



# PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Commune de

**SUNDHOUSE**

## RAPPORT DE PRESENTATION

### PARTIE 2

Prescription de la révision du PLU le 14/12/2015

### ELABORATION DU PLU

#### APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2024,

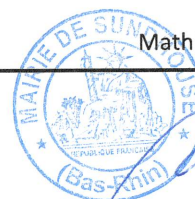
A Sundhouse,  
le 17 décembre 2024

Le Maire,  
Mathieu KLOTZ



Agence Territoriale d'Ingénierie Publique  
TERRITOIRE SUD 53 rue de Sélestat

67210 OBERNAI





# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>2</b>
<b>INTRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
<b>PARTIE 1 : CONTEXTE</b> .....	<b>6</b>
1 - BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR .....	6
2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....	7
<b>PARTIE 2 : LES BASES DU PROJET COMMUNAL</b> .....	<b>11</b>
<b>PARTIE 3 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE</b> .....	<b>12</b>
1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS.....	12
2 - DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE .....	13
3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN .....	15
3.1 - Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT.....	15
3.2 - Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT.....	17
<b>PARTIE 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS</b> .....	<b>19</b>
1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) .....	19
2 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD.....	24
2.1- Choix retenus pour établir les OAP.....	25
2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse.....	26
3 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE .....	27
3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface.....	28
3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage.....	29
3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions règlementaires qui leur sont applicables .....	31
3.4 - Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP .....	52
<b>PARTIE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE</b> .....	<b>54</b>
1 - Evaluation des incidences .....	54
1.1 - Evaluation du PADD.....	54
1.2 - Examen des différentes zones d'extension urbaine.....	59

1.3 - les incidences sur Natura 2000 .....	66
1.4 - Les incidences sur la nature ordinaire .....	70
1.5 - Les incidences sur l'eau .....	72
1.6 - Les incidences sur l'environnement physique .....	81
1.7 - Les incidences sur le climat.....	84
1.8 - Les incidences sur la production alimentaire.....	88
1.9 - Les incidences sur le paysage .....	89
1.10 - Le scénario zéro.....	92
<b>2 - Les mesures en faveur de l'environnement.....</b>	<b>93</b>
2.1 - Les mesures d'évitement.....	93
2.2 - Les mesures de réduction .....	93
2.3 - Les mesures de compensation.....	93
2.4 - Le dispositif de suivi.....	93
<b>3 - Compatibilité avec les documents cadres.....</b>	<b>95</b>
3.1 - Les compatibilités avec le SCOT de Sélestat et sa région.....	95
3.2. Avec le PGRI Rhin Meuse.....	101
3.2 - Avec le SDAGE Rhin Meuse.....	102
3.3 - La compatibilité avec le SAGE III Nappe Rhin.....	105
3.4 - Avec le SRCE Alsace.....	106
3.5 - Avec le schéma régional de la forêt.....	107
3.6 - Prise en compte du PCAET .....	107
<b>4 - La méthode d'évaluation.....</b>	<b>108</b>
4.1 - La structure de l'étude .....	108
4.2 - L'évaluation des prévisions .....	108
4.3 - Les limites de la prévision.....	109
4.4 - Les auteurs de l'évaluation environnementale .....	109
<b>PARTIE 6 : RESUME NON TECHNIQUE .....</b>	<b>110</b>



# INTRODUCTION

---

*Procédure : Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de Sundhouse*

*Maitrise d'ouvrage : Commune de Sundhouse*

*Assistance à maitrise d'ouvrage : Agence Territoriale d'Ingénierie Publique, ATIP Bas-Rhin*

*Bureau d'études urbanisme et aménagement : VB Process, une société de la marque Territoire Plus*

*Bureau d'études environnement : Cabinet Waechter*

---

Pour rappel, le dossier de PLU complet comporte les pièces suivantes :

- Le **rapport de présentation** et ses **études annexes** (diagnostic territorial, état initial de l'environnement...)
- L'**évaluation environnementale** (lorsqu'elle est requise)
- Le **projet d'aménagement et de développement durables** (ou PADD)
- Les **orientations d'aménagement et de programmation** (ou OAP)
- Le **règlement écrit**
- Le **règlement graphique** (ou plan de zonage)
- Les **annexes** (telles que les annexes sanitaires relatives à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement, les servitudes d'utilité publique, les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain, etc.)

Le présent rapport est rédigé au regard des articles L.151-4, R.151-1, R.151-2 et R.151-4 du code de l'urbanisme en vigueur lors de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Sundhouse.

Il doit notamment :

- Exposer les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie
- Analyser les résultats de l'application du plan précédemment en vigueur sur le territoire
- Comporter en annexe les études et évaluations sur lequel il s'appuie. A cet effet, le présent rapport comporte en annexe les documents suivants :
  - Annexe n°1 : **diagnostic territorial**
  - Annexe n°2 : **état initial de l'environnement**
- Analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis
- Exposer les dispositions favorisant la densification des espaces bâtis et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés le cas échéant par le SCoT et au regard des dynamiques économiques et démographiques
- Analyser l'état initial de l'environnement
- Exposer la manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement
- Exposer les effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement
- Expliquer les choix retenus pour établir le PADD, les OAP et le règlement
- Justifier la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD
- Justifier la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
- Justifier la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Justifier la délimitation des zones
- Identifier les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU

# PARTIE 1 : CONTEXTE

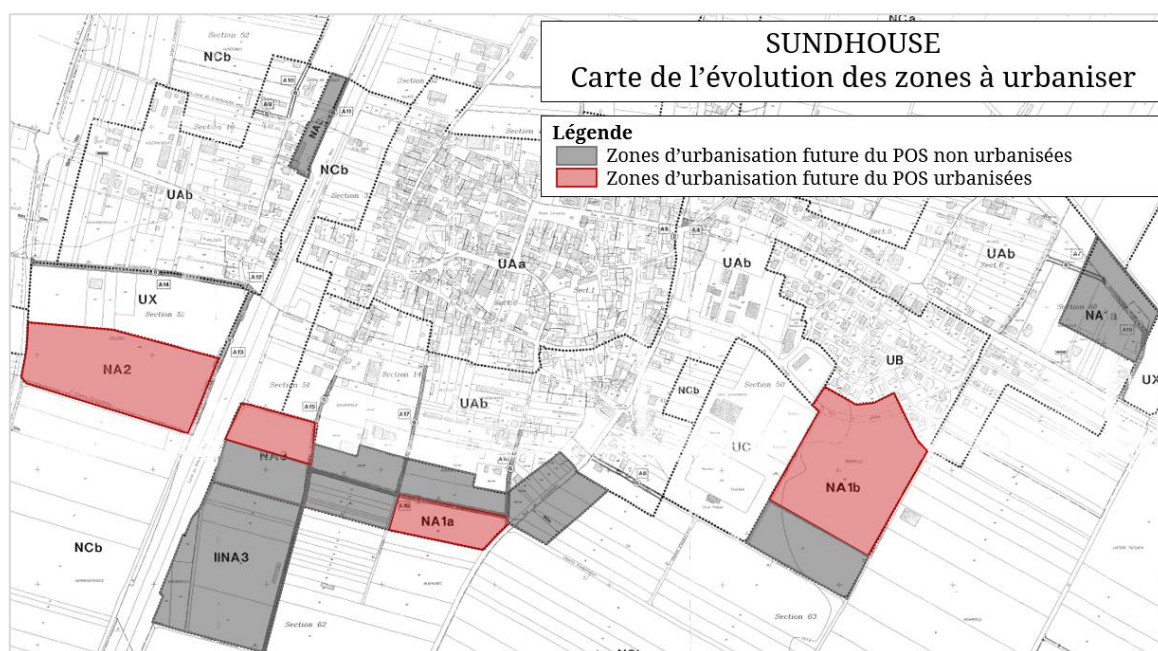
## 1 - BILAN DU DOCUMENT D'URBANISME PRECEDEMMENT EN VIGUEUR

Approbation du POS le 20 février 2002 / révision simplifiée le 11 octobre 2005 / modification simplifiée le 13 décembre 2016

### Evolution de la nomenclature des zones et secteurs

Intitulé des zones et secteurs	Ancien POS	Projet de PLU
Centre ancien du village	UAa	UA
Périphérie du centre ancien	UAb	UB
Extensions urbaines du village	UB	
Secteur d'équipements sportifs et de loisirs	UC	UE
Secteur de fonds de parcelles à proximité de la salle des fêtes	-	UJ
Zone d'activités économiques artisanales et industrielles	UX, UXb	UX
Zone d'activités touristiques et de loisirs	-	UL
Zones d'urbanisation future	NA, NA1a, NA1b, NA2, NA3, IINA3	1AU, 2AUx
Zones agricoles	NCa, NCb	Aa, Ac, Aca, Ath
Secteur forestier	NCf	N
Zones naturelles / forêts et paysage à protéger	NDA	
Zones naturelles / exploitation hydroélectrique	NDb	

### Evolution des zones ouvertes à l'urbanisation



## 2 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

### ▪ Démographie

Après une période de stagnation au début des années 1970, la population de Sundhouse connaît une croissance continue, passant de 1 006 habitants en 1975 à 1 818 habitants en 2018. La croissance démographique a été particulièrement importante au cours des années 1999 à 2013 avec un taux de variation annuelle moyen de 2,7% à 3,5%. La population est ainsi passée de 1 155 à 1 698 habitants, soit 543 habitants supplémentaires en une dizaine d'années.

La population de Sundhouse est globalement jeune, ce qui diffère des tendances observables à l'échelle nationale. Ceci est lié à l'important apport démographique et au maintien de familles avec enfants sur le territoire. La taille moyenne des ménages (2,53) est également supérieure à celle constatée sur les autres échelons territoriaux.

### ▪ Habitat

En lien avec la croissance démographique, le parc de logements s'est largement développé entre 1999 et 2013 (+346 logements).

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

Les résidences principales sont occupées à 68,5% par les propriétaires et à 27,9% par des locataires (et 3,6% de logés gratuitement). Ces données illustrent l'attractivité résidentielle de la commune de Sundhouse, avec une majorité de résidences principales et de propriétaires occupants.

Il est à noter que la part des locataires a nettement augmenté entre 2008 et 2013, passant de 17,7% à 27,9%.

Le taux de logements vacants illustre une offre légèrement supérieure à la demande.

Le parc s'est diversifié ces dernières années, avec une part de logements collectifs passant de 14,7 à 30,9% entre 2008 et 2018.

Les logements de taille intermédiaires (3-4 pièces) représentent plus de 40% du parc.

L'INSEE recense 65 logements sociaux à Sundhouse soit environ 9% du parc, ce qui est une valeur élevée pour une commune non soumise aux obligations de l'article 55 de la loi SRU.

### ▪ Economie et emploi

Sundhouse dispose d'une offre en commerces et services de proximité développée, répondant aux besoins de première nécessité des habitants. Cette offre est principalement située dans le centre du village (entrée ouest pour le supermarché).

La zone d'activités intercommunale de Sundhouse (zone d'activités du Grand Ried), est située au lieu-dit Holtzweg (rue des Artisans, entrée ouest). Elle s'étend sur une superficie de 5 ha et bénéficie d'une desserte par la RD705. Elle accueille actuellement une douzaine d'entreprises, notamment dans le domaine du bâtiment (gros et second œuvre), du recyclage de matériaux, de la fabrication d'habitats nomades, du matériel de bureau ou de l'édition. Elle accueille également la déchèterie et des locaux de la communauté de communes.

L'on dénombre 448 emplois à Sundhouse, un nombre en augmentation des dernières années.

Plus de 75% des actifs de Sundhouse travaillent en dehors de la commune.

### ▪ Equipements publics

Sundhouse dispose d'une offre en équipements en cohérence avec la dimension de la commune, et qui participe à la qualité de vie et à l'attractivité de la commune : mairie, école maternelle et élémentaire,



collège, agence postale, gendarmerie, centre de secours, complexe sportif, salle polyvalente et multisports, étang de pêche.

#### ▪ **Eau potable et assainissement**

Rappel : Les notices techniques et les plans des réseaux sont annexés au dossier de PLU.

Les conclusions sont les suivantes :

##### - *Eau potable*

Conclusion du SDEA (juin 2023) : La desserte en eau potable de Sundhouse par les installations existantes répond bien aux besoins actuels de la commune, aussi bien sur le plan qualitatif que quantitatif, et est en mesure de supporter un accroissement de la consommation lié au développement communal.

##### - *Assainissement*

Conclusion du SDEA (juin 2023) : L'assainissement de la commune de Sundhouse présente à ce jour des difficultés liées au déclassement du milieu naturel en raison des déversements du réseau lors d'évènements pluvieux, ainsi que des débordements lors de pluies décennales. En complément des travaux réalisés, d'autres aménagements visant l'amélioration du fonctionnement hydraulique des réseaux sont à programmer.

Concernant les eaux pluviales, dans toutes les zones où un nouvel aménagement est prévu, des dispositifs de gestion des eaux pluviales, avec ou sans admission au réseau public d'assainissement, sont obligatoires. Ils concernent aussi bien les eaux pluviales générées sur les espaces communs que celles des eaux des parcelles et terrains privés.

#### ▪ **Transports, déplacements et stationnements**

La commune de Sundhouse est desservie par la RD468 reliant Strasbourg à Marckolsheim et par la RD21 qui traverse le territoire d'est en ouest et rejoint Sélestat. Par la RD21, Sundhouse se situe à environ 20 min de Sélestat. L'autoroute A35 est accessible depuis Sélestat.

La commune de Sundhouse n'est pas desservie par une gare et le territoire n'est pas traversé par une voie ferrée. La gare la plus proche est celle de Sélestat. Deux haltes ferroviaires sont également situées à Ebersheim et Kogenheim.

Sundhouse se situe à environ 40 km de l'aéroport de Strasbourg-Entzheim (accessible en une trentaine de minutes par l'A35) et environ 35 km de l'aéroport de Colmar-Houssen (accessible en 35 min environ par la RN83).

La commune de Sundhouse est située à quelques kilomètres à l'ouest du Rhin et notamment du port de Rhinau. L'ancien canal du Rhône au Rhin traverse le territoire communal.

A Sundhouse, deux itinéraires cyclables européens traversent le territoire. A l'échelle de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, le développement des liaisons douces est favorisé pour les trajets utilitaires et les loisirs.

#### ▪ **Patrimoine bâti**

De nombreux édifices remarquables sont présents sur la commune : fermes, presbytère, cimetière, école, mairie, église, ancienne gare, château.

Aucun édifice n'est classé au titre des Monuments Historiques.

#### ▪ **Développement urbain**

Principales caractéristiques :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village groupé (autour de la rue Principale, rue des Messieurs, rue de l'Enfer notamment).
- Des extensions urbaines sous forme d'habitat diffus (par exemple rue de la Gare, rue des Jardins) et sous forme de lotissements (notamment au sud-est).

- Des secteurs d'activités économiques implantés en périphérie du village et un secteur d'équipements (scolaires et sportifs) au cœur du tissu bâti.
- Le canal du Rhône au Rhin qui forme une rupture urbaine.
- De nombreuses exploitations agricoles implantées en périphérie nord du village.
- Deux entrées de village se faisant par un axe de communication structurant (entrée ouest et est par la RD21) et une entrée secondaire par le sud.

#### Enjeux :

- L'interface entre espaces résidentiels et exploitations agricoles.
- La vocation du secteur non bâti au centre du tissu urbain, entre le centre ancien et le secteur d'équipements sportifs.
- La maîtrise du développement urbain vers l'est.

#### ▪ **Consommation de l'espace**

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, la consommation de l'espace réalisée sur la commune ces dernières années a été analysée. Cette analyse est fondée sur les informations transmises par la municipalité de Sundhouse et issues des autorisations d'urbanisme sur la période 2011-2021.

La carte de localisation des secteurs urbanisés sur la période étudiée est présente dans le diagnostic territorial.

Il en ressort, une mutation de 10,53 ha d'espaces non artificialisés dont 3,53 ha pour la réalisation de logements et 4,7 ha pour la réalisation d'activités économiques. Une densité résidentielle moyenne de 18 logements/ha sur les 10 dernières années.

#### ▪ **Etat initial de l'environnement**

Les principales caractéristiques du territoire de Sundhouse sont :

- Le territoire de Sundhouse est bordé par le Rhin, et traversé par 3 canaux et 4 ruisseaux pour un linéaire total de 14,6 km.
- Deux sites Natura 2000 : Site FR4201797 – directive Habitats : Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin et Site FR4211810 – directive Oiseaux : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim
- Quatre ZNIEFF : ZNIEFF 420007075 de type 1 : Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Marckolsheim à Rhinau, ZNIEFF 420007064 de type 1 : Ile rhénane de Rhinau, ZNIEFF 420014529 de type 2 : Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg, ZNIEFF 420014524 de type 2 : Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg
- Aire historique du Grand Hamster
- Zones à enjeux faibles à forts pour le Sonneur à ventre jaune
- Sundhouse fait partie de l'unité paysagère Plaine et Rieds
- Le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace adopté le 22 décembre 2014 identifie un réservoir de biodiversité et plusieurs corridors à Sundhouse.
- Le territoire est concerné par la présence de la zone humide d'importance internationale du Rhin Supérieur, de plusieurs zones humides remarquables (forêt domaniale de Schoenau, bande de long du canal d'Alsace-Bootzheim, île de Rhinau ainsi que de zones à dominante humide
- Les espaces forestiers sont peu étendus sur le territoire de Sundhouse et apparaissent essentiellement sous la forme d'îlots boisés.
- Les espaces situés aux abords du Rhin présentent un fort enjeu environnemental
- Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe
- Aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de faible sur l'ensemble du territoire
- 9 sites BASIAS
- Ancienne décharge rue de la Potence / rue du Moulin
- Transport de marchandises dangereuses par voie routière, voie fluviale et gazoduc
- Lignes électriques à haute et très haute tension traversant le territoire

- Potentiel radon faible
- **Besoins répertoriés**
  - Accompagner une croissance démographique plus modérée dans les années à venir afin de maîtriser le développement urbain et le fonctionnement des équipements publics
  - Maintenir une bonne proportion de logements de taille intermédiaire et de logements collectifs afin de répondre aux besoins de l'ensemble de la population et ainsi la pérenniser en favorisant le parcours résidentiel local
  - Permettre l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale en lien avec les besoins de développement communautaires
  - Produire de nouveaux logements permettant de répondre aux dynamiques démographiques observées et projetées sur la commune, dans un objectif de modération et de maîtrise du développement de la commune
  - Limiter/éviter l'étalement urbain linéaire le long des principaux axes routiers et éviter la formation d'une conurbation avec l'agglomération de Wittisheim
  - Mobiliser les dents creuses dans le cadre du projet communal afin de modérer la consommation d'espace en extension
  - Pérenniser voire développer l'offre en équipements pour répondre aux besoins de la population
  - Conserver un faible mitage des espaces agricoles
  - Préserver les ilots boisés
  - Protéger les espaces aux abords du Rhin (réserve naturelle, zone humide d'importance internationale, forêts rhénanes, Natura 2000, ZNIEFF...)
  - Porter attention au traitement des entrées de village et des franges urbaines
  - Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti du centre ancien

# PARTIE 2 : LES BASES DU PROJET COMMUNAL

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

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

Le projet communal, en termes d'occupation actuelle et future de l'espace, repose sur une projection démographique définie à partir d'une variation annuelle de la population modérée par rapport à celle observée sur la commune les années passées mais également à partir de l'observation du phénomène de desserrement des ménages, afin d'anticiper la réalisation de logements nécessaires.

Le projet communal est établi sur la période 2021-2040. La projection démographique guide dans un premier temps un nombre global de logements à produire sur la période 2018-2040 (données INSEE population 2018). Le nombre de logements déjà réalisés entre 2018 et 2020 (soit 18 logements) est ensuite déduit pour déterminer le nombre de logements restant à produire sur la période 2021-2040.

Il est établi dans le diagnostic territorial :

- Une projection démographique à 2 070 habitants à l'horizon 2040 soit un taux de variation annuelle moyen de 0,6% entre 2018 et 2040 (contre entre 1,4% et 3,0% par an selon la période, au cours des 20 dernières années)
- Un projet de 171 logements à produire entre 2021 et 2040 dont 119 logements à réaliser dans le cadre du renouvellement urbain et un maximum de 52 logements à produire en extension urbaine.
- Une surface maximale à mobiliser en extension d'environ 1,73 ha pour réaliser les 52 logements en extension

Au regard des demandes des personnes publiques associées, l'objectif de production de logements en renouvellement urbain a été revu pour mieux prendre en compte la part importante des logements vacants sur la commune.

# PARTIE 3 : MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

La modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles est devenue un enjeu national depuis le vote des lois Grenelle et ALUR.

En effet, comme prévu par le code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise notamment à atteindre l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement.

Le SRADDET de la Région Grand Est vise également à modérer l'artificialisation des sols dans les années à venir et à consommer l'espace de manière plus responsable et durable.

A ce titre, la modération de la consommation de l'espace constitue donc un enjeu important dans le cadre du PLU. C'est pourquoi, le document comprend une analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que des orientations et dispositions favorisant la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain.

## 1 - CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

### **Les espaces bâtis à dominante résidentielle**

Les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis sont représentées par des terrains non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle et par un potentiel de réhabilitation de logements existants. Ces éléments sont représentés et détaillés dans le diagnostic territorial du PLU.

Il en ressort un potentiel de création de 64 logements par mobilisation de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine, de 35 logements par opération de réhabilitation-rénovation d'un bâtiment existant et de 20 logements en résorption de la vacance.

Le potentiel de renouvellement urbain global représente donc 119 logements.

Ces capacités de densification sont prises en compte dans la définition du projet de territoire (et en particulier dans la détermination du nombre de logements à construire en extension urbaine), afin de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### **Les espaces bâtis à dominante d'activité économique**

Le territoire de Sundhouse comprend des espaces à dominante d'activités économiques, principalement : plusieurs sites d'exploitation agricole dispersés sur le secteur nord du village, ainsi que la zone d'activités économiques intercommunale à l'ouest du village.

La zone d'activités économiques intercommunale comprend un espace non urbanisé, représentant une superficie de 0,66 ha (soit 1 parcelle). En outre, un projet d'environ 20 ares est en cours grâce à une division parcellaire au sein de la zone. Afin de répondre aux besoins de développement économique à l'échelle intercommunale, une extension vers le sud de la zone est prévue.

## 2 – DISPOSITIONS FAVORISANT LA DENSIFICATION DES ESPACES BATIS ET LA LIMITATION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE

Les choix portés par les élus du territoire à travers le projet de PLU s’inscrivent dans un cadre législatif œuvrant en faveur de la densification urbaine, de la préservation de l’environnement et des espaces naturels et agricoles, de la végétalisation au sein des espaces urbanisés, etc.

L’élaboration du PLU a ainsi conduit :

- A analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis existants
- A optimiser les surfaces dédiées aux zones d’habitat

Ainsi, le projet de PLU crée les conditions de la densification, à travers la mobilisation de différents leviers réglementaires et la réduction de la consommation d’espace.

Le projet d’aménagement et de développement durables (PADD), duquel découle les pièces règlementaires, fixe les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain (article L.151-5 du code de l’urbanisme). Aussi, le tableau ci-dessous expose les dispositions du PLU qui favorisent la densification et limitent la consommation d’espace.

Pièce réglementaire du PLU	Dispositions	Eléments explicatifs
<b>Règlement graphique (zonage)</b>	<p>La délimitation des zones U intègre les dents creuses et les fonds de parcelles, mais en maîtrisant la profondeur effectivement constructible.</p> <p>La zone 1AU délimitée a une surface cohérente vis-à-vis des besoins estimés en matière de production de logement et du potentiel de renouvellement urbain. Sa localisation, en continuité du tissu bâti existant limite le phénomène d’étalement urbain.</p>	<p>La délimitation des zones permet de mobiliser le potentiel densifiable présent au sein du secteur urbanisé. La maîtrise des profondeurs constructibles permet de limiter le phénomène de développement de troisième rideau qui génère un urbanisme déstructuré et générateur de tensions entre riverains.</p> <p>Le calibrage des zones à urbaniser en fonction des besoins réels de la commune est un élément majeur dans la limitation de la consommation d’espace. En effet, ces surfaces sont généralement prélevées sur les espaces naturels ou agricoles, mais lorsqu’elles ne sont pas surdimensionnées par rapport aux besoins, elles mettent une plus grande pression sur le foncier urbain et contribuent ainsi à la densification.</p>
<b>Règlement écrit</b>	<p>Des hauteurs de 12 mètres au point le plus haut sur les zones U à destination d’habitat.</p> <p>La possibilité en zone U de s’implanter sur les limites séparatives sous certaines conditions</p> <p>Une réglementation souple de la distance entre deux constructions sur une même propriété.</p> <p>Une emprise au sol des constructions non réglementée au sein des zones U et AU.</p>	<p>La combinaison des règles au sein des zones U et AU permet de créer les conditions de la densité.</p>
	<p>Au sein des zones A et N, les possibilités de construction sont encadrées : règles d’implantation, de hauteur et d’emprise au sol.</p>	<p>En vertu de l’article L.151-12 et 13 du code de l’urbanisme, au sein des zones agricoles et naturelles les règles fixées permettent d’assurer l’insertion dans l’environnement des constructions, installations ou aménagements envisagés ainsi que leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone concernée.</p>

<b>OAP</b>	Définition de principes d'aménagement écrits ou graphiques, complémentaires au règlement.	Les OAP sectorielles résultent d'une réflexion préalable sur l'aménagement de différents secteurs en extension urbaine et au sein de l'enveloppe urbaine : sur la vocation de la zone, la densité, les formes urbaines souhaitées, l'accessibilité et les déplacements, l'organisation de l'urbanisation, la mise en valeur du paysage...
------------	---	---

### 3 - JUSTIFICATION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

*Cette partie vise à justifier les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de Sundhouse au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire mais aussi au regard des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT.*

#### 3.1 - Objectifs au regard des dynamiques démographiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD de Sundhouse sont les suivants :

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

Le projet favorise la création de nouveaux logements dans le cadre du renouvellement urbain afin de limiter les extensions urbaines mais aussi afin de valoriser le patrimoine bâti existant. Un objectif d'au moins 30% est fixé dans le cadre du PADD de Sundhouse mais dans les faits, le projet prévoit la production de plus de 50% des logements en renouvellement urbain.

- 2) Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat**

Cette orientation s'inscrit dans la logique du SCoT et est retraduite au sein de l'OAP couvrant la zone 1AU.

- 3) Mobiliser environ 2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain**

Le projet de PLU traduit cet objectif par l'inscription de 1,65 ha de zones à urbaniser à destination d'habitat afin de répondre strictement aux besoins estimés pour atteindre l'objectif démographique de la commune, tout en favorisant la mobilisation du potentiel de renouvellement urbain.

- 4) Mobiliser environ 9,5 ha en extension du T0 du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 9 ha pour 2030)**

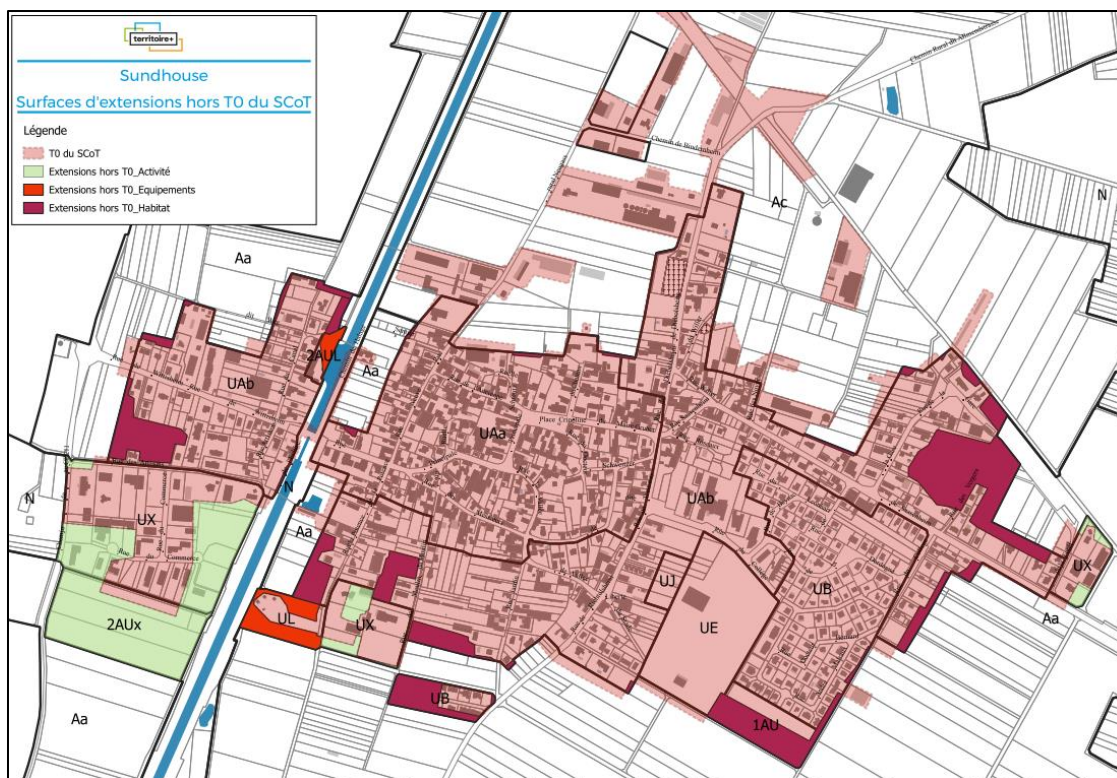
Les 9,5 ha mobilisables en extension urbaine sont définis par rapport à l'enveloppe bâtie de référence élaborée par le SCoT de Sélestat et sa région.

Au total ce sont 8,41 ha inscrits en extension du T0 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 T0 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 (0,18 ha a été déduit car cela correspond à une zone 2AUL).

