

ENQUETE PUBLIQUE

Arrêtés intercommunaux du 20 octobre 2022 et du 14 décembre 2022

PLUi Ill & Gersbach

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Sundgau

14 novembre 2022 – 14 décembre 2022

Prolongée 21 décembre 2022

CONCLUSIONS

Pétitionnaire et autorité organisatrice : Communauté de Commune du Sundgau

Commission d'enquête : Isabelle KEMPF, présidente,

Patrick DEMOULIN

Frédérique KELLER

Le 30 janvier 2023

Précisions

Conformément à la réglementation française, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête doit remettre un rapport, des conclusions et des annexes éventuelles.

Aussi, la commission d'enquête du PLUi de la communauté des communes du Sundgau et du Périmètre Des Abords du manoir de Durmenach son travail en 5 parties séparées :

1. Un rapport commun
2. Des conclusions (1 pour le PLUi et 1 pour le PDA du manoir de Durmenach)
3. Des annexes au rapport
4. Des annexes aux conclusions.

L'ensemble de ses documents augmentés des **pièces jointes composées des 10 registres papiers et le registre numérique** sont remis à la communauté de commune ainsi qu'une copie au tribunal administratif.

Sommaire

Précisions	2
Glossaire.....	4
2 ^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS	5
1 Historique.....	5
1.1 Introduction	5
1.2 Présentation générale du territoire	5
1.3 Les enjeux	5
1.4 PLUi, la forme du document	6
1.5 L'eau	7
1.6 L'agriculture et l'alimentation.....	7
1.7 L'occupation des sols	7
1.8 L'habitat et le vivre ensemble.....	7
1.9 La mobilité et le transport	8
1.10 Les activités économiques	8
2 Forme du dossier.....	9
3 Précisions administratives	9
3.1.1 MRAE	9
3.1.2 DDT	11
3.1.3 UDAP.....	11
3.1.4 ARS.....	12
3.1.5 RTE	12
3.1.6 Agricultures et Territoires (chambre d'agriculture d'Alsace)	12

3.1.7	CEA Collectivité européenne Alsace	13
3.1.8	INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité.....	13
3.1.9	CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin	13
3.1.10	PETR Pays du Sundgau (Pôle d'Equilibre Territorial et rural).....	13
4	Concertation, communication et information.....	14
5	Fond du dossier et thèmes abordés	15
5.1	La consommation foncière.....	15
5.2	Agriculture	16
5.3	Eau et assainissement.....	16
5.4	Inondation et coulée de boue.....	17
5.5	Bois, classés ou non.....	18
5.6	Entreprise horticole DREXLER à Durmenach et autres activités agricoles.....	19
5.7	PAE	20
5.8	CU.....	20
5.9	Bâtis à cheval sur 2 et 3 zones différentes donc de règlements différents	21
5.10	Périmètre de réciprocité.....	21
5.11	OAP.....	21
5.11.1	OAP Thématique Habitat.....	21
5.11.2	OAP Trames Verte et Bleue.....	26
6	En conclusion	26
7	Recommandations.....	26
7.1	Précisions	27
8	Avis.....	27

Glossaire

Abréviations	Significations
A2	Taille d'un document : 42 x 59.4 cm (Ecriture noire sur fond jaune)
ABF	Architecte des Bâtiments de France
CE	Commissaire Enquêteur – Commission d'Enquête
Com EP	Commission d'Enquête Publique
CRMH	Conservatoire Régional des Monuments Historiques
COREPHAE	Commission Régionale du Patrimoine Historique, Archéologique et Ethnologique
DNA	Dernières Nouvelle d'Alsace
EP	Enquête Publique
ICPE	Installations Classées pour la Protection de l'Environnement
LCAP	Loi relative à la liberté de la Création, à l'Architecture et au Patrimoine
MRAe	Mission Régionale de l'Autorité Environnementale
PDA	Périmètre Des Abords (périmètre remplaçant les périmètres actuels des 500m autour des monuments classés.
PETR	Pôle d'Equilibre Territorial et Rural
Pétitionnaire	Demandeur d'un projet en cours d'instruction
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLUi	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA	Personnalités Publiques Associées
PQR	Presse Quotidienne Régionale
PV	Procès-verbal
RNU	Règlement National d'Urbanisme
RSD	Règlement Sanitaire Départemental (actuellement géré par l'ARS, Agence Régionale de Santé)
SIP	Service Inventaire du Patrimoine
SRU	Solidarité et Renouvellement Urbain
TA	Tribunal Administratif
UDAP68	Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine
ZPPAUP	Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

2^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS

1 Historique

1.1 Introduction

L'objet de cette enquête publique est de soumettre au public un projet d'arrêté de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (P.L.U.i.) du Sundgau, secteur de l'ancienne communauté de commune Ill et Gersbach.

