

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SUNDHOUSE

Références :

- Décision n° E24000026 27/03/2024 du Tribunal Administratif de Strasbourg.
- Arrêté municipal n°37/2024 en date du 18/06/2024.

**Elaboration du PLU
de SUNDHOUSE**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

RAPPORT	1
1. GENERALITES :	3
(a) PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
(b) OBJET DE L'ENQUÊTE	3
(c) CADRE JURIDIQUE	3
(d) CONTENU DU DOSSIER	4
(e) NATURE DU PROJET	4
i) DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
ii) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
iii) LES BASES DU PROJET COMMUNAL	10
iv) LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)	11
v) LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION)	15
vi) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	17
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :	19
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS :	23
(a) BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
(b) ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
i) Avis des Personnes Publiques Associées :	23
ii) Observations du public :	36
AVIS ET CONCLUSIONS	44
PIECES JOINTES :	50
ANNEXES :	50

1. GENERALITES :

(a) PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

Commune de SUNHOUSE
Représentée par son Maire, M. Mathieu KLOTZ
Mairie : 1, place Crinoline 67920 Sundhouse

(b) OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Sundhouse bénéficiait d'un POS approuvé le 20/02/2002, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 11/10/2005 et d'une modification simplifiée le 13/12/2016.

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) caduc depuis le 27/03/2017, conformément aux dispositions réglementaires issues de la loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR).

Durant l'élaboration du projet, une concertation avec les habitants et les services de l'Etat a été mise en place. Ainsi ont en autres été organisées une réunion avec les exploitants agricoles (10 avril 2018) et 2 réunions publiques (12 décembre 2022 et 11 juillet 2023). 35 observations écrites ont été adressées à la commune lors de cette concertation.

(c) CADRE JURIDIQUE

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14 à L.153-18, L.153-33, R.153-3, L.103-6, L.104-1, R.104-21 et suivants ;
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;
- Décret n°2020-78 du 31 janvier 2000 et notamment son article 2 ;
- Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et notamment son article 2 ;
- SCOT de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;
- Délibération du conseil municipal du 14/12/2015 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU ;
- Délibération du conseil municipal du 17 octobre 2023 arrêtant le projet de PLU (arrêté du 23/10/2023) ;
- Arrêté municipal n°37/2024 du 18/06/2024 organisant l'enquête ;

- Décision n° E24000026/67 en date du 27/03/2024 du Tribunal administratif de Strasbourg désignant Mme Dominique BRAUN BECK commissaire enquêteur.

(d) CONTENU DU DOSSIER

- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Bilan de concertation (50 pages)
- Rapport de présentation Partie 1 (113 pages)
- Rapport de présentation Partie 2 (108 pages) contenant un résumé non technique de 3 pages
- Projet d'aménagement et de développement durable PADD (11 pages)
- Orientation d'aménagement et de programmation OAP (19 pages)
- Règlement écrit (91 pages)
- Plan échelle 1/2000
- Plan échelle 1/6000
- Annexes sanitaires : Réseau d'eau potable, Réseau d'assainissement
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Avis des personnes publiques associées (PPA) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

(e) NATURE DU PROJET

i) DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Géographie :

La commune de Sundhouse est située à vol d'oiseau à environ 15 km à l'est de Sélestat, 30 km au nord-est de Colmar et 45 km au sud de Strasbourg. Sundhouse fait partie de l'arrondissement de Sélestat-Erstein dont le chef-lieu est la commune de Sélestat. Le territoire de Sundhouse s'étend sur 15,7 km².

La commune de Sundhouse est située au coeur du Grand Ried, dans la plaine d'Alsace. L'espace bâti est entouré de terres cultivées, notamment dédiées au maïs, et d'ilots boisés. Le canal du Rhône au Rhin traverse son territoire. La particularité du territoire de Sundhouse est qu'il existe une enclave de Saasenheim sur le ban communal. Sundhouse fait partie de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM).

Population :

Après une période de stagnation au début des années 1970, la population de Sundhouse connaît une croissance continue, passant de 1 006 habitants en 1975 à 1 818 habitants en 2018.

La croissance démographique a été particulièrement importante au cours des années 1999 à 2013 avec un taux de variation annuelle moyen de 2,7% à 3,5%. On estime que la commune pourrait atteindre 2070 habitants à l'horizon 2040.

La tranche d'âges la plus représentée à Sundhouse en 2018 est celle des 0-14 ans avec 22%, suivie de près par celle des 30-44 ans avec 21,9%.

Logement :

Sundhouse connaît une croissance continue de son parc de logements. Le nombre de logements est progressivement passé de 363 en 1968 à 808 en 2018.

En 2018, sur les 808 logements comptabilisés, 718 constituaient des résidences principales (soit 88,8%), 15 des résidences secondaires et 75 des logements vacants.

La part des appartements est en nette progression avec une prépondérance pour les logements de grande taille.

Economie :

La commune dispose d'une offre en commerces et services de proximité développée. Elle accueille une zone d'activités économiques intercommunale.

En 2020, elle comptait 21 exploitations agricoles ; la surface agricole est essentiellement dédiée à la culture céréalière (maïs et blé).

Développement urbain :

La commune de Sundhouse se caractérise par :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village groupé (autour de la rue Principale, rue des Messieurs, rue de l'Enfer notamment).
La densité bâtie y est élevée mais la densité résidentielle relativement moyenne, beaucoup des constructions correspondant à des granges et des annexes.
- Des extensions urbaines sous forme d'habitat diffus (par exemple rue de la Gare, rue des Jardins) et sous forme de lotissements (notamment au sud-est).
- Des secteurs d'activités économiques implantés en périphérie du village et un secteur d'équipements (scolaires et sportifs) au coeur du tissu bâti.
- Le canal du Rhône au Rhin qui forme une rupture urbaine.
- De nombreuses exploitations agricoles implantées en périphérie nord du village.
- Deux entrées de village se faisant par un axe de communication structurant (entrées ouest et est par la RD721) et une entrée secondaire par le sud.

Consommation foncière :

La consommation foncière totale à Sundhouse entre 2011 et 2021 représente 10,53 ha dont 3,53 ha pour la réalisation de logements, 4,7 ha pour la réalisation d'activités économiques (hors agricoles) et d'équipements.

Le rythme moyen d'artificialisation global est de 1,05 ha. Pour les constructions à vocation d'habitat il est de 0,35 ha par an.

Au total, 78 logements ont été créés dont 64 nouvelles constructions (engendrant une consommation foncière de 3,53 ha) et 14 par des opérations de renouvellement urbain (sans consommation foncière supplémentaire).

Sur les 78 logements créés, 64 sont des maisons individuelles, 8 sont des maisons accolées ou bi-familles et 5 des logements collectifs.

La densité résidentielle moyenne réalisée sur la commune pour les nouvelles constructions est de 18 logements/ha ($64 / 3,53 = 18$). Par ailleurs, la densité produite en extension, sur les parcelles bâties du lotissement du Clos du Moulin est de 13,5 logements/ha.

Potentiel de renouvellement urbain :

A l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du village (espace bâti continu actuel), certaines parcelles peuvent présenter un potentiel de mutabilité à court ou à long terme. Il s'agit de terrains non bâtis situés à l'intérieur du tissu urbain pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions et de terrains déjà bâtis présentant un potentiel d'évolution (réhabilitation, démolition-reconstruction, remise sur le marché de logements vacants).

