

Guebwiller, le 20 mars 2023

Monsieur le Président
Communauté de Communes du Centre
Haut-Rhin
6 Place de l'Église
68190 ENSISHEIM

Affaire suivie par : Gauthier JUNG
g.jung@rvgb.fr

Objet : Projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin: avis du Syndicat Mixte du SCoT

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 31 janvier 2023, vous m'avez transmis le projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin.

Après analyse de votre dossier, j'ai l'honneur de vous informer que ce projet de modification n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon. Un avis favorable assorti de 3 recommandations y est émis par le Syndicat Mixte du SCoT.

Vous trouverez ci-après le détail de l'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié au regard des orientations du SCoT.

Je vous rappelle que le dossier de PLU approuvé et rendu exécutoire devra être adressé aux services du Syndicat Mixte, à la fois pour le suivi du SCoT et pour l'instruction des autorisations de droit du sol.

Vous souhaitant bonne réception et restant à votre disposition pour tout complément, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Vice-Président

Francis KLEITZ



AVIS DU SCOT RVGB – article L131-4 du Code de l’Urbanisme Plan Locaux d’Urbanisme et documents en tenant lieu

Communauté de Communes du Centre Haut Rhin - Projet de Modification n°1 du PLUi

Présentation de la procédure

Collectivité concernée : Communauté de Communes Centre Haut-Rhin (CCCHR)

Document d’urbanisme exécutoire : PLUi approuvé le 23 décembre 2019 et mis à jour le 16 juillet 2020 (périmètre Délimité des Abords de Réguisheim et Niederentzen).

Procédure engagée : modification de droit commun (L 153-31 et L 153-36 à L 153-44)

Evaluation environnementale : oui (Natura 2000)

Enquête publique : oui

Evolutions apportées au PLUi :

- ouverture à l’urbanisation du secteur 2AUe3 à Oberhergheim
- création d’un secteur UBa à Ensisheim et d’une orientation d’aménagement et de programmation
- modification de l’OAP rue des champs à Meyenheim (secteur 1AUc)
- renforcement des protections environnementales avec l’ajout d’emplacements réservés, la protection de vergers à Oberhergheim et d’un arbre remarquable à Ensisheim
- suppression de l’emplacement réservé n°11 à Niederhergheim
- extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)
- modification du règlement du secteur Ac à Réguisheim
- ajustement mineur du périmètre de la zone UB à hauteur de l’Intermarché
- rectification de 3 erreurs matérielles (Réguisheim (zonage), secteur Nv1 à Oberhergheim et article UE2
- autres adaptations du règlement écrit
- ajout d’une orientation trame noire
- ajout d’annexes (porter à connaissance retrait gonflement argileux pour chacune des communes)

Analyse de la compatibilité du projet de modification du PLUi avec les principales orientations du SCOT RVGB

1) Ouverture à l’urbanisation du secteur 2AUe3 à Oberhergheim

Le projet de modification du PLUi porte sur l’ouverture à l’urbanisation de l’extension de la zone d’activités « Oberfeld » à Oberhergheim pour sur une surface de 3,5 ha, actuellement classée dans le PLUi en réserve foncière 2AUe3 à des fins d’activités. Le secteur se situe en extension d’une zone d’activités existante (tranche 1 de la ZA de 2.2 ha) dans laquelle il ne reste, à ce jour, plus qu’un seul lot de disponible.

Il s'agit une zone d'activité économique de « type 3 » cartographiée au SCOT, qui vise à accueillir des entreprises d'un rayonnement local, favorisant ou encourageant une économie de proximité.

Actuellement, on recense 6 zones de type 3 au sein de la CCCHR qui recouvrent 14,2 ha hors T0 dont 7,1 ha ouverts à l'urbanisation (2,6 ha en U + 4,5 ha en AU) et 7,1 ha de réserves foncières (2AU).

Ces ZAE ont d'ores et déjà été quasiment entièrement aménagées ou réservées.

