

Monsieur Christian MICHAUD  
Maire d'Osenbach  
Mairie  
2 rue du Heidenberg  
68570 OSENBACH

Guebwiller, vendredi 5 octobre 2018

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon sur le projet PLU

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 18 Juillet 2018, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 2 Juillet 2018.

Le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon a été approuvé le 14 décembre 2016. Conformément à l'article L142-1 du code de l'urbanisme, un certain nombre de documents règlementaires et certaines autorisations doivent être compatibles avec le SCoT, dont les documents d'urbanisme (PLU et cartes communales des communes couvertes).

L'obligation de compatibilité des PLU et des cartes communales avec le SCoT est rappelée clairement à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier, à l'article L131-6, prévoit expressément une obligation de faire évoluer les PLU et les cartes communales approuvés antérieurement à l'approbation d'un SCoT lorsque ces documents ne sont pas compatibles avec celui-ci. Afin d'apprécier la compatibilité des documents d'urbanisme locaux avec le SCoT, il appartient au syndicat mixte d'avoir une appréciation globale pour rendre son avis. La compatibilité doit être établie par rapport au Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT, c'est le document qui définit les grandes orientations et qui peut comporter des éléments prescriptifs.

Le Syndicat Mixte du SCoT a donc réalisé une analyse globale de votre PLU au regard de 4 grandes thématiques :

- Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés
- Orientations générales en matière de logement
- Orientations générales en matière économique
- Orientations générales en matière d'environnement

Après analyse du dossier lors du bureau du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon le mercredi 3 octobre 2018 il apparaît que votre projet de PLU arrêté a recueilli un avis favorable du SCoT. Vous trouvez ci-après une analyse détaillée de notre avis.

Le Président



Michel HABIG

## **THEMATIQUE 1**

### **Orientations générales de l'organisation de l'espace et de la restructuration des espaces urbanisés**

Dans l'armature urbaine du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon, la commune d'Osenbach est identifiée comme un village maillant l'espace rural. Le SCoT permet un développement urbain raisonnable afin de maintenir une offre résidentielle attractive et de faire vivre les équipements existants. L'implantation de nouveaux services et de commerces de proximité est permise lorsque ceux-ci :

- Répondent à des usages quotidiens,
- Limitent les déplacements motorisés de courtes distances,
- N'existent pas au sein des communes alentour,
- Ne font pas concurrence aux activités déjà existantes

Le projet de la commune est parfaitement cohérent avec le rôle que lui confère le SCoT. Le SCoT souligne que la commune a, dans son projet, une vision globale dans la mutualisation d'équipements et de services avec les communes voisines notamment à l'échelle de son intercommunalité et par sa proximité avec le pôle relais touristique de Soultzmatt.

Le SCoT donne un axe prioritaire en lien entre urbanisme et déplacement. 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 voiture.

La commune prend les mesures nécessaires pour intégrer cet enjeu. En effet, l'organisation des zones à urbaniser sera réalisée de façon connectée au réseau viaire existant, ce qui permet d'améliorer la circulation avec les autres parties du village.

Par ailleurs, le SCoT relève que la commune a fait le choix de mettre en place deux OAP qui intègrent ces enjeux. Pour faire face à une problématique de stationnement et pour sécuriser les cheminements doux. La commune impose à tout nouveau projet une continuité de la trame viaire permettant la création d'itinéraires nouveaux intégrés à la trame globale. De plus le maillage des cheminements piétons et cyclables est prescrit.

## **THÉMATIQUE 2**

### **Orientations générales en matière de logement**

Pour rappel les prescriptions et recommandations prévues par le SCoT sont les suivantes :

- Densité : 20 logements/ha
- Typologie des nouveaux logements : 20 % de logements collectifs ou individuels groupés et 80% de logements individuels au maximum
- Enveloppe urbanisable en extension : 2,7 ha (réserve foncière comprise)
- Production de 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

Le projet de développement de la commune est cohérent. La commune a fait le choix d'un projet basé sur un rythme d'évolution légèrement supérieur aux dernières tendances et prévoit 108

habitants supplémentaires, soit 996 habitants d'ici 2030. Le rythme de croissance envisagé par la commune peut paraître ambitieux. Le SCoT souligne que la situation géographique de la commune, et notamment son cadre de vie, contribuent à l'attractivité de la commune. Cette volonté politique devra être encadrée à travers une production diversifiée de logements. Nous notons également qu'un enjeu phare des communes rurales est le maintien du niveau d'équipement sur place. La vocation résidentielle de la commune est clairement mise en avant avec la recherche d'une offre plus équilibrée en matière de logement (la fin du tout individuel et des logements plus petits).

