

PLUI – Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin

Réunion PPA n°2 du 17 janvier 2019 à la mairie d'Ensisheim

M. Michel HABIG, Président de la Communauté de Communes du Centre Haut-Rhin (CCCHR) ouvre la séance en rappelant **l'ordre du jour** (réunion sur l'avant-projet de PLUI).

Mme Christine WEISSBART (ADAUHR) rappelle le **calendrier et la procédure** qui est suivie dans le cadre de l'élaboration du PLUi et indique que l'ensemble des documents (diagnostics, Plan d'Aménagement et de Développement Durables, Règlements écrits et graphiques, Orientations d'aménagement et de programmation, évaluation environnementale, état initial de l'environnement...etc) a été envoyé aux membres invités avant la présente réunion.

Une partie de ces documents, par ailleurs, ont été mis en ligne sur le site internet de la CCCHR et mis à disposition du public dans les communes membres de la CCCHR et au siège de la CCCHR.

*Elle rappelle que les premiers diagnostics ont été réalisés il y a 2 ans et que ces derniers ont depuis été mis à jour avec les derniers chiffres de l'INSEE et peaufinés.

Une caractérisation des vides et dents creuses a été réalisée dans les documents intitulés « stratégies de développement ».

L'évaluation environnementale qui a été transmise aux PPA reste à ce jour à achever et sera très prochainement finalisée par le bureau d'étude environnement (l'Atelier des Territoires).

*Concernant le règlement du projet de PLUi ce dernier tient compte du décret ALUR suite à l'adoption par la CCCHR d'une délibération en ce sens en juin 2017.

*Après avoir présenté les 6 éléments phares du PADD, Mme WEISSBART évoque l'armature sur laquelle se fonde le projet de PLUi et rappelle que celle-ci découle du SCoT RVGB approuvé en décembre 2016.

*Concernant le volet économique, le projet de PLUi développe de façon prégnante ce volet et décline une mixité des zones d'activités économiques s'inscrivant dans le contexte post-Fessenheim.

En effet, le projet de PLUi comprend différents types de zones qui sont complémentaires :

- Les zones de type 1 : une seule zone de ce type existe, c'est une zone d'intérêt régional. Il s'agit du PAPA (Parc d'Activité de la Plaine d'Alsace) qui fait l'objet d'un phasage;
- Les zones de type 2 : ces zones répondent à des besoins d'intérêt communautaire essentiellement (il s'agit de l'extension Sud de Scap'Alsace, les 2 autres sites d'activités de type 2 étant urbanisés).
- Les zones de type 3 : ce sont les zones d'influence locale ; une grande partie de ces sites sont inscrits dans le PLUI sous forme de réserve foncière.

Globalement, le projet de PLUi est compatible avec l'enveloppe allouée par le SCoT RVGB (surface hors T0). D'autant plus, qu'en réel, si l'on déduit les espaces concernés par les autorisations d'urbanisme délivrées à ce jour, le nombre d'hectares à urbaniser en faveur de l'activité économique avoisine les 90 hectares.

*Concernant le volet Démographie/Logement, la répartition des besoins en logements tient compte des besoins spécifiques propres à chaque pôle.

Le travail de projection démographique réalisé est calé sur un taux d'évolution démographique de 0,8% par an, taux proche du scénario tendanciel (1%). Ce taux moyen est modulé par pôle au sein du territoire de la 3CHR. Au total, les besoins en logements sont estimés à 1840 unités sur une période de 20 ans. Sur ce volume, 35 % répondent aux besoins liés au desserrement des ménages.

En synthèse, 6 % des besoins en logements pourraient être couverts par la mobilisation des logements vacants (119 logements), 50,6 % des logements seront édifiés en intra-muros et reconquête des friches (Oréades) (933 logements) et 43 % sont alloués aux nouvelles zones d'extension (790 logements).

