

Guebwiller, le 22 décembre 2021

Monsieur le Président,
Communauté de Communes de la Région de
Guebwiller
1 Rue des Malgré Nous
68500 GUEBWILLER

Affaire suivie par : Eric LEMPEREUR
e.lempereur@rvgb.fr

Objet : PLU d'Issenheim : avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le projet de modification / projet de renouvellement urbain ancienne usine UTEX / MCS

Monsieur le Président,

Par courrier réceptionné le 30 novembre 2021, vous m'avez transmis le projet de modification du PLU de la Commune d'ISSENHEIM relatif au projet de renouvellement urbain sur le site de l'ancienne usine UTEX / MCS et portant sur la création d'un sous-secteur UB4 comprenant des dispositions spécifiques.

Cette modification n'est pas de nature à porter atteinte aux orientations du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14/12/2016. **Un avis favorable avec une recommandation** est émis par le Syndicat Mixte du SCoT sur ce projet de modification du PLU. Vous trouverez ci-après le détail de l'analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié au regard des orientations du SCoT.

Je vous rappelle que le dossier de PLU approuvé et rendu exécutoire devra être adressé aux services du Syndicat Mixte, à la fois pour le suivi du SCoT et pour l'instruction des autorisations de droit du sol.

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

Le Président



Michel MABIG

Copie à M. le Maire d'Issenheim

AVIS DU SCOT RVGB – article L131-4 du Code de l’Urbanisme Plan Locaux d’Urbanisme et documents en tenant lieu

Communauté de Communes de la Région de GUEBWILLER
Commune d’ISSENHEIM - Projet de Modification du PLU

Présentation de la procédure

Collectivité ou établissement public compétent : Communauté de Communes de la Région de GUEBWILLER

Commune concernée : ISSENHEIM

Document d’urbanisme exécutoire : PLU approuvé le 5/07/2006

Procédure engagée : modification de droit commun (L153-41 à 44 du CU)

Evaluation environnementale : pas d’information dans le dossier mais démarche ERC réalisée

Enquête publique : oui

Evolutions apportées au dossier de PLU :

1. Règlement graphique :

- Création d’un sous-secteur spécifique UB4 (vocation d’habitat) de 0,76 ha
- Réduction du sous-secteur UEi (vocation industrielle) de 0,76 ha

2. Règlement écrit :

Ajout d’un chapitre concernant la zone UB4, créée afin de répondre aux besoins de l’opération, d’encadrer la constructibilité du site dans sa vocation résidentielle et d’assurer la conformité de l’opération avec le PPRi de la Lauch.

Caractère de la zone UB4 : la zone UB4 correspond à une opération de renouvellement urbain sur un ancien site industriel.

La partie Sud de la zone UB4 est concernée par un risque fort d’inondation par débordement de crue. La partie Nord est concernée par un risque faible de rupture de digue.

Analyse de la compatibilité du projet de PLU modifié avec les principales orientations du SCoT RVGB

Armature urbaine

Le SCoT identifie la commune d’Issenheim (avec Guebwiller, Soultz et Buhl) comme Pôle urbain majeur du territoire (dont le développement doit être appréhendé à l’échelle du pôle et non de chacune des communes prises individuellement) qui regroupe la majorité de l’offre en matière d’habitat, d’équipements et d’emplois.

Le projet de PLU modifié conforte le rôle du pôle urbain majeur en y développant une offre d’habitat.

Transports : Le SCoT vise à développer les modes de transports alternatifs à l’usage individuel de la voiture et la réalisation d’aménagements et projets cyclables, pédestres.

Le projet de PLU modifié édicte des règles en matière de desserte pour permettre la création d'un nouvel accès pour le projet, notamment pour l'accès et la manœuvre des véhicules de lutte contre l'incendie. Aucune disposition spécifique concernant les modes de transports alternatifs à l'usage individuel de la voiture n'est prévue dans le projet de PLU modifié (NB : pas d'OAP).

Urbanisation en extension / densification :

Le SCoT donne la priorité au renouvellement urbain ou l'urbanisation prioritairement en continuité des secteurs urbanisés et équipés. Une optimisation de l'occupation foncière doit être recherchée.

