

# PLAN LOCAL D'URBANISME

*Modification n°6*  
*Modification simplifiée*

## Issenheim



## 2. Note de présentation

### MODIFICATION N°6 MODIFICATION SIMPLIFIEE

Dossier approuvé par délibération du Conseil  
Communautaire du 10 décembre 2020



Le Président



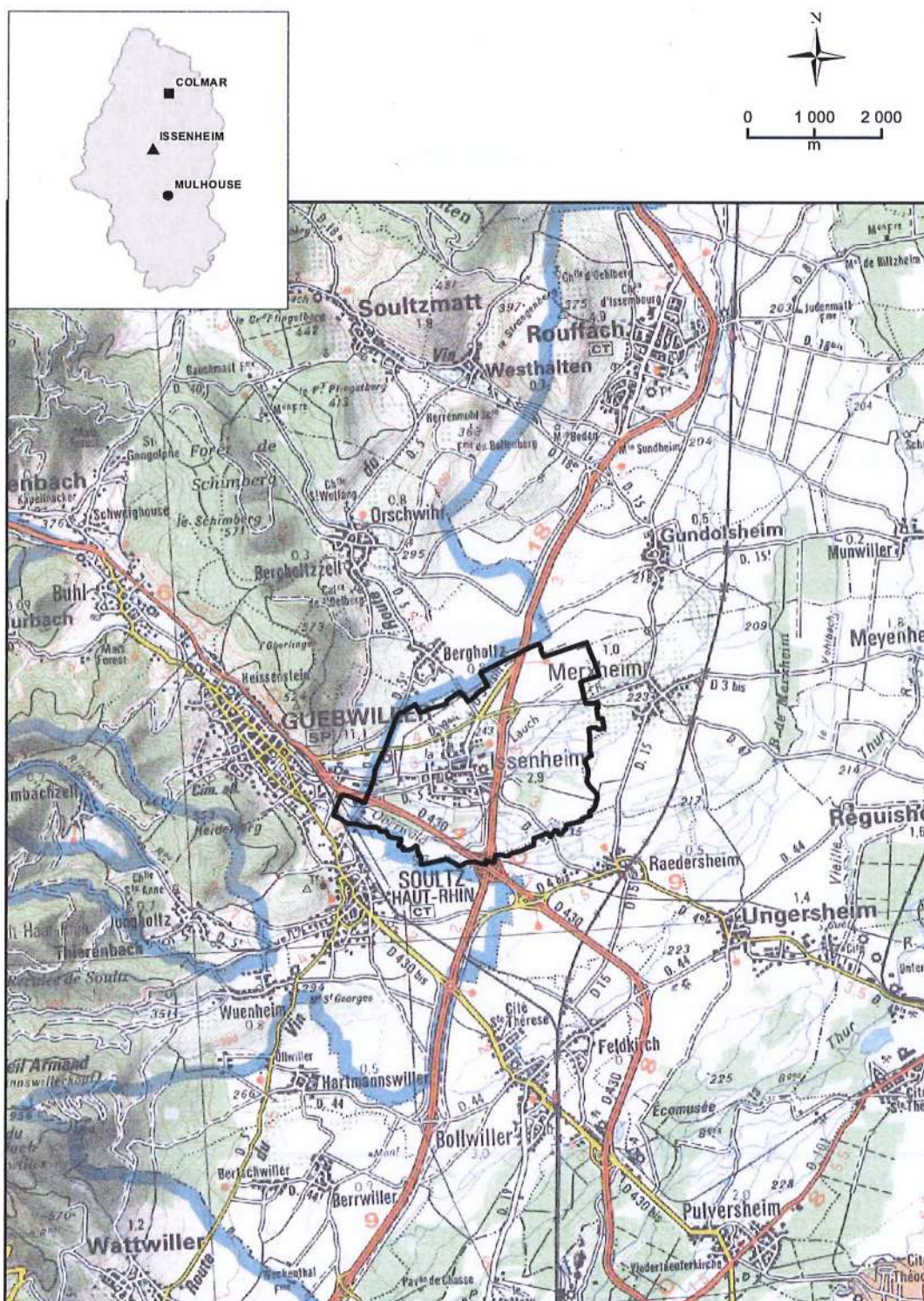
Décembre 2020



## Sommaire

1.	Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique.	3
2.	Objet et contenu de la modification simplifiée.....	5
3.	Incidences prévisibles du projet de modification .....	10
4.	Procédure adoptée.....	11
5.	Dispositions modificatives .....	12
6.	Justifications par rapport aux documents supra-communaux.....	12