La proposition de PLUi comporte non seulement les aspects réglementaires de l'occupation des sols mais propose un projet de territoire.

Ce projet doit être ambitieux : territoire respectueux des principes du développement durable, notamment la gestion économe de l'espace, et répondre aux besoins de développement.

Il a été co-construit par l'ensemble des représentants du territoire et par la participation active des citoyens grâce aux actions de concertation.

C'est un travail de longue haleine (en moyenne 3 ans et demi) et le projet de territoire du Sundgau a demandé encore plus de temps en raison de son rejet en 2019.

Par ses principes, il doit permettre d'assurer un cadre de vie satisfaisant (sécurité, sécurité sanitaire, énergie, mobilité, alimentation, logement, etc.) pour chacun en privilégiant l'intérêt général et la préservation du bien commun.

1.2 Présentation générale du territoire

Le Sundgau est marqué par l'omniprésence de l'eau et une succession de vallées et de collines, boisées ou occupées par l'agriculture intensive. L'urbanisation suit le fil des vallées de l'Ill et du Gersbach formant une alternance d'ouvertures paysagères de prairies avec des cultures sur les versants et de fermeture par de petits boisements ou par la végétation arborée des fonds de vallons.

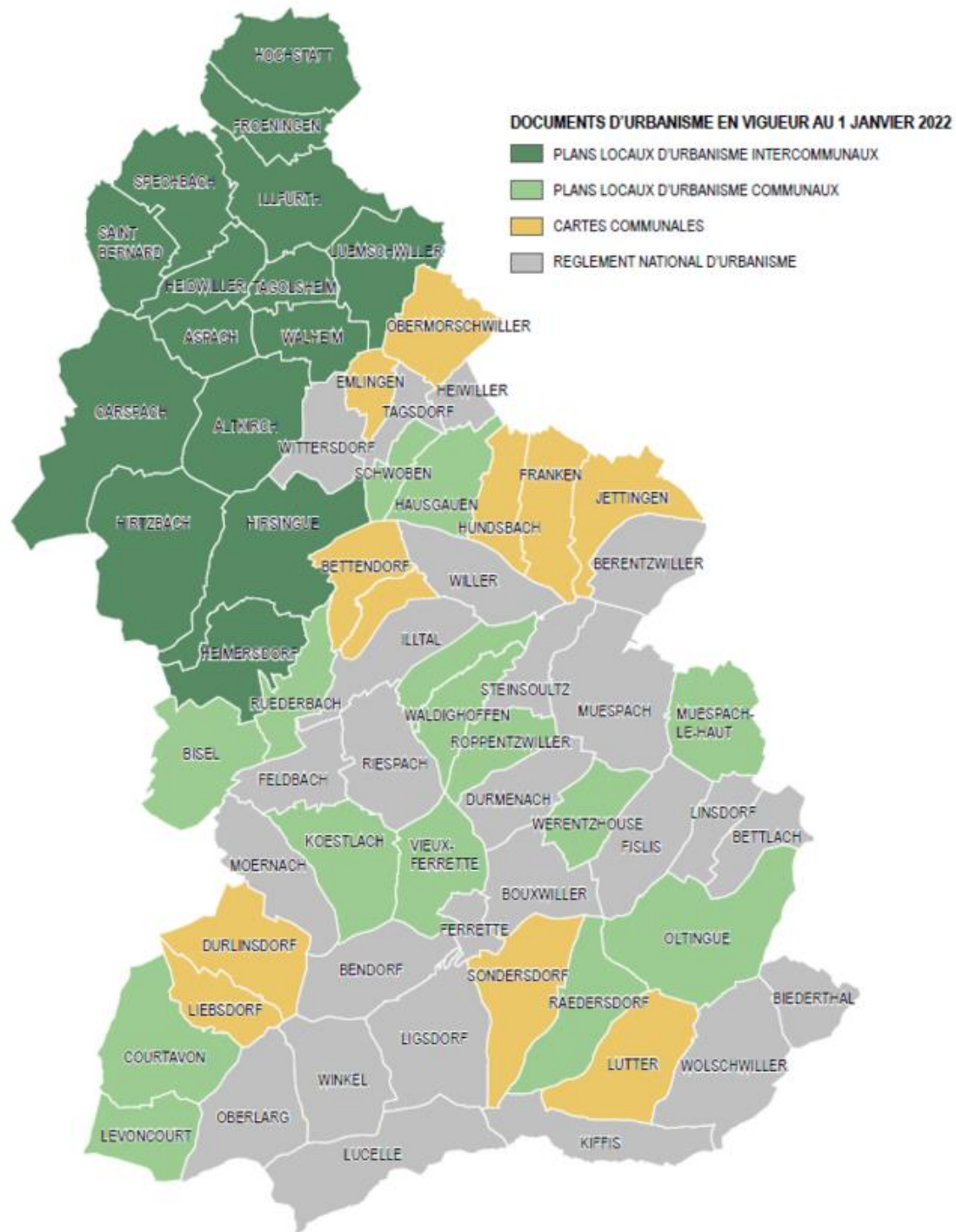
Les villages, souvent de type village-rue sont entourés de vergers, de jardins et de prairies, fragilisés, voire disparus, par l'urbanisation de type résidentiel individuel.

