

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 8 SEPTEMBRE 2022

DATE DE LA CONVOCATION	NOMBRE DE DÉLÉGUÉS EN EXERCICE	PRÉSENTS	PROCURATIONS	VOTANTS
29/08/2022	28	20	8	28

**Extrait de délibération n° 5**  
**présenté par**

**M. Michel HABIG**  
*Président*

***OBJET : MODIFICATION N°1 DU P.L.U.I. DU CENTRE HAUT-RHIN : JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION D'UNE ZONE A URBANISER PAR VOIE DE MODIFICATION DU P.L.U.I. / ZAE OBERHERGHEIM***

Le Centre Haut-Rhin a acquis la compétence « Plan Local d'Urbanisme » (P.L.U.) par arrêté préfectoral du 12 juin 2015. A ce titre, le Centre Haut-Rhin est également compétent pour modifier le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (P.L.U.I) qu'il a approuvé le 23 décembre 2019.

Compte-tenu des besoins spécifiques d'entreprises et ou de professions libérales, il est rendu nécessaire d'ouvrir l'extension de la zone économique d'Oberhergheim.

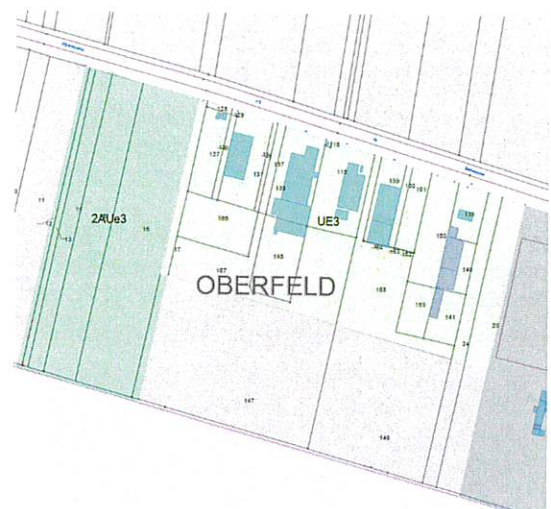
Pour rappel, la Zone d'Activité « Oberfeld » d'Oberhergheim est une zone d'activité économique de « type 3 » inscrite au schéma de cohérence territoriale (SCOT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé en décembre 2016, située sur le ban communal d'Oberhergheim. Il s'agit d'un espace visant à accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité.

Son aménagement entre dans la compétence « action de développement économique » de la Communauté de Communes.

## I. Pourquoi modifier le PLUi ?

Une modification du P.L.U.I. est nécessaire pour permettre l'aménagement d'une nouvelle tranche de la Zone d'Activité Economique d'Oberhergheim (zone 2AUe3 du P.L.U.I.) (cf. plan ci-joint).

En effet, après réalisation de la tranche 1 portant sur une surface de 2.2 ha qui a fait l'objet d'un permis d'aménager délivré le 5 mars 2019 par le Centre Haut-Rhin, il ne reste, à ce jour, plus qu'un seul lot d'une contenance de 26,36 ares situé au sud (non visible depuis la route départementale).



La nouvelle modification du P.L.U.I. envisagée doit permettre de concrétiser la poursuite du développement de la Zone d'Activité Economique d'Oberhergheim conformément aux grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables du P.L.U.I. et permettre d'accueillir des activités qui répondent à un besoin local (problématique de désert médical) et aux besoins spécifiques d'une entreprise en termes de surfaces et d'emplacement qui ne peuvent être satisfaits que dans cette zone-là.

En effet, la pharmacie actuellement implantée au centre de la commune se trouve dans des locaux très exigus (surface de vente de 10 m<sup>2</sup>, aucune possibilité de stockage des médicaments) et sa situation actuelle ne lui permet pas de s'agrandir et ainsi, de respecter les normes imposées en vigueur. Aussi, un aménagement sur la Zone d'Activité d'Oberhergheim permettrait à la pharmacie de se développer convenablement tout en gardant ses clients actuels et en restant facilement accessible, au bord de la route départementale.