En limitant son développement à 9,18 ha d'ici 2040 par rapport à la surface prévue par le SCoT à l'horizon 2030, le PLU favorise une modération de la consommation d'espace tout en répondant aux besoins estimés.





**5) Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat**

En cohérence avec les orientations du SCoT de Sélestat et sa région, une densité minimale de 30 logements/ha doit être appliquée dans les pôles relais (tels que Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim) pour les nouvelles opérations d'urbanisation en extension.

**6) Modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles en réduisant d'au moins 25% leur artificialisation à l'horizon 2040 par rapport à celle réalisée lors de la dernière décennie**

Cette justification s'appuie sur la consommation foncière d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) réalisée sur la période 2011-2021. Elle correspond à une surface annuelle consommée de 1,05 ha dont 0,23 pour de l'activité agricole. La quantité de surface consommée à l'avenir par l'agriculture étant difficilement quantifiable au regard de la taille des zones A, on partira du principe que la surface consommée en zone A restera identique même si la tendance est à la baisse du nombre d'exploitations sur le territoire national.

Le projet de PLU comporte 13,47 ha de terrains potentiellement artificialisables pour de l'habitat, les équipements et l'activité (hors agricole) :

- 1,63 ha classé en 1AU, que l'on considèrera comme entièrement consommé d'ici 2040.
- 4,09 ha classés en 2AUX et 2AUL, que l'on considèrera comme entièrement consommé d'ici 2040.
- 7,75 ha classés en zone U. Au regard du rythme de la consommation foncière passée, ce sont 2,24 ha de dents creuses qui pourraient être consommés d'ici 2040. En partant du principe que les surfaces classées en Ux dans la ZA intercommunales (1,16 ha) seront consommées et que dans les zones U à dominante d'habitat, le rythme de consommation foncière va légèrement augmenter (3 ha), la consommation d'espaces NAF devrait atteindre 4,16 ha.

Au total ce sont 9,88 ha d'espaces non artificialisés qui pourraient être consommés pour de l'urbanisation à d'ici 2040, soit une consommation annuelle moyenne de 0,52 ha. A cette surface, nous ajouterons 0,23 ha dédiés annuellement au développement agricole soit une consommation annuelle moyenne globale de 0,75 ha.

Cela représente donc une modération de 29% de la consommation foncière des espaces NAF.

## 3.2 - Objectifs au regard des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCoT

### (Analyse globale au niveau des communes d'Hilsenheim, Sundhouse et Wittisheim constituant un tripôle au niveau du SCoT)

Rappel des orientations du SCoT en matière de développement économique dans les pôles relais du territoire :

- Création ou extension de moyennes surfaces à privilégier sur les centralités intermédiaires.
- Hors enveloppe urbaine, ces surfaces seront déduites des surfaces allouées pour le développement économique, de niveau communal ou intercommunal.
- Implantations commerciales en priorité dans les zones à vocation commerciale existantes ou dans le tissu urbain à proximité et/ou en lien avec les zones d'habitat.

Le tripôle, par sa situation dans un espace à l'écart des principaux pôles économiques locaux que sont Sélestat et Marckolsheim, constitue un pôle économique secondaire important en centre Alsace. A ce titre, les communes sont régulièrement sollicitées pour de nouvelles implantations d'activités ou pour le développement d'entreprises locales. Ce bassin relativement important de population est une zone propice au développement de l'artisanat pour qui les zones d'activité de Marckolsheim et Sélestat sont trop loin de leur clientèle.

Proposer des terrains aux entreprises est donc un enjeu important pour conserver l'emploi local et les services à la population.

#### 1) Eléments chiffrés du SCoT en matière d'activité sur le territoire

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.

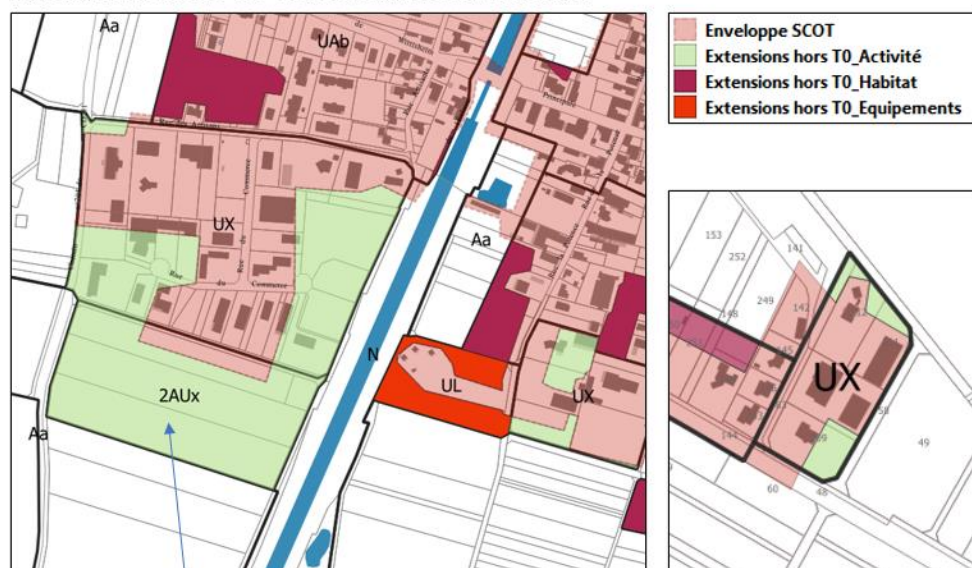
#### 2) Analyse détaillée des extensions hors T0 pour Sundhouse

##### Sundhouse

Le projet de PLU comporte 7,56 hectares d'extension hors T0 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.

##### SUNDHOUSE

##### Extensions hors T0 à destination d'activité



Zone 2AUx – surface non comptabilisée

### 3) Justification de la compatibilité avec le SCoT en matière de surfaces d'activité

#### Situation actuelle des documents d'urbanisme de la CCRM

Les documents actuellement en vigueur dans la communauté de communes du Ried de Marckolsheim ont une surface cumulée d'extensions hors T0 à destination d'activité qui atteint 59,61 hectares (non comptabilisées les surfaces correspondant à la zone du port de Marckolsheim).

Il y a donc 7,61 hectares de trop par rapport aux 52 hectares accordés pour ce secteur. Néanmoins, il convient de déduire de cette surface les 1,51 hectares correspondant à l'entreprise de transport Bléger, comptabilisés hors T0 alors que le bâtiment existait antérieurement à la réalisation du T0.

**Ce qui donne un total de 58,11 hectares en hors T0 soit 11% de trop, ce qui est acceptable dans le cadre d'un rapport de compatibilité.**

Surfaces d'extension comptabilisées par commune (hors 2AU)	
Elsenheim	3,99 ha
Hilsenheim	4,43 ha
Ohnenheim	5,86 ha
Mackenheim	1,34 ha
Marckolsheim	43,99 ha
<b>Total</b>	<b>59,61 ha</b>

#### Situation future des documents d'urbanisme de la CCRM

Au regard des documents en cours d'élaboration ou de révision à l'échelle de la CCRM, une surface d'extension de 3,19 hectares supplémentaire est attendue. Elle est néanmoins compensée au titre de l'orientation en page 14, paragraphes 3 et 4 du DOO qui indique que « *si des terrains inclus dans l'enveloppe bâtie de référence, ne sont pas situés dans des parties agglomérées de la commune, la superficie équivalente de ces terrains non bâtis peut être ajoutée aux surfaces d'extension urbaine.*

*Cet ajout est toutefois subordonné à la condition que ces terrains présentent une continuité physique avec des espaces agricoles, naturels ou forestiers et que leur destination agricole, naturelle ou forestière soit dès lors garantie par le document local d'urbanisme. »*

Au regard du projet de PLU de Sundhouse et de l'avancement des autres projets, les surfaces d'activité en extension sont au final réduites de 1,02 ha.

**Le total des extensions économiques au sein de la CCRM atteindra 57,09 hectares, soit un dépassement de 9%. Nous restons dans un rapport de compatibilité avec le SCoT même si une redistribution des zones d'activité à l'échelle intercommunale pourrait être pertinente dans le cadre des obligations fixées par la loi Climat et Résilience à l'horizon 2027.**

# PARTIE 4 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS

## 1 - CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les orientations fixées dans le PADD ont été retenues.

Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme et de paysage	
Objectifs du PADD	Explication
<i>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</i>	La croissance démographique a été importante à Sundhouse ces dernières années. La population est en effet passée de 1 155 à 1 823 habitants en moins de 20 ans. Il est à présent nécessaire de modérer cette croissance afin de maîtriser le développement urbain du village ainsi que le fonctionnement des équipements publics.
<i>Conserver une morphologie villageoise groupée et éviter la poursuite de l'étalement urbain linéaire le long de la RD21</i>	Les objectifs sont multiples : limiter l'extension des réseaux publics (voirie, eau, assainissement, etc.), préserver les coupures vertes entre les agglomérations, limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, éviter le morcellement du foncier agricole.
<i>Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)</i>	La commune de Sundhouse souhaite préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien qui mettent en valeur le patrimoine villageois. En revanche, les formes architecturales plus contemporaines sont permises dans les secteurs urbains plus récents pour répondre aux attentes des jeunes ménages notamment.
<i>Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien</i>	
<i>Prévoir le maintien d'espaces verts et des plantations notamment dans les opérations d'habitat collectif pour conserver des îlots de fraîcheur urbains</i>	Le maintien d'espaces verts et plantations dans le village a pour but d'améliorer le cadre de vie, de développer la biodiversité locale, de favoriser une intégration paysagère harmonieuse des nouvelles constructions, etc.
<i>Favoriser la mobilisation des " dents creuses " au sein du tissu urbain</i>	Des « dents creuses » ont été identifiées dans le cadre du diagnostic du PLU. Ces espaces potentiellement mobilisables permettent d'envisager la réalisation de nouveaux logements au sein du village en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles en extension.
<i>Offrir une liberté d'implantation des constructions au sein zones d'habitat récent et futur pour optimiser l'usage du foncier</i>	Il s'agit notamment de ne pas encadrer l'implantation des nouvelles constructions par rapport à l'alignement de la voie dans les secteurs urbains récents ou futurs.

<i>Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux</i>	Le projet assure le maintien du caractère villageois de Sundhouse notamment par le maintien de gabarits de construction modérés, assurant une intégration paysagère et urbaine harmonieuse.
<i>Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements</i>	Les franges urbaines est et sud sont particulièrement exposées d'un point de vue paysager en raison de l'absence de transition végétalisée avec l'espace agricole. Le projet de Sundhouse prend en compte cet enjeu paysager en assurant la réalisation de plantations lors des futurs aménagements.
<i>Conserver les plantations servant de transition au niveau de l'entrée Ouest</i>	L'entrée ouest de Sundhouse se caractérise par la présence d'un rond-point formant l'intersection entre la RD705 et la RD21, accompagné d'alignements d'arbres et arbustes. Ces éléments assurent la qualité paysagère de cette entrée de village.
<i>Maintenir la coupure verte avec Wittisheim pour éviter tout risque de conurbation</i>	Le maintien de coupures vertes entre les agglomérations présente un enjeu paysager, environnemental et fonctionnel. Une attention particulière doit être portée le long de la RD21 reliant Sundhouse à Wittisheim où le tissu urbain tend à progresser.

<b>Orientations générales en matière d'habitat</b>	
<b>Objectifs du PADD</b>	<b>Explication</b>
<i>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</i>	Le projet de Sundhouse vise le maintien d'une offre en logements diversifiée permettant de favoriser le parcours résidentiel et répondre aux besoins de l'ensemble de la population (jeunes, familles, personnes seules, personnes âgées...).
<i>Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti)</i>	La réhabilitation des habitations anciennes permet de répondre à plusieurs enjeux : préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti local, améliorer les performances énergétiques du bâti et ainsi limiter les consommations, attractivité du parc résidentiel, éventuelle création de logements permettant de limiter les besoins de construire en extension.
<i>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</i>	Le projet de Sundhouse vise à la fois à proposer des formes urbaines permettant une meilleure utilisation du foncier et à préserver un cadre de vie agréable et attractif.
<i>Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée</i>	Le SCoT de Sélestat et sa région prévoit la réalisation d'une part de logements aidés dans les programmes de logements des communes. Pour les pôles relais tels que Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim, cette part est de 10%.
<i>Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public</i>	Le stationnement non autorisé sur le domaine public constitue un enjeu pour le bon fonctionnement des espaces publics (circulation, sécurité, etc.) et pour le cadre de vie. C'est pourquoi, le projet de PLU doit prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins lors de la réalisation d'opérations résidentielles.

Orientations générales en matière d'équipements et loisirs	
Objectifs du PADD	Explication
<i>Préserver et compléter l'offre existante en équipements, notamment de loisirs</i>	Sundhouse bénéficie d'une offre en équipements intéressante comprenant notamment un complexe sportif, une salle polyvalente et multisports, un étang de pêche, une maison de l'enfant, une agence postale, une école maternelle et élémentaire, un collège. La préservation de cette offre, voire son développement, est importante pour maintenir le cadre de vie et l'attractivité de la commune.
<i>Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente</i>	Cette orientation a un double objectif : conserver des possibilités d'extension autour du site et limiter les nuisances envers les habitations.
<i>Favoriser le développement des équipements touristiques en lien avec les atouts de la commune (itinéraires cyclables, canal...)</i>	Dans le domaine du tourisme, la commune de Sundhouse souhaite mettre en valeur son patrimoine bâti et paysager (centre ancien, canal, Rhin...). Le projet de PLU doit donc aller dans ce sens à travers les possibilités de développement des cheminements doux, la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques, la mise en valeur des caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien, etc.

Orientations générales en matière de développement économique et équipement commercial	
Objectifs du PADD	Explication
<i>Prévoir l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale</i>	Le projet de PLU permet l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale vers le sud. Cette extension doit permettre de répondre aux besoins de développement économique du territoire intercommunal.
<i>Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village</i>	La demande d'un nombre important de places de stationnement en lien avec l'implantation ou le développement d'un commerce peut entraver de tels projets en raison d'un manque de superficie disponible pour créer les places demandées notamment dans le centre ancien. Or, le commerce de proximité est primordial pour maintenir le lien social, la qualité du cadre de vie et l'attractivité du village. Ce dernier peut s'appuyer sur les espaces de stationnement existants le long des voies publiques.
<i>Réduire les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local</i>	
<i>Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais</i>	L'objectif est de pérenniser la qualité du cadre de vie et l'attractivité au sein du pôle Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim. Une offre commerciale diversifiée sur le territoire permet également de limiter les déplacements motorisés en direction d'autres territoires.
<i>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</i>	Le projet de Sundhouse a pour objectif de conforter l'activité agricole sur son territoire, pour des raisons économiques, paysagères et patrimoniales. C'est pourquoi, il autorise le développement des exploitations existantes, même celles situées dans le village ou en périphérie, mais à la condition que l'activité développée n'engendre pas de nuisances incompatibles avec les habitations. L'objectif du PLU est également de préserver la qualité du cadre de vie dans le village.
<i>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</i>	Le projet de Sundhouse a pour objectif de conforter l'activité agricole mais également d'assurer un développement urbain adapté et cohérent et de préserver les espaces naturels et le paysage. C'est pourquoi, des choix d'implantation sont opérés pour les sorties d'exploitation sur le territoire.

<b>Interdire les logements de fonction au sein des zones d'activité</b>	L'objectif est de préserver la vocation des zones d'activité en évitant leur mitage par des habitations. Les localisations et configuration de ces zones sont adaptées au développement des activités économiques et non pas à celui des habitations. Les surfaces dédiées à l'activité économique étant rares, leur utilisation à vocation économique doit être confortée.
---	---

**Orientations générales en matière de transports et déplacements**

Objectifs du PADD	Explication
<b>Poursuivre la mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin (cheminements piétonniers et cyclables)</b>	Ces orientations ont une portée supra-communale mais le projet de PLU de Sundhouse vise à encourager ces démarches et permettre le développement du réseau cyclable sur son territoire.
<b>Favoriser le développement des liaisons douces du village et leurs connexions avec le réseau intercommunal</b>	
<b>Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables notamment en lien avec le collège</b>	
<b>Améliorer les liaisons entre le lotissement le « Clos du Moulin » et le cœur du village</b>	Le lotissement récent du Clos du Moulin est situé au sud du village et n'est dans le prolongement de l'espace bâti. Il est desservi par la rue de Richtolsheim. Les autres rues situées à proximité (rue des Jardins et rue du Moulin) sont relativement étroites et ne facilitent pas les déplacements, notamment les déplacements doux en direction du cœur du village.
<b>Encadrer de manière qualitative la création de nouvelles voies et accès</b>	Le gabarit des voies et des accès peut engendrer des problématiques en matière de déplacements et de sécurité des usagers des voies publiques. Néanmoins, la mise en place de règles métrique n'est pas toujours adaptée selon les cas de figure. Aussi, la commune préfère opter pour des règles qualitatives adaptables aux projets présentés.

**Orientations générales en matière de développement des communications numériques**

Objectifs du PADD	Explication
<b>Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales</b>	L'accès aux technologies numériques constitue un enjeu en termes d'attractivité du territoire aussi bien envers les entreprises que les particuliers. Le projet de PLU prend donc en compte le développement du très haut débit sur le territoire.

**Orientations générales en matière de réseaux d'énergie**

Objectifs du PADD	Explication
<b>Permettre le développement des énergies renouvelables</b>	Le projet de PLU de Sundhouse vise à permettre le développement des énergies renouvelables, dans le respect du cadre du vie et du paysage.

**Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers**

Objectifs du PADD	Explication
<i>Préserver les massifs forestiers</i>	Le territoire de Sundhouse comprend plusieurs espaces boisés peu étendus. Celui-ci est davantage marqué par la présence des espaces agricoles. La préservation de ces espaces boisés constitue un enjeu important pour la biodiversité et pour le paysage.
<i>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</i>	Les espaces situés le long du Rhin, sur le secteur Est du territoire de Sundhouse sont identifiés comme étant à forte valeur environnementale. Ceux-ci sont strictement protégés dans le cadre du projet de PLU, respectant ainsi les enjeux et protection déjà identifiés.
<i>Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés</i>	Afin de préserver les ensembles cultivés ainsi que le paysage, l'objectif est de délimiter des zones dédiées à l'implantation de bâtiments d'exploitation (ayant généralement des gabarits imposants).

Orientations générales en matière de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	
Objectifs du PADD	Explication
<i>Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves</i>	La préservation et la mise en valeur des cours d'eau et leurs ripisylves constituent un enjeu important en termes de biodiversité et de paysage. Le territoire de Sundhouse comprend plusieurs continuités écologiques formées par des cours d'eau et leur cortège végétal.

*Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain inscrits dans le PADD sont justifiés précédemment, en partie 3 du présent rapport.*



## 2 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) ET JUSTIFICATION DE LEUR COHERENCE AVEC LE PADD

*Cette partie vise à expliquer pour quelles raisons les prescriptions fixées dans les OAP ont été choisies et de quelle manière ces prescriptions traduisent les objectifs du PADD.*

Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Sundhouse comprennent des OAP sectorielles permettant d'encadrer l'aménagement des secteurs d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Les opérations d'aménagement envisagées doivent être réalisées dans un rapport de compatibilité avec ces OAP.

Les OAP sectorielles doivent mettre en œuvre les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale et de mixité fonctionnelle et sociale, et répondre aux besoins de déplacement, de stationnement et de desserte par les voies et réseaux.

Les espaces couverts par des OAP sectorielles sont représentés sur les documents graphiques du PLU.

Le code de l'urbanisme donne la possibilité de définir des OAP sectorielles dites "sans règlement", c'est-à-dire que seules les orientations d'aménagement et de programmation définissent le devenir du secteur et que les dispositions du règlement du PLU ne s'appliquent pas au sein de ce secteur concernant les conditions d'aménagement et d'équipement. Les OAP sectorielles du PLU de Sundhouse ne sont pas des OAP "sans règlement". Le règlement du PLU relatif au secteur concerné s'y applique par ailleurs dans un rapport de conformité.

Le code de l'urbanisme donne également la possibilité de définir des OAP thématiques. Une OAP Trame Verte et Bleue a été définie dans le cadre du PLU de Sundhouse.

PLU de Sundhouse	Sans règlement	Avec règlement*	Total
<b>OAP sectorielles</b>	0	2	2
<b>OAP thématiques</b>	0	0	0

*\* le règlement du PLU s'applique dans un rapport de conformité au sein de la zone concernée par les OAP*

OAP	Intitulé / Localisation	Secteur	Vocation principale	Superficie	Situation	Programmation
n°1	Secteur 1AU « rue André Malraux »	1AU	Habitat	1,6 ha	en extension urbaine	non
N°2	Secteur 2AUx « zone d'activités »	2AUx	Activité	4,0 ha	en extension urbaine	non

## **2.1 - Choix retenus pour établir les OAP**

### **2.1.1 – Réponse aux objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Les objectifs de qualité architecturale sont traduits via les dispositions du règlement écrit. En revanche, des objectifs de qualité urbaine, paysagère et environnementale sont traduits dans les OAP ci-dessous.

OAP n°1 : Des aménagements paysagers sont prévus notamment pour gérer les eaux pluviales. Une transition paysagère sera également réalisée sur les franges est et sud de la zone. Sur le plan environnemental, l'OAP prévoit de favoriser l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

### **2.1.2 – Réponse aux besoins de déplacement, de stationnement et de desserte**

OAP n°1 : Il est prévu un accès routier par la rue André Malraux et la conservation de plusieurs accès sur les voies et chemins périphériques. Des cheminements doux au sein de la zone et en direction des chemins périphériques sont également prévus.

### **2.1.3 – Réponse aux besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement**

Les besoins de desserte par les réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas traduits dans le cadre des OAP mais dans le cadre du règlement écrit du PLU, avec raccordement obligatoire aux réseaux collectifs.

### **2.1.4 – Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

OAP n°1 : Afin de favoriser la densification urbaine et donc la modération de la consommation de l'espace, la surface de la zone 1AU a été calibrée en tenant compte des besoins exacts de la commune d'ici 2040. En outre, une densité résidentielle d'au moins 30 logements/ha est imposée sur le secteur.

### **2.1.5 – Prise en compte des risques et des nuisances**

Le secteur à projet n'est pas soumis à des nuisances ou des risques particuliers.

### **2.1.6 – Objectifs de mixité fonctionnelle et sociale**

Les objectifs de mixité fonctionnelle ne sont pas traduits dans les OAP mais dans le règlement écrit du PLU. Quant à la mixité sociale, des objectifs sont fixés dans l'OAP n°1. En effet, il est prévu de réaliser un programme de logements avec des typologies diversifiées et de favoriser l'implantation de logements aidés, ce qui permet de répondre plus largement aux besoins de la population et de favoriser le parcours résidentiel local.

### **2.1.7 – Echancier**

Compte-tenu du caractère communal des terrains de la zone 1AU, ils peuvent être mobilisés à tout moment suite à l'approbation du PLU.

## 2.2 - Cohérence entre les OAP et le PADD - synthèse

La notion de cohérence diffère de celle de compatibilité ou de conformité puisque le rapport de cohérence implique que les dispositions des deux pièces aillent dans le même sens et concourent à l'atteinte d'un objectif identique.

OAP concernées	Dispositions prises dans les OAP	Objectifs du PADD
<b>OAP n°1</b>	Densité minimale de 30 logements/ha	Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat
	Programme de logements diversifié : au moins 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs	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 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
	Au moins 20% de logements aidés	Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée
	Accès routier par la rue André Malraux	Encadrer de manière qualitative la création de nouvelles voies et accès
	Cheminements doux	Favoriser le développement des liaisons douces du village et leurs connexions avec le réseau intercommunal
	Dispositifs de production d'énergie renouvelable sous condition d'une bonne intégration paysagère et urbaine	Permettre le développement des énergies renouvelables
	Aménagements paysagers pouvant participer à la gestion des eaux pluviales Transition paysagère sur les franges est et sud	Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements
<b>OAP n°2</b>	Accès routier unique par la rue du Commerce	Encadrer de manière qualitative la création de nouvelles voies et accès
	Transition paysagère sur la frange sud	Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements

\* pas d'orientation directement associée dans le PADD de Sundhouse mais ces objectifs définis dans les OAP sont en cohérence avec le projet communal et répondent à des problématiques corrélées au secteur de projet.

### **3 – CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES REGLEMENTS ECRIT ET GRAPHIQUE**

Les documents graphiques du PLU de Sundhouse comprennent :

- **Un plan à l'échelle 1/2000<sup>ème</sup>**
- **Un plan à l'échelle 1/6000<sup>ème</sup>**

Le projet de Sundhouse est traduit par la délimitation de quatre types de zones :

- **Zone urbaine « U »**
- **Zone à urbaniser « AU »**
- **Zone agricole « A »**
- **Zone naturelle « N »**

Les prescriptions applicables dans chaque zone sont synthétisées pages suivantes et ne sont volontairement pas exhaustives (se référer au règlement complet du PLU). Cette partie du rapport vise à expliquer pour quelles raisons les principales prescriptions règlementaires fixées, d'une part, dans les dispositions générales du règlement et, d'autre part, dans chacune des zones et chacun des secteurs, ont été choisies et dans quelle mesure elles traduisent les objectifs du PADD de Sundhouse.

Une liste des zones et secteurs délimités dans le PLU est également présentée ci-après. Elle détaille les surfaces affectées à chacun d'entre eux.

### 3.1 - Tableau des zones et secteurs du PLU et leur surface

Zones et secteurs du PLU			Surfaces (ha) calculées sous SIG		Répartition
Zone urbanisée	U	UAa	21,10	101,52	6,4 %
		UAb	50,14		
		UB	11,72		
		UE	5,16		
		UJ	0,55		
		UL	1,27		
		UX	11,58		
Zone à urbaniser	AU	1AU	1,65	6,02	0,4 %
		2AUx	4,02		
		2AUL	0,35		
Zone agricole	A	Aa	649,46	808,37	50,8 %
		Ac	156,9		
		Aca	0,5		
		Ath	1,51		
Zone naturelle	N	N	674,30	674,30	42,4 %
TOTAL			1590,21	1590,21	100 %

## 3.2 - Dispositions générales du règlement écrit et trames graphiques du zonage

Cette partie présente les éléments repérés aux documents graphiques du PLU et, le cas échéant, les dispositions réglementaires spécifiques qui s'y réfèrent.

*NB : Les dispositions réglementaires décrites ci-après sont volontairement synthétisées et non exhaustives. Les illustrations présentées n'ont pas de valeur réglementaire et servent uniquement à localiser les différents éléments sur le plan.*

### 3.2.1 - Secteurs concernés par des OAP

L'article R.151-6 du code de l'urbanisme précise que le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels des orientations d'aménagement et de programmation sont applicables est délimité dans les documents graphiques.

Conformément au code de l'urbanisme, les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU de Sundhouse sont repérés aux documents graphiques. Elles concernent un secteur 1AU et un secteur 2AUx. Le règlement relatif à ces zones s'applique au sein de ces secteurs d'OAP.

### 3.2.2 - Emplacements réservés

L'article R.151-34 4° du code de l'urbanisme dit que dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics bénéficiaires.

Le règlement peut ainsi délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés :

- aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques,
- aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier,
- aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques,
- en vue de la réalisation, en zones urbaines ou à urbaniser, de programmes de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Au total, **9 emplacements réservés** ont été délimités sur le territoire communal. La liste de ces emplacements réservés, qui mentionne notamment leur destination et leur bénéficiaire, est reportée aux documents graphiques.

N°	Destination	Explication
1	Aménagement du carrefour rue de Saasenheim et rue Walter	Cet aménagement vise à améliorer la circulation et la sécurité notamment par une meilleure visibilité à l'angle des rues de Saasenheim et Walter.
2	Création de stationnements à l'angle des rues du Maire Gruber et du Tramway	La création de stationnements dans le centre ancien répond à la problématique du stationnement non autorisé sur le domaine public et améliore la desserte des commerces et services de proximité.
3	Elargissement à 6 mètres d'un chemin près de la rue des Vergers	Les élargissements de voirie améliorent et sécurisent la circulation au sein du village, aussi bien pour les véhicules que les déplacements doux en permettant notamment le cas échéant la réalisation de trottoirs et/ou cheminements cyclables.
4	Elargissement à 4 mètres du chemin rural dit Schlettstadter weg	
5	Elargissement à 6 mètres de la rue du Canal	
6	Elargissement à 5 mètres du chemin rural	

7	Elargissement à 6 mètres de la rue du Moulin	
8	Elargissement à 8 mètres de la rue des Jardins	Cet emplacement réservé permettra d'améliorer la circulation le long de la rue des Jardins grâce à son élargissement. Cet aménagement permet également de répondre à l'orientation du PADD suivante : « Améliorer les liaisons entre le lotissement « clos du moulin » et le cœur du village. En effet, la rue des Jardins relie le lotissement et le centre du village.
9	Elargissement à 8 mètres de la rue de la Potence	Les élargissements de voirie améliorent et sécurisent la circulation au sein du village, aussi bien pour les véhicules que les déplacements doux en permettant notamment le cas échéant la réalisation de trottoirs et/ou cheminements cyclables.

### **3.2.3 - Secteurs de vigilance sur la qualité des sols**

L'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme dit que dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les secteurs où (...) l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.

Différentes bases de données mentionnent l'existence d'une ancienne décharge en zone Ux, ainsi que d'une usine dont le sol est potentiellement pollué. Comme rappelé par l'ARS dans son avis du 30 juin 2023, le PLU doit localiser le risque potentiel et comporter des dispositions pour s'assurer que l'état actuel du site est compatible avec les usages futurs envisagés. Aussi, le règlement du PLU intègre des dispositions de nature à limiter le risque en conservant enterré les éléments polluants et en empêchant l'implantation des équipements les plus sensibles.

La finalité reste néanmoins la collecte de données plus fiables par étude de sol et éventuelle dépollution.

