



atip

AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE

Territoire Sud

53 rue de Sélestat 67210 Obernai

Tél : 03 68 33 85 80 – fax: 03 69 33 21 28

CR réalisé le 16/01/2023 par Patrice Mercier

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Elaboration du PLU

REUNION PUBLIQUE n°1 du 12 DECEMBRE 2022

Ordre du jour :

- ✓ Présentation de la procédure d'élaboration du PLU : diagnostic et PADD
- ✓ Questions diverses

Participation : environ 50 personnes

I. INTRODUCTION ET ELEMENTS DE CONTEXTE :

Monsieur le Maire, souhaite la bienvenue aux personnes présentes ainsi que les techniciens qui accompagnent la commune : Patrice Mercier (ATIP, assistant à maîtrise d'ouvrage) et Thibaud de Bonn (Territoire+) urbaniste, en charge de la réalisation du dossier de PLU.

Il rappelle que le travail d'élaboration du PLU a débuté en 2017. Il évoque rapidement les aléas qui ont émaillé la démarche d'élaboration (notamment le changement de prestataire suite à liquidation judiciaire de TOPOS), ainsi que la première réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui s'est déroulé en décembre 2021 depuis laquelle on attend un positionnement de l'Etat sur le projet global de la commune.

Il passe ensuite la parole à P. Mercier pour une présentation des éléments de contexte.

P. Mercier intègre la procédure dans son contexte réglementaire, rappelant notamment que le PLU ne s'élabore pas tout seul, au sein uniquement de la commission municipale dédiée, mais en concertation avec la population et en étroite collaboration avec de nombreux services administratifs.

Les modalités de la concertation sont prévues dans la délibération de prescription de la révision du POS (à l'époque en vigueur, aujourd'hui caduc) en PLU, cette réunion étant la 1^{ère} réunion publique, avant une deuxième prévue lorsque le dossier sera suffisamment avancé.

Tout au long de la concertation, les habitants peuvent présenter leurs observations par écrit (uniquement mail, courrier ou inscription dans le registre de concertation ouvert en mairie) de manière à éviter toute déformation ou incompréhension et à s'assurer qu'elles soient traitées dans le cadre du bilan de la concertation qui sera tiré avant l'arrêt du PLU.

L'élaboration d'un PLU est étroitement encadrée par le cadre législatif (lois SRU, ALUR, ENE, LCR... mais aussi codes de l'urbanisme et de l'environnement principalement) et par les Personnes Publiques Associées (PPA) : services de l'Etat, des collectivités territoriales (Région, CeA, CCRM, PETR en charge du SCoT), des chambres consulaires et de différentes commissions qui s'assurent, chacun sur son champ de compétence, que le PLU respecte les règlements et orientations en vigueur. Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions des documents-cadres de rang supérieur (SRADDET, SCOT...).

La parole est ensuite donnée à Thibaud de Bonn pour la présentation des éléments de PLU.

II. PRESENTATION DU PROJET DE PLU :

T. de Bonn rappelle notamment que le PLU est un document de planification établi sur la base d'une estimation des besoins sur 15 à 20 ans et qu'il s'inscrit dans le cadre d'évolutions législatives de plus en plus contraignantes dont la priorité principale est, de manière de plus en plus prégnante, la réduction de la consommation foncière et de l'artificialisation des sols.

Il rappelle à ce titre l'existence de la Loi Climat et Résilience qui décline en cascade (SRADDET, SCoT, PLU) des objectifs de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2050, avec une première échéance à 2031 où la consommation d'espace doit être réduite de 50% par rapport à la période 2011-2021. L'obligation de compatibilité des différents documents de planification avec les objectifs de la LCR se décline en cascade : 2024 pour le SRADDET, 2026 pour les SCoT et 2027 pour les documents d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU/PLUi). T. de Bonn précise qu'en cas d'absence de compatibilité du PLU à cette date, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée dans les zones d'extension du PLU.

Le contenu du PLU, intégrant le rôle des pièces et leurs relations, est ensuite présenté, ainsi que l'état d'avancement des études sur la base d'un support de présentation projeté (voir pièce jointe) comportant :

- Une synthèse du Diagnostic, en parcourant l'ensemble des thématiques.
En ce qui concerne les objectifs démographiques, la base INSEE est celle disponible en 2021, qui correspond aux données statistiques 2018 et la commune s'appuie sur une projection à 2078hab en 2040.
- La lecture commentée des principaux objectifs et des grandes orientations du PADD.
Elles doivent être retraduites dans les pièces réglementaires opposables du PLU. Le PADD constitue la traduction du projet politique décliné en une quinzaine de thématiques. Il ne sert pas à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme mais permet de déterminer, lors des évolutions futures du PLU, le type de procédure à respecter.

Thibaud de Bonn indique enfin que la présente réunion n'a pas pour objet de répondre aux questions individuelles, ni d'aborder le règlement et le zonage, non encore finalisés et qui seront présentés à l'occasion d'une deuxième réunion publique.

La parole est ensuite donnée à l'assistance :

III. QUESTIONS-REPONSES :

Les questions ou remarques sont indiquées en italique, les réponses sont apportées par Mathieu Klotz, Thibaud de Bonn et Patrice Mercier.

