerne nos services publics, la mairie a récemment ouvert un service de création de titres sécurisés : cartes nationales d'identité et passeports. Les demandes affluent et l'agenda se remplit vite. N'hésitez pas à consulter l'agenda sur le site de la commune : www.sundhouse.fr

Je souhaite à tous les enfants de la commune de très bonnes vacances et de profiter pleinement de l'été pour faire des découvertes, des rencontres et de bien s'amuser.

Enfin, à tous, je vous souhaite un repos estival en famille ou entre amis qui vous permette de profiter de ce temps de congés.

Très bel été à tous !

**Bien à vous,
Le Maire,
Mathieu KLOTZ**

2) Extraits du site internet communal :

Mise à disposition des documents de travail, du compte-rendu de la réunion publique, d'informations sur l'avancée de la procédure (bilan année 2022 et premier semestre 2023).

https://www.sundhouse.fr/urbanisme-PLU/Plan-Local-Urbanisme.html

- FISCALITÉ
- PLAN LOCAL D'URBANISME
- TÉLÉSERVICE
- RACCORDER MA MAISON AUX RÉSEAUX

Accès directs

- Bulletin Municipal
- Conseil municipal
- Vos démarches
- Ordures ménagères
- Agence postale communale

Accueil » Urbanisme / PLU » **Plan Local d'Urbanisme**

Plan Local d'Urbanisme

Le Plan local d'urbanisme (plu)

Le Plan Local d'Urbanisme définit les règles de construction et d'aménagement de l'ensemble du territoire.

LES DOCUMENTS :

- Rapport de présentation : partie 1 et partie 2
- Projet d'aménagement et Développement durables (PADD)
- Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement
- Plan 1 et Plan 2
- Plan 1 et Plan 2 sans zonage
- Annexe Sanitaire (Eau Potable et Assainissement)
- Plan réseaux d'eau potable
- Plan surface phasée hors TO du SCOT
- Liste des servitudes d'utilité publique

Compte rendu de la réunion publique du 10 décembre 2022

Bilan des années 2022 et 1er semestre 2023

La commune de Sundhouse a prescrit le 14 décembre 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui remplacera le Plan d'Occupation des Sols (POS) désormais caduc, conformément aux dispositions réglementaires issues de la loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR).

1. Bilan de l'année 2022 et du 1^{er} semestre 2023

Faisant suite à l'organisation d'une réunion avec les personnes publiques associées, le 2 décembre 2021, l'année 2022 puis le 1^{er} semestre 2023 ont été marqués par plusieurs étapes décisives en vue de la finalisation de la phase technique d'élaboration du PLU :

- Débat intercommunal sur la question du développement des zones d'activité au sein des communes du Tripôle (Hilsenheim, Sundhouse et Witsheim) et définition des surfaces allouées aux 3 communes.
- Finalisation de l'ensemble des pièces réglementaires et évaluation environnementale du projet.

Le dossier de PLU est donc en cours de finalisation avant de basculer dans une phase plus administrative dont les principales étapes sont décrites ci-après.

2. Les prochaines étapes

Le 2^{ème} semestre 2023 sera marqué par différentes étapes dans l'élaboration du PLU :

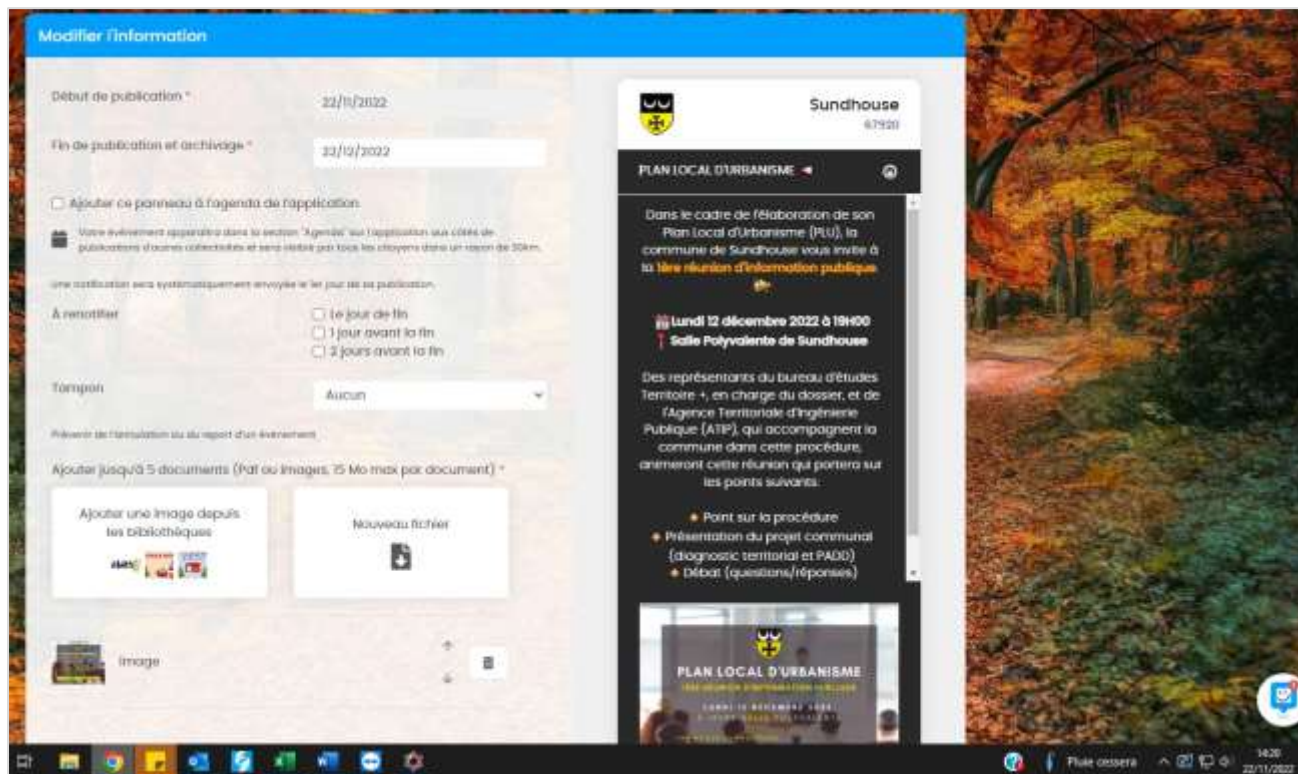
- Présentation du projet de PLU lors d'une 2^{ème} réunion avec les personnes publiques associées, qui aura lieu le 6 juillet 2023.
- Présentation du projet de PLU complet à la population au cours de la réunion publique n°2, qui aura lieu le mardi 11 juillet à 19h.

A la suite de la réunion publique, la concertation avec la population se poursuivra avec la mise à disposition du public du dossier complet de PLU. Il est rappelé qu'un registre de concertation est à disposition de la population en mairie. Le public peut y inscrire aux heures habituelles d'ouverture ses demandes ou observations sur le PLU, ou les transmettre à la mairie par mail ou courrier postal de manière à ce qu'elles puissent y être intégrées. Une réponse sera apportée à chaque demande écrite dans le cadre du bilan de la concertation préalable à l'arrêt du PLU.

- La rentrée de septembre va débiter par l'arrêt du PLU, qui marque le basculement de la phase technique d'élaboration du dossier à une phase essentiellement administrative.
- 4^{ème} trimestre 2023 :
 - ✓ Consultation de 3 mois des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale, etc.
- 1^{er} trimestre 2024 :
 - ✓ Organisation de l'enquête publique.
 - ✓ Tenue de l'enquête publique, durant laquelle la population pourra faire part de ses doléances auprès d'un commissaire enquêteur nommé par le tribunal administratif.
 - ✓ Remise du rapport du commissaire enquêteur, qui sera consultable en mairie.
- 2^{ème} trimestre 2024 :
 - ✓ Approbation du dossier d'élaboration du PLU.

Annnonce de la réunion publique.







