

Monsieur Pascal DI STEFANO
Maire de HATTSTATT
Mairie
2, place de Verdun
68420 HATTSTATT

Guebwiller, jeudi 24 mai 2018.

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

Monsieur le Maire,

Par courrier, reçu le 2 mars 2018, vous nous avez notifié votre projet du Plan Local d'Urbanisme arrêté le 20 février 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 expressément 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 23 mai 2018 il apparaît que votre projet de PLU arrêté est compatible avec le SCoT. Vous trouvez 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 commune de Hattstatt est identifiée comme une commune rurale 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 (par exemple pour le périscolaire ou encore la pharmacie avec la commune de Gueberschwihr ou encore avec le collège de Rouffach).

Pour davantage de cohérence dans son projet de développement, le projet de la commune est très bien contextualisé à la fois par rapport à :

- La proximité de la RD83 et de la gare d'Herrlisheim par rapport à son attractivité économique et résidentielle
- La proximité d'Eguisheim et de Gueberschwihr au vu du contexte touristique très favorable mais également par rapport à ces ressources environnementales

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 améliorer la circulation avec les autres parties du village.

Par ailleurs, le SCoT félicite la commune qui a fait le choix de mettre en place une OAP « déplacement » au cœur du village afin de faire face à une problématique de stationnement et pour sécuriser les cheminements doux.

Des solutions sont mises en œuvre dans les OAP « habitat » afin de privilégier de futurs aménagements pour les modes doux (cheminements piétons, cyclables).

Enfin, nous notons que la commune se donne la possibilité d'implanter une aire de covoiturage au niveau de l'échangeur (dans une logique de mutualisation avec les communes voisines).

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 : 3,1 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. Ce dernier est basé sur plusieurs tendances, scénarios et choix politiques qui ont permis de définir un projet cohérent. La commune a fait le choix d'un projet basé sur un rythme d'évolution légèrement inférieur à ces dernières tendances et prévoit 95 habitants supplémentaires, soit environ 900 habitants d'ici 2036. Il traduit la volonté politique de maîtriser son évolution démographique.

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. 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 95 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.

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

- La commune a effectué une 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. Au final, la commune estime qu'une quinzaine de logements pourraient être mobilisés à l'horizon du PLU ce qui porte le nombre de logements à construire à environ 60 (95 -15).
- Le SCoT relève que la commune a mis en place une véritable méthodologie afin d'analyser et surtout de caractériser les dents creuses et la problématique de la rétention foncière. La méthode basée sur le taux de mobilisation entre 2002 et 2016 et également à travers une analyse qualitative (jardins privés, parcelles AOC, ...) permet à la commune d'estimer le potentiel mobilisable entre 0,1 et 0,6 ha.
- La commune fixe la part de logement à produire en densification d'ici 2036 à 30%
- Le SCoT note que l'urbanisation de la commune sera réalisée totalement en épaisseur et non de façon linéaire
- Enfin la commune a fait le choix de donner un caractère prioritaire à la densification par un phasage des zones AU afin d'exercer une pression foncière sur les vides U. Ainsi sur 2,4 ha de zones AU seuls 0,4 ha seront directement constructibles.

Pour rappel, le SCoT a fixé une superficie maximale de 2,3 ha comme enveloppe foncière autorisée en extension à laquelle s'ajoute une réserve foncière fixée à 0,8 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 :

- Les secteurs AU à l'ouest du centre-ancien représentent une surface totale : 1,7 ha
- Le secteur AUa et AU au nord : 0,15 ha

Soit un total de 2,15 ha, compatibles avec le SCoT. 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. 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.

Toujours dans une logique de gestion économe du foncier, les OAP « habitat » respectent des principes de densification selon la règle suivante :

- 20 logements par hectare (densité brute)

Le parc de logements est un enjeu majeur pour le territoire en répondant aux besoins d'accueil des habitants, et à son attractivité de par 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 commune répond aux besoins d'accueil des habitants et sa diversité participe à son attractivité. La commune 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 : des opérations avec une part minimale de 20% de logements intermédiaires-collectifs

Le SCoT rappelle que les tendances passées des constructions de logements étaient principalement tournées vers du logement pavillonnaire individuel, fort consommateur d'espace. 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.

