



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SUNDHOFFEN

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 29/10/2019.

Le Maire

Jean-Marc SCHULLER

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

Agence de Colmar

52 rue du Prunier
68000 COLMAR - FRANCE
Tél : 03 89 41 23 74

Siège social
 1 rue de la Lisière - BP 40110
 67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
 Tél : 03 88 67 55 55



Agence de Colmar
 52 rue du Prunier
 68000 COLMAR - FRANCE
 Tél : 03 89 41 23 74

	DATE	DESCRIPTION	REDACTION/VERIFICATION	APPROBATION	N° AFFAIRE : 15172	Page : A-2/19
0			OTE - Fabienne OBERLE F.O.			
LD						

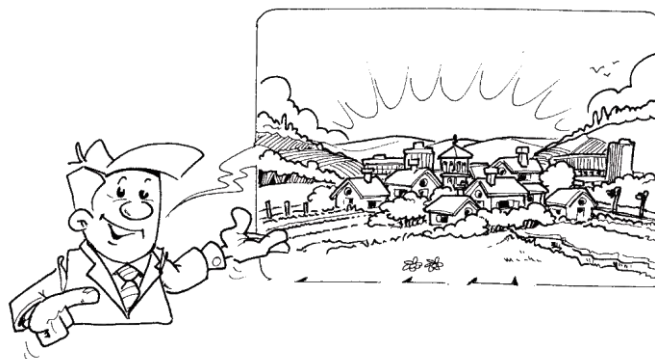
Qu'est-ce que le PADD ?

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document dans lequel la commune exprime les **orientations générales** qu'elle retient pour le **développement de son territoire**.

Document politique, il exprime le projet municipal pour le court et le moyen terme. Il fait partie des divers outils permettant de **gérer l'existant** tout en préparant et en **forgeant en permanence l'avenir**, dans une perspective de **développement durable**.



Il constitue ainsi la "**clef de voûte**" du Plan Local d'Urbanisme et à ce titre, il **guide sa mise en forme réglementaire** au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.



Quel village
voulons-nous
habiter
et transmettre
à nos enfants ?

Le Code de l'Urbanisme prévoit qu'au travers de son PADD, la commune :

- 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.

- définit 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,

retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Les objectifs de développement retenus par les élus de SUNDHOFFEN s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic. Les orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- A Affirmer la position stratégique de Sundhoffen au contact de Colmar**
- B Conforter l'attractivité économique de Sundhoffen**
- C Améliorer le fonctionnement territorial**
- D Valoriser la qualité des sites et des paysages**
- E Préserver les qualités environnementales du territoire**

A Affirmer la position stratégique de Sundhoffen au contact de Colmar

Orientation 1. IMPULSER LA REPRISE DEMOGRAPHIQUE, TOUT EN PRESERVANT LE CADRE RURAL DU VILLAGE

L'attractivité de Sundhoffen évolue au rythme des réalisations d'opérations d'aménagement et de constructions nouvelles disponibles.

Toutefois, Sundhoffen connaît depuis les années 1990 une relative stagnation de sa population, liée pour une part au renchérissement du foncier observé à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération colmarienne.

Par ailleurs, l'absence de foncier mobilisable rapidement (en dehors des parcelles vendues au coup par coup par des propriétaires privés), le desserrement des ménages et l'allongement de la durée de vie renforcent les difficultés d'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal.

Face à ce constat, la commune souhaite impulser une nouvelle dynamique d'accueil d'habitants, adaptée à sa taille et à sa proximité avec Colmar.

A l'horizon 2036, elle souhaite ainsi favoriser la création d'environ 110 logements permettant de répondre à un objectif de croissance annuelle de 0.7 % et permettre l'accueil de 230 à 250 personnes supplémentaires (sur la base de 2.25 personnes par logement).

A ces besoins s'ajoutent ceux liés au desserrement des ménages et au renouvellement du parc, portant ainsi les besoins totaux à 150-160 nouveaux logements.

Orientation 2. CONFORTER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE POUR FAVORISER UN PARCOURS RESIDENTIEL COMPLET

Le tissu urbain de Sundhoffen propose déjà une offre de logements relativement diversifiée : habitat individuel, logement intermédiaire¹ et logement collectif. Toutefois, la domination du modèle de la maison individuelle ne permet pas de répondre aux besoins de tous.

C'est pourquoi, la commune souhaite conforter cette diversification du parc de logements, afin notamment de permettre à chacun, quel que soit son âge ou ses revenus, de trouver un logement adapté.