Le parc de logements constitue un enjeu majeur pour le territoire. D'une part, il répond aux besoins d'accueils des habitants et sa diversité participe à son attractivité. D'autre part, il porte l'objectif de mixité sociale et générationnelle. Le SCoT le traite donc à la hauteur de l'enjeu afin d'impliquer les collectivités locales et leurs partenaires dans la réalisation des objectifs qu'il fixe. A cet égard, le constat est fait qu'au cours des dernières années, la production de nouveaux logements a porté essentiellement sur des logements de type individuel, fort consommateur d'espace. La place de ce type de logement sur le territoire du SCoT s'en est ainsi trouvée confortée. Le logement pavillonnaire est ainsi actuellement la forme d'habitat largement dominante.

Le projet de la commune repose sur un besoin de production de 84 logements. Ce chiffre intègre les besoins pour l'accueil des 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 logements attractif afin de :

- Développer une offre d'habitat équilibrée notamment avec des plus petits logements mais également par le statut (l'offre locative doit être davantage développée)
- Proposer une offre diversifiée avec la fin du tout individuel pour attirer des jeunes ménages
- Faire face aux besoins nés de la réduction de la taille des ménages.

Le parc de logements doit répondre aux besoins d'accueil des habitants, et à son attractivité due à sa diversité. Il porte également l'objectif de mixité sociale. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitats. La commune a la volonté d'améliorer l'équilibre entre ces différentes formes pour répondre aux besoins en logements de populations spécifiques (offre locative notamment pour les jeunes ménages).

Pour corriger cette tendance, la commune affiche des mesures claires de nature à conduire une urbanisation dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle.

Le PLU prévoit de diversifier la typologie des nouveaux logements en affichant dans le projet une production minimale de 20 % de logements collectifs ou individuels groupés dans le rapport de présentation.

Pour davantage de clarté dans la façon d'atteindre les objectifs, le SCoT recommande d'indiquer ces 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 (déjà indiqué dans l'OAP)
- Production au minimum de 20% de logements sous forme d'habitats intermédiaires ou collectifs (ou indiquer le nombre de logements)

Tous les secteurs soumis à une OAP permettent d'atteindre les objectifs de diversification du parc de logements à travers des prescriptions qui s'imposent dans un lien de compatibilité aux futurs aménageurs.

La question de la pression foncière ressort également comme un enjeu prioritaire pour la commune.

Le SCoT salue l'excellent travail qui a été réalisé par la commune afin de répondre aux besoins résidentiels et construire autrement :

- Analyse précise de la vacance, ce qui a permis d'apporter des précisions sur les chiffres fournis par l'INSEE. Un travail de terrain a été réalisé. Finalement, le nombre de logements vacants exploitables recensé est très faibles.
- La possibilité de réhabilitation ou de rénovation d'anciens corps de fermes ou granges représente une piste intéressante, susceptible de favoriser la production d'un certain nombre de logements à l'échéance du PLU. Sur la base d'une identification d'une cinquantaine d'unités existantes, le projet se base sur l'éventualité de pouvoir mobiliser 15 nouveaux logements suite à des réhabilitations (48 unités disponibles x un coefficient de mobilisation estimé à 30%).
- Mise en place d'une véritable méthodologie afin d'analyser et surtout de caractériser les dents creuses qui permet à la commune d'estimer un potentiel mobilisable d'environ 2,1 ha.
- Poursuivre la maîtrise de l'urbanisation le long des axes de circulation principaux afin d'éviter un étalement de la trame urbaine
- Limiter le potentiel général dédié à l'extension de l'urbanisation, tout en conservant une capacité supplémentaire de développement, le cas échéant, à plus long terme, des espaces pourront être classés en réserves foncières qui ne sauraient cependant être mobilisées qu'après une justification quant aux futurs besoins constatés.
- Deux périmètres urbanisables en extension à court ou moyen terme. (OAP)