La surface totale brute relevée au sein des dents creuses est de 6,37 ha.

Au sein de la zone d'activités économiques intercommunale, certaines parcelles ne sont pas urbanisées. Elles représentent une superficie de 1,54 ha dont 0,68 ha d'ores-et-déjà réservé par des entreprises. Les surfaces restantes sont donc insuffisantes pour répondre aux besoins de développement des entreprises du secteur, d'autant que les disponibilités foncières au sein des communes voisines de Wittisheim et Hilsenheim sont également très réduites.

Le potentiel total de renouvellement urbain représente 119 logements (dents creuses : 64, réhabilitations : 35, vacance : 20)

Besoins fonciers en extension à l'horizon 2040 :

Le nombre de logements à produire :

Le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2040 est déterminé par rapport à la projection démographique et au phénomène de desserrement des ménages.

a) La projection démographique est de 2 070 habitants à l'horizon 2040, soit 252 habitants supplémentaires par rapport à 2018. En considérant une taille moyenne des ménages à 2,3 en 2040 à Sundhouse, le besoin est de **110 logements**.

b) La taille moyenne des ménages à Sundhouse en 2018 est de 2,53. En passant à 2,3 personnes par logements à l'horizon 2040, cela engendre un besoin de **75 nouveaux logements**.

Le besoin global de nouveaux logements à produire est donc de **185 logements**.

Les logements déjà réalisés :

Sur la période 2019-2021, 14 logements ont été réalisés. Le projet communal est établi sur la période 2021-2040.

Il reste donc 171 logements à réaliser.

Le potentiel en renouvellement urbain :

Sur les 171 logements à réaliser, 119 peuvent l'être dans le cadre du renouvellement urbain.

La surface nécessaire en extension :

En considérant la réalisation de 119 logements en zone urbaine, il reste donc 52 logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine existante. En respectant une densité résidentielle moyenne de 30 logements/ha (comme prescrit à ce jour par le SCoT), la surface maximale nécessaire en extension est de 1,73 ha.

ii) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Paysage et occupation des sols :

Sundhouse fait partie de l'unité paysagère Plaine et Rieds. Cette unité **paysagère s'étend de la basse vallée de la Bruche à Colmar et regroupe** plusieurs agglomérations telles que Molsheim, Obernai, Sélestat, Colmar, et se caractérise par :

- Une plaine cadrée par de longs reliefs montagneux
- Un paysage de grandes cultures vaste, tendu et ouvert
- L'intimité des rieds
- Une dualité subtile entre ried et plaine
- L'eau, révélatrice du ried
- Une diversité paysagère locale
- Une plaine régulièrement habitée
- Des agglomérations à l'interface du piémont
- Une orientation privilégiée des voies majeures

Plus au Sud, la ville de Sélestat occupe le débouché du Val de Villé et de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines, sur un axe de passage vers le Rhin (route de Marckolsheim).

Les grands enjeux sur cette unité paysagère sont les suivants :

- Maintenir une diversité dans les paysages de grandes cultures
- Préserver l'ambiance et la diversité des rieds
- Valoriser la présence de l'eau et les canaux
- Soigner la qualité des bâtiments agricoles et de leurs abords
- Maîtriser les extensions villageoises, soigner le tour des villages
- Mettre en valeur les espaces publics, affirmer les entrées
- Mettre en valeur les axes routiers
- Préserver la vallée de la Bruche

Le grand paysage est celui d'une plaine humide, essentiellement agricole, à habitat groupé, dont les principales caractéristiques sont :

- une topographie parfaitement plane,

- l'existence de nombreux cours d'eau, dont le Rhin,
- un premier horizon constitué par les lisières de boisements feuillus,
- un second horizon, bleu, constitué par la montagne vosgienne.

Les boisements et les ripisylves partagent le territoire de Sundhouse en cinq unités visuelles répondant à 2 types de paysages :

1. deux unités village (1 et 2), séparée par la végétation rivulaire du canal du Rhône au Rhin ; la première unité est partiellement en co-visibilité avec Wittisheim ; la seconde voit s'étaler le village dans une plaine cultivée aux horizons forestiers ;
2. trois unités de grandes cultures céréalière présentant une ambiance de basse plaine fluviale : vaste territoire dont le caractère humide est témoigné par des ruisseaux aux eaux limpides (origine phréatique) et par des ripisylves à base de peupliers ; les trois unités sont traversées par une ligne électrique THT ; ce paysage n'a, pour autant, pas perdu le sentiment d'espace qui s'en dégage, sans signe urbain, animé par les ruisseaux qui le parcourt ;
3. une unité de grande clairière cultivée, elle aussi traversée par une ligne électrique THT.

L'évolution de la tache urbaine s'est faite de manière relativement cohérente, bien que certaines constructions ne soient pas dans la continuité du bâti existant. Le tracé de l'ancienne voie ferrée a été adopté comme limite par les sorties d'exploitation agricole.

L'évolution du paysage agricole autant que les sorties d'exploitation paraissent être allées jusqu'à leur terme.

La superficie du territoire de Sundhouse est de 1591 hectares.

Les surfaces agricoles en couvrent 69%, soit 1098,1 hectares.

Les herbages, prairies de fauche, pâturages et friches sont réduites, quant à elles, à 3% du territoire, soit 50,7 hectares.

Les zones boisées, regroupant les forêts, les bosquets, les ripisylves et les haies couvrent une superficie de 269 hectares, soit environ 17% du ban.

La commune de Sundhouse est traversée à l'Est par le canal du Rhône au Rhin, à l'Ouest par le grand canal d'Alsace et le Rhin. Ces eaux libres représentent 25,7 hectares.

Le reste, soit environ 147 hectares, est occupé par des zones urbanisées (132,5 ha ; 8,3% du territoire), des vergers (11,8 ha ; 0,7% du territoire) et des eaux superficielles (2,4 ha ; 0,15% du territoire).

Espaces naturels et biodiversité :

L'Est de la commune est couvert par le réservoir de biodiversité RB47, correspondant à la bande rhénane Kunheim– Gerstheim.

L'extrémité Est de la commune est traversée par le corridor d'importance nationale CN6, correspondant au Rhin et aux terrasses rhénanes.

Deux corridors fonctionnels à préserver sont identifiés : le corridor aquatique C194 correspondant à l'ancien canal du Rhône au Rhin et le corridor aquatique C175 correspondant à l'Ischert, pour le Sonneur à ventre jaune, la Rainette verte, l'Azuré des paluds, l'Agrion de mercure et le Gobemouche noir. Un corridor forestier (C174) à remettre en état parcourt la commune selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est, pour le Gobemouche noir.

Le territoire de Sundhouse est concerné par :

- Une **zone humide d'importance internationale (site Ramsar) : Rhin supérieur**

La zone humide protégée par la convention internationale RAMSAR (site franco-allemand Rhin supérieur / Oberrhein) a été créée le 5 septembre 2008. Elle contient une mosaïque de milieux, formé de forêts alluviales, de prés et de zones humides abritant une faune et une flore riches et diversifiées. Elle s'étend de part et d'autre du Rhin sur une distance de 190 km entre Village-Neuf au Sud et Karlsruhe au Nord. Elle couvre une superficie totale de 47 500 hectares : 22 400 hectares du côté alsacien et 25 100 hectares pour la partie badoise. 521 hectares sont inclus dans la commune.