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.

Hattstatt 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 d'Eguisheim
- La commune bénéficie également d'une zone d'activité de type 3, c'est-à-dire qui a vocation à accueillir des services et des commerces de proximité.
- Enfin la commune tend également à maintenir ces commerces de proximité

Le secteur de l'agriculture fait l'objet d'une attention particulière compte-tenu de l'étendue des surfaces concernées sur le territoire du SCoT mais également de par sa diversité et son impact économique pour le territoire.

La poursuite du développement de ce secteur est souhaitée :

- Adapter les productions aux enjeux environnementaux et de préservation des ressources,
- Répondre aux nouvelles attentes des consommateurs en termes de filières courtes ou de filières d'agriculture biologique (toutes productions comprises),
- Diversifier les productions et donc la plus-value pour le travail agricole,
- Favoriser la création d'emplois agricoles dans les exploitations et dans les industries agroalimentaires,
- Renforcer les liens entre la plaine et la montagne, et la mutualisation des ressources et compétences.

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 dans la zone d'activité communale.

Dans une logique de mutualisation et d'économie du foncier, le SCoT apprécie la mise en place d'une OAP spécifique à un secteur agricole pour le partage de hangars et d'équipements pour les professionnels vignerons. Ce projet est d'autant plus pertinent qu'il est mutualisé avec une commune limitrophe, Gueberschwihr.

Le secteur du tourisme

Il est identifié 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.

Hattstatt n'est pas identifiée comme un secteur privilégié pour l'accueil d'hébergements et sites touristiques d'envergures. Cependant, 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, c'est-à-dire, inférieure à 30 lits marchands.

Le projet de la commune répond parfaitement aux objectifs du SCoT en soutenant le renforcement de l'hébergement touristique en laissant la possibilité de création de nouveaux hébergements touristiques.

Par ailleurs, la commune soutient les activités liées au tourisme dans le respect du site et de son patrimoine. A cet effet, le SCoT soulève le bel effort réalisé par la commune à travers la mise en place d'OAP paysage.

A travers cette OAP, la commune donne une importance à la sauvegarde du patrimoine bâti historique et naturel, ce qui contribue également à son attractivité touristique.

Enfin, Hattstatt est la porte d'entrée des communes de Gueberschwihr et d'Eguisheim, de ce fait le développement touristique présente certainement des potentialités dans ce village qui dispose d'atouts. Les investissements en faveur du développement touristique doivent toutefois rester mesurés, car les potentialités restent dans le registre des complémentarités à apporter aux proches pôles touristiques dotés d'un pouvoir d'attraction supérieur.

Les espaces à vocation économiques

La commune dispose d'un espace à vocation économique recensé en zone de type 3 pour le SCoT, c'est-à-dire à rayonnement communal. La zone d'activité communale située à la sortie sud du village est tournée davantage vers le commerce, les services spécialisés et la gastronomie. Elle compte également des activités tertiaires (maintenance d'appareillages optiques ou électroniques, agence comptable, ...) et des petites entreprises artisanales.

Le projet du PLU permet de poursuivre le développement de cette zone. Elle entend cibler davantage des activités répondant aux besoins de ce pays viticole. Cette zone de dimension locale dont l'aménagement, déjà ouvert, constitue une véritable solution.

Le SCoT note également que le projet met en place des règles qui garantissent une bonne intégration architecturale et paysagère.

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.

Le développement des communications numériques

Le SCoT affirme la nécessité d'étendre le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire. Le projet 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.

Même si la commune n'est pas concernée par des espaces naturels remarquables protégés, plusieurs d'entre eux sont bien présents sur les communes limitrophes. Le SCoT soulève la cohérence engagée par la commune qui a choisi de protéger l'ensemble des espaces naturels limitrophes comme par exemple l'ensemble du massif forestier vosgien.