Pour rappel, le SCoT a fixé une superficie maximale de 2 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension à laquelle s'ajoute une réserve foncière fixée à 0,7 ha. Comme nous venons de le voir pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie sur les potentialités offertes par le territoire. Concernant l'analyse du foncier en extension, c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine de référence :

- Le secteur AUa sur les hauteurs d'Osenbach, dans la continuité du tissu bâti le long de la rue du Bois se compose de 1,5 ha (avec un minimum de 0,50 ha par tranches)
- Le secteur AU dans la continuité, sera desservi par le secteur AUa et par la rue des Orchidées. Ce secteur représente 0,7 ha de réserve foncière.
- Le secteur de la rue du Stade représente environ 0,85 ha, sur des terrains en pente descendante vers l'Ouest, avec une occupation par des prés et des vergers.

Soit un total de 2,35 ha et 0,7 ha en réserve foncière. Le SCoT note que le tracé du zonage a été adapté (pour une question de cohérence quant au découpage parcellaire) et est légèrement plus large que l'enveloppe urbaine de référence. Le SCoT salue un projet de développement urbain inscrit sur le long terme, au-delà du temps du PLU, en anticipant les besoins du territoire.

Le développement urbain est prévu sur des zones où la maîtrise du foncier est communale, ce qui permet un caractère prioritaire pour la consommation de ces espaces. Ce projet permettra de conserver une structure villageoise de qualité. Ainsi les éléments de justification apportés par la commune s'intègrent pleinement dans les objectifs du SCoT.

Le SCoT relève également que :

- L'OAP rue du stade ne permet pas d'atteindre l'objectif d'une densité de 20 log/ha avec seulement 8 logements. Cela étant, la question de la compatibilité SCoT/PLU n'est pas remise en cause. Les capacités offertes par le PLU sont donc adaptées aux besoins en termes de logement et permettent de faire face à des problématiques locales telles que la topographie ou encore la rétention foncière.
- L'OAP rue du Serpolet intègre quant à elle cette prescription imposant une densité minimale de 20 log/ha, soit 30 logements

Notons également que 46 logements sont prévus en densification sur 84, soit 55%, grâce à une importante étude de terrain qui a été faite pour identifier les dents creuses et les éléments pouvant être réhabilités.

Le SCoT félicite la commune d'Osenbach pour cet objectif ambitieux. Le SCoT souligne également un vrai travail d'urbanisme opérationnel.

## **THÉMATIQUE 3**

### **Les orientations générales en matière économique**

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

Osenbach est une commune qui est caractérisée par une économie diversifiée :

- La viticulture et l'agriculture y occupent une place importante
- Le tourisme également, avec notamment une localisation privilégiée proche de Soultzmatt et la présence d'un camping
- Enfin la commune tend également à maintenir ces commerces et services de proximité
- La commune ne bénéficie pas de zone économique

#### **Le secteur de l'agriculture**

Ce secteur fait l'objet d'une attention particulière compte-tenu de l'étendue des surfaces concernées sur le territoire du SCoT mais également par sa diversité et son impact économique pour le territoire. Les zones agricoles représentent 34 % de la superficie communale.

Le PLU permet la préservation des terres agricoles ainsi que la protection stricte des terres incluses au périmètre AOC. Il assure le maintien des exploitations agricoles et leur possible évolution en fonction des besoins afin de permettre leur pérennisation.

La commune bénéficie de son appartenance à une forte communauté viticole, dynamique et en plein développement. Cet atout structurel constitue l'une des ressources économiques les plus remarquables et les plus durables de la commune. La commune entend poursuivre ce développement en permettant des constructions et installations nécessaires à une activité agricole.

Le monde agricole est très présent sur la commune d'Osenbach. Deux grandes exploitations agricoles de rayonnement départemental sont présentes sur le territoire, et qui représentent une activité identitaire de la commune. Il s'agit de l'EARL RUE (produits laitiers) et le GAEC MOTSCH-GOLLENTZ (Cultures et production animale). Le PLU prend en compte ces structures, et permet leur développement.

La zone agricole ou zone A, englobe l'ensemble des surfaces et secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles, pouvant cependant accueillir des constructions à vocation agricole. Elle comprend le secteur Aa réputé quasiment inconstructible.

