

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SUNDHOFFEN

Lundi 15 avril 2024 - Mercredi 15 mai 2024

Décisions de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 11 mars 2024
Arrêté n°26 de Monsieur le Maire de Sundhoffen en date du 25 mars 2024



Commissaire enquêtrice : Mme Sabrina Philipps

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

SOMMAIRE

PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE	5
1 GENERALITES.....	6
1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	6
1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE	6
1.3 DESCRIPTION DU PROJET	6
1.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE	8
1.5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
1.6 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	8
2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	13
2.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE PUBLIQUE.....	13
2.2 DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE	13
2.3 PUBLICITE DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	14
2.4 CLIMAT DE L'ENQUETE.....	15
2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE.....	15
2.6 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	16
2.7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE	17
2.8 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE (MEMOIRE EN REPONSE)	17
2.9 OBSERVATIONS DU PUBLIC	17
PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE	31
1 RAPPEL DU PROJET	32
2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL.....	32
2.1 INFORMATION DU PUBLIC	32
2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC	32
2.3 DOSSIER D'ENQUETE	33
3 CONCLUSIONS MOTIVEES	34
3.1 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX AU REGARD DES AVIS FORMULES PAR LA POPULATION ET PAR LES PPA.....	34
3.2 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRIX AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE.....	36

3.3	AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT.....	37
3.4	CONCLUSION GLOBALE.....	37

PARTIE 1 - RAPPORT DE LA COMMISSAIRE ENQUÊTRICE

Projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Sundhoffen

Lundi 15 avril 2024 - mercredi 15 mai 2024

Madame Sabrina Philipps, commissaire enquêtrice désignée le 11 mars 2024 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg et chargée par arrêté de Monsieur le Maire de la commune de Sundhoffen du 25 mars 2024 de conduire l'enquête publique,

rapporte ce qui suit :

1 GENERALITES

1.1 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique porte sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Sundhoffen.

Le maître d'ouvrage en charge de ce projet est la commune de Sundhoffen qui est également l'autorité organisatrice de l'enquête :

1 rue de la Maire
68280 SUNDHOFFEN

A l'issue de l'enquête, la commune pourra prendre une délibération d'approbation du projet de modification du PLU.

1.2 CADRE JURIDIQUE ET REGLEMENTAIRE

Les textes régissant l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme sont encadrés par les articles suivants :

S'agissant du champ d'application et de l'objet de l'enquête publique :

- Article L153-19 du code de l'urbanisme.

S'agissant de la procédure à suivre et du déroulement de l'enquête publique :

- Articles L.123-3 à L.123-18 du Code de l'Environnement (procédure et déroulement de l'enquête publique)
- Articles R.123-2 à R.123-21 du Code de l'Environnement (organisation de l'enquête publique, désignation du commissaire enquêteur, composition du dossier d'enquête, publicité de l'enquête, observations et propositions du public, clôture de l'enquête, rapport et conclusions).
- Décision du 20 juin 2022 du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur
- Arrêté n°26 du Maire de Sundhoffen prescrivant l'ouverture et l'organisation d'une enquête publique

La modification du plan local d'urbanisme n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable car elle n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale. (cf. § 1 b) de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme).

Seules les dispositions modifiées, exposées dans la notice du dossier, peuvent faire l'objet de questions ou de remarques.

1.3 DESCRIPTION DU PROJET

La commune de Sundhoffen souhaite prendre en compte l'évolution de l'urbanisation et des derniers projets urbains dans son document d'urbanisme approuvé en 2019 et mettre en place de nouvelle.

La modification du PLU porte principalement sur :

- la modification des articles UA et UB 2.1.10 et 1AU 2.1.8,
- la création de 2 emplacements réservés, le premier en zone UA et le second en zone UB,
- l'adaptation des règles en 1AU pour l'OAP Route de Sainte Croix en Plaine,
- l'adaptation des règles en 1AUe pour l'OAP rue des artisans.

La commune a décidé de modifier les OAP pour tenir compte de l'évolution des projets sur les sites 1AU et 1AUe.

L'instauration des emplacements réservés permet de tenir compte de l'évolution à la fois des besoins en équipements scolaires/périscolaires (ER6) et des besoins des clubs sportifs très dynamiques de la commune (ER7).

L'augmentation du recul de 1 mètre des constructions par rapport aux limites séparatives permet de garantir une bonne distance et de favoriser la circulation sur une même parcelle.

Ces évolutions ne vont pas à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en 2019. Elles permettent de le consolider.



Vue sur le futur accès à la zone IAUe



Ancien chemin d'exploitation dans le prolongement de la rue Philippe Husser



Vue sur la route de Sainte-Croix-en-Plaine



Vue sur une partie de l'emprise foncière concernée par l'ER6 dans le prolongement de l'école



Vue sur la parcelle concernée par l'ER7

La visite de terrain des sites concernés par la modification a permis à la commissaire enquêtrice de comprendre les projets de la commune.

1.4 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique a été élaboré par l'ADAUHR-ATD et la commune de Sundhoffen. Il comprend les pièces suivantes :

Pièce 1-Le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

1. La note de présentation
2. Le règlement écrit
3. Le règlement graphique
4. Les OAP
5. Annexe rubrique 6 – Autoévaluation
6. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
7. Note R123-8 modification n°1 du PLU de Sundhoffen

Pièce 2- Les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU

1. Avis conforme de la MRAe
2. Avis de la Chambre d'Agriculture
3. Avis de la CDEPNAF
4. Avis du SCOT
5. Avis de la CCI
6. Avis de la CeA
7. Avis de la SNCF
8. Avis du Préfet

Pièce 3 Autres pièces

1. Délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2024
2. Arrêté 26 du 25 mars 2024
3. Arrêté 30 du 5 avril 2024 modifiant l'article 8 de l'arrêté 26

1.5 MISE A DISPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Un dossier papier a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête publique à la Mairie de Sundhoffen (1 rue de la Mairie 68280 SUNDHOFFEN).

Un dossier informatique a été publié sur le site internet de la commune de Sundhoffen www.sundhoffen68.fr, où il était consultable et téléchargeable. Une consultation régulière de la commissaire enquêtrice du site internet a permis de vérifier la continuité de la publication numérique.

1.6 ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement. La notice résume et explique clairement les changements provoqués par le projet d'évolution du PLU de manière didactique sous forme d'avant/ après modifications.

1.6.1 PIÈCE 1 – LE DOSSIER DU PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. La note de présentation
2. Le règlement écrit
3. Le règlement graphique
4. Les OAP
5. Annexe rubrique 6 – Autoévaluation
6. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
7. Note R123-8 modification n°1 du PLU de Sundhoffen

1.6.1.1 Analyse du commissaire enquêteur sur la note de présentation

Pièce maîtresse du dossier de modification, la note de présentation relate toutes les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la modification du PLU. Elle rend accessible le projet par une présentation claire et synthétique des 4 modifications.

Ses points forts sont les visuels proposés avant/ après. Ils permettent très rapidement de voir et de comprendre les évolutions proposées autant dans les OAP, que sur le plan de zonage.

En ce qui concerne, les modifications de règlement, elles sont signalées en bleu dans le texte. Cette représentation a permis au public d'identifier rapidement les prescriptions modifiées. La lecture du document a été facilitée.

1.6.1.2 Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement écrit

L'intégralité du règlement écrit a été versé à l'enquête publique. Ce qui a été fort utile pour le public et lors des permanences, d'avoir une vision globale des règles applicables dans les zones.

Les évolutions du règlement étaient signalées en rouge dans le texte et à la suite du sommaire pour une meilleure lecture.

1.6.1.3 Analyse du commissaire enquêteur sur le règlement graphique

Seuls les extraits de zonage modifiés figuraient au dossier d'enquête, avec un avant/après. Il s'agissait en particulier de matérialiser les 2 nouveaux emplacements réservés.

La nouvelle liste des emplacements réservés a également été ajoutée, elle devra figurer au nouveau plan de règlement.

1.6.1.4 Analyse du commissaire enquêteur sur les orientations d'aménagement et de programmation modifiées

Les schémas des orientations d'aménagement sont simples et permettent d'appréhender rapidement le projet envisagé sur les 2 sites faisant l'objet d'une modifications.

OAP modifiées secteur SUD de Sainte-Croix en Plaine

La modification apportée à l'OAP permet de mettre à jour le plan suite à l'urbanisation de la partie est.

Le nouveau schéma propose une localisation de l'accès principal dans une section routière plus adaptée, en dehors du virage. De plus, il déplace l'écran végétal à vocation paysagère du côté Ouest pour améliorer et garantir la sécurité de circulation.

