



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SUNDHOUSE**

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Prescription de la révision du PLU le 14/12/2018

### 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**

---

# **Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)**

---

**DOSSIER DE PLU ARRETE**





# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE.....</b>  | <b>3</b>  |
| <b>INTRODUCTION.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>I- ORIENTATIONS GENERALES.....</b>   | <b>5</b>  |
| 1- AMENAGEMENT ET URBANISME.....  | 5         |
| 2- PAYSAGE.....   | 6         |
| 3- HABITAT.....   | 6         |
| 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS.....  | 7         |
| 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES.....  | 7         |
| 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS.....   | 7         |
| 7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL.....   | 8         |
| 8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS.....  | 8         |
| 9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES.....   | 9         |
| 10- RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES.....  | 9         |
| <b>II- OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....</b> | <b>10</b> |
| 1- RENOUVELLEMENT URBAIN.....   | 10        |
| 2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE.....  | 10        |
| 3- DENSITE RESIDENTIELLE.....   | 10        |



---

# INTRODUCTION

Le contenu du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est règlementé par le code de l'urbanisme.

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Pour rappel, les dispositions du projet communal de Sundhouse doivent être compatibles avec les orientations et objectifs du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Sélestat et sa Région.



# I- ORIENTATIONS GENERALES

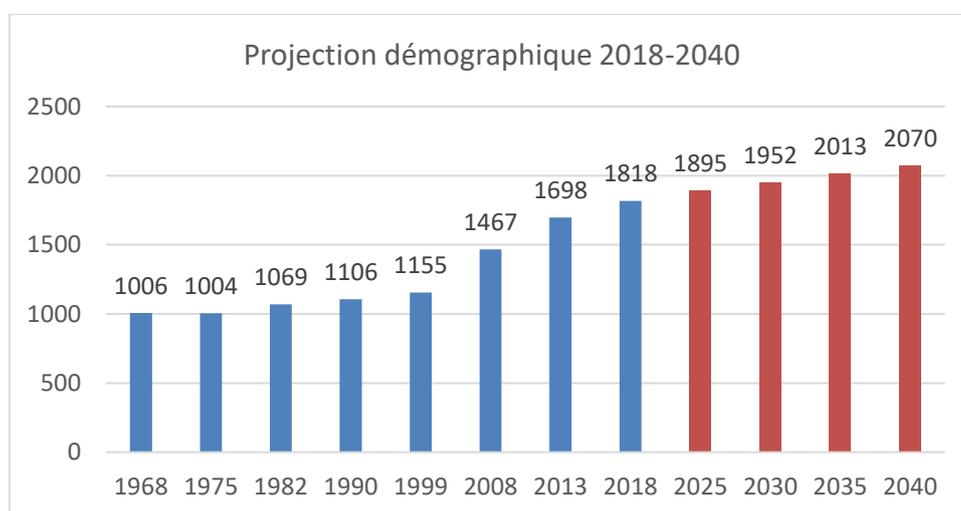
## I- AMENAGEMENT ET URBANISME

### Contexte :

La commune de Sundhouse a connu une importante croissance démographique entre 1999 et 2017 avec un taux de variation approchant les 2,6% par an. La population est ainsi passée de 1 155 à 1 823 habitants sur cette période. Le tissu urbain s'est principalement étendu vers l'Est sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.

### Orientations :

- 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**



## 2- PAYSAGE

### Contexte :

*Le grand paysage est celui d'une plaine humide à la topographie plane, alternant espaces agricoles et forestiers. Avec le temps, les surfaces en herbe ont largement cédé la place aux cultures saisonnières.*

*L'enveloppe urbaine du village se caractérise par un centre ancien groupé et des extensions urbaines sous forme d'habitat diffus vers l'Ouest et sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble vers l'Est. Quelques boisements et vergers subsistent en périphérie du village excepté sur la frange Est.*

### Orientations :

- 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**

## 3- HABITAT

### Contexte :

*Le parc de logements à Sundhouse est relativement diversifié, avec une proportion de 31% d'appartements et de 41% de logements intermédiaires de 3-4 pièces. Les logements anciens (antérieurs à 1946) représentent 20% du parc.*

### Orientations :

- 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) **Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat**
- 3) **Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti)**
- 4) **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**
- 5) **Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée**
- 6) **Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public**



## 4- PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

### Contexte :

*Le territoire de Sundhouse est caractérisé par la présence d'îlots boisés au sein de l'espace agricole. Les exploitations agricoles sont essentiellement localisées au nord du village. Le territoire est concerné par deux sites Natura 2000 (secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch et vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim).*

### Orientations :

- 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**

## 5- PRESERVATION OU REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

### Contexte :

*Le territoire de Sundhouse est marqué par la présence de plusieurs cours d'eau (canal du Rhône au Rhin, ruisseau de L'Ischert, Grand canal d'Alsace, le Rhin).*

### Orientations :

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

## 6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS

### Contexte :

*La commune de Sundhouse est desservie par une ligne de bus. Deux itinéraires cyclables traversent le territoire (Véloroutes le long du canal du Rhône au Rhin).*

### Orientations :

- 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

## 7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL

### Contexte :

La zone d'activités économiques intercommunale est située en entrée de village Ouest. La commune bénéficie également de la présence d'un supermarché et de plusieurs commerces et services de proximité dans le centre du village.

### Orientations :

- 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

## 8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS

### Contexte :

La commune de Sundhouse dispose d'une offre en équipements développée : agence postale, gendarmerie, centre de secours, complexe sportif, salle polyvalente et multisport, étang de pêche, école maternelle, école élémentaire, collège, accueil périscolaire, maison de l'enfant.

### Orientations :

- 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...)

## 9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

### Contexte :

*La commune de Sundhouse est raccordée à la fibre.*

### Orientations :

- 1) Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales

## 10- RESEAUX D'ENERGIE ET DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

### Orientations :

- 1) Permettre le développement des énergies renouvelables



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

### 1- RENOUVELLEMENT URBAIN

#### Orientations :

- 1) Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040 (comblement de dents creuses, réhabilitations-rénovations, remise sur le marché de logements vacants)

### 2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE

#### Orientations :

- 1) Mobiliser environ 2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- 2) Mobiliser environ 9,5 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 9 ha pour 2030)
- 3) Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles en réduisant d'au moins 25% leur artificialisation à l'horizon 2040 par rapport à celle réalisée lors de la dernière décennie

### 3- DENSITE RESIDENTIELLE

#### Orientations :

- 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



VB Process, une société de la marque Territoire+  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

thibaud.debonn@territoire-plus.fr

**www.territoire-plus.fr**