Cet objectif vise notamment à favoriser une offre :

- adaptée aux évolutions démographiques (vieillesse de la population, desserrement des ménages) ;
- susceptible de favoriser l'accueil de jeunes ménages et de familles avec de jeunes enfants, en cohérence avec la croissance démographique attendue ;
- qui tienne compte de l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter (entrée dans le monde du travail plus tardive, exigences en matière de confort et de coût du logement, ...) ;
- renforcée de logements locatifs ;
- diversifiée en termes de taille de logements.

Ces objectifs de diversification pourraient se traduire de la manière suivante :

- une répartition équilibrée des logements à créer entre habitat collectif, habitat intermédiaire et habitat individuel ;
- l'habitat individuel, dans les opérations d'aménagement d'un seul tenant de plus de 1 ha, ne présentera pas plus de la moitié du nombre de logement créés ;
- viser une densité minimale de 20 logements par hectare pour les opérations d'aménagement groupé, qu'il s'agisse de comblement de dents creuses de dimensions significatives ou d'extension urbaine.

¹ L'habitat intermédiaire correspond à des unités d'habitation groupées qui fonctionnent indépendamment les unes des autres et disposent d'accès individualisés. Ce type d'habitat permet une consommation plus limitée de foncier.





Orientation 3. ASSURER UN JUSTE EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT ET LES EXTENSIONS URBAINES

Cette offre nouvelle de logements sera assurée de façon équilibrée

- au sein du tissu urbain existant en mobilisant, au mieux, le potentiel de renouvellement urbain
- dans des secteurs d'extension dont les principes d'urbanisation permettent d'assurer une diversité d'habitat.

3.1. VALORISER LE POTENTIEL FONCIER EXISTANT DANS L'ENVELOPPE URBAINE

3.1.1. En « dents creuses »

Il s'agit, de permettre le comblement des dents creuses (c'est-à-dire des terrains « non bâtis »), étant localisés à l'intérieur du village.

En effet, le tissu bâti comporte des dents creuses qui constituent de réelles potentialités de développement de logements, sans aucun impact sur les finances locales, ces terrains étant déjà desservis par les réseaux.

3.1.2. En réhabilitation d'anciens corps de ferme

La création de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine se traduira également par les possibilités de réhabilitation de granges.

3.1.3. Dans le respect du caractère rural de Sundhoffen

La mobilisation du « gisement de foncier » existant à l'intérieur du village se fera en anticipant les impacts potentiels des opérations de construction sur :

- les flux de circulation,
- les besoins en stationnement,
- le paysage urbain,
- le cadre de vie des quartiers existants

afin de préserver le caractère rural du village.

3.2. RESTER DANS LA CONTINUITE DE L'URBANISATION ACTUELLE DU VILLAGE

De plus, afin d'assurer une évolution cohérente du village, la commune souhaite veiller à la localisation des extensions urbaines.

Celles-ci seront localisées en continuité immédiate avec le tissu urbain existant pour répondre aux objectifs suivants :

- prendre en compte l'unique point de franchissement automobile de l'III dans la Grand-Rue ;
- connecter le ou les secteurs de développement au réseau viaire existant ;
- créer des cheminements piétons et cycles sécurisés afin de pouvoir rejoindre :
 - le nouveau carrefour giratoire rue des Peupliers et la rue des Vosges ;
 - la partie centrale du village, en particulier les écoles, les commerces et la mairie ;
 - les équipements sportifs situés à l'est de l'III, au niveau de la Rue des Stades et de la RD 13 vers Appenwihr.

B Conforter l'attractivité économique de Sundhoffen

Orientation 1. DEVELOPPER LE POTENTIEL ECONOMIQUE DE SUNDHOFFEN

Implantée à la limite nord-est du village, la zone d'activités permet de répondre aux besoins des petites unités économiques qui, en raison de leur nature ou des besoins connexes (aires et/ou bâtiments stockage, aires de livraisons, parkings...) ne trouvent pas à s'installer dans le village.

Afin de conforter l'attractivité économique du territoire de Sundhoffen, la commune souhaite développer la zone économique vers l'est, dans la continuité des implantations existantes, en valorisant les viabilités existantes (voirie, réseaux).

Il s'agit pour la commune de permettre à certaines activités implantées dans le village de se délocaliser, mais aussi de disposer d'opportunités d'accueil de nouvelles entreprises en dehors du village. Ceci est d'autant plus important que certains types d'activités ne peuvent trouver leur place à l'intérieur d'un tissu bâti à dominante résidentielle.