Une nouvelle mesure a été prise pour favoriser l'insertion paysagère du secteur Ouest avec la protection des 2 noyers. (voir photo)



La partie Est a été exclu du schéma de principe de l'OAP (page 9) car déjà bâtie, or le périmètre affiché page 7 l'intègre toujours. **Pour une meilleure compréhension, il serait utile de retirer le secteur bâti de l'OAP pour une meilleure compréhension. Le zonage aussi pourrait évoluer dans ce sens et basculer la partie bâtie dans la zone urbaine.**

On peut regretter qu'aucune attente ne soit explicitement formulée pour l'accès de la zone IAU à l'ouest de la route et de la possible mutualisation avec l'accès du secteur est. L'OAP stipule que : « en dehors du point de jonction avec la rue de Sainte-Croix-en Plaine, aucune voie ne pourra prendre accès sur cette route ».

OAP modifiées extension de la zone artisanale (IAUe)

Le PLU actuel prévoit la création d'une voie de desserte interne à la zone IAUe. Cette desserte n'est plus d'actualité puisqu'une seule entreprise étendra son activité dans la zone, à partir de la zone de retournement.

Les évolutions affichées sont cohérentes avec la nouvelle situation. Elles permettent dans une certaine mesure de optimiser la consommation foncière.

1.6.1.5 Analyse du commissaire enquêteur sur l'autoévaluation

L'autoévaluation est la pièce du dossier qui analyse pour chaque modification apportée au PLU ses incidences sur l'environnement, sur le paysage, sur les déplacements ou encore les réseaux et les équipements.

Les emplacements réservés 6 et 7 ont des incidences positives sur les réseaux et équipements de la commune.

Les autres modifications n'ont que très peu d'incidences car elles ne remettent pas en cause les grands équilibres du projet communal. Le zonage est inchangé. La commissaire enquêtrice rejoint la conclusion de l'autoévaluation : **les impacts de ces mesures sur l'environnement n'entraînent pas a priori d'incidences négatives.**

1.6.1.6 Analyse du commissaire enquêteur sur l'examen au cas par cas : cartographies

Les cartographies présentes dans cette pièce du dossier permettent d'apprécier le projet de modification aux regards des enjeux environnementaux (trames écologiques, protection réglementaire, natura 2000, Znieff ...), de l'exposition aux risques naturels et technologiques, ...

Cette pièce permet d'illustrer et de confirmer les conclusions de l'autoévaluation.

1.6.1.7 Analyse du commissaire enquêteur sur la note de présentation de l'enquête publique

La maîtrise d'ouvrage a intégré une note de présentation de la modification de PLU conformément à l'article R 123-8 du code de l'environnement.

1.6.2 PIÈCE 2 : LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET DE LA MISSION RÉGIONALE DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

8 avis des personnes publiques associées ont été transmis avant le démarrage de l'enquête publique et font partie intégrante du dossier soumis à enquête publique.

1.6.2.1 Avis conforme de la MRAE

La MRAE a rendu son avis le 11 janvier 2024. Elle a considéré que le projet de modification n'est pas soumis à évaluation environnementale.

La MRAE a rappelé les enjeux de la loi climat et résilience du 22 août 2021 et son objectif Zéro Artificialisation Nette.

1.6.2.2 Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable dans la mesure où les 4 points de la modification du PLU s'appliquent à la zone urbaine et n'impactent pas les zones exploitées par l'agriculture.

1.6.2.3 Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

Le dossier comportait également un courriel du secrétariat de la CDPENAF indiquant que les modifications apportées au PLU « ne font pas l'objet d'une saisine obligatoire de la commission ».

1.6.2.4 Avis du comité syndical du Schéma de Cohérence Territoriale Colmar Rhin Vosges

Le comité syndical du SCOT Colmar Rhin Vosges a formulé un avis favorable sans réserve au projet de modification du PLU de Sundhoffen.

1.6.2.5 Avis de la Chambre de Commerce et de l'Industrie

La Chambre de Commerce et de l'Industrie dans son avis salue l'intérêt de la commune dans la pérennisation de ces entreprises. Elle a émis l'observation suivante au sujet de l'OAP de la zone IAUe : « Pour une meilleure compréhension, les termes utilisés pour la voirie partagée dans le texte et dans le schéma sont à uniformiser (voie ou espace). »

1.6.2.6 Avis de la CeA

La CeA souligne les aspects positifs des évolutions proposées par la modification du PLU : pour le côté est, l'accès à la RD 45 est déplacé vers le nord pour une meilleure visibilité. Pour le côté ouest, la protection des 2 noyers dans l'opération. Toutefois, elle regrette le manque de précisions sur les conditions d'accès à la RD45 du côté ouest du secteur.

En conclusion, la CeA s'interroge également sur la délimitation de l'OAP qui intègre une zone déjà bâtie. Elle invite la commune à s'assurer que ce point n'est pas bloquant.

1.6.2.7 Avis de la SNCF

Le courriel de la SNCF joint à l'enquête publique indique que la SNCF n'a pas d'avis à émettre.

1.6.2.8 Avis du Préfet

Les services de l'État (DDT) demandent l'intégration de la partie est de la zone 1AU1 dans le périmètre de l'OAP et invitent la commune à prévoir des liaisons douces au sein de la zone 1AU1 dans le respect de l'orientation 2 du PADD.

1.6.3 *PIECE 3 : La délibération et les arrêtés municipaux*

Les 2 délibérations ont permis au public de comprendre le contexte dans lequel s'inscrit le projet de modification du PLU, ainsi que l'enquête publique.

Le contenu de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique est conforme à l'article R. 123-9 du Code de l'Environnement.

2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 DEMARCHES PRELIMINAIRES A L'ENQUETE PUBLIQUE

2.1.1 *Prise en compte du dossier d'enquête*

Le dossier d'enquête en version numérique a été transmis le 21 mars 2024 à la commissaire enquêtrice.

2.1.2 *Réunion de présentation du projet*

Le projet a été présenté à la commissaire enquêtrice par M. le Maire, lors d'une réunion qui s'est tenue le 28 mars 2024 dans les locaux de la mairie et en présence des services administratifs.

2.1.3 *Concertation avec l'autorité organisatrice*

L'autorité organisatrice et la commissaire enquêtrice ont défini ensemble les modalités de déroulement de l'enquête publique notamment en ce qui concerne :

- le nombre, les locaux, et la durée des permanences,
- l'usage de l'adresse courriel, à défaut d'un registre dématérialisé,
- la transmission des observations du public par courrier et par courriel pendant la durée de l'enquête.

2.1.4 *Visite de site*

La commissaire enquêtrice s'est rendu par ses propres moyens sur les sites concernés par le projet de modification le jeudi 28 mars 2024.

Les 2 emplacements réservés ont été visité, ainsi que les 2 zones à urbaniser faisant l'objet d'une modification de leurs OAP respectives. La commissaire enquêtrice a pu ainsi mieux appréhender le projet de la commune et les remarques du public lors des permanences.

2.2 DATES ET SIEGE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 31 jours consécutifs, du lundi 15 avril 2024 à 8h00 au mercredi 15 mai 2024 à 18h00. Les dates, lieux et horaires des permanences ont été définies après concertation avec le Maître de l'Ouvrage.

Le siège de l'enquête publique:

Mairie de Sundhoffen
1 rue de la Mairie
68280 Sundhoffen

En application de l'article de l'arrêté 26 du 25 mars 2024 du Maire de Sundhoffen, la commissaire enquêtrice, s'est tenu à la disposition du public en assurant 5 permanences aux dates, heures et lieux suivants :

Dates	Heures	Lieux
Mercredi 17 avril 2024	9h00 à 12h00	Mairie de Sundhoffen 1 rue de la Mairie
Jeudi 25 avril 2024	9h00 à 12h00	

Samedi 4 mai 2024	9h00 à 12h00	68280 Sundhoffen
Lundi 6 mai 2024	17h00 à 19h00	
Mercredi 15 mai 2024	15h00 à 18h00	

2.3 PUBLICITE DE L'OUVERTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'avis d'enquête publique a été publié via plusieurs media.

2.3.1 *Par voie de presse régionale*

	Les Dernières Nouvelles d'Alsace	L'ami du peuple
1er avis d'ouverture de l'enquête	27 mars 2024	17 avril 2024
2ème avis d'ouverture de l'enquête	28 mars 2024	17 avril 2024

2.3.2 *Par voies d'affichage*

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été apposé sur le tableau d'affichage de la mairie et les fenêtres donnant sur la rue la plus passante. Cet affichage accessible et visible de tous a été réalisé au moins 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et maintenus durant toute sa durée.