La commune de Hattstatt est tout de même concernée par différents périmètres d'inventaire et de protection au titre de l'environnement :

- Espaces Naturels sensibles
- Zones humides
- ZNIEFF

- Réservoirs de biodiversité : concernant le SRCE la commune a pris des mesures afin d'augmenter la fonctionnalité écologique du territoire.

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

- Notamment l'espace forestier
- Les corridors
- L'espace viticole et principalement l'AOC

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

Trame paysagère

La commune présente un patrimoine architectural et urbain remarquables. Afin de la préserver, le PLU prend des mesures pour protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural, urbain et paysager.

Comme évoqué précédemment, une OAP protégeant les éléments marquant du paysage a été mise en place avec notamment les éléments suivants à préserver :

- Des constructions
- Des murs
- Trame verte urbaine
- Arbre remarquable

Le PLU de Hattstatt a identifié 5 STECAL dont l'ensemble représente environ 1 ha. Des règles y figurent afin de limiter au maximum les impacts sur l'environnement.

Enfin, le SCoT félicite la commune pour le traitement de l'interface entre les terres agricoles/viticoles et l'espace urbanisé.

Assurer une prise en compte des risques majeurs

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

- Zones inondables (PPRI)
- Coulée de boues/eaux

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).

Le SCoT soulève que la problématique autour du réchauffement climatique pouvait être davantage mise en évidence, 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). A cet effet, la commune a engagé des actions en matière d'économie d'énergie, par exemple la modernisation de l'éclairage public, qu'il convient de souligner. Dans le cadre de TEPCV, d'autres actions sont portées par le PETR du Pays Rhin-Vignoble-Grand Ballon notamment :

- La rénovation de bâtiments publics,
- Le développement des énergies renouvelables (énergie photovoltaïque, chauffe-eau solaire, chaufferies bois, etc.).

Dans les OAP des recommandations en matière de développement durable pourraient être indiquées, par exemple :

- 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,
- Installer des dispositifs de réutilisation des eaux de pluie,
- Proposer un éclairage 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....

Règlement

Le service instructeur du SCoT en charge de l'instruction des autorisations d'urbanisme de la commune a effectué une relecture du règlement. Vous trouverez ci-dessous quelques remarques à prendre en compte.

- Page 13 UA 6.5 « l'implantation des carports est admise sur limite séparative » → répétitif puisque l'article 6.2 indique H/2 ou sur limite séparative en respectant hauteur et longueur sur limite.
 - o Si l'article 6.5 reste, il conviendra de préciser si les carports devront également respecter une hauteur et longueur maximum sur limite.
- Page 13 UA 8.2 « toitures » → distinction entre maison d'habitation ou bâtiment d'activité. Si grange à usage personnelle et non professionnelle ou autre destination ? sur quelle proposition se baser ?
- Page 14 UA 8.2 « de façon générale » → préciser faible emprise ? faible hauteur ? sujet à interprétation.
- Page UA13.1 « de permettre aux véhicules de faire un demi-tour » : il convient de préciser car demi-tour en 1 temps ou plusieurs temps ?
- Page 26 UB 8.2 « matériaux » : phrase non terminée

- Page 28 UB 12.1.2 « par différence entre les besoins antérieurs et les besoins du projet » : prescriptions de 10 ans sur l'existant et l'antérieur. Il convient de modifier ce paragraphe.
- Page 29 12.1.7 « deux places par logement dont une au moins sera non clôturée » : on ne peut empêcher une personne de clore son terrain (code civil), il convient d'enlever la partie « non clôturée » (idem pour les autres zones)
- Page 35 UE2 : il serait judicieux de mentionner si les annexes d'habitation (dans le cadre d'un logement de fonction) sont clairement autorisées ou non ? (piscines, abris de jardins, carport, véranda....), sujet à interprétation
- Page 54 A2 « les extensions mesurées des habitations existantes (...) » il convient de préciser si celle-ci peut se faire en une fois ou plusieurs fois et si cette possibilité prend également en compte les extensions antérieures qui ont déjà été faites ? auquel cas celle-ci ne s'appliquerait plus.

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.

La préservation de l'identité patrimoniale et viticole de Hattstatt 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.

Le Président



Michel HABIG