Orientation 2. FAVORISER LA MIXITE FONCTIONNELLE, EN VEILLANT A LA BONNE COEXISTENCE ENTRE HABITAT ET ACTIVITES DE PROXIMITE

La commune accueille au sein de la zone bâtie des activités économiques de proximité (commerces, artisans, services) qui constituent un réel atout pour le village et participent à son attractivité.

C'est pourquoi les élus souhaitent :

- accueillir de nouvelles structures pour développer l'offre de services à la population
- permettre l'évolution des activités existantes
- favoriser l'installation de petites structures économiques (souvent uni-personnelles) implantées dans les constructions d'habitation (par exemple, unités de télé-travail, auto-entrepreneuriat...)

à condition qu'elles restent compatibles et adaptées à la structure urbaine existante, en particulier pour ce qui concerne le stationnement, les nuisances potentielles de ces activités et la proximité d'habitations.

Cette mixité des fonctions assurera le dynamisme local en lien avec les besoins de la population, plus spécifiquement pour les services et les commerces de proximité. Elle contribuera en outre à limiter les déplacements.

Orientation 3. ENCOURAGER LA PERENNISATION DES ACTIVITES AGRICOLES

L'activité agricole participe, au même titre que les activités commerciales, industrielles ou de services, à la richesse économique du village.

Les exploitations agricoles de Sundhoffen, essentiellement céréalières, mais aussi, plus marginalement d'élevage, sont implantées dans et en dehors du village.

Afin de préserver cette activité, la collectivité souhaite :

- prendre en compte la présence d'exploitations agricoles au sein du village (évolutions des modes d'exploitation, mises aux normes des installations existantes...);
- permettre le maintien des activités agricoles dynamiques ;
- assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- anticiper les évolutions/ transformations potentielles des structures agricoles.

Orientation 4. CONFORTER LES EQUIPEMENTS EXISTANTS

Le territoire communal est doté d'un degré d'équipements intéressant qui permet de répondre aux besoins des habitants.

Aussi, la commune souhaite :

- permettre le déplacement de la caserne des pompiers, actuellement implantée au centre du village, vers un site plus adapté ;
- permettre l'extension, sur la parcelle adjacente, du cimetière actuel ;
- conserver une offre d'équipements adaptée aux besoins des habitants, en complément de l'ensemble des équipements existants à Colmar toute proche ;
- soutenir le tissu associatif local et conforter les équipements qui les accueillent.

Orientation 5. RENFORCER LA DESSERTE NUMERIQUE



La commune souffre d'une desserte insuffisante en communication numérique. Elle entend la renforcer pour assurer au plus grand nombre un meilleur accès aux nouvelles technologies de l'information et de la communication.

Elle s'inscrit dans les démarches intercommunales et régionales d'amélioration de cette desserte, source d'attractivité pour son développement en privilégiant les connexions à très haut débit.

C Améliorer le fonctionnement territorial

Orientation 1. VEILLER A LA QUALITE DES ENTREES DU VILLAGE

La zone bâtie de Sundhoffen est dotée d'entrées de ville relativement lisibles mais peu qualitatives car définies par des opérations d'habitat en contact direct avec l'espace agricole, les extensions de l'urbanisation (et le remembrement) s'étant progressivement réalisées sur les anciens vergers.

C'est pourquoi, les élus souhaitent qu'à l'avenir, la qualité des entrées de Sundhoffen soit prise en compte dans les futurs développements de l'urbanisation, au travers de principes d'urbanisation agissant notamment sur des espaces végétalisés et des espaces de transition.

Orientation 2. FAVORISER LES LIAISONS DOUCES INTER-QUARTIERS ET VERS LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Dans la poursuite des actions déjà engagées (par exemple la liaison entre le lotissement « Le Chêne » et l'itinéraire cyclable vers la forêt), la commune souhaite, lorsque cela est possible, développer les cheminements doux de manière à relier les espaces d'habitat et les services et équipements publics.

Aussi, la commune, dans le cadre des réflexions sur son développement urbain poursuit les objectifs suivants :

- développer le maillage de cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain (par exemple la liaison entre la rue des Vosges et la rue des Peupliers) ;
- valoriser le chemin de digue pour favoriser son utilisation par les piétons et les cyclistes ;
- mettre en place des bouclages d'itinéraires pour les piétons/cycles ;
- assurer la continuité des itinéraires cyclables, dans le cadre du schéma d'aménagement cyclable développé par Colmar Agglomération.