Il est également tenu compte de l'armature urbaine dans la répartition des logements à créer dans les 20 prochaines années (près de la moitié des logements se situent dans le pôle d'ancrage (Ensisheim)).

Une partie des zones d'extension est inscrite sous forme de réserves foncières. Ces réserves foncières permettent de phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones. Une grande partie de ces réserves foncières se situent à Ensisheim où la priorité est donnée au projet des « Oréades » qui se situe sur une ancienne friche en reconversion et qui représente 500 à 600 logements.

Un travail sur la spatialisation des zones d'extension a été réalisé et se traduit par 24 OAP précisant les conditions d'aménagement de ces zones (desserte, stationnement, qualité du bâti, traitement paysager...) et fixe notamment des densités minimales de logements et des typologies de bâti assurant une compatibilité avec le SCoT RVGB. M. ROLLI souligne que la mixité des typologies facilitera par ailleurs le respect des densités.

*Concernant le volet environnement, M. ROLLI précise qu'un soin particulier a été apporté par le BET environnement et les élus pour préserver les corridors écologiques à travers l'élaboration d'une OAP trame verte et bleue (maintien ou renforcement des boisements, protection des vergers et des végétaux notamment le long des cours d'eau Ill, Vieille Thur, canal Vauban..etc) et le classement en zones A et N (inconstructibles, sauf équipement d'intérêt général) des zones sensibles. Le PPRi sera également annexé au PLUi.

Dans les zones A et N, on comptabilise une vingtaine de secteurs, dont les sites graviérables (7 sites représentant 240 ha classés en zone Ng et des secteurs Ng2 portant sur les zones d'extension).

Concernant le volet agricole, M. ROLLI souligne que l'étude agricole réalisée par la chambre d'agriculture a permis de faire émerger les projets connus à court et moyen terme (soit environ 68 petites zones). On distingue plusieurs secteurs en zone A dont les secteurs Aa (agricoles inconstructibles) qui contribuent à la préservation de l'environnement et des paysages.

Par ailleurs, M. ROLLI souligne que le territoire de la CCCHR est traversé par un axe très fréquenté (A35), c'est pourquoi, en collaboration avec le CAUE, (Conseil d'architecture d'urbanisme et de l'environnement), une OAP agricole a été élaborée pour préserver le paysage et orienter les projets agricoles.

Madame WEISSBART rappelle que ce projet de PLUi est le fruit de nombreuses réunions de travail (environ 70) en concertation avec différents services (UDAP, CAUE, ADT, SCoT RVGB, DDT..etc).

Après un exposé sur le projet de PLUi (volet économique, habitat, règlement écrit et graphique, OAP, volet agricole et environnemental..) réalisé par Mme Christine Weissbart et M. Carlo ROLLI (ADAUHR),

un tour de table est organisé afin de recueillir les **différentes observations des personnes publiques présentes** :

La CCPRB (Communauté de communes du Pays-Rhin-Brisach) représentée par M. Thomas BOURGEOIS n'a pas de remarques à émettre sur le projet.

Le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural représenté par M. Marc JUNG n'a pas non plus de remarques au sujet du projet de PLUi.

Le SCoT RVGB représenté par Mmes Sophie ULM et Fiona MACRI n'ont pas non plus de remarques sur le projet de PLUi.

La CCI représentée par Mme Christine LEMARCHAND a une remarque au sujet de la zone commerciale située au niveau de la plaine de l'III (ZA Niederentzen) le service commercial de la CCI souligne le risque de modification du flux des consommateurs locaux vers ce nouveau pôle qui pourrait affaiblir le pôle d'ancrage situé à Ensisheim.

La CCI souligne également l'existence de nombreuses zones d'activités (ZA) et précise son rôle de conseiller et de promotion en matière de zones d'activités. Elle rappelle que l'actuel « cheval de bataille » de la CCI porte sur le développement de la qualité au sein de ces ZA et notamment l'image que ces dernières peuvent véhiculer.

