

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SUNDHOUSE

Références :

- Décision n° E24000026 27/03/2024 du Tribunal Administratif de Strasbourg.
- Arrêté municipal n°37/2024 en date du 18/06/2024.

**Elaboration du PLU
de SUNDHOUSE**

**RAPPORT
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

SOMMAIRE

RAPPORT	1
1. GENERALITES :	3
(a) PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE	3
(b) OBJET DE L'ENQUÊTE	3
(c) CADRE JURIDIQUE	3
(d) CONTENU DU DOSSIER	4
(e) NATURE DU PROJET	4
i) DIAGNOSTIC TERRITORIAL	4
ii) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	7
iii) LES BASES DU PROJET COMMUNAL	10
iv) LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)	11
v) LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION)	15
vi) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	17
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :	19
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS :	23
(a) BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	23
(b) ANALYSE DES OBSERVATIONS	23
i) Avis des Personnes Publiques Associées :	23
ii) Observations du public :	36
AVIS ET CONCLUSIONS	44
PIECES JOINTES :	50
ANNEXES :	50

1. GENERALITES :

(a) PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE

Commune de SUNHOUSE
Représentée par son Maire, M. Mathieu KLOTZ
Mairie : 1, place Crinoline 67920 Sundhouse

(b) OBJET DE L'ENQUÊTE

La commune de Sundhouse bénéficiait d'un POS approuvé le 20/02/2002, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 11/10/2005 et d'une modification simplifiée le 13/12/2016.

La commune de Sundhouse a prescrit le 14 décembre 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui remplacera le Plan d'Occupation des Sols (POS) caduc depuis le 27/03/2017, conformément aux dispositions réglementaires issues de la loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR).

Durant l'élaboration du projet, une concertation avec les habitants et les services de l'Etat a été mise en place. Ainsi ont en autres été organisées une réunion avec les exploitants agricoles (10 avril 2018) et 2 réunions publiques (12 décembre 2022 et 11 juillet 2023). 35 observations écrites ont été adressées à la commune lors de cette concertation.

(c) CADRE JURIDIQUE

- Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14 à L.153-18, L.153-33, R.153-3, L.103-6, L.104-1, R.104-21 et suivants ;
- Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 et notamment son article 12 ;
- Décret n°2020-78 du 31 janvier 2000 et notamment son article 2 ;
- Décret n° 2023-195 du 22 mars 2023 et notamment son article 2 ;
- SCOT de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;
- Délibération du conseil municipal du 14/12/2015 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU ;
- Délibération du conseil municipal du 17 octobre 2023 arrêtant le projet de PLU (arrêté du 23/10/2023) ;
- Arrêté municipal n°37/2024 du 18/06/2024 organisant l'enquête ;

- Décision n° E24000026/67 en date du 27/03/2024 du Tribunal administratif de Strasbourg désignant Mme Dominique BRAUN BECK commissaire enquêteur.

(d) CONTENU DU DOSSIER

- Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU
- Bilan de concertation (50 pages)
- Rapport de présentation Partie 1 (113 pages)
- Rapport de présentation Partie 2 (108 pages) contenant un résumé non technique de 3 pages
- Projet d'aménagement et de développement durable PADD (11 pages)
- Orientation d'aménagement et de programmation OAP (19 pages)
- Règlement écrit (91 pages)
- Plan échelle 1/2000
- Plan échelle 1/6000
- Annexes sanitaires : Réseau d'eau potable, Réseau d'assainissement
- Liste des servitudes d'utilité publique
- Plan des servitudes d'utilité publique
- Avis des personnes publiques associées (PPA) et de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

(e) NATURE DU PROJET

i) DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Géographie :

La commune de Sundhouse est située à vol d'oiseau à environ 15 km à l'est de Sélestat, 30 km au nord-est de Colmar et 45 km au sud de Strasbourg. Sundhouse fait partie de l'arrondissement de Sélestat-Erstein dont le chef-lieu est la commune de Sélestat.

Le territoire de Sundhouse s'étend sur 15,7 km².

La commune de Sundhouse est située au coeur du Grand Ried, dans la plaine d'Alsace. L'espace bâti est entouré de terres cultivées, notamment dédiées au maïs, et d'ilots boisés. Le canal du Rhône au Rhin traverse son territoire.

La particularité du territoire de Sundhouse est qu'il existe une enclave de Saasenheim sur le ban communal.

Sundhouse fait partie de la Communauté de Communes du Ried de Marckolsheim (CCRM).

Population :

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%. On estime que la commune pourrait atteindre 2070 habitants à l'horizon 2040.

La tranche d'âges la plus représentée à Sundhouse en 2018 est celle des 0-14 ans avec 22%, suivie de près par celle des 30-44 ans avec 21,9%.

Logement :

Sundhouse connaît une croissance continue de son parc de logements. Le nombre de logements est progressivement passé de 363 en 1968 à 808 en 2018.

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

La part des appartements est en nette progression avec une prépondérance pour les logements de grande taille.

Economie :

La commune dispose d'une offre en commerces et services de proximité développée.

Elle accueille une zone d'activités économiques intercommunale.

En 2020, elle comptait 21 exploitations agricoles ; la surface agricole est essentiellement dédiée à la culture céréalière (maïs et blé).

Développement urbain :

La commune de Sundhouse se caractérise par :

- Un centre ancien présentant une morphologie de village groupé (autour de la rue Principale, rue des Messieurs, rue de l'Enfer notamment).
La densité bâtie y est élevée mais la densité résidentielle relativement moyenne, beaucoup des constructions correspondant à des granges et des annexes.
- 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 coeur 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 (entrées ouest et est par la RD721) et une entrée secondaire par le sud.

Consommation foncière :

La consommation foncière totale à Sundhouse entre 2011 et 2021 représente 10,53 ha dont 3,53 ha pour la réalisation de logements, 4,7 ha pour la réalisation d'activités économiques (hors agricoles) et d'équipements.

Le rythme moyen d'artificialisation global est de 1,05 ha. Pour les constructions à vocation d'habitat il est de 0,35 ha par an.

Au total, 78 logements ont été créés dont 64 nouvelles constructions (engendrant une consommation foncière de 3,53 ha) et 14 par des opérations de renouvellement urbain (sans consommation foncière supplémentaire).

Sur les 78 logements créés, 64 sont des maisons individuelles, 8 sont des maisons accolées ou bi-familles et 5 des logements collectifs.

La densité résidentielle moyenne réalisée sur la commune pour les nouvelles constructions est de 18 logements/ha ($64 / 3,53 = 18$). Par ailleurs, la densité produite en extension, sur les parcelles bâties du lotissement du Clos du Moulin est de 13,5 logements/ha.

Potentiel de renouvellement urbain :

A l'intérieur de l'enveloppe urbanisée du village (espace bâti continu actuel), certaines parcelles peuvent présenter un potentiel de mutabilité à court ou à long terme. Il s'agit de terrains non bâtis situés à l'intérieur du tissu urbain pouvant potentiellement accueillir de nouvelles constructions et de terrains déjà bâtis présentant un potentiel d'évolution (réhabilitation, démolition-reconstruction, remise sur le marché de logements vacants).

La surface totale brute relevée au sein des dents creuses est de 6,37 ha.

Au sein de la zone d'activités économiques intercommunale, certaines parcelles ne sont pas urbanisées. Elles représentent une superficie de 1,54 ha dont 0,68 ha d'ores-et-déjà réservé par des entreprises. Les surfaces restantes sont donc insuffisantes pour répondre aux besoins de développement des entreprises du secteur, d'autant que les disponibilités foncières au sein des communes voisines de Wittisheim et Hilsenheim sont également très réduites.

Le potentiel total de renouvellement urbain représente 119 logements (dents creuses : 64, réhabilitations : 35, vacance : 20)

Besoins fonciers en extension à l'horizon 2040 :

Le nombre de logements à produire :

Le nombre de logements à prévoir à l'horizon 2040 est déterminé par rapport à la projection démographique et au phénomène de desserrement des ménages.

a) La projection démographique est de 2 070 habitants à l'horizon 2040, soit 252 habitants supplémentaires par rapport à 2018. En considérant une taille moyenne des ménages à 2,3 en 2040 à Sundhouse, le besoin est de **110 logements**.

b) La taille moyenne des ménages à Sundhouse en 2018 est de 2,53. En passant à 2,3 personnes par logements à l'horizon 2040, cela engendre un besoin de **75 nouveaux logements**.

Le besoin global de nouveaux logements à produire est donc de **185 logements**.

Les logements déjà réalisés :

Sur la période 2019-2021, 14 logements ont été réalisés. Le projet communal est établi sur la période 2021-2040.

Il reste donc 171 logements à réaliser.

Le potentiel en renouvellement urbain :

Sur les 171 logements à réaliser, 119 peuvent l'être dans le cadre du renouvellement urbain.

La surface nécessaire en extension :

En considérant la réalisation de 119 logements en zone urbaine, il reste donc 52 logements à réaliser en extension de l'enveloppe urbaine existante. En respectant une densité résidentielle moyenne de 30 logements/ha (comme prescrit à ce jour par le SCoT), la surface maximale nécessaire en extension est de 1,73 ha.

ii) ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Paysage et occupation des sols :

Sundhouse fait partie de l'unité paysagère Plaine et Rieds. Cette unité **paysagère s'étend de la basse vallée de la Bruche à Colmar et regroupe** plusieurs agglomérations telles que Molsheim, Obernai, Sélestat, Colmar, et se caractérise par :

- Une plaine cadrée par de longs reliefs montagneux
- Un paysage de grandes cultures vaste, tendu et ouvert
- L'intimité des rieds
- Une dualité subtile entre ried et plaine
- L'eau, révélatrice du ried
- Une diversité paysagère locale
- Une plaine régulièrement habitée
- Des agglomérations à l'interface du piémont
- Une orientation privilégiée des voies majeures

Plus au Sud, la ville de Sélestat occupe le débouché du Val de Villé et de la vallée de Sainte-Marie-aux-Mines, sur un axe de passage vers le Rhin (route de Marckolsheim).

Les grands enjeux sur cette unité paysagère sont les suivants :

- Maintenir une diversité dans les paysages de grandes cultures
- Préserver l'ambiance et la diversité des rieds
- Valoriser la présence de l'eau et les canaux
- Soigner la qualité des bâtiments agricoles et de leurs abords
- Maîtriser les extensions villageoises, soigner le tour des villages
- Mettre en valeur les espaces publics, affirmer les entrées
- Mettre en valeur les axes routiers
- Préserver la vallée de la Bruche

Le grand paysage est celui d'une plaine humide, essentiellement agricole, à habitat groupé, dont les principales caractéristiques sont :

- une topographie parfaitement plane,

- l'existence de nombreux cours d'eau, dont le Rhin,
- un premier horizon constitué par les lisières de boisements feuillus,
- un second horizon, bleu, constitué par la montagne vosgienne.

Les boisements et les ripisylves partagent le territoire de Sundhouse en cinq unités visuelles répondant à 2 types de paysages :

1. deux unités village (1 et 2), séparée par la végétation rivulaire du canal du Rhône au Rhin ; la première unité est partiellement en co-visibilité avec Wittisheim ; la seconde voit s'étaler le village dans une plaine cultivée aux horizons forestiers ;
2. trois unités de grandes cultures céréalière présentant une ambiance de basse plaine fluviale : vaste territoire dont le caractère humide est témoigné par des ruisseaux aux eaux limpides (origine phréatique) et par des ripisylves à base de peupliers ; les trois unités sont traversées par une ligne électrique THT ; ce paysage n'a, pour autant, pas perdu le sentiment d'espace qui s'en dégage, sans signe urbain, animé par les ruisseaux qui le parcourt ;
3. une unité de grande clairière cultivée, elle aussi traversée par une ligne électrique THT.

L'évolution de la tache urbaine s'est faite de manière relativement cohérente, bien que certaines constructions ne soient pas dans la continuité du bâti existant. Le tracé de l'ancienne voie ferrée a été adopté comme limite par les sorties d'exploitation agricole. L'évolution du paysage agricole autant que les sorties d'exploitation paraissent être allées jusqu'à leur terme.

La superficie du territoire de Sundhouse est de 1591 hectares.

Les surfaces agricoles en couvrent 69%, soit 1098,1 hectares.

Les herbages, prairies de fauche, pâturages et friches sont réduites, quant à elles, à 3% du territoire, soit 50,7 hectares.

Les zones boisées, regroupant les forêts, les bosquets, les ripisylves et les haies couvrent une superficie de 269 hectares, soit environ 17% du ban.

La commune de Sundhouse est traversée à l'Est par le canal du Rhône au Rhin, à l'Ouest par le grand canal d'Alsace et le Rhin. Ces eaux libres représentent 25,7 hectares.

Le reste, soit environ 147 hectares, est occupé par des zones urbanisées (132,5 ha ; 8,3% du territoire), des vergers (11,8 ha ; 0,7% du territoire) et des eaux superficielles (2,4 ha ; 0,15% du territoire).

Espaces naturels et biodiversité :

L'Est de la commune est couvert par le réservoir de biodiversité RB47, correspondant à la bande rhénane Kunheim– Gerstheim.

L'extrémité Est de la commune est traversée par le corridor d'importance nationale CN6, correspondant au Rhin et aux terrasses rhénanes.

Deux corridors fonctionnels à préserver sont identifiés : le corridor aquatique C194 correspondant à l'ancien canal du Rhône au Rhin et le corridor aquatique C175 correspondant à l'Ischert, pour le Sonneur à ventre jaune, la Rainette verte, l'Azuré des paluds, l'Agrion de mercure et le Gobemouche noir. Un corridor forestier (C174) à remettre en état parcourt la commune selon un axe Nord-Ouest/Sud-Est, pour le Gobemouche noir.

Le territoire de Sundhouse est concerné par :

- Une **zone humide d'importance internationale (site Ramsar) : Rhin supérieur**

La zone humide protégée par la convention internationale RAMSAR (site franco-allemand Rhin supérieur / Oberrhein) a été créée le 5 septembre 2008. Elle contient une mosaïque de milieux, formé de forêts alluviales, de prés et de zones humides abritant une faune et une flore riches et diversifiées. Elle s'étend de part et d'autre du Rhin sur une distance de 190 km entre Village-Neuf au Sud et Karlsruhe au Nord. Elle couvre une superficie totale de 47 500 hectares : 22 400 hectares du côté alsacien et 25 100 hectares pour la partie badoise. 521 hectares sont inclus dans la commune.

- Des zones humides remarquables : **Forêt domaniale de Schoenau (type surfacique), Bande le long du canal d'Alsace-Bootzheim (type surfacique), Ile de Rhinau (type surfacique), Schafteu-Ile de Rhinau (type linéaire)**

- Une **zone à dominante humide** identifiée par la DREAL (espaces agricoles et boisés situés à l'est du territoire).

La réserve naturelle nationale de l'île de Rhinau est située entre le vieux Rhin et le Rhin canalisé. Elle est soumise aux inondations, ce qui lui a permis de conserver ses caractéristiques de forêt alluviale d'une grande richesse. C'est la partie la plus représentative de ce type de milieu en Alsace. Sa superficie totale est de 306,72 hectares, dont 30 hectares sur la commune de Sundhouse.

Le site inscrit de Schoenau-Rhinau, d'une superficie de 554 hectares, dont 31 hectares sont présents sur la commune, s'étend sur le même périmètre.

Les forêts rhénanes sont classées comme forêt de protection, conformément aux dispositions du titre 1er du livre IV du code forestier, sous la dénomination de "forêt de protection de Sundhouse", pour une superficie de 55,8 hectares.

Le territoire de Sundhouse est concerné par deux sites Natura 2000 :

- Site FR4201797 – directive Habitats : Secteur alluvial Rhin-Ried-Bruch, Bas-Rhin
 - Site FR4211810 – directive Oiseaux : Vallée du Rhin de Strasbourg à Marckolsheim
- et par quatre ZNIEFF :

- ZNIEFF 420007075 de type 1 : **Forêts rhénanes et cours d'eau phréatiques de**

Marckolsheim à Rhinau (superficie totale de 1 222 ha)

- ZNIEFF 420007064 de type 1 : **Ile rhénane de Rhinau**

- ZNIEFF 420014529 de type 2 : **Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg** (superficie totale de 22 900 ha)

- ZNIEFF 420014524 de type 2 : **Cours et îles rhénanes de Volgelgrun à Strasbourg**

Sundhouse est également concernée par les plans nationaux d'action destinés à protéger le grand hamster, le sonneur à ventre jaune et la pie grièche grise.

Bien que Sundhouse ne possède, sur son territoire, qu'un petit fragment du milieu rhénan, c'est bien ce dernier qui lui apporte l'essentiel de sa faune patrimoniale : le Pic noir, le Gobe-mouche noir, le Milan noir dans la forêt, le Faucon hobereau, le Garrot à oeil d'or, le Fuligule morillon, le Râle d'eau, le Chevalier cul-blanc et la Locustelle tachetée, sur les chenaux bordés de hautes herbes, le Petit gravelot sur les bancs de graviers du vieux Rhin, la Piegrièche écorcheur dans les clairières sèches... Le Grand canal accueille chaque année des milliers d'hivernants.

Les enjeux biologiques du territoire de Sundhouse sont centrés sur le complexe fluvial, qui confère à la commune une biodiversité remarquable. Les boisements qui subsistent dans la

basse plaine et sur la terrasse alluviale ainsi que la ripisylve du canal déclassé constituent néanmoins un fort enjeu dans la mesure où ils assurent le peuplement animal de la partie non rhénane du ban communal.

Ressources et énergies :

La consommation annuelle d'électricité est de 5407 MWh, soit environ 8000 kWh par foyer et par an. Le chauffage fait appel au gaz naturel pour 51,9%, au fioul pour 21,5%, à l'électricité pour 25,6% et au gaz en citerne pour 1%. L'automobile est le mode quasi exclusif de transport pour les déplacements pendulaires habitat-travail.

Le potentiel énergétique local le plus valorisable est le solaire photovoltaïque. Les autres sources potentielles sont la géothermie de surface et sous certaines réserves, la géothermie profonde et le bois énergie. Mais les gains les plus sérieux relèvent des énergies économisées.

Risques et nuisances :

Le territoire de Sundhouse est concerné par un risque d'inondation par débordement du Rhin sur quelques terrains proches du fleuve. La nappe aquifère reste à une profondeur convenable, soit 2 à 2,50 mètres au-dessous du niveau moyen du terrain.

L'exposition au retrait-gonflement des sols argileux est qualifiée de « faible ». Deux cavités, situées à l'écart des espaces urbains, sont recensées sur le territoire de la commune. Le risque sismique est « modéré ».

Neuf sites sont répertoriés dans la base de données sur les sites industriels et activités de service (BASIAS) et une installation est classée pour la protection de l'environnement (ICPE), à savoir la SMICTOM d'Alsace Centrale (collecte de déchets dangereux et non dangereux).

Le territoire de la commune est traversé par 2 lignes électriques générant des servitudes.

Santé publique :

L'eau distribuée à Sundhouse est conforme aux exigences de qualité en vigueur. Globalement, la qualité de l'air est bonne, voire très bonne une grande partie de l'année. En période estivale, des produits phytosanitaires peuvent être détectés.

iii) 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 règlementaire, 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).

Modération de la consommation de l'espace :

La modération de la consommation de l'espace constitue un enjeu important dans le cadre du PLU.

Grâce à la densification et à la mutation des espaces bâtis, pour les espaces à dominante résidentielle, le potentiel de renouvellement urbain représente 119 logements, potentiel pris en compte pour limiter la consommation d'espaces ; pour les espaces bâtis à dominante d'activité économique, une extension vers le sud de la zone d'activités économiques intercommunale est prévue.

Les règlements graphique et écrit prévoient des dispositions pour atteindre ces objectifs.

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de la lutte contre l'étalement urbain sont justifiés au regard des dynamiques économiques et démographiques du territoire ainsi que des objectifs fixés par le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale).

Au regard de la **démographie**, les objectifs consistent à :

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

Au regard **des dynamiques économiques et des objectifs de consommation d'espace du SCOT**, l'objectif consiste à tenir compte de l'extension maximale de 52 hectares allouée par le SCOT des surfaces affectées à l'économie pour la communauté de communes du Ried de Marckolsheim (CCRM). Concernant Sundhouse, 3,89ha sont comptabilisés dans les quotas du SCOT.

iv) LE PADD (PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE)

Le PADD définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Orientations générales retenues visant :

L'aménagement et l'urbanisme :

- 1) 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
- 2) Conserver une morphologie villageoise groupée et éviter la poursuite de l'étalement urbain linéaire le long de la RD21
- 3) Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien (implantation des constructions sur rue, gabarit des constructions...)
- 4) Permettre le développement d'une architecture contemporaine en périphérie du centre ancien
- 5) Prévoir le maintien d'espaces verts et des plantations notamment dans les opérations d'habitat collectif pour conserver des îlots de fraîcheur urbains
- 6) Favoriser la mobilisation des " dents creuses " au sein du tissu urbain
- 7) Offrir une liberté d'implantation des constructions au sein des zones d'habitat récent et futur pour optimiser l'usage du foncier
- 8) Encadrer le gabarit des futures constructions dans le respect des volumes locaux
- 9) Encadrer les conditions d'implantation des constructions dans les zones dédiées à l'habitat, afin de limiter les nuisances pour la population

Le paysage:

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

L'habitat :

- 1) 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
- 2) Respecter une part minimale de 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs dans les opérations d'aménagement d'ensemble en extension dont la vocation principale est l'habitat
- 3) Favoriser la réhabilitation des habitations anciennes (performances énergétiques améliorées, remise sur le marché de logements vacants, entretien du patrimoine bâti)
- 4) 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

5) Poursuivre le développement du logement aidé dans le respect des objectifs du SCoT par des opérations de taille maîtrisée

6) Prévoir des capacités de stationnement adaptées aux besoins des opérations à destination d'habitat pour ne pas engorger le domaine public

La protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

1) Préserver les massifs forestiers

2) 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

3) Préserver les espaces agricoles du mitage en délimitant des secteurs spécifiques au sein desquels les bâtiments d'exploitation peuvent être implantés

La préservation ou remise en bon état des continuités écologiques :

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

Les transports et déplacements :

1) Poursuivre la mise en valeur des berges du canal du Rhône au Rhin (cheminements piétonniers et cyclables)

2) Favoriser le développement des liaisons douces du village et leurs connexions avec le réseau intercommunal

3) Développer le réseau intercommunal de pistes cyclables notamment en lien avec le collège

4) Améliorer les liaisons entre le lotissement le « Clos du Moulin » et le coeur du village

5) Encadrer de manière qualitative la création de nouvelles voies et accès

Le développement économique et l'équipement commercial :

1) Prévoir l'extension de la zone d'activités économiques intercommunale

2) Permettre le maintien et le développement des commerces et services de proximité au sein du village

3) Réduire les obligations de stationnement, dans le cadre du développement du commerce de proximité en tenant compte du contexte local

4) Conserver une offre commerciale diversifiée et complémentaire au sein du pôle relais

5) Permettre le maintien des exploitations agricoles existantes au coeur ou au contact du village et autoriser leur développement lorsqu'il est compatible avec l'habitat

6) 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

7) Assurer un encadrement strict des logements de fonction au sein des zones d'activité

Les équipements et les loisirs :

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

Le développement des communications numériques :

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

Les réseaux d'énergies et le développement des énergies renouvelables :

- 1) Permettre le développement des énergies renouvelables

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Renouvellement urbain :

- 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)

Surface mobilisable en extension urbaine :

- 1) Mobiliser environ 2 ha de zones à urbaniser pour la réalisation de logements à l'horizon 2040 en complément du renouvellement urbain
- 2) Mobiliser environ 9,5 ha en extension du TO du SCoT à l'horizon 2040 pour la réalisation de secteurs dont la vocation principale est l'habitat (maximum SCoT = 9 ha pour 2030)
- 3) 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

Densité résidentielle :

- 1) 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

v) LES OAP (ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMATION)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

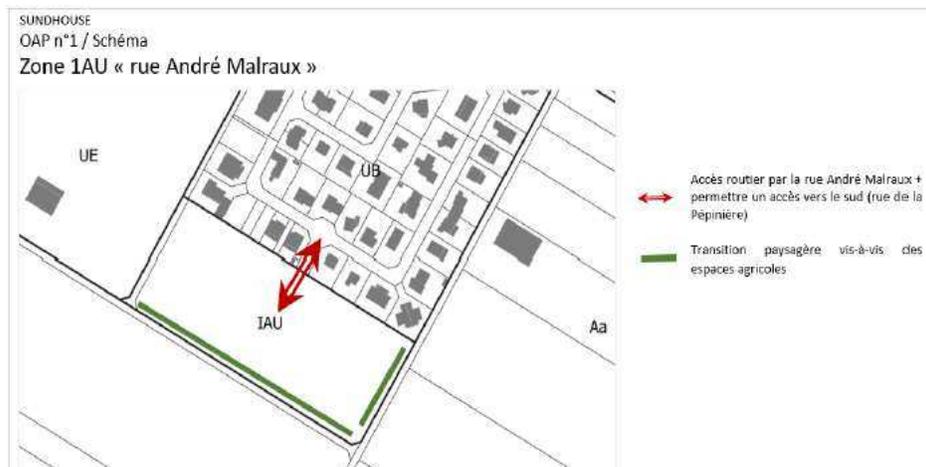
OAP sectorielles :

Les OAP sectorielles s'appliquent sur des « quartiers ou des secteurs » urbains ou à urbaniser. Elles déclinent des objectifs d'aménagement sur un secteur défini et contiennent généralement des schémas d'aménagement globaux qui se prêtent à la traduction territorialisée du PADD.

OAP n°1 : secteur 1AU « rue André Malraux » :

Elle doit permettre l'urbanisation de ce secteur représentant une superficie de 1,6 ha en :

- Respectant une densité d'au moins **30 logements/ha**
- Réalisant un programme de logements diversifié comprenant **au minimum 50% de logements intermédiaires et/ou collectifs**
- Intégrant un minimum de **20% de logements aidés**
- Réalisant un **accès routier** par la rue André Malraux
- Prévoyant des **cheminements doux**
- Favorisant l'intégration de dispositifs de production **d'énergie**
- Réalisant des **aménagements paysagers pouvant participer à la gestion des eaux pluviales**
- Aménageant une **transition paysagère** sur les franges est et sud de la zone



OAP n°2 : secteur 2Aux « zone d'activité » :

Elle doit permettre l'urbanisation de ce secteur représentant une superficie de 4 ha destiné à accueillir des activités économiques en :

- Réalisant un **accès routier unique par la rue du Commerce**
- Aménageant une **transition paysagère sur la frange sud** de la zone, au contact des espaces agricoles



OAP thématique :

La présente OAP traite de la préservation d'un ensemble d'éléments, participant à la trame verte et bleue locale, qui font l'identité de la commune. Ils forment le support de biodiversité et d'un cadre de vie de qualité.

La nature en ville :

Il s'agit de limiter autant que possible l'imperméabilisation des sols, d'augmenter le potentiel écologique des espaces plantés en proscrivant la plantation d'espèces exotiques envahissantes et d'avoir recours à des espèces locales et rustiques.

Insertion des bâtiments dans le grand paysage :

Pour toute nouvelle construction de bâtiment agricole de grande envergure et de grande hauteur, la plantation de plusieurs essences (arbres et/ou arbustes appartenant à une haie) majoritairement feuillues, est exigée par projet. Des haies diversifiées et à étage doivent être plantées.

Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire :

Il s'agit d'améliorer les continuités écologiques et la biodiversité locale, en protégeant et encourageant la restauration des ripisylves (trame bleue à renforcer), en favorisant la mise en œuvre de mesures compensatoires au sein des corridors et trames à renforcer et en adaptant les projets d'infrastructures aux enjeux écologiques du territoire.

vi) EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Evaluation des incidences :

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 coeur 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'énergies renouvelables mérite d'être règlementé pour le respect du paysage et du cadre de vie des habitants.

Les **zones d'extension urbaine** (6,02 ha) sont envisagées sur des espaces à faible enjeu biologique et ne présentent donc pas d'incidence négative. Elles n'empiètent sur aucun réservoir de biodiversité, ni sur aucun corridor identifié dans le schéma régional de cohérence écologique.

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

Aucune incidence sur **l'eau** n'est relevée. Aucun secteur d'extension ne se situe en zone humide.

Les incidences sur **l'environnement physique** et **le climat** sont minimes.

Quant au **paysage**, il est largement préservé.

Les mesures en faveur de l'environnement :

Les mesures d'évitement :

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 urbanistiques (extension linéaire). Le projet a donc gagné en cohérence.

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.

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.

Compatibilité avec les documents cadres :

Les dispositions du PLU de Sundhouse doivent être compatibles avec celles définies par le :

- SCOT de Sélestat (Document d'Orientations d'Objectifs –DOO)
- Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI) Rhin Meuse 2022-2027
- Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) Rhin Meuse 2022-2027
- Schéma Directeur d'Aménagement des Eaux (SDAGE) III-Nappe-Rhin 2015
- Schéma Régional de la Forêt
- Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

Par décision n° E24000026/67 en date du 27/03/2024, M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désignée en qualité de commissaire-enquêteur.

Le 15/04/2024, je me suis rendue à la mairie de Sundhouse afin de fixer les modalités de l'enquête. Etaient présents M. KLOTZ maire de Sundhouse, Mme PFEFFER DGS, M. MERCIER (ATIP). Constatant que l'avis de la Mrae était manquant, il a été décidé de repousser l'enquête à la fin de l'été.

Par arrêté municipal du 18/06/2024, M. le Maire de Sundhouse a prescrit l'ouverture de l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune et défini son organisation.

Le 20/08/2024, M. le Maire m'a fait visiter sa commune. J'ai profité de ma présence à Sundhouse pour signer et parapher le registre et le dossier d'enquête.

L'enquête s'est déroulée du **lundi 26 août 2024 à 9h au mardi 24 septembre 2024 à 17h30**, soit une durée de 30 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête est à la mairie de Sundhouse.

Le dossier et le registre d'enquête ainsi qu'un poste informatique permettant la consultation du dossier ont été mis à la disposition du public à la mairie de Sundhouse pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mercredi et jeudi de 8H à 12H
- Mardi de 8H à 12H et 13H30 à 17H30
- Vendredi de 8H à 12H et 14H à 18H

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Il était aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Pendant la durée de l'enquête, chacun a pu transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignant sur le registre d'enquête déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place Crinoline – 67920 Sundhouse

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante :
plu-sundhouse@mail.registre-numerique.fr
- soit en les consignnant sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier de PLU comportait une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation était joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêtrice, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêtrice seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à disposition du public à la mairie les :

- Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00
- Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 (ouverture exceptionnelle de la mairie)
- Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30

Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 27 personnes, quelques unes uniquement pour des consultations du dossier ou des demandes de renseignements.

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

Tous les documents déposés m'ont été remis en mains propres lors des permanences (saufs OBS RE 7) et sont enregistrés en OBS RE.

Sur le registre dématérialisé, il y a eu 276 visualisations de documents, 249 téléchargements, 53 visites pour 33 visiteurs. 9 observations ont été déposées dont 5 publiées.

Au total, cette enquête a donné lieu à **22 observations**.

Le 24 septembre, après 17H30, l'enquête étant close, j'ai clos le registre d'enquête.

Le PV de synthèse daté du 28 septembre 2024 a été communiqué M. le Maire de Sundhouse le 29 septembre 2024.

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

INFORMATION DU PUBLIC :

La publicité de cette enquête a été faite règlementairement dans les annonces légales administratives de la Presse :

Les Dernières Nouvelles d'Alsace : 12 juillet 2024 et 30 août 2024

L'Est Agricole : 12 juillet 2024 et 30 août 2024

L'avis d'enquête publique a été affiché en mairie (tableau intérieur et extérieur) avant et pendant toute la durée de l'enquête.



L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune depuis le 24/06/2024.



L'enquête est annoncée dans le bulletin municipal.

SUNDHOUSE - Tout simplement
Mardi 10 juillet 2024



Le Bulletin

Cheres Sundhouseuses, Chers Sundhouseurs,

Avec l'arrivée de l'été, notre commune s'active de nouvelles idées et de projets qui enrichissent la vie au quotidien. Ce bulletin est l'occasion de vous informer des événements à venir, des travaux en cours et des initiatives qui visent à améliorer votre quotidien.

Les travaux de réaménagement de la rue du collège ont démarré ce début de mois de juin. Notre volonté est de réaliser la plus grande partie des travaux pendant la période estivale afin de gêner le moins possible l'organisation des transports scolaires. Les travaux d'aménagement du parking et des espaces verts commenceront également cet été en deux phases, afin de permettre le accès à la salle.

Notre commune de la fête municipale est organisée le dimanche 14 juillet 2024 à 10h00 sur le parvis de la mairie. A ce propos, je remercie toutes les personnes présentes à notre comité de concertation du 4 mai dernier.

Enfin, le Plan Local d'Urbanisme est en phase finale de validation. La commission communale a validé les plans de l'empêchement public, programme à la fin du mois d'août jusqu'à la fin du mois de septembre.

Tous les plans de l'empêchement public de PLU et les permis de construire de la Commission communale sont présentés par l'article n°17/2024, consultable sur notre site internet, dans les semaines d'affichage et en mairie. Les avis sont également disponibles dans la presse écrite.

Je vous souhaite un bel été et de belles vacances.

Bien à vous,
Le Maire
Mathieu KLOTZ

SUNDPARC

Après de longs mois de travaux, le site attendu par de nombreux habitants, le Centre Municipal des Enfants et les élèves de l'école élémentaire, a enfin ouvert ses portes.

Cet espace ludique et convivial permet à tous les enfants de profiter de la nature et de jouer.

Outre à l'arrivée de la salle polyvalente, SUNDPARC est prévu pour répondre aux besoins de tous les enfants d'âge préscolaire et scolaire. Des espaces verts et de détente sont également à disposition des parents et des accompagnateurs, qui pourront ainsi profiter les enfants tout en profitant d'un moment de calme.

Le parc est ouvert de 10h00 à 19h00.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS :

Les commentaires du CE figurent en italique.

Ils concernent les observations des PPA, du public ainsi que de la commune dans son mémoire en réponse.

(a) BILAN COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observations déposées sur le registre d'enquête (RE) : 13

Observations déposées sur le registre numérique (RN): 9

TOTAL : 22

(b) ANALYSE DES OBSERVATIONS

i) Avis des Personnes Publiques Associées :

Dans son mémoire en réponse, la commune a répondu de façon très exhaustive aux remarques et demandes des PPA.

- **Collectivité européenne d'Alsace (CEA) :**

AVIS FAVORABLE

CEA	Réponse de la Commune
19 février 2024 – avis favorable	
Suggestion d'inscrire l'objectif de protection du patrimoine bâti alsacien par son identification précise et l'édiction de règles de protections spécifiques	Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.

Le CE prend acte de ce choix de la commune.

- **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) de Sélestat Alsace Centrale :**
Représentant le SCOT (délégation en date du 16/09/2020)
AVIS FAVORABLE

PETR	Réponse de la Commune
15 janvier 2024 – avis favorable	
Coquille dans le rapport de présentation : il est indiqué qu'aucune OAP thématique n'est définie dans le PLU de Sundhouse, or une OAP trame verte et bleue a été réalisée	Ce point sera rectifié.

Dont acte.

- **CCI Alsace Eurométropole :**
AVIS FAVORABLE avec 2 RESERVES

CCI	Réponse de la Commune
26 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Zone UX : privilégier les destinations artisanales, industrielles et de commerces de gros et éviter les équipements d'intérêt collectif et de services publics	La Commune et la Communauté de communes ne souhaitent pas interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de la zone UX. Ce type d'équipement est déjà présent dans la zone avec le Réseau Animation Intercommunal du Ried de Marckolsheim, la déchèterie et les ateliers communaux. Il pourrait y avoir d'autres besoins.
OAP zone 2AUx : la transition paysagère au sud de la zone devra adoucir la verticalité des bâtiments économiques, être de qualité et constituée dans la mesure du possible d'au moins trois strates (rampant, arbuste, arbre). Les dimensions (largeur minimale) devront être spécifiées lors du changement de classement 2AUx en 1AUx	La zone 2AUx ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.

Ces arguments sont recevables.

- **Chambre d’Agriculture Alsace :**
AVIS FAVORABLE avec suggestions :

Chambre d’Agriculture	Réponse de la Commune
31 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Règlement écrit – zone Ua : modifier la pente des toitures pour les bâtiments agricoles tout en respectant le principe d’une insertion architecturale satisfaisante au sein de la zone Ua : le minimum de 30° est contraignant et supérieur aux standards (environ 21% ou environ 12-15°)	La commune a défini de vastes secteurs dédiés aux sorties d’exploitation. Le développement de nouveaux bâtiments agricoles en zone urbaine n’est donc pas souhaitable. Aussi à défaut de l’interdire totalement, leur aspect devra se rapprocher de la typologie des bâtiments existants traditionnellement en zone urbaine.
Règlement écrit : supprimer la limitation à 2 logements de fonction (nécessité qui n’est pas du ressort du PLU mais strictement encadrée par la charte départementale sur les constructions en zone agricole, la nécessité est étudiée au cas par cas lors des demandes d’autorisation d’urbanisme)	Les zones agricoles n’ont pas vocation à devenir des hameaux, d’autant que les exploitants ne quittent généralement pas leur logement au terme de leur activité. Le règlement est déjà très ouvert. Il ne sera pas modifié sur ce point.
Règlement écrit logements : pentes de toitures à 30-52° pas pertinents pour l’unité architecturale et l’insertion dans les sites agricoles	Le choix a été fait de fixer les mêmes règles relatives aux toitures pour les habitations qu’elles soient en zone UB ou zone A.
Traiter les annexes via l’article L.151-12 qui permet de les réglementer en termes de surface et de hauteur quelle que soit la nature de l’habitation (agricole ou non)	Les seules dispositions spécifiques aux annexes concernent des exonérations que l’on retrouve en zone U. Elles seront conservées pour une question d’équité.
Préciser que l’homogénéité dans les types de toitures et couvertures sur un même site agricole ne s’applique pas en cas de pose de panneaux photovoltaïques	Page 76 du règlement écrit, il sera précisé que la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture des constructions autres que le logement.

Dont acte.

- **Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers du Bas-Rhin (CDPENAF) :**
AVIS FAVORABLE avec 3 RESERVES

CDPENAF	Réponse de la Commune
06 février 2024 – avis favorable avec réserves	
Délimiter un STECAL pour les entreprises para-agricoles du secteur Ac	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l’approbation du PLU.

Ajouter la mention « par exploitation agricole » à la suite de la mention « avec un maximum de 2 logements » dans le règlement du secteur Ac	Cette mention sera ajoutée.
Règlement écrit - secteurs Aa et N : supprimer les dispositions spécifiques relatives à la hauteur des installations « autres équipements techniques agricoles » (elles sont réglementées au titre des dispositions générales en ce qui concerne les abris de pâture dans ces secteurs)	La rédaction sera revue car il existe une contradiction sur la hauteur des abris de pâture.

Le CE prend acte de la prise en compte des réserves.

- **Sous-préfecture de Sélestat-Erstein :**
AVIS FAVORABLE avec remarques :

Sous-préfecture	Réponse de la Commune
1 ^{er} février 2024 – avis favorable	
PADD : indiquer « interdire les logements de fonction au sein des zones d'activités » au lieu de « assurer un encadrement strict » car aucun logement de fonction n'est autorisé dans le règlement écrit + mettre en cohérence le rapport de présentation RP2 page 22	La phrase du PADD sera modifiée et indiquera « interdire les logements de fonction » au lieu de « assurer un encadrement strict ».
Clarifier la situation des deux entreprises non agricoles classées en zone A. Choisir un zonage et un règlement adapté : société Haegeli transports (recyclage de déchets du BTP ?), EARL du Parc (travaux agricoles ?)	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l'approbation du PLU. A noter que l'EARL du Parc est une exploitation agricole et que son classement en Ac est adapté. La demande concerne en fait la coopérative agricole.
Effectuer un inventaire exhaustif du patrimoine bâti local en lien avec le service régional de l'inventaire / ABF, afin de le protéger et le valoriser (L.151-19)	Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.

<p>Instaurer le permis de démolir</p>	<p>Le permis de démolir pourra être instauré sur le territoire après la prise d'une délibération par le conseil municipal.</p>
<p>Règlement écrit : revoir le volume autorisé des annexes : 20 m² et hauteur de 3,5 mètres plutôt que 40 m² et hauteur de 4 mètres</p>	<p>Il s'agit d'une volonté communale d'exonérer ces bâtiments du respect de certaines règles en en définissant les seuils.</p>
<p>Règlement écrit secteur UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réglementer l'installation de panneaux solaires en toiture (priorité sur les bâtiments annexes, pas visible depuis l'espace public, implantés sur une seule ligne et le plus bas possible de la gouttière, de même teinte que la couverture...) - réglementer l'isolation thermique par l'extérieur - interdire les toits plats, balcons dans les toits, volumes d'aspect cubique, association volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux... - interdire le stationnement ouvert (directement accessible depuis la rue) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'installation de panneaux solaires est réglementée dans le PLU de Sundhouse. Ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture. La commune n'envisage pas d'ajouter d'autres règles. - L'isolation thermique par l'extérieur, en façade et en toiture, est réglementée à travers les articles 2.1 (dépassement de 20 cm possible pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de préserver l'accessibilité et la circulation des personnes à mobilité réduite) et 2.5 (dépassement de 30 cm possible par rapport aux règles de hauteur). - Les toits plats ne sont pas autorisés en secteur UAa pour les toitures des volumes principaux. Ils restent possibles pour les annexes en raison de leur impact visuel limité. - Les places de stationnement exigées par le règlement du PLU de Sundhouse, pour les logements, doivent être aménagées sur des aires extérieures. Il n'est donc pas interdit qu'elles soient directement accessibles depuis la rue. La commune ne souhaite pas l'interdire car cela évite le stationnement sauvage sur le domaine public.
<p>OAP zone 2AUX : préciser les essences à privilégier pour l'écran végétal pour avoir un réel intérêt d'intégration paysagère</p>	<p>Dans le cas d'une zone 2AU, ce niveau de détail demandé n'est pas pertinent. La zone 2AUX ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.</p>
<p>OAP zone 1AU : compléter avec l'implantation de haies anti-dérive</p>	<p>Il pourra être précisé que la transition paysagère sur les franges est et sud de la zone forme une haie anti-dérive.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Annexer le plan sur les digues - Reporter ces digues sur le plan des SUP - Compléter le rapport de présentation page 103 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan sur les digues fourni sera ajouté dans le dossier de PLU. - La servitude PM1bis (zone de protection de 1000m à partir des rives, zones de rétention des crues du Rhin) figure déjà sur le plan des SUP annexé au dossier de PLU arrêté. - La partie relative au risque d'inondation dans le diagnostic territorial du PLU sera complétée au sujet des digues.
<ul style="list-style-type: none"> - Carte sur les entrées de village page 71 manque de clarté et la légende ne correspond pas exactement aux éléments représentés - Proposer une OAP « entrée de village » ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Il sera demandé au bureau d'études environnement de clarifier la carte des entrées de village figurant en page 71 du diagnostic. - Il n'est pas envisagé de créer une OAP « entrée de village ».
<p>Coquille page 69 du rapport de présentation partie 2 : au chapitre 1.5.3 capacités assainissement : il est indiqué « 120 nouveaux habitants » au lieu des 246 prévus à l'horizon 2040</p>	<p>Ce chiffre sera corrigé par 252 habitants supplémentaires (2 070 en 2040 contre 1 818 en 2018)</p>
<p>Liste des SUP corrigée jointe</p>	<p>Cette liste des SUP à jour sera annexée au dossier de PLU</p>

Le CE en prend acte.