## La commune d'ISSENHEIM dans son cadre géographique



Sources : SCAN 100 © IGN France 1997 BD CARTO © IGN France 1996

## 1. Contexte de la procédure de modification simplifiée du P.L.U. et cadre juridique

La commune dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 5 juillet 2006 ayant fait l'objet de deux révisions simplifiées, d'une mise en compatibilité et de cinq modifications dont la dernière a été approuvée le 12 juillet 2017.

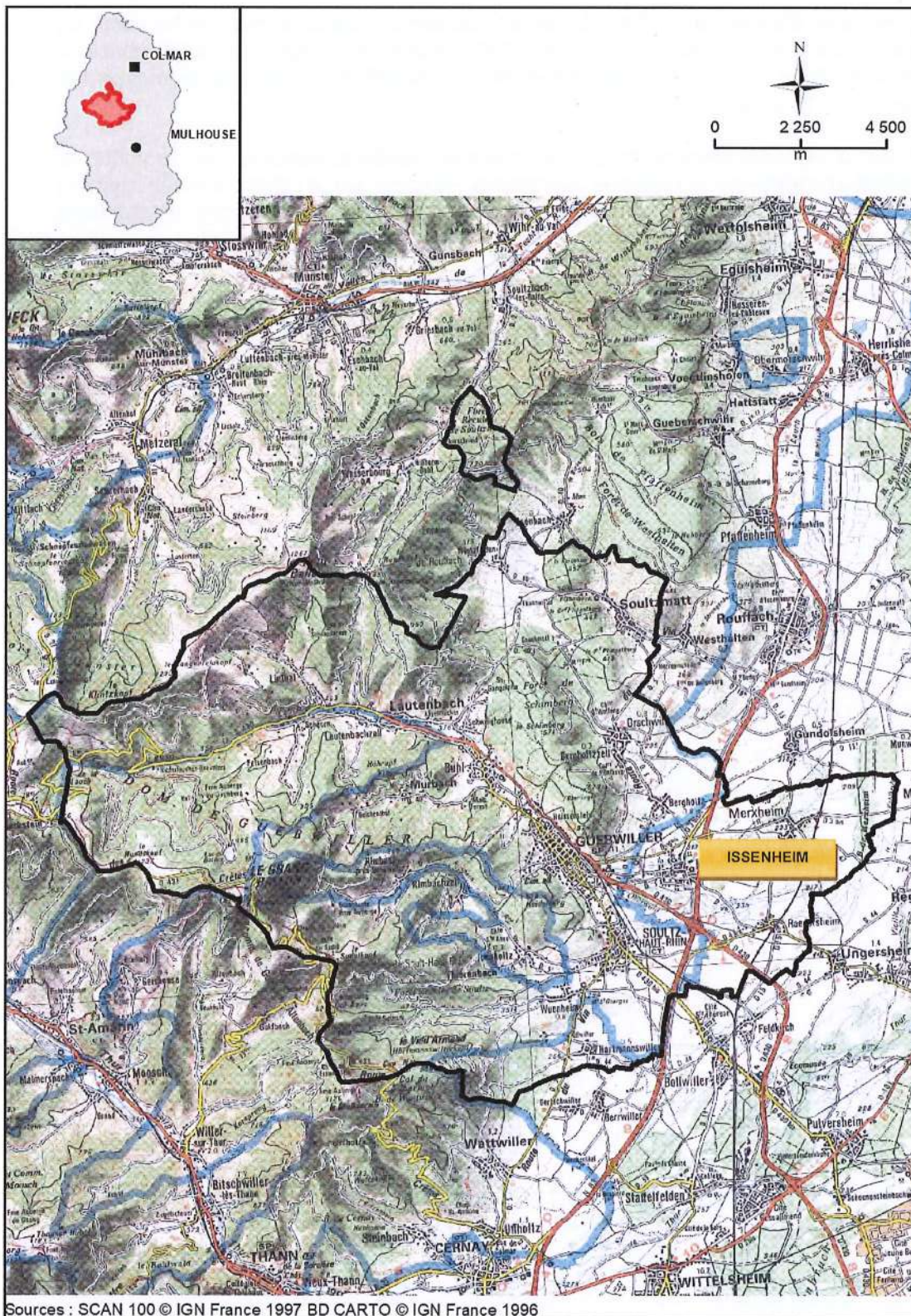
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, véritable clé de voûte du document d'urbanisme de niveau communal, repose sur 4 choix d'aménagement majeurs mettant en œuvre chacun un certain nombre d'orientations et d'actions d'aménagement.