Annexe n°5 : Réunion publique n°1 – 12 décembre 2022

Affiché le : 22.11.22

COMMUNE DE
SUNDHOUSE



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de
Sundhouse vous invite à la

1^{ERE} REUNION D'INFORMATION PUBLIQUE

LUNDI 12 DECEMBRE 2022 à 19H00

A LA SALLE POLYVALENTE

Des représentants du bureau d'études Territoire +, en charge du dossier, et de
l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), qui accompagnent la
commune dans cette procédure, animeront cette réunion qui portera sur les
points suivants :

- ❖ Point sur la procédure
- ❖ Présentation du projet communal (diagnostic territorial et PADD)
- ❖ Débat (questions/réponses)
- ❖ Suite de la procédure

Mairie : 1 place Crinoline - 67920 Sundhouse
Tél.: 03 88 85 20 13 - Fax : 03 88 85 85 74 - mairie@sundhouse.fr



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE

Territoire Sud
53 rue de Sélestat 67210 Obernai
Tél : 03 68 33 85 80 – fax: 03 69 33 21 28

CR réalisé le 16/01/2023 par Patrice Mercier

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Elaboration du PLU

REUNION PUBLIQUE n°1 du 12 DECEMBRE 2022

Ordre du jour :

- ✓ Présentation de la procédure d'élaboration du PLU : diagnostic et PADD
- ✓ Questions diverses

Participation : environ 50 personnes

I. INTRODUCTION ET ELEMENTS DE CONTEXTE :

Monsieur le Maire, souhaite la bienvenue aux personnes présentes ainsi que les techniciens qui accompagnent la commune : Patrice Mercier (ATIP, assistant à maîtrise d'ouvrage) et Thibaud de Bonn (Territoire+) urbaniste, en charge de la réalisation du dossier de PLU.

Il rappelle que le travail d'élaboration du PLU a débuté en 2017. Il évoque rapidement les aléas qui ont émaillé la démarche d'élaboration (notamment le changement de prestataire suite à liquidation judiciaire de TOPOS), ainsi que la première réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui s'est déroulée en décembre 2021 depuis laquelle on attend un positionnement de l'Etat sur le projet global de la commune.

Il passe ensuite la parole à P. Mercier pour une présentation des éléments de contexte.

P. Mercier intègre la procédure dans son contexte réglementaire, rappelant notamment que le PLU ne s'élabore pas tout seul, au sein uniquement de la commission municipale dédiée, mais en concertation avec la population et en étroite collaboration avec de nombreux services administratifs.

Les modalités de la concertation sont prévues dans la délibération de prescription de la révision du POS (à l'époque en vigueur, aujourd'hui caduc) en PLU, cette réunion étant la 1^{ère} réunion publique, avant une deuxième prévue lorsque le dossier sera suffisamment avancé.

Tout au long de la concertation, les habitants peuvent présenter leurs observations par écrit (uniquement mail, courrier ou inscription dans le registre de concertation ouvert en mairie) de manière à éviter toute déformation ou incompréhension et à s'assurer qu'elles soient traitées dans le cadre du bilan de la concertation qui sera tiré avant l'arrêt du PLU.

L'élaboration d'un PLU est étroitement encadrée par le cadre législatif (lois SRU, ALUR, ENE, LCR... mais aussi codes de l'urbanisme et de l'environnement principalement) et par les Personnes Publiques Associées (PPA) : services de l'Etat, des collectivités territoriales (Région, CeA, CCRM, PETR en charge du SCoT), des chambres consulaires et de différentes commissions qui s'assurent, chacun sur son champ de compétence, que le PLU respecte les règlements et orientations en vigueur. Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions des documents-cadres de rang supérieur (SRADDET, SCOT...).

La parole est ensuite donnée à Thibaud de Bonn pour la présentation des éléments de PLU.

II. PRESENTATION DU PROJET DE PLU :

T. de Bonn rappelle notamment que le PLU est un document de planification établi sur la base d'une estimation des besoins sur 15 à 20 ans et qu'il s'inscrit dans le cadre d'évolutions législatives de plus en plus contraignantes dont la priorité principale est, de manière de plus en plus prégnante, la réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Il rappelle à ce titre l'existence de la Loi Climat et Résilience qui décline en cascade (SRADDET, SCoT, PLU) des objectifs de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2050, avec une première échéance à 2031 où la consommation d'espace doit être réduite de 50% par rapport à la période 2011-2021. L'obligation de compatibilité des différents documents de planification avec les objectifs de la LCR se décline en cascade : 2024 pour le SRADDET, 2026 pour les SCoT et 2027 pour les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU/PLUi). T. de Bonn précise qu'en cas d'absence de compatibilité du PLU à cette date, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones d'extension du PLU.

Le contenu du PLU, intégrant le rôle des pièces et leurs relations, est ensuite présenté, ainsi que l'état d'avancement des études sur la base d'un support de présentation projeté (voir pièce jointe) comportant :

- Une synthèse du Diagnostic, en parcourant l'ensemble des thématiques.

En ce qui concerne les objectifs démographiques, la base INSEE est celle disponible en 2021, qui correspond aux données statistiques 2018 et la commune s'appuie sur une projection à 2078hab en 2040.

- La lecture commentée des principaux objectifs et des grandes orientations du PADD.

Elles doivent être retraduites dans les pièces réglementaires opposables du PLU. Le PADD constitue la traduction du projet politique décliné en une quinzaine de thématiques. Il ne sert pas à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme mais permet de déterminer, lors des évolutions futures du PLU, le type de procédure à respecter.

Thibaud de Bonn indique enfin que la présente réunion n'a pas pour objet de répondre aux questions individuelles, ni d'aborder le règlement et le zonage, non encore finalisés et qui seront présentés à l'occasion d'une deuxième réunion publique.

La parole est ensuite donnée à l'assistance :

III. QUESTIONS-REponses :

Les questions ou remarques sont indiquées en italique, les réponses sont apportées par Mathieu Klotz, Thibaud de Bonn et Patrice Mercier.

Caroline Reys, conseillère régionale, témoigne des problèmes que peut susciter la transformation d'un bâtiment d'habitation en logement d'accueil touristique de type Airbnb

Il se trouve qu'au regard des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme, la destination est la même pour ces deux types de logements, si bien que le PLU ne peut différencier les règles spécifiques pour ces types d'occupation et n'est pas un outil réglementaire adapté pour encadrer certaines dérives dans ce domaine. Certaines collectivités ont pris des arrêtés en ce sens, mais le contrôle est difficile, beaucoup de ces logements d'accueil n'étant pas déclarés et donc difficilement recensables en mairie, comme le précise M. Klotz, qui indique qu'une dizaine de gîtes ruraux sont actuellement recensés sur la commune.

Les documents du marché de Prestations intellectuelles portant sur les études de développement économique et Touristique en Centre Alsace indiquent que le site Europavallée constitue un éléments déclencheur de ce développement. Quelle est la position des élus de Sundhouse sur ce sujet ?



La commune de Sundhouse ne peut pas se positionner en l'absence d'un retour de l'étude. Seules deux réunions ont eu lieu à l'heure actuelle dans le cadre de cette étude et la commune ne dispose d'aucun élément factuel de la part du prestataire sur ce projet, qui reste pour le moment très peu évoqué en réunion.

Est-ce que les dispositions à respecter concernant la réduction de la consommation foncière concernent toute la France ? En sillonnant les routes de France, j'ai constaté combien il est aberrant de vouloir cantonner la population dans des espaces de plus en plus réduits...

La loi Climat et Résilience est applicable à l'échelle nationale, mais il est vrai que c'est plus flagrant en Alsace car la densité de population est plus grande que dans d'autres régions ; la spécificité de nos villes et villages et leur caractère homogène, groupé, alors qu'ailleurs les villages sont souvent constitués de hameaux disséminés sur le territoire.

La Loi prévoit néanmoins que chaque SRADDET pourra territorialiser son application à l'échelle des Scots. Elle identifie de manière spécifique les projets d'échelle régionale ou nationale qui sont comptabilisés à part (mais qui rentrent dans les obligations globales de réduction).

