

*L'Ae recommande de se référer à l'outil de Météo France pour caractériser le changement climatique et mettre en œuvre des mesures d'adaptation au changement climatique.*

Réponse de la Commune

La fiche communale de Météo France relative au changement climatique reste disponible pour tous. Les chiffres indiqués restent très vagues et dépassent largement le pas de temps du PLU. Elle ne sera pas intégrée au dossier. Concernant les mesures à mettre en œuvre pour l'adaptation au changement climatique, c'est le PLU dans son ensemble, qui s'avère plus ambitieux que le RNU et l'ancien POS en matière d'adaptation au changement climatique.

*Dont acte.*

*L'Ae recommande d'identifier sur les plans de zonage les édifices remarquables répertoriés dans le dossier et de les protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.*

Réponse de la Commune

La commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable. Le projet de PLU ne comporte toutefois pas d'édifices protégés au titre de l'article L.151-19 du CU, la commune n'ayant pas souhaité apporter ce niveau de contrainte aux propriétaires. Cependant, le patrimoine bâti est pris en compte et préservé, notamment en zone UAa, à travers les dispositions réglementaires du PLU (respect des implantations traditionnelles par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, hauteur des constructions respectant les gabarits existants dans la zone, respect des formes architecturales traditionnelles notamment toitures à deux pans...).

*Dont acte.*

*L'Ae recommande de compléter le dossier par des indicateurs de suivi environnemental dans le temps avec les valeurs de référence, les valeurs cibles et les mesures correctrices à mettre en œuvre en cas de dérive constatée.*

Réponse de la Commune

La partie relative aux indicateurs de suivi sera réétudiée et éventuellement complétée.

*Dont acte.*

*L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par les éléments principaux du projet de PLU.*

Réponse de la Commune

Le résumé non technique pourra être complété.

*Dont acte.*

**ii) Observations du public :**

**N.B :** (RE) Registre d'Enquête (RD) : Registre Dématérialisé

**OBS 1 (RE) :** M. R. G. (avec un plan annexé)

**OBS 1 RE :** Demande que les parcelles 25 et 26 section 64 restent en zone Aa.

**Réponse de la Commune :** Les parcelles section 64 n°25-26 sont classées en zone Ac dans le projet de PLU suite à la demande d'un exploitant souhaitant installer un élevage. La demande provenant du propriétaire de ces parcelles, qui n'est pas favorable à la réalisation d'un projet agricole sur celles-ci, le reclassement en zone Aa est acceptée par la Commune.

*Dont acte.*

**OBS 2 (RE) :** S. et J.L. R.

**OBS 6 (RE) :** Mme M.L. R.

**OBS 12 (RE) :** M. C. R.

**OBS 13 (RE) :** M. P. R. (+document de 11 pages déposé)

**OBS 2 RE, OBS 6 RE, OBS 12 RE, OBS 13 RE :** Demande que l'ER n°10, destiné à la création de parkings soit totalement supprimé ou à tout le moins réduit de sorte que la reconstruction de la maison s'y trouvant mais détruite par un récent incendie, reste possible.

**Réponse de la Commune :** La reconstruction à l'identique après sinistre est possible malgré la présence de l'emplacement réservé. Toutefois, la Commune accepte de supprimer l'ER n°10. Elle souhaite néanmoins conserver la possibilité de créer quelques places de stationnement sur cette parcelle.

*La réponse est ambiguë : suppression ou réduction de la surface de l'ER ? Une clarification s'impose. Dans un cas comme dans l'autre, la reconstruction de la maison sera possible.*

**OBS 3 (RE) :** M. G. D. (document de 2 pages)

**OBS 3 RE :** Demande que la parcelle 249 sous-section 64 (2660 m<sup>2</sup>) voit sa surface constructible étendue afin de permettre une construction en seconde ligne.

**Réponse de la Commune :** La limite de la zone UAb sur ce secteur permet d'offrir la même profondeur constructible à toutes les parcelles le long de la rue de Sassenheim, dans un souci d'équité. En outre, la surface de la parcelle n°249 classée en zone UAb reste suffisante pour réaliser une construction (26m disponibles à l'arrière de la construction qui elle-même est construite très en retrait de la rue). Afin de respecter les orientations du SCoT, du PADD et de la loi Climat et Résilience, la zone UAb ne sera pas étendue.