Le contenu de l'avis affiché et sa forme est conforme à l'article R. 123-11 du Code de l'Environnement.

2.3.3 *Par voie d'internet*

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a également été publié le site internet de la commune de Sundhoffen : www.sundhoffen68.fr. La commissaire enquêtrice a eu l'occasion de vérifier à plusieurs reprises la présence de l'information sur le site officiel.

2.4 CLIMAT DE L'ENQUETE

L'enquête publique s'est déroulée dans un climat serein. La population s'est largement déplacée.

Même si le PLU n'évolue que très peu dans le cadre de cette modification, le projet a suscité de vifs intérêts de la part des habitants et notamment des riverains de la zone IAU route de Sainte-Croix-en-Plaine.



La salle du conseil municipal, située au rez-de-chaussée, mise à disposition de l'enquête était tout à fait adaptée à l'accueil du public.

Le registre située à l'entrée immédiate, était accessible à tous, accompagné d'1 dossier complet. Le public pouvait consulter le registre et le dossier aux horaires d'ouverture de la mairie

La salle du conseil municipal utilisée pour les permanences d'enquête

2.5 CLOTURE DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Conformément à l'article 3 de l'arrêté n°26 du 25 mars 2024 de la commune de Sundhoffen, l'enquête s'est terminée le mercredi 15 mai 2024 à 18h00. Le registre d'enquête a été collecté par la commissaire enquêtrice.

2.6 ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Le commissaire enquêteur a reçu 23 personnes lors des 5 permanences.

Le bilan de la fréquentation des permanences s'établit comme suit :

Date	Nombre de personnes reçues
Mercredi 17 avril 2024	3
Jeudi 25 avril 2024	5
Samedi 4 mai 2024	5
Lundi 6 mai 2024	8
Mercredi 15 mai 2024	2
Total	23

Durant la période d'ouverture de cette enquête publique, 23 contributions écrites ont été enregistrées.

Le bilan des observations est le suivant :

Courriels	8
Courriers	2
Registre papier	13
TOTAL	23

Les observations ont été référencées de la manière suivante :

REG pour les observations issues du registre, COUR pour les courriers, et MAIL pour les courriels adressés à la mairie durant l'enquête.

Le numéro attribué à chaque observation correspond à l'ordre chronologique d'enregistrement.

Les observations portées dans les registres papiers ou envoyées au commissaire enquêteur par courriers et par e-mail figurent aux annexes A1 à A3.

2.7 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Conformément à l'article R. 123-18 du Code de l'Environnement, la commissaire enquêtrice a établi un procès-verbal de synthèse des observations recueillies au cours de l'enquête publique. Ce document liste les points soulevés par le public et les questions du commissaire enquêteur (annexe A4).

Une réunion s'est tenue le jeudi 23 mai 2024 entre le commissaire enquêtrice et Monsieur le Maire. Cette réunion a été l'occasion d'échanger sur le climat de l'enquête publique, les thèmes et points particuliers du procès-verbal de synthèse qui soulèvent des interrogations et nécessitent des réponses précises.

Le procès-verbal a été remis en mains propre le jour-même. Il a été transmis par voie électronique le 26 mai 2024

Le commissaire enquêtrice a proposé au maître d'ouvrage d'établir un mémoire en réponse ce qui lui a permis, entre autres, de répondre aux avis des personnes publiques associées.

2.8 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE (MEMOIRE EN REPONSE)

Par courriel en date du 06 06 2024 (annexe A5), le Maître d'Ouvrage a adressé à la commissaire enquêtrice, les réponses au procès-verbal de synthèse.

Le maître d'ouvrage a répondu aux contributions selon les thèmes proposés, aux avis des PPA, ainsi qu'aux questions de la commissaire enquêtrice.

2.9 OBSERVATIONS DU PUBLIC

2.9.1 Tableaux de synthèse des observations du public

Tableau des observations inscrites au registre

REF	date	Nom	Synthèse de la contribution	pi	Modification concernée par la contribution	Thèmes de la contribution
REG1	17/04/2024		Le contributeur exprime sa satisfaction quant aux évolutions de l'OAP proposées.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	
REG2	17/04/2024		La contributrice exprime son opposition au projet de 2 petits immeubles qui vont générer de fortes nuisances.			NOUVEAU CARREFOUR DENSITE BATIE
REG3	25/04/2024		Elle souhaite obtenir des précisions quant à l'aménagement du futur carrefour. Les visiteurs sont venus prendre connaissance du dossier.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	
REG4	25/04/2024		La contributrice s'interroge sur le choix du site car sa localisation en entrée de ville et sa configuration ne lui semble pas idéale. Elle explique que le carrefour très dangereux/route de Sainte-Croix en Plaine en raison des flux importants et de la vitesse élevée. Elle décrit une topographie complexe dans le secteur Ouest. Elle s'interroge : comment va être aménagé l'accès à ce secteur ? Elle se demande aussi : pourquoi mettre une densité plus forte sur le secteur ouest ? Pourquoi pas à l'est qui est un ensemble plus grand ? La mise en place d'un dos d'âne n'est pas une bonne solution. Elle souhaiterait qu'une concertation du public soit organisée au sujet de l'aménagement de l'entrée sud.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR AMENAGEMENT ENTREE VILLE SUD DENSITE BATIE
REG5	25/04/2024		La personne décrit la dangerosité de la sortie sur la route de Sainte Croix en Plaine. Les riverains de la rue Philippe Husser ne peuvent d'ailleurs pas sortir parce que le carrefour est jugé dangereux. La contributrice s'oppose aux 2 petits immeubles en raison des multiples nuisances engendrées (secteur ouest). "Non au dos d'âne" (en entrée sud du village) Elle considère qu'il faut préserver le cerisier, au même titre que les 2 noyers en frange ouest.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR AMENAGEMENT ENTREE VILLE SUD DENSITE BATIE INSERTION PAYSAGÈRE
REG6	04/05/2024		La personne exprime son opposition au collectif prévu dans le secteur ouest et en particulier, ses fortes inquiétudes, quant aux nuisances générales et aux troubles anormaux du voisinage qui en découlerait. La topographie du site l'interroge, car il est fort probable qu'un remblais sera nécessaire pour créer l'accès. La personne s'oppose à l'urbanisation en raison des forts troubles de jouissance à venir. Le carrefour actuel est dangereux, le sera davantage. 3 accidents sont déjà à déplorer. La personne craint pour le maintien en l'état de la terrasse de sa maison qui est déjà remblayer. Il suggère de maintenir le cerisier. Et enfin regrette, l'absence de communication communale sur le projet.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	ACCES AUTOMOBILE SECTEUR OUEST DENSITE BATIE
REG7	04/05/2024		Les personnes sont venues prendre connaissance du dossier. La personne est venue prendre connaissance du dossier		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR DENSITE BATIE INSERTION PAYSAGÈRE
REG8	04/05/2024					
REG9	06/05/2024					
REG10	06/05/2024		Le projet de résidences seniors porté par la contributrice est empêché en raison de règles de stationnement très contraignantes. Les résidents ne seront pas en possession d'un véhicule. L'objectif étant de garder des personnes âgées du village le plus longtemps dans la communes. Elle demande un assouplissement des règles de stationnement pour permettre son projet. Le contributeur s'interroge sur la sécurité du futur carrefour. De nombreux accidents sont déjà à déplorer. La dangerosité du carrefour existant sera augmentée. Ne faudrait-il pas aménager un rond point ? Comment sera organisée la gestion des nouveaux flux "rue philippe husser" ? Le pétitionnaire évoque des problèmes de stationnement actuels de la rue philippe husser et qu'il faudrait y remédier.			REGLES DE STATIONNEMENT POUR HEBERGEMENT SPÉCIALISE
REG11	06/05/2024		La contributrice est favorable à l'ER6. Elle rappelle l'importance d'avoir un équipement scolaire et périscolaire au centre du village. L'ER 6 permettra leur maintien.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE ER6	NOUVEAU CARREFOUR ACCES AUTOMOBILE SECTEUR OUEST FLUX PHILIPPE HUSSER
REG12	06/05/2024		L'accès au secteur ouest de la zone au n'est pas matérialisé. Qu'en est-il ? Les contributeurs s'inquiète de la dévaluation de leur bien et des troubles de jouissance générés par l'urbanisation. Ils regrettent le manque d'informations de la mairie. Ils considèrent que la dangerosité du carrefour existant sera augmentée.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR ACCES AUTOMOBILE SECTEUR OUEST DENSITE BATIE
REG13	06/05/2024					

