

Monsieur Michel HABIG, Président
Communauté de Communes
Centre Haut-Rhin
6 Place de l'Eglise
68190 ENSISHEIM

Guebwiller, vendredi 2 août 2019.

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon sur le projet PLUi Arrêté le 28 mai 2019

Monsieur le Président,

Par courrier du 6 Juin 2019, vous nous avez sollicité pour un Avis sur votre projet de PLUi Arrêté le 28 mai 2019.

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 expressément à l'article L 131-4 du code de l'urbanisme. Ce dernier, à l'article L131-6, prévoit 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 PLUi 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, il apparaît que le projet de PLUi est compatible avec le SCoT. Vous trouverez ci-après une analyse détaillée de notre avis.

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 Communauté de Communes Centre Haut-Rhin comporte un pôle d'ancrage qui est Ensisheim, le pôle relais en devenir (Biltzheim, Niederentzen, Niederhergheim, Oberentzen et Oberhergheim), et des villages (Meyenheim, Munwiller, Réguisheim). La compatibilité avec le SCoT sera faite pour l'ensemble du territoire de la CCCHR.

Le SCoT prévoit que le développement des pôles d'ancrage vise à confirmer le 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. Ensisheim représente un pôle de service, de commerces et d'emplois. Cela en fait un pôle structurant pour la CCCHR, avec près de 50 % de la population du territoire.

En ce qui concerne le pôle relais en devenir, le SCoT prévoit un développement cohérent, et supérieur à celui des villages, notamment en termes de développement économique, résidentiel et de services de proximité. Ces communes ont également la possibilité d'accueillir un équipement structurant pour le territoire à la stricte condition que cette implantation ne soit pas possible sur le pôle urbain majeur et/ou les pôles d'ancrage (principe de subsidiarité).

Dans les villages, le SCoT prévoit un maintien du rythme de croissance démographique afin de permettre de faire vivre les services de base d'usage quotidien et les équipements en place. L'implantation de service de mêmes types est également envisagée. Dans les villages, la mutualisation d'équipements est aussi préconisée.

Le projet de la CCCHR est cohérent et entend parfaitement intégrer le principe d'armature urbaine du Scot. Pour davantage de cohérence dans son projet de développement, le projet de l'intercommunalité est très bien contextualisé.

Le SCoT donne un axe prioritaire au lien entre urbanisme et déplacement. 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.
- Dans le développement d'une urbanisation plus compacte et plus propice aux déplacements à pied et à vélo, tout en sensibilisant les habitants à l'importance environnementale de ces pratiques.

La CCCHR prend les mesures nécessaires pour intégrer ces enjeux. En effet, dans le PADD il est par exemple inscrit que la Communauté de Communes souhaite limiter les nuisances et gaz à effet de serre en développant les modes de déplacement alternatifs, ou encore assurer une bonne accessibilité aux grands pôles d'emplois et d'équipements.

Nous relevons également que l'organisation des zones à urbaniser sera réalisée de façon connectée au réseau viarie existant, ce qui permettra d'améliorer la circulation entre les différentes zones. Les OAP sont présentées de manière très détaillées et prévoit ces principes de déplacement. Le SCoT félicite la CCCHR pour ce travail d'une grande qualité.

THÉMATIQUE 2

Orientations générales en matière de logement

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

Pour le pôle d'ancrage :

- Densité : 25 logements/ha
- Typologie des nouveaux logements : 55 % de logements collectifs ou individuels groupés et 45 % de logements individuels au maximum
- Enveloppe urbanisable en extension : 8,5 ha pour Ensisheim
- Production de 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

Pour le pôle relais en devenir :

- Densité : 23 logements/ha
- Typologie des nouveaux logements : 40 % de logements collectifs ou individuels groupés et 60 % de logements individuels au maximum
- Enveloppe urbanisable en extension :
 - o 2 ha pour Biltzheim
 - o 3 ha pour Niederentzen
 - o 5 ha pour Niederhergheim
 - o 3 ha pour Oberentzen
 - o 6 ha pour Oberhergheim
- Production de 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

Pour les villages :

- 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 :
 - o 3 ha urbanisable et 1 ha en réserve foncière pour Meyenheim
 - o 1,8 ha urbanisable et 0,6 ha en réserve foncière pour Munwiller
 - o 2,4 ha urbanisable et 0,8 ha en réserve foncière pour Réguisheim
- Production de 30 % des nouveaux logements par densification du tissu urbain (recommandation)

Le projet de développement de la CCCHR est cohérent avec le statut que confère le SCoT à chaque commune. La Communauté de Communes a fait le choix de prévoir 2 612 habitants supplémentaires d'ici 2035. La CCCHR prévoit de construire environ 1 841 logements, dont 807 en extension. Cette volonté politique devra être encadrée à travers une production diversifiée de logements.