- Des zones humides remarquables : **Forêt domaniale de Schoenau (type surfacique), Bande le long du canal d'Alsace-Bootzheim (type surfacique), Ile de Rhinau (type surfacique), Schafteu-Ile de Rhinau (type linéaire)**

- Une **zone à dominante humide** identifiée par la DREAL (espaces agricoles et boisés situés à l'est du territoire).

La réserve naturelle nationale de l'île de Rhinau est située entre le vieux Rhin et le Rhin canalisé. Elle est soumise aux inondations, ce qui lui a permis de conserver ses caractéristiques de forêt alluviale d'une grande richesse. C'est la partie la plus représentative de ce type de milieu en Alsace. Sa superficie totale est de 306,72 hectares, dont 30 hectares sur la commune de Sundhouse.

Le site inscrit de Schoenau-Rhinau, d'une superficie de 554 hectares, dont 31 hectares sont présents sur la commune, s'étend sur le même périmètre.

Les forêts rhénanes sont classées comme forêt de protection, conformément aux dispositions du titre Ier du livre IV du code forestier, sous la dénomination de "forêt de protection de Sundhouse", pour une superficie de 55,8 hectares.

Le territoire de Sundhouse est concerné par deux sites Natura 2000 :

- Site FR4201797 – directive Habitats : Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin
- Site FR4211810 – directive Oiseaux : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim
et par quatre ZNIEFF :

- ZNIEFF 420007075 de type 1 : **Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Marckolsheim à Rhinau** (superficie totale de 1 222 ha)

- ZNIEFF 420007064 de type 1 : **Ile rhénane de Rhinau**

- ZNIEFF 420014529 de type 2 : **Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg** (superficie totale de 22 900 ha)

- ZNIEFF 420014524 de type 2 : **Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg**

Sundhouse est également concernée par les plans nationaux d'action destinés à protéger le grand hamster, le sonneur à ventre jaune et la pie grièche grise.

Bien que Sundhouse ne possède, sur son territoire, qu'un petit fragment du milieu rhéan, c'est bien ce dernier qui lui apporte l'essentiel de sa faune patrimoniale : le Pic noir, le Gobe-mouche noir, le Milan noir dans la forêt, le Faucon hobereau, le Garrot à oeil d'or, le Fuligule morillon, le Râle d'eau, le Chevalier cul-blanc et la Locustelle tachetée, sur les chenaux bordés de hautes herbes, le Petit gravelot sur les bancs de graviers du vieux Rhin, la Piegrièche écorcheur dans les clairières sèches... Le Grand canal accueille chaque année des milliers d'hivernants.

Les enjeux biologiques du territoire de Sundhouse sont centrés sur le complexe fluvial, qui confère à la commune une biodiversité remarquable. Les boisements qui subsistent dans la

basse plaine et sur la terrasse alluviale ainsi que la ripisylve du canal déclassé constituent néanmoins un fort enjeu dans la mesure où ils assurent le peuplement animal de la partie non rhénane du ban communal.

Ressources et énergies :

La consommation annuelle d'électricité est de 5407 MWh, soit environ 8000 kWh par foyer et par an. Le chauffage fait appel au gaz naturel pour 51,9%, au fioul pour 21,5%, à l'électricité pour 25,6% et au gaz en citerne pour 1%. L'automobile est le mode quasi exclusif de transport pour les déplacements pendulaires habitat-travail.

Le potentiel énergétique local le plus valorisable est le solaire photovoltaïque. Les autres sources potentielles sont la géothermie de surface et sous certaines réserves, la géothermie profonde et le bois énergie. Mais les gains les plus sérieux relèvent des énergies économisées.

Risques et nuisances :

Le territoire de Sundhouse est concerné par un risque d'inondation par débordement du Rhin sur quelques terrains proches du fleuve. La nappe aquifère reste à une profondeur convenable, soit 2 à 2,50 mètres au-dessous du niveau moyen du terrain.

L'exposition au retrait-gonflement des sols argileux est qualifiée de « faible ». Deux cavités, situées à l'écart des espaces urbains, sont recensées sur le territoire de la commune. Le risque sismique est « modéré ».

Neuf sites sont répertoriés dans la base de données sur les sites industriels et activités de service (BASIAS) et une installation est classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à savoir la SMICTOM d'Alsace Centrale (collecte de déchets dangereux et non dangereux).

Le territoire de la commune est traversé par 2 lignes électriques générant des servitudes.

Santé publique :

L'eau distribuée à Sundhouse est conforme aux exigences de qualité en vigueur. Globalement, la qualité de l'air est bonne, voire très bonne une grande partie de l'année. En période estivale, des produits phytosanitaires peuvent être détectés.

iii) LES BASES DU PROJET COMMUNAL

Au regard des éléments fournis par le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, les projets souhaités pour le territoire, le contexte intercommunal et règlementaire, la municipalité a formulé un projet pour la commune sur la période 2021-2040.

Les grandes orientations du projet communal concernent différentes thématiques et sont retranscrites dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Modération de la consommation de l'espace :

La modération de la consommation de l'espace constitue un enjeu important dans le cadre du PLU.

Grâce à la densification et à la mutation des espaces bâtis, pour les espaces à dominante résidentielle, le potentiel de renouvellement urbain représente 119 logements, potentiel pris en compte pour limiter la consommation d'espaces ; pour les espaces bâtis à dominante d'activité économique, une extension vers le sud de la zone d'activités économiques intercommunale est prévue.

Les règlements graphique et écrit prévoient des dispositions pour atteindre ces objectifs.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain sont justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire ainsi que des objectifs fixés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Au regard de la **démographie**, les objectifs consistent à :

- 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) Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat
- 3) Mobiliser environ 2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- 4) 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)
- 5) 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
- 6) 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

Au regard **des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCOT**, l'objectif consiste à tenir compte de l'extension maximale de 52 hectares allouée par le SCOT des surfaces affectées à l'économie pour la communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM). Concernant Sundhouse, 3,89ha sont comptabilisés dans les quotas du SCOT.

iv) LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

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.

Orientations générales retenues visant :

L'aménagement et l'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 des 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

Le 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

L'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) 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

La 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

La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

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

Les transports et déplacements :

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

Le développement économique et l'équipement 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

Les équipements et les 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...)

Le développement des communications numériques :

- 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

Les réseaux d'énergies et le développement des énergies renouvelables :

- 1) Permettre le développement des énergies renouvelables

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Renouvellement urbain :

- 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)

Surface mobilisable en extension urbaine :

- 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 TO 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

Densité résidentielle :

- 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

v) LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

OAP sectorielles :

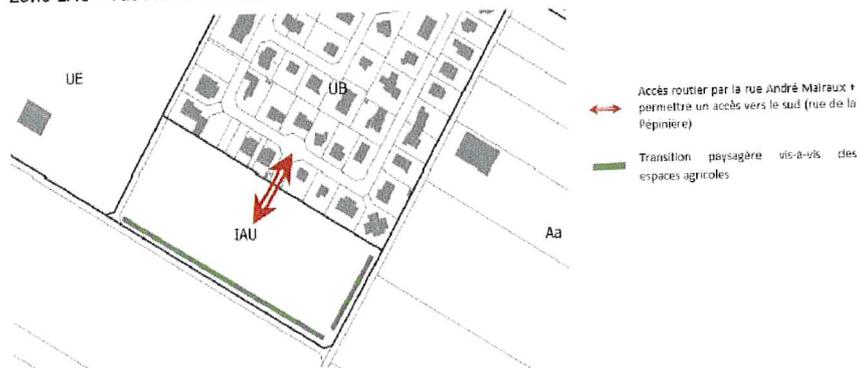
Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