Les prairies représentent également un fort potentiel agronomique. Au-delà de leur rôle proprement économique, les prairies et pâtures vouées à l'agriculture participent au maintien de séquences rurales et à la conservation d'ouvertures paysagères. Par ailleurs, les prairies offrent des abris, des zones de nourriture et des couloirs de déplacement pour la faune sauvage. Le PLU confirme la vocation agronomique et économique des prairies

La zone agricole A comprend le secteur agricole à constructibilité très limitée Aa qui doit être protégé, notamment en raison de la nécessité de prendre en compte le périmètre Natura 2000 au sud du ban, le vignoble AOC, de préserver le potentiel paysager des sites

Un STECAL (Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité) est présent dans la zone Nb « Chalet Vallée Noble » à l'Ouest de la commune. Dans ce secteur Nb, sont autorisés, les travaux d'aménagement des bâtiments existants sont autorisés dans le volume bâti existant à condition qu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements et qu'ils ne subissent pas un changement d'affectation.

La zone Na n'admet pas de construction. La zone Nb en permet, dans le but de conserver l'existant sans développement vers des occupations permanentes.

### **Le secteur du tourisme**

La commune d'Osenbach se situe dans la Communauté de Communes Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux, très tournée vers le tourisme, comportant les deux Pôles Relais touristiques identifiés par le SCoT, que sont Soultzmatt et Eguisheim. A partir du village, un grand nombre d'itinéraires touristiques sont réalisables à pied ou à vélo.

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. Le PLU met en avant la qualité du cadre de vie, la localisation et l'intérêt du territoire. Ainsi un véritable potentiel peut être valorisé. Les équipements existants sont pris en compte par le PLU, et leur pérennisation est mise en avant : camping, résidences secondaires, observatoire, ...

### **Les espaces à vocation économiques**

La commune ne dispose pas d'un espace à vocation économique.

### **Le commerce et le service de proximité**

Le SCoT encourage un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine afin de développer une armature commerciale plus proche et accessible. Dans cette optique la commune n'a pas vocation à accueillir des commerces d'envergures, les nouvelles implantations se feront davantage sur les communes du pôle urbain majeur et les pôles d'ancrage du SCoT. Par ailleurs, le SCoT vise au maintien et au renforcement des commerces de proximité afin d'apporter un service aussi performant que possible à la population.

Le projet de la commune vise à contribuer au maintien et au développement de l'appareil commercial dans le tissu existant. Cela contribuera également à l'animation des espaces publics mais surtout à éviter la vocation exclusivement résidentielle de la commune. Osenbach possède des commerces de proximité, et des infrastructures d'influence supra-communale comme un périscolaire ou une Maison des Jeunes et de la Culture. Le PLU autorise l'accueil d'activités, susceptibles de renforcer l'animation de la zone UA.

## **Le développement des communications numériques**

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

Les enjeux concernant le Très Haut Débit sont parfaitement intégrés dans le PLU. En effet, la commune se donne les moyens pour obtenir le déploiement de la fibre optique conformément au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de l'Alsace. Par ailleurs, le règlement prévoit toutes les prescriptions nécessaires à son déploiement.

## **THÉMATIQUE 4 Les orientations générales en matière d'environnement**

Le SCoT s'inscrit dans les orientations de la loi Grenelle 2 en définissant les conditions de préservation et de remise en état des continuités écologiques à travers la définition de sa trame verte et bleue. Les richesses écologiques et paysagères constituent des enjeux qu'il convient de protéger.

### **Trame verte et bleue**

Afin de préserver la biodiversité sur le territoire, le SCoT affirme sa 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.

Osenbach intègre tout ou partie de quatre réservoirs de biodiversité, et deux corridors d'intérêt régional passent sur le ban (partie Est). Outre ces éléments de la Trame Verte et Bleue sont présents sur la commune une multitude de milieux d'une grande richesse écologique bénéficiant de mesures de protections spécifiques (ZNIEFF de type 1, Zones Spéciales de Conservation, réseau Natura 2000 dont secteurs faisant l'objet de mesures agro-environnementales territorialisées). Leur préservation apparaît comme un objectif principal du PLU.

Tous ces éléments sont identifiés au PLU et protégés tant au niveau du PADD que du règlement graphique et écrit.