à <b>Assurer la vitalité d'ISSENHEIM</b>
à <b>Penser l'urbanisation future d'Issenheim pour valoriser l'inscription de la ville dans son site</b>
à <b>Valoriser et affirmer le caractère d'ISSENHEIM</b>
à <b>Renforcer et pérenniser le dynamisme économique de la ville</b>

Le territoire communal appartient au périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand-Ballon, approuvé le 14 décembre 2016, comprenant 39 communes et 3 Communautés de Communes. Dans l'organisation de l'armature urbaine définie par le document d'urbanisme de niveau supérieur, ISSENHEIM appartient avec les communes de Sultz, Guebwiller et Buhl au pôle urbain majeur dont le SCoT vise à réaffirmer et redynamiser le rôle stratégique. Cet objectif général nécessaire à la conservation de l'attractivité du territoire s'appuie sur un ensemble d'orientations en termes de grands équipements structurants, d'offre dans les domaines de l'habitat, des services, de l'emploi et des mobilités.

Par ailleurs, ISSENHEIM figure parmi les 19 communes membres de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller qui compte 38700 habitants répartis sur un territoire de 189 km<sup>2</sup>.

# La commune dans le contexte de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller



Par délibération en date du 3 mai 2018, le Conseil Communautaire s'est prononcé en faveur du transfert de la compétence, en matière de Plan Local d'Urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale à la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller. C'est cette structure intercommunale désormais qui conduit les procédures de modification des P.L.U. communaux et qui est chargée à terme de la mise en œuvre d'un P.L.U. intercommunal à l'échelle des 19 communes.

Dans le cas présent, au terme de 14 années d'application, la commune est confrontée une nouvelle fois à la nécessité de faire évoluer son document d'urbanisme par voie de modification. Pour permettre la réalisation d'une opération d'habitat, il s'agit de supprimer un emplacement réservé inscrit initialement pour l'aménagement d'une voie de desserte devenue obsolète.