### **3.3 - Délimitation des zones et secteurs et les dispositions réglementaires qui leur sont applicables**

*Cette partie vise à expliquer le contenu des principaux articles retenus dans le règlement écrit et la nécessité de ces dispositions réglementaires pour la mise en œuvre du PADD. Elle explique également la délimitation des zones et secteurs.*

*NB : Les dispositions réglementaires décrites ci-après sont volontairement synthétisées et non exhaustives. Les illustrations présentées n'ont pas de valeur réglementaire et servent uniquement à localiser les zones du PLU.*



### **3.3.1 – La zone urbaine**

- La zone urbaine (U) comprend plusieurs secteurs dont la vocation principale est **l'habitat**

#### Justification de la délimitation des secteurs

- **UAa** : il comprend les espaces urbanisés du centre ancien du village. Sa délimitation répond notamment à l'objectif du PADD suivant : « Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien ».
- **UAb** : il comprend les espaces à dominante résidentielle situés dans le prolongement du centre ancien. Ces espaces se caractérisent par un tissu urbain « diffus » mélangeant constructions anciennes et récentes avec des typologies architecturales variées. L'application de règles différentes du secteur UAa permet notamment de traduire les orientations du PADD suivantes : « Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien », « Offrir une liberté d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat récent et futur pour optimiser l'usage du foncier ». L'objectif est donc également de favoriser la densification urbaine de ce secteur.
- **UB** : il correspond aux espaces urbanisés plus récents et développés sous la forme d'opérations de lotissement. Les typologies architecturales et les volumétries sont variées.
- **UJ** : il s'agit d'un secteur de fonds de parcelle situé à proximité de la salle polyvalente et pouvant accueillir uniquement des constructions annexes. Sa délimitation traduit notamment l'orientation du PADD suivante : « Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente ». L'objectif est de ne pas augmenter l'exposition des habitations au risque de nuisances pouvant être générées par le secteur d'équipement voisin (secteur UE). La municipalité de Sundhouse confirme l'existence de nuisances sonores à proximité de la salle polyvalente malgré sa récente rénovation ainsi que du terrain de football (notamment entraînements nocturnes). En outre, l'accessibilité à ces fonds de parcelle est limitée.

La délimitation de ces espaces en zone U est justifiée par leur raccordement aux réseaux collectifs d'eau et d'assainissement et par l'occupation du sol existante (espaces urbanisés). Ces espaces en zone U comprennent également des « dents creuses » (terrains non bâtis situés au sein de l'enveloppe urbaine), permettant une densification urbaine. La délimitation s'est principalement faite en suivant les limites parcellaires. Pour les parcelles en forme de « lanières », par exemple rue de la Gare à l'est de l'agglomération, la limite de la zone U a été déterminée en fonction d'une profondeur constructible cohérente et équitable vis-à-vis de l'urbanisation existante (notamment présence de constructions en seconde ligne) et équitable par rapport à l'ensemble des propriétés de la rue (environ 60 mètres de profondeur constructible par rapport à la rue de la Gare par exemple).

#### Justification des principales dispositions réglementaires

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UAa</b>	Commentaire
<b>Occupations et utilisations du sol</b> Autorisées : habitation, restauration, activités de service, hôtels, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne. Autorisées sous conditions : exploitation agricole, artisanat et commerce de détail, commerce de gros, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt	Les occupations autorisées en secteur UAa correspondent à la vocation principalement résidentielle du secteur. Les activités autorisées sous condition assurent la compatibilité de celles-ci avec le voisinage des habitations afin de préserver la qualité du cadre de vie tout en favorisant l'offre en commerces et services de proximité essentielle au dynamisme du territoire.

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Soit à l'alignement</p> <p>Soit avec un retrait maximum de 2 mètres de l'alignement</p> <p>Soit suivant la ligne des constructions existantes</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes, constructions et installations édifiées à l'arrière d'un bâtiment principal existant, constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et moins de 4 mètres de hauteur...</p>	
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes, constructions recréant une forme traditionnelle de corps de ferme en U ou L...</p>	<p>L'objectif est de préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien, comme prévu dans le PADD avec : le maintien d'un front bâti sur rue harmonieux, d'une hauteur de construction modérée et cohérente par rapport aux constructions déjà existantes, de formes bâties traditionnelles (toitures à deux pans, etc.).</p> <p>La règle du gabarit prise pour l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives apporte une certaine souplesse permettant d'optimiser le foncier.</p> <p>La hauteur maximale prescrite permet de répondre à l'orientation du PADD suivante : « Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux ».</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes...</p>	<p>Le règlement permet en outre la densification du tissu ancien avec la possibilité de réaliser des constructions en seconde ligne.</p> <p>Avec les exceptions réglementaires mentionnées, le projet communal facilite également l'évolution du bâti existant (aménagements, transformations, extensions, annexes) en cohérence avec la volonté de privilégier le renouvellement urbain et la mise en valeur du patrimoine bâti.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Toitures des volumes principaux à deux pans avec pente comprise entre 40° et 52°.</p> <p>Croupes, demi-croupes, coyaux et lucarnes autorisées</p> <p>Exceptions : constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et moins de 4 mètres de hauteur, exploitation agricole (pente doit être supérieure à 30°), extension des de la construction existante dont la pente de toiture existante est non conforme...</p> <p>Couvertures des toitures en pente : tuiles en terre cuite. Tuiles émaillées interdites</p> <p>Façades : seuls les tons pastel sont autorisés</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : hauteur maximale de 1,8 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens)</p> <p>Clôtures en limite séparative : hauteur maximale de 2 mètres</p>	<p>Les caractéristiques des façades et des clôtures sont également encadrées afin de préserver un paysage urbain harmonieux.</p> <p>Concernant les couvertures, on notera que la référence à la terre cuite concerne non pas le matériau mais l'aspect.</p>

<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des déblais et remblais</p> <p>Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales et plantée en pleine terre</p> <p>Constructions nouvelles créant du logement : plantation de 2 arbres à haute tige par logement créé. Si plus de 2 logements créés : plantation d'1 arbre à haute tige par logement.</p> <p>Constructions nouvelles créant plus de 4 logements : 25% de la surface du terrain de l'opération en pleine terre (dont aires de stationnement végétalisées)</p>	<p>Le PADD de Sundhouse comporte comme orientation de « Prévoir des espaces verts et des plantations notamment dans les opérations d'habitat collectif ». Ces dispositions traduisent donc pleinement cette orientation.</p> <p>A noter que le projet communal ne se contente pas de développer les espaces verts dans les espaces urbains plus récents mais vise également à offrir un cadre de vie verdoyant au sein du centre ancien, ce qui ne fera que renforcer la qualité du paysage villageois et de la biodiversité locale.</p>
<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nouvelles constructions, changement de destination, réhabilitation, extension créant du logement : 2 places aménagées en extérieur par logement créé</p> <p>Opération de plus de 4 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (places en intérieur ou extérieur)</li> <li>- 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</li> </ul> <p>Opération de bureaux créant plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés : 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</p>	<p>Ces dispositions traduisent l'objectif du PADD suivant : « Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins dans les opérations pour ne pas engorger le domaine public ». Il s'agit en effet d'éviter le stationnement non autorisé et inadapté sur le domaine public. C'est pourquoi, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement par logement créé. Celles-ci doivent être en extérieur afin de faciliter leur accès. On précisera toutefois qu'une aire extérieure peut-être couverte (ex : carport mais ne sera pas close.</p> <p>Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, l'offre de stationnement dédié aux vélos est également développée. Elle encourage également l'usage du vélo au sein du village, ce qui est en adéquation avec les objectifs de développement des liaisons douces sur le territoire.</p>
<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	<p>Ces dispositions garantissent la sécurité et la salubrité publique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet de limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Les réseaux souterrains visent à améliorer la qualité paysagère.</p>

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UAb</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Idem UAa</p>	<p>Idem UAa</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Gabarit prenant appui à 7 mètres du sol sur limite séparative et s'élevant vers l'intérieur de la propriété avec une pente uniforme de 45°</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes, constructions recréant une forme traditionnelle de corps de ferme en U ou L...</p>	<p>La règle du gabarit prise pour l'implantation des nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives apporte une certaine souplesse permettant d'optimiser le foncier.</p> <p>L'implantation par rapport à l'alignement des voies n'est pas réglementée, en cohérence avec le PADD qui indique « Offrir une liberté d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat récent et futur pour optimiser l'usage du foncier ».</p>

<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>12 mètres au faîtage ou 7 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes...</p>	<p>Les règles de hauteur sont les mêmes que dans le secteur UAa afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux à l'échelle du village.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Toitures des volumes principaux soit à deux pans avec pente comprise entre 30° et 52°, soit en toiture terrasse</p> <p>Croupes, demi-croupes, coyaux et lucarnes autorisées</p> <p>Exceptions : constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et moins de 4 mètres de hauteur, extension de construction existante dont la pente de toiture existante est non conforme...</p> <p>Couvertures des toitures en pente : tuiles en terre cuite. Tuiles émaillées interdites</p> <p>Façades : couleurs et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le cadre bâti environnant</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : hauteur maximale de 1,8 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens)</p> <p>Clôtures en limite séparative : hauteur maximale de 2 mètres</p>	<p>Concernant l'aspect extérieur des constructions, les règles sont les mêmes que dans le secteur UAa, sauf que les toitures terrasses sont également permises en secteur UAb, en cohérence avec le PADD qui indique « Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien ».</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des déblais et remblais</p> <p>Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales et plantée en pleine terre</p> <p>Constructions nouvelles créant du logement : plantation de 2 arbres à haute tige par logement créé. Si plus de 2 logements créés : plantation d'1 arbre à haute tige par logement.</p> <p>Constructions nouvelles créant plus de 4 logements : 25% de la surface du terrain de l'opération en pleine terre (dont aires de stationnement végétalisées)</p>	<p>Idem UAa</p>
<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nouvelles constructions, changement de destination, réhabilitation, extension créant du logement : 2 places aménagées en extérieur par logement créé</p> <p>Opération de plus de 4 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (places en intérieur ou extérieur)</li> <li>- 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</li> </ul> <p>Opération de bureaux créant plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés : 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</p>	<p>Idem UAa</p>

<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	<p>Ces dispositions garantissent la sécurité et la salubrité publique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet de limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Les réseaux souterrains visent à améliorer la qualité paysagère.</p>
---	---

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UB</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : habitation, restauration, activités de service, hôtels, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à a vente ne ligne</p> <p>Autorisées sous conditions : artisanat et commerce de détail, commerce de gros, équipements d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt</p>	<p>Les occupations autorisées en secteur UB sont les mêmes qu'en secteur UA (sauf exploitation agricole non autorisée car absentes et non souhaitées au sein de ces zones pavillonnaires) et correspondent à la vocation principalement résidentielle du secteur. Les activités autorisées sous condition assurent la compatibilité de celles-ci avec le voisinage des habitations afin de préserver la qualité du cadre de vie.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Soit H/2 minimum 3 mètres</p> <p>Soit sur limite sous plusieurs conditions (hauteur maximale de 4 mètres de la construction au droit de la limite, longueur cumulée sur limite de 9 mètres maximum, longueur cumulée sur deux limites consécutives de 14 mètres maximum)</p>	<p>La règle d'implantation vise à adapter l'éloignement de la construction projetée par rapport aux limites séparatives en fonction de sa hauteur. Plus celle-ci est élevée, plus le recul sera important.</p> <p>Les conditions fixées pour l'implantation sur limite séparative ont pour but d'éviter un enfermement important des parcelles via la réalisation des constructions, à la fois pour des raisons paysagères et des raisons fonctionnelles (limiter le risque de conflits de voisinage).</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes...</p> <p>En cas de toitures plates : 1 seul niveau en attique autorisé</p>	<p>Les règles de hauteur sont les mêmes que dans les secteurs UAa et UAb afin d'obtenir un paysage urbain harmonieux à l'échelle du village.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Toitures des volumes principaux soit à deux pans avec pente comprise entre 30° et 52°, soit en toiture terrasse</p> <p>Croupes, demi-croupes, coyaux et lucarnes autorisées</p> <p>Exceptions : constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et moins de 4 mètres de hauteur, extension de construction dont la pente de toiture existante est non conforme...</p> <p>Couvertures des toitures en pente : tuiles en terre cuite. Tuiles émaillées interdites</p> <p>Façades : couleurs et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le cadre bâti environnant</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : hauteur maximale de 1,8 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens)</p> <p>Clôtures en limite séparative : hauteur maximale de 2 mètres</p>	<p>Idem UAb</p>

<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des déblais et remblais</p> <p>Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales et plantée en pleine terre</p> <p>Constructions nouvelles créant du logement : plantation de 2 arbres à haute tige par logement créé. Si plus de 2 logements créés : plantation d'1 arbre à haute tige par logement.</p> <p>Constructions nouvelles créant plus de 4 logements : 25% de la surface du terrain de l'opération en pleine terre (dont aires de stationnement végétalisées)</p>	<p>Idem UAb</p>
<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nouvelles constructions, changement de destination, réhabilitation, extension créant du logement : 2 places aménagées en extérieur par logement créé</p> <p>Opération de plus de 4 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (places en intérieur ou extérieur)</li> <li>- 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</li> </ul> <p>Opération de bureaux créant plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés : 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</p>	<p>Idem UAb</p>
<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	<p>Ces dispositions garantissent la sécurité et la salubrité publique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet de limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Les réseaux souterrains visent à améliorer la qualité paysagère.</p>

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UJ</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : annexes d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> et d'une hauteur maximale hors tout de 3 mètres</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol très limitées au sein du secteur Uj sont en cohérence avec sa vocation. Le PADD vise en effet à « Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente » afin de limiter l'exposition aux nuisances. C'est pourquoi, seules des constructions annexes sont autorisées sur ce secteur d'arrière de parcelles situé entre la rue du tramway et la salle polyvalente qui présentait un potentiel d'urbanisation. Elles sont limitées à 40m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée afin de ne pas surdensifier cet espace.</p>

- La zone urbaine (U) comprend également un secteur dédié aux **équipements publics et d'intérêt collectif**

Justification de la délimitation des secteurs

- **UE** : il délimite le secteur accueillant les équipements sportifs et de loisirs situé à l'est du village, notamment la salle polyvalente, les terrains de football. Comme indiqué dans le PADD, l'objectif est de préserver et compléter l'offre existante en équipements.

Justification des principales dispositions réglementaires

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UE</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Autorisées sous conditions : logement</p>	<p>Les dispositions permettent le maintien et le développement des équipements sur la zone existante, comme prévu dans le PADD. L'absence de contrainte en termes d'implantation et d'aspect assure une grande souplesse d'aménagement du site. L'évolution du site est toutefois maîtrisée puisqu'il est de propriété communale.</p>

- La zone urbaine (U) comprend également un secteur dédié aux **activités économiques**

Justification de la délimitation des secteurs

- **UX** : il délimite les secteurs accueillant des activités économiques, notamment la zone d'activités économiques intercommunale située à l'ouest du village, ainsi qu'une zone artisanale à l'est, route de Saasenheim. Ces 2 zones n'offrent plus de disponibilités foncières. Les derniers terrains disponibles sont déjà réservés. On notera que la demande locale d'espaces dédiés à l'activité est forte car il reste peu de zones d'activité disponibles au Nord du territoire et au sud, Marckolsheim est relativement éloigné et n'est généralement pas envisagé comme une possibilité d'implantation alternative par les entreprises locales.  
On notera également la présence d'une zone UX entre la rue de la Potence et la rue du Moulin entièrement occupée mais peu structurée en comparaison avec les 2 autres.
- **UL** : il délimite un secteur destiné au développement des activités touristiques et de loisirs. Il traduit l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le développement des équipements touristiques ». Il correspond à une activité de location d'hébergements de type chalets implantés au sein d'un parc arboré.

Justification des principales dispositions réglementaires

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UX</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : activités de service, hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics (sauf les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ainsi que les lieux de culte)</p> <p>Autorisées sous conditions : artisanat, commerce de gros, industrie, entrepôt</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur UX confortent leur vocation économique.</p> <p>Les nouveaux logements de fonction ne sont pas autorisés dans le règlement et il n'est pas prévu de disposition spécifique pour l'existant. Le logement de fonction est donc interdit comme prévu dans le PADD : « Interdire les logements de fonction au sein des zones d'activité ». L'objectif est d'éviter un</p>



	<p>mitage des espaces économiques par des bâtiments d'habitation.</p> <p>Les autres occupations du sol autorisées avec ou sans condition sont celle adaptées à des zones d'activités mixtes.</p> <p>On notera que la restauration est interdite en zone Ux pour favoriser son implantation en cœur de village et contribuer au maintien d'une vie de village, ce qui s'inscrit dans l'orientation suivante : « Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village ».</p> <p>Les nouveaux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ont été interdits à la demande de l'ARS en raison de la sensibilité du public accueilli aux nuisances et risques de pollution. En revanche la commune accueille déjà dans la zone intercommunale des locaux associatifs, un espace enfants, un relais d'assistantes maternelles. L'évolution de ces équipements est donc prévue.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies</p>	<p>Les retraits imposés par rapport à l'alignement ont été définis pour des raisons de sécurité et pour permettre un aménagement qualitatif des abords des constructions (stationnement, végétation...).</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 10 mètres (limites zones habitation) et 3 mètres dans les autres cas</p>	<p>Le retrait plus important imposé par rapport aux limites situées au contact des zones résidentielles a pour objectif de limiter les nuisances (bruit, ombres protégées des bâtiments...).</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>15 mètres au faitage ou 12 mètres au sommet de l'acrotère</p>	<p>La hauteur maximale autorisée permet la réalisation de bâtiments d'activité, en cohérence avec la vocation de la zone, tout en assurant un gabarit cohérent avec les autres constructions du village (habitation jusqu'à 12 mètres au faitage).</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Façades : couleurs et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le cadre bâti environnant</p>	<p>L'objectif est de favoriser un paysage urbaine harmonieux à l'échelle de l'ensemble du village. Cela est d'autant plus important dans les secteurs UX puisque ceux-ci sont essentiellement situés sur les franges urbaines et les constructions sont donc particulièrement visibles dans le paysage.</p> <p>En revanche, la morphologie des bâtiments n'est pas règlementée pour favoriser une architecture adaptée aux besoins spécifiques des activités.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des remblais et déblais</p> <p>Espaces non affectés aux constructions, accès et stationnements : perméables aux eaux pluviales</p> <p>Surfaces libres de toute construction et aires de stationnement aménagées et entretenues</p>	<p>Ces dispositions traduisent l'orientation du PADD suivante : « Prévoir des espaces verts et des plantations ». Elles favorisent également la qualité paysagère et urbaine ainsi que l'infiltration des eaux pluviales permettant de limiter le risque de ruissellement des eaux.</p>

<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nombre de places en fonction des besoins</p> <p>Aires de stationnement extérieures plantées d'1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement ou linéaires de haies de 2,5 mètres par tranche entamée de 2 places</p> <p>Bureaux : pour 6 places de stationnement créées : 1 emplacement vélo</p>	
<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	<p>Ces dispositions garantissent la sécurité et la salubrité publique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet de limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Les réseaux souterrains visent à améliorer la qualité paysagère.</p>

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur UL</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : hôtels et autres hébergements touristiques ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Autorisées sous conditions : logement</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées en secteur UL confortent sa vocation touristique et de loisirs.</p> <p>Les logements de fonction sont encadrés afin d'éviter un mitage de la zone et préserver sa vocation. La réglementation des logements de fonction est inspirée de ce qui se fait en zone Ue.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 5 mètres</p>	<p>Cette disposition assure un retrait des constructions par rapport à la rue de la Potence permettant de rejoindre le centre du village.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>Maximum 6 mètres au faitage</p>	<p>Les gabarits de constructions modérés prescrits permettent l'intégration harmonieuse des constructions dans cet environnement verdoyant bordé par le canal.</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Toitures des volumes principaux à deux pans avec pente comprise entre 30° et 52°</p> <p>Exceptions : constructions annexes de 4 mètres de hauteur maximum et 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, adaptation, réfection, extension de construction existante...</p>	<p>Les toitures à deux pans permettent de conserver un paysage traditionnel et en cohérence avec les constructions déjà existantes sur le site.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Au moins 50% de la surface de la zone UL plantés en pleine terre (dont aires de stationnement végétalisées)</p>	<p>L'objectif est de mettre en valeur les atouts de la commune pour développer l'activité touristique : canal, espaces verts, pistes cyclables. C'est pourquoi, il est imposé le maintien d'espaces plantés de pleine terre au sein du secteur UL ; afin de préserver le caractère naturel et attractif du site.</p>

### **3.3.2 – La zone à urbaniser**

La zone à urbaniser (AU) comprend trois secteurs distincts.

#### Justification de la délimitation des secteurs

- **1AU** : secteur d'urbanisation future à destination principale d'habitat. La délimitation du secteur 1AU, de dimension modérée et au contact de l'espace bâti existant, permet de répondre à l'orientation du PADD suivante : « Conserver une morphologie villageoise groupée et éviter la poursuite de l'étalement urbain linéaire le long de la RD21 ». Aucun secteur 1AU n'est délimité à l'ouest du village, ce qui traduit l'orientation du PADD suivante : « Maintenir la coupure verte avec Wittisheim pour éviter tout risque de conurbation ».  
Le secteur 1AU à est implanté dans la continuité du lotissement communal. Il s'agira de la dernière tranche de celui-ci. De maîtrise foncière communale, il finalisera l'extension sud-est du village, sans dépasser la limite physique marquée par le chemin rural. Ce secteur, bien que relativement éloigné du centre, s'articule autour du principal pôle d'équipements de la commune (collège, salle polyvalente...).
- **2AUx** : secteur d'urbanisation future à plus long terme et à destination principale d'activités économiques. Il s'agit de l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale envisagée par la communauté de communes du Ried de Marckolsheim et prévu dans le PADD de Sundhouse. Elle a été calibrée pour permettre la création de lots d'une profondeur d'une soixantaine de mètres, correspondant à un gabarit moyen déjà pratiqué dans la première tranche au nord. Ces lots seront organisés autour d'une voirie centrale pour limiter le gaspillage de foncier.
- **2AUL** : secteur d'urbanisation future à plus long terme, nécessitant une procédure d'évolution ultérieure du document d'urbanisme pour être ouvert à l'urbanisation. Il est destiné à un éventuel projet d'aménagement et de mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin. Sa délimitation traduit notamment l'orientation du PADD suivante : « Favoriser le développement des équipements touristiques en lien avec les atouts de la communes (itinéraires cyclables, canal...) ». Sa délimitation s'inscrit également dans le cadre du projet de réouverture du canal à la navigation et à la réalisation de deux haltes sur le territoire de la communauté de communes dont une effectivement à Sundhouse.

#### Justification des principales dispositions réglementaires

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur 1AU</b>	Commentaire
<b>Occupations et utilisations du sol</b> Autorisées : habitation, restauration, activités de service, hôtels, bureau, centre de congère et d'exposition, cuisines dédiées à la vente en ligne Autorisées sous conditions : artisanat et commerce de détails, commerce de gros, équipement d'intérêt collectif et services publics, industrie, entrepôt	Les occupations autorisées en secteur 1AU correspondent à la vocation principalement résidentielle du secteur. Les activités autorisées sous condition assurent la compatibilité de celles-ci avec le voisinage des habitations afin de préserver la qualité du cadre de vie.
<b>Conditions d'aménagement</b> Projet d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone, éventuellement mené en plusieurs tranches et permettant la poursuite de l'urbanisation cohérente de la zone sans provoquer la formation de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles	Les conditions d'aménagement sont cohérentes vis-à-vis du classement en zone 1AU d'urbanisation future.

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Soit H/2 minimum 3 mètres</p> <p>Soit sur limite sous plusieurs conditions (hauteur maximale de 4 mètres de la construction au droit de la limite, longueur cumulée sur limite de 9 mètres maximum, longueur cumulée sur deux limites consécutives de 14 mètres maximum)</p>	<p>Idem UB</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Exceptions : aménagements, transformations, extensions des constructions existantes non conformes...</p> <p>En cas de toitures plates : 1 seul niveau en attique autorisé</p>	<p>Idem UB</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Toitures des volumes principaux soit à deux pans avec pente comprise entre 30° et 52°, soit en toiture terrasse</p> <p>Croupes, demi-croupes, coyaux et lucarnes autorisées</p> <p>Exceptions : constructions annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> et moins de 4 mètres de hauteur, extension de la construction dont la pente de toiture existante est non conforme...</p> <p>Couvertures des toitures en pente : tuiles en terre cuite. Tuiles émaillées interdites</p> <p>Façades : couleurs et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le cadre bâti environnant</p> <p>Clôtures en limite d'emprise publique : hauteur maximale de 1,8 mètre (sauf reconstruction à l'identique de murs, porches, portails anciens)</p> <p>Clôtures en limite séparative : hauteur maximale de 2 mètres</p>	<p>Idem UB</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des déblais et remblais</p> <p>Au moins 70% de la superficie de l'unité foncière non affectée aux constructions, accès et stationnement doivent être perméables aux eaux pluviales et plantée en pleine terre</p> <p>Constructions nouvelles créant du logement : plantation de 2 arbres à haute tige par logement créé. Si plus de 2 logements créés : plantation d'1 arbre à haute tige par logement.</p> <p>Constructions nouvelles créant plus de 4 logements : 25% de la surface du terrain de l'opération en pleine terre (dont aires de stationnement végétalisées)</p>	<p>Idem UAa et UB, cohérence à l'échelle du village.</p>

<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nouvelles constructions, changement de destination, réhabilitation, extension créant du logement : 2 places aménagées en extérieur par logement créé</p> <p>Opération de plus de 4 logements :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 place supplémentaire par tranche entamée de 2 logements (places en intérieur ou extérieur)</li> <li>- 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</li> </ul> <p>Opération de bureaux créant plus de 6 places de stationnement pour véhicules motorisés : 1 espace réservé au stationnement sécurisé des vélos (espace intérieur ou extérieur mais couvert et clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment)</p>	<p>Idem UAa et UB</p>
<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	<p>Ces dispositions garantissent la sécurité et la salubrité publique.</p> <p>La gestion des eaux pluviales permet de limiter le risque de ruissellement.</p> <p>Les réseaux souterrains visent à améliorer la qualité paysagère.</p>

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur 2AUx</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Autorisées : restauration, activités de service, hôtels et autres hébergements touristiques, cinéma, équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <p>Autorisées sous conditions : logement, artisanat, commerce de gros, industrie, entrepôt</p>	<p>En cohérence avec les secteurs économiques existants (UX), les dispositions réglementaires applicables au secteur 2AUx sont les mêmes.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 15 mètres de l'alignement des routes départementales et 5 mètres des autres voies</p>	
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 3 mètres</p>	
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>15 mètres au faitage ou 12 mètres au sommet de l'acrotère</p>	
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Façades : couleurs et matériaux s'intégrant harmonieusement avec le cadre bâti environnant</p>	

<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Limitation des remblais et déblais</p> <p>Espaces non affectés aux constructions, accès et stationnements : perméables aux eaux pluviales</p> <p>Surfaces libres de toute construction et aires de stationnement aménagées et entretenues</p>	
<p><b>Stationnement</b></p> <p>Nombre de places en fonction des besoins</p> <p>Aires de stationnement extérieures plantées d'1 arbre à haute tige pour 4 places de stationnement ou linéaires de haies de 2,5 mètres par tranche entamée de 2 places</p> <p>Bureaux : pour 6 places de stationnement créées : 1 emplacement vélo</p>	
<p><b>Réseaux</b></p> <p>Branchement au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'assainissement collectif</p> <p>Gestion des eaux pluviales obligatoire</p> <p>Raccordements électriques et raccordements aux réseaux de télécommunications par câbles souterrains</p> <p>Eaux usées non domestiques : autorisation, pré-traitement, etc.</p>	

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur 2AUL</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Tout est interdit exceptés : constructions, installations ou travaux destinés à la réalisation, entretien, maintenance d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ou à la protection contre les risques à condition de ne pas compromettre les possibilités d'aménagement ultérieur de la zone, affouillements, exhaussements du sol et aires de stationnement nécessaires</p>	<p>Le secteur 2AUL n'est pas aménageable en l'état. Il est destiné à la création d'une zone à vocation touristique et de loisirs à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.</p>

### **3.3.3 – La zone agricole**

La zone agricole (A) comprend les secteurs ci-dessous.

#### **Justification de la délimitation des secteurs**

- **Aa** : il délimite les espaces agricoles à préserver, à constructibilité limitée et encadrée. Ces espaces sont notamment localisés en périphérie du village (excepté frange nord déjà occupée par de nombreux bâtiments agricoles).
- **Ac** : il délimite les espaces où les exploitations agricoles peuvent s’installer et se développer. Ce secteur comprend notamment les sites agricoles existants et avait déjà été délimité ainsi dans le POS en concertation avec la profession. La délimitation du secteur Ac traduit les orientations du PADD suivantes : « 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 », « Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d’exploitation peuvent être implantés ».
- **Aca** : il est dédié au développement d’une coopérative agricole existante, située au cours de la zone Ac. Bien qu’en lien direct avec l’agriculture, ce type d’activité n’est pas considérée comme liée et nécessaire à l’activité d’une exploitation agricole. Aussi un secteur spécifique a été créé pour répondre aux besoins de développement de cette entreprise locale. Il constitue un secteur de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL) au sens du code de l’urbanisme. La délimitation du secteur Aca traduit les orientations du PADD suivantes : « Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village », « Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais ».
- **Ath** : il est dédié au développement d’une entreprise réalisant des travaux divers notamment en lien avec l’agriculture et le bâtiment. Cette entreprise a également une activité de transport. Ces activités variées ne peuvent pas être considérées comme nécessaires à l’exploitation agricole, d’où la création d’un secteur spécifique en plein cœur de la zone Ac. On notera également que ce type d’activité peut présenter des nuisances incompatibles avec le voisinage des habitations et que le maintien sur ce site à l’écart du village est donc pertinent. Il constitue un secteur de taille et de capacité d’accueil limitée (STECAL) au sens du code de l’urbanisme. La délimitation du secteur Ath traduit les orientations du PADD suivantes : « Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village », « Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais ».