OAP n°1 : secteur 1AU « rue André Malraux » :

Elle doit permettre l'urbanisation de ce secteur représentant une superficie de 1,6 ha en :

- Respectant une densité d'au moins **30 logements/ha**
- Réalisant un programme de logements diversifié comprenant **au minimum 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs**
- Intégrant un minimum de **20% de logements aidés**
- Réalisant un **accès routier** par la rue André Malraux
- Prévoyant des **cheminements doux**
- Favorisant l'intégration de dispositifs de production **d'énergie**
- Réalisant des **aménagements paysagers pouvant participer à la gestion des eaux pluviales**
- Aménageant une **transition paysagère** sur les franges est et sud de la zone

SUNDHOUSE
OAP n°1 / Schéma
Zone 1AU « rue André Malraux »



OAP n°2 : secteur 2Aux « zone d'activité » :

Elle doit permettre l'urbanisation de ce secteur représentant une superficie de 4 ha destiné à accueillir des activités économiques en :

- Réalisant un **accès routier unique par la rue du Commerce**
- Aménageant une **transition paysagère sur la frange sud** de la zone, au contact des espaces agricoles



Localisation du secteur 1AUX

Source photo aérienne : Géoportail – prise de vue 2013

OAP thématique :

La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

La nature en ville :

Il s'agit de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols, d'augmenter le potentiel écologique des espaces plantés en proscrivant la plantation d'espèces exotiques envahissantes et d'avoir recours à des espèces locales et rustiques.

Insertion des bâtiments dans le grand paysage :

Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole de grande envergure et de grande hauteur, la plantation de plusieurs essences (arbres et/ou arbustes appartenant à une haie) majoritairement feuillues, est exigée par projet. Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.

Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire :

Il s'agit d'améliorer les continuités écologiques et la biodiversité locale, en protégeant et encourageant la restauration des ripisylves (trame bleue à renforcer), en favorisant la mise en œuvre de mesures compensatoires au sein des corridors et trames à renforcer et en adaptant les projets d'infrastructures aux enjeux écologiques du territoire.

vi) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Evaluation des incidences :

Les orientations définies par le **plan d'aménagement et de développement durables** dessinent une reprise en main de l'évolution de la tache urbaine, avec pour ambition de limiter l'étalement urbain, d'économiser le foncier, d'insérer l'agglomération dans son site, et de préserver la richesse environnementale et patrimoniale de la commune. Les aspects de lutte contre le réchauffement climatique sont pris en compte, par la volonté de réhabiliter des logements anciens, ainsi que par le développement des liaisons douces et le rapprochement des services et commerces en coeur de village, limitant les déplacements. La volonté de diversifier l'offre de logement et d'accélérer le développement du numérique permet d'augmenter l'attractivité du territoire et de favoriser la mixité sociale.

Quelques aspects méritent cependant attention :

- le développement d'une architecture contemporaine en périphérie immédiate du centre ancien crée des risques de discordances architecturales et peut contrarier la volonté de préserver le caractère du centre ancien et de valoriser le bâti patrimonial ;
- le comblement des dents creuses peut avoir pour effet de réduire la perméabilité biologique du village et de supprimer les derniers espaces de liberté au sein de l'agglomération ;
- le développement des réseaux d'énergies renouvelables mérite d'être règlementé pour le respect du paysage et du cadre de vie des habitants.

Les **zones d'extension urbaine** (6,02 ha) sont envisagées sur des espaces à faible enjeu biologique et ne présentent donc pas d'incidence négative. Elles n'empiètent sur aucun réservoir de biodiversité, ni sur aucun corridor identifié dans le schéma régional de cohérence écologique.

La mise en oeuvre du PLU de Sundhouse ne peut avoir aucune incidence sur les populations d'espèces qui ont justifiées la désignation des sites **Natura 2000**.

Aucune incidence sur **l'eau** n'est relevée. Aucun secteur d'extension ne se situe en zone humide.

Les incidences sur **l'environnement physique** et **le climat** sont minimales.

Quant au **paysage**, il est largement préservé.

Les mesures en faveur de l'environnement :

Les mesures d'évitement :

Conformément au guide du Ministère en matière d'évitement, le taux de croissance démographique a été préalablement évalué pour déterminer les besoins fonciers en découlant. Le choix réalisé est celui d'une forte inflexion, en passant d'un rythme de + 3,4 % par an entre 1999 et 2015, à + 0,6 % par an pour les prochaines années.

Les zones humides et les secteurs à forte valeur biologique sont évités d'emblée.

La zone 1AU initialement envisagée route de Richtolsheim a été supprimée tant pour des motifs de limitation de la consommation foncière, que pour des motifs paysagers (situation

en entrée de ville) et urbanistiques (extension linéaire). Le projet a donc gagné en cohérence.

Les mesures de réduction :

La principale mesure de réduction des incidences du PLU réside dans l'obligation de produire 30 logements par hectare, ce qui limite la consommation de foncier. Pour autant, cette mesure ne s'applique pas à la zone d'activités, qui échappe encore aux efforts de rationalisation foncière.

L'impact des futures constructions est limité par un encadrement de leur aspect. Le PLU protège le centre ancien, mais il se montre plus « ouvert » pour la couronne des quartiers périphériques ainsi que pour l'espace agricole.

Les mesures de compensation :

L'existence d'une large zone agricole Aa, inconstructible, associée à une zone naturelle N, compense les éventuels effets des dérapages architecturaux en réduisant les espaces susceptibles d'être concernés et en confortant la partie de territoire qui tire sa force de sa virginité urbaine et technologique.

La principale compensation réside dans la plantation d'arbres.

Compatibilité avec les documents cadres :

Les dispositions du PLU de Sundhouse doivent être compatibles avec celles définies par le :

- SCOT de Sélestat (Document d'Orientations d'Objectifs –DOO)
- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin Meuse 2022-2027
- Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Rhin Meuse 2022-2027
- Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) III-Nappe-Rhin 2015
- Schéma Régional de la Forêt
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Par décision n° E24000026/67 en date du 27/03/2024, M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

Le 15/04/2024, je me suis rendue à la mairie de Sundhouse afin de fixer les modalités de l'enquête. Etaient présents M. KLOTZ maire de Sundhouse, Mme PFEFFER DGS, M. MERCIER (ATIP). Constatant que l'avis de la Mrae était manquant, il a été décidé de repousser l'enquête à la fin de l'été.

Par arrêté municipal du 18/06/2024, M. le Maire de Sundhouse a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et défini son organisation.

Le 20/08/2024, M. le Maire m'a fait visiter sa commune. J'ai profité de ma présence à Sundhouse pour signer et parapher le registre et le dossier d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du **lundi 26 août 2024 à 9h au mardi 24 septembre 2024 à 17h30**, soit une durée de 30 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est à la mairie de Sundhouse.

