



Madame Christine MARANZANA
Maire de Lautenbach
Commune de Lautenbach
49 rue Principale
68610 LAUTENBACH

Affaire suivie par
Sarah MICHEL
s.michel@rhin-vignoble-grandballon.fr

Guebwiller, mardi 14 février 2017.

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCOT sur le projet PLU de la commune de Lautenbach

Madame le Maire,

Par un courrier daté du 21 novembre 2016, vous nous avez notifié votre projet de Plan Local d'Urbanisme de Lautenbach arrêté le 9 novembre 2016.

Comme vous le savez le Schéma de Cohérence (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été arrêté le 8 juin 2016 et approuvé le 14 décembre dernier. Nous avons étudié votre projet au regard des réflexions menées dans le cadre de ce schéma, et des réflexions que nous conduisons dans le cadre de la démarche engagée sur notre territoire.

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le 25 janvier 2017, il apparaît que votre projet PLU est compatible avec le projet SCOT Rhin-Vignoble-grand Ballon.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune de Lautenbach est identifiée comme une commune rurale maillant l'espace rural.

Le PLU de Lautenbach doit mettre en œuvre les modalités permettant de :

- Maintenir un rythme de croissance démographique adapté permettant de faire vivre les services de base d'usage quotidien et les équipements en place ;

- Favoriser l'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité :
 - ✓ Répondant à des usages quotidiens ;
 - ✓ Limitant les déplacements motorisés de courtes distances ;
 - ✓ N'existant pas au sein des communes alentour ;
- Mutualiser, à défaut d'une population communale suffisante, les équipements et les services à la personne – notamment périscolaire, petite enfance, personnes âgées, culture, loisirs, transports - entre les villages constituant le bassin de vie ou avec la ville pôle proche.

Analyse des orientations de la commune

1- Les orientations générales en matière d'encadrement résidentiel

Une évolution démographique raisonnable

- Les perspectives de développement démographique escomptées par la commune de Lautenbach sont raisonnables. Entre 100 et 130 habitants supplémentaires à l'horizon PLU (10 ans), soit une croissance démographique entre 6% et 8%.

Observations du SCoT :

La croissance démographique envisagée par la commune permettra à la commune de faire vivre les services et les équipements présents notamment les équipements scolaires.

La production des logements

- Le projet de la commune repose sur un besoin de production entre 65 et 90 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil habitants supplémentaires mais également les facteurs démographiques récents, tels que la décohabitation, le desserrement de ménages, l'augmentation de l'espérance de vie.
- En matière de logement la volonté politique est de proposer un panel de logement afin d'attirer des jeunes ménages.

Observations du SCoT :

Le projet de la commune repose sur une volonté de poursuivre un accueil de populations nouvelles de façon maîtrisée. Pour ce faire, le PLU affiche des objectifs concrets pour mettre en œuvre une urbanisation économe en foncier. Il s'appuie sur les potentialités qui sont offertes par le territoire :

- Urbanisation progressive des dents creuses (22 à 30 logements), la reconversion de bâtiments agricoles, la création de logements supplémentaires dans les grandes habitations du centre ancien du village (20 à 30 logements).
- L'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur du Mattenfelds est également une opération en densification.

Au final les dispositions offertes par le PLU permettent de produire 73% des nouveaux logements par densification du tissu urbain existant (représentant entre 42 et 67 logements). Le SCoT soulève les efforts de la commune en termes d'optimisation de l'enveloppe urbaine existante qui contribue à limiter la consommation foncière.

Le besoin en foncier

Pour rappel le SCoT a fixé une superficie maximale de 1,8 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension pour Lautenbach et une réserve foncière de 0,6 ha.

- Le besoin en foncier est estimé à 3,62 ha répartis comme suit :
 - 1,2 ha en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence fixée par le SCoT
 - 2,42 ha en densification, c'est-à-dire à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence.
 - Toutes les OAP de la commune visent à organiser les secteurs en prenant en compte l'économie du foncier.
- *Le SCoT relève que les surfaces en extension du projet de la commune s'inscrivent dans une logique de projet urbain maîtrisé et de modération de la consommation d'espace.*
- *Nous notons également que le projet de la commune est ambitieux avec une mobilisation foncière à hauteur de 40% de dents creuses représentant 1,52 ha.*
- *Enfin, il est important de rappeler que les contraintes paysagères, topographiques et écologiques limitent les extensions possibles de la commune.*

La typologie des nouveaux logements

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine).