La commune ne prend néanmoins pas position sur la remarque concernant l'extension de la ZAI du Holtzweg (2AUX). Mais on pourra consulter sa réponse sur le sujet dans sa réponse à la MRAE.

- **Regierungspräsidium Freiburg (consultation transfrontalière) :**
AVIS FAVORABLE (sans commentaire)
- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) :**
AVIS FAVORABLE avec Recommandations

L'Ae recommande principalement à la commune de reconsidérer à la baisse l'ouverture des zones à urbaniser (notamment à vocation d'activités) par anticipation de la révision du SCoT du PETR Sélestat – Alsace Centrale qui doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET, lui-même devant se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience, et ceci pour ne pas avoir à y revenir à court terme (cf. paragraphe 2.2. ci-après).

Réponse de la Commune

La zone 2AUx correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en

compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

Le CE approuve la réponse de la commune.

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience et de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec le SRADDET Grand Est (consommation foncière, préservation des zones humides, réduction de la vulnérabilité de la ressource en eau, etc.).

Réponse de la Commune

Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui n'intègre pas à ce jour les objectifs de la loi Climat et Résilience. Les arbitrages surfaciques n'étant même pas réalisés au niveau du SRADDET, il n'est pas pertinent d'anticiper la mise en œuvre de cette loi.

Le CE en prend acte.

L'Ae recommande à la collectivité de :

- **détailler sous forme de tableau la consommation des enveloppes affectées aux zones d'activités économiques du territoire de la CCRM en fonction de leur niveau communal et intercommunal ;**
- **justifier la prise en compte des dispositions dérogatoires du SCoT permettant d'augmenter l'enveloppe allouée pour les ZAE pour le territoire de Sundhouse ;**
- **préciser le taux d'occupation des ZAE des communes voisines et mieux justifier le besoin de 3,67 ha pour l'extension de la ZAE existante ;**
- **compte-tenu de ce qui précède, reconsidérer à la baisse l'emprise de la zone 2AUX.**

Réponse de la Commune

- La consommation des enveloppes affectées aux communes dépend de leur projet et de leur document d'urbanisme. Elles sont donc susceptibles d'évoluer et il n'y a pas d'intérêt à les intégrer dans le PLU de Sundhouse. La Communauté de communes et le SCoT émettent un avis sur la compatibilité du projet de chaque commune avec les quotas déterminés.
- La justification des surfaces consommées, y compris celles à vocation économique, figure dans le rapport de présentation partie 2 du projet de PLU de Sundhouse, notamment aux pages 12, 15, 16, 17, 18.
- Le PLU de Sundhouse est tenu d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (y compris à vocation économique) sur le territoire de Sundhouse et non sur celui des communes voisines. Il est en effet pertinent de connaître la situation sur les communes voisines, mais le PLU n'a pas à comporter une analyse détaillée sur l'ensemble du territoire communautaire. La Communauté de communes et le SCoT sont chargés d'analyser la compatibilité du PLU de Sundhouse avec leurs orientations, c'est dans ce cadre qu'ils émettent un avis et font le rapprochement avec les quotas qu'ils ont fixés sur l'ensemble du territoire.
- La zone 2AUX correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

Dont acte.

L'Ae recommande à la commune de compléter le rapport environnemental par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur les incidences significatives ou non du projet de PLU sur les sites Natura 2000 frontaliers situés en Allemagne.

Réponse de la Commune

- En pages 62 et 63, l'évaluation environnementale comporte une partie relative aux incidences du projet sur le réseau Natura 2000.
- Une analyse des incidences sur les espaces frontaliers sera ajoutée.

Dont acte.

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁷⁶ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae souligne de plus que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

Elle rappelle enfin la règle n°9 du SRADET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

Réponse de la Commune

Les zones humides ont été analysées dans le projet de PLU de Sundhouse. La méthodologie et les résultats sont présentés dans le rapport de présentation partie 2, pages 70 à 75.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter :

- l'expertise zone humide par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser 1AU, 2AUX et 2AUL, et le cas échéant, de les classer, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;
- le rapport, par l'identification des zones identifiées comme milieux potentiellement humides, y compris en zone urbanisée, d'après la cartographie AgroCampus Ouest

et, afin de déterminer leur caractère humide, de les expertiser et le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;

- le règlement écrit, par une disposition générale rappelant la nécessité de tenir compte du caractère potentiellement humide des terrains.

Réponse de la Commune

L'étude sur les zones humides sera complétée par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones 1AU, 2AUX et 2AUL.

Dont acte.

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées et se rapprocher du service en charge des espèces protégées de la DREAL, en fonction des résultats des inventaires menés.

Réponse de la Commune

Les maîtres d'ouvrages des projets doivent se conformer à toute législation les concernant, en sus des dispositions du plan local d'urbanisme. Il n'y a pas lieu de le préciser dans le PLU.

Dont acte.

L'Ae recommande d'utiliser le régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés qui ne le sont pas encore et le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les autres milieux (bosquets, ripisylves, haies, etc.) sur le territoire communal.

En complément de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue », et dans un objectif de garantir le maintien des continuités écologiques, l'Ae recommande d'avoir une démarche cohérente et renouvelle sa recommandation d'avoir recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver.

Réponse de la Commune

Les boisements les plus sensibles sont protégés par l'existence de la réserve naturelle à l'est du territoire. Les autres boisements sont peu nombreux et peu étendus sur le territoire communal et sont classés en zone naturelle N dans le PLU. La commune a fait le choix de ne pas délimiter d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU ni d'éléments boisés au titre de l'article L.151-23 du CU.

La commune aurait pu motiver ses choix.

L'Ae signale par ailleurs le projet de remise en navigation du canal du Rhône au Rhin déclassé section Artzenheim – Friesenheim (68-67) porté par la Région Grand Est qui concerne la commune de Sundhouse et pour lequel elle a récemment publié un avis (n°2024APGE18 du 29 février 2024⁹¹). Dans ce contexte, ***l'Ae recommande à la commune de se rapprocher de la Région Grand Est pour coordonner les mesures inscrites dans le PLU avec celles qui seront mises en œuvre par ce projet régional.***

Réponse de la Commune

La commune en prend note.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier (règlements graphique et écrit) :

- en s'assurant que les activités identifiées en zone agricole correspondent à la nature agricole de la zone et le cas échéant d'adapter en conséquence le zonage et le règlement écrit ;
- en reportant le périmètre des exploitations agricoles sur les plans de zonage afin de parfaire l'information des tiers et de préciser, dans le règlement écrit, les modalités de dérogation pour les bâtiments existants inclus dans les périmètres de réciprocité.

Réponse de la Commune

- 2 entreprises non agricoles au sein de la zone Ac vont faire l'objet d'un STECAL.
- Les périmètres de réciprocité agricole connus seront intégrés au rapport de présentation à titre informatif.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par une cartographie plus précise du risque « remontées de nappe » afin de mieux qualifier le niveau d'aléa et de prévoir, le cas échéant, des dispositions réglementaires plus contraignantes, comme l'interdiction des sous-sols.

Réponse de la Commune

Une cartographie du risque de remontée nappe figure dans le rapport de présentation partie 1 en page 103. Une carte plus précise figure en page 78 du rapport de présentation partie 2.

Dont acte.

L'Ae recommande de faire figurer dans les dispositions générales du règlement un paragraphe rappelant l'obligation de prise en compte de la réglementation parasismique pour les constructions et installations.

Réponse de la Commune

Une telle disposition est inutile. Elle s'applique de fait aux autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le report sur les plans de zonage des cavités et par une information dans le règlement écrit du secteur concerné.

Réponse de la Commune

Deux cavités souterraines sont répertoriées par le BRGM sur le territoire de Sundhouse : casemates Sundhouse n°1 et n°2 à l'est du ban communal, en zone Aa. Elles seront intégrées au rapport de présentation mais pas dans le règlement.



Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier :

- par la mise à jour des informations concernant les installations industrielles en activité sur le territoire et de s'assurer que les dispositions réglementaires du projet de PLU sont en adéquation d'une part avec les constructions existantes à proximité et d'autre part permettent leur développement ultérieur ;
- par l'actualisation des sites pollués ainsi que l'explication concernant la délimitation de la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », celle-ci ne correspondant pas aux sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr.

L'Ae recommande par ailleurs :

- en premier lieu d'éviter la construction de logements en zones polluées ;
- ou à défaut, de mener préalablement au stade amont des études de caractérisation des pollutions présentes sur le site pollué identifié par la collectivité en zone UAb et d'apprécier la compatibilité avec l'usage pressenti ;
- et si la compatibilité est démontrée avec l'usage d'habitat, d'inscrire dans le règlement l'obligation pour l'aménageur de définir les mesures nécessaires à rendre le foncier compatible avec un usage d'habitat (évaluation des risques sanitaires, plan de gestion, analyse des risques résiduels après mise en œuvre des mesures de gestion, gestion des eaux pluviales...).

Réponse de la Commune

- Les sites industriels sont répertoriés en page 106 du rapport de présentation partie 1. Il y a 9 sites BASIAS et un site ICPE (SMICTOM d'Alsace Centrale). La dernière consultation de la base de données BASIAS (juillet 2024) fait état des mêmes sites que ceux déjà listés dans le rapport de présentation du PLU.
- Concernant les sites pollués, le rapport de présentation partie 1 identifie en pages 106 et 107 : l'actuelle déchèterie (site ICPE SMICTOM Alsace) ainsi qu'une ancienne décharge située entre la rue de la Potence et la rue du Moulin (ce site accueille aujourd'hui des espaces de stockage et des bâtiments d'activité). La dernière consultation (juillet 2024) de la base de données (ex-BASOL) n'identifie aucun site potentiellement pollué ni aucun SIS à Sundhouse.
- La délimitation de la trame « secteur de vigilance pour la qualité des sols » est expliquée en page 30 du rapport de présentation partie 2.
- En page 7 du règlement écrit du PLU, des dispositions sont prises sur les secteurs concernés par la trame « secteur de vigilance sur la qualité des sols ».

La réponse de la commune a permis l'actualisation de certaines données.

L'Ae recommande de :

- dans un souci de prévention du risque de pollution et ce conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, aux règles du SAGE III-Nappe-Rhin et du SRADDET, compte tenu de la sensibilité de la nappe d'Alsace, classer l'ensemble des périmètres de protection en zone naturelle N ;
- annexer l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et compléter la liste des servitudes d'utilité publique.

Réponse de la Commune

- Il n'y a pas un rapport de conformité du PLU par rapport au SDAGE mais un rapport de compatibilité, et uniquement en cas d'absence de SCoT. Le territoire de Sundhouse est couvert par le SCoT de Sélestat et sa Région.
- Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont présents à l'extrémité ouest du village et les terrains concernés sont partiellement classés en zone N et en zone Aa dans le projet de PLU de Sundhouse. Les terrains classés en Aa le sont car il s'agit de champs agricoles. Les dispositions réglementaires en zone N et Aa dans le PLU de Sundhouse sont similaires. Les périmètres de protection de captage étant des servitudes d'utilité publique, des prescriptions opposables s'appliquent nonobstant toute disposition du PLU, afin d'assurer la préservation de la ressource en eau. Les SUP figurent en annexe du PLU et s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.
- L'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage est manquant dans le dossier de PLU arrêté, il sera donc ajouté en annexe du PLU.

- Une liste des SUP récente (juin 2023) est annexé au dossier de PLU. S'il s'avère qu'elle n'est pas complète, une liste actualisée sera demandée à la DDT. Toutefois, la servitude AS1 figure bien sur la liste reçue en juin 2023.

Dont acte.

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Réponse de la Commune

Des dispositions sont déjà prises dans le règlement écrit du PLU :

- branchement obligatoire au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques,
- sans autorisation et sans traitement préalable : interdiction de rejeter les eaux usées non domestiques dans le réseau public,
- dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle obligatoires.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- ***l'analyse démontrant que la station d'épuration de Sundhouse-Schoenau est en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement résidentiel et économique, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ;***
- ***un zonage d'assainissement réglementaire qui intègre la gestion actuelle des eaux pluviales en précisant les moyens engagés pour éviter les déversements d'eau dans le milieu récepteur.***

Réponse de la Commune

- La station d'épuration a une capacité de 4 000 Equivalents-Habitants. La notice rédigée par le SDEA et annexée au dossier de PLU n'indique pas d'incapacité de la station à supporter les apports supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation des zones étudiées (1AU, 2AUx, 2AUL).
- Les éléments détaillés figurent en annexe sanitaire du PLU.

Dont acte.

L'Ae recommande de :

- ***compléter l'OAP de la zone 1AU en précisant le type d'aménagement paysager permettant de faciliter la gestion des eaux pluviales : noue paysagère, bassin d'infiltration avec végétation spécifique, par exemple ;***
- ***définir des dispositions spécifiques pour la zone UAb comportant des sols pollués (en lien avec la recommandation pour les sols pollués en 3.3.2 ci-avant).***

Réponse de la Commune

- Dans l'OAP de la zone 1AU, si le type d'aménagement paysager n'est pas précisé, c'est qu'il est volontairement laissé au choix de l'aménageur afin de définir le type le plus adapté au site et au projet envisagé.
- Le règlement écrit intègre des dispositions relatives aux secteurs de vigilance qualité des sols. La rédaction sera néanmoins réétudiée.

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire et à défaut, a minima, à l'échelle de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Réponse de la Commune

Des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire figurent déjà dans le rapport de présentation :

- Page 102 du rapport de présentation partie 2 : prise en compte du PCAET 2022-2027 (présentations des axes stratégiques et des mesures prises dans le PLU)
- Page 67 du rapport de présentation partie 1 : présentation du climat sur le territoire
- Page 111 du rapport de présentation partie 1 : données sur la qualité de l'air
- Pages 98 à 102 du rapport de présentation partie 1 : données sur l'énergie (géothermie, photovoltaïque, éolien, hydraulique, bois énergie, consommation énergétique globale du territoire de Sundhouse, potentiel énergétique local).

Dont acte.

L'Ae recommande de compléter le dossier par le schéma de principe des itinéraires cyclables et piétons existants et ceux qu'il est prévu de développer.

Réponse de la Commune

Le projet de PLU favorise le développement des cheminements doux : par des emplacements réservés destinés à l'élargissement de chemins ruraux, par l'OAP n°1 qui prévoit des cheminements doux (piétons et cyclistes) au sein de la zone et en direction des voies et chemins périphériques.

La carte des itinéraires cyclables existants figure en page 14 du rapport de présentation partie 1. Ces itinéraires sont développés à l'échelle intercommunale. Les projets connus au moment de la rédaction du diagnostic sont listés en page 14 du rapport de présentation partie 1.

Dont acte.

L'Ae recommande à la collectivité de protéger les haies existantes qui assurent non seulement un rôle pour la biodiversité mais sont également une solution naturelle pour réduire la dérive des produits phytosanitaires dans l'air, et de réaliser un programme de plantation de haies entre les zones urbaines et les zones agricoles.

Réponse de la Commune

Il n'y a pratiquement pas de haies répertoriées au sein des espaces agricoles à Sundhouse. Le projet de PLU ne comprend pas d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

A travers le PLU, la commune ne peut obliger les propriétaires à réaliser de nouvelles plantations sur leur terrain situé en frange urbaine. Elle peut toutefois le faire au sein des futurs aménagements. C'est le cas au sein de la zone 1AU qui fait l'objet d'une OAP. Cette dernière prévoit l'aménagement d'une transition paysagère sur les franges est et ouest de la zone (celles en contact avec l'espace agricole) avec une largeur approximative de 4 mètres.

Dont acte.

L'Ae recommande de déterminer les secteurs à privilégier pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements, etc.

Réponse de la Commune

Cette demande dépasse le cadre des études habituelles du PLU. Elle ne sera pas prise en compte.

Dont acte.

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

Réponse de la Commune

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

Dont acte.

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

Réponse de la Commune

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

Dont acte.

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

Réponse de la Commune

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

Dont acte.

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

Réponse de la Commune

Le résumé non technique pourra être complété.

Dont acte.

ii) Observations du public :

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

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

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

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

Dont acte.

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

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

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

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

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

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

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

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

OBS 3 RE : Demande que la parcelle 249 sous-section 64 (2660 m²) voit sa surface constructible étendue afin de permettre une construction en seconde ligne.

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

Dont acte.

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

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

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

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

OBS 11 (RE): M. B. (document déposé)

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

Réponse de la Commune : Dans le projet initial de PLU présenté aux personnes publiques associées le 2 décembre 2021, un secteur 1AU avait été délimité sur les terrains faisant l'objet des présentes demandes.

Il a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT en réunion, ainsi que dans son avis écrit qui a suivi et dont l'extrait est le suivant : « La seconde zone IAU de 1,5ha rue de Richtolsheim s'inscrit en étalement urbain le long d'un axe routier. Cette disposition est totalement contraire à l'objectif 2) du PADD (page 5). Cette zone n'est absolument pas souhaitable en termes de logique urbanistique et de compatibilité avec le Scot de Sélestat et sa région.

Pour respecter la réduction demandée une seule zone d'extension ne peut être conservée dans le futur PLU pour respecter les exigences réglementaires demandées. »

En effet, en dehors de toute considération urbanistique sur l'étalement urbain linéaire, cette zone ne se justifie pas du point de vue des besoins fonciers en extension de la commune. En effet, le besoin foncier déterminé dans le diagnostic au regard de l'analyse des capacités de mutation et de densification du tissu urbain fait état de la nécessité de réaliser 52 logements en extension soit un maximum de 1,73 ha à classer en zone 1AU (à densité de 30 logements/ha imposés par le SCOT). La zone 1AU communale représente à elle-seule 1,65 ha. Inscrire des surfaces supplémentaires n'a pas paru souhaitable à la commune : en effet, d'une part, le nombre de logements produits dans le cadre du renouvellement urbain est naturellement emmené à progresser avec le temps (sous l'effet de la rareté du foncier et des lois limitant la consommation d'espace) ; d'autre part, inscrire des surfaces supplémentaires en zone 1AU n'aurait pas été justifié au regard du SCOT qui alloue 9 hectares de surfaces d'extension à la commune d'ici 2030 alors que le projet en comporte déjà 9,5 mais également au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers fixés par la loi mais également inscrits dans le PADD.

Pour toutes ces raisons, l'intégration en zone constructible des terrains route de Richtolsheim n'est pas envisageable à l'échéance 2040.

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

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

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

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

La commune a choisi de privilégier les extensions urbaines sur des terrains communaux sur lesquelles elle aura la maîtrise du projet et elle pourra s'assurer du respect des objectifs de densité et de mixité de logements. La zone 1AU s'inscrit d'ailleurs dans une logique de finalisation de l'enveloppe urbaine.

Les arguments de la commune sont pertinents.

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

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

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

Dont acte.

OBS 1 (RD) : anonyme

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

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

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

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

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

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

Page 38 : « préciser s’il s’agit d’une emprise au sol cumulée » : Les annexes autorisées en zone UJ sont limitées à 40 m² d’emprise au sol. Il sera précisé qu’il s’agit d’une emprise sol maximale par unité foncière.

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

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

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

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

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

OBS 2 (RD) : Mme C.

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

Réponse de la Commune : Les parcelles section 52 n°14-15 sont situées rue des Artisans en entrée de village ouest. Elles forment un ensemble foncier de plus de 10 000m². Elles sont situées au-delà des dernières constructions et les rendre constructibles constituerait une extension urbaine au-delà des limites perçues de la commune. Le projet de PLU est légalement limité par le SCoT de Sélestat et sa Région dans les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation future. La zone 1AU a été délimitée en ce sens et d'autres zones ne peuvent être ajoutées.

Dont acte.

OBS 3 (RD) : Alsace Nature

OBS 3 RD :

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

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

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

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

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

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

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

Le CE en prend acte.

OBS 4 (RD) : Mme C. K.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Le CE en prend acte.

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

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

Réponse de la Commune : Cette évolution du plan n'est pas envisageable car réaliser le décroché proposé n'est pas pertinent en matière d'urbanisme et constituerait une adaptation à un cas particulier sans respect de la notion d'intérêt général et la cohérence globale du zonage. Par ailleurs cela constituerait un rapprochement de la route de Richtolsheim pour laquelle une proposition de zone 1AU a déjà été refusée. Enfin, les possibilités de construire sont largement suffisantes à l'arrière du terrain.

Le CE en prend acte.

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

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

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

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

- **Procès verbal de synthèse :**

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

- **Mémoire en réponse :**

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

Fait à Strasbourg, le 23 octobre 2024

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

**Elaboration du PLU
de SUNDHOUSE**

**AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

OBJET DE L'ENQUÊTE :

La commune de Sundhouse bénéficiait d'un POS approuvé le 20/02/2002, ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 11/10/2005 et d'une modification simplifiée le 13/12/2016. Elle a prescrit le 14 décembre 2015 l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU), qui remplacera le Plan d'Occupation des Sols (POS) caduc depuis le 27/03/2017, conformément aux dispositions réglementaires issues de la loi d'Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové (ALUR).

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

DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE :

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

Le dossier d'enquête comprenait toutes les pièces requises.

Les PPA ayant émis un avis sont :

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

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

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

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

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

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

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

Sur le registre dématérialisé, il y a eu 276 visualisations de documents, 249 téléchargements, 53 visites pour 33 visiteurs. 9 observations ont été déposées dont 5 publiées.

Au total, cette enquête a donné lieu à **22 observations**.

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

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

OBJECTIFS DE LA COMMUNE :

La commune du Sundhouse est située au cœur du Grand Ried, à 15 km à l'est de Sélestat. Elle s'étend sur 15,7 km². L'espace bâti est entouré de terres cultivées et d'îlots boisés. Son territoire est traversé par le canal du Rhône au Rhin.

Sa population est d'environ 1800 habitants.

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU de Sundhouse définit les orientations générales des politiques publiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques et arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Il fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

La commune ambitionne entre autres au travers du PADD de :

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

Elle a défini 3 OAP :

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

AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

Concernant l'aménagement et l'urbanisme :

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

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

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

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

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

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

Concernant le paysage :

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

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

Concernant l'habitat :

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

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

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

Concernant les transports et déplacements :

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

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

Concernant le développement économique et l'équipement commercial :

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

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

Concernant les équipements et les loisirs :

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

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

Considérant que :

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

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

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR :

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

VU les dispositions prises pour l'information du public ;

VU le déroulement de l'enquête ;

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

VU les éléments exposés plus haut ;

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

Cet avis est assorti d'UNE RECOMMANDATION :

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

Fait à Strasbourg, le 24 octobre 2024

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

PIECES JOINTES :

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

ANNEXES :

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

Enquête publique relative à :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SUNDHOUSE

Date de l'enquête : 26 août 2024 au 24 septembre 2024

Date du PV de synthèse du Commissaire Enquêteur : 28 septembre 2024

MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Suppression d'emplacements réservés

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

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

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

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

Constructibilité de parcelles

OBS 3 RE : Demande que la parcelle 249 sous-section 64 (2660 m²) voit sa surface constructible étendue afin de permettre une construction en seconde ligne.

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

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

Réponse de la Commune : Dans le projet initial de PLU présenté aux personnes publiques associées le 2 décembre 2021, un secteur 1AU avait été délimité sur les terrains faisant l'objet des présentes demandes.

Il a fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT en réunion, ainsi que dans son avis écrit qui a suivi et dont l'extrait est le suivant : « La seconde zone IAU de 1,5ha rue de Richtolsheim s'inscrit en étalement urbain le long d'un axe routier. Cette disposition est totalement contraire à l'objectif 2) du PADD (page 5). Cette zone n'est absolument pas souhaitable en termes de logique urbanistique et de compatibilité avec le Scot de Sélestat et sa région.

Pour respecter la réduction demandée une seule zone d'extension ne peut être conservée dans le futur PLU pour respecter les exigences réglementaires demandées. »

En effet, en dehors de toute considération urbanistique sur l'étalement urbain linéaire, cette zone ne se justifie pas du point de vue des besoins fonciers en extension de la commune. En effet, le besoin foncier déterminé dans le diagnostic au regard de l'analyse des capacités de mutation et de densification du tissu urbain fait état de la nécessité de réaliser 52 logements en extension soit un maximum de 1,73 ha à classer en zone 1AU (à densité de 30 logements/ha imposés par le SCOT). La zone 1AU communale représente à elle-seule 1,65 ha. Inscrire des surfaces supplémentaires n'a pas paru souhaitable à la commune : en effet, d'une part, le nombre de logements produits dans le cadre du renouvellement urbain est naturellement emmené à progresser avec le temps (sous l'effet de la rareté du foncier et des lois limitant la consommation d'espace) ; d'autre part, inscrire des surfaces supplémentaires en zone 1AU n'aurait pas été justifié au regard du SCoT qui alloue 9 hectares de surfaces d'extension à la commune d'ici 2030 alors que le projet en comporte déjà 9,5 mais également au regard des objectifs de modération de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers fixés par la loi mais également inscrits dans le PADD.

Pour toutes ces raisons, l'intégration en zone constructible des terrains route de Richtolsheim n'est pas envisageable à l'échéance 2040.

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

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

La commune a choisi de privilégier les extensions urbaines sur des terrains communaux sur lesquelles elle aura la maîtrise du projet et elle pourra s'assurer du respect des objectifs de densité et de mixité de logements. La zone 1AU s'inscrit d'ailleurs dans une logique de finalisation de l'enveloppe urbaine.

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

Réponse de la Commune : Les parcelles section 52 n°14-15 sont situées rue des Artisans en entrée de village ouest. Elles forment un ensemble foncier de plus de 10 000m². Elles sont situées au-delà des dernières constructions et les rendre constructibles constituerait une extension urbaine au-delà des limites perçues de la commune. Le projet de PLU est légalement limité par le SCoT de Sélestat et sa Région dans les surfaces pouvant être ouvertes à l'urbanisation future. La zone 1AU a été délimitée en ce sens et d'autres zones ne peuvent être ajoutées.

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

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

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

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

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

Réponse de la Commune : Cette évolution du plan n'est pas envisageable car réaliser le décroché proposé n'est pas pertinent en matière d'urbanisme et constituerait une adaptation à un cas particulier sans respect de la notion d'intérêt général et la cohérence globale du zonage. Par ailleurs cela constituerait un rapprochement de la route de Richtolsheim pour laquelle une proposition de zone 1AU a déjà été refusée. Enfin, les possibilités de construire sont largement suffisantes à l'arrière du terrain.

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

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

Autres

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

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

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

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

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

Réponse de la Commune :

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

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

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

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

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

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

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

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

Page 38 : « préciser s'il s'agit d'une emprise au sol cumulée » : Les annexes autorisées en zone UJ sont limitées à 40 m² d'emprise au sol. Il sera précisé qu'il s'agit d'une emprise sol maximale par unité foncière.

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

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

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

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

OBS 3 RD :

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

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

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

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

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

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

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

Questions et observations du commissaire-enquêteur :

- L'élaboration d'un PLUi concernant les communes de la Communauté de Communes de Marckolsheim Ried (ou un autre périmètre) est-elle bien prévue ?

Réponse de la Commune : Oui, le démarrage du PLUi est prévu pour le printemps 2025.

- Lors des permanences, il m'a été oralement demandé que des dispositions soient prises afin d'intégrer au mieux au paysage le futur lotissement zone 1AU, en prévoyant par exemple en limite de zone des plantations végétales.

Réponse de la Commune : Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ont été créées sur cette zone 1AU. Elles prévoient notamment l'aménagement d'une transition paysagère sur les franges est et sud de la zone avec une largeur approximative de 4 mètres. Il est également prévu la réalisation d'aménagements paysagers participant à la gestion des eaux pluviales.

PJ : réponses aux observations des PPA

Fait à SUNDHOUSE, le 16 octobre 2024

Le Maire,

Mathieu KLOTZ



Synthèse des avis PPA recueillis

CEA	Réponse de la Commune
19 février 2024 – avis favorable	
Suggestion d'inscrire l'objectif de protection du patrimoine bâti alsacien par son identification précise et l'édiction de règles de protections spécifiques	Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.

PETR	Réponse de la Commune
15 janvier 2024 – avis favorable	
Coquille dans le rapport de présentation : il est indiqué qu'aucune OAP thématique n'est définie dans le PLU de Sundhouse, or une OAP trame verte et bleue a été réalisée	Ce point sera rectifié.

Sous-préfecture	Réponse de la Commune
1 ^{er} février 2024 – avis favorable	
PADD : indiquer « interdire les logements de fonction au sein des zones d'activités » au lieu de « assurer un encadrement strict » car aucun logement de fonction n'est autorisé dans le règlement écrit + mettre en cohérence le rapport de présentation RP2 page 22	La phrase du PADD sera modifiée et indiquera « interdire les logements de fonction » au lieu de « assurer un encadrement strict ».
Clarifier la situation des deux entreprises non agricoles classées en zone A. Choisir un zonage et un règlement adapté : société Haegeli transports (recyclage de déchets du BTP ?), EARL du Parc (travaux agricoles ?)	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l'approbation du PLU. A noter que l'EARL du Parc est une exploitation agricole et que son classement en Ac est adapté. La demande concerne en fait la coopérative agricole.

<p>Effectuer un inventaire exhaustif du patrimoine bâti local en lien avec le service régional de l'inventaire / ABF, afin de le protéger et le valoriser (L.151-19)</p>	<p>Le diagnostic territorial du PLU de Sundhouse présente un certain nombre d'édifices remarquables. La commune a opté pour une réglementation moins stricte et a fait le choix de ne pas inscrire d'édifices au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, souhaitant s'appuyer uniquement sur les dispositions réglementaires des zones ainsi que les OAP pour préserver le paysage local.</p>
<p>Instaurer le permis de démolir</p>	<p>Le permis de démolir pourra être instaurer sur le territoire après la prise d'une délibération par le conseil municipal.</p>
<p>Règlement écrit : revoir le volume autorisé des annexes : 20 m² et hauteur de 3,5 mètres plutôt que 40 m² et hauteur 4 mètres</p>	<p>Il s'agit d'une volonté communale d'exonérer ces bâtiments du respect de certaines règles en en définissant les seuils.</p>
<p>Règlement écrit secteur UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - réglementer l'installation de panneaux solaires en toiture (priorité sur les bâtiments annexes, pas visible depuis l'espace public, implantés sur une seule ligne et le plus bas possible de la gouttière, de même teinte que la couverture...) - réglementer l'isolation thermique par l'extérieur - interdire les toits plats, balcons dans les toits, volumes d'aspect cubique, association volumes cubiques et à pente sur les bâtiments principaux... - interdire le stationnement ouvert (directement accessible depuis la rue) 	<ul style="list-style-type: none"> - L'installation de panneaux solaires est réglementée dans le PLU de Sundhouse. Ils doivent être intégrés dans le plan de la toiture. La commune n'envisage pas d'ajouter d'autres règles. - L'isolation thermique par l'extérieur, en façade et en toiture, est réglementée à travers les articles 2.1 (dépassement de 20 cm possible pour les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, sous réserve de préserver l'accessibilité et la circulation des personnes à mobilité réduite) et 2.5 (dépassement de 30 cm possible par rapport aux règles de hauteur). - Les toits plats ne sont pas autorisés en secteur UAa pour les toitures des volumes principaux. Ils restent possibles pour les annexes en raison de leur impact visuel limité. - Les places de stationnement exigées par le règlement du PLU de Sundhouse, pour les logements, doivent être aménagées sur des aires extérieures. Il n'est donc pas interdit qu'elles soient directement accessibles depuis la rue. La commune ne souhaite pas l'interdire car cela évite le stationnement sauvage sur le domaine public.
<p>OAP zone 2AUX : préciser les essences à privilégier pour l'écran végétal pour avoir un réel intérêt d'intégration paysagère</p>	<p>Dans le cas d'une zone 2AU, ce niveau de détail demandé n'est pas pertinent. La zone 2AUX ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.</p>

OAP zone 1AU : compléter avec implantation de haies anti-dérive	Il pourra être précisé que la transition paysagère sur les franges est et sud de la zone forme une haie anti-dérive.
<ul style="list-style-type: none"> - Annexer le plan sur les digues - Reporter ces digues sur le plan des SUP - Compléter le rapport de présentation page 103 	<ul style="list-style-type: none"> - Le plan sur les digues fourni sera ajouté dans le dossier de PLU. - La servitude PM1bis (zone de protection de 1000m à partir des rives, zones de rétention des crues du Rhin) figure déjà sur le plan des SUP annexé au dossier de PLU arrêté. - La partie relative au risque d'inondation dans le diagnostic territorial du PLU sera complétée au sujet des digues.
<ul style="list-style-type: none"> - Carte sur les entrées de village page 71 manque de clarté et la légende ne correspond pas exactement aux éléments représentés - Proposer une OAP « entrée de village » ? 	<ul style="list-style-type: none"> - Il sera demandé au bureau d'études environnement de clarifier la carte des entrées de village figurant en page 71 du diagnostic. - Il n'est pas envisagé de créer une OAP « entrée de village ».
Coquille page 69 du rapport de présentation partie 2 : au chapitre 1.5.3 capacités assainissement : il est indiqué « 120 nouveaux habitants » au lieu des 246 prévus à l'horizon 2040	Ce chiffre sera corrigé par 252 habitants supplémentaires (2 070 en 2040 contre 1 818 en 2018)
Liste des SUP corrigée jointe	Cette liste des SUP à jour sera annexée au dossier de PLU

Chambre d'Agriculture	Réponse de la Commune
31 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Règlement écrit – zone Ua : modifier la pente des toitures pour les bâtiments agricoles tout en respectant le principe d'une insertion architecturale satisfaisante au sein de la zone Ua : le minimum de 30° est contraignant et supérieur aux standards (environ 21% ou environ 12-15°)	La commune a défini de vastes secteurs dédiés aux sorties d'exploitation. Le développement de nouveaux bâtiments agricoles en zone urbaine n'est donc pas souhaitable. Aussi à défaut de l'interdire totalement, leur aspect devra se rapprocher de la typologie des bâtiments existants traditionnellement en zone urbaine.
Règlement écrit : supprimer la limitation à 2 logements de fonction (nécessité qui n'est pas du ressort du PLU mais strictement encadré par la charte départementale sur les constructions en zone agricole, la nécessité est étudiée au cas par cas lors des demandes d'autorisation d'urbanisme)	Les zones agricoles n'ont pas vocation à devenir des hameaux, d'autant que les exploitants ne quittent généralement pas leur logement au terme de leur activité. Le règlement est déjà très ouvert. Il ne sera pas modifié sur ce point.
Règlement écrit logements : pentes de toitures à 30-52° pas pertinents pour l'unité architecturale et l'insertion dans les sites agricoles	Le choix a été fait de fixer les mêmes règles relatives aux toitures pour les habitations qu'elles soient en zone UB ou zone A.

Traiter les annexes via l'article L.151-12 qui permet de les réglementer en termes de surface et de hauteur quelque soit la nature de l'habitation (agricole ou non)	Les seules dispositions spécifiques aux annexes concernent des exonérations que l'on retrouve en zone U. Elles seront conservées pour une question d'équité.
Préciser que l'homogénéité dans les types de toitures et couvertures sur un même site agricole ne s'applique pas en cas de pose de panneaux photovoltaïques	Page 76 du règlement écrit, il sera précisé que la pose de panneaux photovoltaïques est autorisée en toiture des constructions autres que le logement.

CCI	Réponse de la Commune
26 janvier 2024 – avis favorable avec réserves	
Zone UX : privilégier les destinations artisanales, industrielles et de commerces de gros et éviter les équipements d'intérêt collectif et de services publics	La Commune et la Communauté de communes ne souhaitent pas interdire les équipements d'intérêt collectif et services publics au sein de la zone UX. Ce type d'équipement est déjà présent dans la zone avec le Réseau Animation Intercommunal du Ried de Marckolsheim, la déchèterie et les ateliers communaux. Il pourrait y avoir d'autres besoins.
OAP zone 2AUx : la transition paysagère au sud de la zone devra adoucir la verticalité des bâtiments économiques, être de qualité et constituée dans la mesure du possible d'au moins trois strates (rampant, arbuste, arbre). Les dimensions (largeur minimale) devront être spécifiées lors du changement de classement 2AUx en 1AUx	La zone 2AUx ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du PLU. Des dispositions réglementaires ainsi que des OAP seront alors développées le cas échéant.

CDPENAF	Réponse de la Commune
06 février 2024 – avis favorable avec réserves	
Délimiter un STECAL pour les entreprises para-agricoles du secteur Ac	La création de 2 STECAL sera étudiée pour permettre le développement de ces entreprises et un nouveau passage en CDPENAF sera organisé avant l'approbation du PLU.
Ajouter la mention « par exploitation agricole » à la suite de la mention « avec un maximum de 2 logements » dans le règlement du secteur Ac	Cette mention sera ajoutée.

<p>Règlement écrit - secteurs Aa et N : supprimer les dispositions spécifiques relatives à la hauteur des installations « autres équipements techniques agricoles » (elles sont réglementées au titre des dispositions générales en ce qui concerne les abris de pâture dans ces secteurs)</p>	<p>La rédaction sera revue car il existe une contradiction sur la hauteur des abris de pâture.</p>
--	--

Mémoire en réponse à l'avis de la MRAe n°2024AGE45 du 31 mai 2024

1) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande principalement à la commune de reconsidérer à la baisse l'ouverture des zones à urbaniser (notamment à vocation d'activités) par anticipation de la révision du SCoT du PETR Sélestat – Alsace Centrale qui doit se mettre en compatibilité avec le SRADDET, lui-même devant se mettre en compatibilité avec la Loi Climat et Résilience, et ceci pour ne pas avoir à y revenir à court terme (cf. paragraphe 2.2. ci-après).

Réponse de la Commune

La zone 2AUx correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

2) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande à la collectivité de revoir son projet de façon à s'inscrire, par anticipation, dans les dispositions de la Loi Climat et Résilience et de compléter le dossier par une analyse de la compatibilité avec le SRADDET Grand Est (consommation foncière, préservation des zones humides, réduction de la vulnérabilité de la ressource en eau, etc.).

Réponse de la Commune

Le PLU doit être compatible avec le SCoT, qui n'intègre pas à ce jour les objectifs de la loi Climat et Résilience. Les arbitrages surfaciques n'étant même pas réalisés au niveau du SRADDET, il n'est pas pertinent d'anticiper la mise en œuvre de cette loi.

3) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande à la collectivité de :

- *détailler sous forme de tableau la consommation des enveloppes affectées aux zones d'activités économiques du territoire de la CCRM en fonction de leur niveau communal et intercommunal ;*
- *justifier la prise en compte des dispositions dérogatoires du SCoT permettant d'augmenter l'enveloppe allouée pour les ZAE pour le territoire de Sundhouse ;*
- *préciser le taux d'occupation des ZAE des communes voisines et mieux justifier le besoin de 3,67 ha pour l'extension de la ZAE existante ;*
- *compte-tenu de ce qui précède, reconsidérer à la baisse l'emprise de la zone 2AUx.*

Réponse de la Commune

- La consommation des enveloppes affectées aux communes dépend de leur projet et de leur document d'urbanisme. Elles sont donc susceptibles d'évoluer et il n'y a pas d'intérêt à les intégrer dans le PLU de Sundhouse. La Communauté de communes et le SCoT émettent un avis sur la compatibilité du projet de chaque commune avec les quotas déterminés.
- La justification des surfaces consommées, y compris celles à vocation économique, figure dans le rapport de présentation partie 2 du projet de PLU de Sundhouse, notamment aux pages 12, 15, 16, 17, 18.
- Le PLU de Sundhouse est tenu d'analyser les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (y compris à vocation économique) sur le territoire de Sundhouse et non sur celui des communes voisines. Il est en effet pertinent de connaître la situation sur les communes voisines, mais le PLU n'a pas à comporter une analyse détaillée sur l'ensemble du territoire communautaire. La Communauté de communes et le SCoT sont chargés d'analyser la compatibilité du PLU de Sundhouse avec leurs orientations, c'est dans ce cadre qu'ils émettent un avis et font le rapprochement avec les quotas qu'ils ont fixés sur l'ensemble du territoire.
- La zone 2AUx correspond à l'extension, à long terme, de la zone d'activité intercommunale. Elle a été délimitée en concertation avec la Communauté de communes. En outre, elle ne peut être ouverte à l'urbanisation en l'état. Il conviendra de réaliser une modification ou une révision du PLU pour pouvoir l'ouvrir effectivement à l'urbanisation. Lors de cette procédure, il conviendra de prendre en compte les documents supra-communaux qui seront en vigueur à ce moment-là. Sa surface sera néanmoins réduite de moitié.

4) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande à la commune de compléter le rapport environnemental par une étude d'incidences Natura 2000 conclusive sur les incidences significatives ou non du projet de PLU sur les sites Natura 2000 frontaliers situés en Allemagne.

Réponse de la Commune

- En pages 62 et 63, l'évaluation environnementale comporte une partie relative aux incidences du projet sur le réseau Natura 2000.
- Une analyse des incidences sur les espaces frontaliers sera ajoutée.