Beaucoup d'artisans comme moi ont des problèmes pour trouver un terrain lorsqu'ils veulent s'installer. Rien n'est prévu et on a l'impression que cette question est peu prise en compte. Chaque commune devrait mettre des espaces/terrains/locaux à disposition d'entrepreneurs qui souhaitent se lancer.

Il est vrai que le foncier d'entreprise est rare, et il est susceptible de l'être de plus en plus sous l'effet de l'impact de la Loi Climat et Résilience et de son objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Se posera ainsi la question de la requalification des friches industrielles, qui présentent un gros potentiel en secteur urbain à mobiliser en priorité. Mais ces requalifications nécessitent souvent des acquisitions foncières, de la dépollution et donc des coûts importants pour les collectivités.

Par ailleurs, le développement économique est une compétence des intercommunalités, qui nécessite une planification complexe intégrant arbitrages et recherche d'équilibre entre les territoires communaux. Mais le foncier risque aussi de manquer pour ces projets.

Le PLU peut faciliter l'inscription de nouvelles activités dans les secteurs urbanisés, en autorisant notamment l'implantation en zones U d'artisanat, souvent sous réserve qu'il ne génère pas de nuisance incompatible avec la proximité des habitations.

Il y a dans le PADD des orientations en faveur de l'environnement, notamment la volonté d'améliorer les corridors écologiques. Concrètement, quelles pistes sont envisagées ?

Le Plu dispose d'outils réglementaires pour préserver le patrimoine naturel, mais peu pour améliorer son état. Il s'agit là d'afficher une volonté forte des élus en faveur du maintien de la biodiversité dans les secteurs naturels plutôt qu'une orientation réellement déclinable en dans les dispositions réglementaires, en dehors de la possibilité de mettre en œuvre des emplacements réservés permettant à la commune de maîtriser à terme le devenir de certaines parcelles.

Néanmoins, à l'intérieur du tissu bâti, elle peut se traduire par des règles ou orientations visant à imposer des plantations par exemple.

Il convient aussi de préciser que le Plan Climat Air Energie sera pris en compte dans le SCoT...

Le Territoire est couvert par un SCoT ancien. Dans le cadre de sa révision en cours, le SCoT devra intégrer tout un tas de documents et de textes législatifs portant des objectifs d'amélioration environnementale. Néanmoins, c'est souvent la traduction opérationnelle du PCAET qui pose problème, notamment parce que les outils réglementaires manquent à l'urbanisme et se heurtent fréquemment au droit de propriété, qui peut constituer un frein à l'action collective.



Reste le choix politique de l'élu et le mouvement qu'il impulse au-delà de la simple application d'un règlement !

Le règlement n'est pas un but en soi. Il ne suffit pas pour tout traiter. Plus largement, le PLU n'est pas un outil miracle. Il s'intègre dans un faisceau de politiques complémentaires qui contribuent au bon fonctionnement et au développement du territoire communal et intercommunal, car les enjeux se situent de plus en plus à cette échelle.

La carte que vous avez présentée est-elle une carte de zonage ?

Non, il ne s'agit pas du zonage du PLU mais uniquement une carte synthétique de l'occupation actuelle des sols.

La zone blanche au centre de la commune est une enclave de la commune de Saasenheim au sein du ban communal de Sundhouse !

Plus personne en demandant la parole Monsieur Klotz remercie les personnes présentes à qui il donne rendez-vous bientôt, on l'espère, en fonction des volontés de l'Etat.
La réunion est close à 21h15.



Annexe n°6 : Réunion publique n°2 – 11 juillet 2023



COMMUNE DE
SUNDHOUSE

1 place Crinoline
67920 SUNDHOUSE
Téléphone : 03 88 85 20 13
mairie@sundhouse.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Dans le cadre de l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Sundhouse vous invite à la

2^{ème} REUNION D'INFORMATION PUBLIQUE

MARDI 11 JUILLET 2023 à 19H00

A LA SALLE POLYVALENTE

Des représentants du bureau d'études Territoire +, en charge du dossier, et de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), qui accompagnent la commune dans cette procédure, animeront cette réunion qui portera sur les points suivants :

- Point sur la procédure
- Présentation du projet communal (Règlement écrit et graphique, OAP)
- Débat (questions/réponses)
- Suite de la procédure



COMMUNE DE SUNDHOUSE
1 place Crinoline - 67920 SUNDHOUSE
mairie@sundhouse.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)
2^e RÉUNION D'INFORMATION PUBLIQUE

MARDI 11 JUILLET 2023 à 19H00 à la salle polyvalente

Des représentants du bureau d'études Territoire +, en charge du dossier, et de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP), qui accompagnent la commune dans cette procédure, animeront cette réunion qui portera sur les points suivants :

- Point sur la procédure
- Présentation du projet communal (Règlement écrit et graphique, OAP)
- Débat (questions/réponses)
- Suite de la procédure

360114800



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE

Territoire Sud
53 rue de Sélestat 67210 Obernai
Tél : 03 68 33 85 80 – fax: 03 69 33 21 28

CR réalisé le 21/07/2023 par Patrice Mercier

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

REUNION PUBLIQUE n°2 du 11 juillet 2023

Ordre du jour :

- ✓ Présentation du projet de PLU avant arrêt
- ✓ Questions diverses

Participation : environ 40 personnes

I. INTRODUCTION ET ELEMENTS DE CONTEXTE :

Monsieur le Maire ayant été retardé par une autre réunion, M. Berger ouvre la réunion en remerciant les personnes présentes. Il présente les techniciens qui accompagnent la commune : Patrice Mercier (ATIP, assistant à maîtrise d'ouvrage) et Thibaud de Bonn (Territoire+) urbaniste, en charge de la réalisation du dossier de PLU.

Il passe rapidement la parole à P. Mercier pour une présentation des éléments de contexte.

Celui-ci rappelle que le travail d'élaboration du PLU a débuté en 2017, dans le cadre d'un groupement de commande avec Wittisheim et Sundhouse en vue de réaliser une économie d'échelle et surtout d'assurer une démarche cohérente entre les trois communes, très liées dans le SCoT. Il retrace de manière synthétique l'histoire de la procédure avec les aléas qui ont émaillé la démarche d'élaboration (changement de prestataire suite à liquidation judiciaire de Topos, COVID, élections avec changement de municipalité...). Il intègre la procédure dans son contexte réglementaire et rappelle que le PLU ne s'élabore pas tout seul mais en concertation avec la population dans le cadre de modalités de concertation prévues dans la délibération de prescription de la révision du POS (à l'époque en vigueur, aujourd'hui caduc, la commune étant soumise actuellement au Règlement National d'Urbanisme) pour sa transformation en PLU.

Cette réunion est la seconde des deux réunions publiques prévues dans ces modalités après celle du 12 décembre dernier qui avait permis de présenter le diagnostic et les orientations du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables).

La population est fortement invitée à faire part de ses remarques/observations/doléances, par écrit uniquement (par mail, courrier ou inscription dans le registre de concertation ouvert en mairie), de manière à éviter toute déformation ou incompréhension. Chacun est ainsi assuré que sa demande sera traitée dans le cadre du bilan de la concertation qui sera tiré avant l'arrêt du PLU, après l'été.

La parole est ensuite donnée à Thibaud de Bonn pour la présentation des éléments de PLU.

Celui-ci expose préalablement quelques éléments de cadrage sur le PLU, notamment son « calibrage » pour une planification établie à l'horizon 2040. Il précise rapidement les évolutions entre les structures du POS et du PLU, avec l'ajout d'éléments supplémentaires.



Si l'élaboration d'un PLU se fait en concertation avec la population, elle associe aussi étroitement les Personnes Publiques Associées (PPA) -services de l'Etat, des collectivités territoriales (Région, CeA, CCRM, PETR en charge du SCoT), des chambres consulaires et de différentes commissions- qui s'assurent, chacun sur son champ de compétence, que le PLU respecte les règlements et orientations en vigueur.