#### **Justification des principales dispositions réglementaires**

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur Aa</b>	Commentaire
<b>Occupations et utilisations du sol</b> Seuls certains éléments sont autorisés, par exemple : abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d’une exploitation agricole (ouverts, légers, démontables, etc.), occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l’exploitation ou à l’entretien du canal du Rhône au Rhin, ouvrages nécessaires à la protection contre le risque d’inondation, équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l’activité agricoles notamment cribs, serres, houblonnières, stations de pompages...	Les dispositions réglementaires applicables au sein du secteur Aa traduisent la volonté de préserver ces espaces agricoles par une constructibilité très limitée et un encadrement de l’aspect extérieur des constructions ainsi que de leurs abords.  La différence de hauteur entre les abris pour animaux et les autres constructions s’explique par une volonté d’avoir une règle similaire pour les abris entre la zone A et la zone N. En revanche certaines installations comme les serres

<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales</p> <p>Retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies</p>	<p>nécessitent de monter légèrement plus haut que 4 mètres.</p> <p>Les haies monospécifiques présentent un faible intérêt paysager et environnemental sur le territoire, contrairement aux haies vives et essences végétales locales.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 3 mètres</p>	
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>Abris pour animaux : 4 mètres hors tout</p> <p>Autres constructions, installations et équipements techniques : 5 mètres hors tout</p>	
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Dépôt et stockage à l'air libre masqués par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p>	

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur Ac</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, au stockage et entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation du matériel agricole, à la transformation, au conditionnement et commercialisation des produits agricoles, habitations (sous conditions précises)</p> <p>1 logement de fonction par chef d'exploitation avec un maximum de 2</p>	
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales</p> <p>Retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies</p>	<p>Ces dispositions répondent à la vocation du secteur qui est de rendre possible l'implantation et le développement d'activités agricoles, comme prévu par le PADD.</p> <p>La hauteur des constructions modère l'impact paysager tout en rendant possible la réalisation de bâtiments agricoles.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 3 mètres</p>	<p>Les logements de fonction sont encadrés pour limiter le mitage et éviter la formation sur le long terme de hameaux agricole dans le cadre des successions des entreprises agricoles.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>Habitation : 12 mètres au faitage ou 7 mètres à l'égout principal de toiture ou sommet de l'acrotère</p> <p>Autres constructions et installations : 12 mètres hors tout</p>	
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Encadrement de l'aspect extérieur des logements de fonction et des autres destinations et sous-destinations de constructions</p>	<p>L'encadrement des logements de fonction répond à un objectif d'harmonisation des constructions avec le reste du village.</p> <p>La réglementation de l'aspect des bâtiments agricoles vise à mieux intégrer dans le paysage des</p>



<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Accompagnement végétal des abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur à base d'essences locales</p> <p>Surfaces libres de toute construction et aires de stationnement aménagées et entretenues</p> <p>Dépôt et stockage à l'air libre masqués par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p>	<p>bâtiments au gabarit important pouvant s'avérer assez impactant visuellement au sein des espaces de grande culture.</p> <p>L'encadrement des clôtures au sein des espaces agricoles répond à une volonté de faciliter les déplacements de la microfaune et de renforcer le réseau de haies contribuant au renforcement de la biodiversité.</p> <p>Les haies monospécifiques présentent un faible intérêt paysager et environnemental sur le territoire, contrairement aux haies vives et essences végétales locales.</p>
--	---

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur Aca</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Les constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce de détail ainsi que de commerce de gros en lien avec l'activité de coopérative agricole.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées correspondent à l'activité d'une coopérative agricole.</p> <p>La commune a souhaité conserver la possibilité de réaliser des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles en raison de la localisation du STECAL en plein cœur de la zone Ac en cas de reconversion du site.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales</p> <p>Retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies</p> <p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 3 mètres</p>	<p>Ces dispositions s'inscrivent dans la continuité des règles de la zone Ac puisque ce secteur est situé en plein cœur de celle-ci.</p> <p>Afin de faciliter l'intégration visuelle des constructions de ce STECAL, il est logique que les constructions répondent aux mêmes règles que celles de la zone Ac.</p>
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Non règlementé</p>	<p>La taille du STECAL est restreinte et les possibilités d'implantation également. Il n'y a donc pas lieu d'indiquer une distance maximale de recul.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>9 mètres hors tout</p>	<p>Les bâtiments actuels de la coopérative sont relativement bas (moins de 6 mètres de hauteur) et les autres bâtiments en proche périphérie du site sont eux aussi de hauteur limitée. Aussi, afin de minimiser l'impact visuel d'un nouveau bâtiment, la hauteur a été réduite par rapport au reste de la zone Ac.</p>
<p><b>Emprise au sol maximale des nouvelles constructions</b></p> <p>390 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.</p>	<p>La volonté de la commune est d'accorder un potentiel de développement de 40% d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants calculée sur la base du cadastre.</p>

<p><b>Aspect extérieur des constructions</b></p> <p>Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...), sauf contrainte technique ou mise en place de dispositifs de production d'énergie</p> <p>Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.</p>	<p>La réglementation de l'aspect extérieur vise à mieux intégrer dans le paysage des bâtiments au gabarit important pouvant s'avérer assez impactant visuellement au sein des espaces de grande culture.</p> <p>L'encadrement des clôtures au sein des espaces agricoles répond à une volonté de faciliter les déplacements de la microfaune et de renforcer le réseau de haies contribuant au renforcement de la biodiversité.</p> <p>Les haies monospécifiques présentent un faible intérêt paysager et environnemental sur le territoire, contrairement aux haies vives et essences végétales locales.</p>
<p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p> <p>Accompagnement végétal des abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur à base d'essences locales</p> <p>Surfaces libres de toute construction et aires de stationnement aménagées et entretenues</p> <p>Dépôt et stockage à l'air libre masqués par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales</p> <p>Haies monospécifiques interdites</p>	

Synthèse des principales règles pour le <b>secteur Ath</b>	Commentaire
<p><b>Occupations et utilisations du sol</b></p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux activités de travaux agricoles, de travaux publics et de transport.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.</p>	<p>Les occupations et utilisations du sol autorisées correspondent aux activités actuellement présentes sur le site.</p> <p>La commune a souhaité conserver la possibilité de réaliser des constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles en raison de la localisation du STECAL en plein cœur de la zone Ac en cas de reconversion du site.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>Retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales</p> <p>Retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies</p>	<p>Ces dispositions s'inscrivent dans la continuité des règles de la zone Ac puisque ce secteur est situé en plein cœur de celle-ci.</p> <p>Afin de faciliter l'intégration visuelle des constructions de ce STECAL, il est logique que les constructions répondent aux mêmes règles que celles de la zone Ac.</p>
<p><b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>Retrait d'au moins 3 mètres</p>	
<p><b>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b></p> <p>Tout point de la nouvelle construction devra être situé à une distance inférieure à 60m d'une construction existante</p>	<p>Le STECAL est d'une taille relativement importante compte-tenu des vastes espaces de stockage de gravas présents sur le site. Afin d'éviter un mitage trop important des constructions sur la parcelle, la commune a souhaité que le ou les futurs bâtiments soient implantés à proximité de ceux existants.</p>
<p><b>Hauteur maximale des constructions</b></p> <p>9 mètres hors tout</p>	<p>Les bâtiments actuels de l'entreprise sont relativement bas (moins de 6 mètres de hauteur pour le bâtiment d'activité et moins de 9 mètres pour l'habitation) et les autres bâtiments en proche périphérie du site sont eux aussi de hauteur limitée. Aussi, afin de minimiser l'impact visuel d'un nouveau bâtiment, la hauteur a été réduite par rapport au reste de la zone Ac et sera en cohérence avec les hauteurs existantes.</p>

<p><b>Emprise au sol maximale des nouvelles constructions</b> 330 m<sup>2</sup> d'emprise au sol cumulée.</p>	<p>La volonté de la commune est d'accorder un potentiel de développement de 40% d'emprise au sol supplémentaire, par rapport à l'emprise au sol des bâtiments existants calculée sur la base du cadastre (non compris le logement de fonction existant)</p>
<p><b>Aspect extérieur des constructions</b> Une homogénéité devra être recherchée dans les types toitures et de couvertures utilisées au sein d'une même exploitation (couleurs, matériaux, formes...), sauf contrainte technique ou mise en place de dispositifs de production d'énergie Les couleurs et les matériaux employés devront garantir la bonne intégration de la construction dans le paysage environnant.</p> <p><b>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b> Accompagnement végétal des abords des constructions de grande envergure et de grande hauteur à base d'essences locales Surfaces libres de toute construction et aires de stationnement aménagées et entretenues Dépôt et stockage à l'air libre masqués par une paroi périphérique ou rideau végétal à base d'essences locales Haies monospécifiques interdites</p>	<p>La réglementation de l'aspect extérieur vise à mieux intégrer dans le paysage des bâtiments au gabarit important pouvant s'avérer assez impactant visuellement au sein des espaces de grande culture. L'encadrement des clôtures au sein des espaces agricoles répond à une volonté de faciliter les déplacements de la microfaune et de renforcer le réseau de haies contribuant au renforcement de la biodiversité. Les haies monospécifiques présentent un faible intérêt paysager et environnemental sur le territoire, contrairement aux haies vives et essences végétales locales.</p>

### **3.3.4 – La zone naturelle**

#### **Justification de la délimitation de la zone**

La zone naturelle N couvre les îlots boisés à protéger, les abords du canal du Rhône au Rhin, ainsi que la moitié est du territoire communal, identifiée en site Natura 2000.

La délimitation de la zone N traduit les objectifs du PADD suivants : « Préserver les massifs forestiers », « Préserver les espaces à forte valeur environnementale notamment ceux situés le long du Rhin et ceux concernés par les sites Natura 2000 », « Préserver et améliorer les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leurs ripisylves ».

#### **Justification des principales dispositions réglementaires**

Synthèse des principales règles pour le secteur N	Commentaire
<b>Occupations et utilisations du sol</b> Seuls certains éléments sont autorisés, par exemple : abris de pâture pour animaux liés et nécessaires aux activités d'une exploitation agricole (ouverts, légers, démontables, etc.), occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation ou à l'entretien du canal du Rhône au Rhin, ouvrages nécessaires à la protection contre le risque d'inondation...	Ces dispositions assurent une constructibilité limitée et encadrée au sein du secteur N, en cohérence avec la volonté de préserver et de mettre en valeur ces espaces naturels.
<b>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b> Retrait d'au moins 25 mètres de l'axe des routes départementales Retrait d'au moins 4 mètres de la limite d'emprise des autres voies	
<b>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b> Retrait d'au moins 3 mètres	
<b>Hauteur maximale des constructions</b> 4 mètres hors tout	

## **3.4 - Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP**

La répartition des prescriptions entre OAP et règlement dépend notamment du degré de précision que la collectivité souhaite donner à chaque prescription. Les futurs aménagements doivent, en effet, être conformes aux dispositions réglementaires et doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du règlement écrit du PLU encadrent notamment de manière précise et mesurable l'implantation et la hauteur des nouvelles constructions ainsi que l'aspect extérieur de celles-ci. Les OAP précisent et complètent ces dispositions en :

- rappelant la densité résidentielle à respecter au sein des zones d'urbanisation future,
- précisant l'implantation des constructions au sein de la zone en fonction de leur typologie,
- illustrant le principe de desserte routière et d'accès à la zone, notamment en lien avec la trame viaire existante en périphérie,
- illustrant les principes de cheminements doux,
- localisant les principes de franges végétalisées et d'espaces verts, etc.
- définissant des principes de création d'espaces publics et de d'espaces de stationnement.

Les dispositions réglementaires et les orientations d'aménagement et de programmation sont complémentaires notamment dans la traduction des principaux objectifs fixés dans le PADD de Sundhouse :

### **3.4.1 – Les objectifs de densité et de limitation de la consommation de l'espace**

Ces objectifs fixés dans le PADD sont repris dans les OAP pour le secteur d'extension de l'urbanisation à vocation résidentielle. Ils complètent les dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces urbains et à urbaniser par le fait d'autoriser les implantations des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques et sur limites séparatives.

### **3.4.2 – Les objectifs de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

Alors que le règlement écrit encadre l'aspect extérieur des constructions (toitures, ouvertures, façades...), les OAP définissent aussi un principe de réalisation de franges paysagères, d'espaces verts, etc. L'ensemble de ces éléments contribue à la qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale des sites de projet.

### **3.4.3 – Les objectifs de mixité fonctionnelle et sociale**

La mixité fonctionnelle est trouvée au travers des dispositions réglementaires, plus particulièrement à travers les usages et affectations des sols interdits ou autorisés sous conditions au sein du règlement.

La mixité sociale est trouvée à travers les OAP qui œuvrent en faveur d'un programme de logements diversifié au sein du secteur 1AU (taille des logements, statut d'occupation, formes d'habitat).

### **3.4.4 – Les réponses aux besoins de déplacement et de stationnement, et desserte par les voies et réseaux**

Concernant le stationnement, le règlement écrit fixe des normes quantitatives selon les secteurs et les usages.

En matière de voies et réseaux, le règlement rend obligatoire le raccordement aux réseaux collectifs. Il détermine également les dimensions des accès et voiries.

Les OAP fixent les localisations et les principes d'accès et de desserte pour faciliter les déplacements et les connexions avec le tissu urbain existant.

### **3.4.5 – La prise en compte des risques et des nuisances**

Le territoire de Sundhouse est peu sujet aux risques naturels ou technologiques, notamment dans les zones urbaines.

Le règlement du PLU permet toutefois de limiter le risque de ruissellement des eaux en imposant le maintien de sols perméables aux eaux pluviales.

Les OAP permettent la réalisation de franges végétalisées afin de limiter les nuisances éventuelles pouvant être générées par l'activité agricole dans les champs situés à proximité.

Le règlement écrit impose le respect de la cote des plus hautes eaux connues de la nappe pour le niveau des sous-sols, afin de limiter l'exposition au risque d'inondation par remontée de nappe.

# PARTIE 5 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

## 1 - Evaluation des incidences

### 1.1 - Evaluation du PADD

#### 1.1.1 Considérations liminaires

Le plan d'aménagement et de développement durable est le document politique du plan local d'urbanisme : il indique les orientations et les objectifs de la planification urbaine. Une orientation, par définition, est exprimée en termes relativement généraux. Prenant en compte les objectifs nationaux d'économie foncière, de préservation de la biodiversité, des paysages et du patrimoine, de mixité fonctionnelle, de mobilité douce et de lutte contre la dérive climatique, il exprime habituellement une ambition favorable à l'environnement, ce terme étant pris ici dans son acceptation la plus large.

Il reste à vérifier la cohérence entre les intentions et les actes concrets. C'est l'objet des chapitres qui suivent.

#### 1.1.2 Evaluation des orientations du PADD

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

Quelques aspects méritent cependant attention :

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

Le PLU prévoit un taux de variation annuelle moyen de 0,6 % entre 2021 et 2031. La population de Sundhouse pourrait atteindre 1960 habitants en 2030, soit 142 habitants supplémentaires par rapport aux effectifs de 2018.

Orientations		Incidence sur l'environnement
<b>1. Aménagement et urbanisme</b>		
1.1	Modérer la croissance démographique pour maîtriser le développement urbain.	Croissance démographique avoisinant les 3% entre 1999 et 2014. Cette orientation limite la consommation d'espace naturel et agricole.
1.2	Conserver une morphologie villageoise groupée et éviter l'étalement urbain le long de la RD21.	Favorable au paysage. Limite l'étalement urbain et assure une bonne insertion du village dans son environnement.
1.3	Préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien	Le centre ancien donne au village son identité et à la communauté villageoise son ancrage historique et culturel.
1.4	Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien	Risque de banaliser le paysage et d'introduire des incohérences visuelles
1.5	Préserver des espaces verts et réaliser des plantations, notamment dans les opérations d'habitats collectifs.	Favorable à la faune anthropophile, améliore le cadre de vie des habitants et assure une tempérance des températures lors des périodes de canicule.
1.6	Favoriser la mobilisation des dents-creuses.	A réaliser avec discernement pour répondre à l'orientation 1.5. et préserver les capacités d'accueil biologique du village
1.7.	Offrir une liberté » d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat récent et futur	?
1.8	Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes existants.	Evite les discordances architecturales et conserve la cohérence du paysage bâti.
1.9.	Encadre les conditions d'implantation dans les zones dédiées à l'habitat	Objectif : réduire les nuisances
<b>2. Paysage</b>		
3.1	Améliorer le traitement des franges urbaines, par la réalisation de plantations lors des futurs aménagements.	Assure l'insertion du village dans son site, améliore les entrées de villes et évite les linéaires d'urbanisation éloignés du centre fédérateur
3.2	Conserver les plantations servant de transition au niveau de l'entrée Ouest.	
3.3	Maintenir la coupure verte avec Wittisheim pour éviter tout risque de conurbation.	
<b>3. Habitat</b>		
2.1	Maintenir une offre de logement diversifiée	Favorise la mixité sociale et l'installation de jeunes couples.
2.2	Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes.	Préserve le patrimoine qui fait l'identité du village



2.3	Densifier le bâti en favorisant les logements intermédiaires dans le respect des volumes des bâtiments actuels.	Economise du foncier, assure l'intégration des nouvelles constructions dans le village.
2.4.	Poursuivre le développement des logements aidés	Par des opérations de taille maîtrisée
2.5	Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins.	Evite l'engorgement du domaine public. Permet de construire un nombre de place correspondant juste aux besoins, limitant ainsi l'imperméabilisation d'une trop grande superficie de sol.

#### 4. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

4.1	Préserver les massifs forestiers.	Protège les réservoirs de biodiversité, les éléments de structuration du paysage, et les puits de carbone.
4.2	Préserver les espaces à forte valeur environnementale.	Favorables aux objectifs de maintien de la diversité vivante du territoire. Préserve les hotspots locaux de biodiversité.
4.3	Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés.	Très favorable à la préservation des paysages du Ried.

#### 5. Préservation ou remise en état des continuités écologiques

5.1	Préserver les continuités écologiques formées par les cours d'eau et leur ripisylves.	Nécessaire à la perméabilité biologique du territoire. Répond aux exigences du schéma régional de cohérence écologique et du SDAGE Rhin Meuse
-----	---	---

#### 6. Transports et déplacements

2.1	Poursuivre le développement des liaisons douces le long du canal du Rhône au Rhin	Le canal offre un bon adossement pour une piste cyclable. Les liaisons douces contribuent à la lutte contre le réchauffement climatique
2.2	Développer les liaisons douces dans le village	Les liaisons douces sont positives dans le village comme à l'extérieur.
2.3	Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables et les liaisons avec le collège	
2.4.	Améliorer les liaisons entre le lotissement le « Clos du Moulin » et le cœur du village	
2.5.	Définir des règles qualitatives de création de voies et accès	Favorise la qualité du paysage urbain

#### 7. Développement économique et équipement commercial

7.1	Prévoir l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale.	Economise le foncier par une mutualisation des aires de stationnement
7.2	Maintenir et développer le commerce de proximité dans le village	Le développement de services et d'équipements publics au cœur du village, accessible par des cheminements doux permet d'économiser les déplacements et contribue à limiter les rejets de CO <sub>2</sub> atmosphérique.
7.3	Réduire les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local.	?
7.4.	Conserver une offre commerciale complémentaire au sein du pôle relais	Comme 7.2.
7.5	Maintenir les exploitations agricoles dans le village et autoriser leur développement, en compatibilité avec l'habitat.	Réduit l'impact paysager des sorties d'exploitation agricole et conserve au village une animation propre à la paysannerie
7.6	Implanter les sorties d'exploitation en conciliant projet agricole, développement urbain, préservation de l'environnement et du paysage.	
7.7	Interdire les logements de fonction dans les zones d'activités.	Les habitations au sein de la zone d'activité peuvent constituer un frein au transfert de locaux après la cessation d'une entreprise
<b>8. Equipements et loisirs</b>		
8.1	Préserver et compléter l'offre existante en équipements, notamment de loisirs.	Sans effet environnemental
8.2.	Limiter le rapprochement des habitations de la salle polyvalente	Evite des conflits de voisinage liés aux bruits
8.3	Développer les équipements touristiques en lien avec les atouts de la commune (itinéraires cyclables, canal...)	Sans effet sur l'environnement
<b>9. Développement des communications numériques</b>		
9.1	Développer l'accès aux technologies numériques et tirer profit du développement à venir du très haut débit sur le territoire pour accompagner les projets de création d'entreprises locales.	Sans effet sur l'environnement si la fibre est mise en souterrain
<b>10. Réseaux d'énergie</b>		
10.1	Permettre le développement des énergies renouvelables.	Risque de dérapage si l'exigence de respect des paysages et des terres agricoles n'est pas pris en compte
<b>11. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b>		
11.1	Réaliser en renouvellement urbain au moins 30% des logements envisagés à l'horizon 2040	Economise du foncier. La rénovation de logement contribue à la lutte contre la dérive climatique et contre la précarité énergétique.

11.2	Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble dont la vocation principale est l'habitat	Favorise la mixité sociale et l'arrivée de jeune couple
11.3	Mobiliser environ 2 ha de zone à urbaniser à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat	S'inscrit dans la volonté collective de réduire le processus d'artificialisation des sols
11.4	Mobiliser environ 9,5 ha du T0 à l'horizon 2040 pour l'habitat	
11.5	Réduire de 25% l'artificialisation à l'horizon 2040 par rapport à celle réalisée au cours des 10 dernières années	
11.6	Respecter une densité moyenne d'au moins 30 logements/ha dans les opérations d'aménagement en extension urbaine dont la vocation principale est l'habitat.	

## 1.2 - Examen des différentes zones d'extension urbaine

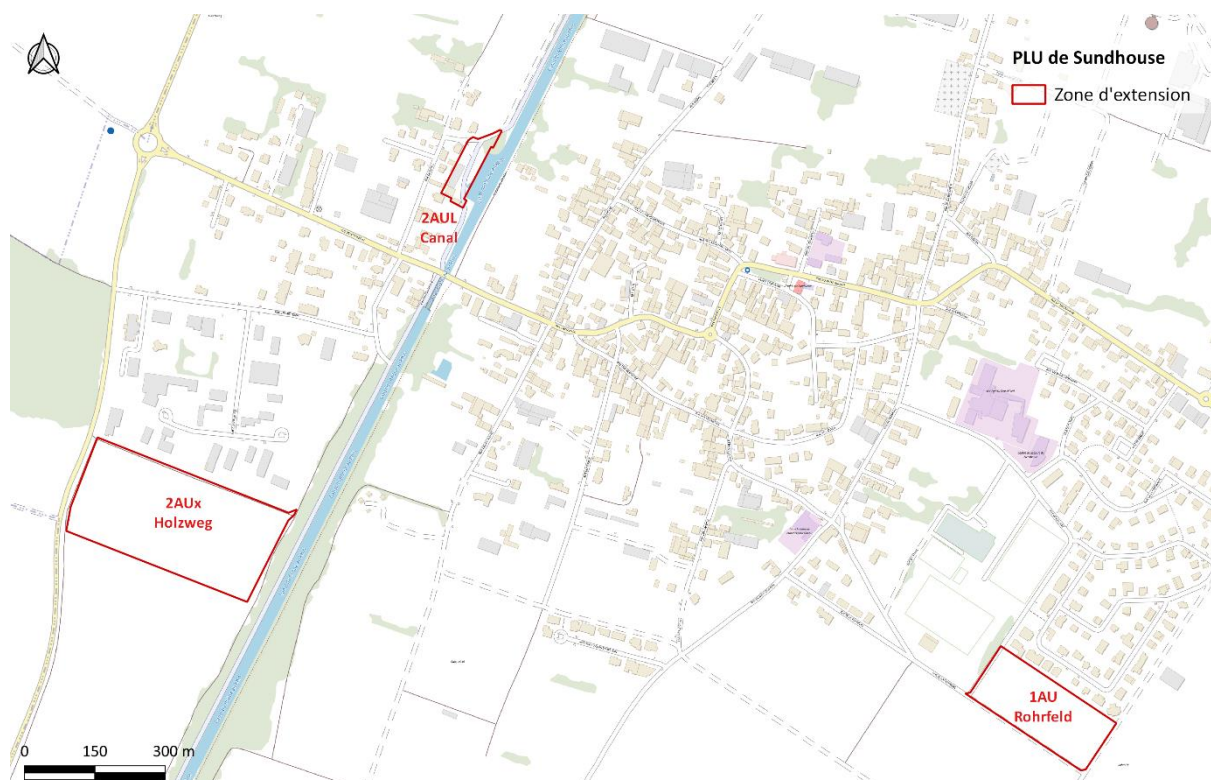
### Localisation et importance des extensions urbaines

Le projet de plan local d'urbanisme ouvre à l'urbanisation 3 secteurs, dont un à vocation résidentielle, un à vocation d'activité, un à vocation de loisirs. Ces zones d'extension urbaine totalisent une superficie de 6,02 hectares, dont 4,37 ha en urbanisation différée.

### Détail des zones d'extension urbaine

Secteur	Destination	Superficie ha
<b>1AU</b> Rohrfeld	Habitat : immédiatement constructible sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble	1,65
<b>2AUL</b> Canal	Tourisme et loisirs.	0,35
<b>2AUx</b> ZA Holzweg	Extension de la zone d'activités intercommunale	4,02
<b>TOTAL</b>		<b>6,02</b>

### Localisation des zones d'extension urbaine



### **1.2.1 Le secteur 1AU du Rohrfeld**

**Superficie** : 1,65 hectare

**Nombre de maisons individuelles possible (30 log./ha)** : 49

**Vocation** : résidentielle

**Zone humide potentielle** : non

**Zone inondable** : aléa moyen de risque de remontée de nappe (toit de la nappe entre 2 et 5 mètres de profondeur)

**Occupation des sols** : cultures saisonnières

**Zonage environnementale réglementaire** : non

**Schéma de cohérence écologique** : non



Cartographie de l'occupation des sols de la zone d'extension IAU du *Rohrfeld*.

Aperçu de la zone en mars 2021 (M.Belhache, Sundhouse - mars 2021)



### **L'occupation des sols**

La zone est occupée à plus de 98% par des cultures saisonnières. Elle est longée au nord-ouest par une voie asphaltée étroite : la rue du Dr Jean Bernard.

### **Les enjeux biologiques**

Le terrain est dédié à la culture d'une plante allochtone (maïs) : les enjeux biologiques du site sont très faibles.

### **Les enjeux paysagers**

Cette extension fait avancer le front urbain en face d'une plaine agricole totalement dénuée de structures ligneuses, ce qui induit une large visibilité des futures constructions. Elle est cependant peu perceptible depuis le chemin vicinal qui mène à Richtolsheim et encore moins depuis les routes départementales.

### **Les autres enjeux**

Aucun écran végétal n'assure la transition avec les cultures saisonnières avoisinantes. Cette situation peut être la source de deux inconvénients : le bruit des pompes d'aspersion la nuit et la pollution de l'air par les produits phytosanitaires. Le premier de ces inconvénients met en jeu la tranquillité des habitants de fin avril à fin août. Le second concerne leur santé, car les produits répandus sur les cultures sont toxiques et rémanents<sup>1</sup>, suspectés de favoriser les lymphomes malins et la maladie de Parkinson. Les mesures réalisées par l'Aspa<sup>2</sup> révèlent des concentrations habituelles de l'ordre du nano gramme, sauf entre le 14 et le 28 mai, où elles atteignent des pics de 10 à 18 ng. Le produit dominant est un herbicide, le S-métolachlore, notamment utilisé dans le maïs.

Ces inconvénients peuvent être modérés par accord avec les exploitants, notamment en respectant l'interdiction d'épandre quand la vitesse du vent est supérieure à 19 km/h ainsi qu'en appliquant les conseils de la Chambre d'Agriculture : privilégier l'épandage par une hygrométrie supérieure à 60%, une ventilation comprise entre 2 et 11 km/h et une température de 8 à 25°C.

Les cultures participent, modestement, au stockage du carbone. Dans l'hypothèse où l'ensemble de la surface est aménagé, le déstockage serait de 120,2 tonnes de carbone. Ces valeurs seront compensées par les plantations que réaliseront les futurs propriétaires.

#### **Séquestration et stockage de carbone<sup>3</sup> (enjeu climat)**

Perte de capacité de séquestration en tonne de carbone par an	0,8
Déstockage en tonnes de carbone	100,6

---

<sup>1</sup> Au moment de l'aspersion, une fraction forme des aérosols dans l'air. L'érosion éolienne remobilise une autre fraction. Les teneurs dans l'air sont mesurables de mi-avril à mi-décembre (Report'Air d'Alsace, 2004).

<sup>2</sup> Atmo Grand Est aujourd'hui

<sup>3</sup> Calcul sur la base des ratios de l'INRA, d'EFESE, et de Robert et Saugier, 2003

### **1.2.2. Le secteur 2AUL du Canal**

**Superficie** : 0,35 hectare

**Nombre de maisons individuelles possible** : 0

**Vocation** : tourisme et loisirs

**Zone humide potentielle** : non (DREAL)

**Zone inondable** : non

**Occupation des sols** : bâtiments

**Zonage environnementale règlementaire** : non

**Schéma de cohérence écologique** : non

#### **L'occupation des sols**

Le terrain fait face à un élargissement du canal déclassé du Rhône au Rhin. Il porte un hangar, une pelouse rase sur sol tassé, une voie revêtue et un bosquet d'arbres et d'arbustes envahi par les ronces.



Cartographie de l'occupation des sols de la zone d'extension IAUL du Canal.

#### **Les enjeux biologiques**

L'association d'un vieux bâtiment, de l'eau et d'îlots arborés offre des conditions favorables pour les chauves-souris, qui peuvent chasser les insectes au-dessus du bassin et des frondaisons, voire se reproduire dans les combles. L'avifaune comporte des espèces communes comme le Canard colvert sur le canal et le Rouge-queue noir au niveau des constructions.

