



## COMMUNE DE SAUSHEIM

*Révision du POS avec transformation  
en PLU*

*Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables*



P.L.U. approuvé  
Vu pour être annexé à la délibération du 30 janvier 2017

Le Maire  
Daniel BUX



**Vidal**  
consultants

La stratégie d'aménagement et de développement communal s'articule autour de six grands objectifs :

- ▶ **REDEFINIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL**
- ▶ **ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL**
- ▶ **DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LES LOISIRS**
- ▶ **AMELIORER LE SYSTEME DE TRANSPORT ET DEPLACEMENT**
- ▶ **PRESERVER LES PAYSAGES AINSI QUE LES RICHESSES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES**
- ▶ **DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Ces objectifs constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune, en recherchant le bien-être des habitants de Sausheim

*NB.1 : Les tableaux suivants (p. 3 et 4) contiennent des actions relevant autant du champ du Code de l'Urbanisme que des objectifs de politique générale d'urbanisme.*

*NB 2 : : Les principes énoncés répondent également à la nécessité de mise en compatibilité du document d'urbanisme de Sausheim avec les grandes orientations édictées par le SCOT de la région mulhousienne.*

## REDEFINIR LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Induire un développement modéré et préserver l'image « village »	Revoir à la baisse les potentiels d'extension et prendre en compte le renouvellement urbain
Assurer la diversité urbaine	Diversifier l'offre en logements (accession à la propriété, location, social, pavillons individuels, logements collectifs, intermédiaires,...)
Veiller à l'aspect qualitatif des constructions	Par le biais d'un corpus réglementaire

A l'horizon 10 ans, les élus souhaitent préserver le caractère «village » de Sausheim. Le SCOT de la région mulhousienne doit également être pris en compte dans les perspectives d'évolution urbaine. Pour répondre à ces deux objectifs, les possibilités de consommation foncière seront impérativement réduites. Les besoins seront à la fois satisfaits à travers des zones d'extension ex-nihilo, mais également à travers la densification du tissu existant.

Afin d'éviter le recul démographique et le vieillissement de la population, les types d'habitats seront diversifiés. Les programmes d'aménagements des zones d'extension notamment feront l'objet d'orientations d'aménagement fixant la nature des programmes qui comporteront obligatoirement une mixité de logements, dans leur statut, implantation et volumétrie.

Les futures constructions devront s'inscrire dans l'environnement architectural afin de conserver une unité d'ensemble ; l'objectif poursuivi étant la définition d'un cadre plutôt que d'une contrainte.

## **OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

---

### **Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels**

A l'horizon 10 ans (c'est-à-dire 2026), la commune de Sausheim prévoit d'urbaniser autour de 5 hectares à vocation à dominante résidentielle, une quinzaine d'hectares pour les activités économiques diverses et une dizaine d'hectares à proximité du site PSA. Les dispositions amèneraient la population de Sausheim autour de 5800 habitants à l'horizon 2026.

### **Objectifs de lutte contre l'étalement urbain**

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune de Sausheim a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- rechercher une certaine densité pour certaines opérations en fonction de leur localisation géographique ;
- permettre une densification des tissus existants ;
- donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- demander une diversification des formes d'habitat, avec des programmes comportant un minimum de logements sociaux (25% minimum pour toute opération de plus de 5 logements en zone résidentielle existante UA et UB , et 30% minimum en zone d'extension ex-nihilo AU) ou logements intermédiaire, forme urbaine peu consommatrice de foncier.

## ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Optimiser le foncier disponible	Permettre une certaine densification des zones d'activités
Pérenniser les activités agricoles existantes	Par le biais du zonage et du règlement, en concertation avec le monde agricole.
Permettre le développement de l'entreprise PSA, première de l'agglomération mulhousienne	Maintenir un droit à construire sur l'unité foncière
Offrir un potentiel d'extension aux différents pôles d'activités (industrie, artisanat, commerces, services de proximité,...)	Par le biais du zonage et du règlement

Sausheim comporte plusieurs zones d'activités, à vocation variée, regroupées à l'Est et au Sud du village. Les élus ont pour ambition de répondre à une partie des besoins économiques, en recherchant la densification des espaces présentant déjà cette vocation, et ce, dans le même esprit que la réponse aux besoins en habitat.

Afin d'offrir un potentiel d'accueil pour des entreprises nécessitant plus de foncier, des secteurs d'extension à vocation d'activités seront dégagés.

La collectivité compte plusieurs grandes exploitations agricoles sur son territoire. Le règlement et le plan de zonage assureront la pérennité de l'usage agricole de ces terres en protégeant les activités existantes de toute concurrence avec l'habitat.