Le PLU doit aussi prendre en compte les dispositions des documents-cadres de rang supérieur : SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) et surtout le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) de Sélestat et sa Région, en cours de révision, et avec lequel le PLU doit être compatible.

Mais surtout, l'élaboration du PLU est encadrée, de manière de plus en plus stricte, par le cadre législatif (lois SRU, ALUR, ENE, LCR... et leurs traductions dans les codes de l'urbanisme et de l'environnement principalement). C'est la dernière en date, la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, qui contraint le plus fortement les réflexions en fixant un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050, avec une première phase entre 2021-2031 où la consommation foncière doit être réduite de moitié par rapport à celle constatée sur la période 2011-2021. Si cet objectif n'est pas directement applicable au PLU, car il doit être intégré « en cascade » par les SRADDET d'abord puis par les SCoT, le PLU doit néanmoins s'inscrire dans cette exigence de modération de la consommation d'espace.

II. PRESENTATION DU PROJET DE PLU :

T. de Bonn passe en revue les principales orientations du PADD, qui inscrit la démarche dans un objectif de développement démographique de 2050 habitants environ à l'horizon 2040.

Il indique les éléments qui ont permis de fixer les possibilités d'extension urbaines : potentiel foncier en dents creuses dans le tissu bâti, obligation de réaliser au moins 30% des besoins en logements en renouvellement urbain, diversification des typologies d'habitat avec un objectif de 50% de logements intermédiaires et collectifs dans les nouvelles opérations, principe de desserrement des ménages, ...

Il présente ensuite le contenu des pièces opposables du PLU à commencer par le règlement

T. de Bonn détaille ainsi, sur la base d'un support de présentation projeté (qui sera disponible en ligne) les différentes zones du PLU et leurs sous-secteurs de zone, ainsi que leurs principales caractéristiques (occupations du sol).

Il présente également les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) qui permettent notamment, sur les secteurs d'extension, d'encadrer l'urbanisation en complément des dispositions du règlement, en offrant une certaine souplesse dans la mise en œuvre des objectifs fixés pour l'aménagement opérationnel de la zone.

La parole est ensuite donnée à l'assistance :

III. QUESTIONS-REPONSES :

Les questions ou remarques sont indiquées en italique, les réponses sont apportées par Mathieu Klotz, arrivé entretemps, Thibaud de Bonn et Patrice Mercier.

Sera-t-il possible de modifier à la marge les limites des zones ?

Toute demande sera étudiée, mais les évolutions ne devront pas remettre en question les principes généraux ni impacter fortement la consommation foncière. Les possibilités d'extension des zones urbaines sont, comme on l'a dit, fortement contraintes par les limites de l'enveloppe bâtie du SCoT.

A quoi correspondent les zones blanches le long du Canal ?

En fait elles apparaissent mal à l'écran, elles sont beiges et correspondent à des zones agricoles inconstructibles

→ *Ce sont des Vergers. Il s'agissait d'une zone classée initialement constructible au POS mais qui avait été déclassée au détriment des propriétaires*



- Ces terrains présentent déjà une profondeur constructible de 60m, largement suffisante pour construire en 2^{ème} voire 3^{ème} rang.
- Il y avait un projet de création d'une rue à l'ouest pour desservir les propriétés par l'arrière
 - La commune est limitée dans ses possibilités d'extension à 2ha et a choisi de privilégier les terrains communaux comme secteur d'extension d'habitat.

Je voudrais vous remercier pour la qualité de l'exposé, rectifier la date du COVID (2020 et non 2019) et avoir des précisions concernant la zone sud du village. Le PADD indique la volonté de « mieux raccorder le lotissement au centre-village » mais je n'en perçois pas la déclinaison dans le projet.

On a inscrit au plan de règlement des emplacements réservés E7 et E8 pour élargir et sécuriser la rue du Moulin et la rue des Jardins afin de consolider la liaison viaire sud-nord. Bien sûr, on peut penser qu'il serait souhaitable à terme d'urbaniser l'espace entre la frange sud bâtie et le lotissement mais ce n'est pas possible dans le cadre de la temporalité du PLU et des contraintes réglementaires actuelles.

→ Pourquoi alors ne pas inscrire en 2AU cette zone intermédiaire ?

- On doit s'inscrire dans la logique de la Loi Climat et Résilience. Inscrire la zone en 1AU nous amènerait à une diminution de la consommation foncière de 30% env. au lieu de l'objectif de 50% fixé par la LCR. Par ailleurs, un classement en 2AU, serait illusoire : son ouverture à l'urbanisation nécessiterait au bout de cinq ans une révision du PLU, avec avis défavorable de l'Etat dans un contexte où la LCR sera pleinement applicable et on est assuré de sa suppression.

J'ai déposé une demande en 2017 dans le registre de concertation. Ma demande a-t-elle été prise en compte ?

Toutes les demandes seront étudiées en même temps, dans un souci d'égalité de traitement, et les réponses seront intégrées dans le bilan de la concertation, annexé à la délibération d'arrêt.

Où peut-on consulter le dossier ?

Il sera mis en ligne tout prochainement sur le site de la commune après des petits ajustements de détail suite à la réunion PPA. Une version papier, correspondant au dossier tel qu'il a été présenté en réunion PPA, est d'ores et déjà consultable en mairie.

Faut-il prendre rendez-vous en mairie ?

Non, vous pouvez consulter le dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie.

Y aura-t-il quelqu'un en mairie pour nous apporter des précisions ou des réponses ?

Il n'est pas prévu que soit donnée une réponse directe aux habitants, pour éviter toute incompréhension ou oubli, il faut rédiger votre demande impérativement par écrit (courrier, courriel, registre de concertation) afin qu'il y soit répondu dans le cadre du bilan de la concertation.

Quel plan parcellaire avez-vous utilisé ? J'ai l'impression qu'il n'est pas à jour.

C'est le dernier en date disponible au cadastre, mais on sait qu'il existe un délai de plusieurs mois pour qu'il intègre les nouvelles constructions ou les évolutions foncières.

Au nord-ouest, en limite de zone Aa, n'est-il pas possible de décaler le trait de zone pour le caler sur la limite parcellaire ?

La limite de zone a été tracée de manière à préserver une profondeur constructible de 60m pour tous, dans un souci d'équité, ce qui explique qu'elle ne se superpose pas avec les limites cadastrales.



Est-ce que les règles applicables au centre ancien sont déjà définies ?

Oui, vous pourrez les voir en détail dans le dossier mis à la concertation. En revanche, nous rappelons que c'est actuellement le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique, les nouvelles règles du PLU n'entrant en vigueur que quand le PLU sera approuvé et opposable (après mesures de publicité réglementaires)

Comment sont gérées les interfaces entre zones d'habitations et espaces cultivés, au regard des pratiques agricoles ? La réglementation impose pour les cultures basses une Zone de Non Traitement de 5m minimum, ce qui est très impactant sur des parcelles peu profondes.

On est là dans le cas typique d'une superposition de deux cadres législatifs qui s'appliquent simultanément (code de l'urbanisme et loi du 27 décembre 2019 comportant des dispositions relatives à l'agriculture) et s'avèrent contraignantes.

→ Il va alors être difficile de trouver quelqu'un pour poursuivre l'exploitation des vergers et donc les préserver !

- C'est une possibilité, mais il faut garder en tête qu'un verger qui s'enfriche présente rapidement plus d'intérêt écologique, notamment en termes de biodiversité, qu'un verger exploité...

Plus personne en demandant la parole, Monsieur Klotz remercie les personnes présentes pour leur participation.

Il rappelle que le dossier sera mis à disposition jusqu'à la fin du mois d'août, après quoi le bilan de la concertation sera tiré. Pour ceux qui n'auront pas déposé leurs observations, ils pourront encore le faire dans le cadre de l'enquête publique qui devrait se dérouler en mars 2024.

La réunion est close à 20h30.