5) Recommandation de la MRAe

L'Ae rappelle la nécessité de délimiter et de caractériser les zones humides afin de pouvoir effectivement les protéger, et qu'elle a publié à cet effet un « point de vue de la MRAe Grand Est »⁷⁶ qui précise ses attentes et donnent des références réglementaires en matière de zones humides. Elle rappelle dans ce cadre que la délimitation des zones humides doit être réalisée à partir de sondages pédologiques et d'inventaires floristiques, et que l'un des deux critères suffit à les caractériser.

L'Ae souligne de plus que les zones humides ont une importance dans la lutte contre le changement climatique (stockage de carbone), qu'elles constituent des réserves d'eau en période de sécheresse et peuvent atténuer ou ralentir le ruissellement en cas de fortes pluies (lutte contre les inondations), qu'elles constituent des filtres naturels en retenant de nombreux polluants, qu'elles peuvent être le lieu d'habitats privilégiés de nombreuses espèces animales et végétales et régulent le climat local en apportant de la fraîcheur en période chaude.

Elle rappelle enfin la règle n°9 du SRADDET qui impose de préserver les zones humides inventoriées.

Réponse de la Commune

Les zones humides ont été analysées dans le projet de PLU de Sundhouse. La méthodologie et les résultats sont présentés dans le rapport de présentation partie 2, pages 70 à 75.

6) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter :

- *l'expertise zone humide par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones à urbaniser 1AU, 2AUX et 2AUL, et le cas échéant, de les classer, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, en zone naturelle afin de préserver la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;*
- *le rapport, par l'identification des zones identifiées comme milieux potentiellement humides, y compris en zone urbanisée, d'après la cartographie AgroCampus Ouest*

et, afin de déterminer leur caractère humide, de les expertiser et le cas échéant, en application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser, de les préserver de tout aménagement et urbanisation pouvant impacter la fonctionnalité des zones humides et de leurs aires d'alimentation ;

- *le règlement écrit, par une disposition générale rappelant la nécessité de tenir compte du caractère potentiellement humide des terrains.*

Réponse de la Commune

L'étude sur les zones humides sera complétée par un sondage sur l'emprise de la zone 2AUX et par l'inventaire de la végétation spécifique des milieux humides sur les zones 1AU, 2AUX et 2AUL.

7) Recommandation de la MRAe

L'Ae rappelle que l'article L.411-1 du code de l'environnement interdit de détruire et de perturber intentionnellement les espèces protégées ainsi que leurs habitats, et qu'une dérogation à cette interdiction peut s'avérer obligatoire (sous certaines conditions) lorsqu'un projet impacte des spécimens d'espèces protégées, ou des habitats nécessaires au bon accomplissement de leur cycle biologique.

L'Ae recommande de préciser que les maîtres d'ouvrage des projets devront se conformer à la législation en vigueur relative aux espèces protégées et se rapprocher du service en charge des espèces protégées de la DREAL, en fonction des résultats des inventaires menés.

Réponse de la Commune

Les maîtres d'ouvrages des projets doivent se conformer à toute législation les concernant, en sus des dispositions du plan local d'urbanisme. Il n'y a pas lieu de le préciser dans le PLU.

8) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande d'utiliser le régime de protection de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme pour protéger les espaces boisés qui ne le sont pas encore et le régime de protection de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour protéger les autres milieux (bosquets, ripisylves, haies, etc.) sur le territoire communal.

En complément de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue », et dans un objectif de garantir le maintien des continuités écologiques, l'Ae recommande d'avoir une démarche cohérente et renouvelle sa recommandation d'avoir recours aux dispositions de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme identifiant l'ensemble des éléments à préserver.

Réponse de la Commune

Les boisements les plus sensibles sont protégés par l'existence de la réserve naturelle à l'est du territoire. Les autres boisements sont peu nombreux et peu étendus sur le territoire communal et sont classés en zone naturelle N dans le PLU. La commune a fait le choix de ne pas délimiter d'espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du CU ni d'éléments boisés au titre de l'article L.151-23 du CU.

9) Recommandation de la MRAe

L'Ae signale par ailleurs le projet de remise en navigation du canal du Rhône au Rhin déclassé section Artzenheim – Friesenheim (68-67) porté par la Région Grand Est qui concerne la commune de Sundhouse et pour lequel elle a récemment publié un avis (n°2024APGE18 du 29 février 2024⁸¹). Dans ce contexte, l'Ae recommande à la commune de se rapprocher de la Région Grand Est pour coordonner les mesures inscrites dans le PLU avec celles qui seront mises en œuvre par ce projet régional.

Réponse de la Commune

La commune en prend note.

10) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier (règlements graphique et écrit) :

- *en s'assurant que les activités identifiées en zone agricole correspondent à la nature agricole de la zone et le cas échéant d'adapter en conséquence le zonage et le règlement écrit ;*
- *en reportant le périmètre des exploitations agricoles sur les plans de zonage afin de parfaire l'information des tiers et de préciser, dans le règlement écrit, les modalités de dérogation pour les bâtiments existants inclus dans les périmètres de réciprocité.*

Réponse de la Commune

- 2 entreprises non agricoles au sein de la zone Ac vont faire l'objet d'un STECAL.
- Les périmètres de réciprocité agricole connus seront intégrés au rapport de présentation à titre informatif.

11) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier par une cartographie plus précise du risque « remontées de nappe » afin de mieux qualifier le niveau d'aléa et de prévoir, le cas échéant, des dispositions réglementaires plus contraignantes, comme l'interdiction des sous-sols.

Réponse de la Commune

Une cartographie du risque de remontée nappe figure dans le rapport de présentation partie 1 en page 103. Une carte plus précise figure en page 78 du rapport de présentation partie 2.

12) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de faire figurer dans les dispositions générales du règlement un paragraphe rappelant l'obligation de prise en compte de la réglementation parasismique pour les constructions et installations.

Réponse de la Commune

Une telle disposition est inutile. Elle s'applique de fait aux autorisations d'urbanisme sur l'ensemble du territoire.

13) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier par le report sur les plans de zonage des cavités et par une information dans le règlement écrit du secteur concerné.

Réponse de la Commune

Deux cavités souterraines sont répertoriées par le BRGM sur le territoire de Sundhouse : casemates Sundhouse n°1 et n°2 à l'est du ban communal, en zone Aa. Elles seront intégrées au rapport de présentation mais pas dans le règlement.



14) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier :

- *par la mise à jour des informations concernant les installations industrielles en activité sur le territoire et de s'assurer que les dispositions réglementaires du projet de PLU sont en adéquation d'une part avec les constructions existantes à proximité et d'autre part permettent leur développement ultérieur ;*
- *par l'actualisation des sites pollués ainsi que l'explication concernant la délimitation de la trame « zone de vigilance pour la qualité des sols », celle-ci ne correspondant pas aux sites identifiés sur le site georisques.gouv.fr.*

L'Ae recommande par ailleurs :

- *en premier lieu d'éviter la construction de logements en zones polluées ;*

- *ou à défaut, de mener préalablement au stade amont des études de caractérisation des pollutions présentes sur le site pollué identifié par la collectivité en zone UAb et d'apprécier la compatibilité avec l'usage pressenti ;*
- *et si la compatibilité est démontrée avec l'usage d'habitat, d'inscrire dans le règlement l'obligation pour l'aménageur de définir les mesures nécessaires à rendre le foncier compatible avec un usage d'habitat (évaluation des risques sanitaires, plan de gestion, analyse des risques résiduels après mise en œuvre des mesures de gestion, gestion des eaux pluviales...).*

Réponse de la Commune

- Les sites industriels sont répertoriés en page 106 du rapport de présentation partie 1. Il y a 9 sites BASIAS et un site ICPE (SMICTOM d'Alsace Centrale). La dernière consultation de la base de données BASIAS (juillet 2024) fait état des mêmes sites que ceux déjà listés dans le rapport de présentation du PLU.
- Concernant les sites pollués, le rapport de présentation partie 1 identifie en pages 106 et 107 : l'actuelle déchèterie (site ICPE SMICTOM Alsace) ainsi qu'une ancienne décharge située entre la rue de la Potence et la rue du Moulin (ce site accueille aujourd'hui des espaces de stockage et des bâtiments d'activité). La dernière consultation (juillet 2024) de la base de données (ex-BASOL) n'identifie aucun site potentiellement pollué ni aucun SIS à Sundhouse.
- La délimitation de la trame « secteur de vigilance pour la qualité des sols » est expliquée en page 30 du rapport de présentation partie 2.
- En page 7 du règlement écrit du PLU, des dispositions sont prises sur les secteurs concernés par la trame « secteur de vigilance sur la qualité des sols ».

15) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de :

- *dans un souci de prévention du risque de pollution et ce conformément aux orientations du SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027, aux règles du SAGE III-Nappe-Rhin et du SRADDET, compte tenu de la sensibilité de la nappe d'Alsace, classer l'ensemble des périmètres de protection en zone naturelle N ;*
- *annexer l'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage d'alimentation en eau potable et compléter la liste des servitudes d'utilité publique.*

Réponse de la Commune

- Il n'y a pas un rapport de conformité du PLU par rapport au SDAGE mais un rapport de compatibilité, et uniquement en cas d'absence de SCoT. Le territoire de Sundhouse est couvert par le SCoT de Sélestat et sa Région.
- Les périmètres de protection rapprochée et éloignée sont présents à l'extrémité ouest du village et les terrains concernés sont partiellement classés en zone N et en zone Aa dans le projet de PLU de Sundhouse. Les terrains classés en Aa le sont car il s'agit de champs agricoles. Les dispositions réglementaires en zone N et Aa dans le PLU de Sundhouse sont similaires. Les périmètres de protection de captage étant des servitudes d'utilité publique, des prescriptions opposables s'appliquent nonobstant toute disposition du PLU, afin d'assurer la préservation de la ressource en eau. Les SUP figurent en annexe du PLU et s'imposent aux autorisations d'occupation du sol.

- L'arrêté préfectoral du périmètre de protection de captage est manquant dans le dossier de PLU arrêté, il sera donc ajouté en annexe du PLU.
- Une liste des SUP récente (juin 2023) est annexé au dossier de PLU. S'il s'avère qu'elle n'est pas complète, une liste actualisée sera demandée à la DDT. Toutefois, la servitude AS1 figure bien sur la liste reçue en juin 2023.

16) Recommandation de la MRAe

L'Ae rappelle les obligations de conformité au regard de la directive européenne du 21 mai 1991 relative au traitement des eaux résiduaires urbaines (DERU) : les communes doivent s'équiper de moyens d'assainissement efficaces pour la collecte et le traitement des eaux usées, y compris des eaux pluviales.

Réponse de la Commune

Des dispositions sont déjà prises dans le règlement écrit du PLU :

- branchement obligatoire au réseau d'assainissement collectif en respectant ses caractéristiques,
- sans autorisation et sans traitement préalable : interdiction de rejeter les eaux usées non domestiques dans le réseau public,
- dispositifs de gestion des eaux pluviales à la parcelle obligatoires.

17) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier par :

- l'analyse démontrant que la station d'épuration de Sundhouse-Schoenau est en mesure d'absorber le surplus des rejets issus du développement résidentiel et économique, avant toute nouvelle ouverture à l'urbanisation ;
- un zonage d'assainissement réglementaire qui intègre la gestion actuelle des eaux pluviales en précisant les moyens engagés pour éviter les déversements d'eau dans le milieu récepteur.

Réponse de la Commune

- La station d'épuration a une capacité de 4 000 Equivalents-Habitants. La notice rédigée par le SDEA et annexée au dossier de PLU n'indique pas d'incapacité de la station à supporter les apports supplémentaires générés par l'ouverture à l'urbanisation des zones étudiées (1AU, 2AUx, 2AUL).
- Les éléments détaillés figurent en annexe sanitaire du PLU.

18) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de :

- compléter l'OAP de la zone 1AU en précisant le type d'aménagement paysager permettant de faciliter la gestion des eaux pluviales : noue paysagère, bassin d'infiltration avec végétation spécifique, par exemple ;
- définir des dispositions spécifiques pour la zone UAb comportant des sols pollués (en lien avec la recommandation pour les sols pollués en 3.3.2 ci-avant).

Réponse de la Commune

- Dans l'OAP de la zone 1AU, si le type d'aménagement paysager n'est pas précisé, c'est qu'il est volontairement laissé au choix de l'aménageur afin de définir le type le plus adapté au site et au projet envisagé.
- Le règlement écrit intègre des dispositions relatives aux secteurs de vigilance qualité des sols. La rédaction sera néanmoins réétudiée.

19) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le rapport de présentation par des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire et à défaut, a minima, à l'échelle de la communauté de communes du Ried de Marckolsheim.

Réponse de la Commune

Des données sur le climat, l'air et l'énergie à l'échelle du territoire figurent déjà dans le rapport de présentation :

- Page 102 du rapport de présentation partie 2 : prise en compte du PCAET 2022-2027 (présentations des axes stratégiques et des mesures prises dans le PLU)
- Page 67 du rapport de présentation partie 1 : présentation du climat sur le territoire
- Page 111 du rapport de présentation partie 1 : données sur la qualité de l'air
- Pages 98 à 102 du rapport de présentation partie 1 : données sur l'énergie (géothermie, photovoltaïque, éolien, hydraulique, bois énergie, consommation énergétique globale du territoire de Sundhouse, potentiel énergétique local).

20) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de compléter le dossier par le schéma de principe des itinéraires cyclables et piétons existants et ceux qu'il est prévu de développer.

Réponse de la Commune

Le projet de PLU favorise le développement des cheminements doux : par des emplacements réservés destinés à l'élargissement de chemins ruraux, par l'OAP n°1 qui prévoit des cheminements doux (piétons et cyclistes) au sein de la zone et en direction des voies et chemins périphériques.

La carte des itinéraires cyclables existants figure en page 14 du rapport de présentation partie 1. Ces itinéraires sont développés à l'échelle intercommunale. Les projets connus au moment de la rédaction du diagnostic sont listés en page 14 du rapport de présentation partie 1.

21) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande à la collectivité de protéger les haies existantes qui assurent non seulement un rôle pour la biodiversité mais sont également une solution naturelle pour réduire la dérive des produits phytosanitaires dans l'air, et de réaliser un programme de plantation de haies entre les zones urbaines et les zones agricoles.

Réponse de la Commune

Il n'y a pratiquement pas de haies répertoriées au sein des espaces agricoles à Sundhouse. Le projet de PLU ne comprend pas d'éléments protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

A travers le PLU, la commune ne peut obliger les propriétaires à réaliser de nouvelles plantations sur leur terrain situé en frange urbaine. Elle peut toutefois le faire au sein des futurs aménagements. C'est le cas au sein de la zone 1AU qui fait l'objet d'une OAP. Cette dernière prévoit l'aménagement d'une transition paysagère sur les franges est et ouest de la zone (celles en contact avec l'espace agricole) avec une largeur approximative de 4 mètres.

22) Recommandation de la MRAe

L'Ae recommande de déterminer les secteurs à privilégier pour l'implantation de dispositifs de production d'énergies renouvelables, après application de la démarche Éviter-Réduire-Compenser inscrite dans le code de l'environnement, pour retenir ceux de moindre impact environnemental et de mener une réflexion sur le potentiel photovoltaïque offert sur les surfaces existantes : toitures des bâtiments, parcs de stationnements, etc.

Réponse de la Commune

Cette demande dépasse le cadre des études habituelles du PLU. Elle ne sera pas prise en compte.

23) Recommandation de la MRAe

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

Réponse de la Commune

La fiche communale de Météo France relative au changement climatique reste disponible pour tous. Les chiffres indiqués restent très vagues et dépassent largement le pas de temps du PLU. Elle ne sera pas intégrée au dossier. Concernant les mesures à mettre en œuvre pour l'adaptation au changement

climatique, c'est le PLU dans son ensemble, qui s'avère plus ambitieux que le RNU et l'ancien POS en matière d'adaptation au changement climatique.

24) Recommandation de la MRAe

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

Réponse de la Commune

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

25) Recommandation de la MRAe

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

Réponse de la Commune

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

26) Recommandation de la MRAe

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

Réponse de la Commune

Le résumé non technique pourra être complété.

Monsieur le Maire de SUNDHOUSE

1 place Crinoline

67920 SUNDHOUSE

Enquête publique relative à :

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Date de l'enquête : 26 août 2024 au 24 septembre 2024.

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au cours de mes 4 permanences, j'ai reçu 27 personnes, quelques unes uniquement pour des consultations du dossier ou des demandes de renseignements.

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

Tous les documents déposés m'ont été remis en mains propres lors des permanences (sauf OBS RE 7) et sont enregistrés en OBS RE.

Sur le registre dématérialisé, il y a eu 276 visualisations de documents, 249 téléchargements, 53 visites pour 33 visiteurs. 9 observations ont été déposées dont 5 publiées.

Au total, cette enquête a donné lieu à **22 observations**.

Après dépouillement des observations, il apparaît qu'une même demande a pu faire l'objet de plusieurs observations, observations que j'ai donc regroupées.

Suppression d'emplacements réservés

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

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

Constructibilité de parcelles

OBS 3 RE : Demande que la parcelle 249 sous section 64 (2660 m²) voie sa surface constructible étendue afin de permettre une construction en seconde ligne.

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

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

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

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

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

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

OBS 9 RD : (cette même observation a été aussi déposée sur la boîte mail de la commune qui l'a fait suivre au CE).

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

Autres

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

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

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

OBS 3 RD : Souhaite une analyse plus fine des continuités écologiques, le classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme des ripisylves humides et que les boisements et espaces forestiers répertoriés sur la commune soient classés au titre du régime de protection de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.

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

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

En outre, vous voudrez bien prendre position quant aux remarques émises par les **PPA**, tout particulièrement par la MRAE et la CDPENAF.

Questions et observations du commissaire-enquêteur :

L'élaboration d'un PLUi concernant les communes de la Communauté de Communes de Marckolsheim Ried (ou un autre périmètre) est-elle bien prévue ?

Lors des permanences, il m'a été oralement demandé que des dispositions soient prises afin d'intégrer au mieux au paysage le futur lotissement zone 1AU, en prévoyant par exemple en limite de zone des plantations végétales.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'Environnement, je vous prie de me faire part sous quinzaine de votre réponse.

Fait à STRASBOURG, le 28 septembre 2024

en double exemplaire,

A handwritten signature in black ink, consisting of the initials 'D.B.' followed by a long, sweeping horizontal stroke that curves upwards at the end.

Dominique BRAUN BECK

Commissaire-Enquêteur

PJ : Registre d'enquête (et documents joints) et registre numérique

REGISTRE NUMERIQUE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

RÉVISION DU PLU DE LA COMMUNE DE SUNDHOUSE

Contributions du 26/08/2024 au 24/09/2024

Rapport généré le 07/10/2024 à 12:31:14

Nombre d'avis déposés : 9

@1 - Michel - Sundhouse

Date de dépôt : Le 03/09/2024 à 11:53:11

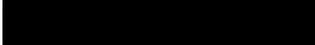
Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :Remarques diverses sur le règlement

Contribution :

Bonjour, vous trouverez ci-dessous mes interrogations et remarques sur le règlement écrit du PLU :P7 : "intérieur" à remplacer par "inférieur"P12 : définir la "l'arrière d'un bâtiment"P12 : interrogation générale sur les possibilités d'isolation extérieure pour des bâtiments implantés de façon non conforme.P15 : préciser ce que l'on entend par "toiture terrasse"P15 : les tuiles "terre cuite" concernent-elles la couleur ou le matériauP16 : attention au surcout engendré par l'obligation d'implanter les panneaux solaires dans le plan de la toitureP17 : les aires extérieures concernent-elles également les carports ?P33 : le logement de fonction et ses annexes est règlementé en surface de plancher alors que certaines annexes ne génèrent pas de surface de plancher mais que de l'emprise au solP38 : préciser s'il s'agit d'une emprise au sol cumuléeP41 : le logement de fonction est autorisé sous condition mais aucune condition n'est fixéeP50 et autres : parfois le terme bâtiment est autorisé au lieu du terme construction. Uniformiser ?P73 : reformuler la règle pour le logement de fonction car une seule construction est autorisée donc pas d'annexeP87 : réétudier la définition des accès et voiries concernant les chemins ruraux et d'exploitation

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E2 - 

Date de dépôt : Le 17/09/2024 à 22:05:18

Lieu de dépôt : Par email

Contribution :

Je suis propriétaire, au lieu-dit Kasernenplatz, des lots 14 et 15 dont 40 ares, comprenant le lot 14 et une partie du lot 15, étaient constructibles selon l'ancien plan d'occupation des sols. Cette superficie de 40 ares est inférieure au quota disponible de 47 ares du nouveau PLU. Ce terrain a également été partiellement viabilisé à mes frais aux deux extrémités, côtés rue de Wittisheim et rue des Artisans. Considérant les deux points évoqués ci-dessus, je sollicite le retour aux anciennes limites. Cela n'entraînerait aucuns frais à la collectivité. Yvette Cornélis-Ritzenthaler 68480 Roppentzwiller

Pièce(s) jointes(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

@3 - [REDACTED] - Strasbourg

Date de dépôt : Le 18/09/2024 à 15:47:26

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : enquête publique sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme communal de Sundhouse

Contribution :

Bonjour, Veuillez trouver ci-joint la contribution de l'association Alsace Nature à l'enquête publique citée en objet Bien cordialement

Pièce(s) jointes(s) :

Document : 20240918-FL13-G261-EP-PLU-Sundhouse.pdf, page 1 sur 5



Parlons de la nature à l'écoute de tous

Strasbourg, le 18 septembre 2024

Région et Bas-Rhin
6 rue Adam Smith
67000 Strasbourg
Tél : 03 88 57 07 58
Fax : 03 88 57 52 86
alsace@alsace-nature.org
www.alsace-nature.org

Madame Dominique BRAUN BECK
Commissaire enquêtrice
Mairie
1, Place Crinoline
67920 SUNDHOUSE

N° de réf. : G261-GE/FL13/2024
Contact : contact@alsace-nature.org

Objet : Enquête publique sur le projet d'élaboration du PLU de la commune de Sundhouse

Madame la commissaire enquêtrice,

Alsace Nature a pour objet la sauvegarde des sites et des paysages dans toutes leurs composantes sol, sous-sol, eau, air, flore, faune, milieux naturels et sites bâtis, ainsi que la défense ou la réhabilitation du milieu de vie.

À ce titre, et dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de PLU de la commune de SUNDHOUSE, vous trouverez ci-après les observations que suscite l'examen du dossier mis à disposition du public

- 1. Une étude spécifique pour identifier les continuités écologiques et ses différentes composantes terrestres et aquatiques aurait dû être menée pour permettre une bonne intégration de la trame verte et bleue (TVB) dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique TVB.**

La trame verte et bleue concernant le territoire de la commune présentée en page 74 de la partie 1 du rapport de présentation s'appuie uniquement sur les éléments issus du schéma régional de cohérence écologique d'Alsace adopté en 2014.

L'opportunité d'une analyse plus fine du territoire de la commune aurait certainement permis de déceler l'ensemble des structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique et le cadre de vie.

Alsace Nature - Association Régionale Régionale pour la Protection de la Nature

Reconnue d'Intérêt Public par le Préfet de Strasbourg le 14/05/2014

2. Le classement au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme devrait concerner certains éléments permettant la préservation et le maintien des continuités écologiques

En pages 66 et 102 notamment de la partie 2 du rapport de présentation, il est affirmé que la majorité des boisements est préservée grâce au classement en zone N.

Le seul classement en zone naturelle N ne garantit aucunement leur préservation.

Or, les ripisylves humides des cours d'eau classés en liste 1 et 2 et l'ischert constituent des structures végétales qui jouent un rôle dans le maillage écologique.

Nous demandons donc un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme de ces structures végétales, permettant ainsi d'assurer leur pérennité.

3. Les orientations de la trame verte et bleue(TVB) mériteraient d'être complétées et renforcées en ayant recours également aux dispositions d'article L113-1 du code l'urbanisme pour protéger les espaces boisés.

Une orientation d'aménagement et de programmation(OAP) thématique trame verte et bleue (obligatoire depuis la loi climat et résilience du 22 août 2021) a été réalisée afin de préserver les grands ensembles naturels et d'endiguer la disparition et la dégradation des milieux naturels.

Ces « mesures traduisent les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) concernant les orientations générales en matière de protection des espaces naturels, plus particulièrement la préservation des espaces boisés qui constitue un enjeu important pour la biodiversité et pour le paysage (page 23 du de la partie 2 du rapport de présentation) naturels, agricoles et forestiers ».

Le seul classement de ces boisements et espaces forestiers en zone agricole A et naturelle N ne garantit aucunement leur préservation.

Le classement comme espaces boisés classés des boisements forestiers le long du corridor forestier régional C174 à remettre en bon état (cf. page 74 de la partie 1 du rapport de présentation) constitue une mesure à même de permettre le maintien, la pérennité et le confortement de ce corridor.

Nous demandons que les boisements et espaces forestiers répertoriés sur le territoire de la commune (privés, ainsi que ceux soumis au régime forestier ou en forêt de protection) soient classés au titre du régime de protection de l'article L113-1 du code l'urbanisme

4. Le règlement des zones concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) trame verte et bleue doit rappeler qu'elles sont concernées par ladite trame verte et bleue.

Le volet concernant « la nature en ville » doit identifier les zones U concernées et les zones AU. Le règlement des zones U et IAU doit rappeler qu'elles sont concernées par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) thématique trame verte et bleue.

Le rapport de présentation devra expliquer comment l'orientation concernant l'imperméabilisation des sols : Pour assurer un retour des eaux pluviales directement au milieu récepteur et limiter les écoulements de surface, les projets doivent, autant que possible, limiter l'imperméabilisation des sols, est cohérente avec les dispositions combinées :

- de l'article 2.4 emprise au sol des constructions (qui n'est pas réglementée)
- de l'article 8 des zones U et IAU : Au moins 70% 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 et plantée en pleine terre
- de l'article 3.4 assainissement Eaux pluviales (dispositif obligatoire pour les constructions nouvelles, y compris les extensions des bâtiments existants et les opérations d'ensemble).

Le volet Protection et mise en valeur de la qualité écologique du territoire

Les orientations proposées méritent une explication au niveau de la partie 2 du rapport de présentation : volet 4. Justification des choix retenus.

La notion de trame bleue à renforcer doit être précisée.

Quels sont les corridors et trames à renforcer ?

A quels projets d'infrastructures fait-t-on référence ?

5. Les articles 1.2 du règlement des zones agricoles A et des zones naturelles N admettent au titre des constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs des équipements incompatibles avec la vocation des ces zones

Ces articles reprennent in extenso le contenu du 1° de l'article L151-11 du code de l'urbanisme concernant l'affectation et la destination des constructions pouvant être admises dans les zones agricoles, naturelles ou forestières : « les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La notion d'équipement collectif est plus large que celle de service public.

L'arrêté du 10 novembre 2016, modifié le 22 mars 2023, définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme le prévoit implicitement.

Peuvent donc potentiellement être autorisés en zone A et en zone N :
« La destination de construction " équipements d'intérêt collectif et services publics " prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes

- locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
- établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- salles d'art et de spectacles,
- équipements sportifs,
- lieux de culte
- et autres équipements recevant du public.

La sous-destination " locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination " locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés " recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination " établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination " salles d'art et de spectacles " recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination " équipements sportifs " recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination " lieux de culte " recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination " autres équipements recevant du public " recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination " Equipement d'intérêt collectif

Document communiqué en vertu de la Loi sur l'accès à l'information

Document communiqué en vertu de la Loi sur l'accès à l'information

Document : 20240918-FL13-G261-EP-PLU-Sundhouse.pdf, page 5 sur 5

et services publics *. Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage. » »

Sont admissibles en zones A et N tous les réseaux habituels (lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations,) leurs ouvrages techniques liés (distribution du gaz, de l'électricité, desserte en télécommunication) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, les ouvrages techniques qui n'ont pas leur place dans les parties urbanisées (station d'épuration, traitement des ordures ménagères, installations nécessaires au fonctionnement de certains services publics).

Toutefois, tous les équipements collectifs ne peuvent pas être admis en zones A et N.

L'interprétation doit être stricte et ne doit en aucun cas conduire à permettre les ouvrages générant une artificialisation définitive sur une emprise significative l'implantation de bâtiments liés aux équipements publics ou collectifs tels que des écoles, ateliers municipaux, centre de secours, salles des fêtes, équipements sportifs, salles polyvalente.

Nous demandons donc que le PLU définisse précisément les installations qu'il souhaite autoriser dans ces zones et qui sont compatibles avec la vocation et la protection de ces zones.

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations et demandes, nous vous prions de croire, monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Gillaume CHRISTEN
Vice-président régional



@4 - [REDACTED] - Sundhouse

Date de dépôt : Le 19/09/2024 à 23:29:01

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Retrait de l'inscription en emplacement réservé n°11

Contribution :

Je me réfère à la proposition de création de l'emplacement réservé ER 11, concernant le terrain situé au 3 rue du Tramway, dont je suis propriétaire. Je suis opposée à la constitution de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes :-Ce terrain fait partie d'un ensemble indivisible composé d'une maison, de différents bâtiments agricoles anciens et du terrain, qui comprend un potager, un verger et des prairies.-Cet ensemble constitue le cœur du patrimoine familial depuis de nombreuses générations, et a été le lieu de résidence et de travail de mes ancêtres.-J'y suis particulièrement attachée, et nous souhaitons venir y habiter avec mon mari à notre retraite. Nos enfants eux-mêmes y ont des racines, et des projets pour l'avenir.-Dans ce but, nous menons depuis plus de 5 ans des travaux de rénovation de la maison.-En parallèle, nous réalisons des travaux de restauration, d'entretien et d'aménagement du terrain. Nous y avons notamment planté plus de 200 arbustes de haie bocagère, des vignes ainsi qu'une vingtaine d'arbres fruitiers. Nous allons continuer à étendre le verger, tant pour notre agrément que dans un but de préservation du patrimoine local et naturel.-Par ailleurs, ce terrain, que nous avons inscrit en réserve LPO, est riche en biodiversité : ce printemps, un couple de hibou moyen duc y a niché, il est visité par le pic mar, des hérissons le fréquentent, reptiles et batraciens sont présents, les mantes religieuses s'y reproduisent, l'orchis bouc y pousse ... -Pour nous le terrain est indissociable de la maison et des granges, il en constitue la vraie richesse. Limiter nos droits, avec la perspective de voir un jour notre travail et nos efforts pour préserver un espace naturel réduits à néant par des tronçonneuses et des bulldozers est inenvisageable.-Enfin, sous un angle purement patrimonial et financier, amputer le bien de son terrain entraînerait une décote plus que proportionnelle de la valeur de la maison et des bâtiments, qui perdraient l'essentiel de leur charme et de leur intérêt. En ce qui concerne le projet de création d'hébergements à destination de personnes âgées, à l'origine de la constitution de l'emplacement réservé n°11, nous apportons les commentaires suivants :-Ce projet est aujourd'hui hypothétique et n'a pas de base concrète : objet exact (EPAD, appartements avec services, locations simples, public/privé, taille, aménagements, public cible ...), nature des éventuels travaux, calendrier, budget (investissement, fonctionnement, coût pour les occupants, prise en charge du déficit éventuel ...) ...-Selon les éléments constitutifs du dossier de PLU, le projet n'est justifié ni par les perspectives démographiques de la commune, ni par celles de la Cocom.-Les principaux services dont ont besoin au quotidien des personnes âgées autonomes se trouvent à l'autre extrémité du village, et sont éloignés du projet : le cabinet médical, la pharmacie, le supermarché.-Le projet contribuerait à l'artificialisation des sols, à la destruction d'un espace naturel et à la suppression d'un poumon vert au sein du village, tous éléments contraires aux objectifs généraux des PLU et néfastes à la protection contre les effets du réchauffement climatique. Pour l'ensemble de ces raisons, je demande le retrait de l'inscription en espace réservé n°11. A l'occasion d'un récent échange avec la Commune, nous avons compris que celle-ci était favorable au retrait de l'inscription en espace réservé n°11. Avec mes remerciements. Cordialement. [REDACTED]

Pièce(s) jointe(s) : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

E5 - [REDACTED]

Date de dépôt : Le 19/09/2024 à 23:29:58

Lieu de dépôt : Par email

Objet : PLU - Emplacement réservé n°11

Contribution :

Bonjour Madame la Commissaire Enquêtrice, Monsieur le Maire et Madame Pfeffer, Nous souhaitons d'abord vous remercier pour les récents échanges que nous avons eus avec vous. Comme annoncé, nous avons déposé sur le registre numérique la demande de retrait de l'emplacement réservé n°11. Vous en trouverez le texte dans le document ci-joint. D'avance avec nos remerciements. Cordialement. [REDACTED]

Pièce(s) jointes(s) :

Document : PLU demande de retrait Emplacement Réserve n°11.docx, page 1 sur 2

Je me réfère à la proposition de création de l'emplacement réservé ER 11, concernant le terrain situé au 3 rue du Tramway, dont je suis propriétaire.

Je suis opposée à la constitution de cet emplacement réservé pour les raisons suivantes :

- Ce terrain fait partie d'un ensemble ~~indivisible~~ composé d'une maison, de différents bâtiments agricoles anciens et du terrain, qui comprend un potager, un verger et des prairies.
- Cet ensemble constitue le cœur du patrimoine familial depuis de nombreuses générations, et a été le lieu de résidence et de travail de mes ancêtres.
- J'y suis particulièrement attachée, et nous souhaitons venir y habiter avec mon mari à notre retraite. Nos enfants eux-mêmes y ont des racines, et des projets pour l'avenir.
- Dans ce but, nous menons depuis plus de 5 ans des travaux de rénovation de la maison.
- En parallèle, nous réalisons des travaux de restauration, d'entretien et d'aménagement du terrain. Nous y avons notamment planté plus de 200 arbustes de haie bocagère, des vignes ainsi qu'une vingtaine d'arbres fruitiers. Nous allons continuer à étendre le verger, tant pour notre agrément que dans un but de préservation du patrimoine local et naturel.
- Par ailleurs, ce terrain, que nous avons inscrit en réserve LPD, est riche en biodiversité : ce printemps, un couple de hibou moyen duc y a niché, il est visité par le pic mar, des hérissons le fréquentent, reptiles et batraciens sont présents, les mantes religieuses s'y reproduisent, l'orchis bouc y pousse ...
- Pour nous le terrain est indissociable de la maison et des granges, il en constitue la vraie richesse. Limiter nos droits, avec la perspective de voir un jour notre travail et nos efforts pour préserver un espace naturel réduits à néant par des tronçonneuses et des bulldozers est inenvisageable.
- Enfin, sous un angle purement patrimonial et financier, amputer le bien de son terrain entraînerait une décote plus que proportionnelle de la valeur de la maison et des bâtiments, qui perdraient l'essentiel de leur charme et de leur intérêt.

En ce qui concerne le projet de création d'hébergements à destination de personnes âgées, à l'origine de la constitution de l'emplacement réservé n°11, nous apportons les commentaires suivants :

- Ce projet est aujourd'hui hypothétique et n'a pas de base concrète : objet exact (EPAD, appartements avec services, locations simples, public/privé, taille, aménagements, public cible ...), nature des éventuels travaux, calendrier, budget (investissement, fonctionnement, coût pour les occupants, prise en charge du déficit éventuel ...)
- Selon les éléments constitutifs du dossier de PLU, le projet n'est justifié ni par les perspectives démographiques de la commune, ni par celles de la Cocom.

Document : PLU demande de retrait Emplacement Réserve n°11.docx, page 2 sur 2

- Les principaux services dont ont besoin au quotidien des personnes âgées autonomes se trouvent à l'autre extrémité du village, et sont éloignés du projet : le cabinet médical, la pharmacie, le supermarché.
- Le projet contribuerait à l'artificialisation des sols, à la destruction d'un espace naturel et à la suppression d'un poumon vert au sein du village, tous éléments contraires aux objectifs généraux des PLU et néfastes à la protection contre les effets du réchauffement climatique.

Pour l'ensemble de ces raisons, je demande le retrait de l'inscription en espace réservé n°11.

A l'occasion d'un récent échange avec la Commune, nous avons compris que celle-ci était favorable au retrait de l'inscription en espace réservé n°11.

Avec mes remerciements,

Cordialement,

████████████████████

@6 - [REDACTED] - Sundhouse

Date de dépôt : Le 20/09/2024 à 18:03:44

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Tracé de la limite du PLU pour les parcelles 369 et 370 section 52 UNTEN AM LADHOF

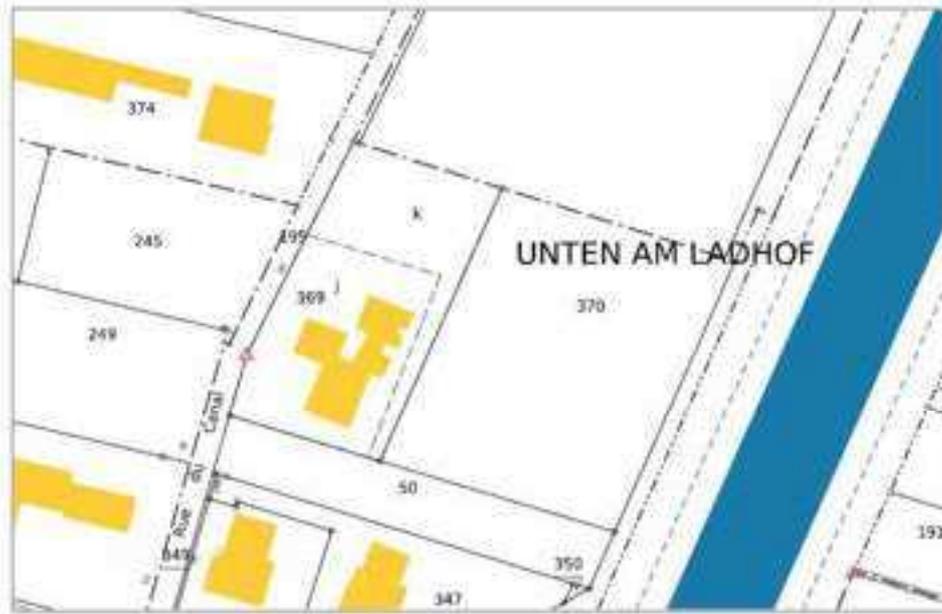
Contribution :

DEMANDE 1 Selon l'ancien POS la limite du tracé était un alignement de la parcelle Tracé juste par rapport au patrimoine du propriétaire (Celui-ci pouvant jouir du bien entier) Le besoin de gratter autant que possible de la surface pour les repositionner ailleurs ne réponds pas à une certaine forme d'équité Pour un propriétaire en limite de tracé, il m'est difficile de comprendre les textes de lois ou autre décrets et directives permettant la division d'un terrain constructible DEMANDE 2 Sur la parcelle 370 une maison d'habitation a été érigée (voir plan de masse sur .pdf en PJ) Selon le nouveau tracé de la limite PLU (limite discutée en demande 1), il semble que cette dernière a été alignée sur la nouvelle construction et donc le terrain réduit d'autant Est-ce bien le cas ? est-il possible de connaître la distance (4m) ?