La recherche des Chiroptères dans le bâtiment est nécessaire avant de faire évoluer le site pour tenir compte d'une éventuelle présence. Pour le reste, l'aménagement du site n'est pas susceptible d'avoir

des incidences négatives : il peut, par contre, être l'occasion de valoriser les potentialités biologiques du lieu.

### **Les enjeux paysagers**

Le site est peu visible, caché par les habitations qui l'environnent ainsi que par la végétation. L'aménagement crée l'opportunité d'une valorisation paysagère en relation avec les maisons traditionnelles qui le bordent, le plan d'eau et les potagers qui lui font face.

### **Les autres enjeux**

Nous n'avons détecté aucun autre enjeu.

#### **Séquestration et stockage de carbone<sup>4</sup> (enjeu climat)**

Perte de capacité de séquestration en tonne de carbone par an	0,2
Déstockage en tonne de carbone	6

---

<sup>4</sup> Calcul sur la base des ratios de l'INRA, d'EFESE et de Gauthier



### **1.2.4 Le secteur 2AUx du Holzweg**

**Superficie** : 4,02 hectares

**Nombre de maisons individuelles possible** : 0

**Vocation** : activités

**Zone humide potentielle** : non (DREAL)

**Zone inondable** : risque de remontée de nappe entre 2 et 5 mètres

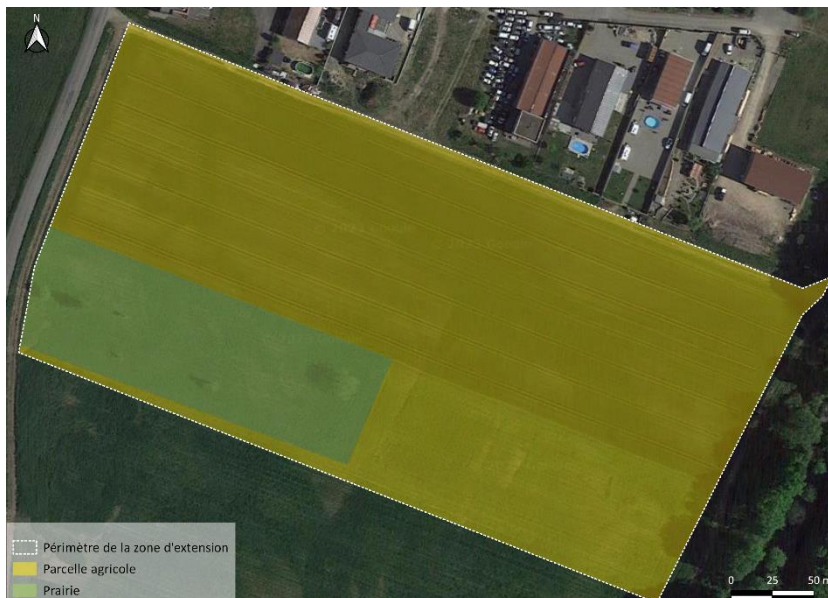
**Occupation des sols** : champ de blé et pré avec 5 arbres fruitiers

**Zonage environnementale réglementaire** : non

**Schéma de cohérence écologique** : borde un corridor : la ripisylve du canal

#### **L'occupation des sols**

Le site est entièrement consacré aux cultures saisonnières, du blé en 2020.



#### **Les enjeux biologiques**

Le champ de blé est susceptible d'accueillir la reproduction de l'Alouette des champs et d'être fréquenté, après la récolte et à l'approche de l'hiver, par de petits passereaux granivores (Bruant jaune, Pinson des arbres, Linotte mélodieuse...). Au printemps, le Lièvre et le Chevreuil fréquentent le blé en herbe, de même que le Renard chassant le Campagnol des champs. Par contre, l'essentiel de cette faune disparaît lorsque le maïs se substitue au blé.

#### **Les enjeux paysagers**

La zone d'activités marque l'entrée de Sundhouse pour les usagers de la RD705 venant de Schwobsheim.

La visibilité du site est limitée à l'Est par la ripisylve du canal, au Nord par le front bâti, à l'Ouest par les boisements et bosquets du Ried proche. Il peut être visible à peu de distance de la sortie de Schwobsheim.

### Les autres enjeux

Les enjeux climatiques sont ici très modestes et peuvent être compensés par la plantation de quelques arbres.

#### Séquestration et stockage de carbone<sup>5</sup> (enjeu climat)

Perte de capacité de séquestration en tonne de carbone par an	2
Déstockage en tonne de carbone	6

---

<sup>5</sup> Calcul sur la base des ratios de l'INRA, d'EFESE et de Gauthier

### 1.3 - les incidences sur Natura 2000

Aucun secteur d'extension urbaine ne se trouve inclût dans une zone Natura 2000.

Les zones d'extensions sont éloignées de moins de 5 kilomètres des sites Natura 2000 du secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin (directive habitats), de la Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim (directive oiseaux) et du Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin (directive oiseaux). L'aménagement des zones d'extension n'est pas susceptible d'altérer la qualité des eaux des sites Natura 2000 : les incidences sur les habitats et les espèces entièrement dépendantes des milieux aquatiques (loutre, castor, oiseaux d'eau, poissons, ...) ne peuvent être que nulles.

Les zones d'extension étant assez éloignées des sites Natura 2000, seules les surfaces en herbes et les haies pourraient intéresser des espèces visées par les directives : certains oiseaux, les chauves-souris et des lépidoptères à grand rayon d'action (chasse, recherche de partenaires, jeunes en dispersion, ...). Les habitats susceptibles d'être exploités sont néanmoins globalement absents.

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

On précisera également que les abords du Rhin, côté allemand sont également protégés par un site Natura 2000 « Rheinniederung Sasbach – Wittenweier (DE7712401) » qui couvre une surface de 4718,89 hectares. Il concerne le même type de milieux, est plus éloigné de Sundhouse que les sites Natura 2000 présentés ci-avant, aussi, il n'y a aucune incidence à attendre.

#### Zone Natura 2000 dans un rayon de 3 km autour des zones d'extension urbaine



**Analyse des interférences possibles entre les populations d'espèces ayant justifiées la désignation des sites et les zones d'extension urbaine** (Source : INPN, DREAL)

Dénomination française	Dénomination latine	Habitat	Incidence potentielle des zones à urbaniser sur les espèces des sites
<b>Rhin-Ried-Brusch, Bas-rhin</b>			
Triton crêté	<i>Triturus cristatus</i>	Points d'eau stagnante à proximité de boisements. Capacité de dispersion de l'ordre du kilomètre.	<b>Nullé.</b> Capacité de dispersion trop faible
Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	Sous-bois à petites mares. Capacité de dispersion allant jusqu'à 2km, parfois 10 km pour les jeunes à la recherche d'un nouveau territoire	<b>Nullé.</b> Capacité de dispersion trop faible
Vertigo étroit	<i>Vertigo angustior</i>	Habitat humide.	<b>Nullé.</b> Ne peut pas fréquenter les zones d'extension
Vertigo des Moulins	<i>Vertigo moulinsiana</i>	Habitat humide	
Gomphe serpent	<i>Ophiogomphus cecilia</i>	Rivière de taille moyenne avec une végétation riveraine hétérogène. Capacité de dispersion allant jusqu'à 3,5 km	
Cordulie à corps fin	<i>Oxygastra curtisii</i>	Milieux lenticulaires bordés d'arbres. Capacité de dispersion allant jusqu'à 3 km	
Leucorrhine à gros thorax	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Milieux lenticulaires végétalisés	
Agrion de mercure	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Petits cours d'eau ensoleillés et végétalisés. Capacité de dispersion réduite de moins d'1 km pour les adultes volants.	
Cuivré des marais	<i>Lycaena dispar</i>	Prairies humides et inondables. Importantes capacités de dispersion jusqu'à 20 km, la plupart du temps 3 km.	<b>Nullé.</b> Le Cuivré des marais est une espèce très mobile pouvant s'éloigner jusqu'à 20 kilomètres.
Lucane cerf-volant	<i>Lucanus cervus</i>	Feuillus et bois mort. Dispersion jusqu'à 2 km pour les mâles, 1 km pour les femelles	<b>Nullé.</b> Absence d'arbres sénescents sur les sites d'extensions
Pique-prune	<i>Osmoderma eremita</i>	Bocages denses abritant un nombre important de vieux feuillus sénescents. Dispersion faible jusqu'à 350 m	
Grand capricorne	<i>Cerambyx cerdo</i>	Milieux forestiers comportant de vieux chênes. Capacité de dispersion jusqu'à 2 km.	
Azuré de la Sanguisorbe	<i>Phengaris teleius</i>	Prairies humides à Molinie et mésophile à Sanguisorbe officinale. Faible capacité de dispersion (500 m)	<b>Nullé.</b> Capacité de dispersion trop faible
Azuré des paluds	<i>Phengaris nausithous</i>	Prairie humide à Sanguisorbe officinale. Faible capacité de dispersion (500 m)	
Murin à oreilles échanquées	<i>Myotis emarginatus</i>	Lieux boisés et parc.	<b>Faible.</b> Peut fréquenter les champs de blé pour la chasse.
Vespertilion de Bechstein	<i>Myotis bechsteinii</i>	Forêt ancienne de feuillues avec présence de cours d'eau	

Grand Murin	<i>Myotis myotis</i>	Milieux boisés à proximité d'espace découvert. Territoire de chasse jusqu'à 10 km du site	
Dicrane vert	<i>Dicranum viride</i>	Mousse mésophile sous conditions d'humidité atmosphérique en forêt feuillue	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les secteurs d'extension.
Ache rampante	<i>Apium repens</i>	Berges plates ou en pente douce des cours d'eau	
<b>Ried de Colmar à Sélestat, Bas-Rhin (Directive oiseaux)</b>			
Grande Aigrette	<i>Egretta alba</i>	Peut rechercher la nourriture dans l'espace agricole	<b>Faible.</b> Peut passer les cultures en herbe pour recherche de nourriture.
Héron pourpré	<i>Ardea purpurea</i>		
Héron cendré	<i>Ardea cinera</i>		
Cigogne noire	<i>Ciconia nigra</i>	Forêts abritant des cours d'eau. Farouche, évite les zones urbanisées	<b>Nulle.</b> Absence de conditions favorables.

Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Zones ouvertes et dégagées de cultures et pâturages, les prairies humides	<b>Faible.</b> Peut fréquenter les secteurs pour la recherche de nourriture.
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Bois entrecoupé de clairière. Farouche, évite la proximité de l'homme	<b>Nulle.</b> Absence de conditions favorables.
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Bois entrecoupé de clairière et bocage. Susceptibles de survoler le village à la recherche de nourriture. Les prairies et céréales à paille leur offrent des ressources trophiques et les arbres des points d'observation	<b>Faible.</b> Susceptible de passer en quête de nourriture
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>		
Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Cultures avec végétation arbustives et bocage. Susceptibles de survoler le village à la recherche de nourriture. Les prairies et céréales à paille leur offrent des ressources trophiques et les arbres des points d'observation	
Faucon émerillon	<i>Falco columbarius</i>	Zones ouvertes où abondent les petits oiseaux. Susceptibles de survoler le village à la recherche de nourriture	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les secteurs d'extension
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Rupestre	
Martin pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Cours d'eau de bonne qualité poissonneux	
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Forêt de vieux arbres	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les secteurs d'extension
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Prés bordés de haies épineuses.	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les secteurs d'extension

**Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim**

Bihoreau gris	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Marécages et des rivières bordés de végétation dense. Ils nichent et dorment dans les arbres.	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les secteurs d'extension
Bondrée apivore	<i>Pernis apivorus</i>	Bois entrecoupé de clairière. Farouche, évite la proximité de l'homme	

Busard Saint-Martin	<i>Circus cyaneus</i>	Cultures avec végétation arbustives et bocage.	<b>Faible.</b> Susceptible de passer dans les champs pour la nourriture
Cigogne blanche	<i>Ciconia ciconia</i>	Zones ouvertes et dégagées de cultures et pâturages, les prairies humides	
Faucon pèlerin	<i>Falco peregrinus</i>	Rupestre	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les zones d'extension.
Grande Aigrette	<i>Egretta alba</i>	Recherche de nourriture dans les prés parfois à proximité des habitations	<b>Faible.</b> Peut fréquenter les secteurs en herbe pour la recherche de nourriture
Martin-pêcheur d'Europe	<i>Alcedo atthis</i>	Cours d'eau de bonne qualité poissonneux	<b>Nulle.</b> Absence de conditions favorables
Milan noir	<i>Milvus migrans</i>	Cours d'eau et milieux prairiaux bocagers.	<b>Faible.</b> Susceptible de passer en quête de nourriture
Milan royal	<i>Milvus milvus</i>		
Pic cendré	<i>Picus canus</i>	Forêt de vieux arbres	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables
Pic mar	<i>Dendrocopos medius</i>		
Pic noir	<i>Dryocopus martius</i>		
Pie-grièche écorcheur	<i>Lanius collurio</i>	Prés bordés de haies épineuses.	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables
Guêpier d'Europe	<i>Merops apiaster</i>	Rivières aux berges sableuses	<b>Nulle.</b> Absence d'habitats favorables dans les zones d'extension

## **1.4 - Les incidences sur la nature ordinaire**

### **1.4.1 Les incidences sur la flore et la faune**

Les extensions urbaines sont envisagées sur des espaces à faible enjeu biologique. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme conforte l'inconstructibilité de la majeure partie du territoire communal.

Dans ces conditions, le plan ne peut avoir aucune incidence négative sur la nature ordinaire.

### **1.4.2 Les interférences avec la trame verte et bleue**

Les réservoirs de biodiversité identifiés à Sundhouse, la forêt de Schoenau<sup>6</sup> et le ruisseau du Rankgraben, sont protégés dans le PLU par un classement en zone naturelle.

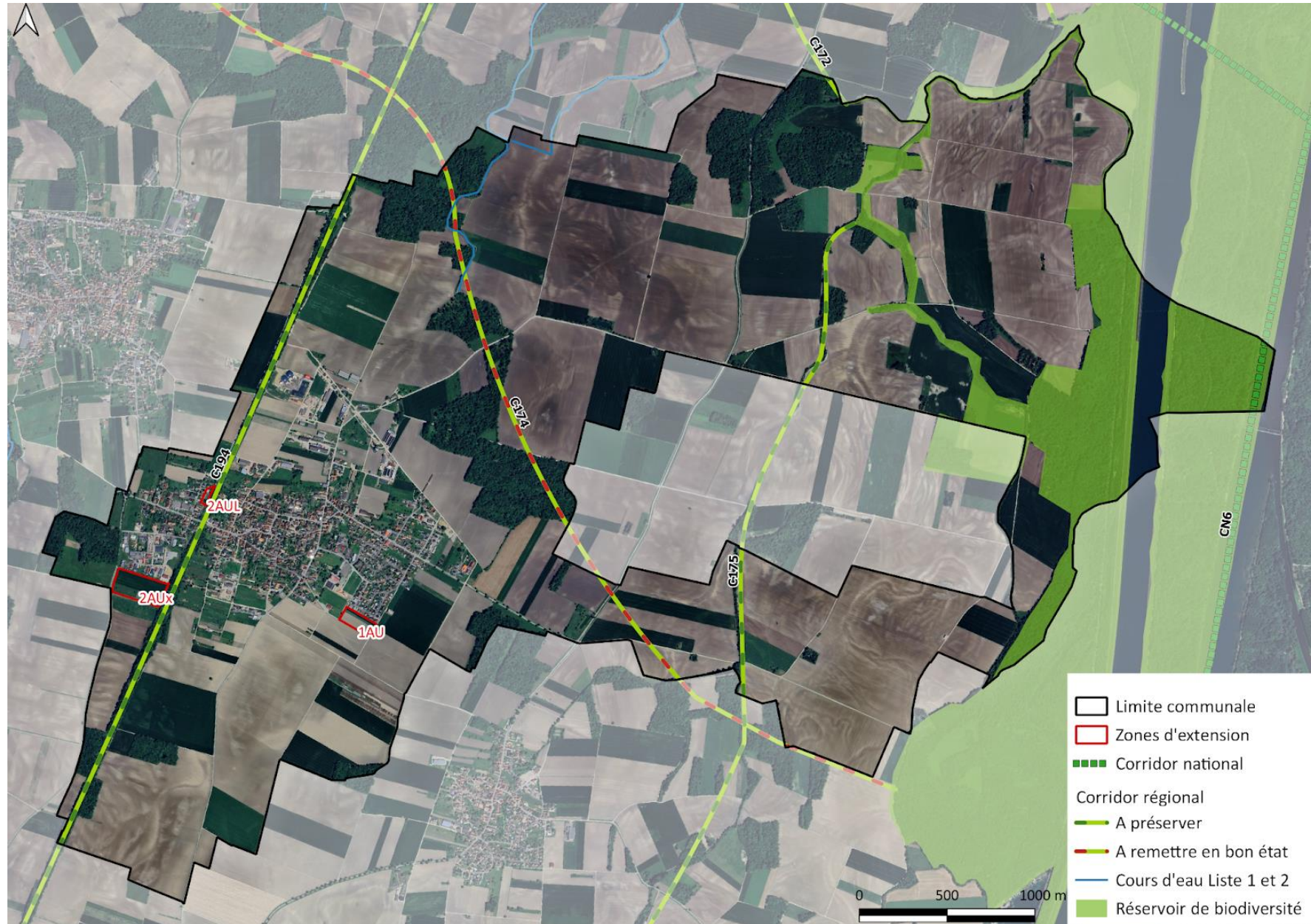
Les deux principaux corridors fonctionnels, le canal déclassé du Rhône au Rhin (C194) et l'Ischert (C175) pour le Sonneur à ventre jaune, la Rainette verte, l'Azuré des paluds, l'Agrion de Mercure et le Gobemouche noir, sont également préservés par leur classement en zone N.

Les zones d'extension n'empiètent sur aucun réservoir de biodiversité ni sur aucun corridor identifié dans le schéma régional de cohérence écologique. Cette urbanisation n'aura pas de conséquence pour la circulation des espèces. L'obligation de planter des arbres à haute tige est de nature à favoriser la circulation des mammifères arboricoles et des oiseaux dans les nouveaux quartiers.

---

<sup>6</sup> Le territoire de Sundhouse ne comporte qu'une lisière de cette forêt

Position des extensions urbaines par rapport à la trame verte et bleue.







## 1.5 - Les incidences sur l'eau

### 1.5.1. La consommation d'eau potable

En 2016, 75 000 m<sup>3</sup> d'eau ont été vendu par le syndicat des eaux et de l'assainissement Alsace Moselle à la commune de Sundhouse, pour 1 738 habitant desservis. La consommation moyenne d'eau annuelle par habitant est de 43 m<sup>3</sup>/an/hab. En 2020, la production journalière maximale du forage du *Bentzenleh* est de 1 800 m<sup>3</sup>/jour en pompage 24h/24H et il n'est mobilisé qu'à 12,0 % pour Sundhouse.

Le PLU autorise un accroissement de la population d'au moins 252 personnes supplémentaires<sup>7</sup>, pour atteindre 2070 habitants à l'horizon 2040<sup>8</sup>. Cette évolution se traduira par un besoin supplémentaire en eau potable de l'ordre de 10 000 m<sup>3</sup> par an (hors zone de loisirs)<sup>9</sup>. Le captage sera alors mobilisé à 13 % de ses capacités journalières. Les ressources locales en eau sont suffisantes.

En l'absence de données sur les futures implantations dans les secteurs à vocation de loisirs et d'activités, il n'est pas possible de prévoir l'augmentation des prélèvements qui leur est liée. Les capacités de production du captage et le faible taux de mobilisation actuel permettent cependant de penser que les ressources seront suffisantes.

Etat des ressources en eau\*

Année	2018	2040
Population desservie par le forage	1 818	2070
Volumes totaux vendus (m <sup>3</sup> )	78 174	89 010
Taux de mobilisation du captage (%)	12,0	13

\* hors zones de loisirs et d'activités

### 1.5.2. La protection des captages d'eau potable

L'eau distribuée à Sundhouse est tirée d'un puit situé entre Sundhouse et Wittisheim (forage du *Betzenleh*), déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 6 mars 2003 et disposant des périmètres de protection réglementaire.

Les quatre secteurs d'extension n'interfèrent avec aucun des périmètres de protection.

<sup>7</sup> 30 logements par hectare sur 3,15 hectares, et 2,5 personnes par foyer

<sup>8</sup> 1837 habitants en 2020 (INSEE)

<sup>9</sup> A même consommation individuelle qu'en 2016

### Localisation des zones d'extension par rapport au captage ●



#### **1.5.3. Les capacités d'assainissement**

Les eaux usées de Sundhouse sont acheminées à la station d'épuration de Schoenau, qui récolte les effluents de 4 communes, soit 3 376 habitants desservis en 2017. La station est relativement récente et date de 2011. Les eaux usées sont gérées en régie par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace Moselle.

Les 120 nouveaux habitants prévus généreront peu de charge supplémentaire à traiter. Les débits de références, qui sont les paramètres fondamentaux pour le dimensionnement de la station, sont respectés et en deçà des seuils. Les rendements sont bons pour la pollution carbonée et particulaire : 97% pour la DBO et les MES et 91% pour la DCO. Ils sont moyens pour la pollution phosphorée : 67%, mais la station ne dispose pas de traitement spécifique pour ce paramètre.

La station a montré des défaillances dans le traitement des paramètres azotés en 2016 : le rendement pour l'azote Kjeldahl<sup>10</sup> n'était que de 38,6 %, avec une concentration moyenne annuelle en sortie de STEP de 29,4 mg/l. Le traitement est considéré comme efficace pour un rendement supérieur à 75 %, avec une concentration en sortie avoisinant les 10 mg/L. La situation a été améliorée par l'installation d'une commande par sonde oxymétrique : un contrôle récent a déclaré la station conforme.

La station est suffisamment dimensionnée pour traiter les effluents supplémentaires liés à l'accroissement de population.

---

<sup>10</sup> azote organique + azote ammoniacal

**Indicateurs de la station intercommunale de Sélestat avant et après les aménagements supplémentaires prévus** (Sources : Conseil Général du Bas-Rhin : bilan 2017 du fonctionnement des STEP)

Paramètres	2017	2040
Nombre d'habitants raccordés	3 376	3 600
Type de station	Boue activée aération prolongée	
Capacité nominale (EQH)	4 000	
Débit moyen de référence par temps de pluie (m <sup>3</sup> /jour)	3 840	
Débit moyen de référence par temps sec (m <sup>3</sup> /jour)	1 200	
Débit entrant moyen (m <sup>3</sup> /jour)	622	663
Point de rejet	Rhin	

**1.5.4. Les cours d'eau, les zones inondables et les zones humides**

**Les cours d'eau**

Les cours d'eau et leur ripisylves, y compris le canal déclassé, sont préservés pour maintenir les continuités écologiques sur le territoire.

Le règlement impose une marge de recul par rapport à l'emprise des cours d'eau et du canal de 6 mètres au moins. Mais aucune extension résidentielle n'est riveraine d'un écoulement et l'extension de la zone d'activités est séparée du canal par la piste cyclable et la végétation de la digue.

L'évacuation des eaux domestiques non traitées dans les fossés, les cours d'eau et le réseau d'eau pluviale est interdite.

**Les zones inondables**

Le territoire de Sundhouse n'est soumis à aucun plan de protection du risque inondation. En revanche, les secteurs à urbaniser se trouvent dans une zone d'aléa moyen d'inondation par remontée de nappe.

Les parties du territoire soumises à un risque fort d'inondation par remontée de nappe se trouvent en zone inconstructible.

En zone urbaine, au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être gérée de façon à rester perméable aux eaux de pluie.

**Les zones humides**

*Méthodologie et localisation des sondages*

Les différents secteurs d'extension urbaine ont été expertisés le 3 mars 2021. La localisation des sondages est présentée sur la carte ci-après. La qualification de zone humide répond à l'un des 4 critères définis par l'arrêté du 24 juin 2008, modifié par l'arrêté du 1<sup>er</sup> octobre 2009 :

- la présence d'un horizon exclusivement constitué de matières organiques (histique), caractéristique des sols à tourbe (histosols) ;
- une coloration bleuâtre/verdâtre (traits réductiques) débutant à moins de 50 cm de profondeur ;

- des tâches rouilles ou noirs (traits rédoxiques) débutant à moins de 25 centimètres et qui se prolongent ou s'intensifient en profondeur ;

- des tâches rouilles débutant à moins de 50 cm et qui se prolongent ou s'intensifient en profondeur, accompagnés d'une teinte bleuâtre verdâtre qui apparaît entre 80 cm et 120 cm.

■ Le point S3 n'a pas fait l'objet de sondage : il s'agit d'un anthroposol artificiel, bétonné et bitumé (digue, piste cyclable...), n'ayant plus aucun lien avec la nappe.

■ Le point S4 révèle la présence d'un sol peu profond argilo-limono-sableux, assez filtrant. La charge en cailloux est importante et il est décarbonaté. Le sol est directement issu des alluvions de la terrasse caillouteuse du Rhin. Il ne présente aucune trace d'hydromorphie. La nappe au droit de Sundhouse circule à une profondeur moyenne de 3,98 mètres. Le record atteint en période de hautes-eaux est de 2,95 mètres. En période de basses-eaux, elle peut s'abaisser jusqu'à 5,19 mètres<sup>11</sup>.

■ Le sondage S2 révèle un sol très profond > 130 cm, de nature limono-argilo-sableux. Ce sol calcaire correspond à d'anciens chenaux de débordement et de divagation du Rhin, remplis en grande partie par les limons déposés par le fleuve. La charge en cailloux est quasi-inexistante. L'eau s'y infiltre bien et la nappe circule entre 2 et 5 mètres de profondeur. Il ne présente aucune trace d'hydromorphie. La réserve utile est importante (160 mm pour un enracinement de 90 cm) et ce type de sol est apprécié pour les cultures d'été (maïs, tournesols, ...)

■ Le point S1 révèle également un sol très profond (> 130 cm) et argileux, développé dans les mêmes conditions que précédemment. La surface du sol présente d'ailleurs d'importantes fentes de retrait. La charge en cailloux est presque nulle. De nombreuses tâches rouilles d'oxydations apparaissent à partir de 85 cm de profondeur. Ces dernières sont liées à un défaut d'infiltration des eaux de pluie dans le profil, en raison de l'importante teneur en argile. La nappe y circule à une profondeur comprise entre 2 et 5 mètres de profondeur. Ce type correspond à une classe d'hydromorphie GEPPA IIIb : il n'est pas caractéristique d'une zone humide au sens de l'Arrêté.

■ Le point S5 révèle également un sol très profond (> 130 cm), typique du Ried Blond, non hydromorphe.

---

<sup>11</sup> Source : ADES eau, BRGM infoterre, APRONA

### Localisation des sondages pédologiques



#### *Conclusion*

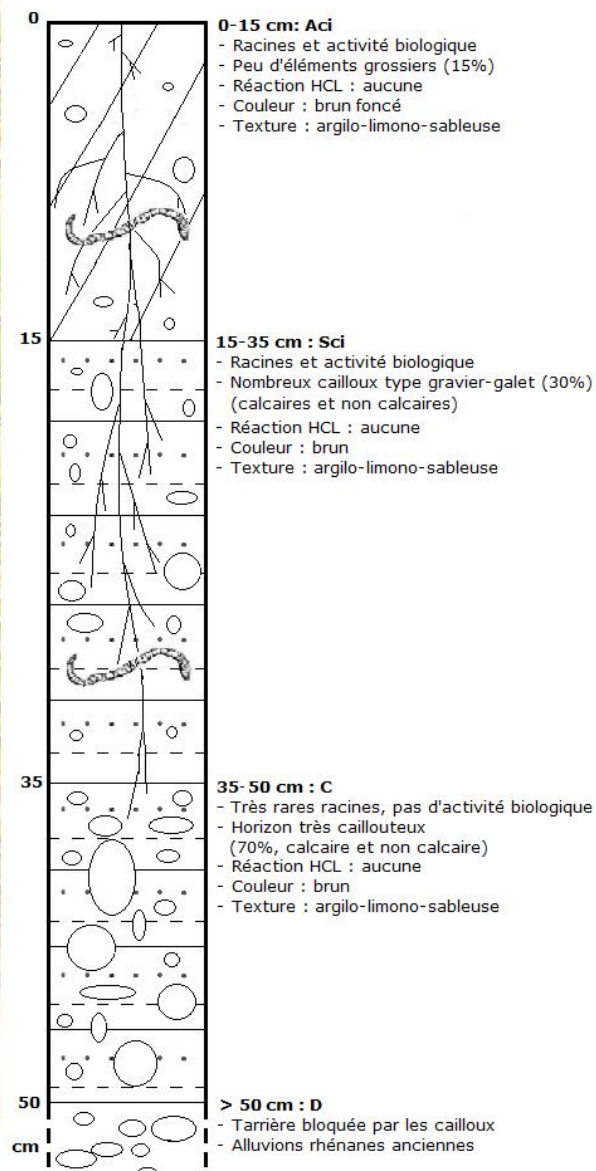
La nappe au droit de Sundhouse circule à une profondeur comprise entre 2 et 5 mètres. Elle ne peut pas influencer sur les sols. Seul le profil S1 montre des traces d'hydromorphie liées à une forte teneur en argile et à un défaut d'infiltration des eaux de pluie. Ce type d'hydromorphie n'est pas caractéristique d'une zone humide au sens de l'arrêté.

Le sondage S4 a été placé dans l'emplacement initialement envisagé pour l'extension de la zone d'activités. Aucun élément ne permet de penser que la situation est différente de l'autre côté du canal.