Annexe n°7 : Questionnaire transmis aux exploitants agricoles

QUESTIONNAIRE DESTINE AUX EXPLOITANTS DE LA COMMUNE	
EXPLOITANT :	
Nom :	Prénom :
Age :	
Localité du siège d'exploitation :	
Type d'activité agricole :	
Êtes-vous pluriactif ?	
☐ Oui	
☐ Non	
Habitez-vous sur le site de l'exploitation ?	
☐ Oui	
☐ Non	
Pour votre exploitation, la question de la succession :	
☐ Est assurée	
☐ Est incertaine	
☐ N'est pas assurée	
Vos commentaires :	
ACTIFS AGRICOLES :	
Combien de personnes travaillent sur l'exploitation ?	
EXPLOITATION :	
Nom du chef d'exploitation ou raison sociale :	
Quel est le statut juridique de l'exploitation ?	
☐ Exploitation individuelle	
☐ GAEIC	
☐ EARL	
☐ Autres (à préciser) :	
Quelle est l'activité principale de l'exploitation ?	
Votre exploitation est-elle soumise :	
☐ A autorisation au titre des Installations Classées	
☐ A déclaration au titre des Installations Classées	
☐ Au règlement sanitaire départemental	
Cette soumission à la réglementation risque-t-elle d'évoluer dans les prochaines années ?	
☐ Oui	
☐ Non	

Surface Agricole Utilisée :	
Lieux	Superficies en hectares
Au sein de la commune :	
Dans d'autres communes (précisez le nom des communes ci-dessous) :	
TOTAL de la SAU	

Cheptel	
	Effectif
vaches laitières	
bovins viande	
équins	
porcs	
ovins	
caprins	
volailles	
Autres	

Quels sont vos projets ? En termes d'agrandissement, de mises aux normes, d'aménagements divers, de déménagement, de regroupement, etc. :

Si vous avez des projets, sont-ils situés sur le territoire communal ?

☐ Oui

☐ Non

(Si oui, merci d'indiquer la localisation du projet avec le numéro de parcelle)

/



Annexe n°8 : Réunion PPA n°1 - 2 décembre 2021



COMMUNE DE SUNDHOUSE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 02 DECEMBRE 2021 AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

MàJ le 09 juin 1022

Ordre du jour :

- ✓ Présentation du projet de PLU avant arrêt
- ✓ Questions diverses

Etaient invités : cf. Liste des destinataires

Etaient présents :

- | | |
|---|--|
| ✓ M. Mathieu KLOTZ, Maire | |
| ✓ M. Fabien ANSTETT, Adjoint au maire | |
| ✓ M. Michael BERGER, Adjoint au maire | |
| ✓ M. Frédéric PFLIEGERSDOERFFER, Président de la CCRM | |
| ✓ Mme Anne PILARD | Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin |
| ✓ M. Jean-Philippe STREBLER | PETR Sélestat Alsace-Centrale |
| ✓ M. Bertrand ATZENHOFFER | Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim |
| ✓ Mme Anne-Sophie BONHOMMET | Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim |
| ✓ M. Florian MEYER | Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim |
| ✓ M. Thierry TOUITOU | Conseil Départemental du Bas-Rhin |
| ✓ M. Alexandre TREIBER | Chambre d'Agriculture d'Alsace |
| ✓ Mme Christine LEMARCHAND | Chambre de Commerce et d'Industrie |
| ✓ M. Thibaut de BONN | Urbaniste – Territoire Plus |
| ✓ M. Patrice MERCIER | Assistant au Maître d'ouvrage - ATIP |

Autres structures invitées :

- ✓ Chambre des Métiers d'Alsace
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie du Bas-Rhin
- ✓ Agence Régionale de Santé
- ✓ UDAP
- ✓ Région Grand-Est

Les observations relatives au présent compte-rendu devront être adressées à Monsieur le Maire de SUNDHOUSE dans les quinze jours suivant sa réception.

M. KLOTZ, Maire de Sundhouse, ouvre la réunion en remerciant les personnes présentes.

Après un tour de table de présentation, Thibaud de Bonn présente les grandes lignes du projet communal. Dans le cadre d'un ralentissement de sa croissance démographique, la commune souhaite privilégier le développement des zones intramuros en envisageant seulement deux secteurs d'extension, dont un sur du foncier communal en prolongement d'un lotissement existant à l'est du village. Le projet présente quelques spécificités parmi lesquelles l'identification d'une zone Uj à proximité de la salle polyvalente permettant de réduire les incidences des nuisances sonores de la salle vis-à-vis des futures constructions. Au même titre que Hilsenheim et Wittisheim, le niveau d'activité et l'attractivité économique de Sundhouse justifie le besoin d'un espace de développement



de l'activité. En matière de constructibilité agricole, le projet confirme la localisation d'une zone dédiée au nord du village, déjà présente dans le précédent document d'urbanisme et qui a permis la sortie et le regroupement de la quasi-totalité des exploitations. Enfin, il est précisé que le projet maintient la consommation foncière en-dessous des 10ha alloués par le SCOT.

M. Klotz complète cette présentation en rappelant que la commune est soumise à une forte pression foncière qui rend indispensable l'élaboration rapide du PLU pour maîtriser le développement communal, le RNU se révélant insuffisant et mal adapté aux besoins de Sundhouse.

La parole est donnée aux participants :

PETR Sélestat Alsace-Centrale:

A l'invitation de l'Etat, Jean-Philippe Strebler fait une petite présentation de la Loi Climat et Résilience (LCR), de ces enjeux et ses incidences pour les documents d'urbanismes et leurs évolutions. Il rappelle les objectifs de réduction de 50% de la consommation foncière à l'horizon 2031 et de Zéro artificialisation Nette à 2050, la loi prévoyant la possibilité de territorialiser ces objectifs par une mise en compatibilité « en cascade » des documents d'urbanisme et de planification (SRADDET 2023, SCOT 2026, PLU/PLUi au 22/08/2027).

L'état actuel des objectifs du SCOT de Sélestat et sa Région (310 ha inscrits en extension sur les 51 communes, dont 140 consommés sur les dix dernières années (et 70 ha depuis l'approbation du SCOT...), soit environ 240 ha restant par rapport aux 310 ha admis par le SCOT, alors que la loi impose une réduction de 50 %, soit 70 ha pour la période 2021-2031 !) montre qu'une adaptation drastique sera à envisager.

Il précise que des décrets d'application sont attendus en début d'année 2022.

Au vu des enjeux, qui nécessitent de plus en plus une réflexion sur le développement des communes à une échelle supracommunale. M. Pfliegersdoerffer se dit favorable à l'élaboration d'un document de planification intercommunal, mais pas dans le cadre d'une démarche imposée aux communes ; il souhaite que les communes de la CCRM puissent dans un premier temps, avant même un transfert de compétence à l'intercommunalité, mettre en œuvre une réflexion collective pouvant aboutir à une doctrine partagée et salue à ce titre le travail mené conjointement par Sundhouse, Wittisheim et Hilsenheim sur leurs PLU.

Direction Départementale des Territoires :

Anne Pilard fait ensuite état des observations de l'Etat sur les documents transmis en soulignant tout d'abord la très bonne qualité générale du dossier.

Elle remarque notamment que le dossier a déjà pris en compte les évolutions législatives, notamment la Loi Climat et Résilience, dans le calcul des potentiels d'urbanisation. Celui-ci sera néanmoins à mettre à jour puisqu'il porte sur les données 2010-2020 (BDOCS) alors que la loi prend comme référence la période 2011-2021.

→ Thierry Toutou et Jean-Philippe Strebler appellent à une harmonisation maximale des périodes analysées (y compris en observant la consommation à partir de 2021...) et des indicateurs utilisés, quitte à tenir un double calcul (puisque le PLU approuvé ne sera pas « calé » sur un point de départ en août 2021...).

L'état regrette néanmoins que le dossier soit présenté indépendamment des projets de PLU de Hilsenheim et Wittisheim, la complémentarité des trois communes au sein du tripole impliquant une démarche d'ensemble et une vision globales indispensables à une analyse complète et pertinente des trois projets.