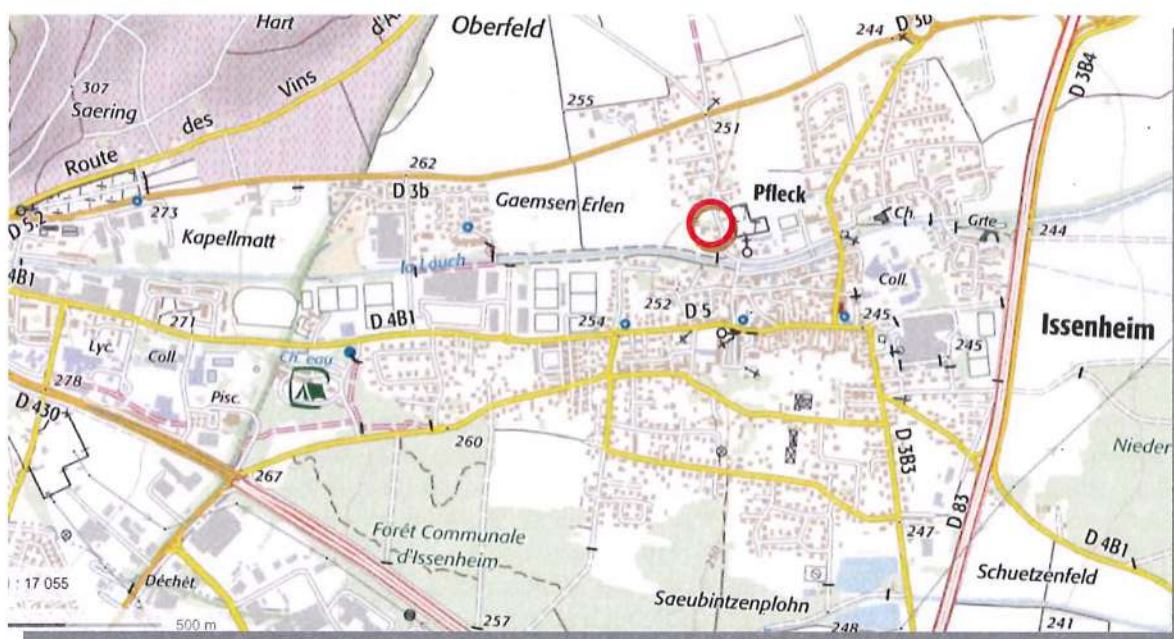
Afin de procéder à ce réajustement ponctuel du document d'urbanisme, la commune d'ISSENHEIM a sollicité la Communauté de Communes qui dispose de la compétence nécessaire pour apporter ce changement à son document d'urbanisme.

La rectification considérée, de portée mineure et restreinte, relève de la procédure de modification simplifiée encadrée par les articles L 153-45 à L 153-48 du Code de l'Urbanisme créés par ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015.

