

⇒ Membres ayant voix délibérative : 16    ⇒ Absents - excusés : 6  
⇒ Présents ou remplacés : 10        ⇒ Procurations : 0

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Décision n° 2024/09

**Objet : Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sundhouse arrêté en date du 17.10.2023**

Rapport n°01 présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président.

### RÉSUMÉ

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sundhouse, arrêté en conseil municipal en date du 17 octobre 2023.

### I. RAPPORT

#### Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 (2°) du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-16 dudit code, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sundhouse est soumis à l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale.

Par courrier en date du 2 novembre 2023, le maire de Sundhouse a notifié le projet d'élaboration au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, le syndicat devant exprimer l'avis sollicité dans un délai de trois mois.

#### Contexte

Le conseil municipal de Sundhouse a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme par une délibération en date du 14 décembre 2015.

Le projet de PLU a été arrêté par le conseil municipal en date du 17 octobre 2023.

## Éléments du projet de Plan Local d'Urbanisme de Sundhouse

### Éléments de présentation

Sundhouse est une commune de la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim, située au cœur du Grand Ried, dans la plaine d'Alsace. Le territoire communal est couvert par le SCoT de Sélestat et sa Région, qui identifie la commune dans son armature urbaine comme l'une des communes du pôle relais, au côté de Hilsenheim et Wittisheim.

En 2018, elle comptait 1 818 habitants et 808 logements (dont 718 résidences principales, 15 résidences secondaires ainsi que 75 logements vacants). Les résidences principales sont occupées à 68,5% par les propriétaires et à 27,9% par des locataires. L'INSEE recense 65 logements sociaux à Sundhouse soit environ 9% du parc.

Sundhouse dispose d'une offre en commerces et services de proximité développée, répondant aux besoins de première nécessité des habitants, principalement située dans le centre du village. La zone d'activités intercommunale de Sundhouse (zone d'activités du Grand Ried) s'étend sur une superficie de 5 ha. Elle accueille actuellement une douzaine d'entreprises. L'on dénombre 448 emplois à Sundhouse, un nombre en augmentation ces dernières années. Plus de 75% des actifs de Sundhouse travaillent en dehors de la commune.

Sundhouse dispose d'une offre en équipements en cohérence avec la dimension de la commune.

### Éléments du projet d'aménagement et de développement durable

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) 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.

## I- ORIENTATIONS GENERALES

### 1- AMENAGEMENT ET URBANISME

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



## **2- PAYSAGE**

- Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements
- Conserver les plantations servant de transition au niveau de l'entrée Ouest
- Maintenir la coupure verte avec Wittisheim pour éviter tout risque de conurbation

## **3- HABITAT**

- Maintenir une offre en logements diversifiée en termes de taille, de typologie et de statut d'occupation afin de favoriser le parcours résidentiel local et répondre aux besoins de la population actuelle et future
- Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat
- Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti)
- Développer, dans le respect des objectifs du SCoT et de la loi SRU, la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées...) par des règles incitatives dans les zones urbaines et par des orientations d'aménagement et de programmation dans les zones à urbaniser, afin de trouver des formes urbaines offrant plus de densité mais en restant dans des volumes adaptés au paysage urbain
- Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée
- Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public

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

- Préserver les massifs forestiers
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale notamment ceux situés le long du Rhin (zone humide remarquable, réserve naturelle nationale, forêt de protection) et ceux concernés par les sites Natura 2000
- Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés

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

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

## **6- TRANSPORT ET DEPLACEMENTS**

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

## **7- DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET EQUIPEMENT COMMERCIAL**

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

## **8- EQUIPEMENTS ET LOISIRS**

- Préserver et compléter l'offre existante en équipements, notamment de loisirs
- Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente
- Favoriser le développement des équipements touristiques en lien avec les atouts de la commune (itinéraires cyclables, canal...)

## **9- DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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

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

- Permettre le développement des énergies renouvelables

---

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

### **1- RENOUELEMENT URBAIN**

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

### **2- SURFACE MOBILISABLE EN EXTENSION URBAINE**

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

### **3- DENSITE RESIDENTIELLE**

- Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha



La commune de SUNDHOUSE ambitionne d'atteindre une population communale d'environ 2 070 habitants à l'horizon 2040, soit un taux de variation annuelle moyen de 0,6% (un taux modéré par rapport aux dernières années).

Le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2040 est déterminé par rapport à la projection démographique et au phénomène de desserrement des ménages. Le besoin global de nouveaux logements à produire est de 185 logements entre 2018 et 2040, dont :

- 110 nouveaux logements pour permettre l'accroissement de la population communale.
- 75 nouveaux logements pour supporter le desserrement des ménages.

Sur la période 2019-2021, 14 logements ont été réalisés. Le projet communal est établi sur la période 2021-2040. Il reste donc **171 logements à réaliser**, dont **119 qui peuvent l'être dans le cadre du renouvellement urbain**. Il reste donc 52 logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine existante. En respectant une densité résidentielle moyenne de 30 logements/ha (comme prescrit à ce jour par le SCoT), la surface maximale nécessaire en extension est donc de **1,73 ha**.