*Dont acte.*

**OBS 4 (RE)** : Mme A. M. (document de 1 feuille)

**OBS 5 (RE)** : M.J.M. M. (document de 6 pages)

**OBS 7 (RE)**: Mme D. G. (document déposé)

**OBS 8 (RE)**: Mme O.-L. (document déposé)

**OBS 11 (RE)**: M. B. (document déposé)

**OBS 4 RE, OBS 5 RE, OBS 7 RE, OBS 8 RE, OBS 11 RE** : Demande de rendre constructibles plusieurs parcelles afin d'y créer un lotissement (parcelles 19, 20, 113/21, 114/21, 115/21, 116/21 et 22 section 63).

**Réponse de la Commune** : 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. Inscrire 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.

*Les arguments de la commune pour refuser la demande sont pertinents. Elle ne fait que se conformer au SCOT et aux objectifs du PADD.*

**OBS 9 (RE):** M.G. (document de 6 pages)

**OBS 9 RE :** Demande de rendre constructible la parcelle 112 section 63 pour rendre possible la réalisation d'une résidence sénior sur les parcelles 111 et 112.

**Réponse de la Commune :** La parcelle section 63 n°111 est classée en totalité en zone UAb et est constructible selon les dispositions réglementaires relatives à cette zone. La parcelle n°112 adjacente est classée en zone agricole Aa. Elle ne sera pas intégrée à la zone UAb car cela constituerait une extension urbaine. Afin de respecter les orientations du SCoT, du PADD, de la loi Climat et Résilience, le PLU de Sundhouse ne peut ouvrir à l'urbanisation qu'une superficie modérée et justifiée.

La commune 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.

*Les arguments de la commune sont pertinents.*

**OBS 10 (RE):** M. et Mme B. (document déposé)

**OBS 10 RE :** La parcelle 61 section 50 est-elle constructible ?

**Réponse de la Commune :** La parcelle section 50 n°61 localisée en entrée de village Est n'est pas incluse en zone urbaine. Elle est classée en zone agricole Aa. La constructibilité y est très limitée et encadrée. Les dispositions réglementaires relatives à cette zone sont consultables dans le règlement écrit du PLU.

*Dont acte.*

**OBS 1 (RD) :** anonyme

**OBS 1 RD :** Remarques sur le règlement écrit : relève des erreurs matérielles et demande de préciser certaines dispositions.

**Réponse de la Commune :**

Page 7 : « intérieur » à remplacer par « inférieur » : Cette coquille sera corrigée.

Page 12 : « définir l'arrière d'un bâtiment » : La définition « d'arrière d'un bâtiment » sera ajoutée dans le lexique du règlement pour faciliter l'instruction.

Page 12 : « interrogation générale sur les possibilités d'isolation extérieure pour des bâtiments implantés de façon non conforme » : Pour une construction déjà existante à la date d'approbation du PLU, et qui ne respecteraient pas les règles d'implantation énoncées dans le présent règlement (à savoir, en zone UA, soit à l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer, soit en retrait de 2 mètres maximum par rapport à cet alignement, soit suivant la ligne des constructions existantes), il est autorisé de déroger à ces règles dans le cas de la mise en place d'une isolation par l'extérieur en façade (sous autres conditions énoncées dans le règlement).

Page 15 : « définir toiture-terrasse » : La définition de « toiture terrasse » sera ajoutée dans le lexique du règlement pour faciliter l'instruction.

Pages 15 : « le terme terre cuite pour les tuiles se réfère-t-il à la couleur ou au matériau ? » :Le terme « terre cuite » se réfère à l'aspect.

Page 16 : « attention au surcoût engendré par l'obligation d'implanter les panneaux solaires dans le plan de la toiture » :L'implantation de panneaux solaires intégrés à la toiture peut représenter un surcout. Toutefois, en cas de construction neuve ou de réfection de toiture, une économie est réalisée sur la surface en couverture puisqu'aucune tuile n'est posée sous les panneaux solaires. Le choix de cette implantation intégrée à la toiture a une portée esthétique. En effet, dans ce type d'installation intégrée, le rendu est discret. Il est également possible de choisir des panneaux couleur tuile pour une installation quasiment invisible. Ce point sera rediscuté avant approbation.