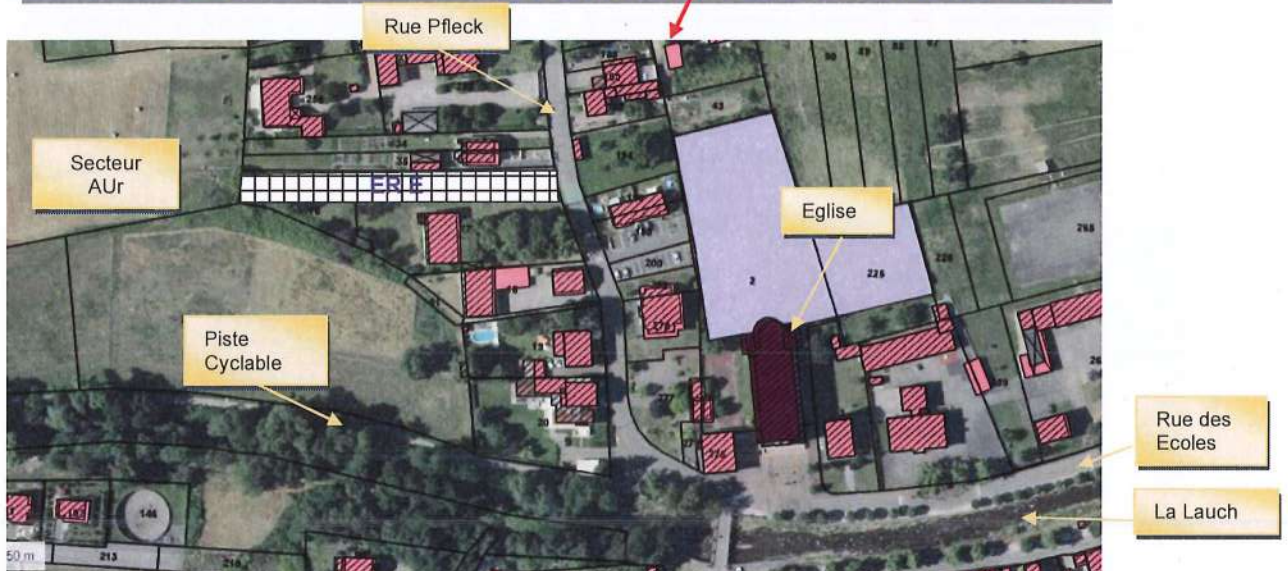
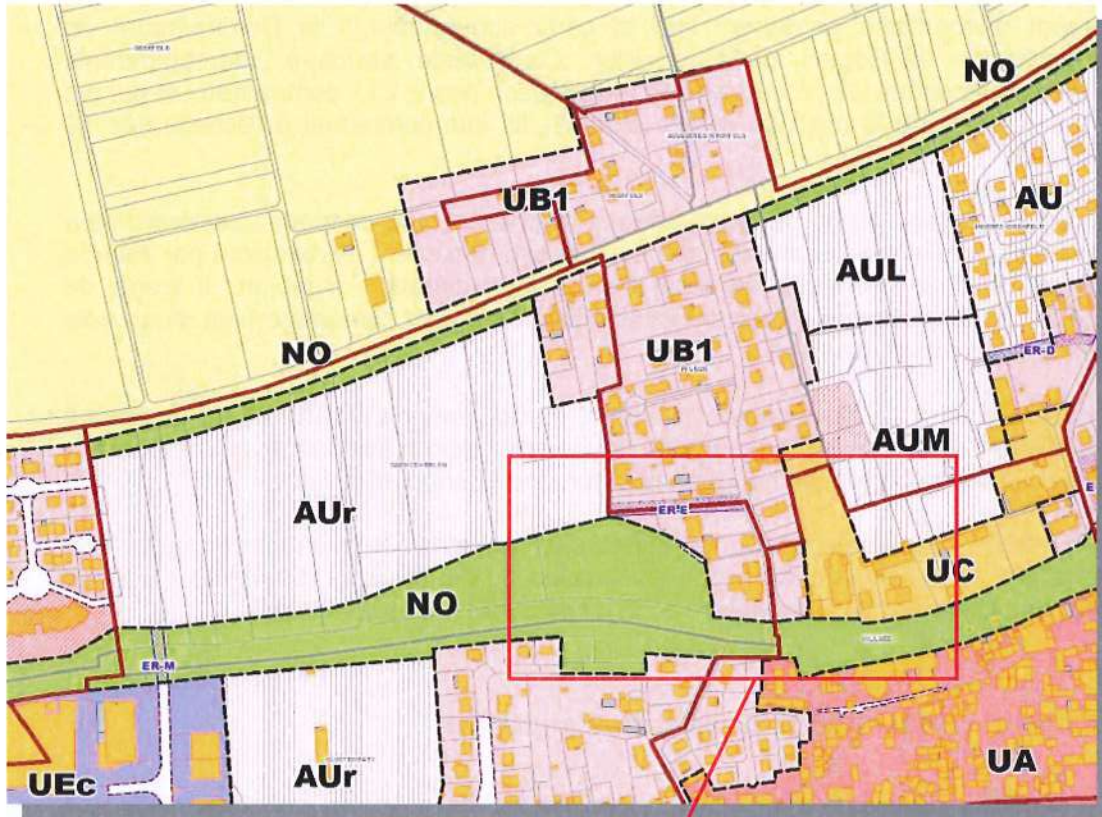
## 2. Objet et contenu de la modification simplifiée

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. **porte exclusivement sur la suppression de l'emplacement réservé E**, situé rue Pflück et inscrit à l'origine pour l'aménagement d'une voie d'accès destinée à desservir le secteur AU d'urbanisation future, couvrant une superficie de 8 ha.

### Situation à l'échelle de l'agglomération



Extrait du plan de zonage et localisation de l'Emplacement réservé E



Cet emplacement réservé de 80 mètres de long et de 10 mètres de large, soit une superficie de 8 ares, frappe entièrement la parcelle 37 et partiellement les parcelles 16 et 17 situées en secteur UB1. Le rapport de présentation du dossier de P.L.U. précise que ce secteur appartient à une zone à vocation essentiellement résidentielle, où prédomine un habitat pavillonnaire, dans un cadre paysager de qualité. La conservation et l'affirmation de cette qualité résidentielle ouverte à la mixité des fonctions et des usages constituent un objectif d'aménagement pour le secteur UB1.



Il se trouve que le maintien de cet emplacement réservé n'est plus justifié dans le cadre du projet d'aménagement d'un nouveau quartier en secteur AUr, associé à un schéma de desserte sans liaison vers la rue Pfleck, comme l'illustre le plan ci-après.