Par ailleurs, le SCoT soulève que les sites en extension n'impactent pas ces périmètres.

### **Trame paysagère**

Dans le PLU, les espaces naturels sont appréhendés dans leur multitude et leur diversité pour répondre aux enjeux du SCoT. Chaque zonage permettant de définir les prescriptions particulières s'appliquant à chaque espace.

Les éléments patrimoniaux sont également référencés et pérennisés :

- Patrimoine naturel et paysager : préservation des grands ensembles forestiers et des collines forestières ; maintien des ceintures vertes de vergers et des bosquets, des prairies, des zones agricoles et fonds de vallons ouverts ; respect des limites du front bâti existant et mise en place de limites à l'urbanisation ; maintien de la qualité paysagère ; préservation des étangs, ...
- Identification et protection du patrimoine bâti : église Saint-Etienne (inscrite), fontaines, ...

Enfin, les Orientations d'Aménagement et de Programmations permettront d'assurer la qualité et la bonne intégration paysagère des futures opérations d'aménagements.

Dans les zones naturelles, certaines constructions peuvent être autorisées dans le respect de règles strictes visant au maintien de la qualité de ses espaces.

Enfin, le SCoT félicite la commune pour le traitement de l'interface entre les terres agricoles/viticoles et l'espace urbanisé. En effet, les OAP impose que l'insertion des projets s'appuie sur le maintien d'éléments paysagers participant à l'identité des lieux, talus, trame arborée préexistante, chemins, ou encore préservation des vues.

### **Assurer une prise en compte des risques majeurs**

Osenbach n'est pas soumis aux différents risques, nuisances et pollutions (bruit, pollution des sols, etc.).

### **Prise en compte du réchauffement climatique et des enjeux en matière de développement durable**

Le SCoT fixe deux grandes orientations :

- 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.

Le PLU ne crée pas d'obstacles à la réalisation des équipements nécessaires au développement de ces énergies, sauf dans des cas particuliers justifiés (périmètre de MH, AVAP, zone paysagère sensible).

La commune d'Osenbach souhaite limiter la pollution et prendre en compte le réchauffement climatique en permettant la rénovation énergétique des bâtiments et en favorisant les mobilités douces.

Le SCoT soulève que la problématique autour du réchauffement climatique pouvait être davantage mise en évidence (notamment dans le rapport de présentation), d'autant plus que la commune participe (à travers la Communauté de Communes du Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux et le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon) à l'élaboration d'un Plan Climat Air Energie Territorial avec comme axes stratégiques :

- Axe 1 - Sobriété énergétique et neutralité carbone
- Axe 2 - Production d'énergie et de récupération
- Axe 3 - Amélioration de la qualité de l'air
- Axe 4 - Adaptation aux effets du changement climatique
- Axe 5 - Synergies-partenariats et mobilisation des acteurs stratégiques

Par ailleurs, la commune fait partie d'un territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV). Dans le cadre de TEPCV, différentes actions sont portées par le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon.

Le SCoT félicite la commune d'Osenbach pour avoir intégré dans ces OAP les recommandations en matière de développement durable suivantes :

- Opter pour des revêtements de voirie écologique,
- Développer des formes d'habitat qui favorisent les économies d'énergie et encourager le déploiement des énergies renouvelables,



- Etudier les conditions locales de traitement des eaux pluviales et le cas échéant, la possibilité de réaliser des ouvrages de rétention associés à des aménagements paysagers.
- Eclairage des espaces publics devant s'effectuer en utilisant des procédés à faible consommation d'énergie et limitant la pollution lumineuse.
- Limiter l'imperméabilisation des surfaces, notamment en matière d'aires de stationnement,
- Utiliser des matériaux sains dans la construction réduisant l'empreinte écologique des bâtiments : menuiseries en bois ou alu, isolants végétaux naturels, murs en ossature bois ou briques de terre cuite....

## **Conclusion**

La commune a élaboré un projet cohérent avec des prévisions de développement réalistes dans le respect des principes de développement durable.

Les choix en termes d'habitat, de développement économique, de transport, de service et d'équipement ont été appréhendés de façon rationnelle. Ce projet de PLU permet de maintenir une structure urbaine de qualité.

La préservation de l'identité patrimoniale et viticole de Osenbach ressort très fortement dans le projet.

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

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