Page 17 : « les aires extérieures concernent-elles également les carports ? » : Les aires extérieures peuvent concerner les carports. Ceux-ci permettent un accès direct au stationnement car ils ne sont pas clos. Il peut être envisagé d'ajouter la définition « d'aires extérieures » pour les stationnements dans le lexique du règlement écrit.

Page 33 : « le logement de fonction et ses annexes sont réglementés en surface de plancher alors que certaines annexes ne génèrent que de l'emprise au sol et pas de surface de plancher » :Cette aspect de la règle sera rediscuté.

Page 38 : « préciser s'il s'agit d'une emprise au sol cumulée » : Les annexes autorisées en zone UJ sont limitées à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Il sera précisé qu'il s'agit d'une emprise sol maximale par unité foncière.

Page 41 : « le logement de fonction est autorisé sous condition mais aucune condition n'est fixée » : Il manque en effet les conditions relatives au logement autorisé en zone UL. Celles-ci seront ajoutées en page 41 du règlement.

Page 50 et autres : « parfois le terme bâtiment est autorisé au lieu du terme construction, à uniformiser ? » : Le terme construction sera repris dans l'ensemble du document car il couvre plus de choses. On s'assurera toutefois que cela s'articule correctement avec les règles mises en place.

Page 73 : « reformuler la règle pour le logement de fonction car une seule construction est autorisée donc pas d'annexe » : Cette interprétation sera vérifiée car il ne semble pas que cela soit le cas à la lecture du règlement écrit.

Page 87 : « réétudier la définition des accès et voiries concernant les chemins ruraux et d'exploitation » : (plutôt page 86) Il est inscrit que les chemins ruraux et chemins d'exploitation ne sont généralement pas ouverts à la circulation publique et ne sont donc pas inclus dans la catégorie des « voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile » telles qu'indiquée dans le règlement du PLU aux articles 2.1 des différentes zones. Cela signifie simplement que les règles fixées aux articles 2.1 ne concernent pas les chemins ruraux et d'exploitation, sauf mention expresse au sein de l'article. Ceux-ci sont assimilés à des limites séparatives.

*Le CE note que les erreurs seront corrigées et les approximations précisées.*

**OBS 2 (RD) :** Mme C.

**OBS 2 RD :** Demande que les parcelles 14 et 15 (sans indication de section mais vraisemblablement section 52 ?) restent partiellement constructibles.

**Réponse de la Commune :** Les parcelles section 52 n°14-15 sont situées rue des Artisans en entrée de village ouest. Elles forment un ensemble foncier de plus de 10 000m<sup>2</sup>. 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.

*Dont acte.*

**OBS 3 (RD) :** Alsace Nature

**OBS 3 RD :**

- Souhaite une analyse plus fine des continuités écologiques, le classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des ripisylves humides et que les boisements et espaces forestiers répertoriés sur la commune soient classés au titre du régime de protection de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

**Réponse de la Commune :** Le bureau d'études en charge de l'évaluation environnementale produira une déclinaison de la trame vert et bleue locale.

La commune n'a pas souhaité mettre en place de dispositions au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Elle a préféré préserver les éléments de la trame verte et bleue à travers le zonage et l'OAP TVB (l'orientation relative aux ripisylves sera corrigée car elle mentionne des éléments ne figurant pas au règlement).

- Demande que le règlement des zones concernées par l'OAP thématique traitant de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale prenne mieux en compte lesdites trames.

**Réponse de la Commune :** Une partie des boisements situés le long de corridor écologique sont protégés par le régime forestier. Pour le reste, la commune s'appuiera uniquement sur l'OAP TVB et un classement en zone N.

- Demande que le règlement définisse précisément pour les zones A et N les installations autorisées, celles-ci devant être compatibles avec la vocation et la protection de ces zones.

**Réponse de la Commune :** Aux articles 1.2 des zones A et N, il est indiqué que sont autorisées « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain que lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ». Cette condition écarte de fait des équipements publics comme des salles polyvalentes ou les aires d'accueil des gens du voyage.

