COMMUNE DE SUNDHOUSE

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU 17 DECEMBRE 2024

Séance ordinaire du Conseil Municipal, du mardi 17 décembre 2024 à 19h30, en Mairie de Sundhouse, après convocation d'usage légale, ***en date du 11 décembre 2024****, et mesures de publicités prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.*

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 19
Présents : 17
Absents Excusés : 2
Pouvoirs : 0
Absents non excusés : 0

NOMBRE DE SUFFRAGES

Exprimés : 17
Pour : 17
Contre : /
Abstentions : /

Séance présidée par Monsieur le Maire, Mathieu KLOTZ, qui salue les membres **présents** :

- ANSTETT Fabien
- ADOLPH Christelle
- BERGER Michaël
- HAEGELI Raphaël
- RIMBAULT Jean-Paul
- LEONHART Marie-Laure
- SCHWOERER Isabelle
- MOIOLI Nathalie
- HAUERT Christophe
- MERLIN Laetitia
- MEYER Emilie
- RIEG Jean-Pierre
- SCHMITT José
- SCHENCK Nicole
- HARTWEG Morgane
- GERARD Jean-Christophe

- **Absents excusés** : Madame Agathe SONNTAG et Monsieur Christophe GERBER

6. URBANISME

A. Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Objet : **Élaboration Plan local d'urbanisme**
Approbation

Monsieur le Maire expose aux membres du conseil municipal :

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 17 novembre 2023 a été transmis, notamment, aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du lundi 26 août 2024 au mardi 24 septembre 2024. La commissaire enquêtrice a tenu quatre permanences en mairie ; le dossier d'enquête publique était consultable en mairie et sur internet. La commissaire enquêtrice a recensé vingt-deux observations du public, qu'elle a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de plan local d'urbanisme arrêté, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

En particulier, il est envisagé de répondre à la recommandation de la commissaire enquêtrice de la façon suivante :

- La commune poursuit sa réflexion sur l'identification d'un site alternatif qui soit le mieux adapté à l'implantation d'une résidence séniors.

De plus, il est envisagé d'adapter le dossier pour répondre aux avis et observations formulés sur les points suivants :

- Le rapport de présentation est rectifié et complété pour en expurger les coquilles formelles, clarifier des éléments de rédaction et mettre à jour certaines données concernant notamment les entrées de village, les périmètres de réciprocité connus à ce jour, les digues ou encore les cavités souterraines existantes ;
- L'étude zone humides est complétée par une analyse de terrain des sols et milieux dans les zones 1AU et 2AU ;
- L'évaluation environnementale est complétée par une déclinaison locale de la trame Verte et Bleue et une analyse des incidences du projet sur les espaces Natura 2000 frontaliers ;
- La partie *justification des choix* est mise à jour au regard des adaptations envisagées après l'enquête, les indicateurs de suivi de l'application du plan affinés et le résumé non technique complété ;
- Le règlement graphique est modifié :
    - par l'identification de deux STECAL pour clarifier la situation de deux entreprises situées en zone A et ne relevant pas strictement de l'exploitation agricole (Sté Haegeli et Coopérative Agricole) ;
    - par le reclassement de certains terrains, notamment en zone agricole ;
    - par la suppression des emplacements réservés n°10 et 11 ;
- Outre la mise en œuvre de règles spécifiques sur les deux STECAL, le règlement écrit est modifié pour :
    - Mettre en cohérence les règles de hauteur des constructions en zone A, limiter les logements agricoles et faciliter la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques ;
    - Préciser la rédaction de plusieurs points afin de faciliter la compréhension des règles et leur application, ainsi que les travaux d'amélioration énergétique ;
    - Compléter le lexique pour préciser certains termes récurrents ;
    - Prendre en compte la vigilance sur la qualité des sols ;
- La rédaction des OAP sectorielle et Trame Verte et Bleue est rectifiée et complétée ;
- La rédaction d'une orientation du PADD est affinée pour traduire de façon plus précise la volonté d'interdire les logements de fonction dans les secteurs d'activités ;
- Les annexes sont complétées (arrêté préfectoral de protection de captage, plan des digues) et la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver le Plan local d'urbanisme.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et suivants, R.153-20, R.153-21, R.113-1 ;

Vu le schéma de cohérence territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;

Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 20/12/1989 et révisé le 20/02/2002 et le 11/10/2005 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation ;