✓ Dynamique démographique

- Sundhouse présente des caractéristiques spécifiques en matière de population, avec une population jeune, qui impose une recherche de diversification dans les typologies de logements.

✓ Projet communal

- Le projet est relativement économe en foncier, avec deux zones d'extension. Si la zone communale offre plus d'assurance et de visibilité en termes de respect des objectifs de mixité sociale et urbaine, en veillant à disposer d'un panel de typologies large pour répondre aux besoins de la commune, la zone sud rue de Rishtolsheim, aboutissant à un étalement urbain le long d'un axe routier, apparaît en totale contradiction avec l'orientation I-2 du PADD et ne doit pas être conservée; on pourrait plus logiquement la définir au nord du lotissement Clos du

Moulin (dont M. Klotz rappelle les raisons de l'implantation en déconnexion du village) où elle pourrait assurer l'interface avec le reste du village.

- Mathieu Klotz rappelle la présence sur ce secteur, jusqu'à tout récemment, d'une étable générant un périmètre de réciprocité qui interdisait tout aménagement.
- Thibaut de Bonn précise que, dans l'optique de compatibilité avec la LCR, l'inscription des deux zones au PLU permettrait une réduction de la consommation foncière de 25%, alors que la seule zone communale permet une compatibilité immédiate, à laquelle l'Etat demande à la commune de se rapprocher le plus possible.
- Anne Pilard suggère que la liaison permettant de raccrocher le lotissement au village puisse prendre une autre forme que l'extension d'habitat (équipement public ?) – Les justifications concernant la « volonté de recoudre ensemble es différents quartiers » pourraient ainsi être développées et précisées
- La gestion de l'assainissement et des capacités de traitement devient un point de vigilance à l'échelle nationale. En ce qui concerne la STEP de Schoenau, la CCRM confirme qu'elle n'est pas saturée

✓ Activités économiques :

o Agriculture

- P.34 du diagnostic : les chiffres sont très anciens (2010) et devront être actualisés. Par ailleurs, il y aurait lieu d'identifier les bâtiments d'élevage et les périmètres de réciprocité dans le document.

o Zone d'activité

- La zone d'extension envisagée pour l'activité représente une surface de 4ha, actuellement cultivées, alors que les quotas du SCOT en matière de zones économiques sont déjà largement dépassés. L'inscription de cette surface supplémentaire pose donc le problème de sa compatibilité avec le SCOT
- Au-delà de ses dimensions, définies par l'efficacité future en termes de fonctionnement et de capacité d'accueil (profondeur des terrains) comme l'explique Th. De Bonn, la zone n'est pas justifiée par des besoins réels (demandes), d'autant plus que le diagnostic fait état de 1.34ha de foncier disponible pour l'activité (Th. Touitou).
- Elle n'est pas identifiée comme secteur de développement économique dans le schéma intercommunal des zones d'activité et relèverait plutôt, comme le précise F. Pfliegersdoerffer d'une « philosophie de desserrement de l'activité ».
- Ch. Lemarchand fait remarquer que, selon une étude en cours, trop de terrains qui pourraient être disponibles pour l'activité sont utilisés à usage d'habitat, entraînant la disparition progressive de surfaces économiques potentielles. Par ailleurs, certaines entreprises constituent des réserves foncières, dans une stratégie de développement à long terme, qui ne peuvent pas pour autant être décomptées dans le calcul des surfaces disponibles :
- A. Pilard signale que cette extension se ferait au détriment de terres agricoles cultivées ce qui pourrait donner lieu à un avis de la CDPENAF sur ce point ;
- La LCR prévoit la réalisation d'un bilan de l'utilisation des terrains d'activité (Th. Touitou) ce qui va aussi obliger le monde économique à faire des efforts en matière d'utilisation du foncier (J. Ph. Strebler), tout en gardant à l'esprit que le facteur géographique est important, 10 à 12km de distance pouvant parfois conditionner l'implantation ou non d'une activité (F. Pfliegersdoerffer)

✓ Règlement graphique et écrit :

- ER11 (prévu pour une résidence pour personnes âgées à proximité de la gendarmerie dont il faudra aussi prévoir la reconversion (départ prochain)) – J.Ph. Strebler suggère d'utiliser plutôt le secteur de projet au lieu de l'ER dont la destination est encore mal définie (équipement ? logements ?), proposition soutenue par l'Etat
- De même la zone 1AUX ne peut être considérée comme un équipement public et ne peut donc donner lieu à un ER. La commune devra s'appuyer sur le DPU pour s'assurer les acquisitions foncières nécessaires.
- Zone Uj : seule la surface unitaire est indiquée (et importante selon J.Ph. Strebler : 40m²) : à compléter avec la surface constructible globale. Néanmoins, le blocage de cette dent creuse interroge et sa justification liée à des problèmes d'usage semble insuffisante
 - M. Klotz confirme que les nuisances sonores existent, malgré la rénovation de la salle, et qu'ils se cumulent avec celles du stade de foot proche (entraînements nocturnes). Par ailleurs, il s'agit de fonds de parcelles, à l'accessibilité limitée. La proposition de



- J.-Ph. Strebler d'y implanter un jardin partagé ne convainc pas les élus qui trouvent l'idée plus adaptée à la ville qu'à un village rural comme Sundhouse.
- A. Pilard indique que si l'on veut sanctuariser ce secteur, un classement en zone Nj serait plus cohérent, assurant l'inconstructibilité des parcelles
 - Zone UL : elle a été réduite. Quant à la zone 2AUL (prévue à l'ancien POS en lien avec la navigabilité du canal), elle s'avère d'autant plus pertinente pour F. Pfliegersdoerffer, qui pilote le projet de réouverture du canal à la navigation, que le projet identifie bien deux haltes sur le territoire de la CCRM, dont Sundhouse.

✓ OAP :

- Il convient de compléter les OAP par un échéancier d'ouverture à l'urbanisation

✓ Rapport de Présentation :

Le rapport est à compléter sur quelques points :

- Reprendre le titre de la carte p.53
- Clarifier la carte p.72 (cohérence carte/légende)
- Compléter la partie risque inondation en indiquant les digues du Rhin canalisé telles qu'indiqué dans le PAC de 2021 (p.16)

OBSERVATIONS DE L'ARS ET DE L'UDAP

- L'Avis de l'UDAP n'est pas requis en l'absence de bâtiment inscrit
- La DDT a transmis l'avis de l'ARS qui précise notamment :
 - Indiquer plus clairement l'existence et l'implantation des bâtiments d'élevage et les périmètres de réciprocité
 - Concernant l'intégration de la végétation : préciser les caractéristiques des haies anti-dérives et indiquer au règlement que le choix des végétaux devra éviter les plantes allergènes (rédaction proposée)
 - Identifier les risques liés aux sites et sols pollués et les transposer le cas échéant en dispositions réglementaires (zones de vigilance, règles spécifiques)

Collectivité Européenne d'Alsace :

✓ Habitat

Thierry Touitou constate un nombre important de logements vacants et s'interroge sur l'existence d'une politique pour les résorber.

- Les élus précisent que cette vacance affecte principalement d'anciens corps de ferme, des logements sociaux en location (3F), dont la vacance est liée à la rotation des locataires, et de la gendarmerie (SIBAR) ; le nombre important de collectifs à Sundhouse, qui s'accroîtra prochainement de 26 logements, augmente nécessairement la vacance, parfois en raison aussi de certaines « pollutions de voisinages », nuisances ou incivilités.
- Des précisions devront être apportées au diagnostic sur ce point

La CEA suggère d'étendre ponctuellement en zone UB les dispositions facilitant la préservation des formes traditionnelles en ne la limitant pas au seul centre ancien. Les élus indiquent que la question a été arbitrée en réunion du groupe de travail et que le principe ne sera pas remis en cause.

La commune est invitée à se rapprocher des services de la CEA pour ce qui concerne le logement des seniors, au regard du projet évoqué.