*Le CE en prend acte.*

**OBS 4 (RD)** : Mme C. K.

**OBS 5 (RD)** : M. J-L K.

**OBS 4 RD, OBS 5 RD** : Demande la suppression de l'ER 11 rue du Tramway.

**Réponse de la Commune** : l'ER 11 devait permettre la réalisation d'hébergements à destination des personnes âgées à l'angle de la rue du Tramway et de la rue du Collège. Le classement en emplacement réservé n'est pas une expropriation. L'emplacement réservé gèle les droits à bâtir du propriétaire sur son emprise et donne à la commune la priorité pour l'acquisition de l'emprise réservée en cas de vente du terrain. Cet emplacement réservé n'empêche pas l'entretien du terrain et son maintien en espaces verts (plantation de verger, vignes, haies) comme souhaité par le propriétaire actuel. Cependant, le projet d'hébergements pour personnes âgées n'étant plus d'actualité pour le moment, la Commune accepte de supprimer l'emplacement réservé n°11.

*La suppression de l'ER 11 et donc le renoncement pour le moment à la réalisation du projet qui y été prévu ne modifie pas l'économie générale du PLU. L'hébergement pour personnes âgées pourrait être envisagé dans le cadre de l'OAP « Secteur 1AU « rue André Malraux ».*

**OBS 6 (RD)** : M. C. G.

**OBS 6 RD** : Pour les parcelles 369 et 370 section 52, demande qu'elles restent dans leur totalité en zone UAb et interroge sur le tracé de limite de zone par rapport à une nouvelle construction érigée sur la parcelle 370.

**Réponse de la Commune** Compte-tenu de la réalisation, dans le cadre du RNU, d'une nouvelle construction au-delà de la limite actuelle de la zone UAb, cette limite sera revue et la profondeur constructible repoussée jusqu'en limite des terrains en partie nord pour intégrer le nouveau bâtiment.

*Il s'agit effectivement de mettre le zonage en conformité avec la réalité du terrain.*

**OBS 7 (RD)** : M. C. G.

**OBS 7 RD** : Sur la parcelle 248 section 16, souhaite revenir à l'ancien tracé de zone.

**Réponse de la Commune** : Le tracé de la zone UAb sur cette parcelle est quasiment identique à celui de l'ancien POS. La seule différence est que le tracé offre la même profondeur constructible par rapport à la rue du Canal (qui dessine une légère courbe à cet endroit) tandis que l'ancien tracé formait une ligne droite. Le tracé du projet de PLU ne sera pas modifié pour une question d'égalité de traitement entre les différents propriétaires.

*Le CE en prend acte.*

**OBS 8 (RD)** : M. R. W.

**OBS 8 RD** : Demande que la parcelle n°107 (rue des jardins) reste constructible dans sa totalité et propose qu'en contrepartie la parcelle n°172 soit sortie de la zone UAb, les 2 parcelles ayant le même propriétaire.

**Réponse de la Commune** : Cette évolution du plan n'est pas envisageable 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 et la cohérence globale du zonage. Par ailleurs cela constituerait un rapprochement de la route de Richtolsheim pour laquelle une proposition de zone 1AU a déjà été refusée. Enfin, les possibilités de construire sont largement suffisantes à l'arrière du terrain.

*Le CE en prend acte.*

**OBS 9 (RD)** (ainsi que par mail de la commune de Sundhouse) : M. C. R.

**OBS 9 RD** : Demande que les parcelles 66, 67, 68, 88, 69 et une partie de la parcelle 70 (section 62 ?), classées NA1a dans le POS et Aa dans le PLU deviennent constructibles dans le PLU dans le but d'y créer un lotissement en projet depuis une vingtaine d'années.

**Réponse de la Commune** : Ces parcelles ne seront pas classées en zone d'urbanisation future. Afin de respecter les orientations du SCoT, du PADD, de la loi Climat et Résilience, le PLU de Sundhouse ne peut ouvrir à l'urbanisation qu'une superficie modérée et justifiée. Une zone 1AU sur des terrains communaux a déjà été délimitée dans le projet de PLU, afin d'achever la réalisation d'un lotissement d'habitation existant à l'est du village. Aucune autre zone d'extension urbaine ne peut être définie dans le PLU.

*Les arguments de la commune pour refuser la demande sont pertinents. Elle ne fait que se conformer au SCOT et aux objectifs du PADD.*

**- Procès verbal de synthèse :**

Il est parvenu à M. le Maire de Sundhouse le 29 septembre 2024.