Pour Lautenbach, la diversification s'articule de la façon suivante :

	% de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Village	20%	80%

Les pourcentages indiqués constituent des minima dans la première colonne et un maximum pour la deuxième colonne.

Le projet de la commune comprend deux OAP qui donnent des indications permettant d'atteindre ces objectifs. La troisième OAP « centre » est principalement consacrée à la gestion du stationnement et des déplacements.

Secteur	Prescription	Nombre de logements
SCHWEIGBREUL	<i>« Il semble nécessaire d'encourager une urbanisation de qualité, dense et respectueuse d'une intégration paysagère soutenue sur ce secteur. »</i>	De 19 à 24 logements

	<i>L'urbanisation du secteur présentera une densité maximum de 20 logements/ha. L'offre de logement sera répartie entre maisons individuelles, pour lesquelles des formes d'habitat compactes seront recherchées, habitat intermédiaire et/ou collectif. »</i>	
MATTENFELD	« L'offre de logement se composera essentiellement de maisons individuelles, pour lesquelles <i>des formes d'habitat compactes seront recherchées.</i> De l'habitat intermédiaire et/ou collectif pourra également y être intégré.	6 à 7 logements
TOTAL		25 à 31 logements

Pour rappel la commune a fixé un objectif de production entre 67 et 91 logements. La production de logements type individuel groupé et/ou collectif devra être au minimum égale à 20 % de la production totale (entre 13 à 18 logements).

L'OAP du secteur SCHWEIGBREUL devrait permettre d'atteindre cet objectif avec une densité de 20 logements/ha et une production totale de 24 logements répartie comme suit :

- 4 logements individuels
- 20 logements individuels groupés/collectifs

Par ailleurs, l'OAP du secteur MATTENFELD prévoit également la possibilité d'accueillir de l'habitat intermédiaire et/ou collectif.

Le SCoT rappelle que les tendances passées des constructions de logements étaient principalement tournées vers du logement pavillonnaire individuels, fort consommateur d'espace. Pour corriger cette tendance, le SCoT relève que la commune affiche des mesures de nature à conduire une urbanisation dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle.

Pour davantage de clarté dans la façon d'atteindre les objectifs, le SCoT recommande d'indiquer des chiffres dans les OAP et dans la production totale de logements. Par exemple préciser dans la rédaction :

- *Production de logements :*
 - *Production minimale de 20 logements/ha*
 - *Production au minimum de 20% de logements sous forme d'habitats intermédiaires ou collectifs (ou indiquer le nombre de logements)*

Les densités

- L'objectif de modération de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers est recherché par une augmentation des densités actuelles. Le ScoT fixe comme objectif de renforcer les densités dans les nouvelles opérations d'aménagement tant sur des espaces à urbaniser que dans le tissu urbain existant. A cette fin, les documents locaux d'urbanisme prennent toutes mesures permettant d'atteindre des densités moyennes minimales à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation.

Pour les communes rurales dont Lautenbach fait partie, la densité brute moyenne à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension **doit être supérieure ou égale à 20 logements/ha.**

Un seul secteur est concerné par cette prescription car tous les autres sont à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence « temps zéro » qui a été définie par le SCoT :

Secteur	Surface	Nombre de logement prévus	Densité
SCHWEIGBREUL	1,2 ha	19 à 24	Entre 16 et 20 log/ha

- *Afin d'atteindre les objectifs en terme de typologie des nouveaux logements et de densité, il paraît important que la commune vise une production de 24 logements de ce secteur ce qui permettra d'atteindre la densité minimal de 20 logements/ha prévue au SCoT.*
- *Cependant, nous relevons que l'intérêt écologique et paysager du secteur doit conduire à une urbanisation raisonnée (comme le prévoit l'OAP). Les densités pourront donc être adaptées en fonction des contraintes particulières.*

L'ensemble des orientations garantit un encadrement résidentiel permettant à la commune de :

- *remplir son rôle de commune rurale en maintenant un rythme de croissance démographique permettant de faire vivre les services de base d'usage quotidien et les équipements de base,*
- *répondre aux besoins résidentiels en construisant autrement,*
- *gérer le sol de façon économe.*

2. Les orientations générales en matière de développement économique et commercial

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristique, est privilégié.

Le potentiel touristique

Le secteur du tourisme est identifié comme secteur identitaire à renforcer dans le volet économique du SCoT. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et d'autre part des projets touristiques valorisant les atouts du territoire.