Orientation 3. ANTICIPER LES ÉVOLUTIONS DES BESOINS EN STATIONNEMENT

L'accueil de nouveaux habitants sur le territoire communal de Sundhoffen va entraîner une augmentation du nombre de logements, et, par déduction, de besoins en stationnement des véhicules particuliers.

Ce besoin sera d'autant plus marqué lors des opérations de densification et d'optimisation du foncier existant et constructible.

La commune s'inscrit dans une démarche visant à :

- intégrer l'enjeu du stationnement lors des opérations de réhabilitations et d'extension ;
- favoriser la mutualisation des espaces de parking, lorsque les opérations le permettent ;
- prendre en compte les besoins en stationnement liés aux équipements publics.

D Valoriser la qualité des sites et des paysages

Orientation 1. GARANTIR L'INSERTION PAYSAGERE DU VILLAGE DANS SON ENVIRONNEMENT

Sundhoffen est un village « compact » qui présente une silhouette cohérente. Afin de préserver cette qualité, les élus s'inscrivent dans une démarche d'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement.

Ainsi, des dispositions réglementaires adaptées devront assurer un développement harmonieux du village, pour les constructions qui s'implanteront à l'intérieur même du village, mais aussi pour les nouvelles opérations qui seront créées à la périphérie de Sundhoffen, dans la continuité des quartiers existants.

Il s'agit donc de :

- favoriser la réhabilitation des bâtiments existants, dans le respect des formes architecturales et urbaines du quartier ;
- permettre l'implantation de nouvelles constructions dans l'enveloppe urbaine en veillant à leur bonne intégration dans le tissu bâti ;
- mettre en valeur les espaces non bâtis qui contribuent aux espaces de respiration nécessaires au bon équilibre de la zone urbaine ;
- préserver les espaces de jardins en fond de parcelles, pour maintenir un cadre de vie de qualité.

Orientation 2. FAVORISER UNE TRANSITION HARMONIEUSE ENTRE LE VILLAGE ET LES ESPACES AGRICOLES

Les limites extérieures des zones bâties, en contact avec l'espace agricole très ouvert nécessitent une attention particulière.

C'est pourquoi, dans le cadre des opérations d'extension, la commune entend favoriser une transition harmonieuse entre l'espace agricole et l'espace urbain.

Cela pourra par exemple se traduire par des principes de végétalisation des espaces en périphérie interne de ces opérations, pour assurer une entrée progressive dans l'espace urbanisé.

Orientation 3. VALORISER LES ESPACES AGRICOLES

Le paysage agricole ouvert du territoire communal présente un intérêt paysager et écologique de qualité, notamment en offrant des vues lointaines vers les Vosges et la Forêt Noire.

Aussi, la commune souhaite, tout en permettant le développement des activités agricoles sur les espaces qui leur sont dédiés :

- maintenir les espaces agricoles ouverts et propices à la valorisation agricole ;
- favoriser l'optimisation de l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles dans des secteurs adaptés aux besoins des exploitations, aux enjeux paysagers et environnementaux.

Orientation 4. ENCADRER L'EVOLUTION DU BATI DISPERSE EN DEHORS DE L'ENVELOPPE URBAINE

L'enveloppe urbaine de Sundhoffen présente une certaine compacité, l'évolution du village s'étant opérée progressivement dans le prolongement du noyau ancien.

Toutefois, certaines constructions se sont implantées en dehors des limites du village, en réponse à des besoins particuliers, essentiellement agricoles et militaires.

C'est notamment le cas en lisière de la forêt du Neuland, mais également dans le massif forestier du Kastenwald.

Ces constructions isolées, répondant à l'origine à des logiques spécifiques, doivent faire l'objet d'une attention particulière.

En effet, déconnectés visuellement, physiquement et techniquement (en termes de réseaux et de viabilité), leur évolution doit être encadrée et maîtrisée.

C'est pourquoi la commune définit les modalités d'une évolution mesurée et très limitée.