<b>Synthèse du projet communal à l'horizon 2040</b>	
<b>Nombre total de logements à produire</b>	<b>171 logements</b>
<b>à réaliser en renouvellement urbain</b>	<b>119 logements</b>
<b>à réaliser en extension</b>	<b>52 logements</b>
<b>Surface maximale mobilisable pour réaliser les logements en extension</b>	<b>1,73 ha</b>

Les 9,5 ha mobilisables en extension urbaine sont définis par rapport à l'enveloppe bâtie de référence élaborée par le SCoT de Sélestat et sa région. Au total ce sont 8,41 ha inscrits en extension du TO pour le développement de l'habitat. La majeure partie concerne les espaces déjà urbanisés et classés en zone U. La zone 1AU comprend 1,11 ha en extension du TO sur les 1,65 ha inscrits au plan.

En matière de compatibilité avec les surfaces du SCoT, il convient également d'intégrer au calcul les surfaces dédiées aux équipements. Celles-ci représentent 0,77 ha.

Concernant le développement économique, les surfaces maximales en extension affectées à l'économie pour la Communauté de communes du Ried de Marckolsheim jusqu'en 2030 sont de 52 hectares. Le projet de PLU comporte 7,56 Hectares d'extension hors TO à destination d'activité (dont 3,67 ha classés en 2AUx). Ce sont donc 3,89 hectares qui sont comptabilisés dans les quotas du SCoT, correspondant principalement à la zone d'activités existante. L'OAP n°2 couvre le secteur 2AUx « zone d'activités » et des dispositions sont prises concernant l'accès routier et la transition paysagère.

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-16 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « *l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical* »



VU le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sundhouse arrêté en date du 17 octobre 2023.

## II. DÉCISIONS

Le Bureau Syndical,

Sur la proposition du Président,

RELEVE que :

- Le projet de PLU, en particulier son PADD, exprime des intentions de développement et d'aménagement qui s'inscrivent dans les objectifs et orientations du DOO du SCoT de Sélestat et sa Région, approuvé le 13 décembre 2013, particulièrement en ce qui concerne **la volonté de s'appuyer sur le renouvellement urbain pour satisfaire les besoins communaux**. Les besoins de la commune sont clairement identifiés.
  - Le PADD fixe l'objectif suivant « offrir une liberté d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat récent et futur pour optimiser le foncier » et une certaine souplesse peut être constatée dans le règlement en zone U concernant **l'implantation des constructions par rapport aux voies**, permettant la densification de cette zone et favorisant ainsi le renouvellement urbain.
  - L'OAP n° 1 du PLU, qui concerne le secteur 1AU « rue André Malraux » respecte les objectifs fixés par le SCoT en termes de **densité moyenne dans les extensions urbaines, de mixité de logements et de logements aidés**. Elle répond également aux objectifs concernant le développement des modes doux et les énergies renouvelables.
  - Le classement en 2AUX de l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale permet de différer son ouverture, une **réflexion devant être menée à l'échelle de l'intercommunalité pour réduire les surfaces dédiées au développement économique en extension**.
- 
- L'OAP n° 2 du PLU, secteur 2AUX « zone d'activités » comporte uniquement des dispositions concernant **l'accès routier et la transition paysagère**. La loi Climat et Résilience et son objectif de « zéro artificialisation nette » contraint à **limiter la consommation d'espaces en extension sur le territoire**. Le bureau syndical souhaite rendre la commune attentive sur ce point : chaque nouveau projet devra être conçu avec le souci d'optimiser l'utilisation de nouvelles surfaces et dans une logique de sobriété foncière. Des **solutions devront être recherchées en priorité dans le tissu existant, en densification ou en renouvellement urbain**, avant de recourir à des extensions urbaines.
  - Le règlement interdit en zone UX les constructions destinées à la restauration, favorisant ainsi l'implantation des restaurants en cœur de village et permettant de **réserver les surfaces disponibles de la zone d'activités économiques pour le développement d'activités qui ne pourraient pas s'installer dans un autre secteur urbanisé**.
  - Le rapport de présentation mentionne que « Le code de l'urbanisme donne également la possibilité de définir des OAP thématiques. Aucune n'est définie dans le cadre du PLU de Sundhouse. » or une **OAP thématique traite de la trame verte et bleue**.

- Dans les emplacements réservés, la réalisation d'hébergements pour personnes âgées est mentionnée, un projet qui répond à l'enjeu de diversification et d'adaptation du parc de logements et en cohérence avec la notion de **parcours résidentiel**.

**EXPRIME** un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sundhouse arrêté en date du 17 octobre 2023.

**CHARGE M.** le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité des membres présents.

SELESTAT, le 22 janvier 2024

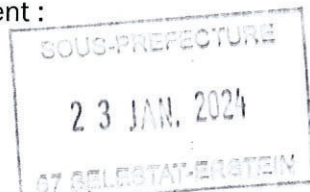
Pour extrait conforme  
Le Président,  
Patrick Barbier,  
p.d. le Directeur Général des Services  
Philippe STEEGER,



23 JAN. 2024



Transmis au représentant de l'Etat  
dans le département :



Affichée le 23 JAN. 2024

*La présente décision, à supposer que celle-ci fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de son affichage au siège du PETR, 1 Rue Louis Lang - 67600 Sélestat, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de STRASBOURG (31 Avenue de la Paix - 67000 Strasbourg) ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.*