Les accès motorisés à ce futur quartier d'habitat mixte s'effectueront à partir de la RD 3 bis/Rue du Markstein. L'organisation interne du secteur s'appuie sur la réalisation d'une voie structurante prolongée par l'aménagement d'un nouveau franchissement de la Lauch connecté à la rue de Nevers desservant la zone commerciale. Cette future configuration de la trame viaire vise à améliorer sensiblement le fonctionnement urbain de la commune, le transit du centre-ville et plus globalement la circulation dans une partie importante de l'agglomération intercommunale de Guebwiller.

La desserte en termes de liaison douce repose sur la piste cyclable actuelle longeant la Lauch jouant le rôle liaison inter-quartier et de trait d'union à l'échelle de l'ensemble de l'agglomération.

## Plan de détail



La suppression de l'emplacement réservé libre ainsi les parcelles 37 et 17 en vue de la réalisation d'une opération d'habitat, sur une superficie de 32 ares, comprenant deux immeubles collectifs avec 24 logements totalisant une surface habitable de 1900 m<sup>2</sup>. Une telle opération améliore l'offre en logements collectifs dans la commune, participe à la diversification de l'habitat notamment à l'attention des jeunes ménages et des personnes seules. C'est le dynamisme et la vitalité de la commune qui sont ainsi confortés par un projet qui s'inscrit dans le droit fil des choix d'aménagement définis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, pièce centrale du P.L.U.

Le terrain d'assiette du projet, figurant entièrement en secteur UB1, se situe à l'écart du périmètre de protection des monuments historiques. S'agissant du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lauch, approuvé par arrêté préfectoral du 23 juin 2006, les parcelles en question sont comprises au sein de la zone à risque faible donnant lieu au respect de certaines dispositions en matière de construction, concernant notamment l'interdiction de parties enterrées.



*Perspective sur le site depuis la rue Pflück*



*Vue sur l'arrière des terrains*

Aucune autre contrainte ou servitude n'est à mentionner au sein de ces terrains occupés par un pré et quelques arbres, parmi eux un ensemble de Tilleuls de part et d'autre d'une petite allée qui conduit à l'unique construction présente qui sera démolie. Cet édifice ne présente pas d'intérêt architectural ou patrimonial particulier.

L'environnement demeure dominé par de l'habitat pavillonnaire et collectif.

Ce site correspond à un espace interstitiel au sein de l'enveloppe urbaine d'ISSENHEIM qui réunit tous les atouts pour une opération d'habitat :

- commune appartenant à une agglomération attractive ;
- ambiance résidentielle calme ;
- absence de nuisances majeures ;
- qualité des vues vers le piémont et la montagne vosgienne ;
- proximité du centre-ville, des équipements (école, périscolaire...), des commerces et du futur pôle médical ;
- proximité de la piste cyclable conduisant à la zone commerciale.

L'optimisation de ces terrains évite la consommation d'espaces agricoles et naturels en périphérie et s'inscrit dans une démarche visant la création de logements sans générer d'étalement urbain. Avec une hauteur limitée à deux niveaux, les deux bâtiments projetés présentent une volumétrie qui demeure à l'échelle des constructions avoisinantes et s'insérera sans heurts dans l'environnement et le paysage urbains.

### 3. Incidences prévisibles du projet de modification

#### ➤ Site et environnement

Cette procédure de modification n°6 du P.L.U. de la commune d'ISSENHEIM se résume ainsi à la suppression d'un emplacement réservé, situé en secteur UB1 et inscrit pour l'aménagement d'une voie de desserte du secteur AUr ayant perdu toute son utilité.

Cette modification ponctuelle est mise en œuvre afin de permettre une opération d'habitat qui demeure sans conséquence sur l'équilibre du cadre de vie urbain de ce quartier résidentiel.

Les terrains concernés sont situés :

- en dehors du périmètre de protection des monuments historiques ;
- à l'écart de la zone inondable à risque élevé délimitée dans le cadre du P.P.R.I. de la Lauch ;
- hors périmètre d'inventaire écologique du type Natura 2000, Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique, zone humide remarquable, prioritaire ou ordinaire repérée dans le cadre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lauch, zone à dominante humide CIGAL.