E Préserver les qualités environnementales du territoire

Orientation 1. LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

La commune souhaite privilégier un développement harmonieux et économe du foncier en veillant à :

- inscrire le développement de l'habitat au sein de l'urbanisation actuelle en favorisant la notion de centralité du village ;
- s'engager dans une politique d'économie foncière grâce à des formes urbaines plus compactes, tout en assurant la qualité du cadre de vie et en préservant des espaces végétalisés et de jardins ;
- viser une densité minimale de 20 logements/ha dans les opérations en zone d'extension ;
- limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle à environ 3 hectares pour les besoins en logements et à moins d'un hectare pour l'évolution à long terme des activités économiques ;
- valoriser les grandes emprises foncières encore disponibles :
 - au nord-ouest du village pour le développement de l'habitat,
 - à l'est du village, pour permettre le développement des activités économiques ayant mis en œuvre une stratégie foncière en vue de l'expansion de leur site,
 - au sud-ouest du village ;
- de réduire de près de 5 ha les superficies dévolues aux extensions urbaines. Ces superficies (dévolues à l'évolution de l'urbanisation dans le P.O.S.) ont été restituées aux zones agricoles ;
- prévoir les secteurs agricoles constructibles pour permettre le développement des exploitations agricoles.

Orientation 2. PRESERVER LES ESPACES BOISES

La commune est particulièrement attachée aux espaces boisés existants, qui représentent aujourd'hui encore 20 % du territoire communal (265 ha environ) et font partie intégrante de massifs forestiers importants à l'échelle du grand territoire.

Ces espaces éloignés de la zone habitée (forêt du Neuland à l'ouest du territoire communal et forêt domaniale du Kastenwald à l'est) participent grandement à la qualité de vie et au paysage communal.

Orientation 3. PRESERVER LE FONCTIONNEMENT ET LA RICHESSE ECOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1. PRESERVER ET AMELIORER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Les espaces naturels de Sundhoffen sont imbriqués dans un vaste espace agricole cultivé.

Le réseau hydrographique se limite à l'Ill, qui représente un vecteur d'articulation entre les espaces boisés, les bosquets (dont le Froeschenlach) et les espaces agricoles, participant ainsi à une trame verte et bleue à l'échelle locale.

Le massif forestier du Kastenwald (à l'est du territoire communal, et prolongé sur les communes d'Andolsheim, d'Appenwihr, de Widensolen et de Wolfgantzen) présente, quant à lui, une richesse écologique reconnue sur le territoire de Sundhoffen.

Aux abords de la zone urbaine, les espaces non bâtis en bord de l'Ill sont de ce fait à pérenniser (présence arborée dense).

Par ailleurs, les espaces verts (jardins, cœurs d'ilots, ...) dans le village, ont également, dans une mesure plus limitée, un rôle de relais écologique.

La commune affirme sa volonté de préserver le fonctionnement écologique de ces espaces.

3.2. LIMITER LES PROJETS D'AMENAGEMENT A PROXIMITE DES SECTEURS NATURELS SENSIBLES, EN PARTICULIER LE SITE « NATURA 2000 »

La commune de Sundhoffen souhaite assurer à tous les habitants, un environnement de qualité, en veillant à la qualité des milieux naturels et en assurant la qualité de l'espace public et du cadre de vie.

Une attention particulière sera portée à la forêt domaniale du Kastenwald afin de préserver les espaces naturels identifiés en Natura 2000 de constructions ou d'aménagement qui pourraient remettre en cause leur existence ou leur bonne qualité.

C'est dans ce cadre également qu'elle inscrit la préservation des abords de l'III, et plus particulièrement des boisements (ripisylves) au nord et au sud du village (dont le Froeschenlach).

Orientation 4. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES DANS LES PERSPECTIVES D'EVOLUTION DU VILLAGE

La commune, dans son projet de développement, s'inscrit dans un objectif de préservation des personnes et des biens des risques naturels et technologiques.

4.1. LE RISQUE D'INONDATION

La prise en compte du risque d'inondation s'inscrit bien évidemment dans le respect strict des dispositions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation, notamment dans la localisation des secteurs d'extension.

4.2. LE RISQUE TECHNOLOGIQUE

L'entreprise Armbruster, implantée dans la zone artisanale au nord-est du village, se trouve à une faible distance des zones déjà urbanisées.

Relevant du régime des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), elle génère des distances « d'isolement ».

Afin de prendre en compte ce risque, la commune limite les possibilités d'extension à vocation résidentielle à proximité de ce site.

Orientation 5. PERMETTRE LES CONSTRUCTIONS ECOLOGIQUES ET FAVORABLES AUX ECONOMIES D'ENERGIE

La commune souhaite permettre l'aménagement et les constructions favorables aux économies d'énergie et à l'efficacité énergétique des bâtiments en favorisant :

- l'implantation de projets d'urbanisme durable (constructions sobres en énergie et respectueuses de l'environnement, ...)
- l'éclairage public économe et la gestion adaptée des eaux de ruissellement ;
- l'exploitation des énergies renouvelables tout en prenant en compte les spécificités du bâti environnant.