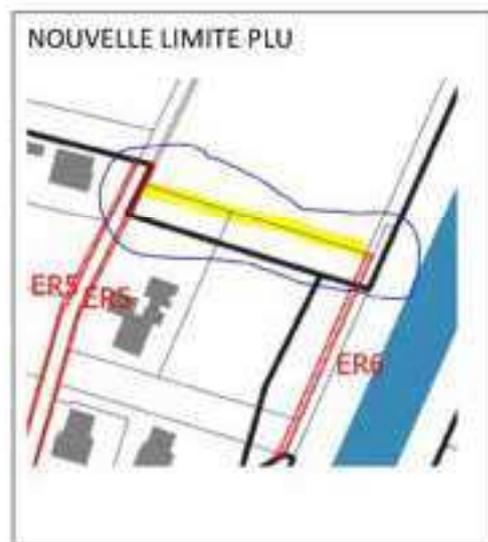
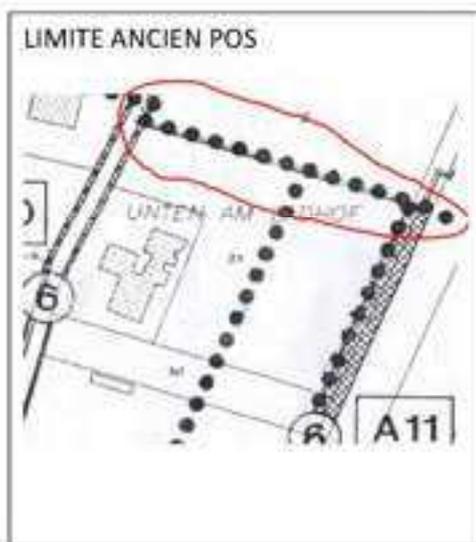
Pièce(s) jointes(s) :

Document : SECTION 52 Limite parcelles 369 et 370.pdf, page 1 sur 2

SECTION 52 PARCELLES 369/51 et 370/51 UNTEN AM LADHOF



Service de la Documentation Nationale du Cadastre
62, rue du Maréchal Lyautey - 33123 Bordeaux-Mérignac Cedex
0567 100000400011



Document : SECTION 52 Limite parcelles 369 et 370.pdf, page 2 sur 2

MAISON C [REDACTED] R 20A rue du Canal



@7 - [REDACTED] - Sundhouse

Date de dépôt : Le 20/09/2024 à 18:19:08

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet : Tracé de la limite du PLU pour la parcelle 248 section 16 HUNDSWEG

Contribution :

DEMANDE 1 Le tracé de la limite de l'ancien POS était un tracé rectiligne Le nouveau tracé du projet PLU fait apparaître une cassure oblique au milieu du terrain J'ai bien compris que la limite de constructibilité est de 60m à partir de la chaussée et que le nouveau tracé se résume à une parallèle de cette dernière Pour mémoire la chaussée, lors de sa réfection, n'a pas été réalisée conformément au tracé initial (!), il me paraît donc difficile de se calquer sur ce tracé La demande (voir .pdf en PJ) étant simplement de laisser la limite de la parcelle rectiligne afin de pouvoir jouir d'un terrain constructible de surface rectangulaire permettant un positionnement plus adaptée d'une future construction L'ensemble des terrains vierges appartiennent à une même famille et pourrait un jour être amenés à devenir un lotissement Le fait de laisser la limite rectiligne ne me semble pas être une grande perte en surface pour le PLU

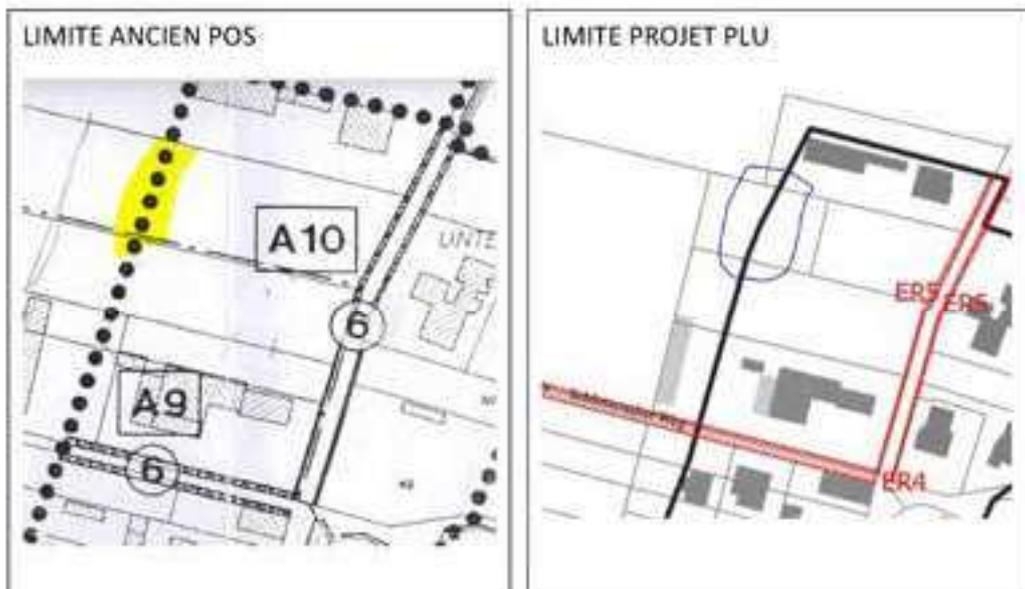
Pièce(s) jointes(s) :

Document : SECTION 16 Limite parcelle 248.pdf, page 1 sur 2

SECTION 16 PARCELLE 248/31 HUNDSWEG

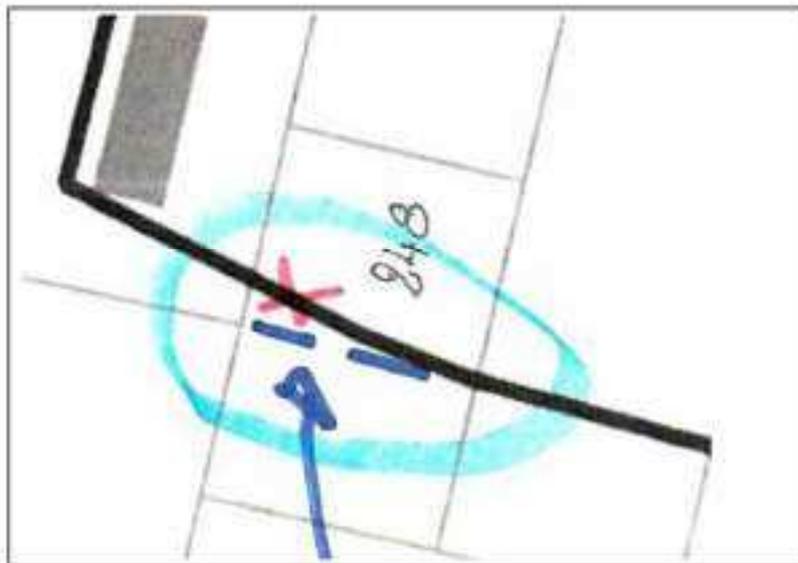
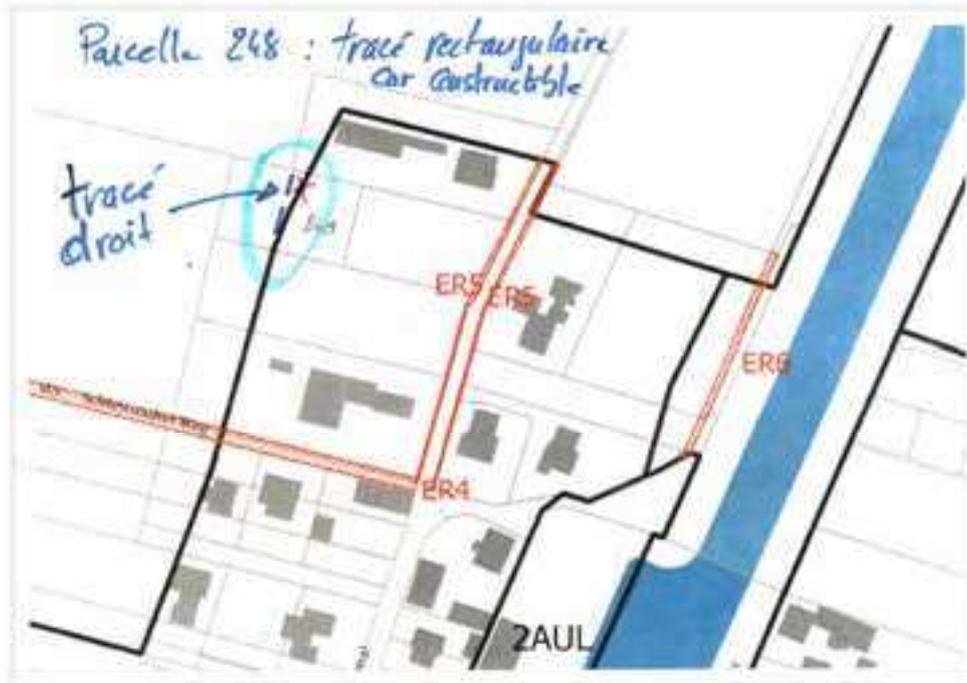


Service de la Documentation Nationale du Cadastre
81, rue du Maréchal Lyautey - 75101 Paris-Gennevilliers Cedex
SIRET 16090001400011



Document : SECTION 16 Limite parcelle 248.pdf, page 2 sur 2

NOUVELLE LIMITE DEMANDÉE



@8 - [REDACTED] - Sundhouse

Date de dépôt : Le 22/09/2024 à 14:20:36

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Objet :Révision du PLU

Contribution :

Madame la commissaire enquêtrice, Suite à la publication du projet de PLU, nous souhaitons demander le maintien de la parcelle 107 en zone UAb (constructible) dans le projet de PLU (parcelle anciennement présente dans le POS depuis plus de 40ans). Ci joint le détail de la demande. [REDACTED]

Pièce(s) jointes(s) :

Document : [REDACTED].pdf, page 1 sur 1



Objet : Révision du PLU.

Suite à la publication du projet de PLU, nous souhaitons demander le maintien de la parcelle 107 en zone UAb (constructible) dans le projet de PLU (parcelle anciennement présente dans le PDS depuis plus de 40ans).

En effet, notre fils [REDACTED] a pour projet dans les 5 ans de construire à coté de ses parents sur la parcelle 107.

Conscient des difficultés à réaliser un PLU au vu des limites de surface d'expansion du village, nous proposons de retirer la portion de parcelle 172 présente en zone UAb pour à la place y laisser la portion de parcelle 107 manquante. Les parcelles 107 et 172 sont la propriété de [REDACTED].

Vue de principe de notre demande, retirer la parcelle 172 de la zone UAb pour à la place ajouter la parcelle 107.



Vue sans échelle, mesure approximative sur les parcelles 107 et 172, 16 RUE DES JARDINS

Dans l'espoir d'une réponse positive à notre demande, Bien cordialement.

E9 -

Date de dépôt : Le 23/09/2024 à 09:58:34

Lieu de dépôt : Par email

Objet : Commune de SUNDHOUSE - Élaboration du Plan local d'urbanisme - Enquête Publique - Observations formelles

Contribution :

Bonjour, Vous trouverez ci-joint une lettre et ses références, adressée à Mme la Commissaire Enquêtrice en charge du dossier, dans laquelle nous avons consigné les observations et demandes aux fins de bonne prise en compte au titre de l'enquête publique en cours. Cette lettre fait suite à l'entrevue que nous, [REDACTED] et moi-même, avons eue avec elle le samedi 14 septembre dernier en Mairie de Sundhouse. Pour la bonne forme, Mme Marie-Line PFEFFER nous lit en copie. Merci à elle de nous confirmer par retour la bonne réception de ce message avec ses pièces jointes. Bien cordialement, [REDACTED]

Pièce(s) jointes(s) :

0602117

Lotissement « Galgenfeld » - Réunion du 06 février 2006 Relevé de Conclusions

1 Objet de la réunion

Cette réunion avait pour objet de faire le point sur l'état d'avancement du dossier et de décider du lancement de l'association et de sa forme en fonction des intentions des propriétaires.

2 Participants

M. Michel RITZENTHALER, Maire de Sundhouse

M. Vincent ROTH (Cabinet de Géomètres-Experts et de Topographie FABER-SCHALLER et associés)

Me Isabelle GENY, notaire

M. Jean-Louis SIEGRIST, Président de l'Association Foncière de Sundhouse

3 Points évoqués

3.1 Informations générales

La procédure de transfert de la propriété de la parcelle n° 69 (ex. SCHMIDT Philippe, fils de Jean) à la Commune de Sundhouse est en cours. Elle doit être soldée dans quelques mois, mais on peut considérer cette situation comme acquise dès maintenant pour la suite de l'opération.

M. ROTH informe les participants, qu'au terme de la procédure qu'il a engagée auprès des autorités compétentes, il est possible d'intégrer la partie NC de la parcelle n° 70 (M. [REDACTED]) dans l'opération de restructuration foncière envisagée.

Me GENY informe les participants que la succession [REDACTED] n'est toujours pas réglée. Elle considère qu'un projet d'AFUL ne peut s'envisager que si le règlement de cette succession débouche sur un héritier unique (charge à lui de racheter les parts aux autres héritiers). M. [REDACTED] s'est, de manière répétitive, déclaré intéressé par ce schéma et a été informé régulièrement de ce projet. Dans ce contexte, il était également attendu pour prendre part à cette réunion, mais un empêchement administratif de dernière minute semble l'en avoir empêché.

M. le Maire, représentant la Commune de Sundhouse, et M. Jean-Louis SIEGRIST, représentant l'Association Foncière de Sundhouse, s'accordent à dire qu'il y a un accord entre les deux parties pour créer un nouveau chemin rural compensant les services rendus par le chemin d'exploitation est-ouest actuel situé en bordure nord de la zone d'intérêt (parcelle n° 65), qui deviendra voirie de circulation communale et de desserte du futur lotissement. Cet accord doit se solder par un transfert de propriété de la parcelle n° 65 à la Commune de Sundhouse.

M. le Maire rappelle que la Commune a conservé une bande de 2,00 m de large au nord du chemin d'exploitation est-ouest, qui pourra être traitée ultérieurement en bande végétalisée, afin de séparer les zones artisanale et d'habitation.

060217

3.2 : Contours et contexte de la zone à lotir

Les participants s'accordent à considérer que la «zone à lotir», qui servira de base pour définir les droits de participation des propriétaires au prorata des surfaces leur appartenant avant lotissement, doit comprendre les parcelles n° 66, 67, 68, 88, 69 et la partie classée NA1a de la parcelle n° 70. Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces et les droits de participation des propriétaires correspondants.

	Parcelle	Surface (ares)	%age	
Commune de Sundhouse	66	27,46	33,46	69,64
	69	6,00	36,89	
	67	14,80	14,80	16,32
	70	14,91	14,91	
(cession)	68	22,18	27,54	30,36
	88	5,36	30,36	
		90,71	100,00	

Ce schéma suppose que par ailleurs :

- ✓ La partie classée NC de la parcelle n° 70 soit rachetée par les propriétaires prenant part dans l'AFU (L ou A) au prorata de leurs droits de participation ;
- ✓ La parcelle n° 65 (chemin d'exploitation est-ouest situé en bordure nord) soit mis à disposition gracieusement par la Commune pour la Construction de la voirie dans le cadre de l'aménagement du lotissement par l'AFU (L ou A).

Les participants considèrent que, dans la mesure où la voie de circulation qui sera créée au nord de la zone deviendra à terme une rue intra-muros, la Commune devrait faire ce geste. En effet, il paraît satisfaisant de limiter la contribution de l'AFU (L ou A) à la création de l'ensemble de la voirie nécessaire pour distribuer les parcelles loties, la restitution de celle-ci à la Commune étant prévue de fait lors de la liquidation de l'AFU (L ou A).

Dans le même souci d'équité, l'aménagement de la bande de 2,00 m de large au nord de la parcelle n° 65 devrait se faire sur le budget communal.

M. ROTH fait état d'une première évaluation technico-économique des travaux. Elle ressort à 450.000 € environ sans pompe de relevage pour les eaux usées. Si l'installation d'une pompe de relevage s'imposait (après relevé et avant-projet précis), le budget travaux pourrait atteindre 500.000 €.

Une discussion s'engage entre les participants sur la justification réelle de la prise en charge totale des frais de réseaux à partir des limites de l'ensemble de la zone NC du POS par l'AFU (L ou A) envisagé. En effet, la configuration d'ensemble est telle que d'autres propriétaires de parcelles NC voisines pourraient profiter ultérieurement de ces installations dans le cadre d'une opération de construction sur ces parcelles. Il est convenu que dans une phase ultérieure les possibles mécanismes de compensation (pouvant faire intervenir le budget communal) seront examinés en vue du choix de celui qui pourrait être mise en œuvre.

Par ailleurs, il a été rappelé que la Commune doit accompagner la création de ce lotissement de la planification des travaux d'aménagement et de sécurisation (gestion de la circulation piétonne et automobile, éclairage public) des rues de la potence et du moulin.

3.3 Les grandes lignes du projet de lotissement

M. ROTH a présenté le projet de lotissement sur la base de 12 lots (voir annexe 1) et une voie d'accès centrale pour les lots sud (les lots nord devront être desservis à partir de la voie de circulation nord). Les lots sud intègrent des surfaces non constructibles, qui sont valorisables en espaces verts. Le principe du lotissement apparaît adapté à la demande locale (lots de plus de 5 ares) avec une diversité significative (surface, position & orientation). Certaines contraintes d'accès aux lots devront être adaptées lors de l'étude détaillée pour satisfaire à la réglementation.

La redistribution des surfaces doit se faire au prorata des droits de participation des propriétaires ce qui pourraient nécessiter des négociations pour adapter les surfaces des lots.

Les participants s'accordent sur le fait que le lotissement doit devenir une zone pavillonnaire. Ils considèrent qu'il y aura lieu d'autoriser la construction de maisons bi-familiales sur les lots, étant entendu que la construction de maisons en bandes est a priori compatible avec le POS. Ces prescriptions seront intégrées dans le règlement de l'AFU après délibération.

Les aspects financiers ont été abordés mais pas développés en séance. L'annexe 2 rassemble des informations budgétaires préliminaires qui donnent des valeurs de référence pour se déterminer sur les moyens de financement qu'il y a lieu de prévoir pour financer les travaux. Ces possibilités de financement sont de la responsabilité individuelle des propriétaires, mais une démarche commune de certains d'entre-deux pourra être envisagée le moment venu.

Me GENY préparera une information personnalisée sur la situation fiscale (en particulier régime applicable sur les PV en cas de revente des lots constructibles après lotissement) des propriétaires.

3.4 Prochaine réunion

Une date de principe (24/04/06) est retenue pour une éventuelle prochaine réunion. Elle est à confirmer en fonction de la situation et des décisions à prendre.

4 Conclusions

Cette réunion a permis de faire le point sur la situation du projet. Les propriétaires présents ont décidé de s'engager dans le processus de la création du lotissement projeté dans le cadre d'une AFU (L ou A). Ceux-ci détiennent le quorum décisionnel (50% des propriétaires et 2/3 des surfaces ou réciproquement) et considèrent que le contexte précisé en réunion est satisfaisant et fiable même si certaines décisions restent à prendre ou à confirmer.

La forme de l'AFU dépend de la manière avec laquelle la succession [REDACTED] sera soldée. Me GENY est chargé de solliciter formellement l'indivision MEYER afin d'avoir une position définitive d'ici fin mars 2006. En cas d'échec de la solution conduisant à un héritier unique, M. [REDACTED] Me GENY est chargé de vérifier s'il pourrait y avoir un accord à la vente des parcelles n° 68 & 69 aux autres propriétaires au tarif du marché. Si aucune des ces deux solutions n'apparaît viable fin mars 2006, la décision d'engager un AFU A devra être confirmée.

La nécessité d'une nouvelle rencontre courant avril devra être prise à ce moment.

Document : Galgenfelg-Lotissement-Reunion4-Releve de Conclusions.pdf, page 4 sur 6

06021T

5 Liste des actions

Libellé	Responsable
1 Conclure la transaction entre l'Association Foncière de Sundhouse et la Commune concernant le transfert de propriété du chemin d'exploitation est-ouest situé en bordure nord de la zone d'intérêt (parcelle n° 65)	M. le Maire
2 Préparer une information personnalisée sur la situation fiscale (en particulier régime applicable sur les PV en cas de revente des lots constructibles après lotissement) des propriétaires	Me GENY
3 Envoyer un courrier à l'attention de l'indivision [REDACTED] indiquant l'existence d'une majorité parmi les propriétaires permettant de créer une AFUA, dont l'engagement est suspendu dans l'attente du règlement de la succession en faveur d'un propriétaire unique (M. [REDACTED] avant le 31 mars 2006. Dans ce contexte et après cette date, une AFUL pourrait s'envisager avec les autres propriétaires.	Me GENY

.....

09/02/17

Annexe 1 : Projet préliminaire de lotissement



06/03/17

Claude REIC

Annexe 2 : Eléments budgétaires préliminaires

Parcelle	Situation avant lotissement			Situation après lotissement (préliminaire)				P.V. (€)		
	Surface (ares)	Valeur (€)	NC* (€)	Balancé (€)	Travaux (€)	Lots	Vente (€)		Bénéfice (€)	Cash (€)
60	27.46	31.46	3651	86164	175212	4+6+10+12	390000	210937	179003	209264
69	6.00	92015	1704	30996	77500	2+8	182500	103296	79204	102556
67	14.80	40700	1716	49726	75076	5+11	185000	115649	69351	115839
70	14.91	51443	3170	72565	144212	1+3+7+9	372500	229118	147362	223741
68	22.18	27.54	10441	249452	475000		1130000	655000	475000	649421
68	5.36	90.71	259893	10441	249452		1130000	655000	475000	649421

N.B.:

Valeur terrain MA1 : 2756 €/are

Valeur terrain NC inclus dans la zone Iote : 306 €/are

Valeur volée du terrain agricole: 50 €/are

* Valeurs du terrain NC (contributions à verser à BROÛCHER Sylvie par les autres propriétaires)

Lot	S const. (m²)	S non const. (m²)	S totale (m²)	Vente (€)
1	723	0	723	81500
2	714	0	714	82500
3	691	0	691	79000
4	643	0	643	73000
5	731	0	731	85000
6	737	0	737	86000
7	885	353	1238	120000
8	826	327	1153	110000
9	919	332	1251	120000
10	586	345	931	90000
11	625	319	944	100000
12	696	366	1062	135000
	8314	2042	10356	1130000

6/8



rappeler que ceci a permis d'accueillir les infrastructures majeures comme le collège, la gendarmerie, la caserne du centre de secours, les stades, la salle polyvalente et des logements, essentiellement individuels, au sud-est de la commune sur des terrains agricoles « de qualité ». Une zone artisanale a été implantée au sud-ouest de la commune (à l'ouest du canal du Rhône au Rhin) tandis que le sud de la commune a d'abord été « bordé » par un chemin d'exploitation reliant la rue de la potence à la rue de Richtolsheim (ou leurs prolongements) en croisant la rue du moulin; les terrains



correspondants ont des qualités agricoles nettement moindres que ceux évoqués plus haut. La partie sud de la commune a, dans un premier temps, « subi » un développement moins contrôlé dans un environnement mixte incluant habitat, artisanat et installations agricoles. Le POS a, par la suite, concrétisé l'idée originelle en spécifiant une zone NA1a autorisant la construction de part et d'autre du

chemin d'exploitation précité et de la portion de la rue de Richtolsheim adjacente, appelant implicitement à un reclassement, à terme, de cette voirie en route communale.

Il me paraît important d'insister sur le fait que c'est cette vision urbanistique qui s'est révélée pertinente pour l'avenir de la commune, lui permettant de devenir le bourg-centre qu'il est et qu'il est appelé à rester sans, pour autant, porter préjudice à son potentiel agricole.

En 2004, pour « éloigner des prédateurs/spéculateurs fonciers » qui se montraient insistants, notamment auprès de maman, j'ai répondu positivement à votre prédécesseur qui portait l'ambition de préparer l'équipement pour la construction de la zone sud. Nous avons donc développé un projet mixte, public /privé, incluant, in fine, la commune à près de 37%. Je rappelle que, durant le développement de ce projet, la commune a pu engager les procédures appropriées pour « récupérer » la pleine propriété de la parcelle n° 69 d'une contenance de 6,00 ares. Cependant, sa mise en œuvre n'a jamais pu être engagée, bien que la commune et deux partenaires privés [REDACTED] étaient en situation de le faire dans des conditions favorables malgré l'obstacle d'une succession non-aboutie. La situation s'est bloquée suite au refus de l'association foncière de Sundhouse de transférer la propriété de la partie de chemin d'exploitation concernée par le projet (parcelle n° 65)¹. De fait, elle prive la commune de la possibilité d'un développement cohérent de cette zone et de revenus substantiels qui auraient permis d'aménager les voies et réseaux communaux de l'ensemble de la zone pour recevoir l'augmentation de la circulation urbaine liée notamment à la création de l'école maternelle située à proximité.

Depuis et malgré la situation économique peu favorable, le lotissement dit « Clos du Moulin » a été créé de façon isolée avec un accès sur la rue de Richtolsheim sans que le secteur ne puisse être considéré comme traité de façon satisfaisante. Le chemin d'exploitation, qui passe maintenant dans l'enveloppe bâtie, reçoit le trafic « urbain » annoncé sans être prévu pour cela. Cela engendre des nuisances sonores et, par temps sec, la dispersion de poussières gênantes pour les habitants du « Clos du Moulin » à tel point qu'une couche de roulement a été posée sur la partie du chemin située à proximité des habitations aux frais de la commune et donc de tous les contribuables locaux. Outre le fait que la solution mise en œuvre n'est absolument pas durable (la structure souhaitable pour la chaussée n'est pas respectée), le financement par la commune de ces travaux est légalement contestable (cf. référence 3).

L'élaboration du PLU est un moment privilégié pour se réapproprier ce dossier même si l'engagement de cette tâche a été, volontairement ou involontairement, décalé dans le temps au point que le POS soit aujourd'hui caduc. Néanmoins, les idées directrices ayant prévalu à l'urbanisation ordonnée du village ne peuvent être abandonnées sans remettre en cause l'origine et

¹ Contrairement à l'accord préalable évoqué en réunion du 06 février 2005 entre l'association foncière et la commune de Sundhouse (cf. relevé de conclusions correspondant)

Document : 171219 [REDACTED] r-Galgenfeld-PLU-Courrier-page_3.pdf, page 1 sur 1

l'évolution du bourg centre. Le projet de lotissement tel qu'il a été envisagé puis suspendu reste une « pierre angulaire » qui permettra de solder le projet imaginé au milieu du siècle dernier en contribuant à la « fermeture du disque urbain » sans porter préjudice au potentiel agricole. En même temps, c'est une occasion de « gommer » les imperfections urbanistiques, que la position « dogmatique » ayant conduit à la suspension du projet, a créées. Deux aspects supplémentaires méritent d'être pris en compte : d'une part, les ressources financières communales perdues au moment où l'espace public urbanisable se réduit considérablement par ailleurs, et, d'autre part, les dépenses répétitives que va nécessiter le maintien en l'état du chemin d'exploitation, qui sont actuellement supportées par l'ensemble de la collectivité locale.



Bien sûr, les directives qui prévalent pour l'élaboration du PLU privilégient la recherche de la densité mais celles-ci doivent être prises avec beaucoup de tact dans une région comme l'Alsace, où l'urbanisation est, par essence, compacte et dense. Il ne faut surtout pas oublier que l'une des motivations essentielles est la réduction excessive de la consommation de surfaces agricoles ; ceci ne doit pas s'appliquer « brutalement » dans le contexte du bourg centre qu'est la commune.

Pour toutes ces raisons, je suis insistant depuis un moment pour que la réalité historique soit bien prise en compte dans l'élaboration du PLU. Je vous demande de prendre en compte le projet de lotissement du Galgenfeld et son contexte dès le diagnostic en faisant clairement apparaître les imperfections urbanistiques que sa suspension a créées dans la zone. Je vous invite à expliciter clairement à ceux qui ont la charge de la commune les bénéfices que celle-ci peut tirer de la mise en œuvre du projet et les risques associés au blocage de la situation en l'état. Avec tous ceux qui se sentent concernés, je militerai avec conviction pour le maintien de la constructibilité de la zone concernée dans le PLU car il s'impose pour des raisons de politique urbanistique mais aussi pour compenser l'entrave abusive au développement du projet imputable à la commune.

J'adresse copie de ce courrier aux personnes concernées en raison de leur implication dans le projet de lotissement du Galgenfeld. Je reste, bien sûr, à votre disposition pour une discussion approfondie sur ce sujet. Je souhaite également participer aux réunions publiques de présentation du projet de PLU et confirme ma demande d'être informé du calendrier de celles-ci le plus en amont possible.

Dans l'attente de la suite que vous comptez donner à ma demande, je vous prie d'accepter, Monsieur le Maire, mes sincères salutations.

Pour la S [REDACTED], le Gérant,

Cc: [REDACTED]

[REDACTED] le 04 septembre 2023

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Retourner à l'envoi

Mairie de SUNDHOUSE
Place de la crinoline
67920 – SUNDHOUSE

A l'attention de M^r le Maire

Références :

- 1- Courrier du 19 décembre 2017
- 2- Courriers du 9 janvier 2021, du 27 février 2021, du 25 février 2021, du 18 mars 2021, du 16 avril 2021, du 16 septembre 2021 et du 14 janvier 2022

Objet : Prise en compte du projet de lotissement du Galgenfeld dans le projet de PLU

Monsieur le Maire,

Les références rappelées ci-dessus attestent de mon « obstination » à intervenir pour que le projet de lotissement, développé en son temps avec les potentiels partenaires dont la municipalité, soit considéré à juste titre dans le cadre du PLU. Je le fais en parfaite transparence avec la famille [REDACTED] moins avec la famille [REDACTED] pour les raisons que vous n'aurez pas de difficultés à comprendre. Ce courrier va un peu plus loin dans ce sens dans la mesure où il est cosigné par un représentant de la famille [REDACTED]

Au cours de la période écoulée, le seul échange que nous avons pu avoir est un entretien téléphonique au cours duquel vous annoncez la reprise des activités sur ce dossier et des échéances lointaines. Des propos échangés, j'en avais retenu que la référence 1 avait bien été prise en compte mais que le contexte et le développement des études laissent peu de chance pour que le PLU puisse inclure une zone à urbaniser dans la zone du projet. Malgré les difficultés liées à l'éloignement et la communication minimaliste sur ce projet, nous avons eu connaissance de la première réunion publique (12 décembre 2022) mais nous n'étions pas disponibles pour y assister. En revanche, nous avons pu assister à la seconde réunion publique (11 juillet 2023). Cela a été l'occasion de prendre connaissance des orientations et des propositions en matière de réglementation urbanistique que contient le projet de PLU, dont l'arrêt est prévu d'être voté à la rentrée d'automne 2023. Cela a été l'occasion pour moi de réagir oralement et de demander formellement que l'ensemble des pièces soit accessible rapidement sur le site Internet de la commune afin que des commentaires puissent valablement être faits sous 2 mois par toutes les personnes concernées comme la possibilité en a été offerte à cette occasion.

J'ai personnellement bien entendu les arguments justifiant le dossier actuellement constitué mais l'analyse des documents est une occasion de mieux comprendre et de proposer la

reconsidération de certaines orientations et bases de celui-ci. En réponse à une « accusation », à peine voilée, de vouloir « profiter » d'une valorisation foncière excessive faite en réunion, j'ai répondu que, si la valorisation a une importance (en l'espèce, elle est cruciale dans une éventuelle dissolution de la SCI), mon « obstination » était portée par une vision du développement communal ! Voici des compléments d'analyse qu'il sera opportun de considérer avant d'arrêter le projet

1. Le délai de réalisation particulièrement long du projet de PLU nuit « gravement » à sa cohérence et sa pertinence !

Le projet de PLU a été lancé en début de mandat (2015) par la précédente municipalité sans moyens ni réelle volonté d'aboutir si bien que depuis le 27 mars 2017, le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique de facto. Je ne reviens pas sur les aléas de gestion qui semblent dépassés pour entrevoir une possibilité d'avoir un PLU approuvé avant l'été 2024. Un vrai exploit ! A posteriori, on trouve explication à tous ces dérapages même des contre-vérités.

Pour un document qui a vocation à se projeter à 15-20 ans en matière d'urbanisme, n'est-ce pas, pour le moins, inefficace de mettre 9 ans pour le finaliser ? Et, bien sûr, on attire l'attention du futur utilisateur, sur le fait que nombre de documents de référence (SCOT, SRADDET, en particulier) doivent d'abord être révisés pour prendre en compte les évolutions de la législation actuelles et à « venir à court terme » !!! Ce sont ces références « mouvantes » qui sont déterminantes dans le calcul du « résiduel constructible ». Et c'est là que cela pose vraiment question car en faisant ainsi on accentue la dérive par rapport aux objectifs des « pionniers » de l'urbanisme.

2. Quelques rappels historiques sur les ambitions urbanistiques antérieures et les principales dérives

Après le premier remembrement (dans les années 1960) ces derniers avaient pour ambition d'arrondir la zone urbanisée de la commune en ouvrant l'est et le sud à celle-ci et de réserver l'espace au nord pour l'externalisation des exploitations agricoles. L'ouverture d'une zone artisanale au sud-ouest avait vocation à recueillir les nouvelles créations. Les différentes versions du POS ont formalisé ces principes sans les rendre suffisamment contraignantes pour éviter les dérives : parmi les plus notables, des implantations artisanales, voire industrielle, au sud (entre la rue du moulin et de la potence, et à l'extrême est de l'agglomération).

Ce que le POS n'a pas fait c'est de permettre l'aménagement des réseaux pour permettre l'urbanisation de l'extrême sud (cf. la zone ZA1a dans le POS de 2002). La raison est historique et tient à une revendication corporatiste. Il subsistait quelques exploitations agricoles et horticoles au sud de la commune et une station de lavage de légumes a fonctionné pendant quelques années rue de la potence. Ainsi, depuis le dernier remembrement (vers 1990), l'Association Foncière de Sundhouse dispose d'un chemin rural (parcelles 65 & 87) et bloque tout aménagement urbain dans cette zone. C'est ce qui a conduit à la création du « clos du moulin » dans sa configuration atypique (avec un raccordement direct unique sur le chemin de Richtolsheim) et bloqué « notre » projet. Rien ne subsiste depuis des années de ces activités mais aucune volonté politique n'est venue corriger cette situation, alors qu'il est de notoriété publique que la circulation y est aujourd'hui urbaine et nuit à l'environnement des habitants du clos du moulin ... A tel point qu'une couche de roulement en enrobé a été posé (aux frais de tous les administrés !) sur la parcelle 87 afin d'éviter la dispersion de poussières lors des fréquents passages de voitures ... Ajoutons qu'avec la parcelle 85, ce « chemin rural » constitue actuellement un axe de « contournement sud » très fréquenté et la meilleure desserte pour les locaux artisanaux situés dans la rue du moulin, qui restera inévitablement à gabarit étroit avec un croisement sans visibilité avec la rue des messieurs.

Par ailleurs, l'habitat a continué à se développer de façon « anarchique » au nord et, surtout, à l'est, le long de la route de Saassenheim en incohérence avec les objectifs majeurs rappelés ci-dessus. Très majoritairement, cela s'est fait au coup par coup sur des parcelles « familiales » mais il est notable que la dérive est allée jusqu'à autoriser récemment (à quelle date a-t-elle été délivrée ?) un découpage parcellaire en vue de la création d'un lotissement privé dans cette zone !

« vraiment » la volonté de contre-carrer le développement dans cette zone comme « pointé » dans le PADD.

1.3. Le résiduel constructible apparaît « volontairement » minimisé

En réunion du 11 juillet 2023, un résiduel constructible de 2,40 ha a été annoncé sur la base du contenu du dossier actuel. Sur ces bases, seule une zone IAU, d'une contenance de 1,6 ha est proposée !

L'argument avancé est la volonté de conserver une « marge » pour couvrir des demandes futures en application de prescriptions non encore formalisées ni en vigueur. La commune va-t-elle accepter ceci en plus des arguments pénalisants rappelés ci-dessus (progression démographique réduite / contour de l'enveloppe urbaine existante « lâche ») ?

C'est le moment de rappeler que l'avant-projet de création d'un lotissement dans le prolongement ouest du « dos du moulin » porte sur une surface de à 0,90 ha, dont 1/3 est propriété de la commune. Il prévoit la construction de 12 habitations, dont la moitié orientées plein sud et sur des parcelles étendues avec une partie de terrain non constructible. Cet aménagement serait un complément utile dans la diversification de l'offre de logement telle qu'elle est souhaitée dans le PADD et attendue par les potentiels clients.

Nous vous demandons de verser ce courrier conjoint au répertoire des observations à réception. Nous souhaitons ainsi confirmer notre incompréhension par rapport à un certain nombre de choix politiques et techniques qui conduisent à rejeter les aménagements et classements nécessaires pour rendre constructible cette zone et résoudre définitivement des questions de circulation et de réseaux différées pour des motifs invalides. Nous ne sommes pas dans une démarche strictement personnelle mais prônant le bon sens pour le bénéfice de la commune. Celle-ci est partie prenante et doit maintenant se justifier en se positionnant face aux arguments que nous repons avec plus d'insistance en nous référant au contenu du dossier actuel. Nous « épuiserons » tous les recours possibles dans la suite de la procédure en cas d'écoute insuffisante.

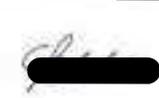
Il serait dommage que l'instant ne soit pas mis à profit pour reconsidérer cette question maintenant en engageant le vote d'arrêt sur le dossier actuel. Nous sommes, bien sûr, disposés pour discuter les arguments et vos propositions dans les délais qu'il vous appartient de fixer.

Dans l'attente de la suite que vous comptez donner à ma demande, nous vous prions d'accepter, Monsieur le Maire, nos sincères salutations.

Pour la S [REDACTED] Gérant,

Pour la famille [REDACTED]

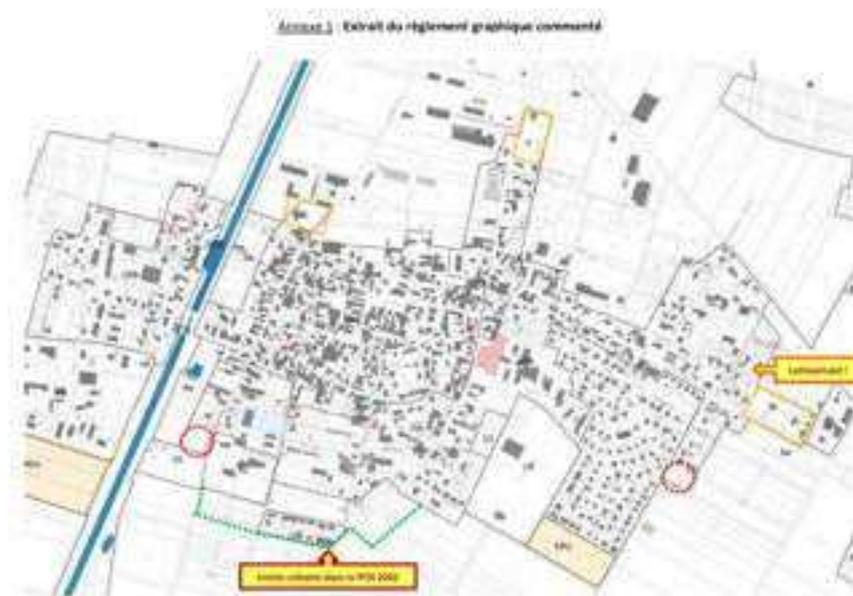

[REDACTED]
[REDACTED]


[REDACTED]
[REDACTED]

P.S. : Au moment de l'envoi de ce courrier, le compte-rendu de la réunion du 11 juillet 2023 n'était pas encore disponible.

Annexe 1. Extrait du règlement graphique commenté

Coût : [REDACTED]



49

Document : 240923-S[REDACTED]-PLU-Enquête_Publique-Observations-vf.pdf, page 1 sur 6

Sundhouse, le 23 septembre 2023

Votre interlocuteur principal :

Interlocuteurs associés :

Mairie de SUNDHOUSE
Place de la crinoline
67920 – SUNDHOUSE

A l'attention de M^{me} la Commissaire Enquêtrice

Références : 1- Relevé de conclusions de la réunion n°4 (06/02/2006) du projet de lotissement « Gaigenfeld »
2- Courrier du 19 décembre 2017
3- Courrier du 04 septembre 2023

Objet : Projet de PLU – Enquête Publique - Observations formelles

Madame la Commissaire Enquêtrice,

Nous vous remercions tout d'abord pour la qualité de votre accueil et de votre écoute lors de notre entretien du samedi 14 septembre 2024 en la Mairie de Sundhouse.

À cette occasion, nous avons pu exposer les motivations qui nous conduisent à vous demander de reconsidérer le classement des parcelles n° 66, 67, 68, 88, 69 et la partie de la parcelle n° 70 classée NA1a dans le dernier POS. La surface totale est modeste (90,71 ares) et concerne, en proportions variables, 4 propriétaires, dont la commune de Sundhouse, l'indivision MEYER et les deux signataires. Pour votre information, le morcellement cadastral résulte de la création d'une zone viticole et arboricole, décidée lors du premier remembrement dans les années 1960, dans une zone à faible valeur agricole.



Photo 1 : Zone concernée vue depuis l'est



Photo 2 : Zone concernée vue depuis l'ouest

Cette vocation a été abandonnée lors du second remembrement dans les années 1990, ce qui a changé, pour une grande partie, le panel des propriétaires, sans que l'exploitation agricole en soit plus effective. Les photos 1 & 2 illustrent la situation actuelle : quelques arbres fruitiers en fin de vie, un stockage de bois, ...

En 2003 et 2004, un démarchage « agressif » a été conduit auprès des V [REDACTED] au sujet des parcelles concernant la zone. La volonté de couper court à cela a conduit, en décembre 2004, à l'initiation d'une réflexion avec les représentants des propriétaires concernés et des conseils ad hoc (géomètre & notaire). A l'issue d'un travail d'un peu plus d'une année, un avant-projet technico-économique abouti et réalisable avec 3 des 4 propriétaires (hors indivision [REDACTED] été présenté (cf. Référence 1). Le refus de l'Association Foncière de Sundhouse de transférer la propriété du chemin d'exploitation situé en bordure nord de la zone d'intérêt (parcelle n° 65) n'a pas permis d'engager le projet.

Cette situation a conduit à la réalisation isolée du lotissement du « clos du moulin » dans sa configuration « en cul de sac » depuis la route de Richtolsheim. Cela reste une « venue urbanistique » en l'état actuel ... Nous ne nous sommes jamais résolus à accepter « définitivement » cette situation. En 2014, l'arrivée d'un nouveau Conseil Municipal et d'un nouveau Maire, en la personne de Jean-Louis SIEGRIST, bien au courant de l'affaire, et le lancement du PLU aurait pu permettre de faire évoluer la situation. Pas dans l'immédiat, puisque rapidement les difficultés de contractualisation ont conduit à l'application temporaire du Règlement National d'Urbanisme pour toutes les demandes d'urbanisme (à partir du 31 mars 2017 jusqu'au PLU formellement applicable !) ... Avec l'arrivée d'une équipe municipale très significativement renouvelée en 2020, l'espoir de faire entendre notre voix auprès d'interlocuteurs qui n'ont jamais été directement impliqués dans notre projet n'a été que temporaire. Nous avons conscience que les principaux responsables du projet, Le Maire, Mathieu KLOTZ, et son 3^{ème} adjoint, Mickaël BERGER, pourraient avoir une position « ambiguë » dans la mesure où ils ont des intérêts directs ou indirects dans la zone artisanale voisine de la zone d'intérêt.

Nous avons, dès 2015 et jusqu'à date, montré notre volonté de faire savoir et comprendre que la réalisation du projet susmentionné pouvait être une « partie de la solution durable » pour « rattacher » le « clos du moulin » au périmètre bâti de la commune. Pour illustrer notre « obstination », vous pouvez consulter utilement les références 2 et 3. Outre ces deux courriers, des échanges par courriels et quelques contacts téléphoniques ont permis d'aborder le sujet avec Claude RIEG. Certains de ces échanges sont évoqués explicitement dans les lettres où y sont référencés.

Invariablement, le sujet a été étudié sans jamais avoir été analysé au fond. Jusqu'à la 2^{ème} réunion d'information, qui s'est tenue le 11 juillet 2023, nous n'avions qu'une confirmation écrite de la prise en compte de nos écrits dans le registre des observations. Oralement, M. le Maire nous avait informé que « notre souhait avait peu de chance d'être satisfait ». Pour des raisons personnelles, nous n'avons pas pu assister à la 1^{ère} réunion d'information, tenue le 12 décembre 2022, soit tout juste 6 mois avant la seconde. Nous avons donc attendu le mois de juillet 2023 pour être informé des principaux éléments du projet de PLU, quasiment finalisé. Ce que nous en avons retenu est clairement exprimé au début de la référence 3. **Notre demande de publication des documents finalisés du projet de PLU sur le site Internet de la commune n'a été effectif qu'à partir du mois d'août 2023**, ce qui a ensuite permis une véritable information du public sur le contenu du projet de PLU et son évolution jusqu'à son arrêt en Conseil Municipal le 17 octobre 2023.