Le ban communal accueille une importante unité de l'entreprise PSA. Cette dernière est source d'un dynamisme économique essentiel pour la région. Toutefois, elle se trouve implantée au cœur d'une zone Natura 2000. Le règlement et le plan de zonage veilleront à maintenir un droit à construire sur le site tout en prenant en compte la richesse écologique présente en périphérie immédiate.

## DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET LES LOISIRS

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Répondre à des besoins ponctuels en équipements	Structure pour personnes âgées, amélioration du stationnement, ...
Prendre en compte le devenir des carrières	Affirmer leur vocation à long terme, autour des loisirs
Préserver les berges de l'Ill (espace de loisirs pour piétons et cyclistes) et la colline de jeu	Par le biais du zonage et du règlement

La commune de Sausheim dispose à l'heure actuelle d'un bon niveau d'équipement. Cependant, l'évolution de la structure démographique impose la création de nouvelles installations. À ce titre, la commune compte répondre à un certain nombre de besoins ponctuels, à plus ou moins long terme, dans le domaine des équipements fonctionnels, sociaux, scolaires,...

Les principaux sites dédiés aux loisirs garderont leur vocation à travers un traitement graphique et réglementaire précis.

Quant au devenir des carrières encore en exploitation, il devrait se diriger vers une reconversion autour des loisirs nautiques. Cette perspective étant définie à long terme, elle fera l'objet d'une procédure à part entière et évaluera son éventuel impact sur les espèces et notamment l'avifaune utilisant les carrières comme lieu de reproduction ou d'alimentation.

## ***PRESERVER LES PAYSAGES AINSI QUE LES RICHESSES ET CONTINUITES BIOLOGIQUES***

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>MISE EN ŒUVRE / ACTIONS</b>
Respecter la structuration paysagère Nord-Sud du ban communal	Par le biais du zonage
Préserver les richesses écologiques et les éléments paysagers identitaires	Garantir l'intégrité du site Natura 2000, de la ZNIEFF, les zones humides, des cortèges végétaux le long des cours d'eau, des prairies, des vergers,....
Respecter l'équilibre entre urbanité et naturalité	Poursuivre la préservation des îlots verts
Préserver les zones complexes appartenant à la trame verte régionale (vallée de l'Ill et ses abords)	Réserver ces espaces et maintenir les activités exercées

Sausheim présente une structure paysagère particulière constituée d'une succession de franges bien individualisées et orientées Nord-Sud. Cet élément identitaire sera maintenu à travers le zonage et le droit des sols.

Par ailleurs, le ban communal comporte plusieurs milieux écologiquement riches et sensibles qui convient de protéger : vallée de l'Ill, prairies humides, ripisylve du Quatelbach, certains bosquets, canal du Rhône au Rhin, anciennes gravières, coupure verte avec Baldersheim.

Plusieurs éléments naturels sont protégés au titre du maintien des continuités biologiques : la vallée de l'Ill et ses abords, la forêt de la Hardt ou encore l'espace entre l'A35 et la RD201.

Les documents règlementaires (zonage et règlement) limiteront la constructibilité de ces espaces afin de maintenir l'équilibre entre zone naturelle et zone urbaine.

## **AMELIORER LE SYSTEME DE TRANSPORT ET DEPLACEMENT**

<b>ORIENTATIONS</b>	<b>MISE EN ŒUVRE / ACTIONS</b>
Améliorer le maillage des liaisons douces  Prendre en compte la réouverture au trafic voyageur de la ligne ferroviaire Mulhouse-Neuenburg	Identifier les besoins et les éventuelles ruptures

Située à la jonction de plusieurs voies de communication, Sausheim bénéficie d'une bonne desserte routière. Par ailleurs, membre de l'agglomération mulhousienne (M2A), la commune est couverte par le Plan de Déplacement Urbain qui ne prévoit aucun projet touchant Sausheim.













Les principaux projets touchent le domaine du transport ferroviaire et des liaisons douces dont le maillage peut être développé et les éventuelles ruptures éliminées.

## **DEVELOPPER LES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

L'objectif de la commune est de desservir le maximum d'habitants avec un système numérique haut débit et supprimer progressivement les zones d'ombre des réseaux de télécommunication.



## SCHEMA DE SYNTHESE –à titre illustratif

-  Maintenir la coupure verte avec Baldersheim
-  Protéger l'activité agricole existante
-  Améliorer les liaisons douces sur le territoire
-  Répondre aux besoins ponctuels du territoire en équipements
-  Respecter la structuration paysagère Nord - Sud de la commune
-  Conforter les activités économiques et commerciales
-  Assurer le développement de PSA
-  Protéger les berges de l'III
-  Assurer la reconversion des carrières
-  Prendre en compte les richesses écologiques
- Intégrer le potentiel de développement urbain :
  -  - à vocation dominante d'Habitat
  -  - à vocation dominante d'Activités