✓ Routes

La CEA indique une erreur de dénomination : la RD21 est devenue RD 721 depuis la création de la CEA.

Il n'a pas été relevé dans le projet communal d'incidence notable possible en matière de trafic sur les routes départementales

Sur l'OAP n°3 il faudra éviter de créer un accès supplémentaire sur la RD, à moins de déplacer le panneau d'agglomération ou de créer un tourne-à-gauche. Il conviendra de se rapprocher des services de la CEA et en tout état de cause de bien indiquer dans le règlement les dispositions relatives aux accès, en tenant compte aussi des itinéraires cyclables. La CEA préconise de raccorder l'extension envisagée à l'existant et d'aménager en conséquence le carrefour existant sur la RD 705 (sortie rue des Artisans).

Dans la zone 1AUX, la dérogation d'implantation des bâtiments est à supprimer.

Chambre de Commerce et d'Industrie :

- ✓ **Diagnostic**
En complément aux points déjà évoqués, la CCI demande que soient clairement précisés les terrains déjà pris, non bâtis mais utilisés pour l'activité.
L'OAP semble trop simple : il conviendrait de rajouter des solutions de développement durable (noues paysagères, perméabilité des places de stationnement,...)

Chambre d'Agriculture d'Alsace :

La chambre d'agriculture ne revient pas sur le choix de la commune relatif à la zone de constructibilité agricole, cohérent au regard des besoins et de l'historique du développement communal.

- ✓ **Secteur d'extension sud :**
La zone 1AU impacte l'activité agricole, au moins sur la partie au sud de la RD, sans que l'incidence sur l'exploitation agricole soit évaluée. L'OAP ne comporte pas d'échéancier d'urbanisation.
- ✓ **PADD**
Les chiffres du PADD devront être remis à jour suite à la présente réunion.
- ✓ **Diagnostic agricole**
En attente des résultats du recensement agricole 2020, A. Treiber confirme que les données 2010 sont les seules références disponibles.
Il demande lui aussi que les périmètres de réciprocity soit identifiés dans le diagnostic.
- ✓ **Méthaniseur**
La CAA a été informée d'un projet de méthaniseur porté par plusieurs agriculteurs, de taille moyenne (plus petit que celui d'Ebersheim), qui sera à intégrer dans le PLU, avec l'analyse des incidences notamment sur le trafic routier, les contraintes d'accès, ...
- ✓ **Règlement**
La CAA transmet ses remarques sur le règlement par écrit.

Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim :

La CCRM évoque le projet d'implantation d'un équipement de loisirs en lien avec Europa Park sur le ban de Saasenheim, qui pourrait donc avoir des incidences sur Sundhouse. F. Pfliegersdoerffer estime qu'il s'agit là d'un projet privé encore peu défini qui devra être étudié le cas échéant à l'aune d'un projet de territoire à construire, définissant les objectifs d'intérêt public notamment au regard des enjeux environnementaux.

- ✓ **Zones d'activité existantes**
La CCRM constate un mitage croissant de l'habitat et de ses annexes dans les secteurs dédiés à l'activité économique et souhaite que les contraintes réglementaires soient renforcées, par exemple en justifiant, comme dans les zones agricoles, l'habitation par une nécessité absolue de présence sur le site. On pourrait même interdire totalement tout nouveau logement dans les zones UX principales, suggestion reprise par l'Etat.
Il conviendrait de différencier les règles en fonction des caractéristiques propres à chaque zone UX et de s'inscrire dans une approche plus qualitative des secteurs d'activité, en l'absence actuelle de cahier des charges de construction ou d'une charte.
- ✓ **Zone 1AUx**
Les intervenants constatent l'impossibilité de desservir la zone depuis la RD et l'absence de réseau en limite de la zone.
Il est convenu de reclasser la zone en 2AUx de manière à prendre en compte les enjeux pour l'activité sur la commune, dans le cadre d'une réflexion territoriale à plus grande échelle permettant la maturation du projet.
Il faudra prévoir un emplacement réservé pour permettre la liaison avec la voirie de la zone d'activité existante (par exemple sur parcelle 316 ou autre)



✓ Divers

- Il conviendra d'harmoniser les chiffres dans le rapport de présentation
- La CCRM transmettra ses commentaires sur le règlement et ses observations sur des détails à rectifier

Pour conclure, M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation et clôt cette réunion des personnes publiques associées à l'élaboration du P.L.U. de Sundhouse.



Annexe n°9 : Réunion PPA n°2 – 6 juillet 2023



COMMUNE DE SUNDHOUSE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

COMPTE RENDU DE LA REUNION n°2 DU 06 juillet 2023 AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Ordre du jour :

- ✓ Présentation du projet de PLU avant arrêt
- ✓ Questions diverses

Etaient invités : cf. Liste des destinataires

Etaient présents :

- | | |
|---------------------------------------|--|
| ✓ M. Mathieu KLOTZ, Maire | |
| ✓ M. Michael BERGER, Adjoint au maire | |
| ✓ M. Pierre FEHRNBACH | Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin |
| ✓ Mme Anne PILARD | Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin |
| ✓ Mme Laurie HOEHN | PETR Sélestat Alsace-Centrale |
| ✓ M. Bertrand ATZENHOFFER | Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim |
| ✓ M. Xavier EGLER | Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim |
| ✓ Mme Sophie SANTIN | Chambre d'Agriculture d'Alsace |
| ✓ M. Thibaut de BONN | Urbaniste – Territoire Plus |
| ✓ M. Patrice MERCIER | Assistant au Maître d'ouvrage - ATIP |

Etaient excusés :

- | | |
|----------------------------|------------------------------------|
| ✓ M. Thierry TOUITOU | Conseil Départemental du Bas-Rhin |
| ✓ Mme Christine LEMARCHAND | Chambre de Commerce et d'Industrie |

Autres structures invitées :

- ✓ Chambre des Métiers d'Alsace
- ✓ Agence Régionale de Santé
- ✓ UDAP
- ✓ Région Grand-Est

Les observations relatives au présent compte-rendu devront être adressées à Monsieur le Maire de SUNDHOUSE dans les quinze jours suivant sa réception.

M. KLOTZ, Maire de Sundhouse, ouvre la réunion en remerciant les personnes présentes et passe la parole à Thibaut de Bonn qui présente les évolutions apportées au projet communal suite à la première réunion PPA, à savoir notamment :

- Suppression de la zone d'extension rue de Richtolsheim
- Reclassement de la zone d'activités en zone 2AUx

La parole est donnée aux participants :

Direction Départementale des Territoires :

Anne Pilard rappelle les observations de l'Etat lors de la précédente réunion et constate avec satisfaction la suppression de la zone 1AU rue de Richtolsheim et le reclassement de la zone 1AUX en 2AUX.

Règlement :

- Classement de la zone Uj : l'Etat avait fait part lors de la dernière réunion de ses interrogations :
 - la commune confirme qu'elle ne souhaite pas apporter de changement et maintient le secteur notamment pour préserver le voisinage des nuisances sonores de la salle polyvalente.
- ER n°11 : il est fléché pour du logement pour personnes âgées ; or les justifications du PLU mettent l'accent sur la jeunesse de la population communale : à mettre en cohérence ou à justifier
 - Il y a bien un projet de sortie de la gendarmerie mais sans date fixée – l'idée est de conserver une surface adaptable (c'est déjà du logement), mais le projet est assujéti à la décision de la gendarmerie
 - Proposition de PAPAG envisagé non retenu en l'absence d'échéance (PM : délai maximal d'un PAPAG : 5 ans)
 - o L'Etat insiste sur le fait qu'une attention particulière sera à apporter à l'échelle intercommunale quant à la cohérence des structures d'accueil pour personnes âgées sur le territoire.
- Zone N : les spécificités demandées dans le règlement pour permettre la remise à la navigation du canal ont bien été intégrées - Rajouter simplement la mention des « ouvrages nécessaires à l'entretien du canal et du contre-canal »
- Zones d'activités :

Classement zone 2AUX : P. Fehrbach revient (suite à l'article paru dans la presse) sur la limitation des zones d'activités ; il s'agit de mobiliser les échanges entre communes et interco pour optimiser les secteurs de développement en fonction de leurs potentiels et de leurs caractéristiques.