Sur la forme, il est important de noter que nos écrits ont certes été collectés dans la liste des observations mais « écartés sans analyse au fond » et qui, plus est, sous des références erronées ! En effet, au paragraphe 5 du bilan de la concertation, on retrouve nos écrits en références 2, 18, 17 & 28. Les références 2 & 17 correspondent aux références 2 & 3 de ce courrier ; leur objet a été interprété ainsi (« Rendre constructibles les parcelles section 63 n° 19-20-21-22 ») et sanctionné par un « Avis défavorable » (la référence à la rue de Richtolsheim donnée dans le détail de la motivation du rejet n'est pas pertinente). **Ceci est, à minima, une erreur de forme et traduit une absence de sérieux dans l'analyse de nos observations techniques fouillées.** Les deux autres références (18 & 28) concernent des demandes d'informations qui s'expliquent par ce qui a été rappelé au paragraphe précédent.

Document : 240923-XXXXXXXXXX-Galgenfeld-PLU-Enquête_Publique-Observations-vf.pdf, page 3 sur 6

Sur le fond, la référence 3 à ce courrier avait pour objet de lister les principales incohérences dans le dossier et d'identifier les surfaces constructibles, dont la justification est contestable et qui sont incluses dans l'enveloppe urbaine, déclarée dans le projet de PLU et présentée lors de la 2^{ème} réunion publique. A l'issue de cet exercice, il apparaît tout à fait possible de reconsidérer le contour extérieur de la zone urbaine en y incluant les parcelles concernées par notre projet de lotissement tout en respectant les exigences de consommation d'espace. De plus, avec les revenus que la commune pourra tirer de cette opération, il sera possible de réaliser les voiries nécessaires à la desserte des quartiers sud existants et d'offrir un plan de circulation rationnel pour l'avenir. Comme cela n'a visiblement pas été étudié avec le soin souhaitable, nous vous proposons de nous en expliquer encore une fois dans le détail ci-dessous.

Il y a une cinquantaine d'années, le chemin d'exploitation sud (parcelles n° 65 & 67) a été créé pour subvenir aux besoins de la circulation agricole (desserte de la zone viticole et arboricole, circulation journalière des quelques exploitations agricoles intégrées dans le sud du bourg, accès à la station de lavage de poireaux située rue de la potence, etc...). Son implantation, nettement en dehors de toute zone bâtie, se justifiait (à l'emplacement de la nouvelle zone artisanale se trouvait une décharge et les exploitations agricoles WURTZER & RITZENTHALER étaient en activité).



Photo 3 : Chemin d'exploitation sud (section ouest parcelle n° 65)



Photo 4 : Chemin d'exploitation sud (section est parcelle n° 67)



Photo 5 : Rue du moulin (atelier municipal et dépôt de l'entreprise KLOTZ)



Photo 6 : Jonction rue du moulin / rue des messieurs (rétrécissement marqué)

Ces besoins ont progressivement disparu. Aujourd'hui, le développement des quartiers sud (atelier municipal, dépôt de l'entreprise KLOTZ, école maternelle et, plus récemment, mini-crèche, « clos du moulin », etc., ...) a progressivement conduit à ce que le chemin d'exploitation soit le lieu d'une circulation urbaine intense, au point de gêner les résidents du « clos du moulin » et indispensable à l'accès aux établissements artisanaux cités plus haut. Il n'est pas possible de nier

Document : 240923-[REDACTED]-Galgenfeld-PLU-Enquête_Publique-Observations-vf.pdf, page 5 sur 6

- c. La construction existante sur la parcelle n° 181 est une ancienne ferme avec bâtis accolés, typique d'une époque. Le classement en zone Ac de la totalité de la parcelle semble être le meilleur moyen de conserver celui-ci en témoignage sans autoriser d'urbanisation supplémentaire ;
- d. Une partie des parcelles n° 69, 70 et 214 est incluse dans le périmètre de la zone UAb ; pour « figer » le développement de l'habitat, le classement en zone Ac devrait être la règle à mettre en œuvre dès maintenant ;
- e. Le classement des parcelles et parties de parcelles situées entre les n° 154 et 145, portant des habitations récentes devraient être classée en Ac afin de marquer « vraiment » la volonté de contre-carrer le développement dans cette zone comme « pointé » dans le PAD0.

A l'évidence, il y a là des « largesses » un peu trop « criantes » dans un certain nombre de cas pointés ci-dessus, ce qui ne laisse aucun doute sur la possibilité de dégager des marges.

Nous demandons donc que soit réexaminé tous ces points et restons convaincu qu'il y a de quoi permettre de justifier notre demande du point de vue urbanistique.

S'agissant de la faisabilité du lotissement envisagé en 2006, l'étude technico-économique présentée en référence 1 est suffisante pour convaincre un investisseur. Il prévoit la construction de 12 habitations, dont la moitié sont orientées plein sud et sur des parcelles étendues avec une partie de terrain non constructible. Cet aménagement serait un complément utile dans la diversification de l'offre de logement telle qu'elle est souhaitée dans le PAD0 et attendue par les potentiels clients.

Nous rappelons que c'est l'obstruction, injustifiable aujourd'hui, de l'association foncière de Sundhouse qui est à l'origine de l'abandon du projet. Notre demande inclut la levée de cet obstacle et invite aussi la commune à mesurer l'opportunité qu'elle a de financer les travaux de voirie nécessaires pour lever les obstacles de circulation, réels et « doctrinaires » au sud de la commune. Rappelons qu'au-delà de la voirie, les réseaux spécifiques complémentaires peuvent s'intégrer dans les charges de création du lotissement sans hypothéquer sa faisabilité.

Dans ce courrier, nous avons présenté notre demande et les arguments en faveur de son acceptation avec le maximum de précisions. Parmi nos observations figurent des remarques de forme et de fond qui n'avantageraient pas nécessairement le dossier du PLU arrêté devant le Tribunal administratif. Vous observerez aussi que l'accusation portée à l'égard de Claude RIEG lors de la 2^{ème} réunion d'information (cf. référence 3) par M. Thibaud De BONN était plutôt inappropriée compte tenu du niveau d'analyse de nos différentes observations, dont ses services ont fait preuve.

Nous espérons vous avoir convaincu de la pertinence de nos arguments et vous invitons à les partager puis les relayer, de la façon qui vous semble la plus légitime, auprès des responsables du projet de PLU en vue d'inclure notre demande dans la version finale du PLU.

Nous vous prions d'accepter, Madame la Commissaire Enquêtrice, nos sincères salutations.

Pour la [REDACTED] Gérant,



Pour la famille [REDACTED] R

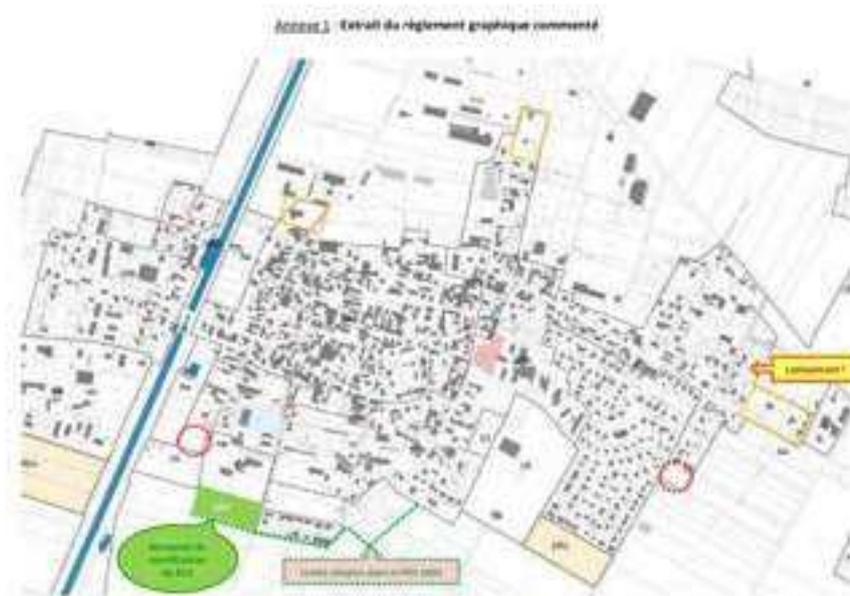


Annexe 1 | Extrait du règlement graphique commenté

Cover



Document : 240923- [REDACTED] Galgenfeld-PLU-Enquête_Publique-Observations-vf.pdf, page 6 sur 6



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE / DÉPARTEMENT

COMMUNE

SUNDHOUSE

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Cocher la case correspondante

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

Elaboration du PLU

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

REGISTRE D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : Elaboration du Plam Local d'Urbanisme

Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° 04/2024 en date du 18 juim 2024 de

M. le Maire de : SUMHOUSE

M. le Préfet de :

Président de la commission d'enquête — Commissaire enquêteur :

MADAME BBAUN-DECK qualité Commissaire-enquêteur

Membres titulaires : M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

M _____ qualité _____

Membres suppléants : MADAME MAHLER-KNEPLER qualité Commissaire-enquêteur

M _____ qualité Suppléante

M _____ qualité _____

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du 26 août 2024 au 24 septembre 2024

les lundi, mercredi et jeudi de 8h à 12h et de _____ à _____

les mardi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30

les vendredi de 8h à 12h et de 14h00 à 18h00

Siège de l'enquête : Mairie de Sumhouse

Autres lieux de consultation du dossier : _____

Registre d'enquête :

comportant _____ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à :

Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : _____

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

Réception du public par le commissaire enquêteur :

les vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00 et de _____ à _____

les lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de _____ à _____

les mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30 et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

les _____ de _____ à _____ et de _____ à _____

une réunion publique a été n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Les 26 août 2024 de 9h00 heures à heures

Observations de M¹¹

1^{er} etc Perrouence

Vendredi 30 août 2024 de 10 à 12 H

obs 1

Je soussigné [redacted] propriétaire
des parcelles 25 et 26 section 64 lieu dit

+1
doc
déposé

Muhlminhal. Je demande l'annulation de la
décision du conseil municipal du 17 10 2023
concernant le classement P. L. U de ces parcelles

Je souhaite que cette zone retourne en
Aa commune avant

Recevez mes salutations respectueuses



obs 2

Vendredi 30 août

- * [redacted]
- * [redacted]
- * [redacted]
- * objet : Emplacement réservé n° 101 zone fauée du stationnement
- * observations : l'emplacement réservé concerne presque 2 ares (1,9 ares) et se situe sur la totalité de la maison (+ partie de jardin)
- * et ER empêche tout projet de rénovation

(tel que déjà lancé en 2023) et de reconstruction
après destruction suite au choc inondée du 30.06
2024 = double peine = - la maison est brûlée
- il nous est interdit de la
reconstruire

* Cet ER est justifié par l'intérêt général que
représente la nécessité de stationnements publics
pour encourager et soutenir le commerce local.
Certes, nous ne remettons pas en cause cet intérêt
général.

Mais, nous demandons à ce que le projet de
façade technique soit revue, pour que la maison
ne soit plus touchée par cet emplacement réservé.

• nous proposons que l'ER représente
une bande le long de la rue principale afin d'y
réaliser sq. places de stationnements linéaires.
Nous sommes encore propriétaires d'une bande de 1m/
1,40m entre la maison et le trottoir et prêts à la
vendre à la commune. Avec en plus une petite bande
prise à l'intérieur, sur l'emplacement de la maison
qui est à fin de démolir (environ 1m, pour
que la mairie dispose d'une largeur suffisante de
stationnements)

• Selon cette modification de réserve un
permis de construire pourra être déposé, afin de préserver
un bâti conforme ou bâti ancien et ainsi éviter
une maison en ruine sur rue à l'entrée du cœur
de village.

* Actuellement cet ER nous semble disproportionné
(achat d'un terrain et d'une maison + coût des
travaux) contre le fait d'une propriété privée et un
avenue... apparemment loué à de faibles prix.

* Nous souhaitons donc que l'accueil de cet ER
soit pris en compte pendant l'enquête publique de
manière à faire aboutir un projet de reconstruction
dans des délais raisonnables (= courts)

* Si l'abandon de l'ER nous semble idéal, mais
difficilement ^(total) obtainable, nous sommes donc prêts
à accepter de laisser une seule bande de feuillure
à condition de pouvoir réaliser un projet de no
à cet endroit / et construire une nouvelle maison.

[ps. Reçu l'observation du sous préfet de Selestat
au sujet de l'ER n° 10 et qui avait une
bonne vue de la bât. subseau / des centres des villages
Fait à Sierckhouse le 30.08.20



obs 3

M. [REDACTED]

1 document de 2 pages déposé.

obs 4

M. [REDACTED]

1 document déposé

obs 5

M. [REDACTED]

1 document de 6 pages déposé

10 personnes se sont présentées
à la permanence.

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Obs 6

- J'ai été bouleversée lors de l'incendie du 30 juin 1944 de voir ma propriété brûler et d'assister à la destruction de la grange et de la 2^e maison (qu'on appelle le "baraque") - Heureusement que mon habitation principale, rue des Messieurs, bien qu'endommagée, a pu être sauvée et je vis au milieu des ruines -

- Je suis aujourd'hui choquée d'apprendre que la mairie veut faire un parking sur l'emplacement de cette maison et du jardin!

- J'y suis absolument opposée! -

C'était une propriété que nous avons avec mon mari habitée pendant 2 ans, qui me rappelle tellement de souvenirs -

- Historiquement, elle a une grande valeur, car c'était le bureau de la reconstruction après la guerre, de nombreux Lunelaisiens sont venus y déclarer leurs dégâts de guerre -

- Lorsque nous avons cédé, mon mari et moi, en viager en 2016 la propriété du 2, rue du moulin et le 18, rue des Messieurs, à nos neveux [redacted], c'était pour que le patrimoine reste dans la famille et que cette "baraque" reprenne vie avec des projets de rénovation.

- Aujourd'hui, je veux qu'elle soit reconstruite, et qu'une maison soit réalisée sur le terrain -

Obs 7

Mme [redacted]

1 document déposé

Obs 8

Mme [redacted]

1 document déposé

2^e em Permanence

lundi 9 septembre 2024 de 9 à 12 h

Obs 9 M. [REDACTED]

1 document de 6 pages déposé.

Obs 10 M et Mme [REDACTED]

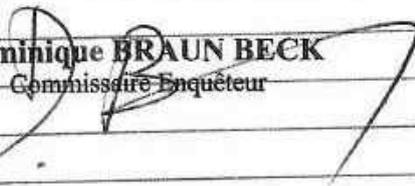
1 document déposé.

Obs 11 M. [REDACTED]

1 document déposé.

6 personnes se sont présentées
à la permanence

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur



Four large diagonal lines drawn across the bottom of the page, likely indicating a signature area or a placeholder for additional notes.

3^{ème} Permanence

Samedi 14 septembre 2024 9 à 12H

Obs 12

[Redacted]

Objet: Emplacement réservé n°10 du PLU
Angle 2 Rue du Montin / Rue Principale

Je connais très bien le village de Suothouse
j'y habite, j'y ai ma société, ma femme y travaille
ma famille y habite
Je suis CONTRE le projet de parking sur l'ancienne
"bergaque / maison" du 2 rue du Montin.

Faire un parking à cet endroit:

- est dangereux, en plein dans le virage
- est inutile: les places sont suffisantes autour
des commerces et services existants

Devant la longueur et fait qu'elle est là il
y aura toujours du stationnement sur un
côté creneau de 2 à 3 heures le matin

Un parking supplémentaire ne comblera jamais
un besoin très temporaire. Et qui sera
maintenu ??

- sera financièrement cher la place
(après le achat du terrain et d'une maison)
- est disproportionnée car il prévoit la

de destruction d'une maison et empêché mon
frère de reconstruire

La mairie doit donc abandonner ER n° 10
pour parking. Si elle a besoin de
stationnement, qu'elle profite que le côté
de maison est à reconstruire pour faire des
places sur le trottoir le long de la rue
principale

Fait à Suresnes le 14/09/2024

[Redacted]

[Redacted Signature]

Obs 13 + 1 document de 11 pages déposé.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

Objet: Emplacement réservé n° 10 du PLU angle
rue de principale et rue du moulin.

Je suis l'un des propriétaires du 8 rue du
moulin et 18 rue des messieurs, avec mon frère
et ma belle sœur, [Redacted]. Nous avons acheté
en viager à ma tante [Redacted] en 2018
car mon oncle, son mari tenait à ce que ce bien
reste dans la famille. Ce choix permet à ma tante de
restar dans son habitation principale du 18 rue
des messieurs.

Pour ma part, et vu avec mon frère, mon projet
était de rénover la 2^e maison: vide, vétuste
improprie à l'habitation certes, mais j'avais l'intention
des 2023 (lorsque j'avais fini de payer ma résidence
principale) de me lancer à 55 ans dans ce projet
de gros travaux, à l'intérieur de la copropriété saine

et avec réfection de la toiture. Et pour y réaliser
mon habitation personnelle pour une future retraite
Le 30 juin 2024 cette maison a été ravagée par un
énorme incendie et à ce jour, la mairie rend impossible
toute reconstruction et m'empêche totalement de réaliser
mon projet. C'est pourquoi je suis contre cet EP n°10
Il est pour moi étonnant surprenant, voire
incompréhensible que la mairie décide de geler une
propriété privée supportant une maison pour y prévoir
un parking - à ce jour même pas étudié
Ce parking me semble non seulement dangereux dans
le virage, mais certainement inutile au regard
des nombreuses places existantes dans le secteur
(pharmacie / fine fauchette / pizzeria et boulangerie plus
écemment)

Devant la boulangerie les places de stationnements sont
souvent libres en journée ; elles sont vraiment
remplies sur un court moment du matin.

Il n'est pas interdit de construire pour satisfaire le besoin
de quelques automobilistes devant la boulangerie le
matin est excessif !!

Je veux donc que la mairie abandonne ce
EP avant approbation du PLU... et le réétudie
pour, à la limite prévoir quelques places le long
de la rue principale, de manière plus globale, entre
l'angle avec la rue des mesieus, et à l'angle
de la rue des moulin

Fait à Sennehouse le 14.09.2024

[Redacted signature]

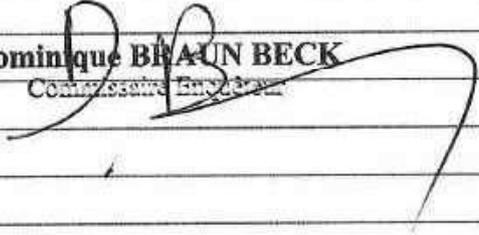
8 personnes se sont présentées
à la permanence

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

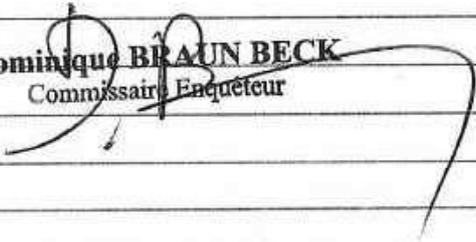
4^{ème} Permanence

Mardi 24 Septembre 2024 de 15h à 17h30

3 personnes sont venues
demander des renseignements


Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Registre clos


Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur



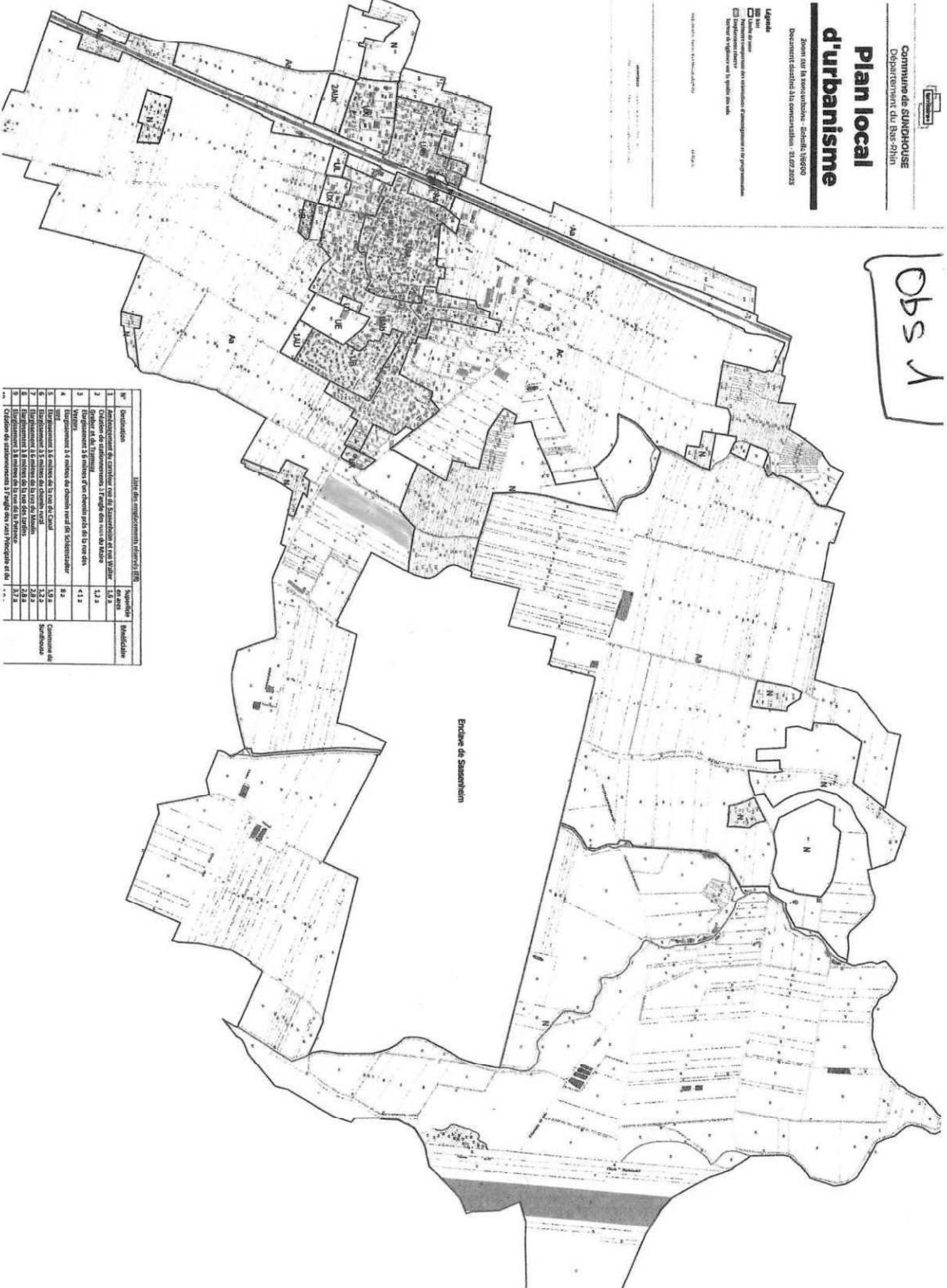
Commune de SUNDHOUSE
Département du Bas-Rhin

Plan local d'urbanisme

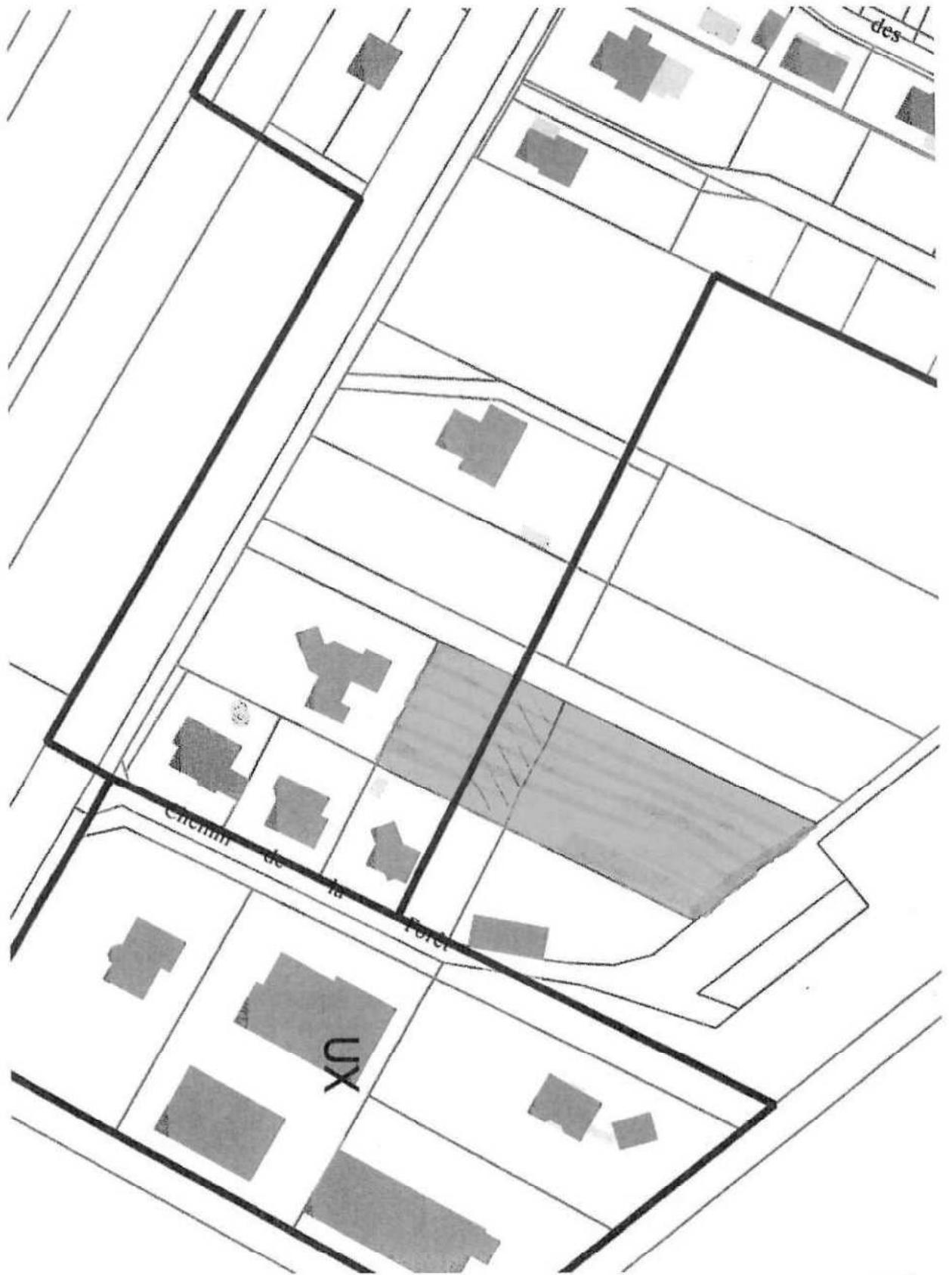
Zonage sur la zone urbaine - Schéma 1/2000
Document décrits la concertation - Mars 2003

- Légende**
- Zone urbaine
 - Zone à urbaniser
 - Zone d'habitat individuel
 - Zone d'habitat collectif
 - Zone d'activités
 - Zone d'équipement
 - Zone d'agriculture
 - Zone d'industrialisation
 - Zone d'art et d'histoire
 - Zone de protection des paysages
 - Zone de protection des sites
 - Zone de protection des milieux aquatiques
 - Zone de protection des espaces naturels sensibles
 - Zone de protection des sites classés
 - Zone de protection des sites inscrits
 - Zone de protection des sites classés de la commune
 - Zone de protection des sites inscrits de la commune
 - Zone de protection des sites classés de la commune
 - Zone de protection des sites inscrits de la commune

Obs 1



N°	Description	Superficie en ares	Municipalité
1	Aménagement du territoire - rue de Sassenheim et rue Viller	3,6 3	Commune de Sundhouse
2	Création de parkings à l'angle des rues de Mûser	1,7 2	
3	Création d'un terrain d'activités et de loisirs	<1,2	
4	Aménagement à 5 mètres de chemin rural de Sassenheim	9,2	
5	Aménagement à 6 mètres de la rue du Canal	1,9 3	
6	Aménagement à 5 mètres de chemin rural	2,2 2	
7	Aménagement à 5 mètres de la rue du Moulin	2,8 2	
8	Aménagement à 5 mètres de la rue des Carrières	2,8 2	
9	Aménagement à 5 mètres de la rue des Carrières	2,8 2	
10	Création de parkings à l'angle des rues Principale et du ...	2,7 2	



obs 3
2/2

Dominique BRAUN-BECK
Commissaire Enquêteur

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

10BS31

1/2

Monsieur le Maire de SUNDHOUSE
1 place Crinoline
67920 SUNDHOUSE

Sundhouse, le 8 novembre 2020

Objet : Demande de modification du zonage d'un terrain dans le PLU de la commune de Sundhouse

Monsieur le Maire,

Je me permets de vous écrire comme suite à l'annonce dans le bulletin municipal du redémarrage de l'élaboration du PLU dans notre commune.

Je sollicite votre haute bienveillance pour reconsidérer le caractère non constructible d'une grande partie de ma parcelle d'une superficie de 2660 m², référencée au livre foncier à la sous-section 64, numéro de parcelle 249, adresse : Wegweiser 67920 SUNDHOUSE.

Ma propriété est assortie des servitudes suivantes :

A COMPLETER

Il se trouve qu'une part minime de cette propriété est constructible, qui plus est accolée à la parcelle voisine n°248 dont la construction est implantée non loin des limites mitoyennes. Dans ces conditions un projet de construction d'un pavillon individuel sur ma parcelle est difficilement envisageable en souhaitant l'éloigner de façon raisonnable de la construction de la parcelle voisine et dans la recherche d'une exposition favorable dans un objectif de Haute Qualité Environnementale.

En conséquence, je vous demande par la présente de bien vouloir étendre la zone de constructibilité de cette parcelle au maximum ou au moins au droit de l'extrémité nord de la construction située sur la parcelle 145.

Je vous remercie d'avance pour l'attention que vous porterez à cette demande, et vous assure, Monsieur le Maire, de toute ma considération.

[REDACTED]

PJ : Extrait du plan cadastral

[Obs 4]

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Columer
le 29 août 2024

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je soussigné M. [redacted] épouse [redacted]
demande que mon terrain cadastré :

Section 63 Parcelle M3/21 au lieu dit TAL, route de
Richblshiem, classé au Plan d'Occupation des Sols de la
commune de Suresneuse en zone NHa (zone constructible
moyennant restructuration du parcellaire)

reste dans le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
en zone constructible.

Je souhaite garder la constructibilité de mon terrain
afin de réaliser un lotissement avec les propriétaires
limitrophes qui sont eux aussi d'accord et désireux
de réaliser ce lotissement.

Vu la proximité de l'école, du lotissement de Clos
du Boulon et du salon de coiffure, cette demande me
paraît pas incongrue mais logique et
réalisable.

Dans l'espoir d'une réponse favorable, recevez
mes salutations
[redacted]

D'autre part, garder ce terrain constructible me
permettrait de valoriser mon patrimoine, acquis
de longue date par nos parents, et grands parents.

~~XXXXXXXXXX~~

obs 5

1/6

Dominique BRAUN BECK

Commissaire Enquêteur

Madame le commissaire enquêteur.

Par la présente, je demande le maintien des terrains situés route de Richtolsheim lieu-dit TAL Section 63 les parcelles 19, 20, 114/21, 115/21, 116/21 et 22, en zone constructible afin de réaliser un lotissement de 12 parcelles tel que présenté dans ma demande de permis d'aménager PA 067 486 21 R0002

Au POS les terrains étaient classés NAa (terrains constructibles moyennant restructuration du parcellaire) ce qui montre la volonté communale de permettre la construction sur ces terrains.

Ces terrains (contigus au bâti existant) sont proches du centre du village et de l'école maternelle Jean Frederic OBERLIN, qui se situe à l'entrée de la rue de Richtolsheim où se trouvent les terrains.

La volonté d'urbanisation de ce secteur s'est d'ailleurs traduite par la création du lotissement « Le clos du moulin ».

Le panneau d'entrée d'agglomération se situe juste avant le salon de coiffure « Les reflets du clos » créé à l'entrée du lotissement « Le clos du moulin »

Le maintien en zone constructible des terrains entre le lotissement Clos du moulin et les dernières constructions permettrait de (re)constituer un bâti cohérent plus proche du centre-village.

N° [REDACTED] M. [REDACTED]

[REDACTED]

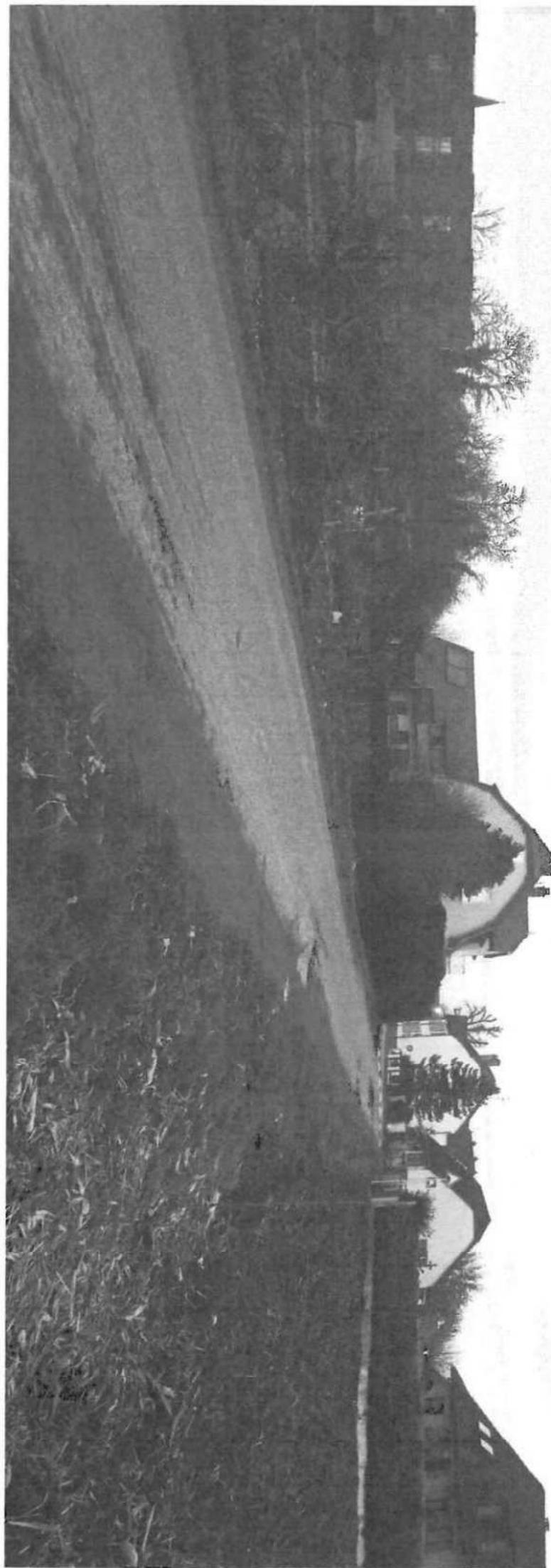
[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Obs 5

2/6



Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

obs 5

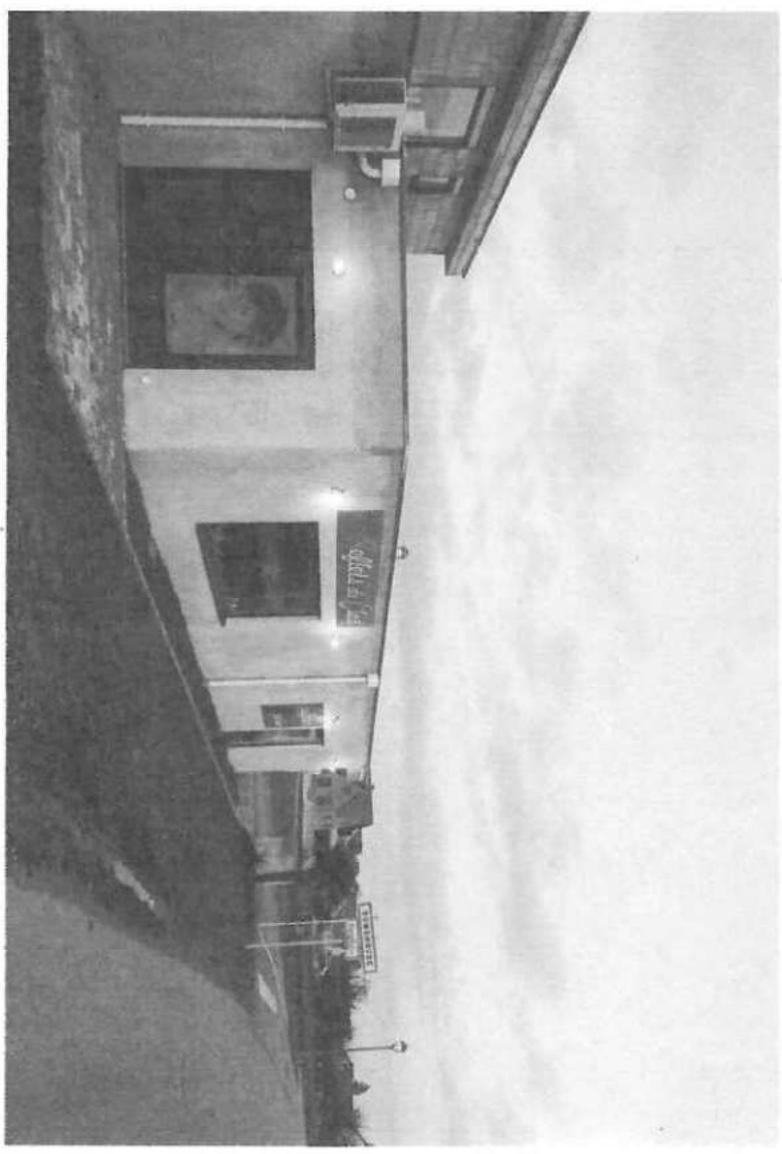
3/16



Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Jobs 5

4/6



DIRECTION GENERALE
DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Service du Cadastre

Département :

BAS RHIN

Commune :

SUNDHOUSE

Section :

Feuille(s) :

Echelle d'origine :

Echelle d'édition : 1/2000

Date de l'édition : 12/11/2018

Numéro d'ordre du registre de constatation :

Cachet du service d'origine :

POLE TOPOGRAPHIQUE ET DE GESTION CA
SELESTAT

5, RUE DE LA PAIX

BP 40249

67606 SELESTAT Cedex

Téléphone : 03 88 58 90 94

ptgc.bas-rhin@dgfip.finances.gouv.fr

Extrait certifié conforme au plan cadastral

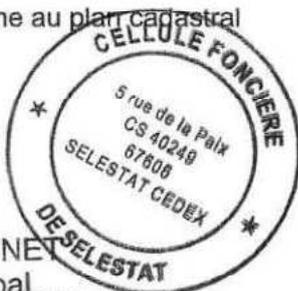
à la date :

A

le

L'

12 NOV. 2018



Céline BACONNET
Agent principal
des finances publiques

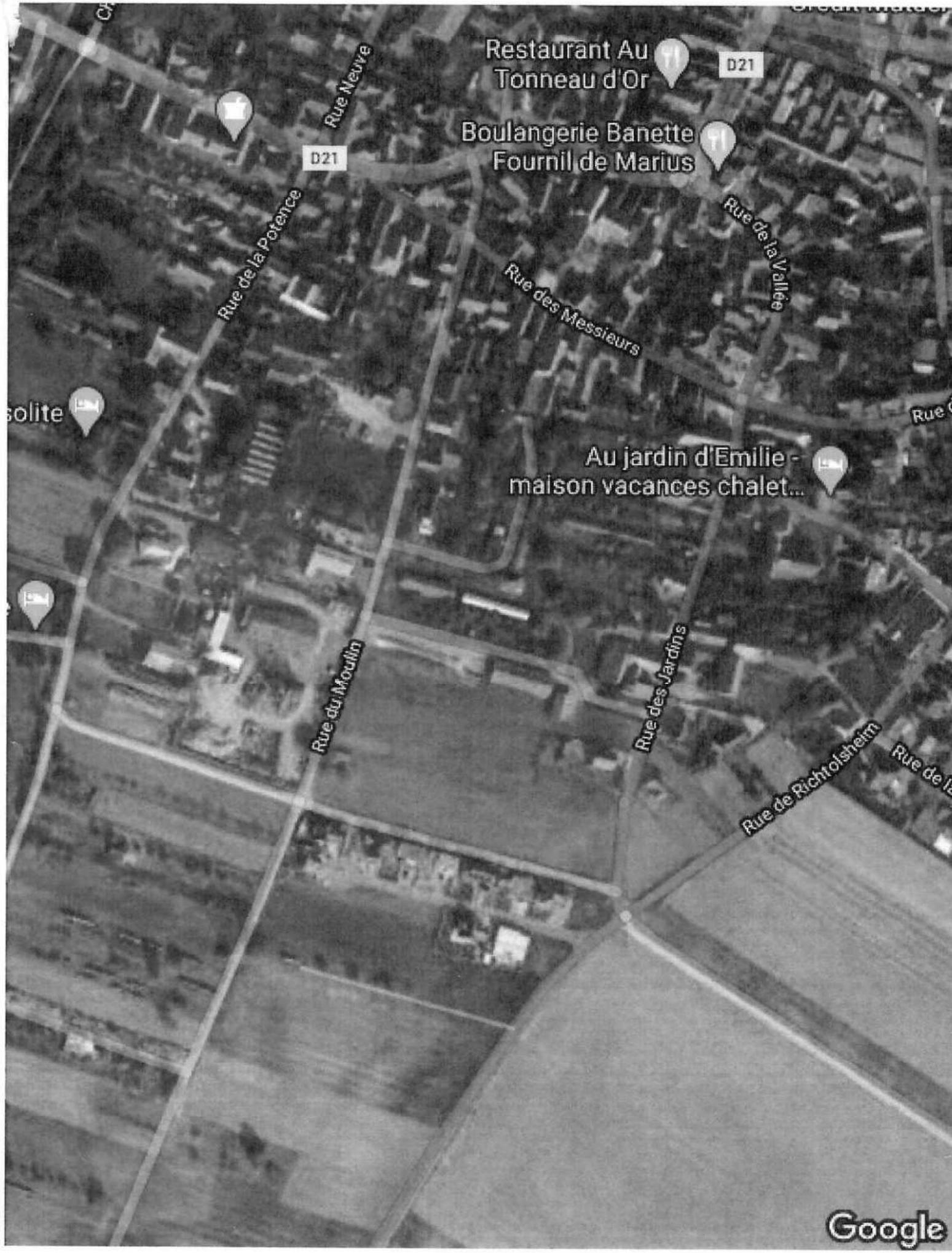




Dominique BRAUNBECK
 C. [illegible]

obs 5
 15

5/6



Restaurant Au Tonneau d'Or

D21

Boulangerie Banette Fournil de Marius

Rue de la Potence

D21

Rue des Messieurs

Rue de la Vallée

solite

Au jardin d'Emilie - maison vacances chalet...