Le dossier et le registre d'enquête ainsi qu'un poste informatique permettant la consultation du dossier ont été mis à la disposition du public à la mairie de Sundhouse pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mercredi et jeudi de 8H à 12H
- Mardi de 8H à 12H et 13H30 à 17H30
- Vendredi de 8H à 12H et 14H à 18H

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Il était aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun a pu transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêtrice au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place Crinoline – 67920 Sundhouse

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :

plu-sundhouse@mail.registre-numerique.fr

- soit en les consignnant sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier de PLU comportait une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation était joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à disposition du public à la mairie les :

- Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00
- Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie)
- Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30

Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 27 personnes, quelques unes uniquement pour des consultations du dossier ou des demandes de renseignements.

Dans le registre d'enquête, 13 observations ont été déposées.

Tous les documents déposés m'ont été remis en mains propres lors des permanences (saufs OBS RE 7) et sont enregistrés en OBS RE.

Sur le registre dématérialisé, il y a eu 276 visualisations de documents, 249 téléchargements, 53 visites pour 33 visiteurs. 9 observations ont été déposées dont 5 publiées.

Au total, cette enquête a donné lieu à **22 observations**.

Le 24 septembre, après 17H30, l'enquête étant close, j'ai clos le registre d'enquête.

Le PV de synthèse daté du 28 septembre 2024 a été communiqué M. le Maire de Sundhouse le 29 septembre 2024.

Le mémoire en réponse daté du 16/10/2024 m'est parvenu par mail du 17/10/2024.

INFORMATION DU PUBLIC :

La publicité de cette enquête a été faite réglementairement dans les annonces légales administratives de la Presse :

Les Dernières Nouvelles d'Alsace : 12 juillet 2024 et 30 août 2024

L'Est Agricole : 12 juillet 2024 et 30 août 2024

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie (tableau intérieur et extérieur) avant et pendant toute la durée de l'enquête.



L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune depuis le 24/06/2024.



L'enquête est annoncée dans le bulletin municipal.



Le Bulletin

Chers Sundhouseiens, Chers Sundhouseiens,

Avec l'arrivée de l'été, notre commune célèbre le été en commémorant les vacances et l'occupation de nos infrastructures à venir, des travaux en cours et les activités qui nous aident à améliorer notre quotidien.

Les travaux de réaménagement du site de la piscine ont démarré au début du mois de juin. Notre volonté est de réaliser la plus grande partie des travaux pendant la période estivale afin de gêner le moins possible l'usage habituel des transports scolaires. Les travaux d'aménagement du parking et des espaces verts commencent également cet été en deux phases, afin de permettre les accès à la suite.

Notre département de la Vise nationale est organisé le dimanche 14 juillet 2024 à 20h30 sur le parvis de la mairie. A ce moment, je remercie toutes les personnes présentes à notre cérémonie commémorative du 14 juillet.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme est en phase finale de réalisation. La consultation publique a débuté les dates de l'enquête publique, programmée à la fin du mois d'août jusqu'à la fin du mois de septembre. Les dates de l'enquête publique du PLU et les renseignements de Madame la Conseillère municipale sont présentés sur l'agenda n°172024 consultable sur notre site internet, dans le dossier d'affichage et en mairie. Les annonces parafiscales relatives à cette phase sont.

Je vous souhaite un bel été et de belles vacances.
Bon à vous,
La Maire,
Mathieu ELDTZ



SUNDPARC

Après de longs mois de travaux, le tout attendu par de nombreux Sundhouseiens par le Conseil Municipal des Enfants et les élus de l'opposition, a enfin ouvert ses portes.

Cet espace ludique et convivial permet d'être un véritable lieu de plaisir pour les petits et les grands.

Siège à l'arrière de la salle polyvalente, SUNDPARC est conçu pour répondre aux besoins de tous les enfants d'âge avec des équipements modernes et sécurisés. Des espaces verts et de détente sont également à disposition des parents ou des accompagnateurs, qui peuvent ainsi surveiller les enfants tout en profitant d'un moment de calme.

Le parc est ouvert de 09h00 à 20h00.



3. EXAMEN DES OBSERVATIONS :

Les commentaires du CE figurent en italique.

Ils concernent les observations des PPA, du public ainsi que de la commune dans son mémoire en réponse.

(a) BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations déposées sur le registre d'enquête (RE) : 13

Observations déposées sur le registre numérique (RN): 9

TOTAL : 22

(b) ANALYSE DES OBSERVATIONS

i) Avis des Personnes Publiques Associées :

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu de façon très exhaustive aux remarques et demandes des PPA.

- Collectivité européenne d'Alsace (CEA) :**

AVIS FAVORABLE

CEA	Réponse de la Commune
19 février 2024 – avis favorable	
Suggestion d'inscrire l'objectif de protection du patrimoine bâti alsacien par son identification précise et l'édiction de règles de protections spécifiques	Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.

Le CE prend acte de ce choix de la commune.

- **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Sélestat Alsace Centrale :**
Représentant le SCOT (délégation en date du 16/09/2020)
AVIS FAVORABLE

PETR	Réponse de la Commune
15 janvier 2024 – avis favorable	
Coquille dans le rapport de présentation : il est indiqué qu'aucune OAP thématique n'est définie dans le PLU de Sundhouse, or une OAP trame verte et bleue a été réalisée	Ce point sera rectifié.

Dont acte.

- **CCI Alsace Eurométropole :**
AVIS FAVORABLE avec 2 RESERVES

CCI	Réponse de la Commune
26 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Zone UX : privilégier les destinations artisanales, industrielles et de commerces de gros et éviter les équipements d'intérêt collectif et de services publics	La Commune et la Communauté de communes ne souhaitent pas interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de la zone UX. Ce type d'équipement est déjà présent dans la zone avec le Réseau Animation Intercommunal du Ried de Marckolsheim, la déchèterie et les ateliers communaux. Il pourrait y avoir d'autres besoins.
OAP zone 2AUx : la transition paysagère au sud de la zone devra adoucir la verticalité des bâtiments économiques, être de qualité et constituée dans la mesure du possible d'au moins trois strates (rampant, arbuste, arbre). Les dimensions (largeur minimale) devront être spécifiées lors du changement de classement 2AUx en 1AUx	La zone 2AUx ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.

Ces arguments sont recevables.

- **Chambre d'Agriculture Alsace :**
AVIS FAVORABLE avec suggestions :

Chambre d'Agriculture	Réponse de la Commune
31 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Règlement écrit – zone Ua : modifier la pente des toitures pour les bâtiments agricoles tout en respectant le principe d'une insertion architecturale satisfaisante au sein de la zone Ua : le minimum de 30° est contraignant et supérieur aux standards (environ 21% ou environ 12-15°)	La commune a défini de vastes secteurs dédiés aux sorties d'exploitation. Le développement de nouveaux bâtiments agricoles en zone urbaine n'est donc pas souhaitable. Aussi à défaut de l'interdire totalement, leur aspect devra se rapprocher de la typologie des bâtiments existants traditionnellement en zone urbaine.
Règlement écrit : supprimer la limitation à 2 logements de fonction (nécessité qui n'est pas du ressort du PLU mais strictement encadrée par la charte départementale sur les constructions en zone agricole, la nécessité est étudiée au cas par cas lors des demandes d'autorisation d'urbanisme)	Les zones agricoles n'ont pas vocation à devenir des hameaux, d'autant que les exploitants ne quittent généralement pas leur logement au terme de leur activité. Le règlement est déjà très ouvert. Il ne sera pas modifié sur ce point.
Règlement écrit logements : pentes de toitures à 30-52° pas pertinents pour l'unité architecturale et l'insertion dans les sites agricoles	Le choix a été fait de fixer les mêmes règles relatives aux toitures pour les habitations qu'elles soient en zone UB ou zone A.
Traiter les annexes via l'article L.151-12 qui permet de les réglementer en termes de surface et de hauteur quelle que soit la nature de l'habitation (agricole ou non)	Les seules dispositions spécifiques aux annexes concernent des exonérations que l'on retrouve en zone U. Elles seront conservées pour une question d'équité.
Préciser que l'homogénéité dans les types de toitures et couvertures sur un même site agricole ne s'applique pas en cas de pose de panneaux photovoltaïques	Page 76 du règlement écrit, il sera précisé que la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture des constructions autres que le logement.