Ces terrains sont occupés par une prairie de fauche mésophile<sup>1</sup>, sans espèces protégées en ce qui concerne la faune et la flore, ne constituant pas en soi un milieu remarquable.

La seule contrainte environnementale devant être relevée concerne le risque faible d'inondation au titre du P.P.R.I. nécessitant certaines mesures appropriées lors de la construction : cote de plancher supérieure à la cote de hautes eaux, interdiction des parties enterrées...

#### ➤ Nuisances

Le niveau de nuisances dans cette partie de l'agglomération reste modéré et se limite aux désagréments sonores habituellement liés à la vie quotidienne d'un quartier à vocation résidentielle. Avec la création de 24 logements, le trafic dans la rue Pfleck sera augmenté d'environ une cinquantaine de véhicules. Ce surcroît demeure compatible avec les caractéristiques de cette voie, support d'une circulation apaisée et classée en "zone 30", et ne va pas bouleverser l'équilibre de la vie du quartier.

Par rapport aux riverains, il convient de souligner que le maintien de l'emplacement réservé et son aménagement en voie de desserte du secteur AUr aurait eu pour effet de générer une augmentation de circulation plus importante.

---

<sup>1</sup> Prairie mésophile : formation végétale herbacée, évoluant dans des conditions moyennes de température et d'humidité, installée sur des sols relativement fertiles et bien drainés.

#### 4. Procédure adoptée

Cette procédure de modification simplifiée du P.L.U. se limite à la suppression d'un emplacement réservé, sans conséquence particulière sur l'équilibre du cadre de vie et la qualité résidentielle du quartier rue Pfleck, qui représentent les principes d'aménagement structurants du secteur UB1.

Par conséquent, il ressort de la combinaison des articles L153-31 et L153-36 du Code de l'Urbanisme que le P.L.U. peut faire l'objet d'une évolution par voie de procédure de modification, dès lors que les changements envisagés :

- ne changent pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Par ailleurs, conformément aux articles L 153-41 et L 153-45 du Code de l'Urbanisme, le contenu du présent dossier de modification simplifiée du P.L.U. n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, en secteur UB1, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; en aucun cas, il résulte de la suppression d'un emplacement réservé qui couvre une superficie de 8 ares une augmentation de plus de 20 % des possibilités de construction du secteur UB1 ;
- de diminuer les possibilités de construire ;
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Les différentes étapes de la modification du P.L.U. par procédure simplifiée sont expressément prévues par les articles L153-47 et L153-48 du Code de l'Urbanisme et peuvent être résumées de la manière suivante :

- la Communauté de Communes délibère pour définir les modalités de mise à disposition du public du projet de modification ;
- ces modalités seront portées à la connaissance du public au moins 8 jours avant le début de la mise à disposition. Il est important de préciser que cette mise à disposition du public ne porte que sur le point visé au chapitre 2 "Objet et contenu de la modification simplifiée" ;
- le dossier du projet de modification est notifié, avant le début de la mise à disposition du public, à l'ensemble des personnes publiques associées ainsi qu'à la mission régionale de l'autorité environnementale en vue d'un examen au cas par cas du dossier ;