Proche du pôle d'activité Bâle-Mulhouse à très forte valeur ajoutée, la demande de logement a été forte et a pour conséquence un prix élevé du mètre carré urbanisable.

1.3 Les enjeux

Un PLUi ambitieux répondant aux enjeux d'aujourd'hui développement durable, soutenable (social, économie, environnemental, etc.).

La carte ci-dessous indique la situation actuelle des différentes collectivités du territoire en matière d'urbanisme. Elle n'est pas enviable. En effet, les régimes RNU et cartes communales ne peuvent pas assurer les grands objectifs de développement durable et des projets soutenables.



Récapitulatif secteur Ill et Gersbach :

- RNU : Durmenach, Illtal (*Henflingen, Grentzingen, Oberdorf*), Muespach, Steinsoultz.
- PLU : Muespach-le-Haut, Roppentzwiler, Ruederbach, Waldighoffen, Werentzhouse.

1.4 PLUi, la forme du document

Le PLUi sera un document **de base de travail** pour le développement à venir et il est **opposable aux tiers**. Aussi, il semble qu'un document de la sorte se doit d'être le plus facilement lisible notamment les parties graphiques, son règlement et le plus complet possible.

La prise en main du dossier en amont de l'enquête publique a révélé des imperfections qui ne permettraient pas sa lecture et sa compréhension aisée. Aussi, la commission a proposé quelques améliorations à la CCS. Malgré cela, en l'état, le dossier mérite, pour répondre à ces objectifs, un certain nombre d'améliorations que la commission a précisé dans son procès-verbal de synthèse et dans ses avis au mémoire en réponse (en annexe)

1.5 L'eau

L'eau est un enjeu majeur sur ce territoire. Elle est omniprésente et complexifie l'anthropie et ses conséquences. La morphologie du territoire rend encore plus complexe le maintien de ses débits et de sa qualité.

1.6 L'agriculture et l'alimentation

Un des grands objectifs du développement durable affiché dans le PLUi est l'alimentation saine et locale. Cet objectif est renforcé par le PATR (Projet Alimentaire du Pays du Sundgau,

En annexe.

Le maintien voire le développement de l'activité agricole avec la diversification et les exploitations en polyculture-élevage est nécessaire comme l'indique un des enjeux identifiés. Or, le modèle agricole dominant vu sur le terrain et identifié lors de l'étude, est actuellement la spécialisation intensive : entreprise céréalière ou d'élevage.

1.7 L'occupation des sols

L'occupation des sols est un enjeu majeur sur ce territoire puisque qu'elle conditionne le débit et la qualité des eaux et la sécurité des habitants.

Or, il est constaté que de nombreux boisements, vergers et prairies permanentes en amont des zones d'habitat ont disparus et disparaissent encore pour des raisons d'urbanisation ou d'autres raisons. L'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation dans ce PLUi, ne va pas dans le sens d'une amélioration

1.8 L'habitat et le vivre ensemble

Ce territoire a forte attractivité plus on se rapproche du pôle économique et social de Bâle/Mulhouse a développé un habitat résidentiel individuel vraiment marquant : végétation rasée, grande zone de garage et piscine, sur des parcelles souvent supérieures à 5 ares. Le processus est encore en cours de développement. La plupart des futures zones d'aménagement se présentent sur ce modèle. Or, ce dernier est pour le moins surprenant : très aéré avec peu de densification, artificialisation et imperméabilisation des sols, déboisement, besoin d'eau potable, étalement urbain, etc., à l'inverse des objectifs des lois actuelles.