Le projet de PLUi prévoit 40,4 ha dont 10,1 en réserve foncière sur l'ensemble du territoire, ce qui reste compatible avec le SCoT qui lui octroie 37,1 hectares.

Le SCoT souligne la compatibilité du projet à l'échelle intercommunale.

Dans le cas d'un PLUi, la possibilité est laissée d'adapter la répartition des superficies octroyées par commune. Il est en effet précisé dans le document d'orientation et d'objectifs du SCoT que dans le cas d'un EPCI doté d'un PLU Intercommunal, celui-ci a la possibilité d'adapter la répartition des superficies par commune prévues par le SCoT. Il en est de même pour les réserves foncières.

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 projet de la CCCHR repose sur un besoin de production d'environ 1 841 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 et l'augmentation de l'espérance de vie.

Pour mettre en œuvre ce projet, la commune s'appuie sur les potentialités offertes par le territoire :

- Mobiliser environ 119 logements vacants (soit 6 % des besoins).
- Densifier les zones urbaines, avec environ 916 logements. L'exploitation des dents creuses et la reconquête des friches permettra cela.

Par conséquent, les dispositions offertes par le PLUi permettent de construire près de 56 % des logements en densification ce qui est tout à fait notable.

L'ambition de la CCCHR de prévoir de construire autant de nouveaux logements en densification, grâce à la mobilisation des dents creuses et de friches (Oréades) est plus vertueuse que ce que recommande le SCoT avec 30 %. Le SCoT félicite cette ambition et complimente également la revalorisation de l'ancienne friche des Oréades comprenant un programme important de construction de logements.

Les capacités offertes par le PLUi, supérieures à celles prévues par le SCoT, sont par conséquent adaptées aux besoins en termes de logements et permettent de faire face aux besoins futurs du territoire de la CCCHR.

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire en répondant aux besoins d'accueil des habitants, et à son attractivité du fait de sa diversité. Il porte également l'objectif de mixité sociale et générationnelle. La diversification doit s'appuyer sur des proportions à rechercher dans les différentes formes d'habitats (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine). Le SCoT souligne que le projet de la communauté de communes répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. La CCCHR a la volonté d'améliorer l'équilibre entre les différentes formes d'habitat pour répondre aux besoins en logements de populations spécifiques (offre locative notamment, pour les jeunes ménages).

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. Le SCoT souligne le travail minutieux effectué sur les OAP afin de répondre aux exigences de celui-ci.

THÉMATIQUE 3

Les orientations générales en matière économique

L'excellente accessibilité routière du territoire et sa localisation géographique singulière entre Colmar et Mulhouse, le long de l'A35, rendent ce territoire de la CCHR particulièrement attractif sur le plan économique. Cette situation favorise ainsi tant le développement de la base économique (industrie, artisanat), que le développement de l'économie résidentielle (services, commerces, tourisms).

Le SCoT met en œuvre une politique ambitieuse en termes d'emplois. Le développement des secteurs identitaires, filières agricoles et touristiques, est privilégié. L'activité militaire présente sur le territoire représente également des besoins et des bénéfices économiques.

- Les pôles d'ancrage, et plus particulièrement Ensisheim, s'installe en tant que pôle de services, de commerces et d'emplois dans l'armature urbaine.
- Le pôle relais en devenir est constitué de communes possédant des fonctions de premier niveau de proximité, et bénéficiant de capacités de développement économique supérieures à celles des villages.
- Les villages ont des équipements plus locaux, que ce soit en termes de services, de commerce ou d'emplois.

Le secteur de l'agriculture

Ce secteur a 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. La poursuite du développement de ce secteur est vivement souhaitée.

