



Monsieur JUNG Marc
Maire d'Issenheim
Commune d'Issenheim
2 Rue de Rouffach,
68500 Issenheim

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

Guebwiller, mercredi 15 mars 2017.

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur la modification n°5 du PLU d'Issenheim

Monsieur le Maire,

Par un courrier daté du 28 février 2017, vous nous avez notifié votre projet de modification °5 du Plan Local d'Urbanisme d'Issenheim approuvé le 5 juillet 2006.

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.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune d'Issenheim est identifiée comme faisant partie du pôle urbain majeur. Ce pôle est constitué des communes de Guebwiller/ Soultz/ Issenheim/ Buhl. Il est important de travailler à l'échelle de ce pôle et non pas individuellement sur chacune des communes qui le composent. Chaque commune à elle seule ne peut prétendre être pôle urbain majeur. Une réflexion à l'échelle de l'agglomération est donc nécessaire pour compenser les faiblesses, valoriser et mutualiser les atouts de chaque commune.

Votre projet consiste à modifier le classement du secteur AUL pour permettre la réalisation d'un pôle médical et la création de 90 logements groupés et collectifs.

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le 9 mars 2017, il apparaît que votre projet de modification PLU est compatible avec le projet SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon.

En effet, il répond aux orientations fixées par le SCoT qui incombent aux communes du pôle urbain majeur et notamment :

- Réaffirmer et redynamiser le rôle stratégique du pôle urbain majeur
- Favoriser l'implantation de nouveaux équipements structurants d'intérêt supra-communal ou la relocalisation d'équipements structurants existants préférentiellement sur des sites desservis par tous les modes de transports, y compris les transports en commun ;
- Développer l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés
- Prendre toutes mesures de nature à ce que l'urbanisation dans ces secteurs soit conduite dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle :
 - Compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses) ;
 - Compatibilité avec l'environnement immédiat.

Par ailleurs, nous rappelons que 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).

Le projet concerne une zone AUM. Une partie de la surface est localisée à l'extérieur de l'enveloppe urbaine de référence « T0 » définie par le SCoT, approuvé le 14 décembre 2016. En conséquence et dans le cadre de la révision du PLU qui est en cours, nous rappelons que la surface concernée sera à déduire de l'enveloppe urbanisable autorisée en extension qui a été octroyée par le SCoT, à savoir 11 ha.

En proposant la construction de 90 logements groupés et collectifs, la commune prend toutes les mesures afin que l'urbanisation dans ce secteur soit conduite dans le respect des principes énoncés ci-dessus et notamment :

- La densification
- La mixité fonctionnelle
- Le recours à des typologies d'habitat intermédiaire

Le projet de la commune va au-delà des prescriptions imposées par le SCoT dans les zones d'extension :

- Diversifier la typologie des nouveaux logements

	% de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés (min)	% de logements individuels (max)
Pôle urbain majeur	60 %	40%

➔ A l'échelle de cette zone, le pourcentage de logements collectifs et/ou de logements individuels groupés est égal à 100%.

- Densité dans les extensions

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Pôle urbain majeur	≥ 30 logements/ha

➔ A l'échelle de cette zone, le nombre de logements à l'hectare est égal à 43.

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

- remplir son rôle de pôle d'animation du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon,
- répondre aux besoins résidentiels en construisant autrement,
- gérer le sol de façon économe.

Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon ne peut qu'émettre un avis favorable.

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

Le Président



Michel HABIG