Certains villages sont totalement vides y compris en fin de semaine et sont devenus vraiment des dortoirs. D'autres, au statut de bourg centre où la circulation motorisée est prégnante mériteraient que l'on se penche sur leur cadre de vie. Il existe des opérations « cœur de village » diligenté par les CAUE qui pourrait être une solution.

1.9 La mobilité et le transport

Le rapport de présentation dans sa partie 1 présente de manière concise les différents réseaux de communication : desserte routière, ferroviaire, aérienne, bus, itinéraires cyclables, avec un constat, une utilisation prépondérante de la voiture pour les déplacements sur le territoire.

Dans sa partie 2 « Orientations générales en matière de transports et déplacements » la CCS explicite les objectifs retenus pour le PADD.

Nous avons constaté que dans le rapport de présentation la partie concernant la desserte par bus n'est pas à jour. En effet la desserte est assurée par Fluo Grand Est qui est le réseau de transport en commun de la région Grand Est.

A ce jour deux lignes de bus desservent 8 des 9 communes du PLUi Ill et Gersbach.

La ligne 68R070 de Ferette à Saint-Louis dessert Werentzhouse, Durmenach, Roppentzwiller, Waldighoffen, Steinsoultz, Muespach et Muespach-le Haut.

La ligne 68R063 de Ferette à Mulhouse dessert les trois anciennes communes qui forment Illtal, Waldighoffen, Roppentzwiller, Durmenach, Werentzhouse, cette ligne dessert également Altkirch.

Nous notons qu'un projet de bus à haut niveau de service (BHNS) est envisagé avec la création d'une ligne de ce type entre Feldbach et Saint Louis. Ce projet semble intéressant dans le cadre du développement de pôles multimodaux au niveau des arrêts et du renforcement de l'offre en transport collectif.

Le développement du covoiturage fait partie de la prescription n°22 du SCoT. Pourtant ni le rapport de présentation, ni le PADD ne préconise le renforcement du covoiturage sur le territoire. Un service de covoiturage existe au sein du PETR et mériterait d'être développé sur un secteur peu desservi. Ce service ne dessert que deux communes du PLUi, Illtal et Waldighoffen. Nous recommandons de prendre en compte les prescriptions du SCoT en matière covoiturage.

Nous notons avec satisfaction qu'un service de transport à la demande existe pour les personnes âgées (+ de 75 ans) ou à mobilité réduite, ce service mériterait certainement d'être amélioré et renforcé.

Dans son PADD le PLUi Ill et Gersbach se contente de :

« Renforcer le maillage des pistes cyclables entre les communes du secteur Ill et Gersbach et développer les liaisons avec les pôles périphériques, notamment d'Altkirch et de Saint-Louis », ce qui ne répond que partiellement aux prescriptions du SCoT, dans la mesure où nous relevons que dans ses documents graphiques le projet du PLUi ne prévoit aucune réservation foncière pour la création de pistes cyclables fonctionnelles afin d'assurer une desserte sécurisée entre communes (Prescription n°23 du SCoT).

1.10 Les activités économiques

Le nombre d'exploitation agricole est en baisse et il est conforme à la tendance nationale. Par contre, la SAU est quasiment stable, ce qui conforte également la tendance à la concentration du capital foncier. L'activité agricole reste dynamique sur la majorité des communes du territoire. L'occupation du sol du Sundgau révèle une nette domination des labours (blé, maïs) avec une

forte augmentation de la maïsiculture et une régression progressive des prairies permanentes (aux effets abordés dans les différents chapitres des présentes conclusions). Trois AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne) sont recensées et le PATR devrait être un outil de (re) transformation des pratiques agricoles en cohérence avec les enjeux d'aujourd'hui clairement identifiés.

Les emplois sur le territoire sont en baisse et se concentrent essentiellement sur Waldighoffen, Roppentzwiller, Durmenach et Illtal. Il faut noter que la fermeture d'une usine à Roppentzwiller a engendré la perte de 90 emplois sur le secteur.

L'activité touristique dans ce secteur du Sundgau semble se développer, puisqu'on relève 1 chambre d'hôtes à Waldighoffen et huit gîtes et meublés répartis sur 4 communes, pour une capacité de d'hébergement de 76 personnes.