Dont acte.

- **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF) :**
AVIS FAVORABLE avec 3 RESERVES

CDPENAF	Réponse de la Commune
06 février 2024 – avis favorable avec réserves	
Délimiter un STECAL pour les entreprises para-agricoles du secteur Ac	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l'approbation du PLU.

Ajouter la mention « par exploitation agricole » à la suite de la mention « avec un maximum de 2 logements » dans le règlement du secteur Ac	Cette mention sera ajoutée.
Règlement écrit - secteurs Aa et N : supprimer les dispositions spécifiques relatives à la hauteur des installations « autres équipements techniques agricoles » (elles sont réglementées au titre des dispositions générales en ce qui concerne les abris de pâture dans ces secteurs)	La rédaction sera revue car il existe une contradiction sur la hauteur des abris de pâture.

Le CE prend acte de la prise en compte des réserves.

- **Sous-préfecture de Sélestat-Erstein :**
AVIS FAVORABLE avec remarques :

Sous-préfecture	Réponse de la Commune
1 ^{er} février 2024 – avis favorable	
PADD : indiquer « interdire les logements de fonction au sein des zones d'activités » au lieu de « assurer un encadrement strict » car aucun logement de fonction n'est autorisé dans le règlement écrit + mettre en cohérence le rapport de présentation RP2 page 22	La phrase du PADD sera modifiée et indiquera « interdire les logements de fonction » au lieu de « assurer un encadrement strict ».
Clarifier la situation des deux entreprises non agricoles classées en zone A. Choisir un zonage et un règlement adapté : société Haegeli transports (recyclage de déchets du BTP ?), EARL du Parc (travaux agricoles ?)	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l'approbation du PLU. A noter que l'EARL du Parc est une exploitation agricole et que son classement en Ac est adapté. La demande concerne en fait la coopérative agricole.
Effectuer un inventaire exhaustif du patrimoine bâti local en lien avec le service régional de l'inventaire / ABF, afin de le protéger et le valoriser (L.151-19)	Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.

Instaurer le permis de démolir	Le permis de démolir pourra être instauré sur le territoire après la prise d'une délibération par le conseil municipal.
Règlement écrit : revoir le volume autorisé des annexes : 20 m ² et hauteur de 3,5 mètres plutôt que 40 m ² et hauteur de 4 mètres	Il s'agit d'une volonté communale d'exonérer ces bâtiments du respect de certaines règles en en définissant les seuils.
<p>Règlement écrit secteur UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réglementer l'installation de panneaux solaires en toiture (priorité sur les bâtiments annexes, pas visible depuis l'espace public, implantés sur une seule ligne et le plus bas possible de la gouttière, de même teinte que la couverture...) - réglementer l'isolation thermique par l'extérieur - interdire les toits plats, balcons dans les toits, volumes d'aspect cubique, association volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux... - interdire le stationnement ouvert (directement accessible depuis la rue) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'installation de panneaux solaires est réglementée dans le PLU de Sundhouse. Ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture. La commune n'envisage pas d'ajouter d'autres règles. - L'isolation thermique par l'extérieur, en façade et en toiture, est réglementée à travers les articles 2.1 (dépassement de 20 cm possible pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de préserver l'accessibilité et la circulation des personnes à mobilité réduite) et 2.5 (dépassement de 30 cm possible par rapport aux règles de hauteur). - Les toits plats ne sont pas autorisés en secteur UAa pour les toitures des volumes principaux. Ils restent possibles pour les annexes en raison de leur impact visuel limité. - Les places de stationnement exigées par le règlement du PLU de Sundhouse, pour les logements, doivent être aménagées sur des aires extérieures. Il n'est donc pas interdit qu'elles soient directement accessibles depuis la rue. La commune ne souhaite pas l'interdire car cela évite le stationnement sauvage sur le domaine public.
OAP zone 2AUX : préciser les essences à privilégier pour l'écran végétal pour avoir un réel intérêt d'intégration paysagère	Dans le cas d'une zone 2AU, ce niveau de détail demandé n'est pas pertinent. La zone 2AUx ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.
OAP zone 1AU : compléter avec l'implantation de haies anti-dérive	Il pourra être précisé que la transition paysagère sur les franges est et sud de la zone forme une haie anti-dérive.

<ul style="list-style-type: none"> - Annexer le plan sur les digues - Reporter ces digues sur le plan des SUP - Compléter le rapport de présentation page 103 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan sur les digues fourni sera ajouté dans le dossier de PLU. - La servitude PM1bis (zone de protection de 1000m à partir des rives, zones de rétention des crues du Rhin) figure déjà sur le plan des SUP annexé au dossier de PLU arrêté. - La partie relative au risque d'inondation dans le diagnostic territorial du PLU sera complétée au sujet des digues.
<ul style="list-style-type: none"> - Carte sur les entrées de village page 71 manque de clarté et la légende ne correspond pas exactement aux éléments représentés - Proposer une OAP « entrée de village » ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Il sera demandé au bureau d'études environnement de clarifier la carte des entrées de village figurant en page 71 du diagnostic. - Il n'est pas envisagé de créer une OAP « entrée de village ».
<p>Coquille page 69 du rapport de présentation partie 2 : au chapitre 1.5.3 capacités assainissement : il est indiqué « 120 nouveaux habitants » au lieu des 246 prévus à l'horizon 2040</p>	<p>Ce chiffre sera corrigé par 252 habitants supplémentaires (2 070 en 2040 contre 1 818 en 2018)</p>
<p>Liste des SUP corrigée jointe</p>	<p>Cette liste des SUP à jour sera annexée au dossier de PLU</p>

Le CE en prend acte.

La commune ne prend néanmoins pas position sur la remarque concernant l'extension de la ZAI du Holtzweg (2AUX). Mais on pourra consulter sa réponse sur le sujet dans sa réponse à la MRAE.

- **Regierungspräsidium Freiburg (consultation transfrontalière) :**
AVIS FAVORABLE (sans commentaire)

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :**
AVIS FAVORABLE avec Recommandations

L'Ae recommande principalement à la commune de reconsidérer à la baisse l'ouverture des zones à urbaniser (notamment à vocation d'activités) par anticipation de la révision du SCoT du PETR Sélestat – Alsace Centrale qui doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET, lui-même devant se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience, et ceci pour ne pas avoir à y revenir à court terme (cf. paragraphe 2.2. ci-après).

Réponse de la Commune

La zone 2AUx correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en

compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

Le CE approuve la réponse de la commune.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience et de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec le SRADDET Grand Est (consommation foncière, préservation des zones humides, réduction de la vulnérabilité de la ressource en eau, etc.).

Réponse de la Commune

Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui n'intègre pas à ce jour les objectifs de la loi Climat et Résilience. Les arbitrages surfaciques n'étant même pas réalisés au niveau du SRADDET, il n'est pas pertinent d'anticiper la mise en œuvre de cette loi.