Rue du Moulin

Rue des Jardins

Rue de Richtolsheim

Rue de la

Google



0585 6/6

Dominique BEAUR-DECK
Commissaire d'arrondissement

Un géomètre a effectué le bornage.

En somme, la création de ce petit lotissement de 12 parcelles constituait un bâti cohérent tout proche du centre du village.

Nous espérons vivement que nos doléances soient entendues et que cette zone devienne constructible afin que notre projet se réalise.

Sincères salutations.



J. G. M.

ARRIVÉ LE
03 SEP. 2024
MAIRIE DE SUNDHOUSE

obs 7

St-Amand, le 26/08

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Mme la commissaire enquêteur

1, Place Crinoline

67920 SUNDHOUSE

Rue [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Madame la commissaire-enquêtrice,

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, je demande le maintien des terrains situés route de Reichtolsheim, au lieu-dit TAL, section 63 parcelles 19 à 22, en zone constructible comme initialement classés en zone NTA dans le Pos.

Je mets en avant la proximité de l'école, le fait que les terrains sont attenants aux dernières habitations de la rue et que ces terrains étaient en zone constructible auparavant, que les réseaux publics sont à proximité des terrains.

Dans le but de création d'un lotissement de 12 parcelles, nous nous sommes regroupés avec les autres propriétaires.

Nous avons désigné un Maître d'œuvre pour établir un avant-projet, un plan de délimitation des parcelles, une étude de faisabilité et un dossier technique, ce qui a entraîné un investissement financier important.

[REDACTED]
[REDACTED]
6 [REDACTED]
[REDACTED]

Obs 8

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Madame la Commissaire-Enquêteur
Mairie
1 Place Crinoline
67920 SUNDHOUSE

J [REDACTED], le 4 septembre 2024

Madame la Commissaire Enquêteur,

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, je demande le maintien des terrains situés route de Richtolsheim, au lieu-dit TAL, section 63 parcelles 19-22, en zone constructible.

Au POS, ces terrains étaient classés NAa, ce qui montre la volonté de la commune de permettre la construction sur ces terrains.

Je mettrai en avant que ces terrains :

- . sont proches de l'école Jean-Frédéric OBERLIN située à l'entrée de la rue de Richtolsheim
 - . sont contigus aux dernières habitations de la rue
 - . étaient depuis de longue date en zone constructible auparavant
- Les réseaux publics sont à proximité immédiate des terrains.

Dans le but de créer un lotissement de 12 parcelles, nous nous sommes regroupés avec les autres propriétaires.

Nous avons nommé un Maître d'Oeuvre pour établir un avant-projet, un plan de délimitation des parcelles, une étude de faisabilité et un dossier technique, ce qui a entraîné un important investissement financier.

Un géomètre a également effectué un bornage.

En fait, la création de ce lotissement de 12 parcelles constituerai un bâti cohérent avec le lotissement « Clos du Moulin ».

Vous remerciant de votre attention,

Veillez agréer, Madame la Commissaire Enquêteur, mes salutations distinguées.

[REDACTED]
[REDACTED]

Département :
BAS RHIN

Commune :
SUNDHOUSE

Section : 50
Feuille : 000 50 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 09/09/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

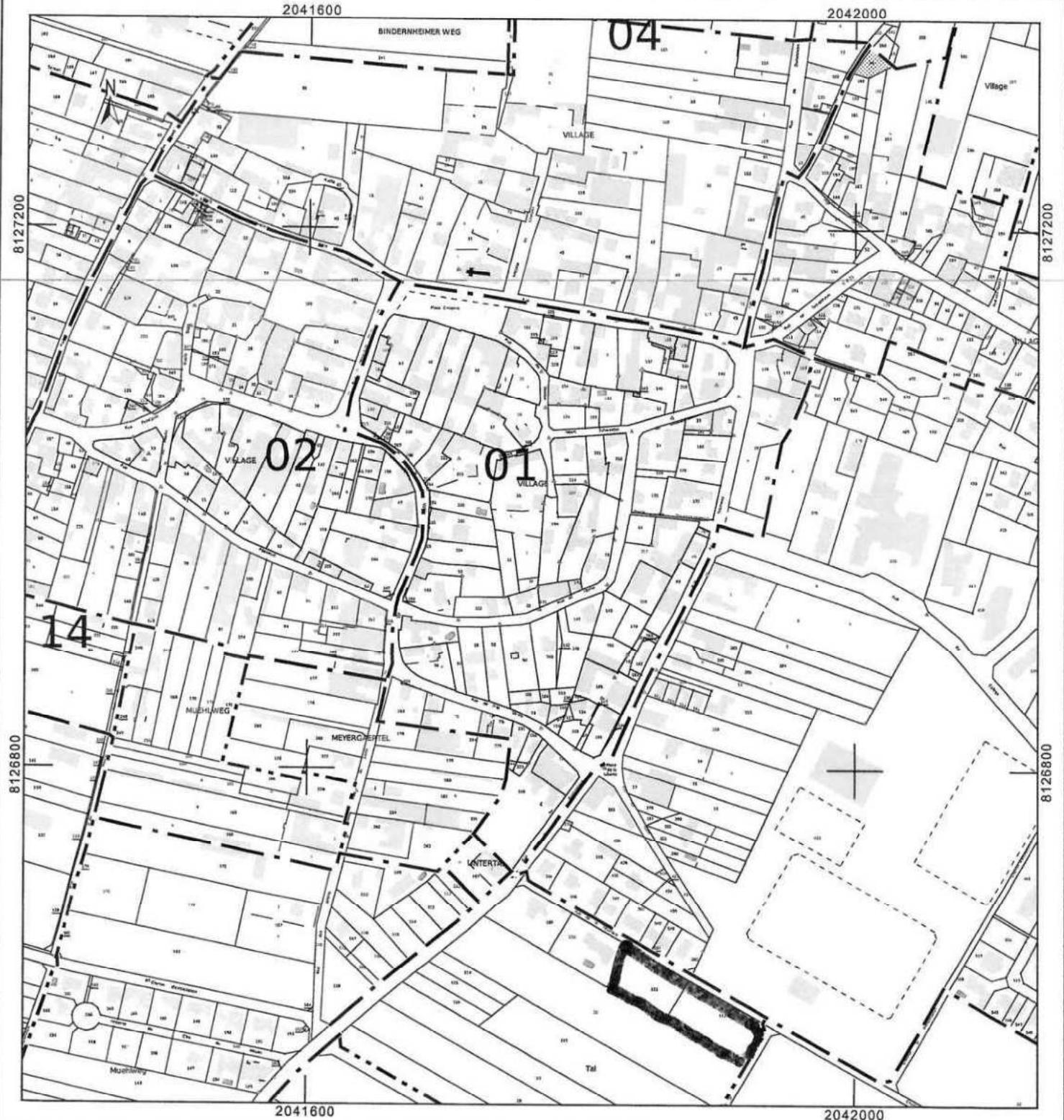
Obs 9 1/6

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 20 RUE
GASTON ROMAZZOTTI 67125
67125 MOLSHEIM Cedex
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
BAS RHIN

Commune :
SUNDHOUSE

Section : 50
Feuille : 000 50 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/4000

Date d'édition : 09/09/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

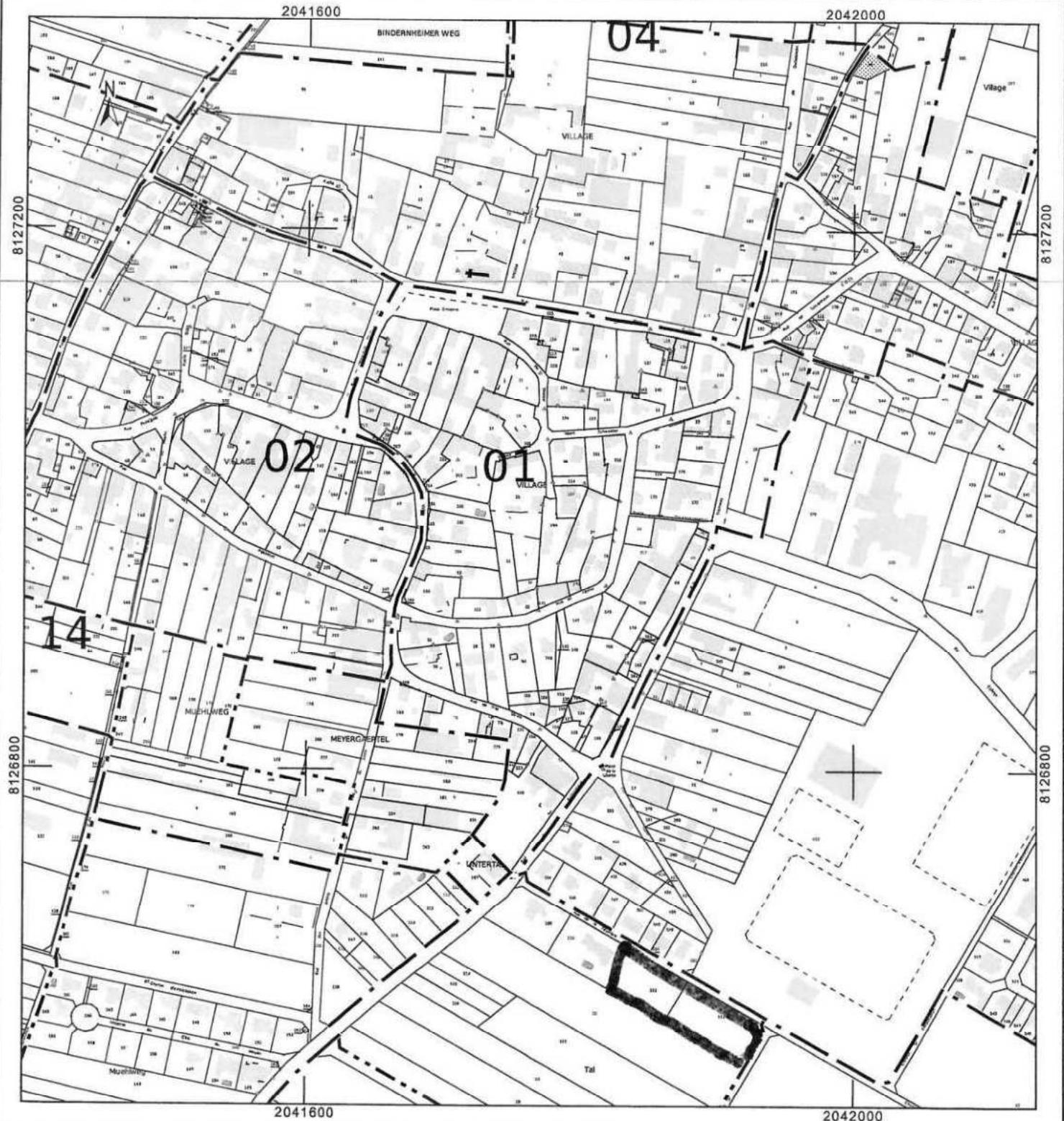
Obs 9 1/6

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
POLE TOPOGRAPHIQUE
ET DE GESTION CADASTRALE 20 RUE
GASTON ROMAZZOTTI 67125
67125 MOLSHEIM Cedex
tél. -fax

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





AAA

ATELIER D'ARCHITECTURE DESCHAMPS

1 Avenue Lazare Weiller - 67600 SELESTAT

03 88 92 14 91

contact@deschamps-architecture.fr

Plan de localisation - photos contextuelles

DESSIN	DATE	PHASE
RD	09.09.2024	FAISA

PROPRIETE DE	Adresse
	[REDACTED]

PROJET	Création d'une résidence senior
--------	---------------------------------

ORIENTATION	
-------------	---

ECHELLE	
ECHELLE 1 / 1000	

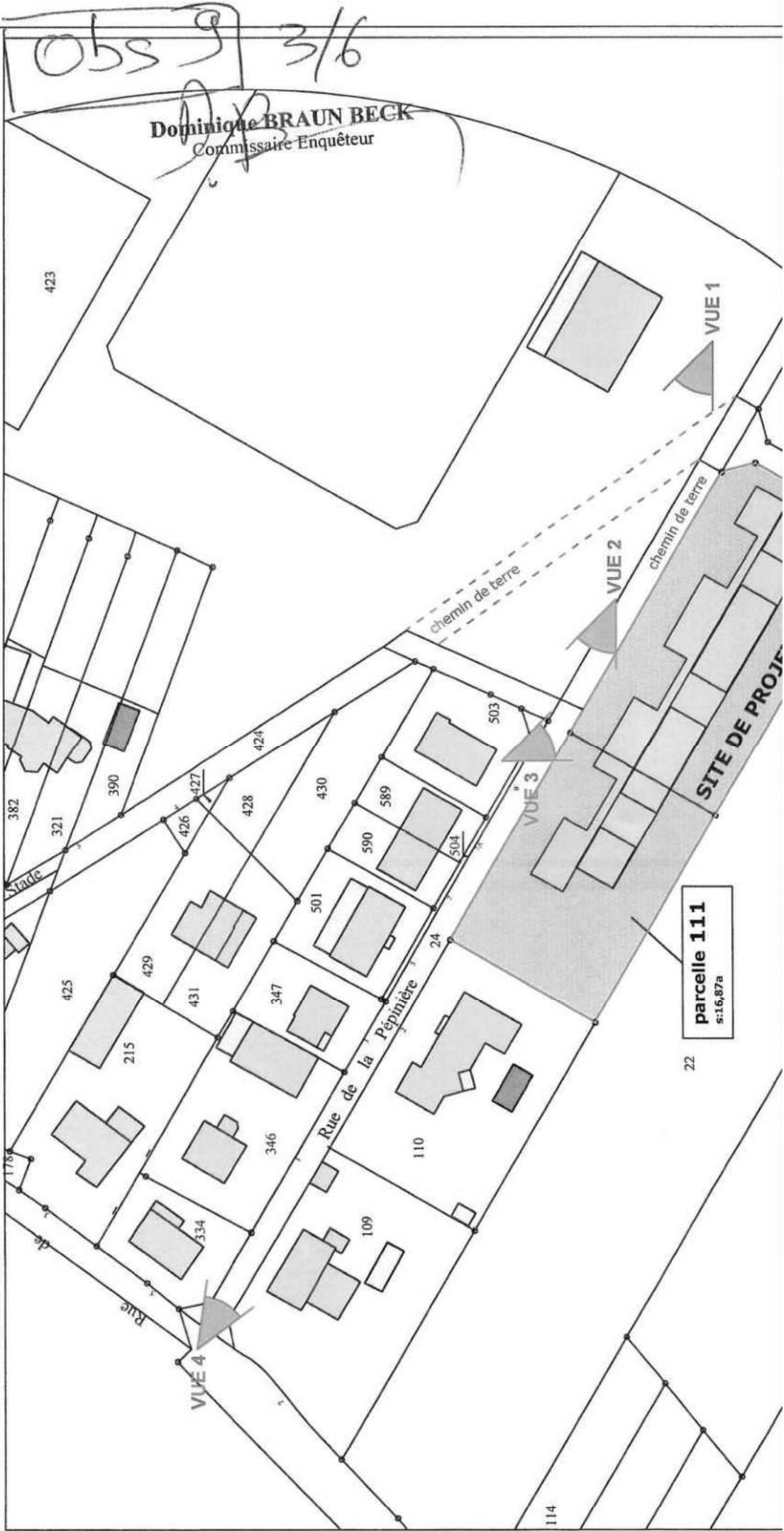
NOTE

Les présents plans ne constituent en aucun cas des plans d'exécution et ne peuvent donc pas être utilisés pour la réalisation de la construction.

LEGENDE:

■ EXISTANT

■ A CREER



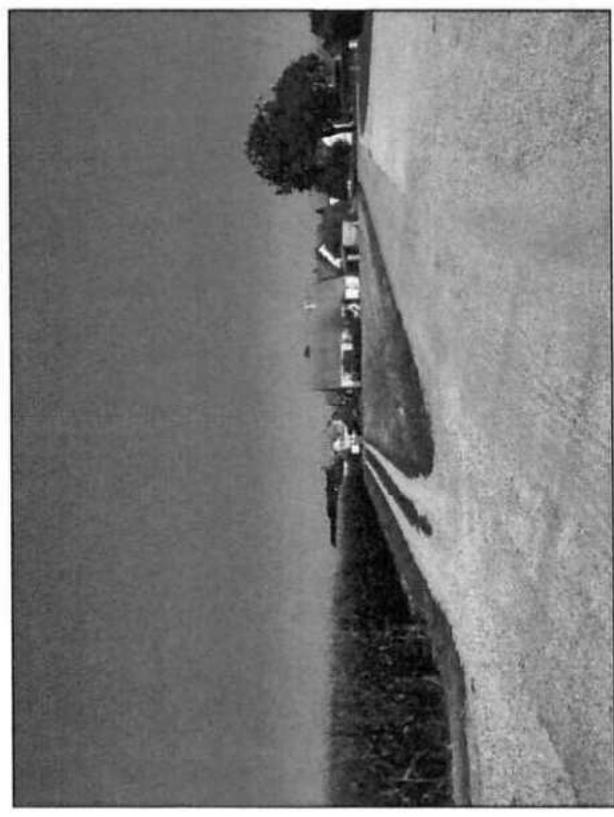


Tal

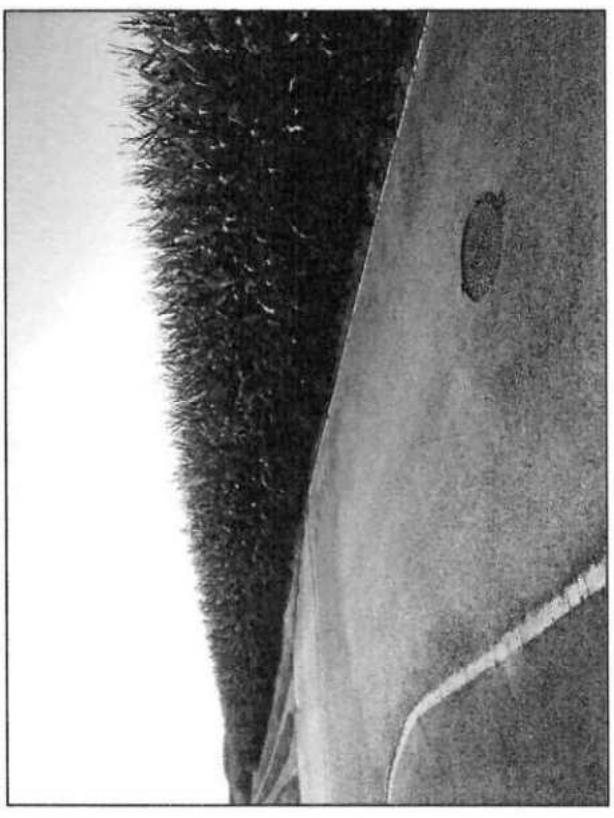
20

parcelle 112
s: 22,82a

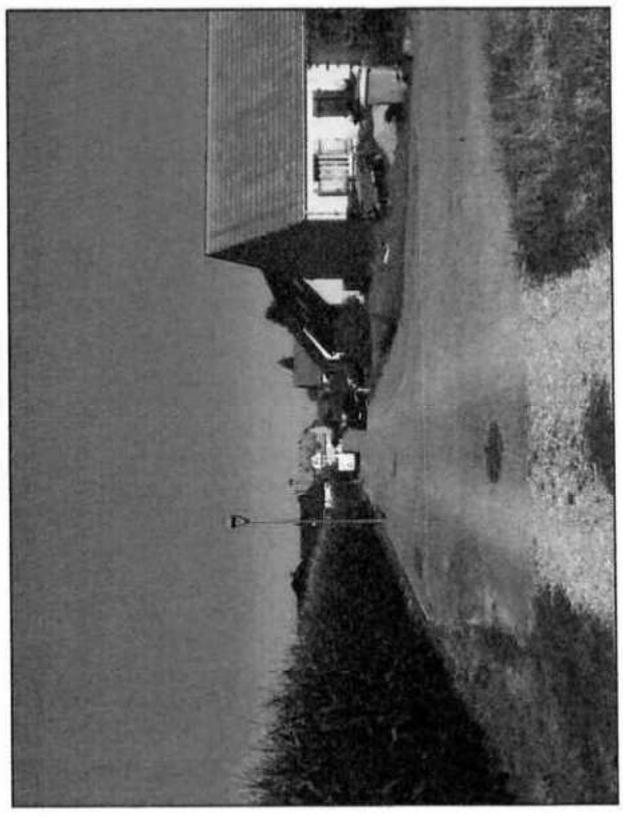
VUE 1



VUE 3



VUE 2



VUE 4



AAA

ATELIER D'ARCHITECTURE DESCHAMPS

1 Avenue Lazare Weiller - 67600 SELESTAT

03.88.92.14.91

contact@deschamps-architecture.fr

DESSIN	DATE	PHASE
RD	09.09.2024	FAISA

PROPRIETE DE	Adresse
	[REDACTED]

PROJET	Création d'une résidence senior
--------	---------------------------------

PRESENTATION DU PROJET - PLANS DE PRINCIPE

ORIENTATION



ECHELLE



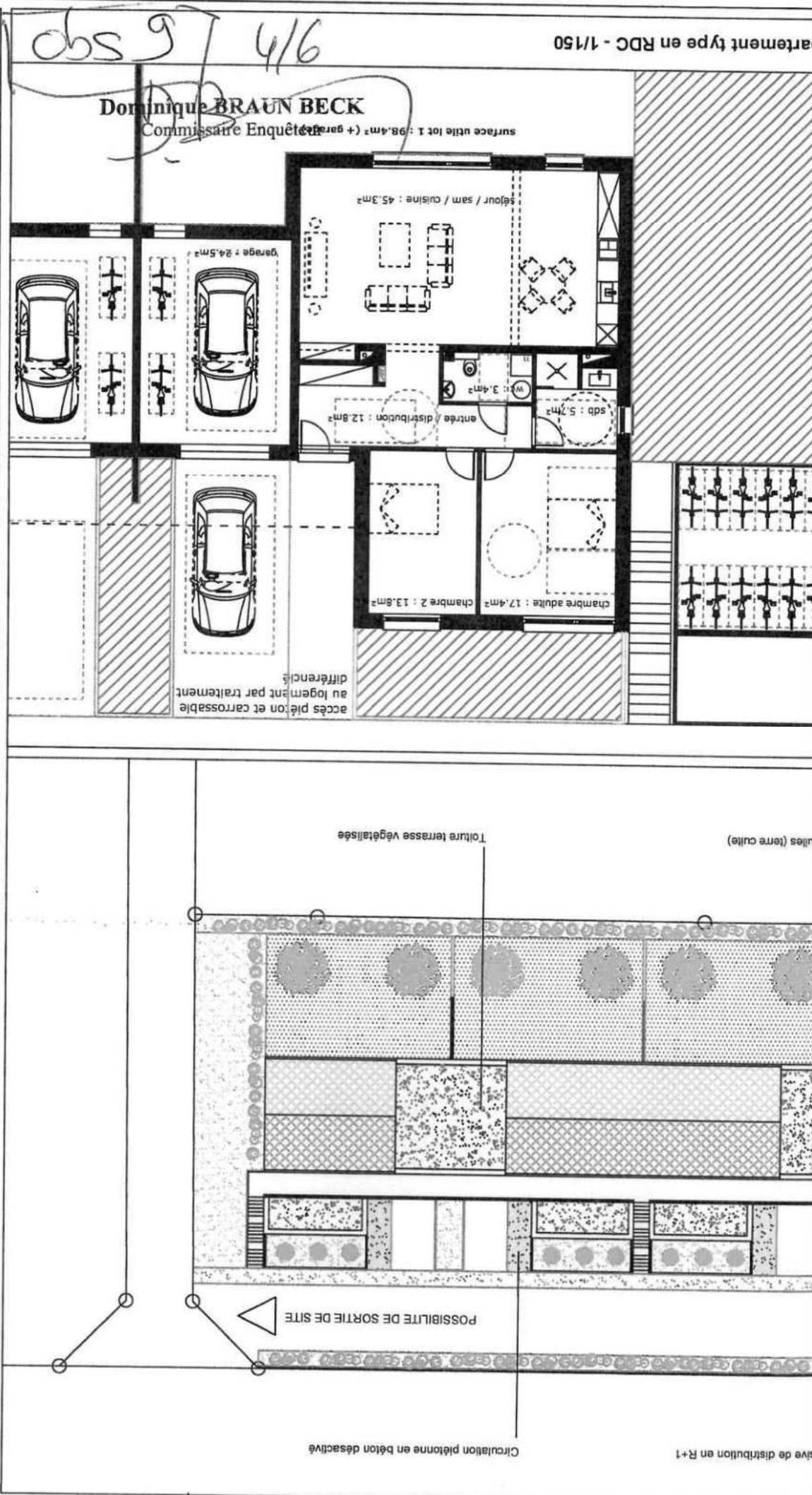
NOTE

Les présents plans ne constituent en aucun cas des plans d'exécution et ne peuvent donc pas être utilisés pour la réalisation de la construction.

LEGENDE :

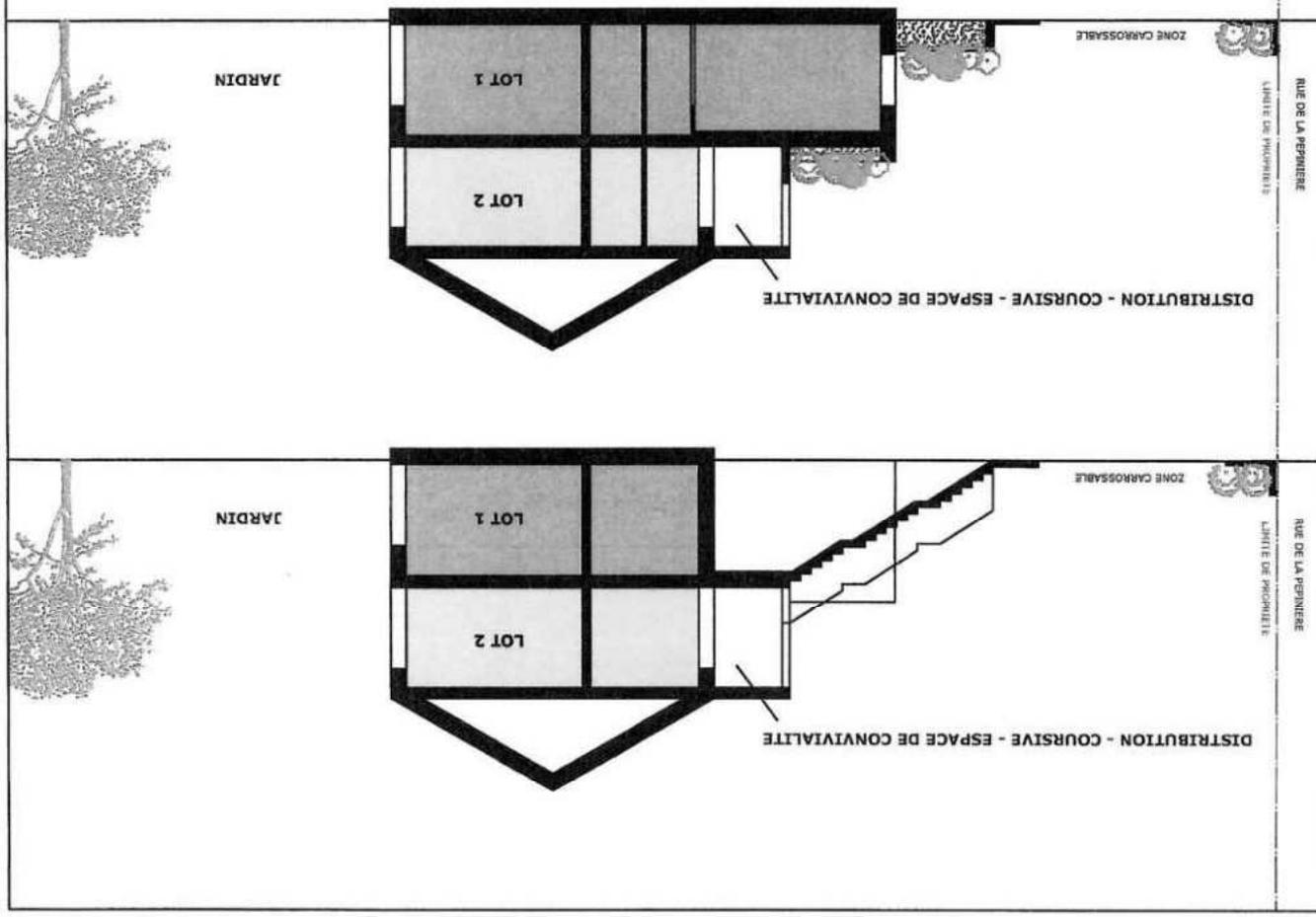
■ EXISTANT

■ A CREER

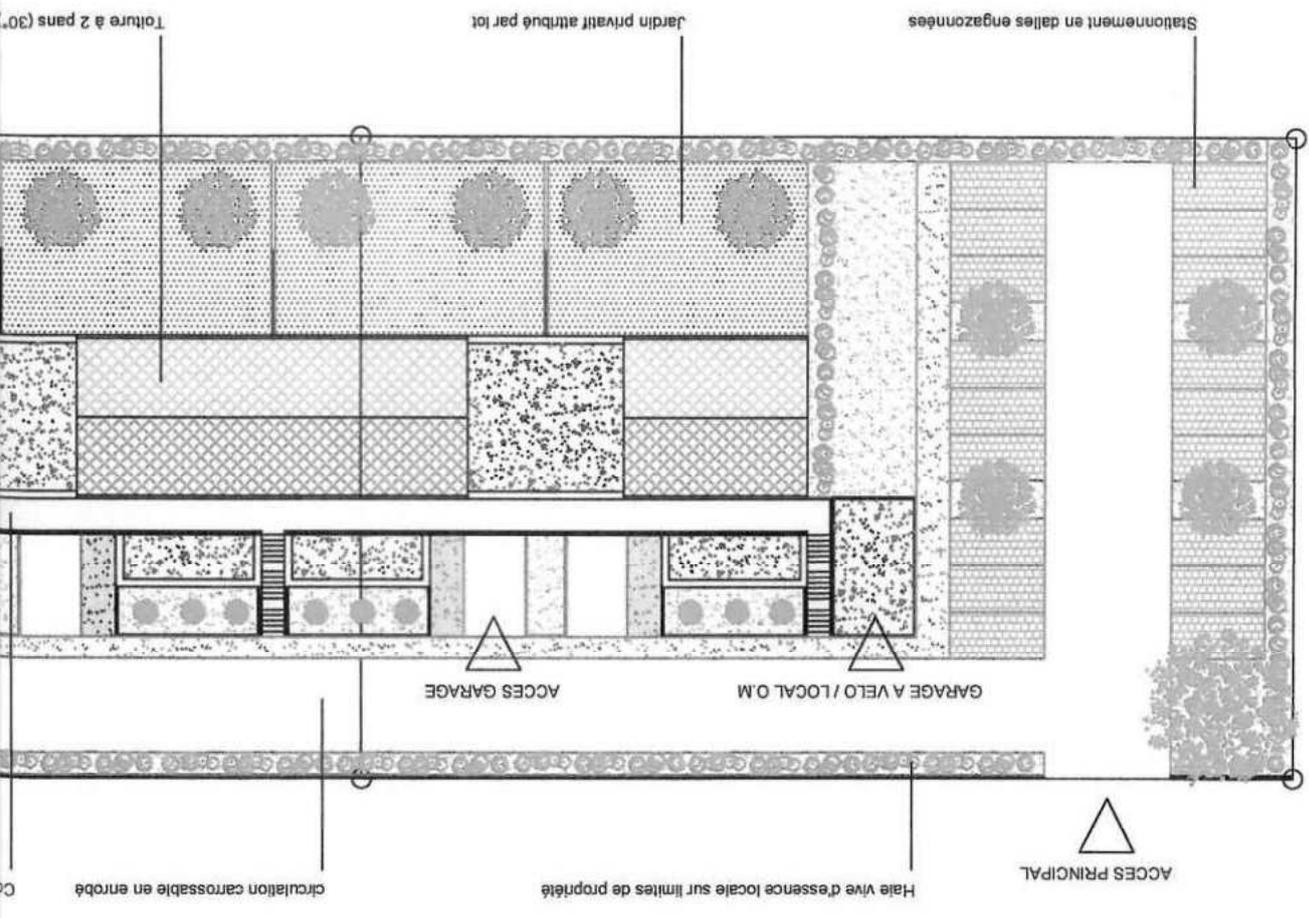


partement type en RDC - 1/150

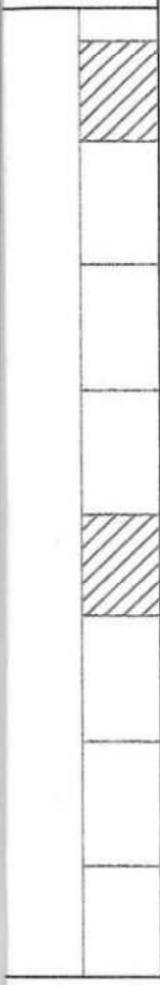
Coupe transversale - principe 1/200



Plan de masse - 1/400



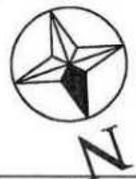
Plan d



circulation carrossable en enrobé

Halle vive d'essence locale sur limites de propriété

ACCES PRINCIPAL



Obs 9

5/6

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

SDEA
Service d'Études de l'Urbanisme
et de l'Aménagement
du Ried de Marckolsheim

P.L.U.
Plan Local d'Urbanisme

**Périmètre du
Ried de Marckolsheim
Sundhouse**

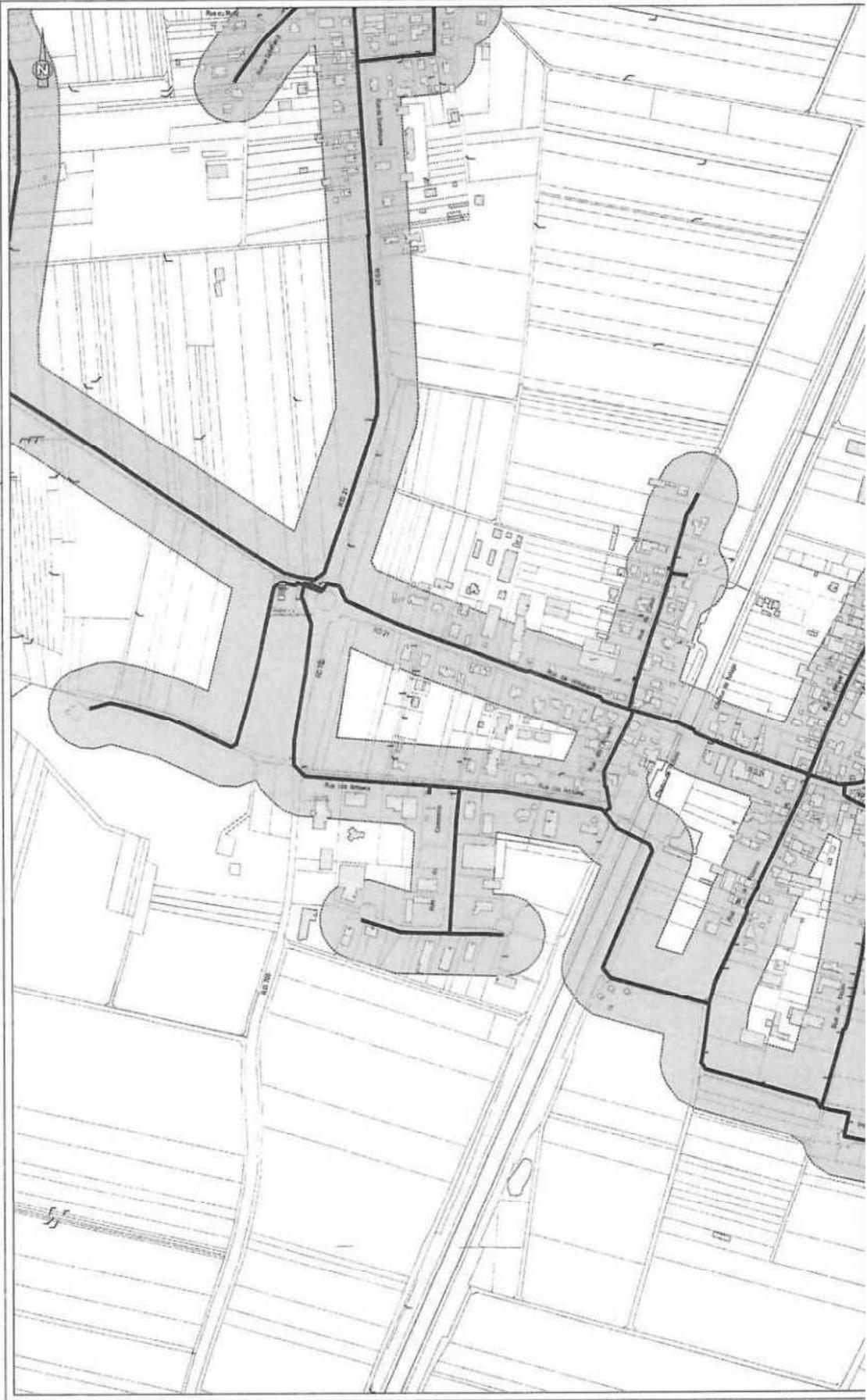
Réseau d'eau potable

Données Générales :
N° de dossier : 14/0020
N° de plan : 14/0103
Intervenant : SDEA

Informations :
Date de l'étude : 20/06/2014
N° de plan : 14/0103
N° de plan de situation : 14/0103

Échelle :
1/2000

Légende :
— Réseau d'eau potable
— Réseaux
— Zone de capture du réseau d'eau potable







Obs 11

Dominique BRAUN-BECK
Commissaire Enquêteur

[REDACTED] le 9 septembre 2024

M [REDACTED]
[REDACTED]

à
Mme le Commissaire Enquêteur du PLU de Sundhouse

Je suis propriétaire de la parcelle 20 section 63 au TAL

A ce titre, je demande le maintien des terrains situés route de Richtolsheim lieu dit TAL
Section 63 les parcelles 19, 20, 114/21, 115/21, 116/21, et 22 en zone constructible afin de réaliser
un lotissement de 12 parcelles tel que présenté dans ma demande d'aménager
PA06748621 R0002

Au POS les terrains étaient classés NAa (terrains constructibles moyennant restructuration du
parcellaire) ce qui montre la volonté communale de permettre la construction sur ces terrains.
Ces terrains (contigus au bâti existant) sont proches du centre du village et de l'école maternelle
Jean Frédéric OBERLIN qui se situe à l'entrée de la rue de Richtolsheim où se trouvent les
terrains

Les réseaux sont aussi à proximité immédiate des terrains

La volonté d'urbanisation de ce secteur s'est d'ailleurs traduite par la création du lotissement
(le clos du moulin)

Le panneau d'entrée d'agglomération se situe avant le salon de coiffure ('Les reflets du clos')
créé à l'entrée du lotissement (le clos du Moulin)

Le maintien en zone constructible des terrains entre le lotissement (clos du Moulin et les
dernières constructions permettraient de (re)constituer un bâti cohérent plus proche du
centre du village

De plus lors de la succession à l'époque j'ai acquis ce terrain à la valeur de future zone
constructible et non en terrain agricole

[REDACTED]

Obs 13

Dominique BRAUN BECK
Commissaire Enquêteur

Emplacement réservé

Angle rue du Toulain

Places existantes

Places existantes

Boulangère



Photo 1.
Vue générale

[Redacted text]

Objet : Emplacement Réservé du PLU = n° 10 - Angle rue principale / 2 rue du Toulain.

Madame le Commissaire-Enquêteur,

Nous, [Redacted], [Redacted]
[Redacted]

tenous à rajouter, au registre d'Enquête publique pour le PLU, quelques éléments explicatifs pour manifester notre opposition à l'ER n° 10

[Rappel: [Redacted] ont déjà posé des observations sur le registre d'Enquête Publique lors du RV en mairie le 30.08.2024. L'exposé de la situation maintient la décision de la mairie de mettre ...

2/M.

emplacement réservé de 200 m² environs de notre (?
propriété sur une partie du jardin et la bêtise d'une
maison : maison aujourd'hui détruite à la suite
de l'incendie du 30 juin 2024 (parti de la grange
voisine) et qui il nous sera interdit de reconstruire

Mes remarques :

1) La notion de l'intérêt général de l'ajout même de cet E.R
nous semble aujourd'hui discutable :

- Quelle est l'actualité des commerces pour justifier
de nouvelles places ? L'avenir de la boulangerie
est-il pérenne ? ou plutôt incertain ?

- Temporalité du besoin : c'est la boulangerie, qui,
actuellement, génère un besoin de places, largement
constaté sur un court créneau horaire du matin
(7h - 7h30 / 9h)

- Le rajout de places à cet endroit serait
disproportionné → voir les places existantes, suffisantes
sur des temps d'utilisation journaliers.

→ à comparer : nombre de places
devant l'autre boulangerie (3)

2) L'emplacement de parking nous semble :

- Dangereux : pas de sécurité - dans le virage
- à l'angle de
2 voies

(x photos 1-
2-3
)

3/11

- Accidentogène pour la traversée piétons (3 de fa voie qui manque de visibilité - le risque augmente dans le virage -

(permettre le stationnement côté boulangerie serait plus approprié et sécuritaire. Sinon le passage piétons serait à déplacer, car il serait situé au milieu du parking)

- Inadapté par sa taille car il impliquerait des manœuvres obligatoires pour y accéder et en sortir.

(des stationnements en créneaux seraient plus pratiques)

- Non étudiée : il n'existe pas de projet de réalisation fiable mettant en avant la faisabilité technique -

- Non circonscrite par rapport à son coût (achat de terrain et de la maison) : la mairie n'a-t-elle pas d'autres priorités financières ?