La modification n°1 du PLUi prévoit :

- **d'ouvrir à l'urbanisation 3,5 ha** sur les 7,1 ha de réserves foncières, ce qui génère une surface urbanisable (U et AU) hors T0 pour les ZA de type 3 de 10,6 ha sur tout le territoire de la CCCHR.
Le projet doit permettre d'accueillir des activités qui répondent à un besoin local (problématique de désert médical : pharmacie + cabinet 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.
- **le classement en 1AUe3** au lieu de 2AUe3
- **l'élaboration d'une OAP** pour ce secteur, avec l'objectif d'assurer à la fois une bonne intégration paysagère des constructions futures, une gestion sécurisée des flux depuis la RD8 (un seul accès) et une connexion avec le réseau de communication du secteur UE3 limitrophe.
- **La réécriture du règlement écrit** afin déterminer les occupations et utilisations du sol autorisées dans le cadre d'opération d'ensemble cohérente.

Le SCoT définit une politique ambitieuse en termes d'emplois, dans l'objectif de poursuivre la diversification du tissu économique local, à travers notamment une offre foncière d'espaces adaptés pour l'accueil des activités. Il organise à cet effet les espaces économiques existants et en projets selon 3 niveaux hiérarchiques (zones de type 1, 2 ou 3). Les zones d'activités de type 3 visent à accueillir des entreprises de rayonnement local, favorisant ou encourageant un développement de proximité.

Le SCoT prévoit la possibilité de créer de nouvelles zones ou d'étendre des zones existantes de type 3, afin de permettre le développement d'une économie de proximité pour des activités peu compatibles avec l'implantation en tissu urbain. L'enveloppe prévue à cet effet hors T0 des communes est de 33ha à l'échelle du SCoT dont 12ha pour la CC Centre Haut-Rhin.

Par ailleurs, le SCoT prescrit que les zones de type 3 doivent répondre à des exigences qualitatives analogues à celles des zones urbaines. Il vise à soigner les entrées des villes et des villages, en assurant la qualité paysagère et environnementale des nouvelles constructions ou extensions. Il vise également la maîtrise d'un point de vue quantitatif et qualitatif des rejets des eaux dans le milieu récepteur, ainsi qu'à limiter les pollutions et assurer une prise en compte du réchauffement climatique.

Le projet de modification du PLUi s'intègre dans les orientations du SCoT puisqu'il permet notamment :

- la création d'emplois avec l'accueil d'entreprises de rayonnement local favorisant le maintien de l'économie de proximité (zones de type 3)
- de s'inscrire dans l'enveloppe foncière hors T0 de 12 ha dédiée à cet effet à la CCCHR pour la durée du SCoT (2016-2036). Actuellement, 14,2 ha sont inscrits au PLUi, dont 7,1 ha ouverts à l'urbanisation et 7,1 ha en réserve foncière. Après cette modification du PLUi, 10,6 ha seront ouverts à l'urbanisation et il resterait 3,6 ha de réserve foncière, dont près de 2ha, comme indiqué dans le PLUi approuvé, ne pourront être mobilisés pendant la durée d'application du SCoT (cela permet à la collectivité de préempter).
- une urbanisation en continuité des secteurs déjà urbanisés et équipés
- d'assurer une bonne intégration paysagère des constructions futures et une gestion sécurisée des flux routiers depuis la RD8 (un seul accès) et une connexion avec le réseau de communication du secteur UE3 limitrophe

A titre de recommandation, la CCCHR est invitée à renforcer l'OAP élaborée pour le secteur 1AUe3 en tenant compte des prescriptions P54 à P56 et de la recommandation R29 du DOO qui visent à notamment

à favoriser les mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et rechercher l'atteinte de performances en termes d'énergie et de qualité de l'air.

2) Création d'un secteur UBa à Ensisheim et d'une OAP

Le projet de modification du PLUI prévoit la création d'un secteur spécifique (intitulé UBa) de 0,9 ha, au sein du tissu urbain de la commune d'Ensisheim afin de gérer l'évolution d'un espace non bâti (dent creuse, ancienne activité maraîchère) actuellement classé en zone UB du PLUI.

La modification n°1 du PLUI intègre :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), afin de définir : la desserte de la zone, la typologie des logements (55% de collectif ou individuel groupé et 45% d'habitat individuel), la densité (objectif de 25 logements/ha sur l'ensemble du secteur), les plantations et espaces verts.
- La réécriture du règlement écrit.