Le projet de PLU modifié porte à la fois :

- sur une zone située **au sein de l'enveloppe urbaine** (TO du SCoT), donc comptabilisée en **densification** et ne constituant pas une extension urbaine au titre du SCoT
- sur une friche industrielle désaffectée et sinistrée par un incendie, dont l'opération permettra la résorption par la démolition des bâtiments et la revalorisation d'un foncier déjà artificialisé
- sur une zone située directement en continuité avec l'espace bâti et desservi existant, dont le projet vise à préserver la morphologie urbaine et à respecter le caractère paysager, naturel et urbain environnant

Typologie de logements / densité :

Le SCoT fixe, dans les zones en extension urbaine, des indicateurs de densité et favorise une typologie de logements allant dans le sens de l'économie du foncier.

Le projet de PLU modifié étant situé en densification, il n'est pas soumis à ces objectifs de densité minimale et de typologie d'habitat. Néanmoins, le projet de PLU modifié permet dans la zone UB4 la réalisation d'une opération d'habitat (28 logements collectifs et individuels groupés / cf. note de présentation). Les règles d'implantation des constructions et de hauteurs favorisent cette réalisation.

Biodiversité :

Le SCoT prescrit la préservation des réservoirs de biodiversité, le maintien des éléments de trame verte et bleue, de nature ordinaire, de la qualité paysagère, des sites et patrimoines emblématiques.

Le projet de PLU modifié porte sur la zone UB4 située en lisière de la Lauch (environ 100m), identifiée en tant que corridor écologique au SRCE (en bon état de fonctionnement) et comme continuité écologique au SCoT. La zone est par ailleurs comprise dans la zone à enjeu fort pour la pie grièche grise, faisant l'objet d'un Plan Régional d'Action. Le dossier démontre cependant que la zone actuelle ne présente pas de dispositions favorables à l'accueil de l'espèce et qu'aucune disposition ne porte atteinte à la continuité écologique.

Par ailleurs, le projet de PLU modifié ne comprend pas de disposition volontariste en faveur de la biodiversité au sein de l'opération de construction (NB : pas d'OAP).

Ressources et risques

Le SCoT prescrit la préservation des zones humides, la maîtrise des rejets, la limitation de l'imperméabilisation des sols et une gestion douce des eaux. Il vise aussi à limiter les risques et préserver les populations des nuisances et pollutions.

Le projet de PLU modifié porte sur une zone actuellement urbanisée (zone UEi) concernée par le PPRi de la Lauch :

- en partie Sud par un risque fort d'inondation par débordement de crue
- en partie Nord par un risque faible de rupture de digue

S'agissant d'une friche industrielle, la zone en question est répertoriée dans la base des anciens sites industriels et activités de services (BASIAS).

En matière de gestion des eaux, le projet de PLU modifié prévoit prioritairement l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et un minimum de 30% des superficies des terrains en espaces libres non

imperméabilisés. Aucune zone humide remarquable ni zone humide prioritaire au SAGE de la Lauch ne sont par ailleurs répertoriées sur le site.

Adaptation au changement climatique : le SCoT vise à réduire les émissions de gaz à effet de serre, maîtriser la demande énergétique, développer des énergies renouvelables et adapter le territoire au changement climatique.

Le projet de PLU modifié prévoit des plantations d'espaces locaux et 30% des surfaces de terrains non imperméabilisées, contribuant en cela à limiter les effets d'îlots de chaleur. Le projet ne comprend par ailleurs aucune disposition spécifique favorisant l'adaptation au changement climatique (sens de faitage, surfaces éco-aménagées, recours à des sources d'énergie renouvelable...).

Conclusions : le projet de PLU modifié est compatible avec les orientations du SCoT.

Une recommandation est émise : compléter le projet par des principes particuliers d'aménagement (par exemple par le biais d'une OAP) permettant de mieux intégrer les orientations du SCoT en matière de transports, de biodiversité et d'adaptation au changement climatique.



Le Président

Michel HABIG