Vu la caducité du plan d'occupation des sols intervenue le 27/03/2017 ;

Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 19/10/2021 ;

Vu la délibération du conseil municipal en date du 17/10/2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté en date du 18/06/2024 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Vu la consultation de la CDPENAF en date du 07 novembre 2024 et son avis favorable en date du 06 décembre 2024 ;

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de plan local d'urbanisme tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL :

DECIDE :

• D'apporter les changements suivants au projet de plan local d'urbanisme conformément au tableau joint en annexe :

- Le rapport de présentation est rectifié et complété pour en expurger les coquilles formelles, clarifier des éléments de rédaction et mettre à jour certaines données concernant notamment les entrées de village, les périmètres de réciprocité connus à ce jour, les digues ou encore les cavités souterraines existantes ;
- L'étude zone humides est complétée par une analyse de terrain des sols et milieux dans les zones 1AU et 2AU ;
- L'évaluation environnementale est complétée par une déclinaison locale de la trame Verte et Bleue et une analyse des incidences du projet sur les espaces Natura 2000 frontaliers ;
- La partie *justification des choix* est mise à jour au regard des adaptations envisagées après l'enquête, les indicateurs de suivi de l'application du plan affinés et le résumé non technique complété ;
- Le règlement graphique est modifié :
  - par l'identification de deux STECAL pour clarifier la situation de deux entreprises situées en zone A et ne relevant pas strictement de l'exploitation agricole (Sté Haegeli et Coopérative Agricole) ;
  - par le reclassement de certains terrains, notamment en zone agricole ;
  - par la suppression des emplacements réservés n°10 et 11 ;
- Outre la mise en œuvre de règles spécifiques sur les deux STECAL, le règlement écrit est modifié pour :
  - Mettre en cohérence les règles de hauteur des constructions en zone A, limiter les logements agricoles et faciliter la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques ;
  - Préciser la rédaction de plusieurs points afin de faciliter la compréhension des règles et leur application, ainsi que les travaux d'amélioration énergétique ;
  - Compléter le lexique pour préciser certains termes récurrents ;
  - Prendre en compte la vigilance sur la qualité des sols ;
- La rédaction des OAP sectorielle et Trame Verte et Bleue est rectifiée et complétée ;
- La rédaction d'une orientation du PADD est affinée pour traduire de façon plus précise la volonté d'interdire les logements de fonction dans les secteurs d'activités ;
- Les annexes sont complétées (arrêté préfectoral de protection de captage, plan des digues) et la liste des servitudes d'utilité publique mise à jour.

• D'approuver le plan local d'urbanisme conformément au dossier annexé à la présente.

DIT QUE :

La présente délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Monsieur le Président du district de Fribourg-en-Brigsau

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour de la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**

Le plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

ADOPTE A L'UNANIMITE

Pour extrait conforme

Fait à SUNDHOUSE, le 19.12.2024

Le Maire,
Mathieu KLOTZ

Le secrétaire
José SCHMITT

Certifiée exécutoire et publiée le 20.12.2024 sur le site internet de la commune de Sundhouse :
https://www.sundhouse.fr/Vie-Municipale/Proces-verbaux-Conseil-Municipal.html

COMMUNE DE SUNDHOUSE
ELABORATION DU PLU

Suites données aux avis et observations reçus sur le projet de PLU

Le présent document expose les suites données à l'enquête publique sur le projet de PLU et aux consultations qui l'ont précédées.

A – Suites données aux avis formulés par l'autorité environnementale, les personnes publiques associées et consultées :

A. Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) en date du 31 mai 2024

B. Avis de la Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein en date du 1er février 2024

C. Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en date du 6 février 2024

D. Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 31 janvier 2024

E. Avis de la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 19 février 2024 (hors délais)

F. Avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Sélestat-Alsace Centrale en date du 15 janvier 2024

G. Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace-Eurométropole en date du 26 janvier 2024

H. Avis du Regierungspräsidium Freiburg (consultation transfontalière) en date du 24 juillet 2024

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
A	**L'Autorité environnementale** recommande principalement à la collectivité de : 1. revoir à la baisse l'ouverture des zones à urbaniser (notamment à vocation d'activités) par anticipation de la révision du SCOT deu PETR de 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)	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point, la mention de réduction de surface est une erreur de rédaction
	2. 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.)	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point.
	3. 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 ou intercommunal ; • Justifier la prise en compte des dispositions dérogatoires du SCOT permettant d'augmenter l'enveloppe allouée aux ZAE pour le territoire de Sundhouse ;	- 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.	Dont acte.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point, la mention de réduction de surface est une erreur de rédaction