2 Forme du dossier

Bien que le document a besoin d'être amélioré dans sa forme, il n'en demeure pas moins qu'il est difficilement abordable pour des personnes n'ayant pas de compétences en urbanisme, dans sa partie règlementaire entre autres. Ce dossier n'est pas un cas isolé, comme bon nombre de document destiné à l'usage des citoyens et de leurs représentants.

Il n'en demeure pas moins que le dossier comprend toutes les pièces nécessaires et légales.

Le PLUi est un projet de territoire partagé mais en réalité, « l'esprit de clocher » persiste et c'est normal notamment auprès des citoyens. Une lecture communale est donc nécessaire tout en la liant aux grands enjeux d'un territoire large, cohérent et équilibré, permettant une mutualisation des moyens et des compétences et exprimant la solidarité entre les historiques entités.

Le PLUi doit faire apparaître l'intérêt général et la préservation du bien commun grâce au développement durable et permettre ainsi un cadre de vie soutenable par la déclinaison des différentes phases opérationnelles.

Afin de rendre le dossier plus aisément lisible et eu égard à l'intérêt individuel des particuliers et des collectivités, nous pensons qu'à l'avenir un dossier d'une telle ampleur pourrait comprendre le traitement des études, commune par commune.

Sur le thème de l'amélioration de la forme du dossier, nous n'y reviendrons pas dans le corps des conclusions et nous invitons les lecteurs à se reporter en annexe au mémoire en réponse traité par la CE.

3 Précisions administratives

A la fin de son travail d'analyse et au stade de sa rédaction des conclusions, la commission d'enquête a décidé de reprendre en lecture plus affinée, les avis des différentes instances administratives et PPA. Elle en propose la synthèse ci-dessous.

3.1.1 MRAE

L'AE relève que le nouveau projet de PLUi a baissé son objectif d'accroissement de la population, ramenant les besoins de logements à 865 d'ici 2036. Sur cette base le développement urbain, s'étendra sur 26 ha pour la création de 513 logements et les 352 logements restant serait à prévoir en termes de densification des zones urbanisées existantes. Il est à noter que 23% de la surface créée sont classés en zone 2AU.

L'AE estime que malgré la prise en compte d'une diminution de l'évolution démographique, celle-ci est encore largement surestimée et la consommation d'espaces associée encore trop importante et en contradiction avec les objectifs nationaux et régionaux et recommande de ce fait de limiter la consommation foncière et l'artificialisation des sols.

L'AE relève une différence entre le taux de rétention foncière de 50% pris en compte et celui fixé par le PADD à 30%.

L'AE recommande :

- De reclasser en zone 2AU les secteurs 1AU ouverts à l'urbanisation non raccordés au réseau d'assainissement ou si celui-ci à une capacité insuffisante, dans l'attente de la réalisation des travaux.
- A supprimer les surfaces en extension urbaine futures 2AU compte tenu du potentiel dont le territoire dispose en densification et de les reclasser en zones A ou N et d'avoir pour objectif une diminution de 50% la consommation foncière
- De compléter le dossier avec un bilan de l'occupation des zones d'activités déjà existantes et leur rythme de remplissage et présenter les possibilités de densification
- Préciser les possibilités de requalification de friches industrielles ou commerciales, tout en indiquant leur localisation, les éventuelles pollutions des sites et leur destination envisagée
- De compléter le zonage du PLUi par la localisation de l'ensemble des zones humides et renforcer la protection d'éléments supports de la biodiversité avec la protection renforcée inscrite à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Confirmer l'absence d'aléa moyen et fort de retrait de gonflement des argiles sur les secteurs ouverts à l'urbanisation et à défaut, définir les prescriptions associées dans le règlement écrit, d'éviter les nouvelles constructions dans des secteurs pouvant être concernés par ces aléas et de prendre des mesures en amont afin de limiter et éviter les conséquences de ces risques.
- D'analyser les incidences environnementales en matière de qualité de l'air, d'émissions de GES et de développement des ER et définir des mesures permettant de les optimiser.
- De se mettre en conformité avec les préconisations du SCOT concernant la production minimale de logements collectifs et de justifier le respect des enveloppes foncières définies dans le SCOT pour chaque commune
- De ce mettre à jour avec le nouveau SDAGE approuvé le 18 mars 2022
- De ce mettre à jour avec le SRADDET à la première révision du PLUi, notamment dans les règles n°8 « Préservation /restauration de la trame verte et bleue », n°9 « Préservation des zones humides », n°16 « Sobriété foncière », n°17 « Optimisation du potentiel foncier mobilisable », n°22 « Optimiser la production de logements »
- D'intégrer les ZNIEFF ayant des caractéristiques humides et une valeur patrimoniale dans la protection dédiée aux ripisylves
- De rendre inconstructible le sous-secteur Ach situé à Illtal
- De confirmer ou de préciser dans le règlement l'absence d'aléa moyen et fort de retrait-gonflement des argiles sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