Le projet de modification du PLUI s'intègre dans les orientations du SCoT puisqu'il permet notamment :

- De conforter la commune d'Ensisheim dans son rôle de pôle d'ancrage : pôle de services de proximité, développement de l'offre de logements, réalisation d'équipements
- En mobilisant une dent creuse, de privilégier l'urbanisation sous la forme du renouvellement urbain, de réinvestir les centres-villes, dans le respect des principes de densification et de projet urbain maîtrisé (continuité et articulation du réseau de voirie, implantation du bâti en harmonie avec les implantations originelles, aménagement qualitatif des espaces publics, gestion des eaux à l'échelle de l'opération, gestion des stationnements...), d'exploiter les potentialités des espaces déjà bâtis et de produire des formes urbaines plus regroupées
- De diversifier la typologie des nouveaux logements
- D'assurer la gestion douce des eaux

A titre de recommandation, la CCCHR est invitée à compléter l'OAP en prenant en compte les prescriptions P11, P54 à P56 et la recommandation R29 du DOO qui visent à notamment à ménager des espaces de respiration (espaces verts, espaces publics de qualité), à favoriser les mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et rechercher l'atteinte de performances en termes d'énergie et de qualité de l'air.

3) Modification de l'OAP rue des champs à Meyenheim (secteur 1AUc)

Le projet de modification du PLUI prévoit une modification mineure de l'OAP pour les conditions de desserte du secteur. La connexion avec la « rue des Gravières » devenant optionnelle.

Cette modification ne porte pas atteinte aux orientations du SCoT.

4) Renforcement des protections environnementales avec l'ajout d'un d'emplacement réservé n°19, la protection d'un verger à Oberhergheim et d'un arbre remarquable à Ensisheim

Le projet de modification du PLUI prévoit de modifier ou compléter les documents graphiques et le règlement écrit de la zone N pour :

- l'ajout d'un emplacement réservé à hauteur d'une section du saumoduc à Ensisheim au bénéfice de la Ville afin de préserver et renforcer les continuités écologiques
- la protection d'un arbre remarquable à Ensisheim
- la protection d'un verger à Oberhergheim au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

Ces modifications du PLUI s'intègrent dans les orientations du SCoT puisqu'elles permettent notamment de préserver le maintien des éléments de trame verte et bleue, de nature ordinaire, la qualité paysagère, les sites et patrimoines emblématiques.

5) Suppression de l'emplacement réservé n°11 à Niederhergheim

Le projet de modification du PLUi vise à supprimer un emplacement réservé inscrit initialement à hauteur du silo agricole à Niederhergheim pour sa desserte interne. Cet emplacement situé dans le secteur As n'est aujourd'hui plus nécessaire.

Cette modification ne porte pas atteinte aux orientations du SCoT.

6) Extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab)

Depuis l'approbation du PLUi en 2019, de nouveaux besoins et projets ont été exprimés par des exploitants agricoles.

Le projet de modification du PLUi vise à ajouter, étendre ou modifier les secteurs Ab où les constructions à destination agricoles sont autorisées sous certaines conditions dans 7 communes.

Au total, 8 secteurs Ab sont créés, 4 étendus et 1 déplacés. La surface supplémentaire inscrite au titre de la zone Ab est de 21,2ha, déduits de la zone Aa.

Le dossier indique que ces nouveaux secteurs ne sont pas situés dans des secteurs à risque, ni dans des secteurs sensibles au niveau environnemental, sauf :

- à Réguisheim, où le nouveau site, comme l'ancien, se situe en zone Natura 2000
- à Oberhergheim : le nouveau secteur se situe en frange d'un réservoir de biodiversité.

L'évaluation environnementale et des incidences Natura 2000 réalisées ont conclu à des incidences limitées sur l'artificialisation des sols et les paysages. Les incidences des constructions futures sur les zones potentiellement humides devront faire l'objet d'une attention particulière lors de la phase projet.