Tableau des observations émises par courrier

REF	date	Nom	Synthèse de la contribution	pj	Modification concernée par la contribution	Thèmes de la contribution
COUR1	06/05/2024		La contributrice s'oppose à la création d'un dos d'âne ainsi qu'à l'intégration du chemin d'exploitation dans le projet d'aménagement. Elle souhaite conserver sa clôture. La commune souhaite renforcer les dispositions de protection de son patrimoine bâti dans son règlement et dépasser la simple identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	AMENAGEMENT ENTREE VILLE SUD MAINTIEN DU CHEMIN D'EXPLOITATION
COUR2	15/05/2024	Maire de Sundhoffen				PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

Tableau des observations émises par courriel

REF	date	Nom	Synthèse de la contribution	pl	Modification concernée par la contribution	Thèmes de la contribution
MAIL1	06/05/2024		Cette contributrice est favorable à l'ER6. Elle rappelle que les besoins de solution de garde des enfants, en dehors des temps scolaires, ne désimprovisionnent pas. Un nouvel équipement permettrait d'y répondre. Elle joint un courrier des parents d'élèves qui décrit plus précisément les besoins des familles.	X	ER6	
MAIL2	06/05/2024		Les 3 contributrices souhaitent le classement de leurs parcelles situées en face de l'entreprise Armbruster, à l'entrée nord, en zone urbaine comme au temps du POS.			ZONAGE DU PLU
MAIL3	07/05/2024		Le contributeur évoque la dangerosité du carrefour entre la rue Belle-Vue et la route de Sainte-Croix-en-Plaine. Il considère que les nouveaux flux vont accroître ce problème.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	
MAIL4	07/05/2024		La contributrice suggère de combler les dents creuses avant d'urbaniser de nouveaux sites et ainsi d'éviter l'étalement urbain. Elle évoque la dangerosité du carrefour entre la rue Belle-Vue et la route de Sainte-Croix-en-Plaine, celle de la route de Sainte-Croix en Plaine de manière. Elle considère que les nouveaux flux vont accroître ce problème. Elle alerte sur la gestion du stationnement au vu de la densité attendue et sur les travers du stationnement sur les trottoirs qui empêchent les enfants de les emprunter. Elle conclue avec une interrogation sur les dépenses publiques : le coût d'aménagement est important pour si peu de nouvelles habitations.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR PRIORISATION D'OUVERTURE DES ZONES AU
MAIL5	10/05/2024		Le contributeur explique la dangerosité du carrefour lié à l'importance du trafic, de la vitesse de circulation et de la présence du virage. Il considère que l'aménagement de l'entrée de village sud doit être traité. Afin d'anticiper les difficultés de stationnement, il préconise la création de place de stationnement public dans le permis d'aménager. Avec l'augmentation des nouveaux flux résidentiels, il souhaite également que le sens de circulation soit clarifié.		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR
MAIL6	14/05/2024		Le contributeur rappelle que dans les aménagements urbains précédents, (rue Philippe Husser ou rue des Alpes), il était interdit de prendre accès directement sur la route de Sainte-Croix-en-Plaine. Il s'interroge sur l'évolution de la situation sachant qu'aucun nouvel aménagement n'a été réalisé depuis. Il interroge la collectivité sur le déplacement du masque latéral prévu dans l'OAP initial vers le secteur Ouest, par quoi sera-t-il remplacé ? un mur ? dans un virage déjà dangereux ? Il demande des précisions quant aux moyens utilisés pour sécuriser l'accès au secteur ouest de la zone 1AU1. Les flux émanant des nouvelles habitations de la future zone 1AU2 aggraveront davantage cette situation. La sortie rue Philippe Husser sera davantage empruntée alors que le passage y est interdit. Outre son interrogation quant à la localisation du site d'urbanisation 1AU1, le requérant considère que cette urbanisation entraînera une "précarisation" de l'espace et que les conditions pour une insertion paysagère ne sont pas remplies. Il demande quel sera l'alignement imposé au porteur de projet ? Il craint la dévalorisation des constructions voisines en raison de troubles de voisinages certains. Il demande pourquoi les 2 lots sont séparés dans l'OAP ? L'OAP ne précise pas les aménagements prévus sur la route de Sainte-Croix-en-Plaine. Le contributeur parle de flou. Quel a été le critère de choix sur le passage de la zone 1AU1 prioritaire sur la zone 1AU2 ?		OAP ROUTE DE SAINTE-CROIX-EN-PLAINE	NOUVEAU CARREFOUR AMENAGEMENT ENTREE VILLE SUD DENSITE BATIE FLUX PHILIPPE HUSSER MAINTIEN DU CHEMIN D'EXPLOITATION INSERTION PAYSAGERE PRIORISATION D'OUVERTURE DES ZONES AU
MAIL7	15/05/2024		Le contributeur interroge la commune sur le non regroupement des équipements sportifs à la sortie du village vers Appenwihr.		ER7	ER7
MAIL8	15/05/2024		Tout comme dans MAIL 8, le contributeur suggère de regrouper les équipements sportifs. La localisation de l'ER7 en zone résidentielle lui pose question d'autant plus que la hauteur des équipements publics n'est pas limitée en zone urbaine.		ER7	ER7

2.9.2 Analyse thématique des observations

Le travail de synthèse des contributions a permis de mettre en évidence pour chaque modification du PLU, les thèmes suivants :

> OAP Route de Sainte-Croix-en-Plaine :

- Aménagement du nouveau carrefour,
- Accès automobile du secteur Ouest,
- Aménagement pour ralentir les flux en entrée de ville sud,
- Densité bâtie – formes collectives – troubles de jouissance,
- Rue Philippe Husser : flux supplémentaires, maintien du chemin d'exploitation
- Insertion paysagère de l'opération

> Emplacement réservé 6

> Emplacement réservé 7

> Autres thèmes

OAP Route de Sainte-Croix-en-Plaine

- **L'Aménagement du nouveau carrefour : comment limiter sa dangerosité ?**

REG2 - REG4 - REG5 - REG7 - REG11- REG13- MAIL6 - MAIL4 - MAIL 5

- **Accès automobile du secteur Ouest / topographie**

REG6 – REG11 - REG13

Les connexions de la nouvelle rue et d'un nouvel accès au droit de la route de Sainte-Croix suscitent de vives interrogations. L'actuel carrefour de la rue des Alpes est aménagé sommairement. Les contributeurs ont relaté les accidents qui ont eu lieu générant des dégâts matériels importants.

La modification du PLU déplace dans l'OAP l'accès du secteur Est vers le Nord pour une meilleure visibilité. La CeA salue d'ailleurs cette évolution.

Toutefois aucune précision n'est apportée pour le secteur Ouest. Le public s'interroge quant à la gestion de la topographie dans l'aménagement du futur accès.

L'articulation entre le carrefour actuel (rue des Alpes), l'extension de la rue Philippe Husser et l'accès au secteur ouest mérite d'être précisé.

Question de la commissaire enquêteuse

Quels types d'aménagement prévoit la commune pour sécuriser l'ensemble de ces accès et débouchés de rue sur la route de Sainte-Croix en Plaine ? Un aménagement commun pourrait-il être envisagé ?

Comment l'accès au secteur Ouest de l'OAP peut-il être organisé ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

il s'agit d'un projet pensé depuis 30 ans et qui était bloqué : l'urbanisme d'aujourd'hui est le résultat de certaines opportunités passées, l'urbanisation a commencé dans ce secteur (d'où le secteur 1 AU 1) puis ultérieurement l'aménagement était envisagé vers 1 AU2. Un projet d'aménagement a été récemment déposé par un aménageur et transmis aux instances compétentes.

En l'état il n'y a pas de choix mais des réflexions et des pistes, la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution tels que par exemple un plateau ralentisseur, des feux intelligents pour traiter la vitesse excessive, une étude de traitement de la traversée sur cette entrée de village : Pour renforcer la sécurité à l'entrée du village la commune pourrait s'orienter vers la mise en place d'un feu intelligent qui serait possible indépendamment de l'opération d'aménagement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse de la commune et l'encourage à poursuivre ses réflexions visant à améliorer la sécurité du nouveau carrefour et l'invite à se coordonner avec le futur aménageur pour une meilleure cohérence des choix et pour limiter les coûts. L'OAP exige en particulier « un aménagement de sécurité devra être prévu en entrée de village, sur la rue de Sainte-Croix-en-Plaine ».

- **Aménagement pour ralentir les flux en entrée de ville sud**

REG4 -REG5-COUR1-mail 6

Les contributeurs s'opposent à la solution du « dos d'âne », dont il n'est pas question dans le dossier d'enquête.