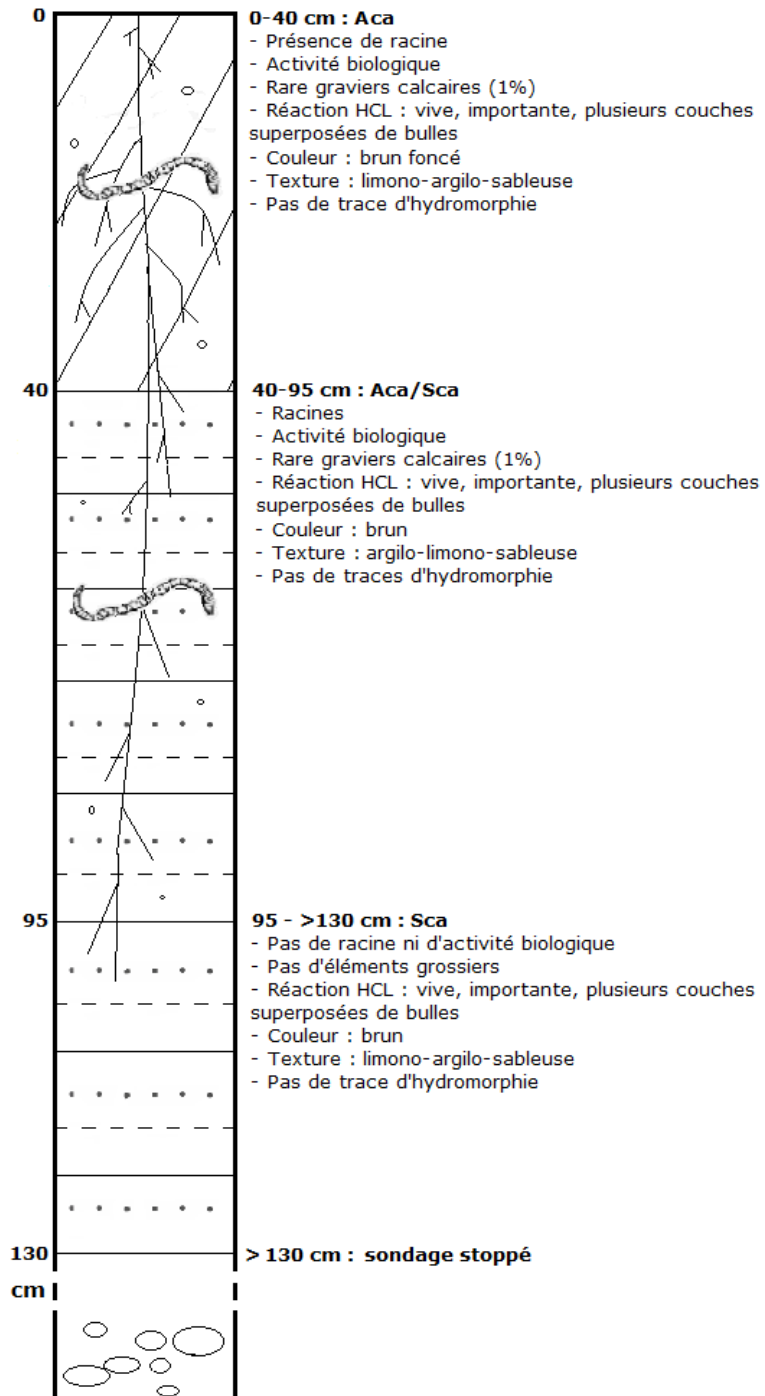
Aucun secteur d'extension ne se situe en zone humide.

**Profil S4 : Calcisol argilo-limono-sableux, leptique, très caillouteux, issu des alluvions rhénanes anciennes**

Classe d'hydromorphie GEPPA : 0

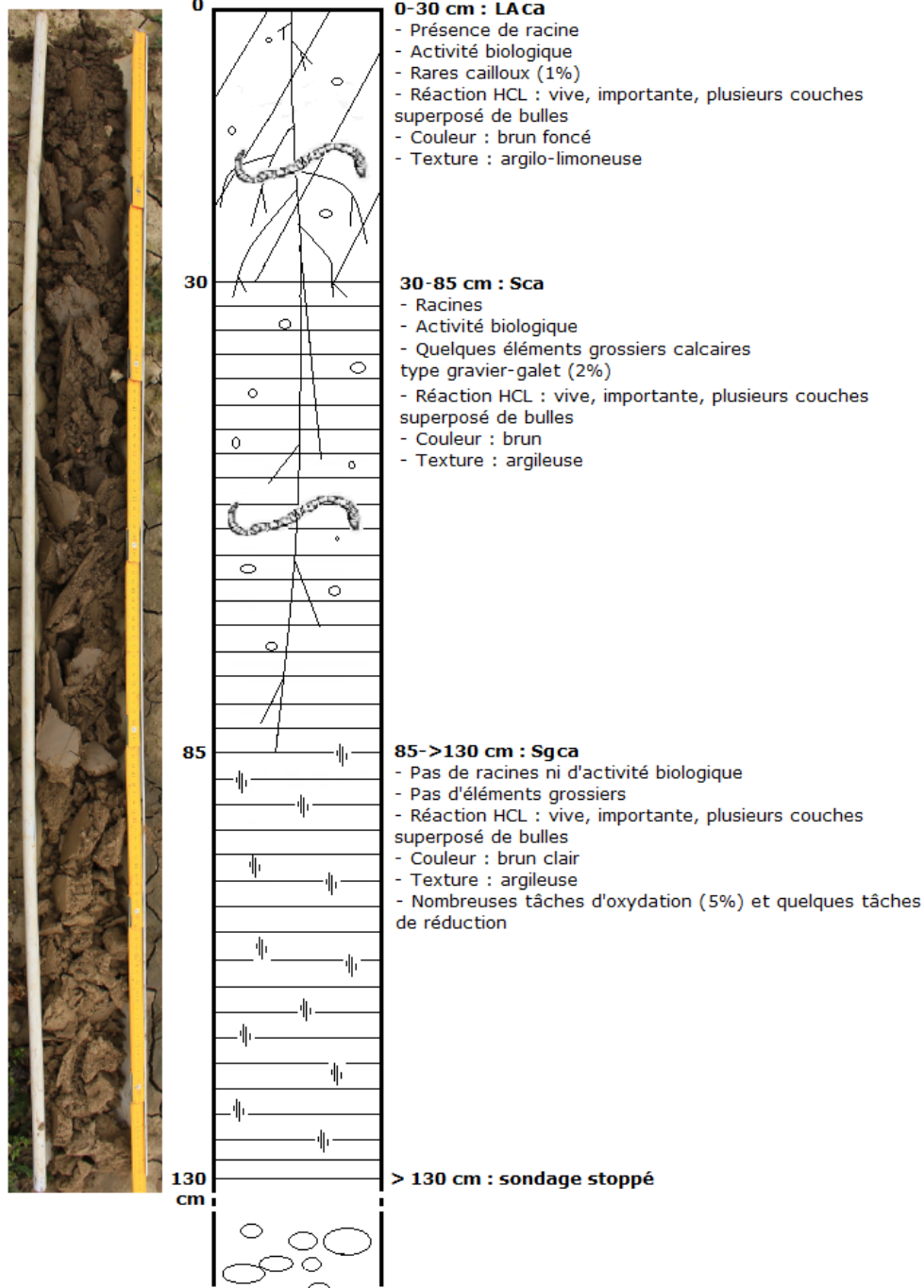


**Profil S2 : Calcisol limono-argilo-sableux, pachique, issu des alluvions rhénanes anciennes**  
 Classe d'hydromorphie GEPPA : 0



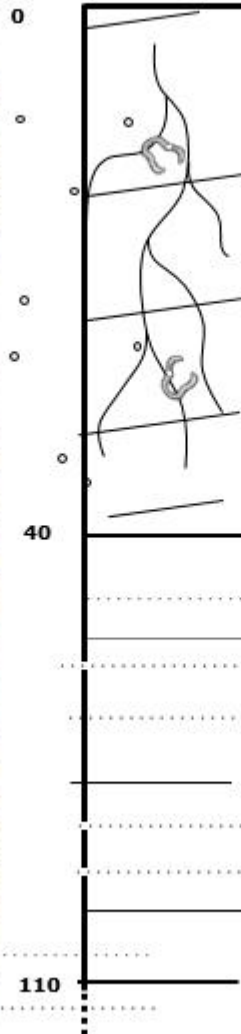
**Profil S1 : Calcisol argilo-limoneux à argileux, pachique, faiblement hydromorphe, issu des alluvions rhénanes anciennes**

Classe d'hydromorphie GEPPA : IIIb





Commune : Sundhouse  
 Profil n° 55 : Champ 2AUX  
 Classe d'hydromorphie GEPPA : Non humide



**0 – 40 cm**

- Labours
- Présence de racines
- Faible activité biologique
- 5% d'éléments grossiers
- Réaction HCL : aucune
- Couleur : brun gris
- Compacité : meuble
- Pas de trace d'hydromorphie

**40 – 110 cm**

- Pas de racine
- Pas d'activité biologique
- Pas d'élément grossier
- Réaction HCL : forte
- Couleur : blond
- Texture : Sablo-argilo-limoneux
- Compacité : meuble
- Pas de trace d'hydromorphie

**> 110 cm**

## 1.6 - Les incidences sur l'environnement physique

### 1.6.1. Les capacités de gestion des déchets

Le SMICTOM d'Alsace centrale, en charge de la gestion des déchets sur la commune de Sundhouse, collecte en moyenne 539 kilogrammes de déchets par an et par habitants<sup>12</sup>. L'accroissement de la population communale de 230 habitants à l'horizon 2040 induira une augmentation de la quantité de déchets d'environ 124 tonnes, dont 40 tonnes d'OMR, 24 tonnes de recyclables et 60 tonnes d'autres déchets (déchèteries, encombrants...).

Le SMICTOM dispose d'un centre de tri des déchets recyclables d'une capacité de 20 000 tonnes par an sur la commune de Scherwiller et d'un centre d'enfouissement d'une capacité de 20 000 tonnes par an sur la commune de Châtenois. La capacité de stockage restante de ce dernier est estimée à 96 170 tonnes. Les déchets voués à l'incinération sont envoyés vers le centre de valorisation énergétique de Strasbourg d'une capacité de 270 000 tonnes par an.

La quantité supplémentaire de déchets produite par l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune paraît supportable au regard des capacités des unités de traitement et de perspective d'évolution en faveur des recyclables.

### 1.6.2. L'évolution de la qualité de l'air

L'environnement des futurs habitants ne comporte pas de sources de pollution atmosphérique industrielle ou routière. Par contre, les habitations seront au contact direct des cultures, dont les traitements phytosanitaires chargent périodiquement l'air d'aérosols.

L'installation de nouveaux habitants se traduira par une augmentation locale des émissions de CO<sub>2</sub>, liées aux activités résidentielles et au parc automobile. A raison d'un taux d'émission moyen de 5,5 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par habitant et par an, selon Atmo Grand Est<sup>13</sup>, ce sont environ 891 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> supplémentaires qui seront émises chaque année à Sundhouse<sup>14</sup>.

### 1.6.3. L'évolution des débits routiers et l'ambiance sonore

L'installation de nouveaux résidents s'accompagne d'une augmentation du parc automobile et des déplacements motorisés.

Selon INSEE, en 2017, sur la commune de Sundhouse, 39,4% des ménages disposent d'au moins une voiture et 54,7% des ménages disposent de deux voitures ou plus. A raison de 2,5 personnes par foyer en moyenne, l'arrivée de 230 habitants, soit environ 92 foyers, ajoutera 138 véhicules au parc automobile de la commune.

En formulant l'hypothèse que les résidents du futur quartier résidentiel du Rohrfeld prendront la rue de la Pépinière puis la rue de la Vallée pour rejoindre la route départementale en direction des sites d'emploi de Muttersholz et Sélestat, et que les résidents du quartier de la rue de Richtosheim emprunteront le même cheminement, le trafic en cœur de village pourrait augmenter de 207 véhicules/jour (à raison d'un aller-retour journalier). Cette augmentation du trafic routier aura peu d'incidence sur l'ambiance sonore des rues empruntées<sup>15</sup>.

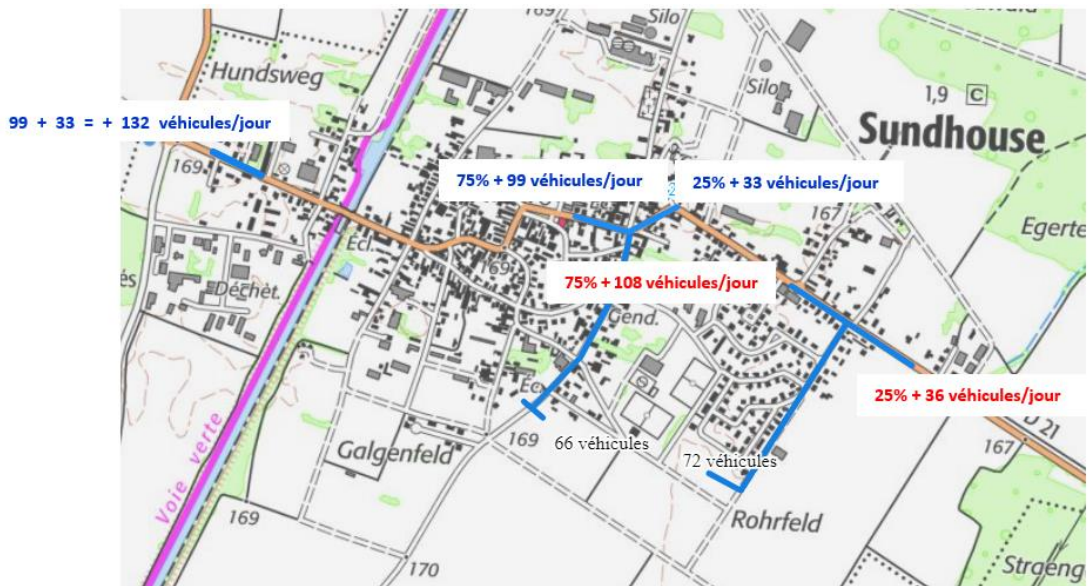
---

<sup>12</sup> Calculé sur la base des chiffres de collecte sur l'ensemble du territoire du SMICTOM d'Alsace centrale, soit 90 communes.

<sup>13</sup> ATMO Grand-Est – Invent'Air V2018

<sup>14</sup> Il s'agit, en fait, d'un déplacement des émissions de l'ancien lieu de résidence vers le nouveau

<sup>15</sup> D'autant que l'électrification d'une partie du parc réduira le bruit des moteurs et à condition que la chaussée ne soit pas rénovée par épandage de gravillons



Répartition des trafics supplémentaires sur la base d'une hypothèse selon laquelle 75 % des flux sont orientés vers Sélestat Muttersholz et 25 % en direction de Marckolsheim, Colmar et communes outre-Rhin.

#### **1.6.4. Les risques naturels et technologiques**

##### **Les risques naturels**

Les zones d'extension résidentielle sont concernées par un risque naturel d'inondation par remontée de nappe phréatique (aléa moyen à fort), qui pourrait inciter à se passer de cave ou à cuveler cette dernière.

L'ensemble de la commune est classé en zone de sismicité 3, correspondant à un risque modéré (accélération comprise entre 1,1 et 1,6 m/s<sup>2</sup>) : toutes les constructions sont soumises aux normes de constructions parasismiques PS-MI et Eurocode 8.

Les zones d'extension présentent une sensibilité faible aux risques liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles et aux coulées d'eaux boueuses.

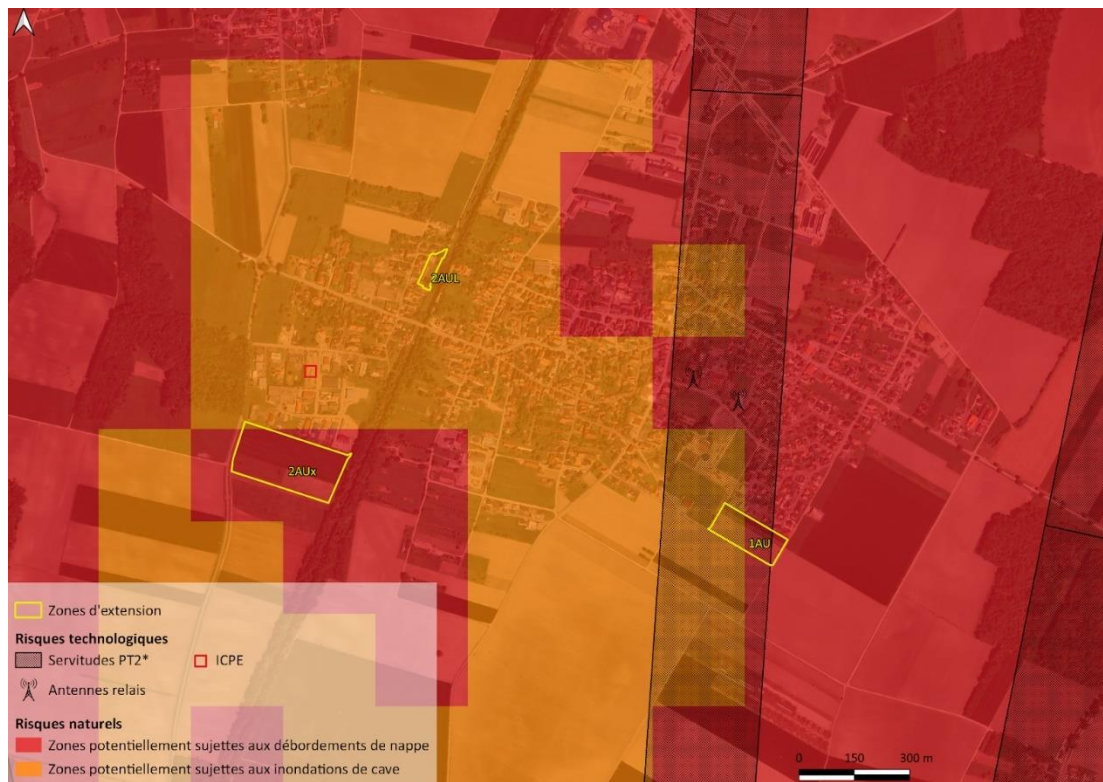
##### **Les risques technologiques**

La zone 1AU du Rohrfeld est concernée par une servitude de protection de la liaison hertzienne « Oberhausbergen-Marckolsheim » gérée par France Télécom.

Cette servitude de dégagement, instituée par l'arrêté préfectoral le 5 février 1985 au titre des articles L.54 à L.56-1 et R.21 à R.26 du code des postes et des communications électroniques, n'a pas d'incidence sur la constructibilité de la zone, car elle se résume à plafonner la hauteur des constructions à 210 mètres (NGF).

Les zones d'extension ne sont concernées par aucune autre servitude, ni périmètre de protection au titre des risques technologiques.

**Cartographie des risques naturels et technologiques recensés à proximité des zones d'extension.**



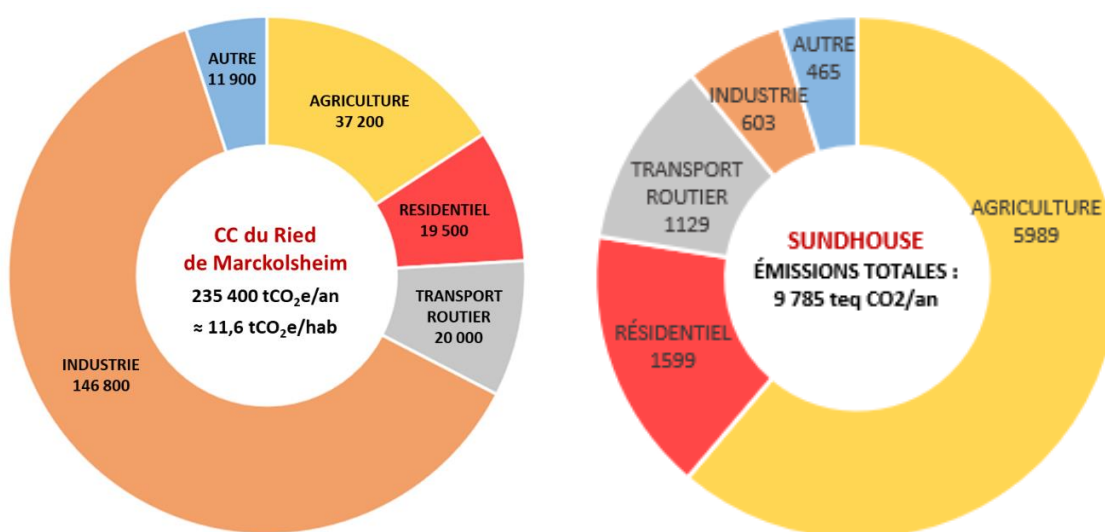
\* Servitudes de protection des centres radioélectriques d'émission et de réception contre les obstacles.

## 1.7 - Les incidences sur le climat

### 1.7.1 Les enjeux

Selon l'Observatoire Climat Air Energie du Grand-Est, la communauté de communes du Ried de Marckolsheim, à laquelle appartient la commune de Sundhouse, émet 235400 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an, soit une moyenne de 11,6 tonnes équivalent CO<sub>2</sub> par an et par habitant. L'industrie serait à l'origine de plus de la moitié de ces émissions, soit 62,4%, suivie par l'agriculture à 15,8%. Le résidentiel et le transport routier représenteraient chacun un peu plus de 8% de ces émissions de gaz à effet de serre.

Selon l'étude « Invent'air » de 2018, les hiérarchies sont différentes à Sundhouse : le secteur agricole serait le principal émetteur de gaz à effet de serre, suivi par le secteur résidentiel, puis le secteur routier.



Emission directes de GES par secteur en tCO<sub>2</sub>e/an sur le territoire de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Source ATMO Grand Est Invent'Air V2020

Émissions directes de GES par secteur en teq CO<sub>2</sub>/an (format PCAET - PRG 2013)

source : ATMO Grand Est - Invent'Air V2018

La planification peut avoir deux types d'influence sur le climat :

- en accroissant ou en diminuant les mobilités imposées par la localisation respective des sites d'habitat, d'emplois, de commerces et de services ;
- en confortant ou en amputant les puits de carbone (boisements, prairies et pâturages...).

La performance énergétique des constructions relève davantage de la loi que du PLU.

### 1.7.2 Les mobilités imposées

#### La mobilité habitat – emploi

En 2019, selon l'INSEE, la population de Sundhouse compte 852 actifs ayant un emploi et 453 emplois sur son territoire : 200 sont occupés par des actifs résidant dans la commune. Le flux d'actifs sortant de la commune (852 – 200 = 652) se répartit principalement sur les communes alentours (68%), dont une part importante vers Sélestat. Une partie de ce flux s'opère vers les départements voisins (21%) et vers l'Allemagne (11%). En contrepartie, 253 actifs extérieurs (453 – 200 = 253) viennent travailler à Sundhouse, provenant, pour l'essentiel, des communes voisines.

82,2 % des actifs utilisent la voiture pour les trajets domicile-emploi, contre seulement 5% pour les transports en commun, 3,5% pour le vélo et 2% pour la marche à pied.

Dans le Bas-Rhin, la distance individuelle moyenne entre le domicile et le lieu de travail, hors flux internes aux communes, est de 15,5 kilomètres<sup>16</sup>. Ce chiffre est sans doute un peu plus élevé en milieu rural.

**Estimation des consommations de carburant et des émissions de CO<sub>2</sub> liées aux déplacements journaliers habitat-emploi centrés sur la commune de Sundhouse.**

	Nombre d'actifs	Distance parcourue* km/jour	Carburant consommé** litres/jour	Emissions de CO <sub>2</sub> *** Tonnes/jour
Flux sortant	652	20 212	1 213	2,9
Flux entrant	253	7 843	471	1,1
Total	905	28 055	1 684	4,0

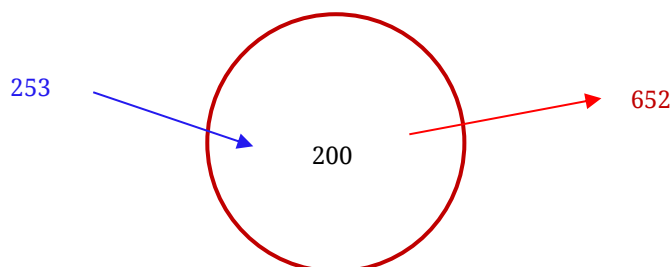
\* Pour un aller-retour, deux fois la distance habitat travail

\*\* Pour une consommation de carburant estimée à 6 litres /100km

\*\*\* 1 litre de carburant produit en moyenne, lors de sa combustion, 2,4 kg CO<sub>2</sub>

Le chassé-croisé des trajets domicile-emploi représente, chaque jour ouvré, 28 055 kilomètres parcourus, 1 684 litres de carburant consommés et 4 tonnes de CO<sub>2</sub> émises.

L'accroissement de la population, se traduira par une augmentation, en valeur absolue, de cette mobilité pour l'emploi, dans une proportion approchant les 12,5%<sup>17</sup>, soit une augmentation des émissions de +0,5 tonnes de CO<sub>2</sub>/jour (+115 tonnes de CO<sub>2</sub> par an) si le taux d'externalité de l'emploi et les modes de déplacement n'évoluent pas.



Chassé-croisé des actifs sur Sundhouse

**La mobilité habitat – services/commerces**

Sundhouse dispose d'un large éventail de commerces et services de proximité dans les domaines de l'alimentation et de la restauration (boulangerie, boucherie, restaurant, supermarché...), de la santé (médecin généraliste, pharmacie, dentiste, cabinet infirmier...), de l'artisanat et autres (travaux en bâtiments, banque, fleuriste, salon de coiffure...).

La commune dispose également d'établissements scolaires permettant l'instruction jusqu'au niveau du collège (écoles maternelle, élémentaire et collège), d'un centre d'accueil périscolaire

<sup>16</sup> Note de l'ADEUS n°263 « Observatoire des mobilités – 2017 en chiffres », données 2015.

<sup>17</sup> Taux d'accroissement envisagé de la population

et de divers équipements (agence postale, gendarmerie, centre de secours, salle polyvalente, complexe sportif...).

La mobilité liée à ces commodités peut ainsi être réduite si les habitants privilégient les établissements de la commune.

A travers le maintien et le développement d'une offre commerciale de proximité diversifiée, la réduction des obligations en matière de stationnement, et le développement de l'offre en équipements et en loisirs, le PLU favorise la consommation locale et limite les déplacements extra-communaux imposés.

De plus, le projet de PLU accompagne le développement des liaisons douces au sein du village et de l'intercommunalité. Ces aménagements devraient conduire à une réduction des déplacements motorisés.

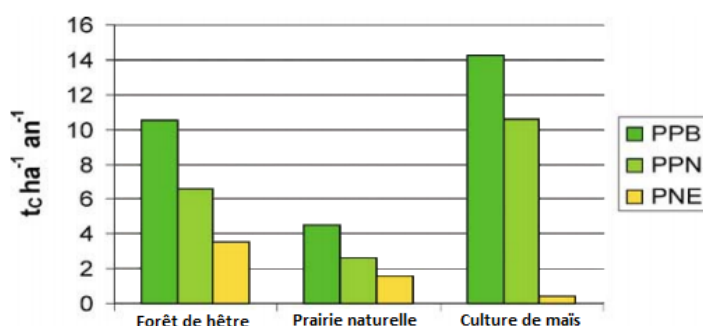
### **1.7.3 Evolution des puits de carbone**

Les boisements et les prairies constituent des puits de carbone. A raison d'une capacité de séquestration de l'ordre de 3,5 tC.ha<sup>-1</sup>.an<sup>-1</sup> pour les forêts de feuillus et de 1,5 tC.ha<sup>-1</sup>.an<sup>-1</sup> pour les prairies<sup>18</sup>, la commune séquestre annuellement 957 tonnes de carbone<sup>19</sup>, soit 3 509 tonnes de CO<sub>2</sub><sup>20</sup>.

Les terres cultivées, espace majoritaire sur le territoire communal, possèdent un pouvoir de séquestration moindre, de l'ordre de 0,5 tC.ha<sup>-1</sup>.an<sup>-1</sup>.

Les puits de carbone sont en capacité d'absorber 42% des émissions de dioxyde de carbone des habitants de la commune à l'horizon 2040.

Le PLU préserve l'essentiel du stock en protégeant l'espace boisé. Les extensions urbaines se traduiront par le déstockage de 348,1 tonnes de carbone et une perte de séquestration annuelle d'environ 2 tonnes de carbone.



#### **Stocks et flux de carbone dans trois écosystèmes représentatifs des forêts, prairies et cultures.**

PPB : productivité primaire brute (carbone fixé par photosynthèse)

PPN : productivité primaire nette (carbone utilisé pour la formation de biomasse)

PNE : productivité nette de l'écosystème (carbone stocké par l'écosystème)

Source : Robert et Saugier, 2003

<sup>18</sup> M. Robert et B. Saugier, 2003. Contribution des écosystèmes continentaux à la séquestration du carbone. C. R. Geoscience 335, p. 577-595. DOI : 10.1016/S1631-0713(03)00094-4

<sup>19</sup> Pour une superficie de 250 ha de forêt et bosquets et 55 ha de prairies et vergers

<sup>20</sup> 1 tonne carbone = 3,667 tonnes CO<sub>2</sub>

### Bilan de l'évolution des puits de carbone de la commune de Sundhouse

<b>Zone</b>	<b>Couverture végétale</b>	<b>Superficie</b>	<b>Perte de séquestration annuelle</b>	<b>Déstockage</b>
1AU	Prés, arbres fruitiers, champs	1,65	0,8	100,6
2AUL	Stérile, arbustes	0,35	0,05	3,5
2AUx	Cultures saisonnières	4,05	0,7	244
TOTAL			1,55	348,1



## 1.8 - Les incidences sur la production alimentaire

### 1.8.1 La consommation foncière

1,65 hectares sont ouverts à l'urbanisation immédiate et 4,37 hectares supplémentaires de manière différée.

En 2014, l'enveloppe villageoise couvrait 99,2 hectares, pour une population de 1 738 habitants, soit une consommation d'espace de 571 m<sup>2</sup> par habitant.