De plus, le déménagement de la pharmacie sur cette ZA va se réaliser en collaboration avec deux jeunes médecins généralistes. Ce développement ne peut être négligé du fait de la situation médicale actuelle inquiétante : le médecin de la commune est proche de la retraite, de même pour un médecin exerçant sur la commune avoisinante.

Par ailleurs, l'extension de cette ZA permettrait d'accueillir une entreprise en fort développement à la recherche d'une parcelle de 1,2 à 1,5 hectares et avec une situation proche de l'agglomération colmarienne. Cette entreprise, créée en 2001, emploie à ce jour 24 salariés et 32 personnes issues d'un chantier d'insertion. Elle souhaiterait implanter une usine de production de 5000 m<sup>2</sup>.

L'entreprise en fort développement répond entièrement aux critères d'éligibilités d'obtention d'un lot sur notre territoire.

## II. Pourquoi la zone d'Oberhergheim ?

Les autres zones de « type 3 » sont au nombre de 6 et se situent à Niederhergheim Est, Niederentzen (ZA de commerciales et de services), Meyenheim (ZA du Grundfeld), Réguisheim (Parc d'activité de l'III et ZA de la Forêt) et Ensisheim (Pôle d'activités III-Thur). Ces ZAE ont d'ores et déjà été quasiment entièrement aménagées ou réservées. Les lots sont tous urbanisés, réservés ou couverts par un permis de construire accordé (reste 16 lots sur 117 à ce jour, soit 13% de disponibilité).

Au total, il reste 8.8 ha disponibles sur les 71 ha de ZAE, mais ces lots ne répondent pas aux besoins spécifiques des entreprises souhaitant s'implanter à Oberhergheim.

<b>ZA TYPE 3</b>	<b>NOMBRE DE LOT(S) RESTANT(S) APRES VENTE ET RESERVATION</b>
<b>ZA NIEDERHERGHEIM EST</b>	RESTE 1 LOT SUR 7 (N° 2)
<b>ZA OBERHERGHEIM</b>	RESTE 1 LOT SUR 12 (N°1)
<b>ZA NIEDERENTZEN</b>	RESTE 5 LOTS SUR 21 : N°4-5-6-8-15
<b>ZA MEYENHEIM</b>	RESTE 6 LOTS SUR 17 : LOTS N° 4, 5, 6, 9, 12, 13
<b>ZA REGUISHEIM DE L'ILL</b>	ZA COMPLETE (11 LOTS)
<b>ZA REGUISHEIM DE LA FORET</b>	ZA COMPLETE (6 LOTS)
<b>ZA ILL THUR ENSISHEIM</b>	ZA QUASI COMPLETE (RESTE 2 LOTS SUR 40 LOTS)

La nouvelle tranche de la ZAE « Oberfeld » à aménager, située à Oberhergheim et classée en zone à urbaniser 2AUe3 au P.L.U.I., présente une superficie de 3 hectares 54 ares 08 ca. A ce jour, le Centre Haut-Rhin est propriétaire d'une surface d'environ 2 hectares 60. Les discussions pour l'acquisition des 94 ares sont en cours. Cette seconde tranche sera couverte par un permis d'aménager (dossier et procédure en cours) à l'instar de la tranche précédemment réalisée.

Conformément à l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, lorsque le projet de modification d'un P.L.U.I. porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent doit justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Cette obligation de délibérer a été introduite par la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-13-1 du code de l'urbanisme devenu l'article L153-38 au 1<sup>er</sup> janvier 2016, date d'entrée en vigueur de l'ordonnance du 23 septembre 2015).