M. Gilbert VONAU (Maire de Biltzheim et vice-président chargé du développement économique au sein de la CCCHR) précise que le développement de la zone de Niederentzen a été particulièrement encadré par le SCOT RVGB (forte limitation en termes de surfaces et zone réalisée pour accueillir des commerces locaux répondant aux besoins locaux). M. VONAU rappelle qu'il existe dans ce secteur une carence en termes de services de proximité et que cette zone palliera à ce problème ce qui ne déstabilisera en rien le pôle d'ancrage de la CCCHR.

M. ROY représentant la Chambre d'Agriculture a plusieurs remarques à formuler :

Il salue le travail réalisé avec les services de l'Adauhr et les maires sur plusieurs sites concernant les possibilités d'implantation d'agriculteurs et aimerait voir se développer cette pratique sur d'autres territoires.

Concernant la consommation foncière, il souligne que les estimations liées aux projections démographiques, habitats réalisés par l'Adauhr dans le rapport justificatif et les diagnostics sont fondées et justifiées. La méthodologie utilisée par l'Adauhr fournit des chiffres tout à fait cohérents avec la réalité.

Il estime que le projet de PLUi présenté traduit une réelle volonté de densifier et d'utiliser les friches existantes. Les densités apportées sont, selon lui, une bonne chose qui reste encore peu fréquemment rencontrée dans d'autres documents d'urbanisme.

Concernant l'économie, il est vrai que c'est un volet très important dans le projet de PLUi, mais la volonté de consommer le minimum possible est présente. Par contre, il est inscrit un certain nombre d'hectares en zone 2AU en précisant que la réserve ne sera pas mobilisée durant la période d'application du SCoT RVGB approuvé en 2016.

M. Robin KOENIG (Directeur Général des Services de la CCCHR) précise qu'en matière économique, il est important de rester pragmatique pour répondre aux projets économiques. Etant donné les complexités administratives que rencontre un porteur de projet économique lorsqu'il souhaite s'implanter (fouilles archéologiques, autorisations environnementales, urbanisme..etc), le fait que l'on ne connaisse pas toujours à l'avance où se situeront les futurs projets et les priorités de leurs localisations, il est important de conserver une certaine souplesse (urbanisation rapide, possibilité de préempter..) afin de préserver les potentialités de développement économique et répondre rapidement aux besoins des acteurs économiques.

Mme WEISSBART indique que cette façon de faire permet à la fois l'anticipation et le respect de l'enveloppe attribuée par le SCOT (confère rapport justificatif).

M. ROY estime qu'il y a eu un effort dans le projet de PLUi pour lutter contre le mitage. En effet, dans le domaine de l'habitat, les zones AU se situent de façon cohérente en prolongement des zones U.

En ce qui concerne les besoins des agriculteurs, les échanges avec les différents maires ont permis l'émergence de 3 nouveaux projets depuis l'étude agricole. Ces porteurs de projet viendront donc se manifester lors de l'enquête publique.

Concernant l'OAP agricole réalisée en collaboration avec le CAUE, M. ROY souligne l'intérêt de cet outil bien réalisé qui permettra d'encadrer l'implantation des bâtiments agricoles et constituera un guide pour l'implantation des bâtiments.

En ce qui concerne la notion de périmètre de réciprocité figurant dans le règlement du PLUi, cette dernière est très bien rédigée. L'encadrement des élevages se traduit à travers le règlement et M. ROY trouve cela louable pour les habitants et les agriculteurs.

M. ROY rappelle qu'il avait été recensé dans le diagnostic agricole le projet d'extension de l'établissement Hassenforder et demande s'il y a bien des possibilités d'extension ou d'implantation à l'extérieur prévues dans le projet de PLUi pour cet établissement.

M. HOEGY (maire de Réguisheim) explique qu'une réunion publique avait été organisée avec les habitants voisins de l'établissement Hassenforder et le gérant de l'établissement afin de trouver des solutions permettant de concilier l'extension de l'établissement et les questions de nuisances que subissent le voisinage proche. M. HOEGY précise qu'il a été demandé à M. Hassenforder de tenir compte des revendications des riverains ce qu'il n'a pas fait.