**- Mémoire en réponse :**

Daté du 16/10/2024, il m'est parvenu par mail le 17/10/2024.

Fait à Strasbourg, le 23 octobre 2024

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

**Elaboration du PLU  
de SUNDHOUSE**

**AVIS ET CONCLUSIONS  
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## 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. Elle 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).

L'élaboration du PLU a été soumise à concertation dont le bilan figure au dossier d'enquête.

## DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

L'organisation de l'enquête publique résulte de l'arrêté municipal n°37/2024 du 18/06/2024.

Le dossier d'enquête comprenait toutes les pièces requises.

Les PPA ayant émis un avis sont :

- Collectivité européenne d'Alsace
- Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale
- CCI Alsace Eurométropole
- Chambre d'Agriculture Alsace
- Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin
- Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein
- Regierungspräsidium Freiburg

Ainsi que la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est.

La publicité de l'enquête a été faite régulièrement par voie de presse, par affichage à la mairie, dans le bulletin municipal et sur le site internet de la mairie.

L'enquête publique a eu lieu du 26 août 2024 à 9H au 24 septembre 2024 à 17H30.

L'enquête s'est déroulée sans incident. Le public a eu libre accès au dossier pendant la durée de l'enquête, a pu recevoir des informations pendant les permanences et exprimer ses observations sur le registre déposé en mairie, par courrier et par voie électronique.

Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 27 personnes.

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

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 PV de synthèse est parvenu à M. le Maire de Sundhouse le 29 septembre 2024.

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

## **OBJECTIFS DE LA COMMUNE :**

La commune du Sundhouse est située au cœur du Grand Ried, à 15 km à l'est de Sélestat. Elle s'étend sur 15,7 km<sup>2</sup>. L'espace bâti est entouré de terres cultivées et d'îlots boisés. Son territoire est traversé par le canal du Rhône au Rhin.

Sa population est d'environ 1800 habitants.

Elle fait partie de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Sundhouse définit les orientations générales des politiques publiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et arrête 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.

La commune ambitionne entre autres au travers du PADD de :

- Préserver le cadre de vie : encadrer les nouvelles constructions en autorisant des formes contemporaines en périphérie ;
- Favoriser le parcours résidentiel local à travers une offre en logements diversifiée ;
- Améliorer le traitement des franges urbaines et maintenir la coupure verte avec Wittisheim ;
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale et éviter le mitage des espaces agricoles ;
- Améliorer le maillage viaire ;
- Soutenir le tissu économique communal et les exploitations agricoles ;
- Compléter l'offre existante en équipements de tourisme et de loisirs.

Elle a défini 3 OAP :

- L'OAP N° 1 : Secteur 1AU « rue André Malraux » qui doit permettre la réalisation d'un programme de logements diversifiés ;
- L'OAP N° 2 : Secteur 2Aux « zone d'activités », situé dans le prolongement de l'actuelle zone d'activités économiques intercommunale ;
- Une OAP thématique : « Trame verte et bleue » visant à limiter l'imperméabilisation des sols, augmenter le potentiel écologique des espaces plantés, organiser les plantations et améliorer les continuités écologiques et la biodiversité locale.

## **AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

### **Concernant l'aménagement et l'urbanisme :**

Les orientations du PADD visent à conserver une morphologie villageoise groupée, favoriser la mobilisation des dents creuses, optimiser l'usage du foncier, préserver les caractéristiques du centre ancien mais permettre une architecture contemporaine en périphérie.

Ces objectifs répondent entre autres à la nécessité de préserver les surfaces non artificialisées.

Le règlement écrit ainsi que le zonage retenu permettent de mettre ces objectifs en œuvre.

L'OAP n°1 : secteur 1AU d'une superficie de 1,6 ha, situé en frange urbaine, destiné à accueillir principalement des habitations, respectant une densité d'au moins 30 logements/ha s'inscrit dans cette optique. Elle entre dans les quotas surfaciques, est contigüe à un lotissement déjà existant et s'inscrit dans une enveloppe urbaine compacte et cohérente.

L'OAP thématique impose en outre de limiter en ville l'imperméabilisation des sols, d'augmenter le potentiel écologiques des espaces plantés en ayant recours à des espèces locales.