	• Préciser le taux d'occupation des ZAE des communes voisines et mieux justifier le besoin de 3.67ha pour l'extension de la ZAE existante ; • Compte-tenu de ce qui précède, reconsidérer à la baisse l'emprise de la zone 2AUX	- 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 connaitre 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.		
	4. L'AE recommande à la collectivité 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.	- 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.	Le rapport de présentation est complété avec une analyse des incidences sur les espaces frontaliers.
	5. L'AE rappelle la nécessité 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 » 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 SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.	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'analyse des zones humides est complétée comme indiqué au point suivant.
	6. 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 ;	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'étude sur les zones humides est complétée par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX qui n'a pas révélé la présence de zone humide sur le secteur. Après vérification, les zones 1AU et 2AU comportaient déjà un inventaire de la végétation ainsi qu'une conclusion sur leur caractère humide ou non dans la partie relative à l'examen des différentes zones d'extension urbaine.

	• 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.			
	7. 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.	Les maitres 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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point.
	8. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point, les différentes dispositions réglementaires paraissant suffisantes à la commune pour apporter une réponse graduée et proportionnelle aux enjeux de protection des boisements selon leur rôle et implantation sur le territoire communal.
	9. 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. (*de remise en navigation du canal du Rhône au Rhin déclassé section Artzenheim – Friesenheim (68-67) porté par la Région Grand Est)*	La commune en prend note.	Dont acte.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point.
	10. 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	- 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.	Le règlement écrit et graphique du PLU est complété par l'adjonction de deux STECAL et des règles y afférentes Le rapport de présentation est complété pour y faire figurer les périmètres de réciprocité connus à date de l'approbation du PLU

	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.			
	11. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point.
	12. 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.	Une telle disposition est inutile. Elle s'applique de fait aux autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.	Dont acte.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point.
	13. 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.	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.	Le rapport de présentation est complété pour y intégrer les informations sur les cavités existantes
	14. 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…).	- 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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces différents points.
	15. 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 Ill-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;	- 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	Dont acte.	Les annexes sont complétées par l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage. La Liste des SUP est actualisée avec celle transmise par la DDT

	• annexer l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et compléter la liste des servitudes d'utilité publique.	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.		
	16. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
	17. 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.	- 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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
	18. 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).	- 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'OAP du PLU n'est pas modifiée sur ce point. La rédaction des règles relatives à la vigilance sur la qualité des sols applicables à toutes les zones est confirmée
	19. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.

20. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
21. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
22. 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.	Cette demande dépasse le cadre des études habituelles du PLU. Elle ne sera pas prise en compte.	Dont acte.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points. Néanmoins la commune mène actuellement une réflexion sur les énergies renouvelables dans la cadre de la définition des Zones d'Accélération d'Implantation des Energies Renouvelables
23. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
24. 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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ces points.
25. 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.	La partie relative aux indicateurs de suivi sera réétudiée et éventuellement complétée.	Dont acte.	La partie relative aux indicateurs de suivi a été réétudiée et complétée.
26. L'Ae recommande de compléter le résumé non technique par les éléments principaux du projet de PLU.	Le résumé non technique pourra être complété.		Le résumé non technique du Rapport de Présentation est complété pour expliciter les choix retenus pour la définition de l'ensemble des zones du PLU.