M. HABIG précise que différentes réunions ont été organisées avec l'établissement et la CCCHR afin de trouver des solutions pour concilier le projet d'extension et les diverses revendications émises, mais que cela n'a pas abouti à une solution.

Mme Stéphanie HUCBOURG représentant le Conseil départemental du Haut-Rhin a plusieurs remarques :

Elle précise qu'il existe un ENS (espace naturel sensible) à la Roselière des Octrois qui ne figure pas dans le projet de PLUi ; il convient de le répertorier.

Concernant l'assainissement, il faudrait compléter davantage le dossier portant sur le zonage d'assainissement pour montrer la capacité des zones ouvertes à l'urbanisation à répondre aux besoins futurs.

Concernant les zones humides, une zone 2AU est concernée par une zone à dominante humide répertoriée sur la cartographie CIGAL.

L'Adauhr précise qu'une contre-expertise a été réalisée par l'Atelier des Territoires et transmise aux PPA.

Pour rendre compte de la réalité du terrain de certains secteurs considérés comme sensibles parfois juste en raison d'effets de zooms découlant de l'imprécision de certaines cartes ou à cause des différences de géoréférencement de ces cartes, l'Atelier des territoires s'est rendu sur place pour réaliser des sondages pédologiques et relever la présence de végétation afin de vérifier s'il existe réellement une zone humide au sens réglementaire du terme.

M. LORENZO de l'Atelier des territoires, précise qu'après vérification sur place dans chaque site qu'il a relevé comme sensible, aucun secteur humide au sens réglementaire n'a été répertorié.

Mme HUCBOURG demande qu'à la page 95 du rapport de présentation, il soit indiqué que c'est la Région qui gère les bus inter-urbains.

Mme HUCBOURG précise qu'il sera nécessaire lors de création de nouvel accès sur des RD de solliciter le Département.

Dans l'étude agricole p.30 il est indiqué que la RD18bis est « accidentogène » ce qui n'est pas le cas selon Mme HUCBOURG. Il est demandé que ce terme soit supprimé ou nuancé. M. le Maire de Niederentzen rappelle qu'il y a eu 4 décès suite à des accidents sur cette route.

Dans l'article 5 du règlement du PLUi figure la possibilité de déroger aux règles d'implantation par rapport au domaine public (RD) ; cela peut poser des problèmes de sécurité le long des RD ; Ces reculs pourraient, si possible, être cartographiés sur le plan de zonage.

Mme HUCBOURG demande par ailleurs à ce que soient harmonisées les distances entre les zones A et N (10 m ou 35 m) dans le règlement du PLUi.

Mme WEISSBART indique que c'est possible (à voir) et précise que le règlement proposé dans l'avant-projet tient compte des remarques, prescriptions qui ont été transmises par le service route du CD68 lors de réunions de travail qui se sont tenues avec la CCCHR. Les différences se justifient également en fonction de la localisation de la route départementale concernée (hors et dans une agglomération).

Enfin Mme HUCBOURG demande si, hors agglomération, il serait possible d'interdire de créer des nouveaux accès le long de la RD 201 ?

L'ADAUHR répond que c'est possible mais qu'il faudra voir cela en détail.

Enfin, Mme HUCBOURG demande que dans la zone 2AU située aux Octrois soient reportés les pointillés (zones d'inconstructibilité liée à la proximité d'une RD) pour les distances par rapport aux routes départementales.

Mmes Céline MARECHAL et Adeline DUSQUENOY représentant la DDT du Haut-Rhin formulent également des remarques concernant le projet de PLUi :

Mme MARECHAL salue le travail fourni ; les enjeux sont bien mis en valeur et le projet de PLUi respecte les prescriptions fixées dans le SCoT RVGB.