Question de la commissaire enquêtrice

Si les contributeurs partagent le constat de la dangerosité de cet axe et de la nécessité de ralentir les flux, ils s'interrogent quant aux dispositifs que choisira la commune pour répondre à l'impératif de sécurité. Quelles sont les pistes envisagées par la commune pour apaiser l'entrée du village ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

Comme dit précédemment, en l'état il n'y a pas de choix mais des réflexions et des pistes (ex : à voir pour un plateau ralentisseur /un feu « intelligent » ...) pour traiter la vitesse excessive et les risques sur cette entrée de village, la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution.

Pour renforcer la sécurité à l'entrée du village la commune pourrait s'orienter vers la mise en place d'un feu intelligent qui serait possible indépendamment de l'opération d'aménagement.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse de la commune et l'encourage à poursuivre ses réflexions visant à améliorer la sécurité en entrée de village pour une mise en œuvre proche de celle du futur lotissement.

- **La densité bâtie / les formes collectives / troubles de jouissance**

REG2 - REG4 - REG5 – REG6- REG7- REG13 – MAIL6

Autre thème fort de l'enquête, la crainte des formes collectives et des nuisances qu'elles peuvent générer, en particulier à proximité directe d'habitations individuelles.

Le public craint en particulier les troubles de jouissance (nuisance sonores, ombres portées, altération des vues, stationnement dans l'espace public, constructions surélevées par remblaiement ...). En particulier, la densité et la création de collectifs dans le secteur ouest a fait l'objet de nombreuses réactions de la part des riverains de la rue des Alpes.

L'OAP n'évolue pas sur ce point. La densité exigée est inchangée, elle s'élève toujours à 20 logements à l'hectare au minimum.

Questions de la commissaire enquêtrice

Quelles mesures la commune a-t-elle prises pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions de la zone 1AU1 et favoriser les transitions avec le déjà-là ? Une spatialisation des gradations de densité serait-elle envisageable ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

la zone 1 AU 1 au sud -ouest du village se situe de part et d'autre de la rue de Sainte-Croix en Plaine. L'urbanisation de la zone doit s'inscrire dans le cadre d'une opération d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les implantations par rapport aux limites séparatives pourront se faire avec un recul de 3 mètres dans le cadre de cette modification : le recul de 2 mètres est en effet porté à 3 mètres afin de permettre l'espacement des constructions: c'est une mesure pouvant favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions à venir. L'emprise au sol est limitée à 60 % de la superficie de l'unité paysagère. La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faitage, 7 mètres à l'égout, ce qui peut correspondre à une maison avec 2 étages et combles. 40 % au moins de l'unité foncière devra rester non imperméabilisée.

Les noyers en fond de parcelles sont à préserver, de plus une transition paysagère devra être assurée par des plantations à réaliser (cf. OAP « espaces de transition végétale à créer »).

En l'état actuel sur cette partie Nord-ouest, il n'y a pas de projet d'aménagement déposé.

La spatialisation des gradations de densité sera tributaire des contraintes techniques sur le terrain (léger dénivelé) cf. courrier CeA récent.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commune a mis en place les mesures classiques d'un PLU permettant d'encadrer la densification de la future zone: règles de volumétrie, règles de recul, limitation de l'imperméabilisation des sols ..., tout en étant compatible avec l'objectif de densité du SCOT de 20 log/ha. Une limitation de la longueur maximale de construction sur limite aurait pu être instaurée pour prévenir de potentiels conflits de voisinage.

- **La rue Philippe Husser :**
 - **gestion des flux supplémentaires et aménagements à prévoir ?**

REG11-MAIL6

Les riverains de la rue Philippe Husser s'interrogent sur la gestion des flux supplémentaires dans leur rue et des aménagements prévus pour maintenir la sécurité. Le stationnement sur la voie publique est facilité par le caractère en impasse actuel. Qu'en sera-t-il à l'avenir ?

Par ailleurs, ils mentionnent également la dangerosité du carrefour entre la rue de Belle Vue et la rue de Sainte-Croix.

Question de la commissaire enquêtrice

La commune a-t-elle engagée des réflexions ou travaux sur ces problématiques ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

Dès le départ cette zone 1 AU1 a été mise en place dans le cadre du PLU. Elle était déjà constructible au POS révisé de 1995. (rue Philippe Husser)

Le projet actuellement déposé (Sud-Est) ne devrait pas avoir d'incidences majeures sur le secteur et même devrait faciliter l'accès de la partie originelle de la rue Philippe Husser qui va se prolonger au sein de la zone d'aménagement jusqu'à la rue Sainte -Croix.

Pour mémoire, en l'état la commune est en réflexion et prospection pour la meilleure solution sur ces problématiques de vitesse excessive et risques en entrée de village.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de la réponse de la commune et l'encourage à poursuivre ses réflexions visant à améliorer la sécurité en entrée de village pour une mise en œuvre proche de celle du futur lotissement.

○ **Maintien du chemin d'exploitation**

COUR1

La contributrice s'oppose à l'intégration du chemin d'exploitation (prolongement de la rue Philippe Husser) dans le projet d'aménagement. Elle souhaite conserver sa clôture.

MAIL6

L'utilisation de la sortie sur la RD depuis la rue Philippe Husser est illégale. Ne va-t-elle pas être davantage empruntée ?

Question de la commissaire enquêtrice

Ce chemin d'exploitation a-t-il vocation à être maintenu si un nouvel accès, certes résidentiel, va être créé plus au nord ? Que prévoit la commune pour ce tronçon ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

non ce chemin d'exploitation n'a pas vocation à être maintenu, ne serait-ce que pour des raisons de sécurité ; les agriculteurs ne passent plus par ce chemin. Les particuliers qui passent par-là sont en infraction. Après l'opération d'aménagement, ils auront un accès facilité.

Certaines clôtures sont sur le domaine public. Pour le déclassement il y aura une enquête publique simple avec nomination d'un commissaire enquêteur. La commune a déjà délibéré sur ce déclassement (joindre la DCM du 12 février 2024).

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte du projet de suppression du chemin rural dans le prolongement de la rue Philippe Husser et préconise à la commune de le matérialiser, d'une manière ou d'une autre, dans le dossier de PLU pour une parfaite information des riverains.

● **L'insertion paysagère de l'opération**

REG 5 REG7-MAIL6

Dans le secteur ouest, les contributeurs considèrent qu'il faudrait maintenir le cerisier au même titre que les 2 noyers. ***Cette solution est-elle envisageable ?***

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

il n'appartient pas à la collectivité de se prononcer sur ce point : les noyers (d'une quarantaine d'années) sont en fond de parcelles et forment un écran avec le domaine agricole, ils n'obèrent pas l'aménagement du secteur contrairement au cerisier.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice partage la réponse de la commune sur ce point.

Les contributeurs s'interrogent : Le masque paysager latéral est déplacé pour des raisons de sécurité, mais les particuliers pourront installer des clôtures ? ***Des dispositions particulières pourront-elles être prises au droit des intersections ?***

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

Des clôtures basses ou l'absence de clôture devraient être retenues pour les intersections pour des questions de visibilité : à voir pour une inscription dans le règlement 1 AU 1 art 2.2.2: « Les clôtures doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment au regard de la visibilité aux abords des accès et des carrefours des voies. »

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice est favorable à l'inscription de la disposition proposée dans le règlement.

Emplacement réservé n°6

MAIL1 – REG12

Les 2 contributrices sont favorables à l'ER6. L'une rappelle que les besoins de solution de garde des enfants, en dehors des temps scolaires, ne désespèrent pas. Un nouvel équipement permettrait d'y répondre. La seconde exprime l'importance d'avoir un équipement scolaire et périscolaire au centre du village, dont le maintien est essentiel.

Question de la commissaire enquêtrice

S'il est nécessaire de permettre le développement des équipements scolaires et ses annexes, en cœur de village, la commissaire enquêtrice s'interroge toutefois sur la dimension de l'ER6. Comment la commune a-t-elle évalué ce besoin ? L'ER6 intègre une habitation située en front de rue. Cette habitation est-elle adaptée pour être convertie en équipement scolaire ? A quel coût ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

l'Emplacement Réservé (ER) permet de geler les terrains pour cette réalisation. La parcelle qui intègre une habitation est située au milieu du projet et pourrait être convertie en équipement scolaire ou périscolaire, voire administratif. En ce qui concerne l'évaluation du coût, on ne se place pas dans le cadre d'un droit de préemption urbain sur cette parcelle mais le cas d'un ER : si un propriétaire le souhaite, il peut mettre – dans le cadre de son droit de délaissement- la collectivité en demeure d'acheter l'intégralité de la parcelle, d'où le choix d'un ER établi sur l'ensemble de la parcelle.