B	**La Sous-Préfecture de SELESTAT** a rendu son avis le 1er février 2024. Elle émet un avis favorable sur le projet et suggère quelques compléments ou corrections à la rédaction des pièces du PLU :			
	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 ».		La rédaction du PADD est rectifiée pour « 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.		Le règlement écrit et graphique du PLU est complété par l'adjonction de deux STECAL et des règles y afférentes
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	Instaurer le permis de démolir	Le permis de démolir pourra être instaurer sur le territoire après la prise d'une délibération par le conseil municipal.		Le Permis de démolir pourra être instauré
	Règlement écrit : revoir le volume autorisé des annexes : 20 m² et hauteur de 3,5 mètres plutôt que 40 m² et hauteur 4 mètres	Il s'agit d'une volonté communale d'exonérer ces bâtiments du respect de certaines règles en en définissant les seuils.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	Règlement écrit secteur UA : - 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)	- 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.		Le règlement sera assoupli pour autoriser les panneaux en légère surépaisseur, la volonté de la commune étant de préserver le cadre bâti tout en évitant un surcoût trop important pour les propriétaires. Il est également complété pour préciser les dispositions dérogatoires relatives à l'isolation extérieure des constructions
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	OAP zone 1AU : compléter avec 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.		La rédaction de l'OAP sectorielle est complétée
	- Annexer le plan sur les digues - Reporter ces digues sur le plan des SUP - Compléter le rapport de présentation page 103	- 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.		Les annexes seront complétées avec le plan des digues. Le rapport de présentation, dans sa partie relative au risque inondation, est complété par rapport aux digues.

	- 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 » ?	- 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 ».	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.	Le Diagnostic du Rapport de Présentation est complété pour clarifier la carte des entrées de village
	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	Ce chiffre sera corrigé par 252 habitants supplémentaires (2 070 en 2040 contre 1 818 en 2018)		Le chapitre 1.5.3 du rapport de présentation est modifié
	Liste des SUP corrigée jointe	Cette liste des SUP à jour sera annexée au dossier de PLU		La liste des SUP à jour est annexée au dossier de PLU
C	**La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers** émet un avis Favorable avec réserves :		Le CE prend acte de la prise en compte des 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.		Le règlement écrit et graphique du PLU est complété par l'adjonction de deux STECAL et des règles y afférentes
	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.		Le règlement de la zone A est rectifié
	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 règlement de la zone A est rectifié
D	La **Chambre d'Agriculture** émet un avis favorable avec réserves :		Dont acte.	
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	Règlement écrit : supprimer la limitation à 2 logements de fonction (nécessité qui n'est pas du ressort du PLU mais strictement encadré 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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées 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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	Traiter les annexes via l'article L.151-12 qui permet de les réglementer en termes de surface et de hauteur quelque 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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées sur ce point
	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.		Le règlement de la zone A est rectifié

E	La **Collectivité Européenne d'Alsace** émet un avis favorable au projet de PLU avec la 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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
F	Le **PETR** exprime un Avis Favorable sur le projet de PLU de Sundhouse et suggère de rectifier une 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.	Le rapport de présentation est rectifié pour faire état d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue
G	La **CCI alsace Eurométropole** émet sur ce dossier un Avis Favorable sous réserve de la prise en compte des remarques suivantes : 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 souhaite 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.	Ces arguments sont recevables.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
H	Le **Regierungspräsidium Freiburg**, dans le cadre de la consultation transfontalière indique que *les retours des autorités compétentes allemandes que nous avons sollicités n'ont jusqu'à présent pas mis en évidence d'incidences négatives transfrontalières. Les orientations fondamentales de la planification sont au contraire approuvées, ainsi que la préservation des espaces forestiers et des espaces naturels à haute valeur écologique qui se prolongent dans les territoires voisins, notamment en Allemagne.*			Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées

B – Suites données aux observations formulées par le public durant l'enquête publique :

RE: Registre d'Enquête - RD : Registre Dématérialisé

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
1 RE	Demande que les parcelles 25 et 26 section 64 restent en zone Aa.	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.	Les parcelles concernées sont reclassées en A à la demande du propriétaire
2 RE 6 RE 12 RE 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.	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 ambigüe : 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.	Au vu de l'analyse du fonctionnement viaire, l'emplacement réservé n°10 est supprimé
3 RE	Demande que la parcelle 249 sous-section 64 (2660 m²) voit sa surface constructible étendue afin de permettre une construction en seconde ligne.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
4 RE 5 RE 7 RE 8 RE 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)	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées

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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
10 RE	La parcelle 61 section 50 est-elle constructible ?	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
1 RD	Remarques sur le règlement écrit : relève des erreurs matérielles et demande de préciser certaines dispositions.			
	Page 7 : « intérieur » à remplacer par « inférieur » :	Cette coquille sera corrigée.		La coquille rédactionnelle est 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.		Le lexique du règlement est complété pour définir la notion d' « arrière d'un bâtiment »
	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).		Le règlement est complété pour préciser les dispositions dérogatoires relatives à l'isolation extérieure des constructions
	Page 15 : « définir toiture-terrasse » :	La définition de « toiture terrasse » sera ajoutée dans le lexique du règlement pour faciliter l'instruction.		Le lexique du règlement est complété pour définir la notion de « toiture-terrasse »
	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.		La rédaction est clarifiée
	Page 16 : « attention au surcout 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.		Le règlement sera assoupli pour autoriser les panneaux en légère surépaisseur. La volonté de la commune étant de préserver le cadre bâti tout en évitant un surcoût trop important pour les propriétaires.
	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.		Le lexique du règlement est complété pour définir la notion d' « aires extérieures » de stationnement
	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 » :	Cet aspect de la règle sera rediscuté.		La règle est maintenue en l'état, la zone UE étant une zone dont la commune est presque seule propriétaire. Ce sera à elle de juger de

				la nécessité de créer un logement de fonction.
	Page 38 : « préciser s'il s'agit d'une emprise au sol cumulée » :	Les annexes autorisées en zone UJ sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Il sera précisé qu'il s'agit d'une emprise sol maximale par unité foncière.	Le CE note que les erreurs seront corrigées et les approximations précisées.	La rédaction de la règle est complétée pour préciser 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.		Le règlement est complété pour préciser les conditions liées à la réalisation d'un logement de fonction
	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.		Le règlement est repris pour mettre en cohérence les notions de constructions et de bâtiments avec l'objectif de la règle
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
2 RD	Demande que les parcelles 14 et 15 (sans indication de section mais vraisemblablement section 52 ?) restent partiellement constructibles.	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 000m². 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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
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.	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).	Le CE en prend acte	Le rapport de présentation est complété par une carte plus détaillée de la TVB locale. L'orientation relative aux ripisylves dans l'OAP TVB est 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.	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
	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.	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.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées

4 RD 5 RD	Demande la suppression de l'ER 11 rue du Tramway.	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'hébergement 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 ».	L'emplacement réservé n°11 est supprimé
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.	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.	La limite de zone est rectifiée
7 RD	Sur la parcelle 248 section 16, souhaite revenir à l'ancien tracé de zone.	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	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
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.	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	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées
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.	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.	Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées

C – Suites données aux observations formulées par le commissaire-enquêteur :

N°	Observations formulées	Compléments apportés par la commune dans son mémoire en réponse au commissaire enquêteur	Avis du commissaire-enquêteur	Proposition de réponse présentée au Conseil Municipal
CE1	L'élaboration d'un PLUi concernant les communes de la Communauté de Communes de Marckolsheim Ried (ou un autre périmètre) est-elle bien prévue ?	Oui, le démarrage du PLUi est prévu pour le printemps 2025		Sans incidence sur les dispositions du PLU
CE2	Lors des permanences, il m'a été oralement demandé que des dispositions soient prises afin d'intégrer au mieux au paysage le futur lotissement zone 1AU, en prévoyant par exemple en limite de zone des plantations végétales.	Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été créées sur cette zone 1AU. Elles prévoient notamment l'aménagement d'une transition paysagère sur les franges est et sud de la zone avec une largeur approximative de 4 mètres. Il est également prévu la réalisation d'aménagements paysagers participant à la gestion des eaux pluviales.		Les dispositions du PLU ne sont pas modifiées

D – Suites données aux conclusions du commissaire enquêteur :

Dans ses conclusions datées du 24 octobre 2024, le commissaire enquêteur émet un avis favorable au projet de PLU assorti d'une recommandation.

N°	Recommandation du commissaire enquêteur	Proposition de prise en compte présentée au Conseil Municipal	Exposé des motifs
1	*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.*	*La commune poursuit sa réflexion sur l'identification d'un site alternatif qui soit le mieux adapté à l'implantation d'une résidence séniors*	*Le règlement de la zone 1AU n'interdit pas la réalisation d'hébergements pour personnes âgées. Néanmoins, si la proximité du secteur 1AU par rapport aux équipements sportifs et éducatifs est propre à répondre aux besoins des nouveaux arrivants, en particulier des familles, elle n'est pas de nature à satisfaire les besoins des seniors qui se trouveraient par ailleurs trop éloignés des commerces et services du centre-village.*

Le projet de PLU soumis à l'approbation du Conseil Municipal tient compte des propositions exposées dans le présent document.