La CCCHR présente de grandes surfaces de cultures céréalières. Cet atout structurel constitue une activité économique importante pour le territoire.

Le SCoT félicite la Communauté de Communes pour la création d'une OAP Agriculture. Celle-ci permettra d'intégrer au mieux cette activité au paysage en limitant notamment son impact visuel.

La CCCHR entend conforter et accompagner les activités agricoles et sylvicoles en permettant des constructions et installations nécessaires à cette activité mais de manière limitée.

Le secteur du tourisme

Il est indiqué comme secteur identitaire à renforcer dans le volet économique du SCoT. Cela suppose notamment la mise en place de conditions de création d'un nombre suffisant d'hébergements touristiques et d'autre part des projets touristiques valorisant les atouts du territoire.

A ce titre, la CCCHR souhaite développer le tourisme d'excursion, de court séjour et de proximité, en relation avec les territoires voisins. En effet, l'aspect touristique, bien que présent, ne représente pas l'élément économique principal de ce territoire.

Les espaces à vocation économiques

Pour rappel, la surface d'extension prévue par le SCoT pour la ZA de type 1 (Parc d'Activités de la Plaine d'Alsace) est de 67 ha et 20 ha en réserve foncière.

Le SCoT indique que cette réserve foncière peut être inscrite dans le présent PLUi mais ne pourra être mobilisée qu'avec :

- Soit une révision du SCoT

- Soit une procédure de déclaration de projet emportant mise en comptabilité du SCoT, Ce choix permet à la commune d'acquiescer du foncier et devenir demain un acteur plus « opérationnel » de son développement.

Pour les ZA de type 2 :

- ZA Ouest Niederhergheim : 22,5 ha déjà occupés et 11,3 ha prévus en extension
- ZA Pôle III Thur : 55,7 ha déjà occupés (pas d'extension prévue)
- ZA la Passerelle : 13,28 ha déjà occupés et 0,64 ha disponible (approbation du SCoT) : Pas d'extension prévue au SCoT

Pour les ZA de type 3 :

- Oberhergheim : 3,4 ha occupés et 6,1 ha disponibles (approbation du SCoT) : pas d'extension prévue au SCoT
- Meyenheim : 4,47 ha déjà occupés et 4,43 ha disponibles (approbation du SCoT) : pas d'extension prévue au SCoT
- Réguisheim ZA la Forêt : 1,8 ha déjà occupés, 0 ha disponible, pas d'extension prévue au SCoT
- Réguisheim ZA Parc d'activité de l'III, 4,14 ha disponibles, pas d'extension prévue au SCoT
- Niederhergheim ZA Est : Création envisagée dans le SCoT : 2,8 ha
- Niederentzen ZA Est : Création envisagée dans le SCoT : 4,5 ha

Le PLUi tient compte des vocations préférentielles de ces zones qui sont prévues par le SCoT et il permettra de poursuivre le développement de ces zones. La Communauté de Communes entend cibler davantage des activités répondant aux besoins économiques.

Le commerce et le service de proximité

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 SCoT encourage un développement commercial cohérent avec l'armature urbaine afin de développer une armature commerciale plus proche et accessible.

Le SCoT souhaite privilégier l'implantation des nouvelles activités économiques dans le tissu urbain actuel ou en extension de celui-ci lorsqu'il fait l'objet d'un projet d'aménagement multifonctionnel (logements, équipements, services et activités). Le SCoT prévoit l'aménagement de locaux d'activités « en pied d'immeuble » et une part dédiée aux activités économiques dans le cadre de projet de renouvellement urbain et de reconversion de friches.

Le projet de la CCCHR 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.

L'exploitation des ressources du sous-sol

La CCCHR souhaite permettre la poursuite de l'exploitation des gravières en respectant le cadre du SCoT et du schéma départemental des gravières. Elle compte également encadrer la reconversion de ces sites d'activités (renaturation, loisirs, ou autres).