Avis de la commissaire enquêtrice

L'intérêt public de l'ER6 est évident. Le propriétaire, principal intéressé, ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique. C'est pourquoi, la commissaire enquêtrice invite la commune à établir un dialogue avec le propriétaire afin de trouver un accord qui satisfasse les 2 parties.

Emplacement réservé n°7

MAIL7 – MAIL8

Les deux contributeurs interrogent la commune sur le non regroupement des équipements sportifs à la sortie du village vers Appenwihr. La localisation de l'ER7 en zone résidentielle pose question d'autant plus que la hauteur des équipements publics n'est pas limitée en zone urbaine.

Question de la commissaire enquêtrice

La commune est invitée à préciser le choix de localisation de l'ER7 et les précautions qu'elle envisage de prendre pour favoriser l'insertion de l'équipement sportif projeté dans une zone à dominante résidentielle.

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

la commune n'a pas d'autres espaces : c'est une réserve foncière pour la commune pour un projet collectif ou d'intérêt général. Cet équipement viendra compléter ce secteur déjà lieu d'implantation de petits équipements (aire de jeux, pique-niques). Il ne s'agirait pas d'envisager un complexe sportif.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice rejoint la commune sur ce point. Il est préférable de recentrer les petits équipements sportifs dans le tissu urbain, plutôt de continuer à s'étendre sur les terres agricoles. Cela favorise les mobilités douces et limite la consommation foncière comptée dans l'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette.

Autres contributions

Sont listées ici, les contributions qui ne concernaient pas les éléments du projets de modification du PLU soumis à enquête, mais le document d'urbanisme en vigueur. La commissaire enquêtrice laisse la liberté à la commune d'y répondre dans la mesure où ses demandes peuvent être traitées dans le cadre de la présente modification.

- MAIL2

Les contributeurs demandent le classement en zone urbaine de leurs parcelles situées en entrée de ville au nord. Ces parcelles auraient été retirées de la zone urbaine au moment de l'élaboration du PLU.

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

Ne peut aboutir dans le cadre de la modification du PLU.

Avis de la commissaire enquêtrice

Dont acte.

- COUR2

La commune souhaite renforcer les dispositions de son patrimoine bâti dans son règlement et dépasser la simple identification au titre du L151-19 du code de l'urbanisme.

Question de la commissaire enquêtrice

Combien de bâtiments seraient concernés par cette nouvelle règle d'aspect qui impacterait les possibilités de rénovation thermique ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

d'après notre service juridique (Aduhr), ce point ne figurait pas dans le dossier transmis aux PPA et à la MRAe. Il ne peut pas être ajouté sans ces transmissions.

Dès lors il faut :

- soit recommencer l'enquête publique avec un dossier comprenant ce point
- soit engager une modification simplifiée.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice entend la réponse de la maîtrise d'œuvre et invite la commune à instaurer cette protection patrimoniale lors d'une prochaine procédure d'évolution de son document d'urbanisme.

- REG10

Le projet de résidences séniors porté par la contributrice est empêché en raison de règles de stationnement très contraignantes. Les résidents ne seront pas en possession d'un véhicule. L'objectif étant de garder des personnes âgées du village le plus longtemps dans la communes.

Question de la commissaire enquêtrice

La commune pourrait-elle envisager un assouplissement des règles de stationnement en zones urbaines pour des projets d'hébergement résidentiel adapté ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

il n'est pas envisagé de modifier ces règles. Une autre solution pour ce projet précis serait possible.

Avis de la commissaire enquêtrice

Outre le fait qu'il existe des alternatives pour répondre aux normes de stationnement du règlement dans le cadre du projet de la contributrice, la commissaire enquêtrice est favorable à la réponse de la commune. Certes, les résidents ne seront peut-être pas motorisés, mais les services à la personne associés à ce type d'hébergement sont nombreux et génèrent des flux importants au quotidien. Prévoir suffisamment de places est essentiel pour ne pas encombrer l'espace public.

- MAIL4 - MAIL6

Le public s'est interrogé quant à la priorisation définie dans le PLU entre les zones AU et les dents creuses en zone urbaine. Même si cette priorisation ne relève pas de la présente modification, il serait intéressant pour le public de rappeler les motivations qui ont conduit à prioriser la zone 1AU1.

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre:
pour des raisons d'accessibilité de sécurité routière, le choix a été fait de définir premièrement la zone 1 AU 1, plus accessible (proche des réseaux) puis la zone 1 AU2.

Avis de la commissaire enquêtrice
La commissaire enquêtrice prend acte de ces informations qui répond aux interrogations du public.

2.9.3 *Avis des Personnes Publiques Associées et de la MRAE*

La commissaire enquêtrice a relevé dans ce volet les remarques soulevées par les personnes publiques associées, dans le cadre de la consultation, et qui appellent des réponses.

- **Observation de la CCI**

L'examen du dossier, transmis dans le cadre de la consultation des personnes publiques associées, nous amène à formuler une observation. Pour une meilleure compréhension, les termes utilisés pour la voirie partagée dans le texte et dans le schéma sont à uniformiser (voie ou espace).

Quel est l'avis de la commune au sujet de cette observation ? Quelle suite donnera-t-elle ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :
Oui il s'agira d'uniformiser les termes et d'utiliser la même sémantique. Proposition : utiliser la mention « voie partagée ».

Avis de la commissaire enquêtrice
La commissaire enquêtrice est favorable à l'uniformisation sémantique proposée par la maîtrise d'ouvrage.

- **Observation de la CeA :**

La CeA remarque qu'il manque des précisions sur les conditions d'accès à la RD45 du côté ouest du secteur.

Quelles conditions d'accès la commune souhaiterait-elle définir ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :
une seule voie d'accès est envisagée. Le meilleur positionnement est à trouver par l'aménageur.

Avis de la commissaire enquêtrice
La commissaire enquêtrice partage la remarque de la CeA quant à la précision à apporter sur les conditions d'accès à la RD 45 du secteur Ouest de l'OAP. De plus, l'avis de la CeA sur le projet de permis d'aménager, joint au mémoire en réponse, comporte une réserve à lever. La CeA demande notamment de créer un accès unique, de limiter la largeur à 5

mètres, d'interdire les mouvements de recul sur la RD, de limiter la pente d'accès à 4 % dans les 5 premiers mètres... Il serait intéressant pour la sécurité de la voie départementale de transposer ces éléments dans l'OAP.

- **Observations de la DDT :**

La DDT demande l'intégration de la partie est de la zone 1AU1 dans le périmètre de l'OAP et invite la commune à prévoir des liaisons douces au sein de la zone 1AU1 dans le respect de l'orientation 2 du PADD.

Quel est l'avis de la commune au sujet de ces observations ? Quelle suite donnera-t-elle ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

La solution est de classer en zone UB le reste de la zone 1AU 1 (non couverte par l'OAP car une partie est dès à présent construite (une autorisation d'urbanisme -maison d'habitation – avait été accordée avant les travaux de révision du POS pour le transformer en PLU).

Les liaisons douces sont prévues : continuité de trottoirs des 2 côtés entre la rue de sainte croix en plaine et rue Philippe Husser, (voir OAP écrite qui pourrait être complétée en 4.2.4 par « La desserte au sein du secteur devra également permettre les cheminements doux (piétons, cycles)».

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice est favorable aux 2 propositions d'évolution faites par le maître d'ouvrage.

2.9.4 Questions de la commissaire enquêtrice

- Si la commune a souhaité augmenter le recul des constructions par rapport aux limites séparatives, elle admet les constructions sur limite sans aucune restriction. Une longueur maximale des constructions sur limites peut être définie et elle n'a pas choisi de le faire. Quelles en sont les raisons ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

La commune n'y a pas pensé.

D'après notre service juridique(Aduhr), ce point ne figurait pas dans le dossier initial. Il ne peut être ajouté sans évaluation de sa teneur et impacts. il devrait être transmis aux PPA et à la MRAe.

Dès lors il faudrait l'intégrer dans une nouvelle procédure, vérifier que les possibilités de construire ne sont pas diminuer de 20 % (cas d'une modification simplifiée).

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice invite la commune à réinterroger sa réponse puisque fixer une longueur maximale sur limite permettrait de rassurer davantage les habitants quant aux craintes avancées sur la densification urbaine. (voire analyse au thème densité)

- A quelle échéance la zone 1AUe sera-t-elle urbanisée ?

