

Monsieur Jean-Pierre TOUCAS
Président,
Communauté de Communes Pays
de Rouffach, Vignobles et Châteaux
9 aux Remparts
68250 ROUFFACH

Affaire suivie par : Fiona MACRI

Guebwiller, lundi 25 mars 2019

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le Permis d'Aménager déposé par la Communauté de Communes Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux

Monsieur le Président,

Vous nous avez transmis pour avis le Permis d'Aménager N° 068 287 19 B 0001 en date du 27 février 2019.

- Référence : Lotissement d'activité
- Adresse : Lieu-dit Hochsteinfeld à Rouffach
- Superficie du terrain à aménager : 49 027 m²
- Surface de plancher maximale envisagée : 8 000 m²

Comme vous le savez, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été approuvé le 14 décembre 2016. 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.

La zone concernée se situe dans la ZI Est Intercommunale, qui compte 14,8 ha. Celle-ci est de type 2, et est vouée à accueillir des activités économiques de rayonnement supra communal. Le projet concerne une zone à vocation économique.

L'intégralité de la surface du permis d'aménager, soit environ 4,9 ha, est située à l'intérieur de l'enveloppe urbaine de référence « T0 » définie par le SCoT.

La Zi dans laquelle s'intègre ce permis d'aménager représente 14,8 ha, dont 8,8 ha déjà occupés lors de l'approbation du SCoT. Le SCoT prévoit qu'une extension future de la ZI pourra être autorisée à hauteur de 3 ha.

Le SCoT prévoit les vocations préférentielles des zones d'activités. Pour celle-ci, il s'agit de la petite industrie, l'artisanat, le BTP, le service aux entreprises et à la population et le tertiaire.

Le SCoT vise, à travers les documents d'urbanisme locaux, pour le développement de ces zones d'activités de type 2, une qualité paysagère et environnementale. Et notamment :

- Privilégier les nouveaux développements dans une logique de continuité avec les activités existantes ;
- Mettre à disposition une qualité et une diversité de services aux entreprises ;
- Rendre possible la densification ;
- Limiter le degré d'imperméabilisation ;
- Limiter les emprises de stationnement ;
- Encourager la végétalisation des espaces extérieurs et le traitement des espaces végétalisés ;
- Traiter en priorité les espaces libres existants de toute occupation en espace vert, préférentiellement en pleine terre ;
- Encourager un traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux ;
- Encourager un traitement paysager des équipements de gestion des eaux pluviales et usées (bassins d'orage paysagers, fosses d'infiltration, mares écologiques, noues paysagères, etc) ;
- Inciter au traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes) ;
- Intégrer le traitement des limites (hauteur, couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone ;
- Soigner le stockage des matériaux en extérieur le cas échéant avec du végétal.

Le présent projet d'aménagement devra tenir compte du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune, qui prévoit déjà certains éléments. Le projet propose un développement en continuité des activités existantes.

Il est prévu qu'aucun aménagement ne devra faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Afin de rendre possible la densification, le règlement du PLU n'impose pas de pourcentage d'emprise au sol maximum.

En ce qui concerne l'aspect extérieur, le présent PLU impose que tout dépôt ou stockage à l'air libre devra être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense. La hauteur des clôtures est limitée à 2m.

Le stationnement fait également l'objet d'une attention particulière en permettant une adaptation en fonction du caractère des établissements, en créant par exemple des aires présentant une polyvalence. Cela permettra de limiter les emprises du stationnement.

Il est également prévu que les espaces libres non destinés au stationnement ou aux manœuvres des véhicules devront être plantés. Cela participe à limiter l'imperméabilisation des sols. Le PLU impose également des plantations d'un, voire deux alignements à raison d'un arbre de haute tige tous les 10 m.

Cette disposition s'applique le long des voies et des limites de la zone agricole et le long des abords non construits des parcs de stationnement et des dépôts extérieurs de toutes sortes, ce qui permet la création d'un front végétal, favorisant ainsi une meilleure intégration paysagère de la zone UE.

Au-delà du PLU pour un aménagement plus harmonieux, il serait judicieux d'intégrer des préconisations dans un règlement qui pourrait de fait, accompagner le projet d'aménagement de cette zone. Ainsi quelques principes pourraient être détaillés et intégrés dans celui-ci, comme par exemple :

- Inciter au traitement des façades (palette de couleur, matériaux, position et taille des enseignes)
- Intégrer le traitement des limites (couleur et composition des clôtures ou haies, homogénéité à l'échelle de la zone)
- Encourager un traitement paysager dédié aux infrastructures et équipements pour les modes doux.
- ...

Dans cette perspective, la révision actuellement en cours du PLU de Rouffach pourrait intégrer ces éléments dans le règlement de la future zone.

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

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

Le Vice-Président

Marc UNG