- De localiser et compléter les données et informations concernant l'ensemble des sites anthropiques et des nuisances, au regard des zones à urbaniser et de justifier leur évitement
- De préciser les mesures prises par le PLUi pour contribuer à un retour d'un bon état écologique des masses d'eau du territoire et de ses captages, et de mettre en place une gestion des ressources en eau à long terme pour répondre à tous les usages
- D'insérer des dispositions concrètes dans le règlement et OAP sectorielles concernant la gestion intégrée des eaux pluviales qui favorise leur infiltration
- De localiser et tracer la trame orange des pistes cyclables fonctionnelles
- De localiser et tracer les secteurs d'urbanisation privilégiée prévus sur le tracé de la future liaison du BHNS et de localiser les futurs arrêts
- De compléter le dossier avec des valeurs de départ et de résultats dans les indicateurs de suivi ainsi que les sources de données nécessaires et le rythme d'actualisation des indicateurs
- De compléter les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLUi

3.1.2 DDT

La DDT estime que les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces doivent concerner tous les usages, y compris l'activité économique.

Elle constate que l'agglomération de Waldighoffen dispose d'un assainissement non conforme au titre de la directive des eaux résiduaires urbaines (DERU) et concernée par le contentieux européen. Le PLUi prévoit des zones d'extension qui aggraveront les désordres ayant conduit à la non-conformité.

La DDT propose de reclasser des zones 1AU en zone 2AU, dans les communes qui disposent de réseaux en capacité insuffisante pour desservir, le temps que les travaux de mise à niveaux soient réalisés.

La DDT déplore le manque d'études spécifiques permettant de préciser l'aléa coulées d'eaux boueuses de manière plus scientifiques et non pas en s'appuyant sur les événements passés et en concertation avec les élus. Ces études permettraient de définir de réelles mesures adaptées à la cause et aux conséquences.

Risque de coulées de boue aggravé par l'imperméabilisation des sols et la gestion des eaux pluviales. A ce titre la DDT demande que les OAP, doivent être renforcées et porter cette gestion intégrée et ne pas simplement indiquer que les dispositifs de gestion des eaux pluviales doivent être prévus.

Concernant l'habitat, la DDT considère que le SCOT n'est pas respecté car ne figure pas dans les règlements écrits et graphiques, les répartitions des taux de logements collectifs, intermédiaires et individuels par commune.

3.1.3 UDAP

Emet un avis favorable au PLUi.

Emet un avis favorable au PDA. Avec les recommandations suivantes :

-Identifier le périmètre de protection de Durmenach en créant un sous-secteur Uap.

-Préciser les aspects réglementaires de ce sous-secteur par des prescriptions spécifiques notamment sur :

- La teinte des façades
- Le type de tuiles en termes de couleurs et de format
- Le recours aux procédés d'énergie renouvelable tels que les capteurs solaires et l'isolation thermique extérieure.

Emet un avis favorable au PDA. Avec les réserves suivantes :

- Il est demandé de renforcer les règles de protection du patrimoine et de mise en valeur du cadre de vie en rendant éligible à l'article L151-19 du code de l'urbanisme un nombre plus important de constructions remarquables et en renforçant les règles qui encadrent la réhabilitation du bâti existant et l'intégration de constructions neuves.
- Concernant le secteur Uap de Durmenach, il est demandé d'intégrer dans le règlement les clauses citées dans l'avis du 21.06.2022, afin d'encadrer le devenir de ce secteur protégé soumis à l'accord de l'architecte des bâtiments de France

3.1.4 ARS

Emet un avis favorable, sous réserve de l'annexion des arrêtés préfectoraux de DUP.

3.1.5 RTE

RTE demande que certaines précisions concernant leurs ouvrages soient pris en compte dans les différents documents du PLUi afin d'informer exactement le public.

3.1.6 Agricultures et Territoires (chambre d'agriculture d'Alsace)

La Chambre d'agriculture émet un avis réservé sur la consommation foncière et sera réputé favorable sous réserve de :

- Réévaluer à la baisse les extensions en zone U, en particulier celles provenant de zone 1AU classées dans le PLUi arrêté en 2019.
- Revoir à la baisse l'intégration de certaines zones 2AU dans le PLUi arrêté de 2019 en zone 1AU du présent PLUi arrêté.