Mme MARECHAL n'a pas eu le temps de lire entièrement le projet de PLUi car c'est un document très dense. Cependant, elle souligne qu'il existe une cohérence concernant les éléments fournis notamment au sujet des projections démographiques, habitats, foncier...etc.

Elle salue les efforts de densification réalisés dans le projet de PLUi, le travail d'analyse des vides et leur caractérisation qui a été réalisée par l'Adauhr ainsi que la volonté de réutilisation des logements vacants. Elle souligne les efforts apportés dans le PLUi afin de respecter l'armature urbaine fixée par le SCoT.

La DDT aurait cependant souhaité qu'apparaisse plus clairement dans la synthèse la consommation hors T0 pour l'habitat.

Mme WEISSBART précise que ces éléments chiffrés figurent dans le rapport justificatif du projet de PLUi. Ils seront plus clairement mis en avant.

Concernant la ZAID, Mme MARECHAL émet deux remarques à émettre :

D'une part, sur les 20 hectares de réserve foncière octroyés par le Scot pour la zone 2AUe1, 13ha ont été classés en zone AUe1 ; on peut parler de compatibilité avec le SCoT sur cet écart. Cependant, il conviendrait de justifier le classement en zone 2AUe1 notamment au regard du niveau d'équipement existant dans cette zone.

Monsieur KOENIG précise que ce changement de zonage est lié au fait qu'actuellement la CCCHR dispose d'un projet sur cette zone, il s'agit d'un porteur foncier unique qui se positionne à hauteur de l'ensemble de ce lot (20ha).

Le maillage actuel du réseau justifie, par ailleurs, que ce soit ce secteur qui soit ouvert prioritairement à l'urbanisation. En effet, pour viabiliser cette partie il faudra de toute façon passer par la zone 1AUe1 située au sud-est du PAPA. Les éléments liés au maillage du réseau dans ce secteur seront précisés.

Concernant les risques p.90, Mme MARECHAL précise qu'une réunion spécifique se tiendra la semaine prochaine sur le risque minier notamment.

Elle souligne que dans l'EIE (état initial de l'environnement), il est important de préciser que le PPRN (plan de prévention des risques de remontée de nappe phréatique) n'est pas approuvé pour le moment et qu'il faut préciser que c'est un simple PAC (porter à connaissance) qui s'applique en la matière.

Concernant le terrib d'Ensisheim, il figure dans le règlement un article 2.17 qui mentionne un « usage récréatif » pour la zone Nt. Il faudrait créer une zone Nt1 afin d'interdire toute activité récréative sur le terrib sud. Il conviendrait également d'intégrer l'ensemble du terrib sud dans le périmètre Nt1. Concernant l'environnement, il faudra corriger la mention figurant p.132 dans le rapport justificatif le « PPRi de la Lauch » du rapport de synthèse (à remplacer PPRi de la Thur).

Dans l'évaluation environnementale, il est mentionné un secteur 1AUa en zone jaune du PPRi. Or, à ce stade de la procédure, règlementairement, ce secteur est en zone rouge du PPRi. Aussi, pour le moment les propos sont à nuancer dans ce sens.

M.HABIG précise que le renforcement de digue a bien été réalisé par les services du CD68 et la procédure est en cours de finalisation avec le service de la police de l'eau de la DDT68.

M. Daniel MERIGNARGUES (Sous-Préfet de Thann-Guebwiller) prend à son tour la parole afin de souligner la qualité du travail réalisé, la recherche de cohérence et de pragmatisme qui ressort du projet de PLUi présenté.







Il appelle de ses vœux la réactivité des services de la DDT pour rendre leur note d'observation au plus vite et ne pas pénaliser la procédure d'élaboration du PLUi qui est en cours. Il rappelle le pacte qui a été conclu entre l'Etat et les collectivités territoriales aux fins de travailler en collaboration et monter des projets ensemble. Il souhaite que la procédure en cours ne soit retardée de par une communication trop tardive d'une information essentielle.