Le CE en prend acte.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- *détailler sous forme de tableau la consommation des enveloppes affectées aux zones d'activités économiques du territoire de la CCRM en fonction de leur niveau communal et intercommunal ;*
- *justifier la prise en compte des dispositions dérogatoires du SCoT permettant d'augmenter l'enveloppe allouée pour les ZAE pour le territoire de Sundhouse ;*
- *préciser le taux d'occupation des ZAE des communes voisines et mieux justifier le besoin de 3,67 ha pour l'extension de la ZAE existante ;*
- *compte-tenu de ce qui précède, reconsidérer à la baisse l'emprise de la zone 2AUx.*

Réponse de la Commune

- La consommation des enveloppes affectées aux communes dépend de leur projet et de leur document d'urbanisme. Elles sont donc susceptibles d'évoluer et il n'y a pas d'intérêt à les intégrer dans le PLU de Sundhouse. La Communauté de communes et le SCoT émettent un avis sur la compatibilité du projet de chaque commune avec les quotas déterminés.
- La justification des surfaces consommées, y compris celles à vocation économique, figure dans le rapport de présentation partie 2 du projet de PLU de Sundhouse, notamment aux pages 12, 15, 16, 17, 18.
- Le PLU de Sundhouse est tenu d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (y compris à vocation économique) sur le territoire de Sundhouse et non sur celui des communes voisines. Il est en effet pertinent de connaître la situation sur les communes voisines, mais le PLU n'a pas à comporter une analyse détaillée sur l'ensemble du territoire communautaire. La Communauté de communes et le SCoT sont chargés d'analyser la compatibilité du PLU de Sundhouse avec leurs orientations, c'est dans ce cadre qu'ils émettent un avis et font le rapprochement avec les quotas qu'ils ont fixés sur l'ensemble du territoire.
- La zone 2AUx correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

Dont acte.

L'Ae recommande à la commune de compléter le rapport environnemental par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur les incidences significatives ou non du projet de PLU sur les sites Natura 2000 frontaliers situés en Allemagne.

Réponse de la Commune

- En pages 62 et 63, l'évaluation environnementale comporte une partie relative aux incidences du projet sur le réseau Natura 2000.
- Une analyse des incidences sur les espaces frontaliers sera ajoutée.

Dont acte.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁷⁶ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae souligne de plus que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

Elle rappelle enfin la règle n°9 du SRADET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

Réponse de la Commune

Les zones humides ont été analysées dans le projet de PLU de Sundhouse. La méthodologie et les résultats sont présentés dans le rapport de présentation partie 2, pages 70 à 75.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter :

- l'expertise zone humide par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser 1AU, 2AUX et 2AUL, et le cas échéant, de les classer, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;
- le rapport, par l'identification des zones identifiées comme milieux potentiellement humides, y compris en zone urbanisée, d'après la cartographie AgroCampus Ouest et, afin de déterminer leur caractère humide, de les expertiser et le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;
- le règlement écrit, par une disposition générale rappelant la nécessité de tenir compte du caractère potentiellement humide des terrains.

Réponse de la Commune

L'étude sur les zones humides sera complétée par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones 1AU, 2AUX et 2AUL.

Dont acte.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées et se rapprocher du service en charge des espèces protégées de la DREAL, en fonction des résultats des inventaires menés.

Réponse de la Commune

Les maîtres d'ouvrages des projets doivent se conformer à toute législation les concernant, en sus des dispositions du plan local d'urbanisme. Il n'y a pas lieu de le préciser dans le PLU.

Dont acte.

L'Ae recommande d'utiliser le régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés qui ne le sont pas encore et le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les autres milieux (bosquets, ripisylves, haies, etc.) sur le territoire communal.

En complément de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue », et dans un objectif de garantir le maintien des continuités écologiques, l'Ae recommande d'avoir une démarche cohérente et renouvelle sa recommandation d'avoir recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver.

Réponse de la Commune

Les boisements les plus sensibles sont protégés par l'existence de la réserve naturelle à l'est du territoire. Les autres boisements sont peu nombreux et peu étendus sur le territoire communal et sont classés en zone naturelle N dans le PLU. La commune a fait le choix de ne pas délimiter d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU ni d'éléments boisés au titre de l'article L.151-23 du CU.

La commune aurait pu motiver ses choix.

L'Ae signale par ailleurs le projet de remise en navigation du canal du Rhône au Rhin déclassé section Artzenheim – Friesenheim (68-67) porté par la Région Grand Est qui concerne la commune de Sundhouse et pour lequel elle a récemment publié un avis (n°2024APGE18 du 29 février 2024⁸¹). Dans ce contexte, l'Ae recommande à la commune de se rapprocher de la Région Grand Est pour coordonner les mesures inscrites dans le PLU avec celles qui seront mises en œuvre par ce projet régional.

Réponse de la Commune

La commune en prend note.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier (règlements graphique et écrit) :

- en s'assurant que les activités identifiées en zone agricole correspondent à la nature agricole de la zone et le cas échéant d'adapter en conséquence le zonage et le règlement écrit ;
- en reportant le périmètre des exploitations agricoles sur les plans de zonage afin de parfaire l'information des tiers et de préciser, dans le règlement écrit, les modalités de dérogation pour les bâtiments existants inclus dans les périmètres de réciprocité.

Réponse de la Commune

- 2 entreprises non agricoles au sein de la zone Ac vont faire l'objet d'un STECAL.
- Les périmètres de réciprocité agricole connus seront intégrés au rapport de présentation à titre informatif.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une cartographie plus précise du risque « remontées de nappe » afin de mieux qualifier le niveau d'aléa et de prévoir, le cas échéant, des dispositions réglementaires plus contraignantes, comme l'interdiction des sous-sols.

Réponse de la Commune

Une cartographie du risque de remontée nappe figure dans le rapport de présentation partie 1 en page 103. Une carte plus précise figure en page 78 du rapport de présentation partie 2.

Dont acte.

L'Ae recommande de faire figurer dans les dispositions générales du règlement un paragraphe rappelant l'obligation de prise en compte de la réglementation parasismique pour les constructions et installations.

Réponse de la Commune

Une telle disposition est inutile. Elle s'applique de fait aux autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le report sur les plans de zonage des cavités et par une information dans le règlement écrit du secteur concerné.

Réponse de la Commune

Deux cavités souterraines sont répertoriées par le BRGM sur le territoire de Sundhouse : casemates Sundhouse n°1 et n°2 à l'est du ban communal, en zone Aa. Elles seront intégrées au rapport de présentation mais pas dans le règlement.



Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier :

- par la mise à jour des informations concernant les installations industrielles en activité sur le territoire et de s'assurer que les dispositions réglementaires du projet de PLU sont en adéquation d'une part avec les constructions existantes à proximité et d'autre part permettent leur développement ultérieur ;
- par l'actualisation des sites pollués ainsi que l'explication concernant la délimitation de la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », celle-ci ne correspondant pas aux sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr.