La Chambre d'agriculture salue la concertation agricole qui a été faite, ainsi que la prise en compte des modifications de zonage en zones agricoles en fonction du sol agricole qui avait été proposée dans la version arrêté du PLUi de 2019.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable en ce qui concerne le développement agricole.

La Chambre d'agriculture émet un avis défavorable sur la zone 2AU à vocation d'habitat, située dans la commune d'Illtal (Henflingen), car elle est implantée dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation d'élevage.

La Chambre d'agriculture émet notamment les remarques suivantes :

- La consommation foncière pourrait être moins importante
- Revoir à la baisse les extensions en zone U
- Au regard de l'évolution de la population, et des infrastructures concernant l'assainissement, que soit revue à la baisse l'intégration des zones 2AU en 1AU

- Que la mise en œuvre des OAP favorisent des formes urbaines plus compactes et moins consommatrice de foncier
- Que la réalisation d'aménagements spécifiques liés aux coulées de boues, doit être faite en associant la profession agricole
- Que soit mieux identifiés l'ensemble des bâtiments d'élevage répertoriés en ICPE et RSD (par une différence de symbole).
- Demande que sur la commune d'Illtal une zone Ach, soit classée en zone Aa

3.1.7 CEA Collectivité européenne Alsace

La CEA émet un avis favorable, avec la demande de mise à jour :

- Des OAP concernant les accès sur les routes départementales
- La mise à jour du rapport de présentation partie 1, concernant le classement de la RD 9b, ainsi que les conséquences sur le recul imposé pour les nouvelles constructions.

3.1.8 INAO Institut National de l'Origine et de la Qualité.

L'INAO indique que le dossier de PLUi n'a pas d'incidence directe sur les AOC et les IGP concernées, mais l'INAO fait remarquer le PLUi ouvre à l'urbanisation certaines zones agricoles constituées principalement de prairies ou zones boisées. Cette ouverture pourrait continuer à aggraver le manque d'enherbement dans certaines communes qui sont dans l'AOC « Munster » et par la même occasion empêcher de nouveaux opérateurs à produire sous SIQO.

3.1.9 CDPENAF Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin

Avis favorable, sous réserve de supprimer le point 12 de l'article 1.2.A du règlement considérant qu'il n'est pas en adéquation avec le développement agricole et la liberté d'entreprendre.

Et avec les recommandations suivantes :

- Permettre les nouvelles installations ou reprises éventuelles en adaptant les règles de constructibilité en zone agricole, en actualisant l'étude agricole et en justifiant le choix des restrictions de constructibilité.
- Mener une réflexion sur la rédaction du règlement pour le STECAL NI (karting) pour permettre les systèmes anti-bruit sans autoriser de bâtiments ou autre.

3.1.10 PETR Pays du Sundgau (Pôle d'Equilibre Territorial et rural)

Le PETR Pays du Sundgau émet un avis favorable, et salue la pris en compte de :

- L'objectif de croissance démographique
- L'objectif de densité plancher de logements à l'hectare par commune
- La réduction de la consommation foncière d'environ 13 ha.

Le PETR souhaite néanmoins apporter les observations et recommandations suivantes :

- Diversifier la typologie des nouveaux logements
- La pertinence de la mise en œuvre d'une carte de localisation des dents creuses avec les surfaces associées
- Aurait aimé qu'une discussion soit réalisée avant la publication de la mise à jour du T0

- Pourquoi avoir intégré une zone Ue à Durmenach, alors que cette zone n'avait pas fait l'objet d'échanges. La création de cette zone pourrait trouver un pendant en termes de sobriété foncière en augmentant la part des logements intermédiaires et collectifs sur tout ou partie de la commune.

Les Communes ayant émis un avis favorable aux orientations d'aménagement et programmation ainsi qu'aux dispositions du règlement du PLUi sont les suivantes :

- Commune de Durmenach
- Commune de Roppentzwiller
- Commune de Ruederbach
- Commune de Steinsoultz
- Commune de Werentzhouse

Les Communes ayant émis un avis défavorable aux orientations d'aménagement et programmation ainsi qu'aux dispositions du règlement du PLUi sont les suivantes :

- Commune de Waldidghoffen

Refus formulés sur la base du non maintien d'une zone AU dans le secteur de la rue du Vignoble, représentant 0.85ha, à noter qu'un des élus est concerné par ce secteur.