Plusieurs demandes de la part du public portent sur le classement en zone constructible de parcelles qui seraient destinées à la création de lotissements. Il doit être précisé ici qu'une commune ne fixe pas arbitrairement les zones 1AU ou 2AU mais est tenue de respecter les surfaces d'extension urbaine fixées par les documents d'urbanisme supérieurs (SCOT, STRADET). Le rejet par la commune de ces demandes est donc justifié.

### **Concernant le paysage :**

L'OAP thématique prévoit que pour toute nouvelle construction de grand bâtiment agricole, des plantations d'essences de feuillus est exigée, ainsi que de haies diversifiés et à étage.

Le maintien d'une coupure verte avec Wittisheim doit éviter tout risque de conurbation.

### **Concernant l'habitat :**

Le maintien d'une offre en logements diversifiée, la réhabilitation des habitations anciennes, le respect des objectifs du SCOT et de la loi SRU concernant les logements intermédiaires et le logement aidé, ainsi que l'objectif de la mise en place de capacités de stationnement adaptées aux besoins répondent à ce qu'il est attendu du PLU.

### **Concernant la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et la préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :**

La préservation des massifs forestiers, des espaces à forte valeur environnementale et ceux concernés par les sites Natura 2000, ainsi que la préservation et l'amélioration des continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves vont dans le bon sens, même si dans certains cas des mesures encore plus contraignantes auraient pu être prises.

### **Concernant les transports et déplacements :**

Le développement des liaisons douces, notamment des pistes cyclables, l'amélioration des liaisons entre le lotissement le « Clos du Moulin » et le cœur du village ainsi que l'encadrement de manière qualitative de la création de nouvelles voies et accès sont à saluer.

La création de plusieurs ER visant à l'élargissement de voiries devrait améliorer la sécurité des déplacements.

### **Concernant le développement économique et l'équipement commercial :**

Doivent être approuvés le maintien et le développement des commerces en veillant à leur diversification, la possibilité de maintenir et développer des exploitations agricoles existantes au cœur du village si cela est compatible avec l'habitat, l'encadrement des sorties d'exploitation et des logements de fonction au sein des zones d'activité.

S'agissant de l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale, son classement en zone 2AUX doit être considéré comme une étape conservatoire. En effet, sa superficie n'entre pas actuellement dans les quotas alloués. Il semble donc judicieux de revoir cette extension dans le futur PLUi concernant les communes de la communauté de communes de Marckolsheim Ried dont l'élaboration doit débuter en 2025 et qui lui-même sera amené à prendre en considération les évolutions à venir su SCOT de Sélestat et sa région.

### **Concernant les équipements et les loisirs :**

Le canal du Rhône au Rhin, longé par une véloroute, fait l'objet d'un projet de remise en navigation. La création d'une zone UL contigüe au canal est donc justifiée.

La zone UE permettra de compléter l'offre en équipements, tout en évitant aux habitations alentours des nuisances sonores ou autres.

**Considérant que :**

Le projet de PLU de la commune de Sundhouse répond aux objectifs de développement durable, aux exigences imposées par les documents d'urbanisme supérieurs ainsi qu'aux obligations fixées par la loi en matière environnemental.

La commune a pris en compte de nombreuses recommandations des PPA et de la MRAE et a répondu de façon satisfaisante aux autres.

**CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :**

VU les pièces du dossier mis à la disposition du public et soumis à l'enquête ;

VU les dispositions prises pour l'information du public ;

VU le déroulement de l'enquête ;

VU les observations du public, des PPA et le mémoire en réponse ;

VU les éléments exposés plus haut ;

J'émet, en qualité de commissaire-enquêteur un **AVIS FAVORABLE** à l'Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sundhouse.

Cet avis est assorti d'**UNE RECOMMANDATION :**

- L'ER 11 destiné à la réalisation d'un hébergement pour personnes âgées étant supprimé, prévoir dans le secteur 1AU (OAP n°1) la réalisation d'un tel hébergement.

Fait à Strasbourg, le 24 octobre 2024

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur



### **PIECES JOINTES :**

- Registre d'enquête
- Registre d'enquête avec documents remis
- Observations parvenues sur le registre dématérialisé
- PV de synthèse
- Mémoire en réponse

### **ANNEXES :**

- Décision n° E24000026 27/03/2024 du Tribunal Administratif de Strasbourg.
- Annonces légales
- Certificat d'affichage