La modification du P.L.U.I. prévoit d'ouvrir à l'urbanisation la zone à urbaniser 2AUe3 en vue de permettre la réalisation d'une nouvelle tranche cette ZAE et se justifie eu égard à l'utilité publique de ce projet, vecteur de développement économique et d'emplois de proximité, répondant à plusieurs enjeux, notamment :

- la problématique locale de désert médical
- valoriser le site bénéficiant d'une excellente accessibilité routière (proximité avec l'échangeur autoroutier et desserte par la future liaison A35-RD201) ;
- compléter et diversifier les pôles d'activités existants et ainsi favoriser le dynamisme économique du territoire de la communauté de communes ;
- créer des emplois de proximité pour la population locale, corollaire au dynamisme démographique du secteur et diminuer la distance des déplacements domicile-travail.

Le choix de la localisation géographique de la ZAE d'Oberhergheim découle donc de la prise en compte de ces différents paramètres (très bonne accessibilité routière et visibilité, besoin croissant de services médicaux de proximité, dynamisme démographique et économique du secteur d'Oberhergheim ...). Il est précisé que l'aménagement de la tranche précédente a permis l'implantation (y compris projets en cours) de 10 entreprises représentant **76 emplois directs au total.**

S'intégrant dans l'aménagement phasé des ZAE de « type 3 », la partie de zone à urbaniser 2AUe3 (dévolue à l'aménagement de la zone d'activités dans le P.L.U.I.) qu'il convient d'ouvrir à l'urbanisation par voie de modification, concerne un projet qui ne peut pas, bien entendu, être réalisé sur une autre zone déjà ouverte à l'urbanisation du P.L.U.I.

Par ailleurs, s'il existe des zones de « type 3 », la ZAE d'Oberhergheim concernée permet de répondre aux demandes d'emplois présentes sur le secteur et génère des emplois de proximité. Aucune zone à vocation économique existante du P.L.U.I. du Centre Haut-Rhin de ce type n'offre par ailleurs un potentiel équivalent d'un seul tenant sous maîtrise foncière publique permettant la faisabilité d'un projet équivalent et répondant aux besoins locaux.

**Après délibération,**

***Le Conseil Communautaire,  
à l'unanimité,***

- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;
- VU** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Centre Haut-Rhin approuvé le 23 décembre 2019 ;
- VU** la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone à urbaniser AU telle que délimitée sur le plan ci-dessus pour permettre la réalisation de la 2<sup>nd</sup>e tranche de la ZAE d'Oberhergheim prévue dans les orientations du P.L.U.I. approuvé ;

**Considérant** l'utilité du projet d'ouverture à l'urbanisation d'une nouvelle surface de la zone AU à vocation économique destinée à l'aménagement de la ZAE au P.L.U.I. afin de permettre la réalisation d'une nouvelle tranche (tranche 2) de la ZAE «Oberfeld» en raison de la nature même de l'opération envisagée et des enjeux d'intérêt général développés ci-dessus ;

**Considérant** l'importance de cette opération qui s'inscrit dans la poursuite de l'aménagement de la Zone d'Activités de type 3 « Oberfeld » inscrite au SCOT Rhin -Vignoble-Grand Ballon ;

- **VALIDE** le principe de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe3 visée ci-dessus qui sera rendue constructible dans le cadre de la modification du P.L.U.I.;
- **JUSTIFIE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone dans le cadre d'une modification du P.L.U.I. au regard des motifs présentés par Monsieur le Président et repris dans les considérants énoncés ci-dessus ;
- **PREND ACTE** que Monsieur le Président va poursuivre cette procédure de modification du P.L.U.I., notamment par la mise à l'enquête publique du dossier ;
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté de Communes, aux Hôtels de Ville d'Ensisheim et d'Oberhergheim durant un mois.

*Ensisheim, le 21 septembre 2022*

*Pour extrait conforme*

*Délibération rendue exécutoire par publication  
ou notification à compter du 21 septembre 2022*



*Le Président :*

*Michel HABIG*