Lautenbach n'est pas identifiée comme un secteur privilégié pour l'accueil d'hébergements et sites touristiques d'envergure. Cependant, la commune fait partie d'un territoire très riche en matière d'offre

touristique, culturelle et de loisirs et a donc la possibilité d'accueillir et de développer des hébergements de petite capacité, c'est-à-dire, inférieure à 30 lits marchands.

La commune entend favoriser le développement touristique par la mise en place d'un projet d'hébergement touristique sous forme de gîtes, tant en milieu urbain que pour les exploitations agricoles.

Ce projet répond aux besoins identifiés par le SCoT et contribue ainsi au développement du potentiel touristique du territoire et notamment de la Communauté de communes de la Région de Guebwiller.

Les espaces à vocation économique et le développement commercial

La commune de Lautenbach ne dispose pas d'espace à vocation économique recensé en zone de type 1,2 ou 3 pour le SCoT.

Le projet politique de la commune vise à conforter et favoriser le développement d'activités économiques au cœur du tissu urbain.

L'un des objectifs principaux est de pérenniser les activités existantes et d'anticiper les départs à la retraite des entrepreneurs.

Enfin, en cohérence avec le projet SCoT, le développement de la filière agricole fait l'objet d'une attention particulière pour la commune. C'est un secteur identitaire par sa diversité et son impact économique pour le territoire.

Le SCoT félicite les orientations choisies par la commune qui permettront de :

- pérenniser le secteur agricole,
- adapter la production aux enjeux environnementaux,
- valoriser les circuits courts,
- diversifier la production donc la plus-value pour le travail agricole.

Le projet de la commune est en cohérence avec le SCoT et s'inscrit dans une logique d'urbanisation durable :

- *les implantations en cœur urbain limitent la consommation foncière et les déplacements en voiture,*
- *le maintien et le renforcement des commerces de proximité apportent une réponse aux besoins de la population,*
- *la poursuite de développement du secteur agricole est souhaitée.*

3. Les orientations concernant l'environnement et le paysage

- Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

Le SCoT félicite la prise en compte systématique de ces enjeux paysagers dans les orientations du PLU garant d'un cadre de vie préservé et de l'attractivité touristique. L'ensemble du projet est garant d'une préservation et d'une valorisation de l'environnement et du cadre de vie.

- Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme la volonté de protéger les espaces de « nature remarquable » qui constituent les réservoirs de biodiversité, où la richesse écologique et paysagère est la plus forte et est reconnue par des dispositifs de protection ou des inventaires régionaux.

La commune est fortement concernée par les enjeux environnementaux (Natura 2000, zones humides, ZNIEFF,...). Afin de préserver et de valoriser ces espaces, les orientations du PLU doivent permettre de les préserver et de les valoriser.

Les orientations du PLU permettent d'atteindre ces objectifs et notamment la suivante : « préserver le territoire de toute nouvelle atteinte à son intégrité écologique et paysagère ». L'environnement et le paysage constituent un atout majeur pour renforcer l'identité et l'image globale de la commune. Comme indiqué à plusieurs reprises dans le projet, leur protection n'est pas qu'une nécessité sur le plan environnemental mais les paysages contribuent à l'attractivité de la commune.

4. Les orientations concernant les transports, les déplacements, les mobilités, le stationnement et le développement des communications numériques :

Le SCoT affirme la nécessité d'améliorer l'articulation entre l'urbanisation et les modes de transport.

Pour les villages l'articulation se fera principalement :

- dans l'organisation des trames douces en faveur des piétons et cyclistes ce qui permettra de réduire les trajets automobiles de courte distance,
- dans la mise en place d'une offre de transports alternatifs à la route.

➤ *Le projet PLU a intégré cette opportunité :*

- créer des liaisons douces interquartiers,
- préserver et valoriser les cheminements piétons,
- préserver et valoriser les itinéraires touristiques (sentier de découverte),
- prévoir l'aménagement de stationnement vélos dans les opérations groupées,
- encourager le covoiturage.

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet PLU permet la mise en place des infrastructures et ouvrages permettant l'accès au débit et plus largement aux communications internet.

5. Les orientations générales concernant la prise en compte du réchauffement climatique :

- Le SCoT fixe deux grandes orientations pour la prise en compte du réchauffement climatique :
 - réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique,

- favoriser le développement des énergies renouvelables.

L'objectif est de consommer mieux en économisant de l'énergie et de produire autrement en préservant l'environnement.