3/ Le paysage urbain serait dénaturé

- Rupture du front urbain voulu dans le centre ancien du village.

- Contradiction avec la volonté de lettres contre "les dents creuses" : l'espace vide d'un parking créerait une brèche. (oui à se sept

4/1A

les observations du sous-prefet de Selestat.!) (4
- L'esthétique de l'ancienne maison était-elle gênante? (Une nouvelle maison assainirait la rue des Docteurs.)

4) La nécessité de réexaminer totalement cet ER n° 10 semble évidente :

- Réexaminer le besoin (selon les observations ci-dessus). Et si le besoin est maintenu ...

- Réexaminer la faisabilité technique

- abandonner le projet de parking sur la rue des Troulin et privilégier des stationnements au coin de l'Av. Principale, entre l'angle avec la rue des Messieurs, et au-delà de la rue des Troulin comme déjà indiqué à M. le Maire, et pour sauver notre projet de reconstruction de maison, nous sommes prêts à céder à la ville :

(* photo n° 4)

- la bande de terrain déjà comptée dans le trottoir.

- Une bande supplémentaire d'une faible largeur, prise sur l'emplacement de la maison actuelle brûlée

- Permettant un Perm. de Constr. pour une nouvelle maison

(* Photos n°5 et 6)

SM

(5)
- Selon un plan d'alignement ou
des nouvelles bandes d'E.R que la
mairie devra définir ... et qui
tiennent compte de la réalité sur place

= Saisir l'opportunité de traiter définitif
par l'incendie : à reconstruire

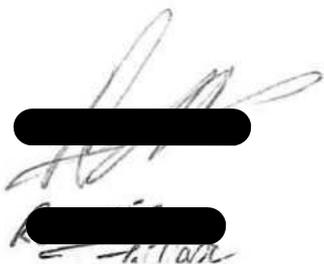
(* Photo n°7)

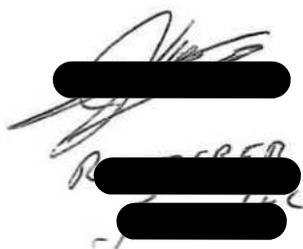
- en tenant compte d'une ligne
d'implantation qui permettrait des
places en créneaux, sur un linéaire
plus grand que le Seul 2 me de
Nouvelin,

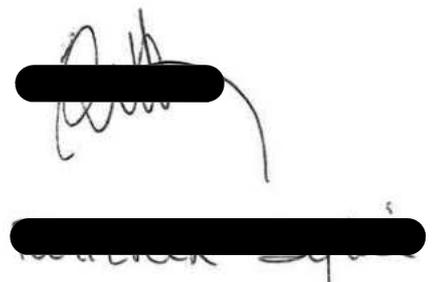
- et qui ne remettrait pas en
cause les reconstructions.

Pour conclure, nous souhaitons que nos arguments
soient compris, étudiés et pris en compte pour
modifier le PLU avant son approbation ... afin
d'optimiser les délais et d'envisager sereinement
une reconstruction réparatrice.

Fait à Sundhouse, le
9 Septembre 2024.







6-111



Photo n° 2
Après-midi : places vides

F1M

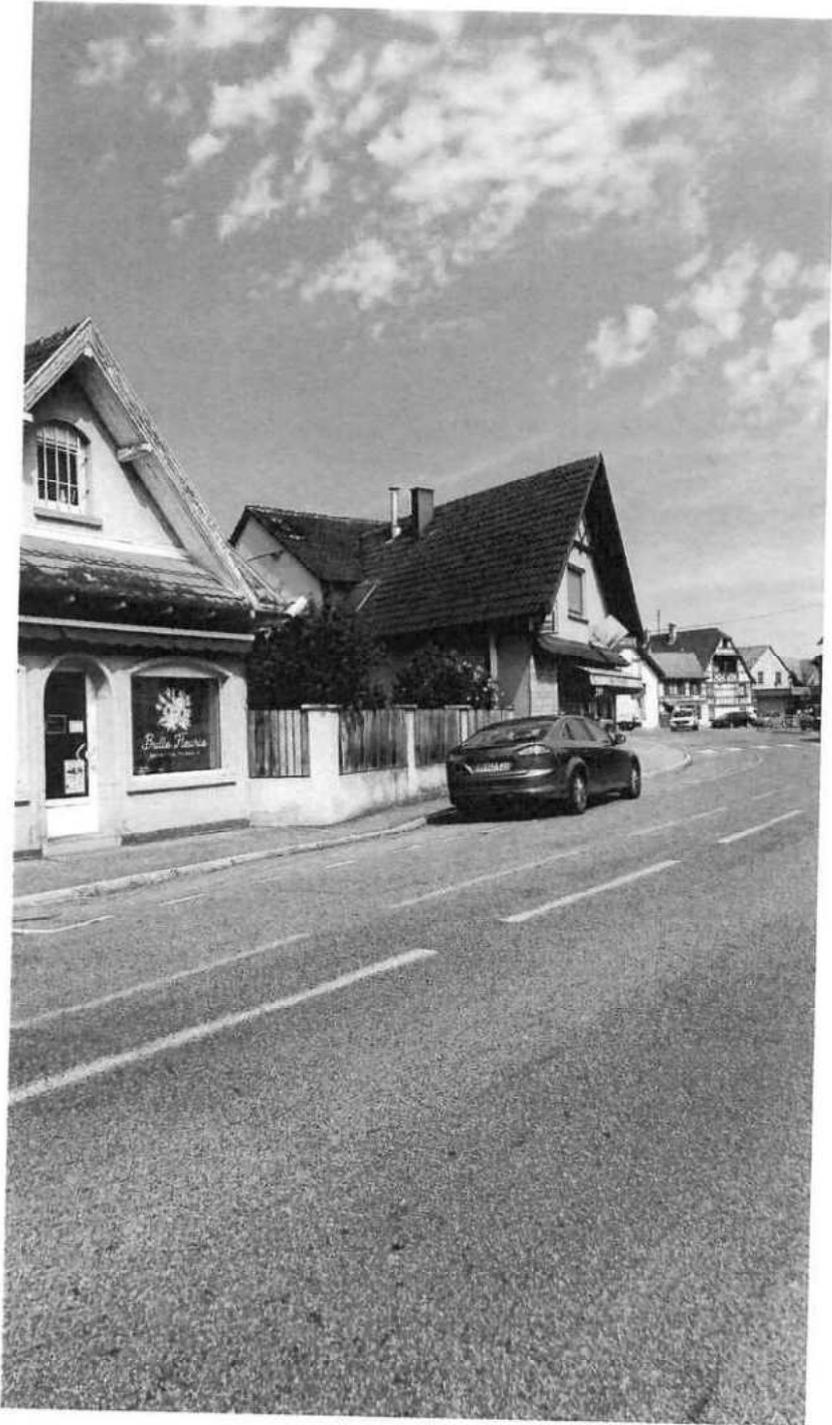


Photo n°3

Après-midi : utilisation
d'une place

8111

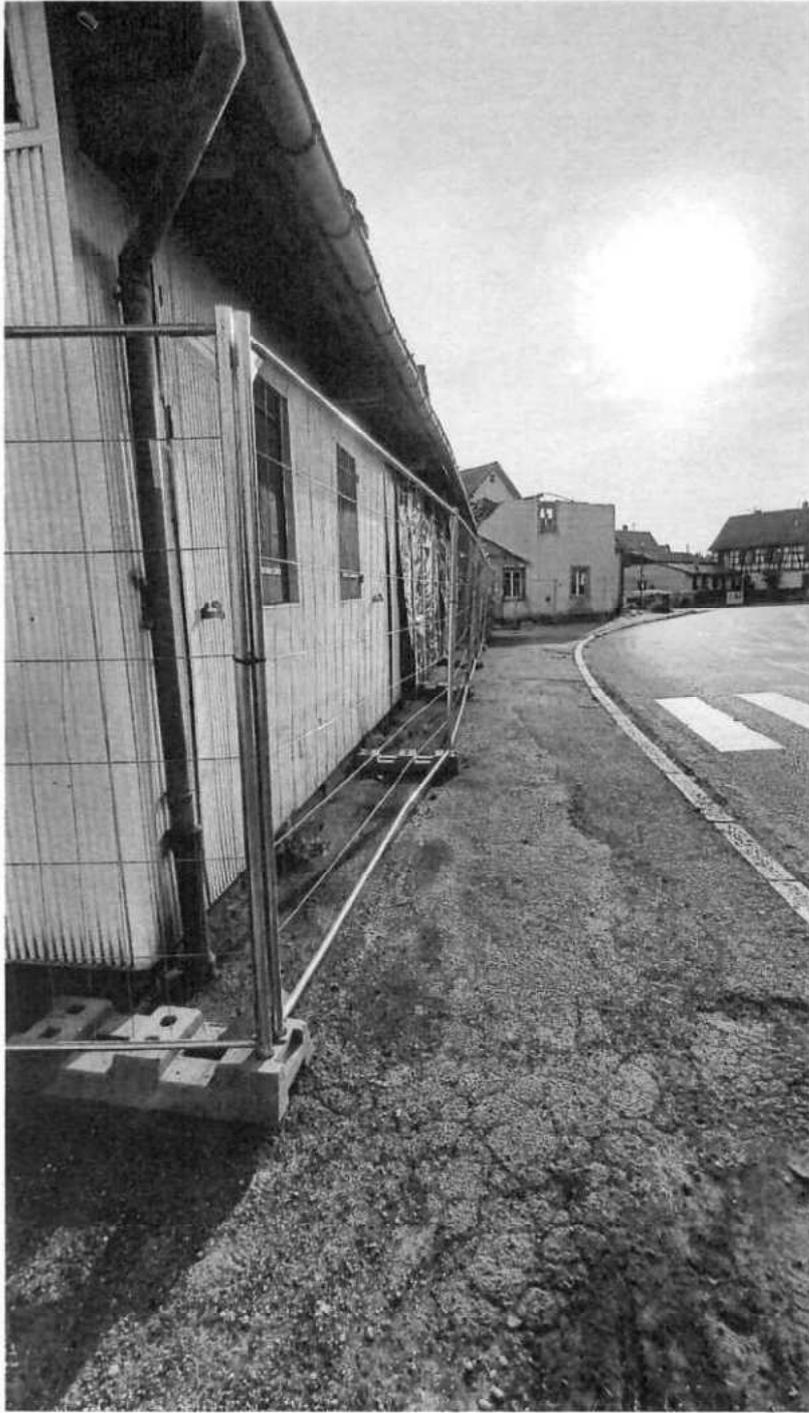


Photo n° 4

9/11

Photo n° 5



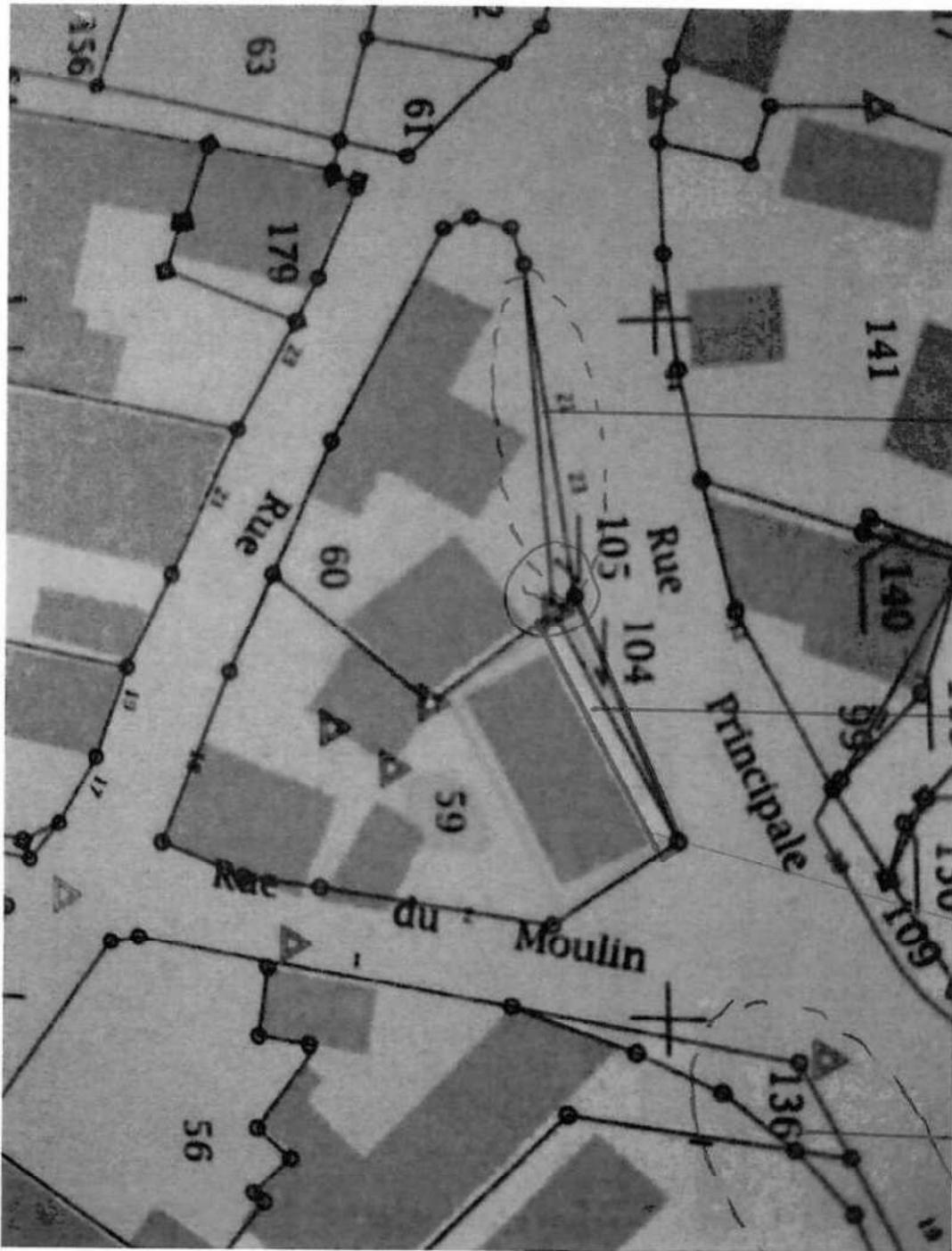
10/11

Photo n° 6



MM

Photo n°7



opportunité
d'une zone à
étudier ?

Proposition de
nouvelle emprise
Retteux.

Emplacement reserve
actuel

opportunité
d'une zone à
étudier ?

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

27/03/2024

N° E24000026 /67

Le magistrat désigné

Décision désignation commissaires

Vu enregistrée le 19 mars 2024, la lettre par laquelle la commune de Sundhouse demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet l'élaboration du plan local d'urbanisme ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2024 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Mme Dominique Braun-Beck est désigné en qualité de commissaire enquêtrice titulaire et Mme Julie Mahler-Knepfler en qualité de commissaire enquêtrice suppléante pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, la commissaire enquêtrice est autorisée à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à la commune de Sundhouse, à Mme Dominique Braun-Beck et à Mme Julie Mahler-Knepfler.

Fait à Strasbourg, le 27 mars 2024.

Le magistrat désigné

Pour expédition conforme,
le greffier:



Thomas GROS

Enquête publique

COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE
D'ALSACEAménagement Foncier Agricole, Forestier et
Environnemental

Commune de MAISONSGOUTTE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Sur le projet du nouveau parcellaire de
l'aménagement foncier agricole, forestier et
environnemental et du programme des
travaux connexes
(Articles R.123-8 à R.123-12 du Code rural et
de la pêche maritime)

Les propriétaires des terrains et les titulaires de droits réels compris dans le périmètre d'aménagement foncier de la commune de MAISONSGOUTTE sont informés que la commission communale d'aménagement foncier a procédé à l'établissement du projet du nouveau parcellaire et du programme des travaux connexes. Les nouvelles limites ont été matérialisées sur le terrain à l'aide de bornes et piquets.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

-Le plan d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental comportant l'indication des limites, de la contenance et de la numérotation cadastrale des nouvelles parcelles dont l'attribution est envisagée, la désignation des chemins, routes et lieux dits, l'identité des propriétaires et, le cas échéant, l'identification des emprises des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement en application du 6° de l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime et autres structures paysagères ;

-Un tableau comparatif de la valeur des nouvelles parcelles à attribuer à chaque propriétaire avec celle des terrains qui lui appartiennent ;

-Une copie de la décision de la commission départementale d'aménagement foncier fixant le seuil de tolérance par nature de culture en application de l'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime ;

-Un mémoire justificatif des échanges proposés précisant les conditions de prise de possession des parcelles aménagées et les dates auxquelles cette prise de possession aura lieu compte tenu des natures de cultures et des habitudes locales et, le cas échéant, de la conformité du projet des travaux connexes et du nouveau plan parcellaire correspondant aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral mentionné au III de l'article L.121-14 du Code rural et de la pêche maritime ;

-L'indication du ou des maîtres d'ouvrage des travaux connexes prévus à l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime, avec pour chacun d'eux l'assiette des ouvrages qui leur est attribuée, et le programme de ces travaux arrêtés par la commission communale d'aménagement foncier avec l'estimation de leur montant et de la part qui revient aux propriétaires et aux communes ;

-L'étude d'impact et son résumé non technique définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'environnement, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale

-Un registre d'enquête destiné à recevoir les réclamations et observations des intéressés et du public.

Les documents désignés ci-dessus seront déposés en mairie de MAISONSGOUTTE où ils pourront être consultés du 27 août 2024 au 27 septembre 2024 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, à savoir les mardis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et publiés sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de MAISONSGOUTTE, 1 rue de Kühnenbach 67220 MAISONSGOUTTE, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée à l'attention de Monsieur Benjamin BOURLIER, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, comme commissaire enquêteur titulaire (Madame Frédérique KELLER a été désignée comme commissaire enquêteur suppléant).

Monsieur Benjamin BOURLIER, se tiendra à la disposition du public, au Foyer Saint-Antoine, 16 rue Wagenbach 67220 MAISONSGOUTTE ;

-le mardi 27 août 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,

-le samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,

-le vendredi 27 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

pour y recevoir les réclamations et les observations des intéressés. Un avis portant ces indications est affiché en mairie de MAISONSGOUTTE et publié sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. A l'issue de l'enquête, la copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourra être consultée en mairie de MAISONSGOUTTE aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant une durée d'un an à l'issue de l'enquête publique.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, le public pourra également transmettre par courrier électronique, ses observations et propositions, pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci, à l'adresse électronique suivante : epafaf.maisonsgoutte@alsace.eu

La commission communale d'aménagement foncier statuera sur les réclamations et observations formulées lors de l'enquête. Les décisions de la commission communale d'aménagement foncier seront notifiées aux intéressés et publiées en mairie de MAISONSGOUTTE.

En application des articles L.123-13, D.127-4 et D.127-6 du Code rural et de la pêche maritime :

-le renouvellement de la publicité légale antérieure relative aux droits réels autres que les privilèges et hypothèques a lieu par la mention de ces droits dans le procès-verbal d'aménagement foncier ;

-les inscriptions d'hypothèques et privilèges prises avant la date de clôture des opérations ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers dans le délai de six mois après la clôture des opérations.

Il est rappelé qu'en vertu des prescriptions de l'article L.121-19 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté du président du Conseil Départemental du 25 novembre 2016 fixant la liste des travaux dont la préparation et l'exécution sont soumises à autorisation jusqu'à la clôture des opérations d'aménagement foncier de MAISONSGOUTTE, la préparation et l'exécution des travaux suivants de nature à modifier l'état des lieux et qui ne sont pas d'intérêt collectif, sont soumises à autorisation du Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, après avis de la commission communale d'aménagement foncier, à l'intérieur du périmètre soumis aux opérations d'aménagement foncier : les plantations d'arbres, la destruction de tous les espaces boisés visés à l'article L.342-1 du Code forestier, ainsi que de tous boisements linéaires, haies et plantations d'alignement et arbres isolés, l'établissement de clôtures, la création ou suppression de chemins ou fossés, l'exécution de fouilles (sauf sur les parcelles bâties), les travaux préparatoires à la construction de bâtiments (sauf sur les parcelles bâties), et le retournement des prairies naturelles.

En outre, le bornage des nouvelles parcelles ayant été effectué et signalé par des piquets, il est impérativement demandé aux propriétaires et exploitants de laisser les bornes en place.

Si par accident une borne est enlevée, il y a lieu de la signaler au géomètre. Celle-ci ne peut être réimplantée par l'exploitant ou le propriétaire qui s'exposeraient à des sanctions.

À Strasbourg, le 22 mai 2024

Le Président

Pour le Président, par délégation,
Le Directeur-adjoint de l'Environnement et de l'Agriculture
Chef du Service Foncier, Agriculture et Sylviculture,
Signé : Dominique STEINMETZ

420927400



Confiez vos publications légales et judiciaires aux DNA,
un journal de grande diffusion



COMMUNE DE SUNDHOUSE

Avis d'enquête publique

Élaboration du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 18 juin 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Maîtriser le développement urbain en limitant l'étalement linéaire ;
- Préserver le cadre de vie : encadrer les nouvelles constructions en autorisant des formes contemporaines en périphérie ;
- Favoriser le parcours résidentiel local à travers une offre en logements diversifiée respectueuse du paysage urbain ;
- Améliorer le traitement des franges urbaines, et maintenir la coupure verte avec Wittisheim ;
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale et éviter le mitage des espaces agricoles ;

- Améliorer le maillage viaire notamment en renforçant les liaisons cyclables intercommunales vers le Collège ;

- Soutenir le tissu économique communal (zone d'activités et commerces de proximité) et les exploitations agricoles ;

- Compléter l'offre existante en équipements de tourisme et loisirs.

L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :

du lundi 26 août 2024 à 9h00 au mardi 24 septembre 2024 à 17h30 heures

Madame BRAUN BECK, juriste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame MAHLER-KNEPFLER, urbaniste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mercredi et jeudi de 8h à 12h

- Mardi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30

- Vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

- Samedi 14 septembre 2024 de 09h00 à 12h00

La commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00

- Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00

- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00

- Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête déposé à la mairie

- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place Crinoline - 67920 Sundhouse

- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-sundhouse@mail.registre-numerique.fr

- soit en les consignait sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

L'autorité responsable du projet de PLU est la commune de Sundhouse représentée par son Maire Monsieur Mathieu KLOTZ et dont le siège administratif est situé 1 place Crinoline - 67920 SUNDHOUSE. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

419620200



COMMUNE DE HUTTENHEIM

Avis de mise à disposition
Plan local d'urbanisme
Modification simplifiée n°2

Par délibération du conseil municipal en date du 17 juin 2024, le projet de modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme sera mis à disposition du public : Du lundi 26 août 2024 à 9h00 au jeudi 26 septembre 2024 à 19h00.

Pendant cette période, le dossier de modification simplifiée sera consultable :

- sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : <https://www.mairie-huttenheim.fr>

- à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture

Pendant toute la durée de la mise à disposition, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- Soit en les consignait sur le registre déposé à la mairie ;

- Soit en les adressant à Monsieur le Maire par voie postale ;

- Soit en les adressant à Monsieur le Maire par voie électronique, à l'adresse suivante : mairie@huttenheim.fr

L'objet du message devra comporter la mention « Modification simplifiée n°2 du PLU : observations à l'attention du Maire »

Des informations complémentaires peuvent être demandées si besoin auprès de la mairie.

420102200

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
COMMUNE D'ICHTRATZHEIMAvis public
Biens présumés sans maître

Une procédure de recherche de propriétaires pour des « biens présumés sans maître » est mise en oeuvre. Les parcelles concernées, ainsi que les arrêtés municipaux y afférents et reprenant le détail de la procédure, sont consultables au secrétariat de la mairie et sur www.ichtratzheim.fr/bpsm

Toute personne susceptible de justifier d'un titre de propriété dispose d'un délai de 6 mois pour se faire connaître, à défaut les biens sont susceptibles d'être transférés dans le domaine privé communal.

Le Maire, Grégory GILGENMANN

420825800



Confiez vos publications légales et judiciaires aux DNA,
un journal de grande diffusion

Marchés publics et privés

Procédures adaptées (moins de 90000 euros)



HABITAT DE L'ILL

Avis d'appel public à la concurrence

Monsieur le Directeur

7 rue Quintenz

67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Tél : 03 68 00 29 74

mél : correspondre@aws-france.comweb : <http://www.habitatdelill.fr>

SIRET 77877019800027

Groupement de commandes : Non

L'avis implique un marché

Objet : Reconsultation du lot n°8 Plâtrerie - Cloisons pour l'opération de construction de 24 logements à ESCHAU (67114)

Référence acheteur : 2024-TX-0033

Type de marché : Travaux

Procédure : Procédure adaptée ouverte

Technique d'achat : Sans objet

Lieu d'exécution : Terrain jouxtant le numéro : 17 rue des Fusiliers Marin

67114 Eschau

Durée : 4 mois.

Description :

Les prestations sont réglées par des prix forfaitaires.

Classification CPV :

Principale : 45210000 - Travaux de construction de bâtiments

Forme du marché : Prestation divisée en lots : non

Les variantes sont exigées : Non

Conditions de participation

Justifications à produire quant aux qualités et capacités du candidat :

Aptitude à exercer l'activité professionnelle :

Déclaration sur l'honneur pour justifier que le candidat n'entre dans aucun des cas d'interdiction de soumissionner

Renseignements sur le respect de l'obligation d'emploi mentionnée aux articles L. 5212-1 à L. 5212-11 du Code du travail

Capacité économique et financière :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Déclaration concernant le chiffre d'affaires global et le chiffre d'affaires concernant les prestations objet du contrat, réalisées au cours des trois derniers exercices disponibles

Déclaration appropriée de banques ou preuve d'une assurance pour les risques professionnels

Référence professionnelle et capacité technique :

Liste et description succincte des critères de sélection, indication des informations et documents requis :

Indication des mesures de gestion environnementale que le candidat pourra appliquer lors de l'exécution du contrat

Liste des travaux exécutés au cours des cinq dernières années, appuyée d'attestations de bonne exécution pour les plus importants (montant, époque, lieu d'exécution, s'ils ont été effectués selon les règles de l'art et menés à bonne fin)

Déclaration indiquant les effectifs moyens annuels du candidat et l'importance du personnel d'encadrement pour chacune des trois dernières années

Marché réservé : NON

Réduction du nombre de candidats : Non

La consultation comporte des tranches : Non

Possibilité d'attribution sans négociation : Oui

Visite obligatoire : Non

Critères d'attribution :

Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (règlement de la consultation, lettre d'invitation ou document descriptif)

Renseignements d'ordre administratifs :

<http://agysoft.marches-publics.info>

L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : Oui

Présentation des offres par catalogue électronique : Interdite

Remise des offres : 23/07/24 à 12h00 au plus tard.

Envoi à la publication le : 09/07/24

Les dépôts de plis doivent être impérativement remis par voie dématérialisée. Pour retrouver cet avis intégral, accéder au DCE, poser des questions à l'acheteur, déposer un pli, allez sur <http://agysoft.marches-publics.info>

420987000

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)



COMMUNE DE PREUSCHDORF

Avis d'appel public à la concurrence

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNE DE PREUSCHDORF

34 rue de l'Eglise 67250 PREUSCHDORF

Procédure de passation

Marché à procédure adaptée ouverte, passée selon les articles L.2123-1 et R.2123-1 1° du Code de la commande publique

Objet de la consultation

AMENAGEMENT DE LA RUE DU Puits CLEMENCEAU

Modalités de participation

Les dossiers au format dématérialisé pourront être obtenus gratuitement auprès du profil acheteur à l'adresse <https://alsacemarchespublics.eu>Les offres doivent être transmises par voie dématérialisée sur le site <https://alsacemarchespublics.eu>

Les offres et documents doivent être rédigés en langue française.

La date limite de réception des offres est fixée au vendredi 30 août 2024 à 12h00.

Délai de validité des offres

120 jours

Autres renseignements

Tous les renseignements d'ordre administratif pourront être obtenus auprès de :

Mr Laurent HAAS

Tél. 03.88.80.77.49 - Mail. mairie@preuschdorf.fr

Tous les renseignements d'ordre technique pourront être obtenus auprès de :

M. Fabrice MEYER - M2i

Tél. 03.88.51.16.10 - Mail. accueil@m2i-vrd.fr

Date d'envoi à la publication

Vendredi 12 Juillet 2024

Mr Dominique PFEIFFER-RINIE

Maire

420990000



Le portail d'avis de marchés publics
le plus complet du web

Plus de 20.000 appels d'offres en cours

100% gratuit

Alertes par email

16 | Annonces légales et judiciaires

Vendredi 30 août 2024

POUR VOS RENDEZ-VOUS COMMERCIAUX

DNA

Monaim Badich
Tél. 07 85 68 33 57

PARTENAIRE
des acheteurs publics pour la collecte et la publication des avis de presse & web - Profil acheteur - Plateforme de dématérialisation

<https://laisances.marchespublics-eurologales.com>
<https://dna.marchespublics-eurologales.com>

DEMANDE DE PUBLICATION
pour les DNA contactez le 08 09 10 01 67

legalesADN@brservices.fr
appel gratuit puis coût d'un appel local

Enquête publique

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Avis d'enquête publique

Elaboration du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 18 juin 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Maîtriser le développement urbain en limitant l'étalement linéaire ;
- Préserver le cadre de vie ; encadrer les nouvelles constructions en autorisant des formes contemporaines en périphérie ;
- Favoriser le parcours résidentiel local à travers une offre en logements diversifiée respectueuse du paysage urbain ;
- Améliorer le traitement des franges urbaines, et maintenir la coupure verte avec Wittelnheim ;
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale et éviter la mitage des espaces agricoles ;
- Améliorer le maillage voire notamment en renforçant les liaisons cyclables intercommunales vers le Collège ;
- Soutenir le tissu économique communal (zone d'activités et commerces de proximité) et les exploitations agricoles ;
- Compléter l'offre existante en équipements de tourisme et loisirs.

L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :
du **lundi 26 août 2024 à 9h00** au **mardi 24 septembre 2024 à 17h30 heures**

Madame BRALIN BECK, juriste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame MAHLER-KNEPFLER, urbaniste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- **Lundi, mercredi et jeudi de 8h à 12h**
- **Mardi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30**
- **Vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h**

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

- **Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00**
- **Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00**
- **Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30**

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, site 1 place Crinoline - 67920 Sundhouse
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-sundhouse@mail.registre-numerique.fr
- soit en les consignait sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

L'autorité responsable du projet de PLU est la commune de Sundhouse représentée par son Maire Monsieur Mathieu KLOTZ et dont le siège administratif est situé à place Crinoline - 67920 SUNDHOUSE. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Marchés publics et privés

Procédures adaptées (plus de 90000 euros)

COMMUNE DE WITTERNHEIM

Avis de marché public
Relance lot n°2 infructueux

1. Identification du maître de l'ouvrage
Mairie de Wittelnheim
Rue Principale
67230 WITTERNHEIM
Représenté par M. le Maire, Philippe BRAUN

2. Mode de passation
Marché à procédure adaptée (selon l'article R.2123-1 du Code de la Commande Publique)

3. Objet des travaux
COMMUNE DE WITTERNHEIM
Réaménagement de l'entrée Est - Accès à la Maison de l'Enfance
Lot 2 : Réseaux secs

4. Conditions de participation
Retrait des dossiers :
Les dossiers de consultation sont téléchargeables sur le site : <https://www.e-marchespublics.com/>
Justificatifs à produire : Voir règlement de consultation.
Modalités d'envoi des offres : Les offres sont à déposer sur la plateforme de dématérialisation e-marchespublics.com pour le **LUNDI 16 SEPTEMBRE 2024 à 17 H 00.**

5. Critères de sélection des offres
Voir règlement de consultation.

6. Négociation
Le pouvoir adjudicateur pourra engager la négociation avec les candidats qu'il aura sélectionnés.

7. Renseignements complémentaires :
- Mairie de Wittelnheim - Email : mairie-de-witternheim@wanadoo.fr
- B.E REST - Baptiste RIVIERE - Email : baptiste.riviere@berest.fr - Tel : 03 88 65 36 06

8. Date d'envoi à la publication : jeudi 29 août 2024

Le Maire
Philippe BRAUN

Avis d'appel à la concurrence

1. Identification du maître d'ouvrage :
Communauté de Communes de Hartau - La Petite Pierre
10 route d'Oberebmodern 67130 BOUWALLER - SIREN : 20067783

2. Identification du marché : Intitulé : Confection et livraison de repas en liaison froide pour les EAJE à Ingwiller, Bouwwiller et Wingen-sur-Moder
Code CPV : 55520000 - Services traiteur

Marché alliot :
Lot n 1 : Confection et livraison de repas en liaison froide pour l'EAJE à Ingwiller
Lot n 2 : Confection et livraison de repas en liaison froide pour l'EAJE à Bouwwiller
Lot n 3 : Confection et livraison de repas en liaison froide pour l'EAJE à Wingen-sur-Moder

3. Communication : L'intégralité des documents de la consultation se trouve sur le profil d'acheteur : <https://aisacemarchespublics.eu>
Identifiant interne de la consultation : 2024MP020

4. Conditions de participation : Cf. RC

5. Date et heure limite de réception des plis : Mardi 1^{er} octobre à 12h00
Possibilité d'attribution sans négociation. Variante exigée.

7. Date d'envoi de l'avis à la publication : 27/08/2024

425459500

Avis d'appel à candidatures

sanef
une société d'Abertis

Appel à candidatures

Sanef procède à des appels à candidatures pour l'agrément d'entreprises d'une entreprise de dépannage-remorquage PL (PTAC supérieur à 3,5 tonnes), pour porter assistance aux automobiles en panne ou accidentées sur le secteur N 39, du PR 390+502 au PR 406+000 de l'autoroute A4, situé entre Hambach et Schwindschramm.

Nombre d'entreprise maximum recherché : 1 en tant que titulaire permanent. La suppléance sera assurée par un dépanneur limtropho.

L'entreprise devra :

- posséder des installations proches du ou des secteurs concernés, pour intervenir sur les lieux de la panne dans l'heure suivant l'appel Sanef.
- posséder au minimum, par secteur, 1 fourgon atelier et 1 dépanneur PL.
- Les véhicules devront être "physiquement" présents au jour du retour du dossier de candidature.
- disposer de personnel en adéquation avec le nombre de matériels.

Toute candidature provenant d'un établissement déjà agréé sur le ou les secteurs objets de l'appel à candidatures sera acceptée exclusivement en l'absence de concurrence.

Durée de l'agrément : 7 ans.

Modalités de remise des candidatures : La liste des pièces à fournir et les modalités de remise des candidatures sont définies dans le dossier à retirer. Les dossiers de consultation sont à télécharger sur la plateforme achatpublic.com avant le **29 septembre 2024, à 12 heures.**

424512500

Vie des Sociétés

Liquidations judiciaires

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COLMAR

Liquidation judiciaire

N° RG 24/00698 - N° Portalis DB2F-W-B7I-FFTJ n° LJ 24/135
Jugement du 06 août 2024, ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :
S.A. P.L. AVO, dont le siège social est sis 32 rue du Président Poincaré - 67600 SELESTAT
activité : toutes activités de restauration, la fabrication et la vente de produits issus du restaurant, à consommer sur place et à emporter
nom commercial : LA CAVE A PATES
repr. par Madame Véronique DESSISLER et Monsieur Anthony GROSS
R.C.S. n° 952950202 / 23B540
Date de cessation des paiements fixée provisoirement au 01 juillet 2024
Liquidateur : M. SELARU MI EST prise en la personne de Me Julie LEVY, 8 rue de la gare - 68000 COLMAR
la cessation immédiate de l'activité a été ordonnée.
Les créanciers sont invités à déclarer leurs créances entre les mains du liquidateur dans un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. Ce délai est augmenté de deux mois pour les créanciers domiciliés hors de France métropolitaine.

La Greffière

425345600

Liquidations judiciaires

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COLMAR

Liquidation judiciaire

N° RG 24/00784 - N° Portalis DB2F-W-B7I-FGHF n° LJ 24/138
Jugement du 06 août 2024, ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :
S.A.S. BABICHE CONCEPTION, dont le siège social est sis 6, route de Triembach-au-Val - 67200 NEUVE-ESULSE
activité : Maîtrise d'oeuvre, études techniques, suivi de chantiers, coordination de travaux
enseigne : BABICHE TRANSACTIONS
nom commercial : BABICHE TRANSACTIONS
repr. par Monsieur Gilles GUIOT
R.C.S. n° 63386514 / 08E281
Date de cessation des paiements fixée provisoirement au 28 juillet 2024
Liquidateur : la SAS KOCH & Associés, prise en la personne de Maître David KOCH, 11 avenue de Fribourg 68000 COLMAR
la cessation immédiate de l'activité a été ordonnée.
Les créanciers sont invités à déclarer leurs créances entre les mains du liquidateur dans un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. Ce délai est augmenté de deux mois pour les créanciers domiciliés hors de France métropolitaine.

La Greffière

425349500

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COLMAR

Liquidation judiciaire

N° RG 24/00714 - N° Portalis DB2F-W-B7I-FFV6 n° LJ 24/132
Jugement du 06 août 2024, ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :
E.U.R.L. AKTION ELECTRICITE, dont le siège social est sis 5 rue de Carlux - 67390 RICHOLSHEIM
activité : travaux d'électricité, domotique, achat et vente des produits et prestations s'y rapportant, petits travaux d'entretien et de maintenance d'installations électriques
repr. par Monsieur Ilië - Bogdan HUMBULESCU
R.C.S. n° 902451517 / 21B816
Date de cessation des paiements fixée provisoirement au 01 juin 2024
Liquidateur : la SAS KOCH & Associés, prise en la personne de Maître David KOCH, 11 avenue de Fribourg 68000 COLMAR
la cessation immédiate de l'activité a été ordonnée.
Les créanciers sont invités à déclarer leurs créances entre les mains du liquidateur dans un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. Ce délai est augmenté de deux mois pour les créanciers domiciliés hors de France métropolitaine.

La Greffière

425378400

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE COLMAR

Liquidation judiciaire

N° RG 24/00728 - N° Portalis DB2F-W-B7I-FFY4 n° LJ 24/137
Jugement du 06 août 2024, ouverture d'une procédure de liquidation judiciaire à l'encontre de :
E.U.R.L. EUROEXPRESS, dont le siège social est sis 56 Grand Rue - 67140 BARR
activité : petits transports, affrètements, messagerie de moins de 3,5 tonnes et 14 M3 enseigne:
nom commercial :
repr. par Monsieur Patrick WINTENBERGER
R.C.S. n° 399367150 / 17B432
Date de cessation des paiements fixée provisoirement au 01 janvier 2024
Liquidateur : la SAS KOCH & Associés, prise en la personne de Maître David KOCH, 11 avenue de Fribourg 68000 COLMAR
la cessation immédiate de l'activité a été ordonnée.
Les créanciers sont invités à déclarer leurs créances entre les mains du liquidateur dans un délai de deux mois à compter de la publication du jugement d'ouverture au B.O.D.A.C.C. Ce délai est augmenté de deux mois pour les créanciers domiciliés hors de France métropolitaine.

La Greffière

425380000

Tribunaux

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE STRASBOURG

Avis aux fins de publication

Il a été inscrit le 23/08/2024
Au registre des associations du Tribunal Judiciaire de STRASBOURG
N°AMALIA : A2024STRO0216
L'association : **LES GRIFFONS**
Ayant son siège : 42 rue des Sports 67100 STRASBOURG
Les statuts ont été adoptés le : 15/03/2024
L'association a pour objet : de développer et resserrer les liens de camaraderie entre tous ceux servant ou ayant servi au sein de la 2ème compagnie du 54ème régiment de transmissions.
La direction se compose de :
Président : M. PÉTTIT Geoffrey
Vice-Président : M. VENEL Alan
Trésorier : M. SCHMITT Maxime
Trésorier adjoint : M. HETZ David
Secrétaire : M. FLEURET Fabien
Secrétaire adjoint : M. NAQUIN Anthony
Premier assesseur : M. NOURTER Alexandre
Deuxième assesseur : Mme MOCHEL Carotanne
Troisième assesseur : Mme GAVAND Chloé

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE STRASBOURG

Avis aux fins de publication

Il a été inscrit le 23/08/2024
Au registre des associations du Tribunal Judiciaire de STRASBOURG
N°AMALIA : A2024STRO0219
L'association : **ASSOCIATION KEMPO STRASBOURG - AKS**
Ayant son siège : 30A rue des Jardiniers 67000 STRASBOURG
Les statuts ont été adoptés le : 07/05/2024
L'association a pour objet : Pratique et développement du nippon kempo.
La direction se compose de :
Président : M. MUNICH Benoît
Vice-Président : Mme PRALUPARDIN Yukiko
Secrétaire : M. STUDER Sylvain
Trésorier : M. HELM Jean-François

420412200

francemarchés.com
TOUS LES JOURS, TOUS LES MARCHÉS PUBLICS

Le portail d'avis de marchés publics le plus complet du web

- Plus de 20.000 appels d'offres en cours
- 100% gratuit
- Alertes par email

67L 16 - V1

BILAN

BILAN AU 31/12/2023

ACTIF	PASSIF		
Caisse banques centrales CCP	Dettes établissement de crédit	658 716,15	190 446 088,40
Créances établissement de crédit	Comptes créditeurs de la clientèle	202 484 829,23	162 139 409,84
Opération avec la clientèle	Autres comptes de passif	174 650 293,70	1 772 561,45
Immobilisations	Provisions pour risques et charges	15 459 835,81	2 621 978,57
Autres comptes d'actifs	Fonds propres	800 331,59	36 577 041,35
Total	Résultat de l'exercice	394 054 006,48	496 926,87
	Total		394 054 006,48

Sociétaires : État début 2023 : 5 382. Adhérents : 395. Sortants : 152. État fin 2023 : 5 625.
Capital social : Montant début 2023 : 10 206 533
Montant fin 2023 : 9 902 210

Montant de la responsabilité de l'ensemble des sociétaires de la caisse à début 2023 : 10 157 768
Montant de la responsabilité de l'ensemble des sociétaires de la caisse à fin 2023 : 9 854 495

CAISSE DE CRÉDIT MUTUEL A. c. i. a. r. L.
"PAYS DE LA CERAMIQUE" 67620 SOUFFLENHEIM
HUCK Richard, IBACH Bernard, VITZIKAM Jean-Claude

DIVERS

SAFER GRAND-EST

Appel de candidatures

La SAFER Grand-Est se propose, sans engagement de sa part, d'attribuer par rétrocession, échange ou substitution tout ou partie des biens suivants. Les personnes intéressées devront manifester leur candidature par écrit au plus tard le 31/07/2024 (date de réception en nos locaux) auprès du Service Départemental du Bas-Rhin, Maison de l'Agriculture Schiltigheim BP 80036 67013 STRASBOURG CEDEX Tél. 03 88 62 52 90 ou par mail à l'adresse candidat67@safgrandest.fr

Des compléments d'informations pourront être obtenus auprès du Service Départemental du Bas-Rhin ou au siège de la Safer Grand Est.