Logements de fonction en UX : l'Etat souhaite qu'ils soient interdits pour éviter la consommation de foncier d'activité.

 - La CCRM précise que la modification n'a pas été demandée dans la mesure où pratiquement plus aucun terrain n'est disponible. Mais elle est aussi favorable à la suppression du règlement de cette disposition relative aux logements (et à leur interdiction).

Rapport de présentation :

- L'Etat constate que la carte de réciprocité demandée a été faite
- En revanche, la mise à jour de certaines données reste encore à faire :
 - o Données risques / digues du Rhin
 - o PGRI 2022-2027 (à actualiser)
 - o Partie 2 (carto) à rebalayer (erreurs)

Assainissement :

La STEP de Schoenau a été contrôlée et a été déclarée conforme – pas de problème pour les dispositions relatives à l'assainissement mais il conviendra d'actualiser les données.

Patrimoine :

La commune a fait le choix de ne pas recourir au L.151-19 (identification des bâtiments remarquables).

Energies renouvelables :

L'Etat invite les élus à réfléchir aux secteurs où ils souhaiteraient voir se développer les énergies renouvelables pour pouvoir répondre rapidement aux sollicitations de la Sous-Préfecture.

- Il est rappelé que le règlement de la zone Ac ne bloque pas l'agrivoltaïsme
- Vérifier néanmoins la compatibilité des dispositions avec le ScoT, notamment au regard des cônes de protection paysagère qui y sont identifiés.
- La Chambre d'Agriculture indique qu'elle suit ce sujet avec attention et vigilance, mais qu'il y a peu de projets à ce jour. La question de l'agrivoltaïsme recouvre des problématiques très différentes selon le type d'activité (élevage/ cultures), qui imposent une réflexion au cas par cas.

OBSERVATIONS DE L'ARS

La DDT a transmis l'avis de l'ARS qui précise notamment :

- Interdire les équipements d'accueil petite enfance au travers des Etablissements de Santé et d'action sociale (les établissements d'intérêt collectif ne peuvent être interdits totalement dans la mesure où il y a une déchetterie dans la zone)
- Ancienne décharge rue du Moulin : identifier le secteur par une trame graphique (zone de vigilance) et rédiger des dispositions réglementaires adaptées (vérifier cadre réglementaire)
 - Le maire précise que l'ensemble a été reconverti dans les années 80. L'ancienne usine a été démolie
 - La majeure partie du secteur au sud est inscrit en zone A, mais le classement ne correspond pas à l'usage de la zone (risque de recours pour erreur manifeste d'appréciation)
 - ⇒ A reclasser plutôt en zone UX (déjà compris dans l'enveloppe du T0 au SCoT, donc sans incidence sur le calcul de la consommation foncière)

Chambre d'Agriculture d'Alsace :

Consommation agricole :

- Le projet apparaît cohérent – Idem pour les zones d'activités
- Il conviendra de préciser l'impact du projet de PLU sur les terres agricoles (cultures impactées, surfaces, chemins de desserte agricole (au droit de la zone 2AUX notamment))

Règlement graphique :

- Découpage zones agricoles constructibles/non constructibles validé par la CAA : le regroupement des secteurs de sortie avait été mis en œuvre lors de l'élaboration du POS et validé au cours de la présente procédure lors de la réunion de concertation agricole.
- Sortir les chemins ouest et est de la zone 2AUX – le chemin nord est très peu utilisé (ce qui est cohérent par rapport au parcellaire agricole) – le chemin nord pourra être reporté au sud dans le cadre d'une OAP lors d'un reclassement de cette zone à l'occasion d'une future évolution du PLU.

Règlement écrit Zone A :

- Surface 150m² minimum prévue pour les bâtiments à usage d'habitation : la CAA rappelle que la charte de constructibilité agricole prévoit une SP 220m² et estime qu'une règle plus contraignante n'est pas souhaitable
- Possibilité de réaliser au maximum 2 logements par exploitation : la CAA rappelle qu'elle émet des avis sur les demandes d'autorisation d'urbanisme au regard des besoins réels de l'exploitation, son objectif constant étant de favoriser la transmission des logements
- Néanmoins, la rédaction pose problème car elle ne prévoit qu'une construction pouvant comprendre 2 logements :
 - o la CAA propose d'autoriser 1 construction par site d'exploitation. Mais en ce cas, le risque de dissémination des habitations est réel.
 - o TdB propose de revenir à une rédaction classique limitant le nombre de logements à 1 par chef d'exploitation, dans la limite de 2.
- Art. 2.5 hauteurs : dérogation à prévoir pour les serres et les cribs (5m maximum)

Les participants évoquent également le projet de méthaniseur (en cours) et les problèmes actuels liés à sa réalisation.

PETR Sélestat Alsace-Centrale:

En introduction, Madame Hoehn souligne positivement le travail réalisé en cohérence entre les communes du tripole, qui correspond aux objectifs du SCoT.

PADD :

- Elle confirme que les orientations du PADD s'inscrivent en compatibilité avec le SCoT, l'objectif chiffré de modération étant toutefois à recalculer à 2040.
- La part minimale de 50% de logements collectifs ne concerne pas seulement les opérations de plus d'1ha : à rectifier
- Cette orientation sera déplacée dans l'orientation générale Habitat pour plus de cohérence

Règlement écrit et graphique :

- L'identification d'un emplacement réservé pour la réalisation d'hébergement de personnes âgées est intéressante dans une logique de parcours résidentiel – Il faut pouvoir libérer les logements inadaptés pour les reconvertir.
- Foncier économique : l'analyse a été faite au niveau du tripole, ce qui était souhaité. Les justifications s'appuient sur les erreurs et compensations sur la commune de Hilsenheim, dans le cadre des possibilités ouvertes par la rédaction du SCoT
- Le règlement autorise la restauration en zone UX : le SCoT s'interroge sur la pertinence de maintenir cette disposition
 - Les élus rappellent que cette destination est déjà présente actuellement dans la zone, mais qu'on peut la supprimer, avec pour conséquence de ne pas autoriser les extensions
- Les dispositions relatives à l'assainissement ne posent pas problème.

OAP :

L'OAP TVB pourrait être complétée avec des précisions sur les essences locales et la transparence faunistique des clôtures.

Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim :

Diagnostic

- Le diagnostic identifie deux ZAE sur la communauté de communes alors qu'il y en a 3 : il devra être rectifié en conséquence.

Règlement - Zones d'activité

- Les destinations et sous-destinations prévues ne posent pas question, à l'exception de celle relevée par l'ARS concernant les constructions d'intérêt collectif. En effet il est précisé que l'antenne administrative de Sundhouse est à destination d'activités associatives et entre dans cette catégorie.
- Elle constitue potentiellement une réserve foncière (en cas de déplacement des services).
- On peut aussi prévoir une interdiction de cette sous-destination avec une dérogation pour les extensions des bâtiments existants (ateliers intercommunaux, bureaux, locaux associatifs, relai espace-enfants...)

Collectivité Européenne d'Alsace :

Patrice Mercier fait lecture des premiers éléments d'analyse transmis par mail par la CEA, à savoir :

- Rectification et actualisation de données dans le Rapport de présentation (parties 1 et 2)
- Regret que l'art L151-19 du code de l'urbanisme ne soit pas mobilisé pour identifier le bâti remarquable, notamment celui de la maison alsacienne
- Erreur à rectifier dans le PADD
- Prévoir au règlement de la zone 2AUX un recul de 15m par rapport à l'axe de la RD hors agglomération
 - Ce point sera à intégrer en cas d'ouverture à l'urbanisation de la zone

Pour conclure, M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation et clôt cette réunion des personnes publiques associées à l'élaboration du P.L.U. de Sundhouse.



Le Maire
Mathieu KLOTZ