Caroline Reys, conseillère régionale, témoigne des problèmes que peut susciter la transformation d'un bâtiment d'habitation en logement d'accueil touristique de type Airbnb

Il se trouve qu'au regard des destinations et sous-destinations prévues par le code de l'urbanisme, la destination est la même pour ces deux types de logements, si bien que le PLU ne peut différencier les règles spécifiques pour ces types d'occupation et n'est pas un outil réglementaire adapté pour encadrer certaines dérives dans ce domaine. Certaines collectivités ont pris des arrêtés en ce sens, mais le contrôle est difficile, beaucoup de ces logements d'accueil n'étant pas déclarés et donc difficilement recensables en mairie, comme le précise M. Klotz, qui indique qu'une dizaine de gîtes ruraux sont actuellement recensés sur la commune.

Les documents du marché de Prestations intellectuelles portant sur les études de développement économique et Touristique en Centre Alsace indiquent que le site Europavallée constitue un élément déclencheur de ce développement. Quelle est la position des élus de Sundhouse sur ce sujet ?

La commune de Sundhouse ne peut pas se positionner en l'absence d'un retour de l'étude. Seules deux réunions ont eu lieu à l'heure actuelle dans le cadre de cette étude et la commune ne dispose d'aucun élément factuel de la part du prestataire sur ce projet, qui reste pour le moment très peu évoqué en réunion.

Est-ce que les dispositions à respecter concernant la réduction de la consommation foncière concernent toute la France ? En sillonnant les routes de France, j'ai constaté combien il est aberrant de vouloir cantonner la population dans des espaces de plus en plus réduits...

La loi Climat et Résilience est applicable à l'échelle nationale, mais il est vrai que c'est plus flagrant en Alsace car la densité de population est plus grande que dans d'autres régions ; la spécificité de nos villes et villages et leur caractère homogène, groupé, alors qu'ailleurs les villages sont souvent constitués de hameaux disséminés sur le territoire.

La Loi prévoit néanmoins que chaque SRADDET pourra territorialiser son application à l'échelle des Scots. Elle identifie de manière spécifique les projets d'échelle régionale ou nationale qui sont comptabilisés à part (mais qui rentrent dans les obligations globales de réduction).

Beaucoup d'artisans comme moi ont des problèmes pour trouver un terrain lorsqu'ils veulent s'installer. Rien n'est prévu et on a l'impression que cette question est peu prise en compte. Chaque commune devrait mettre des espaces/terrains/locaux à disposition d'entrepreneurs qui souhaitent se lancer.

Il est vrai que le foncier d'entreprise est rare, et il est susceptible de l'être de plus en plus sous l'effet de l'impact de la Loi Climat et Résilience et de son objectif de zéro artificialisation nette à l'horizon 2050. Se posera ainsi la question de la requalification des friches industrielles, qui présentent un gros potentiel en secteur urbain à mobiliser en priorité. Mais ces requalifications nécessitent souvent des acquisitions foncières, de la dépollution et donc des coûts importants pour les collectivités.

Par ailleurs, le développement économique est une compétence des intercommunalités, qui nécessite une planification complexe intégrant arbitrages et recherche d'équilibre entre les territoires communaux. Mais le foncier risque aussi de manquer pour ces projets.

Le PLU peut faciliter l'inscription de nouvelles activités dans les secteurs urbanisés, en autorisant notamment l'implantation en zones U d'artisanat, souvent sous réserve qu'il ne génère pas de nuisance incompatible avec la proximité des habitations.

Il y a dans le PADD des orientations en faveur de l'environnement, notamment la volonté d'améliorer les corridors écologiques. Concrètement, quelles pistes sont envisagées ?

Le Plu dispose d'outils réglementaires pour préserver le patrimoine naturel, mais peu pour améliorer son état. Il s'agit là d'afficher une volonté forte des élus en faveur du maintien de la biodiversité dans les secteurs naturels plutôt qu'une orientation réellement déclinable en dans les dispositions réglementaires, en dehors de la possibilité de mettre en œuvre des emplacements réservés permettant à la commune de maîtriser à terme le devenir de certaines parcelles.

Néanmoins, à l'intérieur du tissu bâti, elle peut se traduire par des règles ou orientations visant à imposer des plantations par exemple.

Il convient aussi de préciser que le Plan Climat Air Energie sera pris en compte dans le SCoT...

Le Territoire est couvert par un SCoT ancien. Dans le cadre de sa révision en cours, le SCoT devra intégrer tout un tas de documents et de textes législatifs portant des objectifs d'amélioration environnementale. Néanmoins, c'est souvent la traduction opérationnelle du PCAET qui pose problème, notamment parce que les outils réglementaires manquent à l'urbanisme et se heurtent fréquemment au droit de propriété, qui peut constituer un frein à l'action collective.

Reste le choix politique de l'élu et le mouvement qu'il impulse au-delà de la simple application d'un règlement !