Ces modifications du PLUi s'intègrent dans les orientations du SCoT puisqu'elles permettent notamment :

- de tendre vers une agriculture durable dans le temps et ses pratiques, par la préservation stricte de l'outil agricole mais aussi par une entente respectueuse et réciproque entre intérêts agricoles, préoccupations urbaines, paysagères et environnementales.
- Maintenir l'ensemble des sites d'exploitations agricoles en activité en zone A et/ou N permettant ainsi leur adaptation aux évolutions économiques et réglementaires

A titre de recommandation et conformément à l'évaluation environnementale réalisée, la CCCHR est invitée à faire appliquer l'OAP spécifique aux constructions agricoles pour assurer une intégration optimale des projets des constructions et à maintenir les zones potentiellement humides.

7) Rectification de 3 erreurs matérielles

Le projet de modification du PLUi prévoit la rectification de 3 erreurs matérielles :

- Localisation du secteur Nv1 à Oberhergheim
- Prise en compte d'une maison d'habitation à Réguisheim
- Rectification d'erreur matérielle concernant l'article UE2.4 du secteur UE2.

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations du SCoT.

8) Ajustement mineur de la limite du secteur UB à hauteur de l'Intermarché

Une fraction de la zone US est inscrite en zone UB (0.1ha).

Le projet de modification du PLUi prévoit ajustement entre les deux secteurs pour une répartition des usages.

Cette modification ne porte pas atteinte aux orientations du SCoT.

9) Ajout d'une OAP trame noire

L'éclairage artificiel nocturne constitue une pollution lumineuse, cette dernière ayant un impact sur la biodiversité et sur le fonctionnement des écosystèmes.

Le projet de modification du PLUi prévoit l'ajout dans l'OAP trame verte et bleue d'une orientation afin de mieux prendre en compte cette problématique en vue de diminuer son impact négatif, tout en réalisant des économies d'énergies, sans entraver la sécurité ni le confort des activités humaines.

Cette modification s'intègre dans les orientations du SCoT puisqu'elle permet la préservation des réservoirs de biodiversité, le maintien des éléments de trame verte et bleue, de nature ordinaire, de la qualité paysagère, des sites et patrimoines emblématiques.

10) Autres adaptations du règlement écrit

Le projet de modification du PLUi prévoit diverses adaptations sont proposées suite aux cas d'instruction et d'interprétation rencontrés lors des phases d'instruction des demandes d'autorisation au titre des droits des sols.

Celles-ci sont sans conséquence sur les objectifs des règles, mais permettent de clarifier les modalités d'application.

Ces modifications ne portent pas atteinte aux orientations du SCoT.

11) Ajout d'annexes concernant les risques de « retrait-gonflement des sols argileux »

Le risque de retrait-gonflement des sols argileux a fait l'objet d'un porter à connaissance de l'Etat pour chacune des communes de la CCCHR.

Le projet de modification du PLUi permet de mentionner ce risque dans le règlement (ajout de l'article 5.8 dans le chapitre « dispositions règlementaires communes à toutes les zones »). Les cartes, pour chacune des communes, sont ajoutées en annexe 5.11.4 du PLUi.

Cette modification s'intègre dans les orientations du SCoT puisqu'elle permet de limiter les risques et préserver les populations des nuisances et pollutions.

Conclusions : le projet de modification n°1 du PLUi est compatible avec les orientations du SCoT.

Trois recommandations sont formulées :

-Ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUe3 à Oberhergheim : renforcer l'OAP élaborée pour le secteur 1AUe3 en tenant compte des prescriptions P54 à P56 et de la recommandation R29 du DOO qui visent à notamment à favoriser les mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et rechercher l'atteinte de performances en termes d'énergie et de qualité de l'air.

-Création d'un secteur UBa à Ensisheim et d'une OAP : compléter l'OAP en prenant en compte les prescriptions P11, P54 à P56 et la recommandation R29 du DOO qui visent à notamment à ménager des espaces de respiration (espaces verts, espaces publics de qualité), à favoriser les mobilités douces, le développement des énergies renouvelables et rechercher l'atteinte de performances en termes d'énergie et de qualité de l'air.

-Extensions et créations de secteurs agricoles constructibles à des fins agricoles sous conditions (secteurs Ab) : faire appliquer l'OAP spécifique aux constructions agricoles pour assurer une intégration optimale des projets des constructions et à maintenir les zones potentiellement humides.

