

Monsieur Michel HABIG  
Maire  
Commune d'ENSISHEIM  
6 Place de l'Église  
68190 ENSISHEIM

Guebwiller, jeudi 23 janvier 2020

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le Permis d'Aménager déposé par la Société Foncière HUGUES AURELE

Monsieur le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le Permis d'Aménager n° PA 068 082 19 B 0006 concernant le Lotissement « Les Rives du Lac ».

- Référence : Lotissement « Les Rives du Lac »
- Localisation : A l'Ouest de la commune, accessible par les Rues de Pulversheim, de Castroville, des Mineurs, et du Tir.
- Superficie du terrain à aménager : 194 416 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale envisagée : 100 000 m<sup>2</sup>
- Nombre maximum de lots projetés : 191 lots

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 d'Ensisheim est identifiée comme étant un Pôle d'ancrage. À ce titre, le SCoT vise à confirmer son rôle de pôle de services de proximité, à développer l'offre de logements et à permettre la réalisation d'équipements dans une logique de complémentarité entre pôles. Plus précisément, Ensisheim est un pôle de services, de commerces et d'emplois en complémentarité avec le pôle urbain majeur (Guebwiller-Soultz-Issenheim-Buhl).

Le SCoT donne une priorité à l'exploitation des espaces déjà bâtis afin de limiter l'étalement urbain et l'artificialisation de nouveaux espaces naturels ou agricoles.

Le SCoT prescrit des mesures de nature à ce que l'urbanisation se fasse dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle. Pour ce faire, il est demandé une bonne cohérence avec le tissu urbain existant, une bonne insertion des volumes, une compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses), et la compatibilité avec l'environnement immédiat. Il est aussi prescrit de favoriser le recours à des typologies d'habitat intermédiaire, sous la forme d'habitat groupé ou de petits collectifs.

Le projet consiste en la reconversion de la friche Nord des Oréades en lotissement d'habitation, « Les Rives du Lac », situé à l'Ouest de la commune, et accessible par les Rues de Pulversheim, de Castroville, des Mineurs, et du Tir. Le terrain à aménager représente 194 416 m<sup>2</sup>, pour une surface de plancher maximale envisagée à 100 000 m<sup>2</sup>. Le nombre maximum de lots projetés est de 191 lots.

Pour rappel les prescriptions, concernant l'encadrement résidentiel, prévues par le SCoT sont les suivantes :

- Densité moyenne dans les zones en extension : 25 logements/ha
- Typologie des nouveaux logements : 55 % de logements collectifs ou individuels groupés et 45 % de logements individuels au maximum

Une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) existe sur la zone et prévoit :

- Logements collectifs : 55% à 65%
- Logements individuels ou individuels groupés : 35% à 45%

La zone se situe dans le périmètre du PPRI de l'III, ainsi que du PPRN du Bassin Potassique. Cela implique certaines contraintes techniques de construction, qu'il conviendra de prendre en compte pour les futures constructions.

L'objectif de ce projet est de créer 562 logements, soit une densité de 29 logements à l'hectare, ce qui est supérieur aux prescriptions du SCoT.

Celui-ci présente une diversité en termes de typologie de logements. Il est prévu du logement intermédiaire, individuel groupé, en bande, jumelée, accolé, individuel... Au vu de la répartition, seul 19% des logements seront considérés comme étant individuels purs, ce qui est plus vertueux que les prescriptions du SCoT.

Il est indiqué que les 164 lots apparaissant sur le plan de composition sont susceptibles d'évoluer vers 191 lots, en divisant des lots à destination de logements collectifs en lots à destination de logements individuels. Cette éventualité sera soumise à permis d'aménager modificatif le cas échéant.

En matière de déplacement, ce projet prévoit les mobilités douces de façon sécurisée et séparées du trafic, ce qui est appréciable. Certains secteurs consacrés à du logement individuel devront présenter 3 places de stationnement privé sur leur terrain, ce qui participera au non-encombrement de la voie publique. De plus, 140 places de stationnement public sont prévues.

Un traitement paysagé de la zone a été élaboré, afin de rendre l'insertion du projet cohérente et de créer une qualité de vie agréable dans le lotissement.

En ce qui concerne l'aspect environnemental du projet, quelques efforts sont à relever. Il est à noter l'anticipation de bornes de rechargement pour véhicules électriques dans le réseau au niveau du parking public. L'infiltration des eaux pluviales est prévue sur parcelle grâce à la mise en place de stationnements non perméables imposés par le règlement. Cela pourra être également prévu pour les stationnements publics, avec l'engazonnement des places par exemple.

D'autres éléments favorisant le développement durable pourront être ajoutés, comme l'implantation d'un éclairage public basse consommation ou l'utilisation de revêtement écologique afin de réduire les revêtements participant à l'effet d'îlot de chaleur.

Ce projet, par ses proportions, va engendrer un développement important de la commune d'ENSISHEIM. Il est alors essentiel de concevoir des aménagements de qualité, et de traiter son intégration en lien avec les quartiers voisins. De plus, au vu de l'envergure du projet, et de l'apport en population qu'il va générer, il sera nécessaire d'ajuster les équipements publics en conséquence, ce qui a déjà été évoqué dans le PLUI de la Communauté de Communes Centre Haut-Rhin approuvé le 23 décembre 2019.

Dans sa globalité, le SCoT considère le projet de lotissement « Les Rives du Lac » compatible avec ses orientations.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme et après analyse du dossier, le Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon donne un avis favorable.

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

*En c/voi*

Le Vice-Président  
  
Marc JUNG

The logo is circular with a double border. The outer border contains the text "Syndicat Mixte SCoT" at the top and "Rhin-Vignoble-Grand Ballon" at the bottom. The inner circle features a central emblem depicting a landscape with a sun, a river, and a bridge. Below the emblem, the motto "OPUS DE VIVANT" is written in a small font.

