



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

REÇU LE

30 MAR. 2023

Communauté de Communes
du Centre Haut-Rhin

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Mme Héloïse LARONCHE

Tél. : 03 89 24 84 55

heloise.laronche@haut-rhin.gouv.fr

Colmar, le

27 MARS 2023

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Président CCCHR
6 place de l'Eglise
68190 ENSISHEIM

Objet : Projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi)

Par délibération du 8 septembre 2022, la commune d'Oberhergheim justifie l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe3 sur le fondement de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme.

Par transmission en date 27 janvier 2023, le président du conseil communautaire du Centre Haut-Rhin a notifié au préfet le projet de modification n°1 de son PLUi, portant notamment sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUe3 « Oberfeld » en l'inscrivant en zone 1AUe3 de 3,54 ha.

La collectivité souhaite « concrétiser la poursuite du développement de la zone d'activités économique (ZAE) de cette commune conformément aux grandes orientations du projet d'aménagement et de développement durables du PLUi et permettre d'accueillir des activités qui répondent à un besoin local et aux besoins spécifiques d'une entreprise en termes de surfaces et d'emplacement ».

Cette zone, qui est destinée à accueillir une pharmacie, un cabinet médical ainsi qu'une usine de production, appelle les remarques suivantes.

1. Concernant le déménagement de la pharmacie et la création d'un cabinet médical en sortie de village

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme dispose que « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie 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 ».

Si la délibération précitée précise l'impossibilité de la pharmacie « de s'agrandir et ainsi, de

respecter les normes imposées en vigueur », elle n'indique pas si d'autres secteurs dans l'emprise urbaine pourraient accueillir ce projet. **La collectivité est invitée à compléter la délibération sur ce point.**

La prescription 17 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand-Ballon précise que dans les ZAE de type 3, « les secteurs à privilégier sur ces espaces sont l'implantation d'activités artisanales, en particulier celles qui relèvent du secteur du BTP ». Si la sous-destination de la pharmacie (artisanat et commerce de détail) correspond à la vocation de la zone, l'exercice de la médecine correspond à la sous-destination « activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle », qui n'est pas visée dans la disposition 17 du SCoT. L'exercice de la médecine n'a donc pas vocation à être implantée dans ce secteur.

En outre, le choix d'implanter ce type d'activité conduit à réduire l'opportunité des entreprises relevant du secteur dédié par le SCoT de s'implanter dans une zone qui leur est privilégiée.

Par ailleurs, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi précise qu'il faut « maintenir la vitalité commerciale des centres urbains et villages » (chapitre B). Délocaliser la pharmacie du centre-bourg vers la nouvelle zone 1AUe3 située à la sortie du village conduit à ôter du centre-bourg un service de proximité, dégrader la qualité d'approvisionnement en médicaments des habitants du centre et à accentuer la dépendance aux véhicules motorisés. **La collectivité est invitée à s'interroger sur la qualité du service de proximité qui sera rendue aux habitants de la commune, en cohérence avec cette orientation du PADD.**

2. Concernant l'implantation d'une usine de production

La délibération du 8 septembre 2022 justifiant l'utilité de cette ouverture ne précise pas en quoi les lots encore disponibles dans les zones d'activités existantes sont incompatibles avec ce projet. **La collectivité est invitée à compléter la délibération sur ce point.**

Par ailleurs, la note de présentation indique que l'usine de production future sur la commune d'Oberhergheim correspond à la sous-destination « Industrie ». Le règlement écrit précise que cette activité est autorisée « à condition qu'elle ne génère pas de nuisances incompatibles avec le voisinage d'habitation et/ou d'activités ». La note de présentation n'apporte pas de précision sur la nature de l'activité de l'entreprise ni sur les possibles nuisances qui pourront être engendrées. Il n'est également pas précisé si cette entreprise est déjà présente sur le territoire de CCCHR. **La collectivité devra veiller à ce que l'entreprise respecte le cadre prévu par le règlement.**

Le projet peut être questionné par rapport à la politique de limitation de l'étalement urbain ainsi que sur la co-existence d'une pharmacie et d'un cabinet médical avec des entreprises pouvant générer des nuisances peu compatibles avec le voisinage. La collectivité est donc invitée à apporter des informations complémentaires sur le bien fondé de ce projet au regard de l'article de l'article L.153-38 du Code de l'urbanisme afin de ne pas fragiliser cette procédure de modification sur le plan juridique.

Je reste à votre disposition pour tout complément d'information.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin

Arnaud REVEL