Le développement des communications numériques

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet de PLUi permet la mise en place des infrastructures et ouvrages permettant l'accès au Très Haut Débit et plus largement aux communications internet. En effet, la CCCHR souhaite faciliter les accès au haut débit numérique et aux communications internet en autorisant la mise en place des infrastructures et ouvrages nécessaires à la satisfaction des besoins des entreprises et des habitants pour une circulation des données la plus performante possible (prise en compte du Schéma Régional). Les enjeux concernant le Très Haut Débit sont parfaitement intégrés dans le PLUi.

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.

La CCCHR a souhaité créer une OAP dédiée à la trame verte et bleue, et le SCoT l'en félicite vivement. Celle-ci se divise en deux axes :

- Préserver et renforcer les boisements linéaires le long des cours d'eau et assurer le principe de connexion entre les différents milieux naturels (corridors écologiques)
- Valoriser les éléments d'appui de la trame verte et bleue

Le PLUi contribue de manière active à la protection de ces espaces et prend des mesures afin de préserver et mettre en valeur ces ressources environnementales.

La CCCHR compte sur son territoire 7 secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL) sur son territoire. La plupart de ces zones comptent déjà des infrastructures existantes.

Trame paysagère

La CCCHR présente un patrimoine architectural et urbain riche. Il en est de même pour le patrimoine naturel. Préserver ce patrimoine est un enjeu majeur.

Les OAP, de quelque nature qu'elles soient, prennent en compte le traitement des interfaces entre les différentes zones du PLUi, afin de garder une cohérence paysagère. Le SCoT applaudit la CCCHR pour la qualité des schémas d'aménagement et leurs précisions.

Assurer une prise en compte des risques majeurs et préserver la ressource en eau

Le PLUi a pris des mesures pour prendre en compte les risques naturels, afin de diminuer les pollutions et les nuisances :

- Zones inondables (PPRI III et Thur)
- PPR du Bassin Potassique : risque de remontée de nappe à Ensisheim

Par ailleurs, le SCoT relève que le PLUi met en place des mesures pour une gestion globale de l'eau :

- Interdiction de toute occupation et utilisation du sol de nature à porter atteinte à la qualité des eaux souterraines et superficielles sur l'ensemble du territoire intercommunal
- Limitation de l'imperméabilisation
- Gestion des eaux pluviales
- Préserver les zones humides qui contribuent à l'équilibre hydrologique, à la qualité des eaux, et aux écosystèmes aquatiques au sens du code de l'environnement
- Protéger les captages d'eau potable et assurer une bonne adéquation entre besoin et capacité d'alimentation en eau potable....
- Privilégier, sauf impossibilité, l'infiltration des eaux pluviales ou/et leurs réemplois.
- ...

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 SCoT apprécie que la communauté de communes ait mis en place une véritable politique tournée autour de la transition énergétique et notamment dans le domaine de l'habitat. On peut citer par exemple la valorisation, l'utilisation et le développement des énergies renouvelables (biomasse, filière bois, énergie solaire etc) au sein du territoire.

Par ailleurs, la CCCHR fait partie d'un territoire à Energie Positive pour la Croissance Verte (TEPCV). Le territoire de la CCCHR, au travers de l'initiative de certaines communes, a engagé des actions en matière d'économie d'énergie, comme la modernisation de l'éclairage public, la réfection de bâtiments publics aux normes BBC, ou encore des itinéraires cyclables...). Dans le cadre de TEPCV, d'autres actions sont portées par le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon notamment, comme le développement des énergies renouvelables (énergie photovoltaïque, chauffe-eau solaire, chaufferies bois, etc.)

Dans les OAP, des recommandations en matière de développement durable sont clairement indiquées, par exemple :

- Favoriser la mise en œuvre de constructions passives ou à énergie positive
- Tendre vers la haute qualité environnementale
- Privilégier l'utilisation d'éco-matériaux
- Conception bioclimatique des constructions
- Accompagnement végétal des fronts urbains
- Aménagement d'espaces verts
-

Le projet de la Communauté de Communes démontre que l'on peut concilier préservation, valorisation du patrimoine et principes de qualité environnementale et de développement durable.

Le SCoT ayant été sollicité à chaque étape de l'élaboration du PLUi, celui-ci s'inscrit pleinement dans les principes et orientations du SCoT.

Au vu de l'ensemble de ces observations, le SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon donne un avis favorable sur le projet de PLUi proposé.

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

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 text 'DEPARTEMENT' is visible.