L'Ae recommande par ailleurs :

- en premier lieu d'éviter la construction de logements en zones polluées ;
- ou à défaut, de mener préalablement au stade amont des études de caractérisation des pollutions présentes sur le site pollué identifié par la collectivité en zone UAb et d'apprécier la compatibilité avec l'usage pressenti ;
- et si la compatibilité est démontrée avec l'usage d'habitat, d'inscrire dans le règlement l'obligation pour l'aménageur de définir les mesures nécessaires à rendre le foncier compatible avec un usage d'habitat (évaluation des risques sanitaires, plan de gestion, analyse des risques résiduels après mise en œuvre des mesures de gestion, gestion des eaux pluviales...).

Réponse de la Commune

- Les sites industriels sont répertoriés en page 106 du rapport de présentation partie 1. Il y a 9 sites BASIAS et un site ICPE (SMICTOM d'Alsace Centrale). La dernière consultation de la base de données BASIAS (juillet 2024) fait état des mêmes sites que ceux déjà listés dans le rapport de présentation du PLU.
- Concernant les sites pollués, le rapport de présentation partie 1 identifie en pages 106 et 107 : l'actuelle déchèterie (site ICPE SMICTOM Alsace) ainsi qu'une ancienne décharge située entre la rue de la Potence et la rue du Moulin (ce site accueille aujourd'hui des espaces de stockage et des bâtiments d'activité). La dernière consultation (juillet 2024) de la base de données (ex-BASOL) n'identifie aucun site potentiellement pollué ni aucun SIS à Sundhouse.
- La délimitation de la trame « secteur de vigilance pour la qualité des sols » est expliquée en page 30 du rapport de présentation partie 2.
- En page 7 du règlement écrit du PLU, des dispositions sont prises sur les secteurs concernés par la trame « secteur de vigilance sur la qualité des sols ».

La réponse de la commune a permis l'actualisation de certaines données.

L'Ae recommande de :

- dans un souci de prévention du risque de pollution et ce conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, aux règles du SAGE III-Nappe-Rhin et du SRADDET, compte tenu de la sensibilité de la nappe d'Alsace, classer l'ensemble des périmètres de protection en zone naturelle N ;
- annexer l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et compléter la liste des servitudes d'utilité publique.

Réponse de la Commune

- Il n'y a pas un rapport de conformité du PLU par rapport au SDAGE mais un rapport de compatibilité, et uniquement en cas d'absence de SCoT. Le territoire de Sundhouse est couvert par le SCoT de Sélestat et sa Région.
- Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont présents à l'extrémité ouest du village et les terrains concernés sont partiellement classés en zone N et en zone Aa dans le projet de PLU de Sundhouse. Les terrains classés en Aa le sont car il s'agit de champs agricoles. Les dispositions réglementaires en zone N et Aa dans le PLU de Sundhouse sont similaires. Les périmètres de protection de captage étant des servitudes d'utilité publique, des prescriptions opposables s'appliquent nonobstant toute disposition du PLU, afin d'assurer la préservation de la ressource en eau. Les SUP figurent en annexe du PLU et s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.
- L'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage est manquant dans le dossier de PLU arrêté, il sera donc ajouté en annexe du PLU.

- Une liste des SUP récente (juin 2023) est annexé au dossier de PLU. S'il s'avère qu'elle n'est pas complète, une liste actualisée sera demandée à la DDT. Toutefois, la servitude AS1 figure bien sur la liste reçue en juin 2023.

Dont acte.

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Réponse de la Commune

Des dispositions sont déjà prises dans le règlement écrit du PLU :

- branchement obligatoire au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques,
- sans autorisation et sans traitement préalable : interdiction de rejeter les eaux usées non domestiques dans le réseau public,
- dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle obligatoires.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- l'analyse démontrant que la station d'épuration de Sundhouse-Schoenau est en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement résidentiel et économique, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ;
- un zonage d'assainissement réglementaire qui intègre la gestion actuelle des eaux pluviales en précisant les moyens engagés pour éviter les déversements d'eau dans le milieu récepteur.

Réponse de la Commune

- La station d'épuration a une capacité de 4 000 Equivalents-Habitants. La notice rédigée par le SDEA et annexée au dossier de PLU n'indique pas d'incapacité de la station à supporter les apports supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation des zones étudiées (1AU, 2AUx, 2AUL).
- Les éléments détaillés figurent en annexe sanitaire du PLU.

Dont acte.

L'Ae recommande de :

- compléter l'OAP de la zone 1AU en précisant le type d'aménagement paysager permettant de faciliter la gestion des eaux pluviales : noue paysagère, bassin d'infiltration avec végétation spécifique, par exemple ;
- définir des dispositions spécifiques pour la zone UAb comportant des sols pollués (en lien avec la recommandation pour les sols pollués en 3.3.2 ci-avant).

Réponse de la Commune

- Dans l'OAP de la zone 1AU, si le type d'aménagement paysager n'est pas précisé, c'est qu'il est volontairement laissé au choix de l'aménageur afin de définir le type le plus adapté au site et au projet envisagé.
- Le règlement écrit intègre des dispositions relatives aux secteurs de vigilance qualité des sols. La rédaction sera néanmoins réétudiée.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire et à défaut, a minima, à l'échelle de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Réponse de la Commune

Des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire figurent déjà dans le rapport de présentation :

- Page 102 du rapport de présentation partie 2 : prise en compte du PCAET 2022-2027 (présentations des axes stratégiques et des mesures prises dans le PLU)
- Page 67 du rapport de présentation partie 1 : présentation du climat sur le territoire
- Page 111 du rapport de présentation partie 1 : données sur la qualité de l'air
- Pages 98 à 102 du rapport de présentation partie 1 : données sur l'énergie (géothermie, photovoltaïque, éolien, hydraulique, bois énergie, consommation énergétique globale du territoire de Sundhouse, potentiel énergétique local).

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le schéma de principe des itinéraires cyclables et piétons existants et ceux qu'il est prévu de développer.

Réponse de la Commune

Le projet de PLU favorise le développement des cheminements doux : par des emplacements réservés destinés à l'élargissement de chemins ruraux, par l'OAP n°1 qui prévoit des cheminements doux (piétons et cyclistes) au sein de la zone et en direction des voies et chemins périphériques. La carte des itinéraires cyclables existants figure en page 14 du rapport de présentation partie 1. Ces itinéraires sont développés à l'échelle intercommunale. Les projets connus au moment de la rédaction du diagnostic sont listés en page 14 du rapport de présentation partie 1.

Dont acte.

L'Ae recommande à la collectivité de protéger les haies existantes qui assurent non seulement un rôle pour la biodiversité mais sont également une solution naturelle pour réduire la dérive des produits phytosanitaires dans l'air, et de réaliser un programme de plantation de haies entre les zones urbaines et les zones agricoles.

Réponse de la Commune

Il n'y a pratiquement pas de haies répertoriées au sein des espaces agricoles à Sundhouse. Le projet de PLU ne comprend pas d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU. A travers le PLU, la commune ne peut obliger les propriétaires à réaliser de nouvelles plantations sur leur terrain situé en frange urbaine. Elle peut toutefois le faire au sein des futurs aménagements. C'est le cas au sein de la zone 1AU qui fait l'objet d'une OAP. Cette dernière prévoit l'aménagement d'une transition paysagère sur les franges est et ouest de la zone (celles en contact avec l'espace agricole) avec une largeur approximative de 4 mètres.

Dont acte.

L'Ae recommande de déterminer les secteurs à privilégier pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements, etc.

Réponse de la Commune

Cette demande dépasse le cadre des études habituelles du PLU. Elle ne sera pas prise en compte.

Dont acte.