➤ ***La commune a comme ambition d'accompagner l'essor des énergies renouvelable et les performances énergétiques des bâtiments.***

Plusieurs leviers d'actions autour de « l'habitat » ont été identifiés :

- produire un habitat bioclimatique,
- promouvoir un habitat économe en énergie,
- promouvoir et accompagner la rénovation et mutation du bâti en centre ancien,
- prescriptions compatibles avec la mise en place d'installations en lien avec les énergies renouvelables du type dispositifs solaires, photovoltaïques ou tout autre dispositif ou d'efficacité énergétique du même type,
- règles permettant une évolution progressive vers des formes d'habitat plus denses, plus compactes et donc plus efficaces en termes énergétiques.

6. Analyse du règlement

Une analyse du règlement a été réalisée par le service instructeur du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon en charge de l'instruction des autorisations du droit des sols.

Vous trouverez ci-dessous les remarques :

- Page 15, UA4.3 « *Un équipement de prétraitement pourra être demandé* » : quasiment pas opposable avec ce verbe
- Page 15, UA6.1 « *Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des bâtiments voisins par rapport aux voies publiques existantes, modifiées ou à créer* » : préciser s'il s'agit des alignements, attention on ne peut pas anticiper sur la rétrocession future d'un bout de parcelle dans le domaine public pour appliquer ce point du règlement
- Page 19, UA11.2 « *...devront proposer au minimum de 20%..* » : difficilement applicable d'imposer une terrasse, et terrasse construite ou paysagère ?
- Page 19, UA11.3 : préciser la définition du corps principal des constructions (est-ce qu'un bâtiment de 100m² avec un cube accolé de 80m² qui comprendra une pièce d'habitation type salon ou chambre sera considéré également comme corps principal ?), sujet à interprétation
- Page 19, UA11.3 « *...sauf impossibilité technique...* » : obligation précédente difficilement applicable avec cette phrase : les gens n'auront pas de mal à fournir une attestation du charpentier même si l'impossibilité n'est pas réelle
- Page 19, UA11.3 « *pour le corps principal, les toitures plates....* » : répétition, puisque la 1^{ère} phrase exige minimum 45°

- Page 20, UA11.3 « *sous réserve d'une intégration architecturale et paysagère...* » : difficilement applicable, opinion de chacun
- Page 20, UA11.4 « *couleurs créant un point d'appel injustifié et les teintes saturées en pigment* » : difficilement applicable, à reformuler
- Page 20, UA11.4 « *l'isolation par l'extérieur est interdite* » : phrase inutile car article L111-16 CU « nonobstant les règles relatives... des PLU, le PC ne peut être refusé » grenelle 2 permet de déroger au PLU sauf en cas abords de MH (L111-17 CU)
- Page 21, UA13 « *artisanat, industrie....* » : difficilement applicable, comment juger de la nature et du fonctionnement, sujet à discussion et interprétation.
- Page 24, UB 4.3 : idem UA 4.3
- Page 25, UB 6.1 « *la façade sur rue des bâtiments principaux* » : si limites pas droites, alors bâtiment sera en biais par rapport au domaine public
- Page 25, UB 7.1 : constructions sur limites séparatives pas de longueur maximale-indiquer, préciser ?
- Page 27, UB 11.2 « *minimum 20%...* » : même remarque pour UA 11
- Page 28, UB 12.2 : même remarque que UA 12
- Page 42, UB 10.1 « *hauteur à la sablière* » : ne peut-on pas remplacer sablière par égout du toit ?
- Page 43, UB 11.2 « *volumes principaux* » : préciser
- Page 59 « *les toitures devront être végétalisées* » : uniquement toiture plate autorisée dans la zone ? ou obligation de végétaliser les toitures à deux pans également ? préciser

En conclusion

Le projet de la commune a été construit dans une logique d'urbanisation durable :

- limitation de la consommation d'espace (densification, urbanisation dents creuses),
- diversification de typologie de logements
- qualité architecturale, environnementale et paysagère systématiquement intégrée
- développement de mode alternatif à la voiture

Les choix en termes d'habitat, de développement économique, de transport, de service et d'équipement ont été appréhendés de façon cohérente. La commune de Lautenbach apporte ainsi une réponse aux demandes locales avec une offre résidentielle attractive mais maîtrisée.

Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon ne peut qu'émettre un avis favorable sous réserve de prise compte des remarques, notamment celles liées à l'analyse du règlement.

Vous souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