Mme SICK (Maire d'Oberhergheim) pose une question de procédure, elle souhaite savoir que signifie ce que disait M. ROY au sujet de la mise à l'enquête publique des 2 demandes de sorties d'exploitation?





Carlo ROLLI explique que cela signifie que ces agriculteurs devront communiquer au commissaire enquêteur un dossier complet avec des justifications. Pour constituer le dossier ils pourront se rapprocher de la chambre d'agriculture.





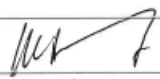


**LISTE DE PRESENCE
REUNION PPA N°2 DU 17/01/2019 à ENSISHEIM**

ORGANISMES	NOMS	SIGNATURES
Préfecture du Haut-Rhin M. le Préfet	-	-
Sous-préfecture de Thann-Guebwiller M. le Sous-préfet (présent)	David HERIGUARGUES	
D.D.T. du Haut-Rhin M. le Directeur	Céline MARECHAL Adeline DUQUESNOY	 
Conseil Départemental du Haut-Rhin Mme la Présidente	Stéphanie HUEBOURG Service aménagement du territoire	
Chambre d'Agriculture de la Région Alsace M. le Président	Frédérique ROY chargée de missions urbanisme	
Conseil Régional Grand-Est M. le Président		-
Chambre de Commerce et d'Industrie de la Région Alsace Eurométropole (Colmar et Centre Alsace) M. le Président	Christine LETARCHANT	



ORGANISMES	NOMS	SIGNATURES
Chambre des métiers d'Alsace M. le Président	-	-
Chambre des métiers d'Alsace M. le Président (section Mulhouse)	-	-
SCOT Rhin-Vignoble- Grand-Ballon M. le Président représenté par Fiona Macri	Macri Fiona	
SCOT Rhin-Vignoble- Grand-Ballon M. le Président représenté par Sophie ULM	ULM Sophie	
PETR Rhin-Vignoble- Grand Ballon M. le Président	JUN Joz	
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine du Haut- Rhin M. le Directeur : excusé	M. le Directeur : excusé	-
Communauté de Communes Pays Rhin- Brisach M. le Président et le vice-président : excusés	Thomas BOURGEIS	



ORGANISMES	NOMS	SIGNATURES
Mairie de Ruelisheim	-	-
Mairie de Battenheim	-	-
Mairie de Pulversheim	-	-
Mairie de Merxheim	-	-
Mairie de Gundolsheim	-	-
Mairie de Rouffach M. le Maire : excusé	M. le Maire : excusé	-
Mairie de Sainte-Croix- en-Plaine M. le Maire excusé	M. le Maire excusé	-
Mairie d'Ungersheim M. le Maire excusé	M. le Maire excusé	-
MEMBRES DU COFIL Maires et Délégués	NOMS	Signature
BILTZHEIM	M. VONAU Gilbert	
	M. GUIGNOT Alain	
ENSISHEIM	M. HABIG Michel	
	M. STURM Christophe	
MEYENHEIM	Mme BOOG Françoise	



	M. FURLING Armand	
MUNWILLER	M. WERNER Patrice	
	M. MENAUT Philippe	
NIEDERENTZEN	M. WIDMER Jean-Pierre	
	M. ALBRECQ Antoine	
NIEDERHERGHEIM	M. MOSER Gilbert	
	M. ZEMB Alain	
OBERENTZEN	M. MATHIAS René	
	M. BRENDLE Bernard	
OBERHERGHEIM	Mme SICK Corinne	
	M. KLEINDIENST Bernard	
REGUISHEIM	M. HOEGY Bernard	
	M. SCHMITT Yannick	
ADAUHR	Mme WEISSBART Christine	
	M. ROLLI Carlo	
Atelier des Territoires	M. LORENZO Mickaël	
DGS CCCHR	M. KOENIG Robin	
Chargée de mission PLUI CCCHR	Mme Camille TRUCHOT	