Réponse de la Maîtrise d'ouvrage et du Maître d'œuvre (Commune /Aduhr) :

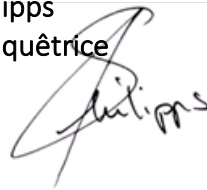
Les discussions sont en cours entre Colmar Agglomération -compétente pour la Zone d'Activités- et les propriétaires concernés et devraient aboutir courant de l'année 2024.

Avis de la commissaire enquêtrice

La commissaire enquêtrice prend acte de ces informations.

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'examen de toutes les observations émises par le public, les questions émises par le commissaire enquêteur, les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage, ainsi que l'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête, viennent clore le présent rapport.

Sabrina Philipps
Commissaire Enquêtrice



PARTIE 2 - CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

ENQUÊTE PUBLIQUE

Relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SUNDHOFFEN

Lundi 15 avril 2024 - Mercredi 15 mai 2024

Décisions de M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg du 11 mars 2024
Arrêté n°26 de Monsieur le Maire de Sundhoffen en date du 25 mars 2024



Commissaire enquêtrice : Mme Sabrina Philipps

1 RAPPEL DU PROJET

La commune de Sundhoffen souhaite prendre en compte l'évolution de l'urbanisation et des derniers projets urbains dans son document d'urbanisme approuvé en 2019.

La modification du PLU porte principalement sur :

- la modification des articles UA et UB 2.1.10 et 1AU 2.1.8,
- la création de 2 emplacements réservés, le premier en zone UA et le second en zone UB,
- l'adaptation des règles en 1AU pour l'OAP Route de Sainte Croix en Plaine,
- l'adaptation des règles en 1AUe pour l'OAP rue des artisans.

La commune a décidé de modifier les OAP pour tenir compte de l'évolution des projets sur les sites 1AU et 1AUe.

L'instauration des emplacements réservés permet de tenir compte de l'évolution à la fois des besoins en équipements scolaires/périscolaires (ER6) et des besoins des clubs sportifs très dynamiques de la commune (ER7).

L'augmentation du recul de 1 mètre des constructions par rapport aux limites séparatives permet de garantir une bonne distance et de favoriser la circulation sur une même parcelle.

Ces évolutions ne vont pas à l'encontre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables approuvé en 2019.

2 INFORMATIONS D'ORDRE GENERAL

2.1 INFORMATION DU PUBLIC

La présente enquête publique a fait l'objet d'une publicité via :

- les annonces légales parues dans les journaux régionaux,
- l'affichage réglementaire de l'avis en mairie,
- la mise en ligne de l'avis d'enquête sur le site internet de la commune de Sundhoffen,

Conclusions partielles

La commune a largement communiqué. L'information du public est plus que satisfaisante.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC

Pendant les 31 jours de l'enquête publique, 23 observations ont été formulées.

Pendant les 5 permanences tenues par la commissaire enquêtrice, le public s'est déplacé avec en moyenne 5 visiteurs par permanence. Il y a eu au total 23 participants.

Conclusions partielles

Le public s'est mobilisé pour le projet de modification du PLU. Cette participation témoigne du grand intérêt des habitants pour le devenir de leur commune et de la communication efficace.

2.3 DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier soumis à l'enquête publique est conforme aux prescriptions de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement.

Le nombre de pièces est limitée aux éléments essentiels de la modification du PLU :

Pièce 1-Le dossier du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme

1. La note de présentation
2. Le règlement écrit
3. Le règlement graphique
4. Les OAP
5. Annexe rubrique 6 – Autoévaluation
6. Annexe à l'examen au cas par cas : cartographies
7. Note R123-8 modification n°1 du PLU de Sundhoffen

Pièce 2- Les avis des personnes publiques associées sur le projet de modification du PLU

1. Avis conforme de la MRAe
2. Avis de la Chambre d'Agriculture
3. Avis de la CDEPNAF
4. Avis du SCOT
5. Avis de la CCI
6. Avis de la CeA
7. Avis de la SNCF
8. Avis du Préfet

Pièce 3 Autres pièces

1. Délibération du Conseil Municipal du 30 janvier 2024
2. Arrêté 26 du 25 mars 2024
3. Arrêté 30 du 5 avril 2024 modifiant l'article 8 de l'arrêté 26

La notice explicative d'une dizaine de pages a permis d'appréhender rapidement les thèmes de la modification. Sa lecture est aisée. La présentation des modifications selon un avant/ après constitue un aspect appréciable pour le public.

Conclusions partielles

Après analyse du dossier de modification du PLU, j'estime que le dossier a permis la bonne information du public sur les éléments du PLU soumis à modification.

3 CONCLUSIONS MOTIVEES

Après analyse de l'ensemble des observations que le public a formulé au cours de la présente enquête publique et des éléments apportés par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, le commissaire enquêteur a procédé à l'étude et donne son avis motivé

3.1 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DES AVIS FORMULES PAR LA POPULATION ET PAR LES PPA

Il ressort globalement de cette enquête que le public s'est davantage intéressé à l'urbanisation de la zone dite OAP route de Sainte-Croix-En-Plaine et des conséquences sur le voisinage direct d'habitation.

Les 2 emplacements réservés en projet ont fait l'objet de questionnement auxquels la commissaire enquêtrice a répondu durant les permanences.

Les autres sujets n'ont que peu suscité de réactions du public.

> *OAP Route de Sainte-Croix-en-Plaine :*

- Aménagement du nouveau carrefour,
- Accès automobile du secteur Ouest,
- Aménagement pour ralentir les flux en entrée de ville sud,

Le public a posé de multiples questions au sujet des voies d'accès futures des 2 parties du lotissement sur la route de Sainte-Croix-en-Plaine : Quels types d'aménagement prévoit la commune pour sécuriser l'ensemble de ces accès et débouchés de rue sur la route de Sainte-Croix en Plaine ? Un aménagement commun pourrait-il être envisagé ? Comment l'accès au secteur Ouest de l'OAP peut-il être organisé ?

Je considère que toutes ces interrogations sont pertinentes et méritent une réponse claire. Concernant la sécurisation de l'entrée de ville, la maîtrise d'ouvrage fait état de réflexion et de pistes, elle liste également les solutions envisagées (plateau ralentisseur, feu intelligent ...). Concernant la création des accès des secteurs ouest, la commune s'en remet à l'opérateur.

J'encourage vivement la commune à poursuivre ses réflexions et à se coordonner avec les parties prenantes du projet d'urbanisation (aménageurs, habitants ...)

Je considère qu'il est essentiel que la commune encadre la création d'accès du secteur ouest en exigeant à minima le pourcentage de pente et la largeur de voie (cf. courrier de la CeA joint au mémoire en réponse) dans son document d'urbanisme et si possible, sa localisation. L'idéal étant de trouver un point de jonction commun pour minimiser les aménagements sur la RD et aussi les coûts.

La coordination entre toutes les parties prenantes est indispensable au bon fonctionnement de la route de Sainte-Croix et les futures rues adjacentes.

- **Rue Philippe Husser : flux supplémentaires, maintien du chemin d'exploitation**

L'utilisation de la sortie sur la RD depuis la rue Philippe Husser est illégale. Le public s'est interrogé : Ne va-t-elle pas être davantage empruntée ? Avec le nouvel accès crée, la question du maintien de ce tronçon se pose.

La commune a répondu qu'il n'y a pas lieu de maintenir ce chemin d'exploitation dont le déclassement sera facilité après la réalisation de l'opération d'aménagement et qu'elle a déjà délibéré dans ce sens.

Je prends acte de cette réponse et invite la commune à matérialiser d'une manière ou d'une autre ce projet de suppression dans le dossier de PLU pour une parfaite information des riverains.

- **Densité bâtie – formes collectives – troubles de jouissance,**

Autre thème fort de l'enquête, la crainte des formes collectives et des nuisances qu'elles peuvent générer, en particulier à proximité directe d'habitations individuelles.

Le public craint en particulier les troubles de jouissance (nuisance sonores, ombres portées, altération des vues, stationnement dans l'espace public, constructions surélevées par remblaiement ...). En particulier, la densité et la création de collectifs dans le secteur ouest a fait l'objet de nombreuses réactions de la part des riverains de la rue des Alpes.

L'OAP n'évolue pas sur ce point. La densité exigée est inchangée, elle s'élève toujours à 20 logements à l'hectare au minimum.