En 2040, si les hypothèses du PLU se réalisent, la surface urbanisée pourrait être de 105,22 hectares pour une population de 1960 habitants, soit une consommation de 537 m<sup>2</sup> par habitant. La consommation de foncier par habitant diminue de 6%, grâce à l'obligation d'atteindre la densité de 30 logements par hectare et de réaliser en renouvellement urbain une partie des logements envisagés.

L'enveloppe urbaine représentera alors 6,7 % du ban communal.

### 1.8.2 La perte de production alimentaire

Les zones d'extensions envisagées couvrent une superficie totale de 6,02 hectares, dont la plus grande partie est occupée par des cultures céréalières et du maraichage, une petite surface étant dédiée un pré planté d'arbres fruitiers.

En admettant un rendement de 73 quintaux à l'hectare pour le blé tendre<sup>21</sup>, c'est l'équivalent de 43,80 tonnes de céréales, soit l'alimentation annuelle de 85 personnes<sup>22</sup>, qui sont enlevées annuellement de la production agricole de la commune.

Il s'agit d'un calcul théorique selon la méthode de comptabilisation de la FAO<sup>23</sup> qui permet d'évaluer ce que représente la consommation foncière en termes alimentaires.

Le nombre d'habitants (1960 en 2040) rapporté à la superficie cultivée (près de 1150 ha) et les hauts rendements alsaciens (73 quintaux/ha) montre que la communauté de Sundhouse dispose une bonne capacité d'autosuffisance alimentaire (dans l'hypothèse où toute la surface agricole serait affectée à des productions entrant directement dans l'alimentation humaine).

---

<sup>21</sup> Moyenne décennales 2007-2016 des rendements de blé tendre dans la région Grand-Est. Source : Agreste

<sup>22</sup> La correspondance est établie sur la base des besoins caloriques d'une personne (moyenne homme/femme) et de la valeur calorique du blé.

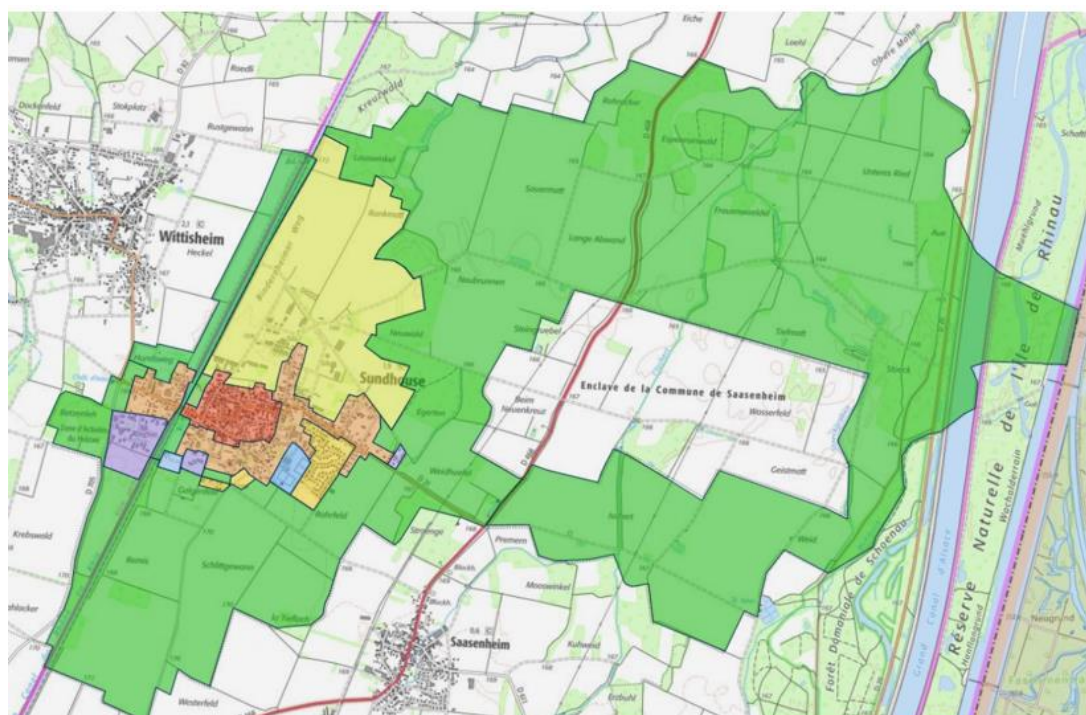
<sup>23</sup> Organisation des Nations Unies pour l'alimentation et l'agriculture

## 1.9 - Les incidences sur le paysage

### 1.9.1 Le paysage non bâti

L'essentiel du territoire communal est inconstructible et ainsi protégé des risques de mitage. Cette partie comporte la zone de protection Ramsar, entièrement placée en zone naturelle N, les boisements qui accompagnent le Rankgraben ainsi qu'une zone agricole protégée (Aa) à l'Ouest de l'Ischert, au Nord et au Sud du village. Le champ visuel des usagers de la RD468 est entièrement préservé entre Saasenheim et Diebolsheim (6 km), sous réserve que la commune de Saasenheim adopte les mêmes dispositions pour son enclave dans le territoire de Sundhouse.

La visibilité de l'espace accessible à la construction de bâtiments agricoles est limitée au Nord par un cordon forestier et par la ripisylve du canal déclassé.



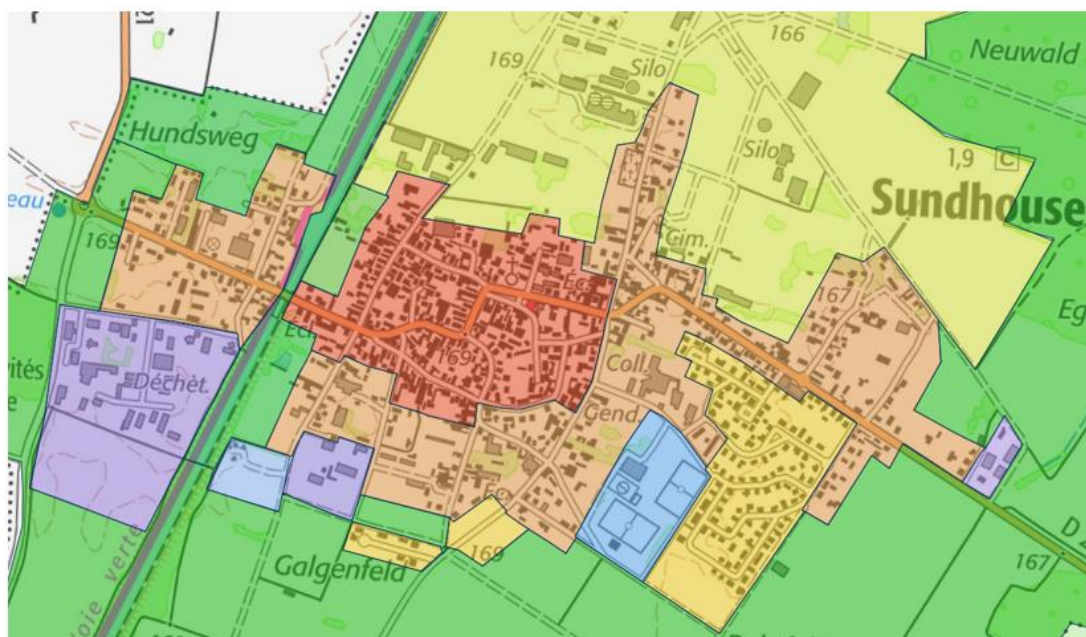
- Territoire inconstructible, préservé du mitage (N+Aa)
- Territoire constructible pour les bâtiments agricoles (Ac)
- Centre ancien où l'aspect des bâtiments est réglementé (UA)

### 1.9.2 Le paysage bâti

Le paysage bâti, c'est-à-dire la cohérence et le caractère du village, est dessiné par le règlement auquel s'adossent les permis de construire. Ce règlement préserve le centre ancien, mais autorise des ruptures architecturales dans la première couronne, dans les quartiers récents, dans les zones AU, et même dans la zone agricole AC.

La plantation de haies en limite des zones, prévue par l'orientation d'aménagement et de programmation, peut réduire les incidences visuelles de cette disposition. Une application systématique du nuancier pourrait aussi contribuer à une meilleure insertion paysagère.

L'aspect des bâtiments de la zone d'activités intercommunale n'est pas réglementé, mais les risques paysagers sont limités par l'encadrement végétal : la ripisylve du canal, un boisement et la haie prévue par l'orientation d'aménagement. L'introduction d'arbres de haute tige au niveau des aires de stationnement est de nature à améliorer la cohérence interne du lieu.



- Territoire inconstructible (N + Aa)
- Territoire constructible pour les bâtiments agricoles (absence
- Centre ancien préservé par une réglementation de l'aspect des constructions (UA)
- Première couronne (UAb)
- Quartier récent (UB)
- Zone d'activités (Ux)
- Zone de loisirs (UI)

### **1.9.3 Le patrimoine**

Le plan ne prévoit pas de protection particulière du patrimoine bâti et la commune n'a pas instauré de permis de démolir.

### **1.9.4 Les entrées du village**

Les entrées de village ne seront pas modifiées par les extensions envisagées, sauf peut-être sur la RD705 en venant de Schwobsheim, où l'extension de la zone d'activités fera progresser le front bâti. Cette évolution, associée à la plantation d'une haie en limite, peut permettre de faire évoluer positivement cette entrée de Sundhouse.

### **Règlement du PLU**

Zone	Pente du toit	Coloration	Recul / voie	Recul/eau	Clôture	Hauteur maximum	Plantation par logement
UAa	2 pans 40 à 52°	Tons pastels	Alignement	6 m	1,8 m (1 m)	12 m	2 arbres haute tige
UAb	2 pans 30 à 52° ou toiture terrasse	Harmonisés	Alignement	-	1,8 m (1 m)	12 m	1 arbre haute tige
UB	2 pans 30 à 52° ou toiture terrasse	Harmonisés	-	6 m	1,8 m (1 m)	12 m	2 arbres haute tige 70%
UE		-	-	-	-	-	
UJ	-	-	-	-	-	3 m	-
UL	2 pans 30 à 52°	-	5 m	6 m	-	6 m	50 %

UX	-	-	5 m – 15 m	-	-	15 m	1 arbre/4 place sur parking
1AU	2 pans 30 à 52° ou toiture terrasse	-	-	6 m	1,8 m (1 m)	12 m	2 arbres haute tige 70%
2AUX	-	-	5 m – 15 m	6 m		15 m	1 arbre/4 place sur parking
2AUL	-	-	-	-	-	-	-
AC	2 pans 30 à 52° ou toiture terrasse	Nuancier	4 m – 25 m	25 m	1,8 m	12 m	-

**Tableau des entrées d'agglomération et de leurs évolutions possibles**

Origine	Voie	Evolution possible	Commentaire
Ouest	RD21 (Wittisheim)	Aucune évolution	Entrée cohérente
Est	RD21	Aucune évolution	Une coloration des façades introduirait un peu d'harmonie
Sud	RD705 (Schwobsheim)	Extension zone d'activités : création d'un nouveau front bâti	La haie envisagée atténuerait l'effet visuel de cette évolution
Canal		Extension zone d'activités et aménagement espace portuaire	Evolution non visible depuis le canal, sauf espace portuaire

## **1.10 - Le scénario zéro**

### **1.10.1 Définition et contexte réglementaire**

Le scénario zéro évalue les conséquences d'une situation où le plan local d'urbanisme en cours d'élaboration ne serait pas adopté. Dans ce cas, la commune resterait soumise au règlement national d'urbanisme<sup>24</sup>. L'évaluation de ce scénario revient à comparer les deux situations, celle en vigueur avec celle qui est destinée à s'y substituer, et permet ainsi d'évaluer les apports du PLU.

### **1.10.2 Etat du territoire en 2040 sans PLU**

Le règlement national d'urbanisme s'accompagne d'une règle de constructibilité limitée, précisée par l'article L.111-1-2 du code de l'urbanisme : il est interdit de construire en dehors des parties déjà urbanisées de la commune. Cette interdiction ne concerne pas les bâtiments agricoles et elle comporte des dérogations possibles, obligatoirement soumises à la Commission départementale de consommation des espaces agricoles. Ces dispositions sont sujettes à interprétation et parfois à contentieux.

Le principal effet du PLU est de rendre possible les extensions urbaines en limitant les risques de contentieux, de protéger du mitage une grande partie de l'espace agricole, d'éviter les dérapages architecturaux dans le centre patrimonial du village et de protéger les ripisylves qui structurent le paysage de la commune.

---

<sup>24</sup> Le Plan d'occupation des sols adopté en 2002, faute d'avoir été relayé par un PLU approuvé, est devenu caduc, de sorte que la commune se trouve soumise au règlement national d'urbanisme.

## 2 - Les mesures en faveur de l'environnement

### 2.1 - Les mesures d'évitement

L'environnement est pris en compte dès les premières réflexions relatives à l'extension des zones urbanisées, de sorte qu'il est difficile de qualifier d'évitement des mesures adoptées d'emblée. Conformément au guide du Ministère en matière d'évitement, le taux de croissance démographique a été préalablement évalué pour déterminer les besoins fonciers en découlant. Le choix réalisé est celui d'une forte inflexion, en passant d'un rythme de + 3,4 % par an entre 1999 et 2015, à + 0,6 % par an pour les prochaines années.

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

La zone 1AU initialement envisagée route de Richtolsheim a été supprimée tant pour des motifs de limitation de la consommation foncière, que pour des motifs paysagers (situation en entrée de ville) et urbanistique (extension linéaire). Le projet a donc gagné en cohérence.

### 2.2 - Les mesures de réduction

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

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

### 2.3 - Les mesures de compensation

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

La principale compensation réside dans la plantation d'arbres et d'arbustes pour compenser le déstockage de CO<sub>2</sub> lié à l'urbanisation. L'obligation de planter des arbres à haute tige en accompagnement de chaque construction illustre cette démarche.

### 2.4 - Les indicateurs de suivi

Le code de l'urbanisme prévoit une analyse régulière de la bonne application du plan. Cette analyse se fait à partir de quelques paramètres significatifs.

#### Paramètres d'évaluation pour le suivi du PLU

Thèmes	Paramètres	Méthode
Paysage	Cohérence du paysage bâti	Expression des membres du groupe de travail sur leur ressenti quant à l'évolution du paysage bâti, dans le centre ancien, dans la couronne contemporaine, dans l'espace agricole
	Perception du village	Même démarche quant à la perception du village perçu de l'extérieur

Climat	Compensation du déstockage du CO2	Nombre d'arbres haute tige planté au regard des obligation réglementaires
Biodiversité	Etat des corridors écologiques	Evolution de la surface des relais boisés au sein des corridors écologiques
	Etat des réservoirs de biodiversité	Evolution de la surface boisée du réservoir de biodiversité
Logement	Mixité de l'habitat	Evolution de la part de logements collectifs ou intermédiaires produits – 17% entre 2011 et 2021
Foncier	Modération foncière	Nombre d'habitants rapporté à la superficie consommée
	Renouvellement urbain	Etude de la part des logements produits en renouvellement urbain – attendu : environ 70%

## 3 - Compatibilité avec les documents cadres

### 3.1 - Les compatibilités avec le SCOT de Sélestat et sa région

Les dispositions du PLU de Sundhouse doivent être compatibles avec celles définies dans le **document d'orientations d'objectifs** (DOO) du schéma de cohérence territoriale de Sélestat en vigueur.

Sundhouse, avec les communes voisines de Wittisheim et Hilsenheim, constitue un « **pôle relais** » dans l'armature urbaine du territoire du SCOT. Les trois communes ont des fonctions complémentaires.





## Prise en compte du SCOT de Sélestat et de sa région

Thème	Orientations/Objectifs	Réponses PLU et remarques
Armature urbaine	En dehors des pôles urbains majeurs, le pôle relais Hilsenheim-Sundhouse-Wittisheim devra remplir une fonction particulière. De par sa position, ce tripôle, constitué de communes très proches, peuplées, et disposant de fonctionnalités complémentaires (emplois, services, équipements notamment), doit servir de relais, tant à Marckolsheim qu'à Sélestat	Les services et les équipements sur la commune contribuent à réduire les déplacements imposés des habitants des communes voisines
Démographie	Afin de répondre aux besoins démographiques, le SCOT estime atteindre 1800 habitants pour Sundhouse soit + 333 personnes à l'horizon 2030 (+22%)	Le PLU accepte une croissance démographique de 0,6% par an, soit + 252 habitants à l'horizon 2040. La population atteindrait ainsi 2070 habitants
Logements	Le nombre de logement supplémentaire à réaliser entre 2011 et 2030 est de 197 (+34%)	
	Réhabiliter le parc de logements anciens existant afin de l'adapter aux normes énergétiques actuelles et/ou aux besoins des populations résidentes ou à venir	L'accroissement du nombre d'habitants sera absorbé par le tissu bâti existant à hauteur de plus de 50%
	Favoriser un meilleur équilibre social dans le parc de logements par la diversification des types d'habitat et par une plus juste répartition des logements aidés. 50% du parc devra être consacré aux logements intermédiaires et/ou collectifs pour les pôles relais.	Parc diversifié, avec une proportion actuelle de 31% d'appartements et de 41% de logements intermédiaires. Les OAP imposent un minimum de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans la zone 1AU.
	Pour les opérations de plus de 1 ha : les logements intermédiaires et/ou collectifs devront être représentés à hauteur de 40% minimum	
	Les logements aidés devront représentés 10 % du parc pour les pôles relais, et 20% dans les opérations d'aménagement de plus de 1 ha, à dominante d'habitat	Le PADD prévoit la poursuite du développement de logement aidé (déjà plus de 80 à Sundhouse) dans le respect des objectifs du SCOT par des opérations de taille maîtrisée. Les OAP imposent d'intégrer un minimum de 20% de logements aidés.
Favoriser la qualité des opérations d'aménagement et de construction : bonne insertion des nouvelles opérations dans le paysage, mixité fonctionnelle, cheminements doux, permettre au travers des règlements d'urbanisme locaux des expressions architecturales contemporaines, création d'espaces verts...	Le PLU prévoit le développement de cheminements doux, de l'architecture contemporaine en périphérie du centre ancien, d'espaces verts, et la construction du nouveau bâti dans le respect des volumes existants	

	Promouvoir l'innovation et de nouvelles formes de constructions (énergie renouvelable, logements HQE, logements moins énergivores par une bonne exposition au soleil, système de récupération des eaux pluviales ...)	Le PLU prévoit le développement des énergies renouvelables, l'amélioration énergétique des logements et l'obligation de la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales. En revanche, aucune règle n'est édictée concernant le développement de constructions bioclimatiques
	<i>Favoriser l'accès aux services des personnes fragiles et développer des équipements adaptés</i>	Cheminement doux sécurisés, réduction des obligations de stationnement
	Pôle relais : densité de 30 logements/ha (moyenne minimale) et objectifs de production de 61 logements neuf par an	Densité prévue à Sundhouse par le PLU : 30 logements par hectare au sein des OAP.
Economie	Développer en priorité la zone d'activité intercommunale à l'Ouest de Sundhouse	La zone d'activité intercommunale située à l'Ouest sera augmentée.
	Développer les technologies du numérique (fibre) pour faciliter l'implantation des activités	Développement de l'accès aux technologies numériques et du très haut débit
	Pour les activités et les équipements, le besoin de 220 hectares de foncier est réparti par communauté de commune, soit 35 ha pour la CC du Ried de Marckolsheim. 17 ha pour Sundhouse pour développer en priorité la zone d'activité existante à l'ouest	Le projet de PLU prévoit une zone 2AUx correspondant à une extension de la zone d'activité actuelle. Sa superficie est de 3,67 ha. Analyse détaillée, cf. « 3 – justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
	Favoriser le développement d'activités liées aux énergies nouvelles en dehors des zones agricoles.	Prévu dans le PLU
	Développer le tourisme (hébergement, valorisation du patrimoine naturel et architectural, ...)	Création de zones de loisirs le long du canal, développement de cheminement doux notamment le long du canal (pistes cyclables, ...). Préservation du patrimoine bâti et naturel
	Développer et protéger l'emploi et les activités agricoles	Protection des espaces forestiers et protection des espaces agricoles du mitage par une délimitation des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés. Maintenir les exploitations au contact du village et autoriser leur développement. Favoriser les activités d'élevage et les prairies.
	Développer l'emploi résidentiel commercial	Le PLU prévoit le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village et la conservation d'une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais
Foncier	Les zones urbanisables hors de l'enveloppe bâtie de référence T0 définie par le SCOT sont considérées comme extension urbaine.	Prise en compte dans le PLU

	Le SCOT estime les besoins fonciers à 420 ha au total à l'horizon 2030. Il limite les surfaces supplémentaires hors T0 à 310 ha à l'horizon 2030. Ces 310 ha sont répartis entre les différentes communes, soit 9 ha pour Sundhouse.	Le projet de PLU prévoit une zone 1AU correspondant à une extension hors T0 de 1,11 ha. Le reste concerne essentiellement des terrains classés en zone U à destination d'habitat et d'équipements pour une superficie totale d'environ 9,18 ha. Analyse détaillée, cf. « 3 – justification des objectifs chiffres de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain »
	La satisfaction des besoins communaux en termes de développement urbain, devra se faire en priorité par des opérations de restructuration urbaine ou de requalification de friches, de renouvellement urbain et de densification à l'intérieur de l'enveloppe bâtie de référence définie à la date d'arrêt du SCoT	Le PLU permet de 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)
	Si la réponse ne peut pas être apportée dans l'enveloppe bâtie de référence, des solutions pourront être recherchées au-delà, par extensions urbaines, dans la limite des 9 ha supplémentaires attribués à Sundhouse et en continuité du tissu bâti existant	Les extensions urbaines prévues dans le cadre du PLU couvrent une superficie totale de 7,52 ha et se situe en continuité du tissu bâti existant afin de conserver l'aspect groupé du village

Transport mobilité	et	<i>Développer l'usage des transports collectifs et des modes doux pour limiter l'utilisation de la voiture (développement des parkings de co-voiturages, cheminements cyclables). Les documents d'urbanismes locaux devront inscrire les infrastructures nécessaires au développement du maillage et de la sécurisation des réseaux cyclables existants et projeté</i>	Objectifs affirmés dans le PADD : favoriser le développement des liaisons douces dans le village et leurs connexions avec le réseau intercommunal, notamment en lien avec le collège. Poursuivre la mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin (cheminements piétonniers et cyclables).
		Apporter des réponses concrètes au développement des transits, notamment les marchandises (implantation des secteurs d'activité le long des principaux axes routiers, ferroviaires, fluviaux)	Non concerné
		Aménager et intégrer les infrastructures afin de limiter leur impact (maintenir et développer les arbres d'alignement le long des infrastructures routières)	Non concerné
		Compléter l'offre de transport en commun pour aboutir à un réseau performant. L'enjeu est fort, notamment pour les pôles relais et les pôles urbains majeurs (mettre en place des systèmes de rabattement en transport en commun du type transport à la demande entre les villages et les pôles, prévoir des aires de covoiturage, parkings deux roues abrités et proches des lignes de transports en communs, ...)	Ne dépend pas du niveau communal
		Améliorer l'accessibilité multimodale des zones d'activités : -desservir les sites par des transports en commun -faciliter les liaisons en circulations douces (cycles et piétons) vers les sites d'activités	Ne dépend pas du niveau communal

	Engager l'avenir en préservant de nouvelles possibilités de transport à long terme (préservation du canal désaffecté du Rhône au Rhin et de ses emprises pour pouvoir l'aménager pour le tourisme fluvial ou le transformer en axe de transport en site propre ; la valorisation de cet axe, pour partie déjà effectuée, par les circulations douces doit être poursuivie et amplifiée).	Réalisé
Qualité environnementale et paysagère	Pérenniser la qualité paysagère globale du territoire (préserver le bâti patrimonial, soigner les entrées de ville notamment celle identifiée à l'Ouest, préservation des perspectives paysagères, ...)	La cohérence du centre ancien est préservée, le mitage de l'espace agricole est limité. La cohérence des quartiers récents est moins assurée.
	Pérenniser la qualité et l'identité paysagère de chaque unité paysagère : le Ried rhénan et les bords du Rhin pour Sundhouse (maintenir les limites d'urbanisation et stopper l'étalement urbain, protéger les forêts et conserver les alignements routiers d'arbres, ...)	Conservation de l'aspect groupé du village et arrêt de l'étalement urbain linéaire le long de la RD21. Le paysage riedien est préservé des risques de mitage
	Pérenniser la qualité paysagère à l'échelle du domaine bâti (façades urbaines remarquables, coupures vertes entre les communes, valorisation du patrimoine bâti et du petit patrimoine rural)	Des dispositions sont prises pour le centre ancien. L'absence de permis de démolir ne permet pas de maîtriser le sort des maisons traditionnelles.
	Préserver la qualité des eaux : gestion durable des eaux pluviales, stopper la dégradation des cours d'eau dû aux nitrates et produits phytosanitaires, préserver le fonctionnement naturel des cours d'eau, ...	Bande tampon de 6 mètres autour des cours d'eau, conservation de la ripisylve, mise en place de système de collecte d'eau pluviale avec prétraitement si nécessaire, les extensions urbaines sont raccordées au réseau d'assainissement
	Garantir un approvisionnement en eau potable à l'échelle du territoire. La réalisation des zones d'extension sera conditionnée à la mise en œuvre d'une alimentation en eau suffisante, sans captage supplémentaire.	Ressource en eau suffisante ne nécessitant pas la mise en place de nouveau captage d'eau.
	Veillez à ce que les nouvelles autorisations de rejets tiennent compte des objectifs de qualité des cours d'eau fixés par les CLE	Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation préalable
	Repérage et classement des zones humides remarquables des départements en zone non constructible.	Zone humides remarquables repérées et classées en zone Naturelle ou agricoles inconstructible
Trame verte et bleue	Protection des réservoirs de biodiversité. Dans ces réservoirs de biodiversité à protéger, seules les extensions des fermes-auberges, auberges et lieux d'hébergements collectifs existants à la date d'arrêt du SCOT sont autorisées	Protection des massifs forestiers, ainsi que des cours d'eau et leur ripisylve
	Préservation du hamster commun	L'aire de répartition historique et l'aire de reconquête pour le Grand hamster ne sont pas concernées par les extensions urbaines.
	Préservation des corridors écologiques. Le SCOT prescrit des largeurs pour les corridors écologiques à préserver ou à compléter	Toute construction ou installation doit être édifiée avec un retrait minimal de 6 mètres de l'emprise des cours d'eau et du canal.

	<p>- pour les corridors terrestres : un minimum d'une vingtaine de mètres en milieu agricole, entre 5 et 10 mètres en milieu urbain, voire moins en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées</p> <p>- pour les corridors aquatiques identifiés à partir de la berge : un minimum de 50 mètres hors milieu urbain, entre 5 et 10 mètres en milieu urbain, voire moins en fonction des contraintes techniques et urbaines rencontrées</p>	Inscription des corridors identifiés en zone naturelle et/ou agricole
Risques	Prévenir et circonscrire les risques naturels en limitant l'imperméabilisation des sols, en adoptant des modes de gestion alternative des eaux pluviales, en limitant l'érosion des sols par le maintien de surfaces en herbe. Tout nouvel aménagement entraînant une imperméabilisation des sols nécessite des mesures compensatoires adaptées	Au moins 50% de la superficie de l'unité foncière, non affectée aux constructions, accès et stationnement, doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales.
	Prendre en compte les orientations fondamentales et dispositions du SDAGE Rhin-Meuse 2010-2015 concernant l'exposition aux risques d'inondation dans l'urbanisation	Commune soumise uniquement à un risque d'inondation par remontée de nappe. Les terrains à risques élevés sont couverts par un classement en zone N ou A inconstructible
	Préserver les zones d'expansion des crues naturelles et résiduelles dans le but de réduire l'importance des crues de l'aval	Commune non couverte par un PPRi
	Promouvoir les opérations de création ou de reconquête des zones inondables dans la mesure où celles-ci ont été amputées ou ont disparu à la suite d'aménagements	Commune soumise uniquement à un risque d'inondation par remontée de nappe. Les terrains à risques élevés sont couverts par un classement en zone N ou A inconstructible
	Prendre en compte des risques de coulées de boue (des études complémentaires réalisées au niveau des documents d'urbanisme locaux évalueront plus précisément ces risques et les zones sensibles aux coulées de boues)	La commune n'est pas exposée à un risque de coulée de boue
	Prendre en compte des zones exposées au bruit et aux risques	Les zones à risque ont été identifiées et ne concernent aucun secteur d'extension. L'augmentation de la population ne modifie pas significativement l'ambiance sonore de la commune.



### 3.2. Avec le PGRI Rhin Meuse

Le PLU est concerné par le plan de gestion des risques inondation Rhin Meuse 2022-2027 approuvé le 21 mars 2022. Il s'agit d'un document de planification fixant des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les territoires à risque important d'inondation en édictant notamment des dispositions à mettre en œuvre pour y parvenir. Le PLU est compatible avec le PGRI en vigueur.