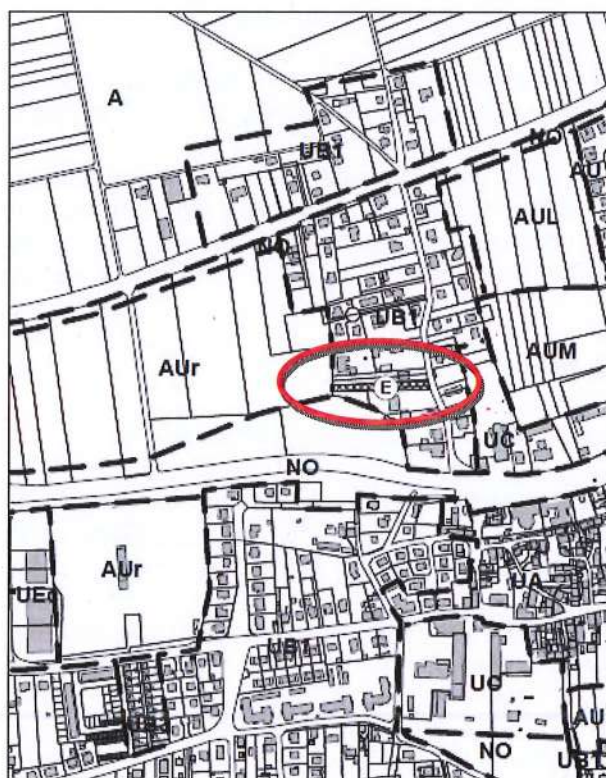
- la mise à disposition du public a lieu pendant un mois en mairie d'ISSENHEIM et au siège de la Communauté de Communes de la Région de Guebwiller ainsi que par voie informatique sur les sites internet respectifs ; un registre accompagne le dossier afin que le public puisse consigner ses observations éventuelles ;
- à l'issue de la mise à disposition, le Président de la Communauté de Communes en présente le bilan au conseil communautaire qui approuve la modification n°6 du P.L.U., modification simplifiée, par délibération motivée.

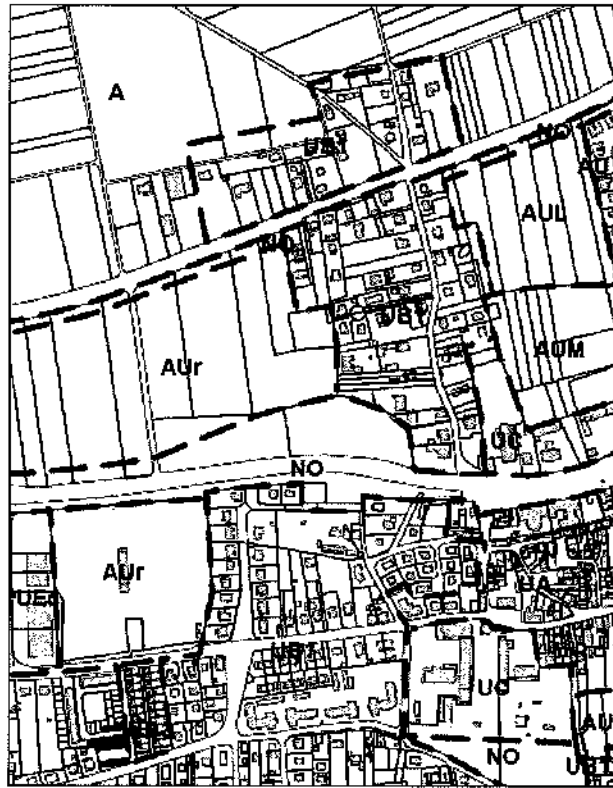
## 5. Dispositions modificatives

La présente procédure de modification simplifiée du P.L.U. se limite exclusivement à la suppression de l'emplacement réservé qui porte la lettre E.

En conséquence, cette suppression concerne à la fois le **plan de zonage** et la **liste des emplacements réservés**, joints au présent dossier, qui ne font plus apparaître cette réserve.

Extrait plan de zonage P.L.U. approuvé





## 6. Justifications par rapport aux documents supra-communaux

### ➤ Les servitudes d'utilité publique

Le territoire de la commune d'ISSENHEIM est couvert par de multiples servitudes d'utilité publique dont :

- A4 Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux ;
- A5 Pose des canalisations publiques ;
- AC1 Protection des Monuments Historiques ;
- I1 Canalisation d'hydrocarbure liquide ;
- I3 Canalisation de gaz ;
- I4 Lignes électriques ;
- T7 Servitude aéronautique.
- .....

Toutefois, aucune de ces servitudes ne s'oppose aux dispositions du P.L.U. modifié.

- **le Schéma de Cohérence Territoriale Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016 ;**

Le changement apporté au P.L.U. demeure de portée mineure et de niveau local et n'interfère pas avec ce document d'urbanisme de niveau supérieur dont le rôle est de fixer les grands équilibres du bassin de vie.









