

Monsieur Roland HUSSER, Maire
Mairie de Gueberschwihr
4 Place de la Mairie
68420 GUEBERSCHWIHR

Guebwiller, lundi 2 décembre 2019.

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur la modification du PLU de Gueberschwihr

Monsieur le Maire,

Par un courrier réceptionné le 4 Novembre 2019, vous nous avez notifié votre projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de Gueberschwihr approuvé le 13 Février 2017.

Nous avons étudié votre projet au regard des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.

Pour rappel, dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune de Gueberschwihr est identifiée comme faisant partie des villages. À ce titre, le SCoT prescrit de maintenir un rythme de croissance démographique adapté permettant de faire vivre les services de base d'usage quotidien et les équipements en place. Bien que les exigences en termes de densité et de diversification du parc de logements soient moindres que dans les autres catégories du SCoT, ces enjeux sont indispensables. D'une part, ils répondent aux besoins d'accueil des habitants et la diversité du parc de logements participe à son attractivité. D'autre part, ils portent l'objectif de mixité sociale et générationnelle.

Votre projet consiste à modifier le classement d'une partie d'un secteur 2AU en zone 1AUa, afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation. Il est à noter que cette zone se situe déjà dans l'enveloppe urbaine définie lors de l'approbation du SCoT, cela ne constitue donc pas une extension. En effet, l'opportunité de résorber une friche horticole a été saisie, grâce aux dispositions du PLU. Il est prévu de permettre par le biais de cette modification, la création de logements individuels, maisons bi-familles et immeubles collectifs. Toutefois, cette ouverture est subordonnée à des conditions inscrites au PLU et précisées par une OAP (Orientation d'Aménagement Programmée). Celles-ci concernent notamment le renforcement des réseaux et équipements qui les bordent et la mobilisation des terres viticoles qui s'y trouvent.

L'OAP prévue sur la zone 1AUa impose le respect des prescriptions suivantes :

- Mettre en place un cheminement piéton au pied des vestiges du mur d'enceinte protégé,
- Créer en un ou plusieurs sites 10 places de stationnement minimum pour les visiteurs du village (places publiques),
- Assurer la construction d'au moins 13 logements sur le périmètre des 62 ares du secteur 1-AUa afin de respecter les conditions de densité de 20 logements par hectare,
- Assurer la mixité de l'offre en logement avec un maximum de 20% de maisons individuelles,
- Assurer la mise en place d'un espace vert tampon entre le cheminement piéton longeant le rempart et constructions nouvelles.

Il est à noter que l'on retrouve dans le règlement du PLU l'obligation de respecter ces prescriptions. Il y figure la mention de réalisation de surfaces de plancher suffisantes pour assurer la construction d'au moins 20 logements à l'hectare sur l'ensemble du secteur 1AUa, répartis suivant une typologie assurant une proportion maximale de 20% de logements individuels. Néanmoins il serait judicieux de compléter ce point en indiquant que l'appréciation se fera sur la globalité du secteur et au fur et à mesure des dépôts de permis de construire, afin d'éviter que les maisons individuelles (dans la limite de 20%) ne se retrouvent bloquées, ne pouvant pas justifier des projets futurs sur le restant de la zone.

L'OAP a également été précisée par un schéma d'aménagement, qui englobe déjà l'aménagement de la zone 2AU qui, elle, ne sera pas encore ouverte à l'urbanisation.

Par conséquent, les éléments apportés pour l'ouverture de la zone à l'urbanisation sont satisfaisants et cohérents.

Votre modification porte également sur des modifications concernant l'aspect extérieur des constructions (tuiles) ainsi que la clarification rédactionnelle pour les OUS admises dans la zone agricole.

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

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

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



Le Président

Michel HABIG