#### Compatibilité du PLU avec le PGRI 2022-2027

O.	Objectifs et dispositions	PLU de Sundhouse
O1 – Favoriser la coopération entre acteurs		
O1.1	Organiser la concertation entre acteurs à différentes échelles pour garantir une vision partagée et une gestion intégrée des risques d'inondation	Non concerné
O1.2	Organiser la gouvernance de la prévention des inondations et les maîtrises d'ouvrage opérationnelles	Non concerné
O1.3	Assurer une coordination des mesures ayant un impact transfrontalier à l'échelle des districts hydrographiques internationaux du Rhin et de la Meuse	Non concerné
O2 – Améliorer la connaissance et la culture du risque		
O2.1	Améliorer la connaissance des aléas	Non concerné
O2.2	Améliorer la connaissance de la vulnérabilité	Non concerné
O2.3	Capitaliser les éléments de connaissances sur les aléas, les enjeux et la vulnérabilité	Non concerné
O2.4	Informers le citoyen, développer la culture du risque	Non concerné
O3 – Aménager durablement les territoires		
O3.1	Préserver les zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé et ne pas augmenter les enjeux en zone inondable	Espace de bon fonctionnement du cours d'eau préservé : aucune construction possible à moins de 6 m de la berge
O3.2	Privilégier le ralentissement des écoulements	Obligation d'installer un système de gestion des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Pas de rejet dans les cours d'eau
O3.3	Limiter le recours aux aménagements de protection localisée ne réduisant pas l'aléa	Non concerné
O3.4	Intégrer le risque de défaillance des ouvrages construits ou aménagés jouant un rôle de prévention des inondations	Non concerné
O3.5	Réduire la vulnérabilité des enjeux aux inondations	Pas de construction nouvelle en zone inondable ou zone humide
O4 – Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau		
O4.1	Préserver et reconstituer les capacités d'écoulements et d'expansion des crues	Espace de bon fonctionnement du cours d'eau préservé : aucune construction possible à moins de 6 m de la berge. Aucune construction en zone humide.
O4.2	Maîtriser le ruissellement pluvial sur les bassins versants en favorisant, selon une gestion intégrée des eaux pluviales, la préservation des zones humides, des prairies et le développement d'infrastructures agroécologiques	Les cours d'eau et leur ripisylve sont préservés et aucune construction n'est possible à moins de 6 mètres de la berge. Aucune construction en zone humide.



04.3	Prévenir le risque des coulées d'eau boueuses	La commune n'est pas exposée à un risque de coulée de boue
<b>O5 - Se préparer à la crise et favoriser le retour à une situation normale</b>		
05.1	Améliorer la prévision et l'alerte	Non concerné
05.2	Se préparer à gérer la crise	Non concerné
05.3	Maintenir l'activité pendant la crise et favoriser le retour à une situation normale	Non concerné

### 3.2 - Avec le SDAGE Rhin Meuse

Le PLU est concerné par le Schéma directeur d'aménagement des eaux (SDAGE) du bassin Rhin-Meuse 2022-2027, approuvé le 18 mars 2022. Les orientations fondamentales s'articulent autour de six thèmes, le dernier ne concernant pas la planification.

Après analyse, le projet apparaît compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027.

#### Compatibilité du PLU avec le SDAGE 2022-2027

O.	Thèmes fondamentaux	PLU de Sundhouse
<b>T1 - Eau et santé</b>		
01	Assurer à la population, de façon continue, la distribution d'une eau potable de qualité.	Aucun périmètre de protection affecté par le PLU
02	Favoriser la baignade en toute sécurité sanitaire, notamment en fiabilisant prioritairement les sites de baignade aménagés et en encourageant leur fréquentation.	Non concerné.
<b>T2 - Eau et pollution</b>		
01	Réduire les pollutions responsables de la non atteinte du bon état des eaux.	Raccordement des nouvelles constructions au réseau d'assainissement. Les eaux pluviales seront collectées, avec un prétraitement obligatoire si nécessaire
02	Connaître et réduire les émissions de substances toxiques.	Les nouveaux secteurs sont à destination d'habitat ou de loisirs et non émetteurs de substances toxiques.
03	Veiller à une bonne gestion des systèmes d'assainissement publics et privés, et des boues d'épuration.	STEP de Schoenau capable de traiter les effluents supplémentaires d'origine domestiques générés par l'accroissement de population prévue. Cependant des dysfonctionnements sont à noter concernant les rendements épuratoires de l'azote, notamment en période hivernale. Les travaux réalisés en 2018 sur la station devraient pallier à ce problème.
04	Réduire la pollution par les nitrates et les produits phytosanitaires d'origine agricole.	Non concerné
05	Réduire la pollution par les produits phytosanitaires d'origine non agricole.	Non concerné



O6	Réduire la pollution de la ressource en eau afin d'assurer à la population la distribution d'une eau de qualité.	Secteurs à urbaniser éloignés de tout captage.
O7	Protéger le milieu marin en agissant à la source sur les eaux continentales.	Non concerné
<b>T3 - Eau, nature et biodiversité</b>		
O1	Appuyer la gestion des milieux aquatiques sur des connaissances, en particulier en ce qui concerne leurs fonctionnalités.	Non concerné.
O2	Organiser la gestion des cours d'eau et des plans d'eau et y mettre en place des actions respectueuses de ces milieux, et en particulier de leurs fonctionnalités.	Non concerné.
O3	Restaurer ou sauvegarder les fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques, et notamment la fonction d'autoépuration.	Cours d'eau et zone humide préservés par le PLU. Les cours d'eau et leur ripisylve sont préserver et aucune construction n'est possible à moins de 6 mètres de la berge

O4	Arrêter la dégradation des écosystèmes aquatiques.	Cours d'eau et zone humide préservés par le PLU (à vérifier quand zonage complet).
O5	Mettre en œuvre une gestion piscicole durable.	Non concerné
O6	Renforcer l'information des acteurs locaux sur les fonctionnalités des milieux aquatiques et les actions permettant de les optimiser.	Non concerné.
O7	Préserver les zones humides.	Aucune zone humide concernée par les extensions urbaines. Les zones humides remarquables préservées
O8	Respecter les bonnes pratiques en matière de gestion des milieux aquatiques.	Non concerné.
<b>T4 - Eau et rareté</b>		
O3	Prévenir les situations de surexploitation et de déséquilibre quantitatif de la ressource en eau.	Ressource en eau potable suffisante pour la population nouvelle prévue dans le cadre du PLU.
O2	Favoriser la surveillance de l'impact du climat sur les eaux.	Non concerné.
<b>T5 - Eau et aménagement du territoire</b>		
<b>5A-Inondations</b>		
O3	Prévenir le risque par une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.	Non concerné
O4	Identifier et reconquérir les zones d'expansion de crues.	La commune n'est soumise à aucun risque inondation, excepté celui lié aux remontées de nappe
O5	Limiter le rejet des eaux pluviales dans les cours d'eau, encourager l'infiltration.	Obligation d'installer un système de gestion des eaux pluviales, réalisé conformément à la réglementation en vigueur. Pas de rejet dans les cours d'eau
O6	Limiter l'accélération et l'augmentation du ruissellement sur les bassins versants ruraux et périurbains, par la préservation des zones humides et le développement d'infrastructures agro-écologiques.	Au moins 50% de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Pour toute construction comportant plus de 10





		logements, il est exigé que 25% de la surface du terrain de l'opération soit traitée en espaces verts.
O7	Prévenir le risque de coulées d'eau boueuse.	Non concerné par le risque de coulée de boue
<b>5B-Préservation des ressources naturelles</b>		
O1	Dans des situations de déséquilibre quantitatif sur les ressources ou les rejets en eau, limiter l'impact des urbanisations nouvelles et des projets nouveaux.	Non concerné
O2	Préserver de toute urbanisation les parties de territoire à fort intérêt naturel.	Zone à fort intérêts écologique classées inconstructibles (N2000, forêt, zone humide remarquable, cours d'eau et ripisylve, etc.)
<b>5C-Alimentation en eau potable et assainissement des zones ouvertes à l'urbanisation</b>		
O1	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si la collecte et le traitement des eaux usées (assainissement collectif ou non collectif) qui en seraient issues ne peuvent pas être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de collecte et de traitement.	Zones d'extensions urbaines raccordées obligatoirement au réseau public d'assainissement et à la STEP de Schoenau. Cette station est suffisamment dimensionnée mais présente néanmoins des problèmes liés au traitement de l'azote, surtout en, période hivernale.
O2	L'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur ne peut pas être envisagée si l'alimentation en eau potable de ce secteur ne peut pas être effectuée dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur et si l'urbanisation n'est pas accompagnée par la programmation des travaux et actions nécessaires à la réalisation ou à la mise en conformité des équipements de distribution et de traitement.	Zones d'extensions urbaines raccordées obligatoirement au réseau d'eau potable
<b>T6 - Eau et gouvernance</b>		
O1	Anticiper en mettant en place une gestion des eaux gouvernée par une vision à long terme, accordant une importance égale aux différents piliers du développement durable, à savoir les aspects économiques, environnementaux et socio-culturels.	Non concerné
O2	Aborder la gestion des eaux à l'échelle de la totalité du district hydrographique, ce qui suppose notamment de développer les collaborations transfrontalières et, de manière générale, de renforcer tous les types de solidarité entre l'amont et l'aval.	Non concerné.
O3	Renforcer la participation du public et de l'ensemble des acteurs intéressés pour les questions liées à l'eau et prendre en compte leurs intérêts équitablement.	Non concerné.
O4	Mieux connaître, pour mieux gérer.	Non concerné
O5	Mettre en place une gouvernance adaptée aux enjeux de la Directive cadre sur l'Eau (DCE) et de la Directive inondation (DI).	Non concerné.

### 3.3 - La compatibilité avec le SAGE III Nappe Rhin

La commune de Sundhouse est couverte par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) III-Nappe-Rhin, approuvé par l'arrêté préfectoral du 1<sup>er</sup> juin 2015. Il s'articule autour de deux enjeux majeurs : la préservation des ressources en eaux souterraines et de la fonctionnalité des milieux aquatiques.

#### Compatibilité du PLU avec le SAGE III-Nappe-Rhin (2015)

O.	Enjeux	PLU de Sainte-Croix-en-Plaine
Préservation et reconquête de la qualité de la nappe phréatique rhénane		
Reconquérir la qualité de la nappe		
OA	Privilégier les actions préventives	Non concerné
OB	Lutter contre la dégradation des eaux souterraines notamment du fait des pollutions diffuses	Non concerné
OC	Poursuivre les efforts de réduction des pollutions d'origine industrielle et artisanale	Les zones d'extension sont vouées à l'habitat ou aux loisirs
OD	Poursuivre la décontamination des sites pollués	Non concerné
OE	Préserver et reconquérir la qualité de l'eau des captages d'eau potable	Aucun captage ni périmètre de protection concerné par des secteurs à urbaniser
OF	Poursuivre les efforts accomplis en matière d'assainissement	Zones d'extensions urbaines raccordées obligatoirement au réseau public et à la STEP de Schoenau
Préserver la nappe de toute nouvelle pollution		
OG	Veiller à ne pas accroître la vulnérabilité de la nappe	Raccordement aux réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales existants, avec prétraitements si nécessaire. Au moins 50% de l'unité foncière doit être traitée de manière à rester perméable aux eaux pluviales. Pour toute construction comportant plus de 10 logements, 25% de la surface du terrain doit être traité en espaces verts
OH	Intégrer des problématiques liées à la gestion des eaux dans les projets d'aménagement	
OI	Préserver la nappe de tout nouveau rejet d'eaux usées	
Rester vigilant pour éviter une surexploitation de la nappe		
OJ	Encourager une utilisation raisonnée de la nappe	Ressources en eau potable suffisantes
Préservation et restauration de la qualité et de la fonctionnalité des écosystèmes aquatiques		
Maintenir des milieux aquatiques fonctionnels		
OA	Veiller à ce que la gestion des eaux superficielles et des milieux aquatiques associés soit cohérente et durable à l'échelle du bassin.	Non concerné
OB	Maintenir ou restaurer un fonctionnement hydrologique et écologique des cours d'eau et des zones humides le plus proche possible de l'état naturel	Les cours d'eau et leur ripisylve sont préservés. Aucune construction n'est autorisée à moins de 6 mètres des berges.
OC	Préserver le fonctionnement hydrologique naturel des milieux riediens	Préservation de la ripisylve et des forêts humides
OD	Préserver les zones humides remarquables et dans la mesure du possible les zones humides ordinaires	Préservation de la zone humide remarquable et des autres zones humides
OE	Assurer une cohérence d'ensemble des objectifs de débit d'étiage sur le réseau hydrographique	Non concerné
OF	Assurer une cohérence globale entre les objectifs de protection contre les crues et la préservation des zones humides.	La commune n'est concernée par aucune zone inondable (sauf remontée de nappe). Les zones humides sont en zone naturelle ou agricole



		inconstructible. Pas de zone humide dans les secteurs à urbaniser
Restaurer les cours d'eau et les écosystèmes aquatiques		
OG	Définir les priorités dans la poursuite des programmes de lutte contre la pollution de façon à tendre vers les objectifs de qualité fixés par le SDAGE.	Non concerné
OH	Redynamiser les anciens bras du Rhin.	Non concerné
OI	Restaurer un fonctionnement hydrologique permettant d'assurer la pérennité des forêts alluviales rhénanes dans leur spécificité.	Non concerné
OJ	Restaurer un fonctionnement optimal des cours d'eau, notamment assurer leur continuité longitudinale.	Non concerné
OK	Optimiser les débits transférés à partir du Rhin et adapter leur gestion à la protection des écosystèmes et à la satisfaction des usages de l'eau, en fonction des débits disponibles	Non concerné
Veiller à ce que l'aménagement du territoire soit compatible avec la préservation des ressources en eau superficielles		
OL	Maîtriser l'occupation des sols dans les zones humides remarquables.	Les zones humides à l'Est du territoire sont protégées par un classement en zone N inconstructibles
OM	Maîtriser l'occupation des sols pour éviter l'aggravation des crues ; mettre en place des mesures préventives	La commune n'est concernée par aucun risque inondation, excepté celui lié aux remontées de nappe.
ON	Identifier, préserver et restaurer les zones inondables en vue d'une gestion solidaire amont-aval	Les seules zones inondables sont celles liées aux remontées de nappe, identifiées dans le PLU
OO	Pour tout projet portant atteinte aux espèces, habitats et/ou à la fonctionnalité des milieux humides, veiller à : 1) éviter le dommage, 2) en réduire l'impact, 3) s'il subsiste des impacts résiduels, compenser le dommage résiduel identifié.	Secteurs à urbaniser dans des zones à faibles enjeux biologiques. Les mesures ERC ont été mises en œuvre dans le PLU.

Le PLU apparaît compatible avec le SAGE Ill-Nappe-Rhin.

### 3.4 - Avec le SRCE Alsace

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) pour l'Alsace, approuvé le 22 décembre 2014, identifie des noyaux de biodiversité et des corridors écologiques permettant les relations entre ces noyaux et la diffusion sur le territoire des espèces animales et végétales.

La commune de Sundhouse est concernée par le noyau de biodiversité RB47 : la forêt de Schoenau et le ruisseau du Rankgraben. Deux corridors fonctionnels se situent également sur son territoire : le canal déclassé du Rhône au Rhin (C194) et l'Ischert (C175).

Ces noyaux et corridors identifiés dans le SRCE sont préservés par le PLU de Sundhouse, qui les a classés en zones naturelles et agricoles inconstructibles. Cependant des zones de loisirs sont attenantes au canal déclassé du Rhône au Rhin.

Le PLU est compatible avec le SRCE d'Alsace dans la mesure où il n'entrave aucune circulation d'espèce et préserve les principaux réservoirs de biodiversité : les forêts et les cours d'eau avec leur ripisylves.

### 3.5 - Avec le schéma régional de la forêt

Les massifs forestiers présents sur la commune sont composés pour un peu plus d'un tiers (36%) de parcelles communales et près de deux tiers de parcelles privées.

Les parcelles forestières privées sont concernées par le schéma régional de gestion sylvicole d'Alsace. Ce dernier, approuvé par arrêté ministériel le 1<sup>er</sup> juin 2006, énonce onze principes afin de répondre à une gestion durable des forêts. Deux d'entre eux sont à considérer dans les documents d'urbanisme, à savoir :

- la garantie d'une pérennité des peuplements forestiers,
- le respect des prescriptions réglementaires notamment en ce qui concerne les forêts de protection (article L. 4111-1 et suivants du code forestier), les zones de protections spéciales et les zones spéciales de conservation du réseau Natura 2000 (article L. 4111-4 du code de l'environnement).

Les parcelles forestières communales sont soumises au régime forestier et par conséquent couvertes par le schéma régional d'aménagement d'Alsace (SRA), approuvé le 31 août 2009. Le SRA d'Alsace se décline en divers orientations dont deux peuvent interférer avec les documents d'urbanisme : l'une liée à la biodiversité et la protection du milieu naturel, l'autre liée à la fonction paysagère et socio-économique.

Le PLU de Sundhouse, à travers les orientations du PADD : à savoir la préservation des massifs forestiers et des ripisylves ; et, par le classement en zone naturelle inconstructible des forêts ; est compatible avec le SRA d'Alsace.

### 3.6 – Prise en compte du PCAET

L'objectif du PCAET est de soutenir et de mettre en œuvre des actions concrètes et transversales, impliquant tous les acteurs du territoire : collectivités, entreprises, citoyens, associations dans le but de réduire les émissions de gaz à effet de serre responsables des bouleversements climatiques, atteindre une nécessaire sobriété énergétique, améliorer la qualité de l'air et augmenter fortement la production d'énergies renouvelables.

PCAET 2022-2027 du PETR Sélestat Alsace Centrale approuvé le 29 novembre 2022	
Axes stratégiques	Mesures prises dans le PLU
Axe 1 : créer une culture commune autour de la transition écologique	<p>Le projet de PLU de Sundhouse s'inscrit dans les axes stratégiques du PCAET notamment à travers les mesures suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- améliorer la performance énergétique des bâtiments : le PADD inscrit comme orientation, « favoriser la réhabilitation des habitations anciennes, performances énergétiques améliorées ». Le règlement permet les opérations de réhabilitation notamment dans le centre ancien du village</li> <li>- encourager le développement des énergies renouvelables : le PADD inscrit comme orientation, « permettre le développement des énergies renouvelables ». Le règlement intègre des dispositions favorisant la mise en place de dispositifs de production d'énergie.</li> <li>- adapter le territoire aux effets du changement climatique : délimitation de zones N pour préserver des espaces naturels et arborés au sein des espaces agricoles et au sein des espaces urbanisés, développement de la végétation dans les espaces urbanisés (OAP, règlement), règles de gestion des eaux pluviales et maintien de sols perméables (règlement)</li> <li>- développer l'usage des modes actifs de déplacements pour réduire les pollutions atmosphériques : liaisons douces (OAP) et stationnement vélo (règlement de toutes les zones urbaines)</li> <li>- préserver les terres agricoles (zonage et règlement des zones A)</li> </ul>
Axe 2 : accélérer la rénovation thermique des bâtiments	
Axe 3 : maîtriser l'énergie et déployer les énergies renouvelables	
Axe 4 : améliorer l'efficacité énergétique des entreprises et le réseau d'économie circulaire	
Axe 5 : adapter le territoire aux effets du changement climatique	
Axe 6 : développer les mobilités alternatives et réduire la pollution atmosphérique	
Axe 7 : étendre l'agriculture durable et l'accès à une alimentation saine	



## 4 - La méthode d'évaluation

### 4.1 - La structure de l'étude

L'étude évalue les effets de la mise en œuvre du plan sur l'ensemble des composantes de l'environnement :

- Milieux naturels et biodiversité ;
- Ressources en eau et assainissement ;
- Sols et consommation de l'espace ;
- Paysage et cadre de vie ;
- Risques naturels et nuisances sonores ;
- Climat ;
- Production alimentaire.

La compatibilité avec les plans et schémas supra communaux, de même que les indicateurs de suivis sont également présentés.

### 4.2 - L'évaluation des prévisions

#### 4.2.1 Sur les milieux naturels

L'évaluation des incidences sur les milieux naturels est réalisée en explorant les secteurs à urbaniser (AU), notamment en identifiant les habitats naturels représentés et la faune susceptible de s'y reproduire ou d'y trouver une partie de sa nourriture. Les effets de la mise en œuvre du PLU résultent d'une substitution d'habitats.

Une attention particulière est portée aux interférences du plan avec le réseau Natura 2000 et les secteurs à fort enjeux biodiversitaires (forêts riediennes, zones humides remarquables...). Les incidences sur les habitats naturels découlent directement de l'emprise des zones à urbaniser lorsque celles-ci débordent sur le périmètre. Ils peuvent être indirect en cas d'implantation de zone d'activité, selon les entreprises qui viendront s'installer.

Les impacts sur les espèces qui ont justifié l'inscription du site sont évalués en examinant les interférences possibles avec les fonctions vitales (reproduction, alimentation, migrations, hivernage) que remplissent, le cas échéant, les zones AU.

#### 4.2.2 Sur le paysage

Le paysage est évalué par grandes unités du champ visuel à partir de critères objectifs : cohérence, lisibilité, positionnement sur l'axe naturalité – artificialité et charge culturelle ou historique. L'évaluation des incidences sur le paysage résulte d'une anticipation des évolutions déclenchées par l'ouverture ou le retrait d'espaces à urbaniser ainsi que par une évolution des règles qui définissent l'aspect d'un bâtiment.

#### 4.2.3 Sur l'eau

L'étude compare les capacités de production d'eau potable, de traitement des eaux usées et de prise en charge des eaux pluviales aux besoins nés de la croissance démographique de la commune. Elle examine la position des zones à urbaniser par rapport aux cours d'eau, aux zones humides, aux zones inondables et aux périmètres de protection des captages d'eau potable.

#### 4.2.4 L'évaluation des incidences sur l'environnement physique des habitants

Le niveau acoustique lié aux voies de circulation est calculé, au droit des zones ouvertes à l'urbanisation, à l'aide de la méthode détaillée du guide du bruit publié par les Ministères en charge de l'environnement et des transports.

#### 4.2.5 Sur le climat

Les incidences sur le climat résultent essentiellement de l'accroissement du parc automobile corrélé à l'accroissement démographique de la commune et à l'augmentation des mobilités motorisées liées à la localisation des postes de travail et aux services. Elles peuvent aussi résulter d'une diminution des puits de carbone, c'est-à-



dire d'une diminution des capacités de séquestration et de stockage du fait de déboisement ou d'une stérilisation de prairies.

Les incidences sur la production alimentaires sont évaluées en calculant la perte de rendement liée à la consommation de terre agricole.

### **4.3 - Les limites de la prévision**

La réalisation des prévisions dépend de la bonne application du plan, c'est-à-dire de l'instruction des permis de construire, du contrôle de leur mise en œuvre et de la sincérité de tous les acteurs.

### **4.4 - Les auteurs de l'évaluation environnementale**

L'évaluation des incidences a été réalisée par Antoine WAECHTER (ingénieur écologue -doctorat), notamment en ce qui concerne le paysage, les milieux naturels, le climat, le paysage, Maud BELHACHE (écologue - master) pour ce qui concerne la végétation, les risques et les nuisances, Jessica BOURSIER (écologue -master) pour les eaux et les compatibilités.



## PARTIE 6 : RESUME NON TECHNIQUE

### ▪ Contexte

La commune de Sundhouse avait un Plan d'Occupation des Sols (POS) aujourd'hui caduque. Elle se trouve désormais soumise au règlement national d'urbanisme (RNU).

Le PLU constitue donc une toute nouvelle délimitation des espaces bâtis.

### ▪ Etat initial de l'environnement

Le territoire de Sundhouse est bordé par le Rhin, et traversé par 3 canaux et 4 ruisseaux pour un linéaire total de 14,6 km. La commune fait partie de l'unité paysagère Plaine et Rieds.

Deux sites Natura 2000 : Site FR4201797 – directive Habitats : Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin et Site FR4211810 – directive Oiseaux : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim.

Quatre ZNIEFF : ZNIEFF 420007075 de type 1 : Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de Marckolsheim à Rhinau, ZNIEFF 420007064 de type 1 : Ile rhénane de Rhinau, ZNIEFF 420014529 de type 2 : Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg, ZNIEFF 420014524 de type 2 : Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg. Zones à enjeux faibles à forts pour le Sonneur à ventre jaune.

Le schéma régional de cohérence écologique d'Alsace adopté le 22 décembre 2014 identifie un réservoir de biodiversité et plusieurs corridors à Sundhouse.

Le territoire est concerné par la présence de la zone humide d'importance internationale du Rhin Supérieur, de plusieurs zones humides remarquables (forêt domaniale de Schoenau, bande de long du canal d'Alsace-Bootzheim, île de Rhinau ainsi que de zones à dominante humide).

Les espaces forestiers sont peu étendus sur le territoire de Sundhouse et apparaissent essentiellement sous la forme d'îlots boisés.

Les espaces situés aux abords du Rhin présentent un fort enjeu environnemental.

Risque d'inondation par débordement de cours d'eau et remontée de nappe.

Aléa retrait-gonflement des sols argileux qualifié de faible sur l'ensemble du territoire.

9 anciens sites industriels potentiellement pollués identifiés sur BASIAS.

Présence d'une ancienne décharge rue de la Potence / rue du Moulin

La commune est concernée par le passage de transport de marchandises dangereuses par voie routière, voie fluviale et gazoduc. Elle est également traversée par des lignes électriques à haute et très haute tension.

Le risque potentiel lié au radon est faible.

### ▪ Prise en compte du souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

Les différentes mesures pour préserver l'environnement sont issues des règlements écrit et graphique, concernant le raccordement à l'assainissement collectif, la gestion des eaux pluviales, les espaces verts, la consommation énergétique et les espaces libres et plantations.

Elles sont également liées à la mise en œuvre d'une OAP concernant la trame verte et bleue.



#### ▪ Effets et incidences attendus de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement

L'analyse thématique s'est menée de façon à identifier comment les prescriptions des règlements écrit et graphique permettent d'éviter ou de réduire les incidences prévisibles du projet sur l'environnement.

La synthèse des conclusions est détaillée dans le tableau suivant en fonction des différentes thématiques environnementales :

Thèmes	Incidences
Consommation d'espace	Consommation de moins 9,5 ha hors T0 du SCoT à l'horizon 2040. Modération de l'étalement urbain et réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la précédente décennie.
Nature ordinaire	Le règlement favorise le maintien de la biodiversité en zone urbaine et la réalisation de nouvelles plantations dans la zone 1AU. Les extensions urbaines sont envisagées sur des espaces à faible enjeu biologique. Par ailleurs, le plan local d'urbanisme conforte l'Inconstructibilité de la majeure partie du territoire communal. Dans ces conditions, le plan ne peut avoir aucune incidence négative sur la nature ordinaire.
Zones humides	Absence de zone humide sur les secteurs d'extension envisagés.
La trame verte et bleue	Les zones d'extension n'empiètent sur aucun réservoir de biodiversité ni sur aucun corridor identifié dans le schéma régional de cohérence écologique. Cette urbanisation n'aura pas de conséquence pour la circulation des espèces. L'obligation de planter des arbres à haute tige est de nature à favoriser la circulation des Mammifères arboricoles et des Oiseaux dans les nouveaux quartiers.
Espace agricole	Possible urbanisation des espaces agricoles classés en secteur Ac, Aca, Ath mais qui sont regroupés. Faible consommation d'espaces agricoles. Essentiellement sur la zone 1AU et 2AUx
Paysage et le patrimoine bâti	Règles qualitatives en matière d'aspect extérieur des constructions en zone Ua mais ruptures possibles en périphérie du centre ancien ainsi qu'en zone AU.
Qualité de l'air et la consommation d'énergie	Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, notamment le CO2 mais préservation d'éléments boisés ayant la capacité à capter du CO2
Risques naturels et technologiques	Aucune incidence par rapport aux risques existants
Natura 2000	La mise en œuvre du PLU de Sundhouse ne peut avoir aucune incidence sur les populations d'espèces qui ont justifiées la désignation des sites Natura 2000.

#### ▪ Mesures d'évitement et de réduction

L'élaboration du plan local d'urbanisme a connu un cheminement de plusieurs années au cours duquel un premier projet a été revu même si dès le départ, les zones à forts enjeux environnementaux ont été écartées. Les changements intervenus au cours de la procédure ont réduit les incidences du projet sur l'environnement notamment en matière de consommation d'espace mais également d'impact paysager (zones 1AU route de Richtolsheim).

La démarche itérative a donc conduit à la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des incidences. Il n'est pas prévu de mesures compensatoires.





- **Choix retenus**

Les choix retenus proviennent des justifications de la présente élaboration du PLU.

La zone 1AU au sud-est constitue la seule extension future de la commune, à vocation principale d'habitat. Sa surface a été définie en fonction du besoin estimé et de possibilités de production de logement en renouvellement urbain. Elle est immédiatement mobilisable car les terrains sont communaux.

La zone 2AUx a été délimitée pour répondre au besoin de desserrement des entreprises locales et à l'implantation de construction à vocation principalement artisanales, dans la continuité de la zone d'activité existante.

Une vaste zone Ac a été délimitée au nord dans la continuité du POS pour favoriser le regroupement des exploitations sur un même site. On notera qu'au sein de cette zone Ac, deux entreprises non agricoles bénéficient d'un zonage spécifique (STECAL) pour permettre leur développement.

Les zones dédiées à l'habitat existant, UAa, UAb et UB ont été délimitées en tenant compte des caractéristiques et typologies de bâti. L'habitat ancien étant généralement classé en UAa, l'habitat récent en UB et les zones plus mixtes en zone UAb.

La salle polyvalente fait l'objet d'un classement en zone UE et une zone UJ a été délimitée à l'ouest de celle-ci afin d'éviter un rapprochement des habitations de cette source de nuisance potentielle.

Les zones à forte valeur environnementale sont généralement classées en zone naturelle ou en zone agricole non constructible en fonction de l'occupation réelle du sol.

- **Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du PLU**

8 indicateurs à travers 5 thématiques ont été définis pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

- **Articulation du PLU avec les autres documents de rang supérieur**

La commune de Sundhouse est couverte par le SCoT de Sélestat et sa Région. Le projet doit avant tout être compatible avec ce document. Compte-tenu de l'ancienneté du SCoT, la compatibilité du PLU a également été analysée au regard d'autres documents récents, tels que le PCAET.

Au final, le projet de PLU est compatible avec les orientations des documents de rang supérieur.



VB Process, une société de la marque **Territoire+**  
Conseil auprès des collectivités territoriales en urbanisme  
réglementaire et pré-opérationnel

Responsable Secteur Est : **Thibaud De Bonn**

06 88 04 08 85

[thibaud.debonn@territoire-plus.fr](mailto:thibaud.debonn@territoire-plus.fr)

[www.territoire-plus.fr](http://www.territoire-plus.fr)