Les candidats sont priés de préciser la commune et les références cadastrales sur leur demande.

Wissembourg			
20 0018	HASSELBACH	9 a 12 ca N Terres	
20 0027	HASSELBACH	6 a 77 ca N Terres	
Surface sur la Commune : 15 a 89 ca			
Niederhaslach			
04 0207	IM VORDEREN BOCKENLOCH	14 a 58 ca A Vergers	
09 0178	PRINGELACKER	12 a 41 ca A Prés	
10 0046	WOLFERSMATT	12 a 64 ca A Prés	
Surface sur la Commune : 39 a 63 ca			
Lohr			
21 0214	0058 KRAEHLING	38 a 05 ca A Prés	
Surface sur la Commune : 38 a 05 ca			
Brumath Ensemble indivisible avec présence de bâtiments ◊			
AE 0130	A 0213 AV DE STRASBOURG	18 a 92 ca N Terres	
AE 0130	◊ Z 0213 AV DE STRASBOURG	46 a 18 ca N Sols	
AE 0133	0047 0211 AV DE STRASBOURG	20 a 89 ca N Sols	
AE 0134	0048 ALTSTRASSBURGER WEG	2 a 12 ca N Terres	
Surface sur la Commune : 88 a 11 ca			
Wolfskirchen Cession d'une exploitation laitière en agriculture biologique complète et indivisible avec Bâtiments ◊ - Cheptel - Stock - Matériel			
03 0032*	KRUMMACKER	8 a 98 ca CN Terres	
03 0033*	KRUMMACKER	15 a 41 ca CN Terres	
03 0034*	KRUMMACKER	41 a 28 ca CN Terres	
03 0035*	KRUMMACKER	42 a 03 ca CN Terres	
03 0037*	◊ KRUMMACKER	1 ha 68 a 02 ca CN Terres	
08 0058*	TAELLEN	96 a 41 ca CN Terres	
08 0059*	TAELLEN	2 ha 17 a 03 ca CN Terres	
08 0060*	TAELLEN	27 a 33 ca CN Terres	
08 0061*	TAELLEN	18 a 37 ca CN Terres	
08 0062*	TAELLEN	10 a 29 ca CN Terres	
08 0063*	TAELLEN	35a 65ca CN Terres	
08 0064*	◊ TAELLEN	84 a 42 ca CN Terres	
08 0065*	◊ TAELLEN	1 ha 93 a 06 ca CN Terres	
08 0065*	◊ K TAELLEN	38 a 12 ca CN Sols	
Surface sur la Commune : 10 ha 66 a 85 ca			

Location d'environ 80 ha en agriculture biologique (zone CN) Wolfskirchen – liée à l'acquisition du bien indivisible

HUMBRUNN : 8- 25, 29, 30 et 31
FORST : 8- 35, 41 et 74/40
TAELLEN : 8- 44, 47, 48 et 56
AUF DEN BERGEN : 8- 32, 69 et 70
HASENMATT : 8- 03, 04, 05, 06, 07, 16, 19, 20, 21 et 22
KRUMMACKER : 3- 27, 31, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44 et 45
GRIESSEN : 6- 54, 55, 56 et 57
OBEN AM BURBACHER WEG : 7- 137 et 138
OBEN AM BURBACHER WEG : 8- 24
EICHELGAERTEN : 8- 34

* Pour les parcelles « agriculture biologique », les candidats s'engageant à poursuivre une exploitation en agriculture biologique pendant une durée minimale de 6 ans, sont prioritaires.

SMITOM DE HAGUENAU-SAVERNE

AVIS D'APPEL PUBLIC A CANDIDATURES

Délégation de service public pour l'exploitation des plateformes de compostage de déchets végétaux de Bischwiller et Dettwiller, 2025-2035

Objet de la consultation : Passation d'une convention de délégation de service public pour la gestion et l'exploitation de 2 plates-formes de compostage de déchets végétaux. Tonnages annuels de déchets végétaux entrants : 30 à 35 000t (Bischwiller+Dettwiller)

Capacité maximale à garantir : 35 000t au total annuel

Provenance des déchets végétaux : déchèteries, services communaux, paysagistes, occasionnellement particuliers. Les seuls apports autorisés sont les déchets végétaux.

Chaque plate-forme est équipée d'un pont-basculé, d'un hangar, d'une aire de broyage en béton, d'une filière de recyclage des eaux pluviales avec décanteur, marais, lagune, diverses zones en enclos pour stockage et vente de produits.

Sur Bischwiller : obligation de gérer également une zone d'accueil, stockage, broyage, commercialisation de déchets inertes (env.100000).

Exigences particulières :

- procédé de compostage microbien contrôlé à chaque étape,
- andains de petite taille (h 3m3/ml maximum),
- retournements fréquents,
- présence permanente d'un retourneur d'andain et autres engins sur chaque site.
- la commercialisation des produits est du seul ressort du délégataire,
- tous les matériels (sauf pont-basculé) sont à fournir par le délégataire.
- sur Bischwiller construire un local de bureaux utilisable au quotidien à côté du pesage et modification de la voie d'accès.

Durée envisagée pour la délégation : du 1^{er} Mai 2025 au 30 avril 2035

Forme de la procédure : elle sera conforme à la Loi n° 93-122 du 29 janvier 1993 dite Loi Sapin et à ses décrets d'application.

Remise des candidatures : de façon dématérialisée sur marchesonline.com et achatpublic.com

Date limite de réception des candidatures : lundi 2 Septembre 2024 à 12 h 00 à Monsieur le Président du SMITOM DE HAGUENAU-SAVERNE BP 20364 67507 Haguenau-Cedex

Description de la DSP et justificatifs à joindre aux candidatures : précisés dans les documents intitulés « pré-informations phase candidatures CONTRAT DSP compostage 2025 » et « RC candidatures DSP compostage » disponibles sur www.achatpublic.com ou sur le site www.smitom.com, rubrique téléchargement/marchés publics.

Renseignements : SMITOM DE HAGUENAU-SAVERNE, 2 rue du Clausenhof – B.P. 20364 – 67507 Haguenau CEDEX – Tél. : 03 88 72 04 47, mël : c.hey@smitom.fr

Date d'envoi à la publication : 5 juillet 2024

Le Président : Philippe SPECHT

Les annonces légales sont reçues jusqu'au mardi 16 h pour parution le vendredi

PUBLIEZ VOS ANNONCES LÉGALES

ATTESTATION DE PARUTION IMMÉDIATE

DANS L'EST agricole et viticole

DEMANDEZ VOTRE COMPTE EN LIGNE OU CONTACTEZ-NOUS : annonce@est-agricole.com

REDEVENUS SUR : WWW.EST-AGRICOLE.COM

✓ DEVIS EN TEMPS RÉEL

✓ ARCHIVAGE DE VOS ANNONCES

COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental
Commune de MAISONSGOUTTE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Sur le projet du nouveau parcellaire de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental et du programme des travaux connexes (Articles R.123-8 à R.123-12 du Code rural et de la pêche maritime)

Les propriétaires des terrains et les titulaires de droits réels compris dans le périmètre d'aménagement foncier de la commune de MAISONSGOUTTE sont informés que la commission communale d'aménagement foncier a procédé à l'établissement du projet du nouveau parcellaire et du programme des travaux connexes. Les nouvelles limites ont été matérialisées sur le terrain à l'aide de bornes et piquets.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :

- Le plan d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental comportant l'indication des limites, de la contenance et de la numérotation cadastrale des nouvelles parcelles dont l'attribution est envisagée, la désignation des chemins, routes et lieux dits, l'identité des propriétaires et, le cas échéant, l'identification des emprises des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement en application du 6° de l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime et autres structures paysagères ;
- Un tableau comparatif de la valeur des nouvelles parcelles à attribuer à chaque propriétaire avec celle des terrains qui lui appartiennent ;
- Une copie de la décision de la commission départementale d'aménagement foncier fixant le seuil de tolérance par nature de culture en application de l'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime ;
- Un mémoire justificatif des échanges proposés précisant les conditions de prise de possession des parcelles aménagées et les dates auxquelles cette prise de possession aura lieu compte tenu des natures de cultures et des habitudes locales et, le cas échéant, de la conformité du projet des travaux connexes et du nouveau plan parcellaire correspondant aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral mentionné au III de l'article L.121-14 du Code rural et de la pêche maritime ;
- L'indication du ou des maîtres d'ouvrage des travaux connexes prévus à l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime, avec pour chacun d'eux l'assiette des ouvrages qui leur est attribuée, et le programme de ces travaux arrêtés par la commission communale d'aménagement foncier avec l'estimation de leur montant et de la part qui revient aux propriétaires et aux communes ;
- L'étude d'impact et son résumé non technique définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'environnement, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;
- Un registre d'enquête destiné à recevoir les réclamations et observations des intéressés et du public.

Les documents désignés ci-dessus seront déposés en mairie de MAISONSGOUTTE où ils pourront être consultés du 27 août 2024 au 27 septembre 2024 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, à savoir les mardis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et publiés sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de MAISONSGOUTTE, 1 rue de Kuhnembach 67220 MAISONSGOUTTE, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée à l'attention de Monsieur Benjamin BOURLIER, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, comme commissaire enquêteur titulaire (Madame Frédérique KELLER a été désignée comme commissaire enquêteur suppléant).

Monsieur Benjamin BOURLIER, se tiendra à la disposition du public, au Foyer Saint-Antoine, 16 rue Wagenbach 67220 MAISONSGOUTTE :

- le mardi 27 août 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 27 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,

pour y recevoir les réclamations et les observations des intéressés.

Un avis portant ces indications est affiché en mairie de MAISONSGOUTTE et publié sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. A l'issue de l'enquête, la copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourra être consultée en mairie de MAISONSGOUTTE aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant une durée d'un an à l'issue de l'enquête publique.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, le public pourra également transmettre par courrier électronique, ses observations et propositions, pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci, à l'adresse électronique suivante : epafat.maisonsgoutte@alsace.eu

La commission communale d'aménagement foncier statuera sur les réclamations et observations formulées lors de l'enquête. Les décisions de la commission communale d'aménagement foncier seront notifiées aux intéressés et publiées en mairie de MAISONSGOUTTE.

En application des articles L.123-13, D.127-4 et D.127-6 du Code rural et de la pêche maritime :

- le renouvellement de la publicité légale antérieure relative aux droits réels autres que les privilèges et hypothèques a lieu par la mention de ces droits dans le procès-verbal d'aménagement foncier ;
- les inscriptions d'hypothèques et privilèges prises avant la date de clôture des opérations ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers dans le délai de six mois après la clôture des opérations.

Il est rappelé qu'en vertu des prescriptions de l'article L.121-19 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté du président du Conseil Départemental du 25 novembre 2016 fixant la liste des travaux dont la préparation et l'exécution sont soumises à autorisation jusqu'à la clôture des opérations d'aménagement foncier de MAISONSGOUTTE, la préparation et l'exécution des travaux suivants de nature à modifier l'état des lieux et qui ne sont pas d'intérêt collectif, sont soumises à autorisation du Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, après avis de la commission communale d'aménagement foncier, à l'intérieur du périmètre soumis aux opérations d'aménagement foncier : les plantations d'arbres, la destruction de tous les espaces boisés visés à l'article L.342-1 du Code forestier, ainsi que de tous boisements linéaires, haies et plantations d'alignement et arbres isolés, l'établissement de clôtures, la création ou suppression de chemins ou fossés, l'exécution de fouilles (sauf sur les parcelles bâties), les travaux préparatoires à la construction de bâtiments (sauf sur les parcelles bâties), le retournement des prairies naturelles.

En outre, le bornage des nouvelles parcelles ayant été effectué et signalé par des piquets, il est impérativement demandé aux propriétaires et exploitants de laisser les bornes en place.

Si par accident une borne est enlevée, il y a lieu de la signaler au géomètre. Celle-ci ne peut être réimplantée par l'exploitant ou le propriétaire qui s'exposeraient à des sanctions.

À Strasbourg, le 22 mai 2024
Le Président
Pour le Président, par délégation,
Le Directeur-adjoint de l'Environnement et de l'Agriculture
Chef du Service Foncier, Agriculture et Sylviculture,
Signé : Dominique STEINMETZ

COMMUNE DE FLEXBOURG

33 rue des Seigneurs
67310 Flexbourg
Tel 0388505455
mail : mairie.flexbourg@wanadoo.fr

CIMETIERE - CONCESSIONS n 81-82 et n 1011-101

Le maire de la commune de FLEXBOURG informe les descendants ou successeurs de

- M. Joseph REYSER auquel une concession perpétuelle avait été délivrée dans le cimetière communal de Flexbourg par acte en date du 1^{er} novembre 1913
- Et M. Aloyse MICHEL, auquel une concession perpétuelle avait été délivrée dans le cimetière communal de Flexbourg par acte en date du 20 mai 1932

Qu'il sera procédé en date du 26/08/2024 à 13h30, à la constatation de l'état d'abandon dans lequel se trouvent ces concessions

Les descendants, successeurs ou personnes concernées par l'entretien de ces concessions sont invités à assister audit constat ou à s'y faire représenter par un mandataire dûment autorisé.

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Enquête publique

Élaboration du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 18 juin 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Maitriser le développement urbain en limitant l'étalement linéaire ;
- Préserver le cadre de vie : encadrer les nouvelles constructions en autorisant des formes contemporaines en périphérie ;
- Favoriser le parcours résidentiel local à travers une offre en logements diversifiée respectueuse du paysage urbain ;
- Améliorer le traitement des franges urbaines, et maintenir la coupure verte avec Wittisheim ;
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale et éviter le mitage des espaces agricoles ;
- Améliorer le maillage viaire notamment en renforçant les liaisons cyclables inter-communales vers le Collège ;
- Soutenir le tissu économique communal (zone d'activités et commerces de proximité) et les exploitations agricoles ;
- Compléter l'offre existante en équipements de tourisme et loisirs.

L'enquête se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :

du lundi 26 août 2024 à 9h00 au mardi 24 septembre 2024 à 17h30 heures

Madame BRAUN BECK, juriste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame MAHLER-KNEPFLER, urbaniste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mercredi et jeudi de 8h à 12h
- Mardi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30
- Vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :

- Samedi 14 septembre 2024 de 09h00 à 12h00
- Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00
- Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignnant sur le registre d'enquête déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place Crinoline – 67920 Sundhouse
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-sundhouse@mail.registre-numerique.fr
- soit en les consignnant sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

L'autorité responsable du projet de PLU est la commune de Sundhouse représentée par son Maire Monsieur Mathieu KLOTZ et dont le siège administratif est situé 1 place Crinoline – 67920 SUNDHOUSE. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

SCP Nicolas CHAPOUTOT et Thomas EHRHARDT
Notaires associés
48 rue du Général Leclerc
67540 OSTWALD

Changement de régime matrimonial

Suivant acte reçu par Me Thomas EHRHARDT, notaire à OSTWALD (67540), 48, rue du Général Leclerc, CRPCEN 67072, le 8 juillet 2024, a été conclu le changement de régime matrimonial portant adoption de la COMMUNAUTE UNIVERSELLE entre :

Monsieur Eric ALAIN DELUMEAU et Madame Claudine Sylvie WINCKEL, son épouse, demeurant ensemble à OSTWALD (67540) 2 rue des Chevesnes, Monsieur est né à STRASBOURG (67000) le 1^{er} décembre 1971. Madame est née à STRASBOURG (67000) le 12 juin 1965. Mariés à la mairie de OSTWALD (67540) le 2 septembre 2023 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable. Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Les oppositions des créanciers à ce changement, s'il y a lieu, seront reçues dans les trois mois de la présente insertion, par lettre recommandée avec accusé réception, en l'office notarial où domicile a été élu à cet effet.

Pour insertion
Le notaire.

SCP Nicolas CHAPOUTOT et Thomas EHRHARDT
Notaires associés
48 rue du Général Leclerc
67540 OSTWALD

Changement de régime matrimonial

Monsieur Thierry WEIBEL, né à MULHOUSE (68100) le 5 mars 1961 et Madame Martine SIEGEL, née à HAGUENAU (67500) le 1^{er} décembre 1963, demeurant ensemble à STRASBOURG (67000) 280 A route de la Wantzenau Mariés à la mairie de STRASBOURG (67000) le 29 juillet 1995 sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Jean Louis COLLINET, notaire à RIEDISHEIM (68400), le 13 juillet 1995.

Ont adopté le régime de la COMMUNAUTE UNIVERSELLE, aux termes d'un acte portant changement de régime matrimonial reçu par Maître Nicolas CHAPOUTOT, notaire associé à OSTWALD (67540), 48 rue du Général Leclerc, en date du 26 juin 2024, rép. n° 14914.

Les oppositions doivent être faites auprès de Maître Nicolas CHAPOUTOT, notaire à OSTWALD (67540), 48 rue du Général Leclerc, dans un délai de trois mois à compter de la présente publication, par lettre recommandée avec accusé réception ou par exploit d'huissier.

Pour insertion
Le notaire

Etude de Mes Christophe NONNENMACHER et Lucas GERARD
Notaires (Etude n° 67048)
10 rue de Monswiller
67700 SAVERNE
Tél. 03 88 91 17 63

Changement de régime matrimonial

Aux termes d'un acte reçu par Me DUCANOS, notaire au sein de l'office notarial susnommé, le 4 juillet 2024, M. et Mme Jan LIS – André, Véronique REYDEL, demeurant à THAL-MAR-MOUTIER (67440) 45, rue des Tilleuls, mariés sous le régime légal de la communauté de biens réduite aux acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de HAEGEN (67700), le 4 août 1983, ont adopté pour l'avenir le régime de la communauté universelle de biens.

Les oppositions pourront être faites dans un délai de 3 mois et devront être notifiées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à Me DUCANOS, notaire susnommé.

Pour insertion :
Audrey DUCANOS, notaire.

CONSTITUTION

FIBA

EXPERTS-COMPTABLES, COMMISSAIRES AUX COMPTES, CONSEILS EN ECONOMIE D'ENTREPRISE

FIBA
9 rue des Capucins
67120 Molsheim
droitsdesaffaires@groupe-fiba.fr

SCI LÉJÀ

En date du 1^{er} juillet 2024 à Molsheim, il a été constituée, pour une durée de 99 années, une société civile immobilière au capital de 100, - € divisé en 100 parts de 1 € chacune, ayant pour dénomination Léjà, qui sera immatriculée au RCS de Saverne et ayant pour objet l'acquisition, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers ; l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ; l'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garanties réelles ; de manière générale la gestion de tout patrimoine mobilier et immobilier ; la souscription, l'achat, la vente et la gestion de titres ou de droits sociaux de toutes sociétés, françaises ou étrangères, cotées ou non cotées ; l'acquisition, la cession, la propriété, l'échange, l'administration et la gestion de tous placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts, de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées ; la réalisation de toutes opérations financières, y compris immobilières, l'emploi de fonds et valeurs. L'apport en numéraire est de 100 euros. Le siège social est fixé 20 rue de l'Eglise 67310 DANGOLSHEIM. Madame Charline HUBER demeurant 20 rue de l'Eglise 67310 DANGOLSHEIM, est nommée gérante pour une durée indéterminée. Pour avis.

DIVERS

COLLECTIVITÉ EUROPÉENNE D'ALSACE

Aménagement Foncier Agricole, Forestier et Environnemental
Commune de MAISONSGOUTTE

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE
Sur le projet du nouveau parcellaire de l'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental et du programme des travaux connexes (Articles R.123-8 à R.123-12 du Code rural et de la pêche maritime)

Les propriétaires des terrains et les titulaires de droits réels compris dans le périmètre d'aménagement foncier de la commune de MAISONSGOUTTE sont informés que la commission communale d'aménagement foncier a procédé à l'établissement du projet du nouveau parcellaire et du programme des travaux connexes. Les nouvelles limites ont été matérialisées sur le terrain à l'aide de bornes et piquets.

Le dossier d'enquête comprend les pièces suivantes :
- Le plan d'aménagement foncier agricole, forestier et environnemental comportant l'indication des limites, de la contenance et de la numérotation cadastrale des nouvelles parcelles dont l'attribution est envisagée, la désignation des chemins, routes et lieux dits, l'identité des propriétaires et, le cas échéant, l'identification des emprises des boisements linéaires, haies et plantations d'alignement en application du 6° de l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime et autres structures paysagères ;

- Un tableau comparatif de la valeur des nouvelles parcelles à attribuer à chaque propriétaire avec celle des terrains qui lui appartiennent ;
- Une copie de la décision de la commission départementale d'aménagement foncier fixant le seuil de tolérance par nature de culture en application de l'article L.123-4 du Code rural et de la pêche maritime ;

- Un mémoire justificatif des échanges proposés précisant les conditions de prise de possession des parcelles aménagées et les dates auxquelles cette prise de possession aura lieu compte tenu des natures de cultures et des habitudes locales et, le cas échéant, de la conformité du projet des travaux connexes et du nouveau plan parcellaire correspondant aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral mentionné au III de l'article L.121-14 du Code rural et de la pêche maritime ;

- L'indication du ou des maîtres d'ouvrage des travaux connexes prévus à l'article L.123-8 du Code rural et de la pêche maritime, avec pour chacun d'eux l'assiette des ouvrages qui leur est attribuée, et le programme de ces travaux arrêtés par la commission communale d'aménagement foncier avec l'estimation de leur montant et de la part qui revient aux propriétaires et aux communes ;

- L'étude d'impact et son résumé non technique définie à l'article R.122-5 du Code de l'environnement et l'avis de l'autorité environnementale mentionné aux articles L.122-1 et L.122-7 du Code de l'environnement, ainsi que la réponse écrite du maître d'ouvrage à l'avis de l'autorité environnementale ;

- Un registre d'enquête destiné à recevoir les réclamations et observations des intéressés et du public.

Les documents désignés ci-dessus seront déposés en mairie de MAISONSGOUTTE où ils pourront être consultés du 27 août 2024 au 27 septembre 2024 inclus, aux heures d'ouverture de la mairie, à savoir les mardis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 et publiés sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant toute la durée de l'enquête publique.

Le siège de l'enquête publique est situé à la mairie de MAISONSGOUTTE, 1 rue de Kuhnenschach 67220 MAISONSGOUTTE, où toute correspondance postale relative à l'enquête peut être adressée à l'attention de Monsieur Benjamin BOURLIER, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, comme commissaire enquêteur titulaire (Madame Frédérique KELLER a été désignée comme commissaire enquêteur suppléant).

Monsieur Benjamin BOURLIER, se tiendra à la disposition du public, au Foyer Saint-Antoine, 16 rue Wagenbach 67220 MAISONSGOUTTE :
- le mardi 27 août 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,
- le samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00,
- le vendredi 27 septembre 2024 de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00,

pour y recevoir les réclamations et les observations des intéressés.

Un avis portant ces indications est affiché en mairie de MAISONSGOUTTE et publié sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci. A l'issue de l'enquête, la copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur pourra être consultée en mairie de MAISONSGOUTTE aux jours et heures d'ouverture de la mairie et sur le site internet de la Collectivité européenne d'Alsace (<http://www.alsace.eu>) pendant une durée d'un an à l'issue de l'enquête publique.

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'environnement, le public pourra également transmettre par courrier électronique, ses observations et propositions, pendant toute la durée de l'enquête et jusqu'à la fin de celle-ci, à l'adresse électronique suivante : epafaf.maisonsgoutte@alsace.eu

La commission communale d'aménagement foncier statuera sur les réclamations et observations formulées lors de l'enquête. Les décisions de la commission communale d'aménagement foncier seront notifiées aux intéressés et publiées en mairie de MAISONSGOUTTE.

En application des articles L.123-13, D.127-4 et D.127-6 du Code rural et de la pêche maritime :

- le renouvellement de la publicité légale antérieure relative aux droits réels autres que les privilèges et hypothèques a lieu par la mention de ces droits dans le procès-verbal d'aménagement foncier ;

- les inscriptions d'hypothèques et privilèges prises avant la date de clôture des opérations ne conservent leur rang antérieur sur les immeubles attribués que si elles sont renouvelées à la diligence des créanciers dans le délai de six mois après la clôture des opérations.

Il est rappelé qu'en vertu des prescriptions de l'article L.121-19 du Code rural et de la pêche maritime et de l'arrêté du président du Conseil Départemental du 25 novembre 2016 fixant la liste des travaux dont la préparation et l'exécution sont soumises à autorisation jusqu'à la clôture des opérations d'aménagement foncier de MAISONSGOUTTE, la préparation et l'exécution des travaux suivants de nature à modifier l'état des lieux et qui ne sont pas d'intérêt collectif, sont soumises à autorisation du Président du Conseil de la Collectivité européenne d'Alsace, après avis de la commission communale d'aménagement foncier, à l'intérieur du périmètre soumis aux opérations d'aménagement foncier : les plantations d'arbres, la destruction de tous les espaces boisés visés à l'article L.342-1 du Code forestier, ainsi que de tous boisements linéaires, haies et plantations d'alignement et arbres isolés, l'établissement de clôtures, la création ou suppression de chemins ou fossés, l'exécution de fouilles (sauf sur les parcelles bâties), les travaux préparatoires à la construction de bâtiments (sauf sur les parcelles bâties), le retournement des prairies naturelles.

En outre, le bornage des nouvelles parcelles ayant été effectué et signalé par des piquets, il est impérativement demandé aux propriétaires et exploitants de laisser les bornes en place.

Si par accident une borne est enlevée, il y a lieu de la signaler au géomètre. Celle-ci ne peut être réimplantée par l'exploitant ou le propriétaire qui s'exposeraient à des sanctions.

À Strasbourg, le 22 mai 2024

Le Président
Pour le Président, par délégation,
Le Directeur-adjoint de l'Environnement et de l'Agriculture
Chef du Service Foncier, Agriculture et Sylviculture,
Signé : Dominique STEINMETZ

LA MUSE

LA MUSE, Ecole de Musique et de Danse invite à son Assemblée Générale Ordinaire et Extraordinaire le lundi 16 septembre 2024 à 10 h à l'Espace Concordia 50, rue principale à DAUEN-DORF

En cas de non atteinte du Quorum elle se tiendra lundi 30 septembre 2024 à 20h à la même adresse.

Le Président,
LUTZ Fernand

ASSOCIATION

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG
Dissolution d'association

L'association EUROPE ETUDES dont le siège se situe au 61 Avenue de la Forêt-Noire, 67085 Strasbourg, inscrite au volume 32 folio n° 57 au tribunal judiciaire de Strasbourg a décidé sa dissolution lors de l'Assemblée Générale Extraordinaire du 23/08/2024.

Monsieur POILLERAT Matéo demeurant à 8 Rue Jacques Kablé 67170 Brumath a été nommé(e) en tant que liquidateur.

Les éventuels créanciers sont invités à notifier leurs prétentions selon l'article 50 alinéa 1er du code civil local.

ASSOCIATION

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE STRASBOURG
Registre des associations

Il a été inscrit le 23/08/2024 Au registre des associations du Tribunal judiciaire de STRASBOURG N°AMALIA : A2024STR000220 L'association : ASSOCIATION MONDIALE D'ENDOSCOPIE BARIATRIQUE (BEWA)

Ayant son siège : 27 Avenue de la Forêt Noire 67000 STRASBOURG Les statuts ont été adoptés le : 12/04/2024

L'association a pour objet : de faire progresser le domaine de l'endoscopie bariatrique et métabolique par la recherche, l'éducation et la collaboration et amélioration des résultats pour les patients, ainsi que la promotion de l'innovation dans l'utilisation des procédures endoscopiques pour le traitement de l'obésité et des conditions métaboliques connexes.

La direction se compose de : Présidente : Mme STIER Christine Vice-Présidente : Mme PERRETTA Silvana

TréSORIER : M. BHANDARI Mohit Secrétaire : M. BOSKOSKI Ivo

COMMUNE DE SUNDHOUSE

Enquête publique

Élaboration du Plan local d'urbanisme

Par arrêté municipal du 18 juin 2024, il sera procédé à une enquête publique sur le projet d'élaboration du plan local d'urbanisme, qui a pour objet :

- Maitriser le développement urbain en limitant l'étalement linéaire ;
- Préserver le cadre de vie : encadrer les nouvelles constructions en autorisant des formes contemporaines en périphérie ;
- Favoriser le parcours résidentiel local à travers une offre en logements diversifiée respectueuse du paysage urbain ;
- Améliorer le traitement des franges urbaines, et maintenir la coupure verte avec Wittisheim ;
- Préserver les espaces à forte valeur environnementale et éviter le mitage des espaces agricoles ;
- Améliorer le maillage viaire notamment en renforçant les liaisons cyclables inter-communales vers le Collège ;
- Soutenir le tissu économique communal (zone d'activités et commerces de proximité) et les exploitations agricoles ;
- Compléter l'offre existante en équipements de tourisme et loisirs.

Le dossier se déroulera sur une durée de 30 jours consécutifs :

du lundi 26 août 2024 à 9h00 au mardi 24 septembre 2024 à 17h30 heures
Madame BRAUN BECK, juriste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur et Madame MAHLER-KNEPFLE, urbaniste, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur suppléante par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg. Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante :

<https://www.registre-numerique.fr/plu-sundhouse>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Lundi, mercredi et jeudi de 8h à 12h
- Mardi de 8h à 12h et de 13h30 à 17h30
- Vendredi de 8h à 12h et de 14h à 18h

Ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête publique :
- Samedi 14 septembre 2024 de 09h00 à 12h00

La commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie les :

- Vendredi 30 août 2024 de 10h00 à 12h00
- Lundi 09 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Samedi 14 septembre 2024 de 9h00 à 12h00
- Mardi 24 septembre 2024 de 15h00 à 17h30

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignants sur le registre d'enquête déposé à la mairie
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame la commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 1 place Crinoline – 67920 Sundhouse
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : plu-sundhouse@gmail.com, registre-numerique.fr

Le dossier de PLU comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

Le projet de PLU étant susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement de l'Etat voisin, le dossier d'enquête publique et les informations relatives à l'enquête lui ont été transmis.

L'autorité responsable du projet de PLU est la commune de Sundhouse représentée par son Maire Monsieur Mathieu KLOTZ et dont le siège administratif est situé 1 place Crinoline – 67920 SUNDHOUSE. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse. Il est aussi possible de demander un exemplaire du dossier d'enquête ou une copie des observations du public, aux frais du demandeur, jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions de la commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Le rapport et les conclusions de la commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, à la mairie et sur les sites internet de la commune et de l'enquête publique pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

CONSTITUTION



FIBA
3 rue Maurice Koechlin
67500 HAGUENAU
droidesaffaires@groupe-fiba.fr

EVOLIS

Société par actions simplifiée
au capital de 1.000,- euros
15 Rue de Sessenheim
67620 SOUFFLENHEIM
RCS STRASBOURG en cours

Suivant acte SSP du 21/08/2024 il a été constituée une SAS dénommée :

EVOLIS
Capital social : 1.000,- euros.
Siège social : 15 Rue de Sessenheim
67620 SOUFFLENHEIM

Objet : La souscription, l'achat, la vente et la gestion de titres ou de droits sociaux de toutes sociétés, françaises ou étrangères, cotées ou non cotées ; La réalisation de prestations de siège et la conclusion de conventions management fees ; L'acquisition, la cession, la propriété, l'échange, l'administration et la gestion de tous placements tels que valeurs mobilières, titres, droits sociaux, parts d'intérêts, de toute nature, y compris les instruments financiers à terme et les opérations assimilées ; La réalisation de toutes opérations financières, y compris immobilières, l'emploi de fonds et valeurs ; L'acquisition, la construction, la prise en crédit-bail, l'administration, la gestion par location ou autrement de tous immeubles et biens immobiliers, la vente de tous immeubles et biens immobiliers ; l'administration, la mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement des biens sociaux ; L'obtention de toute ouverture de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garanties réelles ; De manière générale la gestion de tout patrimoine mobilier et immobilier

Président : M. Cyrille KELLER demeurant 1 Rue des Boulangers 67620 SOUFFLENHEIM

Directeur Général : M. Marc KELLER demeurant 15A Rue de Sessenheim 67620 SOUFFLENHEIM

Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts.

Clause d'admission : Tout associé peut participer aux assemblées quel que soit le nombre de ses actions, chaque action donnant droit à une voix.

Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de STRASBOURG.

Rejoignez-nous sur notre page Facebook

L'Est agricole et viticole - Le Paysan du Haut-Rhin



SCP Laurent RITTER et Olivier RITTER
Notaires associés
2 rue des Aulnes
67360 WOERTH
Tél. 03 88 09 30 03

SCI LES GORBIOTS

Aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier RITTER, notaire à WOERTH, le 19 août 2024, il a été constituée une société civile immobilière aux caractéristiques suivantes :

Dénomination : SCI Les Gorbiots
Siège : LAMPERTHEIM, 10, rue Louis Pasteur

Durée : 99 ans à compter de l'immatriculation au RCS

Capital : 400 parts de 1,00 € chacune, numérotées de 1 à 400.

Objet : l'acquisition, la gestion et, plus généralement, l'exploitation par la location, ou autrement, de tous biens ou droits immobiliers à quelque endroit qu'ils se trouvent situés,

- la prise de participation dans toutes sociétés immobilières,

- la réalisation de tous travaux de construction, d'amélioration, de rénovation ou d'agrandissement dans les biens immobiliers de la société ;

- la gestion, l'entretien et la mise en valeur par tous moyens et notamment par bail, location ou autrement de ces immeubles, ainsi que la réalisation de tous travaux de transformation, améliorations et installations nouvelles conformément à leur destination ;

- l'obtention de toutes ouvertures de crédit et facilités de caisse, avec ou sans garanties ou hypothèques ;

- l'emprunt de deniers avec affectation hypothécaire des biens et droits immobiliers appartenant à la société en garantie de remboursement ;

- le cautionnement solidaire ou simplement hypothécaire pour garantir tous emprunts que les associés pourraient souscrire en vue de répondre aux appels de fonds de la société ;

- et généralement toutes opérations de quelque nature qu'elles soient, pouvant être utiles à la réalisation effective de l'objet social, pourvu qu'elles ne modifient en rien le caractère civil de la société.

Apports en numéraire : 400,00- €
Gérants :

- Madame Nathalie GOBERT née NEVEU demeurant à LAMPERTHEIM (67450), 10, rue Louis Pasteur

- Monsieur Eric GOBERT demeurant à LAMPERTHEIM (67450), 10, rue Louis Pasteur

Clause d'agrément : Les parts sociales sont librement cessibles ou transmissibles entre associés, entre conjoints ou partenaires, ascendants ou descendants, parts des associés, même si le conjoint, partenaire, ascendant ou descendant cessionnaire n'est pas associé. Elles ne peuvent être cédées à des tiers non associés autres que le conjoint, les ascendants ou descendants du cédant, qu'avec le consentement de l'unanimité des associés. L'agrément est de la compétence de la collectivité des associés se prononçant à l'unanimité.

Immatriculation : la société sera immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de STRASBOURG.

Pour insertion,
Olivier RITTER, Notaire



67680 EPFIF
1 rue des Bergers
aec.expertise@orange.fr

BAM

Suivant acte SSP du 1^{er} juillet 2024, il a été créé pour une durée de 99 ans une société par actions simplifiée au capital de 2 000 € dénommée BAM qui sera immatriculée au RCS de COLMAR, avec siège social à 67600 SELESTAT 1A Rue Madeleine Wiederkehr ayant pour objet « l'activité de restauration rapide ambulante de type Food Truck, vente à emporter ou en livraison de tous produits alimentaires et boissons, traiteur pour des événements privés, publics ou associatifs, sous réserve des autorisations administratives appropriées, organisation d'événements culinaires ou toutes autres manifestations proposant de la restauration rapide, location du véhicule de restauration mobile sans chauffeur à des particuliers ou des professionnels, ainsi que l'achat, la vente et la location de tout matériel en rapport direct ou non avec son objet social en ce compris tout mobilier, vêtement, et objet de décoration, ainsi que de toute denrée alimentaire brute ou élaborée ainsi que de toute boisson. L'exploitation par tous moyens d'un fonds de commerce de restaurant et plus généralement toutes opérations de commercialisation de produits et de services non soumis à réglementation, notamment toutes affaires à la commission ».

Monsieur BRINGIA Alexandre demeurant 67600 SELESTAT 1A rue Madeleine Wiederkehr a été nommé président pour une durée indéterminée. Tout associé a le droit de participer aux décisions collectives quel que soit le nombre d'actions qu'il possède, dès lors que ses titres sont inscrits à un compte ouvert à son nom. Chaque associé a autant de voix qu'il possède d'actions, sans limitation. Toute cession ou transmission d'actions est soumise à l'agrément préalable des associés décidé à la majorité des deux tiers des voix égales aux actions composant le capital social. Pour avis.

Par acte constitutif en date du 30 juillet 2024, il a été créée une société civile immobilière dénommée :

SCI JULIA
Objet social : L'acquisition, l'administration, la gestion par location et la vente de tout immeuble et bien immobilier.

Siège social : 2 Rue Plaetzerbach 67370 STUTZHEIM OFFENHEIM
Capital : 1.000 euros

Gérance : Monsieur Kris HOHWALD, demeurant 4 Rue de l'Eglise L-3833 Schifflange (LUXEMBOURG)

Clause d'agrément : Les statuts contiennent une clause d'agrément des cessions de parts.

Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de STRASBOURG.

RONAHI

Dénomination : RONAHI
Nom Commercial : PIKNIK
Forme : SASU

Siège social 9 Grand Rue 67140 BARR
Objet : Epicèrie, alimentation générale, restauration rapide sur place et à emporter.

Durée : 99 ans
Capital : 100 Euros
Président : M.KARAKUS IBRAHIM, demeurant 2 Grand Rue 67140 BARR

Immatriculation : RCS STRASBOURG



FIBA
7, avenue de l'Europe
Espace Européen de l'Entreprise
67300 SCHILTIGHEIM
droidesaffaires@groupe-fiba.fr

GS INVEST

Société civile au capital de € 173.000,-
Siège social :
69 RUE DE LA REPUBLIQUE
67720 WEYERSHEIM
En cours d'immatriculation au RCS de STRASBOURG

Avis est donné de la constitution le 10/01/2024 d'une société présentant les caractéristiques suivantes :

- FORME : Société civile
- DENOMINATION : GS INVEST
- SIEGE SOCIAL : 69 rue de la République 67720 WEYERSHEIM

- OBJET : gestion à titre civil de tous biens mobiliers et immobiliers, de toutes participations dans toutes sociétés, acquisition, gestion et cession de toutes valeurs mobilières et de tous biens immobiliers

- DUREE : 99 ans
- CAPITAL : 173.000 € constitué exclusivement d'apports en nature de parts sociales des sociétés suivantes : SARL LE STAMMTISCH (RCS STRASBOURG 977 767 250), SARL SSG (RCS STRASBOURG 497 946 079), SAS IMMO-R (RCS STRASBOURG 919 518 183), SCI KGE (RCS STRASBOURG 949 332 951) et SCI LA REPUBLIQUE (RCS STRASBOURG 905 004 552)

- GERANCE : Monsieur Sébastien GIUFFRIDA, demeurant 33a rue des Fossés 67720 WEYERSHEIM

- CESSION DE PARTS : Les cessions de parts sociales, même entre associés, ou au conjoint ou ascendant du cédant, sont soumises à un droit de préemption de chaque associé puis à un agrément de la gérance.

- IMMATRICULATION : au RCS de STRASBOURG

Pour avis



FIBA
20 rue des Rustaus
67700 Monswiller
droidesaffaires@groupe-fiba.fr

SCI ENEA

Société civile immobilière
au capital de 1 000 euros
Siège social : 19 rue de l'Elbe,
67100 STRASBOURG
RCS STRASBOURG en cours

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à Strasbourg du 23.08.2024, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société civile immobilière
Dénomination sociale : SCI ENEA
Siège social : 19 rue de l'Elbe

Objet social : l'acquisition de tout bien immobilier, l'administration et l'exploitation par bail, la mise en hypothèque, la location dudit bien immobilier et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement

Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 1 000 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire
Cogérance : Monsieur Alain MATTES demeurant 59 Grand Rue 67700 SAVERNE

Clauses relatives aux cessions de parts : agrément requis dans tous les cas
agrément des associés représentant au moins les trois-quarts des parts sociales
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG.

Pour avis
La Gérance



FIBA
3 rue Maurice Koechlin
67500 HAGUENAU
droidesaffaires@groupe-fiba.fr

CHEZ YVANN ET JOSEPHA

Société civile immobilière
au capital de 1.000,- euros
Siège social : 11 Route de Wattenheim
67270 SCHWINDRATZHEIM
RCS STRASBOURG en cours

Par acte SSP en date du 20/08/2024, il a été constituée une Société Civile Immobilière dénommée :

CHEZ YVANN ET JOSEPHA
Objet social : l'acquisition de tout bien immobilier, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement dudit bien immobilier et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ; l'acquisition de tout terrain, l'exploitation et sa mise en valeur et l'exploitation par bail ou autrement de cette construction qui restera la propriété de la Société.

Siège social : 11 Route de Wattenheim 67270 SCHWINDRATZHEIM
Capital : 1.000,- euros

Gérance : M. Yannick WILL demeurant 11 Route de Wattenheim 67270 SCHWINDRATZHEIM et Mme Vicky WILL demeurant



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Mathieu KLOTZ, Maire de la commune de SUNDHOUSE, certifie que **l’avis d’enquête publique** et **l’arrêté municipal du 18 juin 2024**, concernant **l’élaboration du Plan Local d’Urbanisme**, ont été affichés du 24/06/2024 au 26/09/2024.

Le Maire,

Mathieu KLOTZ