J'ai interrogé la commune sur les mesures prises pour favoriser l'insertion paysagère des nouvelles constructions de la zone 1AU1 et favoriser les transitions avec le déjà-là. La commune rappelle les dispositions classiques instaurées dans son PLU (règles de volumétrie, règles de recul, limitation de l'imperméabilisation des sols ...) tout en étant compatible avec l'objectif de densité du SCOT de 20 log/ha. Ces dispositions sont cohérentes et la commune s'outille efficacement pour encadrer la densification. **Toutefois, j'estime qu'une limitation de la longueur maximale de construction sur limite aurait pu être instaurée pour prévenir de potentiels conflits de voisinage et rassurer davantage les habitants en réponse aux inquiétudes formulées durant l'enquête.**

- **Insertion paysagère de l'opération**

Les dispositions relatives à l'insertion paysagère du projet d'urbanisation ont suscité de nombreux interrogations et la commune y a répondu de manière satisfaisante. Elle propose même d'aller plus loin en instaurant une disposition permettant de revoir les hauteurs et l'opacité des clôtures au droit des carrefours. **Je souscris à cette proposition et recommande à la commune de l'inscrire dans son dossier de modification.**

> Emplacement réservé 6

L'emplacement réservé 6 en projet a reçu un accueil favorable du public en raison des besoins grandissants de solutions de garde des enfants. Un nouvel équipement permettrait d'y répondre et de surcroît situé à proximité directe de l'école en plein cœur de village.

L'intérêt public de l'ER6 est évident. Le propriétaire, principal intéressé, ne s'est pas manifesté lors de l'enquête publique. **C'est pourquoi, j'invite la commune à établir un dialogue avec le propriétaire afin de trouver un accord qui satisfasse les 2 parties.**

> Emplacement réservé 7

L'emplacement réservé 7, dédié à la création d'un équipement public, a suscité des questionnements quant à sa localisation au cœur d'un quartier à dominante résidentiel. Les 2

contributeurs auraient préféré un regroupement des équipements autour du pôle sportif existant. La commune a répondu qu'elle n'a pas d'autres espaces et que le secteur accueille déjà de petits équipements (aire de jeux, pique-niques). Je rejoins la commune sur ce point. **Il est préférable de recentrer les petits équipements sportifs dans le tissu urbain, plutôt de continuer à s'étendre sur les terres agricoles. Cela favorise les mobilités douces et limite la consommation foncière comptée dans l'application de l'objectif Zéro Artificialisation Nette.**

> *Autres thèmes*

Le public s'est également exprimé sur des objets qui n'étaient pas en lien avec les 4 points de la modification. La commune a répondu et **je partage les réponses formulées et particulier qu'elles ne peuvent aboutir pour la plupart dans le cadre d'une modification de PLU.**

> *Avis des PPA*

- **Observation de la CCI**

La commune a répondu favorablement à la remarque de la CCI quant à l'uniformisation sémantique. **Elle propose d'utiliser la mention « voie partagée » et cette proposition me convient car elle simplifie la lecture du schéma de l'OAP.**

- **Observation de la CeA :**

La CeA remarque qu'il manque des précisions sur les conditions d'accès à la RD45 du côté ouest du secteur. La commune répond que le « meilleur positionnement est à trouver par l'aménageur. »

Je partage la remarque de la CeA quant à la précision à apporter sur les conditions d'accès à la RD 45 du secteur Ouest de l'OAP, pour des raisons de sécurité. De plus, l'avis de la CeA sur le projet de permis d'aménager, joint au mémoire en réponse, comporte une réserve à lever. La CeA demande notamment de créer un accès unique, de limiter la largeur à 5 mètres, d'interdire les mouvements de recul sur la RD, de limiter la pente d'accès à 4 % dans les 5 premiers mètres... Il serait intéressant de transposer ces éléments dans l'OAP, à minima et de localiser son accès. (voire mes conclusions sur les accès plus haut)

- **Observations de la DDT :**

La DDT demande l'intégration de la partie est de la zone 1AU1 dans le périmètre de l'OAP et invite la commune à prévoir des liaisons douces au sein de la zone 1AU1 dans le respect de l'orientation 2 du PADD. La commune y répond favorablement via 2 propositions d'évolution de zonage et de règlement. **J'invite la maîtrise d'ouvrage à bien intégrer ses 2 propositions d'évolution.**

3.2 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DES OBJECTIFS POURSUIVIS PAR LA COMMUNE

Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification par la commune répondent à l'intérêt général en particulier les 2 nouveaux emplacements réservés, permettent la réalisation de projets d'équipements publics nécessaires et que les habitants appellent de leurs vœux.

La nécessité de sécuriser l'entrée sud est évidente pour tous. A la commune de préciser ses choix, en lien avec les riverains pour une meilleure appropriation et compréhension.

Les évolutions de l'OAP de la zone IAUE n'a fait l'objet d'aucune remarques.

Les évolutions affichées sont cohérentes avec la nouvelle situation. Elles permettent dans une certaine mesure de optimiser la consommation foncière et de maintenir une activité économique structurante dans la commune.

3.3 AVIS DE LA COMMISSAIRE ENQUETRICE AU REGARD DE LA PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

La décision de la MRAE de ne pas soumettre le dossier à évaluation est le signe du moindre impact des modifications du PLU apportées sur l'environnement. Les incidences potentielles ont toutes été analysées dans l'autoévaluation.

Les équilibres du PLU sont maintenus dans le cadre de la présente modification.

3.4 CONCLUSION GLOBALE

La commissaire enquêtrice est satisfaite des réponses formulées par le Maître d'ouvrage aux observations du public et des personnes publiques associées. Elle invite le Maître d'Ouvrage à inscrire les évolutions qu'il propose au sein du dossier de modification n°2 du PLU.

Les points suivants en particulier m'amènent à formuler les recommandations suivantes :

Recommandation 1

La commune a pris la mesure de l'enjeu de sécurisation de l'entrée de ville. Cette nécessité figure dans l'OAP de la route de Sainte-Croix en Plaine. De plus, la commune l'a rappelé dans son mémoire en réponse.

Les nouveaux accès sur la route font l'objet d'une proposition par l'aménageur que ce soit le coté Est et le côté Ouest. Dans son mémoire en réponse, la commune n'a pas souhaité préciser les conditions d'accès du secteur ouest.

La temporalité de ces projets (nouveaux accès et sécurisation de l'entrée de ville) ne se feront pas en simultané, néanmoins, il me semble indispensable de mettre en place une coordination entre les parties prenantes. Il s'agira pour la commune de s'assurer que les aménagements de sécurisation réalisés par la suite par les pouvoirs publics puissent être réalisés et ne soit pas entravés par les 2 nouveaux accès, et ce dans un objectif de maîtrise de coûts.

Les intentions de la commune quant à la suppression du chemin d'exploitation dans le prolongement de la rue Philippe Husser peuvent être matérialisé dans le dossier de modification pour plus de clarté.

Recommandation 2

La commune s'est engagée à ajuster son dossier de modification sur plusieurs points, en réponse aux observations du public, des PPAs ou de la commissaire enquêteuse. Je recommande que l'ensemble de ces éléments soient appliqués dans la version d'approbation de la modification.

J'invite la commune à réétudier la possibilité d'encadrer plus fortement la construction sur limite. J'estime qu'une limitation de la longueur maximale de construction sur limite aurait pu être instaurée pour prévenir de potentiels conflits de voisinage et rassurer davantage les habitants en réponse aux inquiétudes formulées durant l'enquête.

La Commissaire Enquêtrice émet en conséquence un

AVIS FAVORABLE

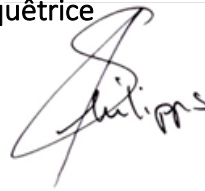
au projet de modification du PLU assorti de 1 réserve:

Encadrer la création de l'accès au secteur ouest de l'OAP de Sainte-Croix en Plaine

Cette réserve est à regarder en lien avec la recommandation 1.

Pour des raisons de sécurité et la fluidité de circulation, je rejoins l'avis formulé par la CeA et considère qu'il est essentiel que la commune encadre la création d'accès du secteur ouest en exigeant à minima le pourcentage de pente et la largeur de voie dans son document d'urbanisme et si possible, sa localisation. L'idéal serait de trouver un point de jonction commun pour rationaliser les aménagements sur la RD et aussi les coûts.

Sabrina Philipps
Commissaire enquêtrice

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Philipps', enclosed in a thin black rectangular border.

LISTE DE DIFFUSION

Monsieur Thomas Gros Tribunal Administratif de Strasbourg	1 exemplaire dématérialisé
Monsieur le Maire Commune de Sundhoffen	1 exemplaire papier 1 exemplaire dématérialisé