Le règlement n'est pas un but en soi. Il ne suffit pas pour tout traiter. Plus largement, le PLU n'est pas un outil miracle. Il s'intègre dans un faisceau de politiques complémentaires qui contribuent au bon fonctionnement et au développement du territoire communal et intercommunal, car les enjeux se situent de plus en plus à cette échelle.

La carte que vous avez présentée est-elle une carte de zonage ?

Non, il ne s'agit pas du zonage du PLU mais uniquement une carte synthétique de l'occupation actuelle des sols.

La zone blanche au centre de la commune est une enclave de la commune de Saasenheim au sein du ban communal de Sundhouse !

Plus personne en demandant la parole Monsieur Klotz remercie les personnes présentes à qui il donne rendez-vous bientôt, on l'espère, en fonction des volontés de l'État.
La réunion est close à 21h15.



Commune de SUNDHOUSE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme

Réunion Publique n°1
du 12 décembre 2022

Historique de la procédure - 1



- La Commune de Sundhouse disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1989 et révisé en 2002 et 2005.
- La Loi SRU en 2000 a instauré la caducité des POS et la loi ALUR du 24 mars 2014 en a fixé les dates
- La révision du POS de Sundhouse pour sa transformation en PLU a été prescrite par délibération du CM en date du 14 décembre 2015.
 - ✓ Objectifs :
 - ✓ Mieux maîtriser le développement du village et optimiser son fonctionnement
 - ✓ Repousser au 27 mars 2017 la date de caducité du document d'urbanisme et de retour au RNU (Règlement National d'Urbanisme)
 - ✓ se doter d'un document d'urbanisme adapté aux besoins et aux évolutions législatives (Lois Grenelle, ALUR) et réglementaires (SCoT approuvé en déc.2013)
 - ✓ Définition des modalités de concertation

Historique de la procédure - 2



- Le SDAUH, puis L'ATIP accompagnent la commune depuis le mois d'octobre 2015 dans sa volonté de faire évoluer son document d'urbanisme
- Mise en place en 2016 d'un groupement de commande avec Wittisheim, rejoint ensuite par Hilsenheim en vue de trouver un prestataire pour mener à bien les études et la rédaction des différentes pièces du futur document
- Choix de l'Equipe TOPOS (urbanisme)-A. Waechter (environnement) le 11 mai 2017
- Démarrage des études fin mai 2017

Un document élaboré en concertation avec la population...



- Le public est pleinement associé à la procédure à travers des modalités de concertation prévues dans la prescription de révision :
 - mise à disposition du public des documents validés au fur et à mesure de l'avancement des études jusqu'à l'arrêt du projet ;
 - registre de concertation pour y déposer ses observations et doléances ;
 - Prise de RV possible avec les élus en dehors des heures habituelles d'ouverture de la mairie ;
 - information de la population par le biais du bulletin municipal trimestriel ;
 - Organisation de deux réunions publiques avant l'arrêt du P.L.U (après débat sur le PADD et après l'élaboration du règlement du PLU).
- Par ailleurs, après l'arrêt du PLU, la population peut encore se prononcer dans le cadre de l'enquête publique.

... et en collaboration avec les services administratifs



- Un document encadré :
 - ✓ Par la législation : code de l'Urbanisme, code de l'environnement, lois Grenelle 1, ENE (Grenelle 2), ALUR, LCR... de plus en plus contraignantes
 - ✓ Par les documents de planification établis à une échelle plus large : SRADDET, SCoT...
- Et contrôlé :
 - ✓ Par les services administratifs : Etat, Région, CeA, PETR, CdC, chambres consulaires, chacune pour ce qui concerne ses compétences (PPA)
 - ✓ Et des commissions : MRAE, CDPENAF,...

Rappel - Déroulement de la procédure



- La procédure de révision du PLU en cours se décompose en trois phases :
 - ✓ Phase 1 :
 - Réalisation du diagnostic
 - Ecriture du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) –
 - réunion publique n°1**
 - ✓ Phase 2 :
 - révision des pièces réglementaires (règlement, plans de règlement et orientations d'aménagement et de programmation), finalisation du dossier
 - Consultation des services (PPA) et réunion publique n°2
 - Bilan de la concertation et arrêt du PLU ;
 - ✓ Phase 3 :
 - avis des personnes publiques associées (PPA) sur PLU arrêté,
 - enquête publique
 - approbation du PLU.

Rappel – Calendrier et aléas de la procédure



- Calendrier :

La procédure de révision d'un PLU dure généralement entre 3 et 5 ans.

Nombreux facteurs ayant impacté le déroulement de la procédure :

- Fin 2018- début 2019 : Liquidation Judiciaire de TOPOS – Poursuite avec A. Waechter et Territoire +
 - 2019 : Pandémie de COVID (annulation des réunions, indisponibilités, priorités sanitaires)
 - 2020 : Elections municipales (mars à juin) – renouvellement du conseil – interruption des réflexions du début d'année octobre
 - 2021 : évolutions législatives (LCR) impactant fortement les projets de développement urbain – évolution lente des postures réglementaires
- La phase 2 pourrait s'achever par l'arrêt du PLU au printemps 2023.
 - Le PLU pourrait être approuvé en début 2024.