Les Communes n'ayant pas répondu, leur avis est réputé favorable. Il s'agit des Communes suivantes :

- Commune d'Illtal
- Commune de Muespach
- Commune de Muespach-le-Haut.

4 Concertation, communication et information

Nous ne traitons pas dans cette partie la publicité légale qui fait l'objet d'un chapitre complet dans le rapport.

La concertation dont le bilan figure au dossier d'enquête a été menée sérieusement. Entre 2019 et 2022, période de remaniement du dossier suite à l'avis défavorable des services de l'Etat et du contexte particulier (COVID), nous n'avons pas connaissance de nouvelle réunion de concertation. Nombre de citoyen, bien que le bilan de la concertation précédente fût disponible, n'aurait pas pris connaissance des réponses aux observations. L'enquête publique a permis à certains citoyens de prendre connaissance des réponses que la CCS a formulées lors des phases de concertation.

Il semble également et à juste titre que la nécessité pour l'autorité de faire aboutir ce PLUi soit prioritaire. Ce PLUi permet d'une part de s'inscrire dans une première étape de la loi Climat et Résilience et de fédérer tous les efforts à tous les niveaux des préoccupations environnementales et de donner un premier cadre général indispensable pour éviter l'étalement urbain et ses conséquences sans perdre de temps. La projection imminente d'une révision devra permettre

d'approfondir et de s'emparer des différentes remarques des experts et des conclusions de l'EP, qui ne pourront être prise en compte dès aujourd'hui sans modifier l'économie du projet et rendre caduc ce projet de PLUi.

Comme nous l'avons souligné dans le rapport, ce sont essentiellement des préoccupations d'ordre privées (spéculation sur la constructibilité des propriétés) qui ont déplacé le public. Aussi, la commission a tenté une approche pédagogique des grands objectifs du PLUi à l'occasion de tous les échanges avec les citoyens.

5 Fond du dossier et thèmes abordés

Enjeux sur l'écosystème et donc du cadre de vie à court, moyen et long termes

La commission a conscience des enjeux colossaux notamment liés au réchauffement climatique trop rapide. L'origine de ce grave phénomène est essentiellement due à l'anthropie, autrement dit les activités humaines.

5.1 La consommation foncière

La consommation foncière liée à l'étalement urbain galopant a pour conséquence :

- L'imperméabilisation (autour des maisons : garage, piscine et espace minéral)
- Augmentation des infrastructures viaires : création de route et de stationnement et par conséquent artificialisation (méthodes actuelles d'ingénierie de terrassement et de travaux publics)
- La déviation par moyen artificiel des écoulements souterrains et superficiels des eaux
- La perte de terre agricole et naturel, donc par conséquent de production alimentaire locale
- Et bien d'autres effets.

Le PLUi permet d'envisager les projets de développement du territoire en minimisant les effets négatifs sur les écosystèmes tout en comblant à minima les besoins primaires et secondaires des habitants.

A cet effet, la commission a pris en compte toutes les demandes formulées pendant l'EP concernant la modification des surfaces constructibles y compris abri de voiture, garage, piscine et autres.

Aussi, s'agissant du respect des enveloppes foncières, de la cohérence réglementaire et au document supra-communautaire, T0, Scott, la commission ne reviendra pas sur les réponses de la CCS mais s'interroge encore sur certains cas particuliers qui font l'objet de rubrique dans les présentes conclusions. Ces constatations ont également été faites par la chambre d'agriculture dans son avis.

Voir en annexe, le tableau de synthèse comprenant les questions des citoyens et de la commission, la réponse de la CCS et l'avis de la CE pour chaque contribution.

Pour conclure, ce PLUi ainsi présenté, à l'étude depuis de nombreuses années doit permettre d'ores et déjà de s'inscrire en amont de la loi climat et résilience.

- Conservation des terres agricoles (professionnels ou non),
- Lutter contre l'étalement urbain (potentiel dents creuses et habitations non occupées)

- Tenir compte des prévisions démographiques plutôt à la stagnation voire à la baisse au niveau de la grande région, etc.

5.2 Agriculture

La ressource en eau du territoire est omniprésente. Les modes cultureux et les évolutions de l'occupation des sols (pertes des bois, des prairies permanentes et des vergers concomitamment à l'extension urbaine) ont rendu fragiles les sols, modifié les réseaux hydrographiques et la qualité des eaux.

La commission souhaite connaître la politique des collectivités pour pallier ces risques, sécuriser (voire retrouver) la qualité alimentaire et de la ressource en eau

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant l'eau potable la principale interrogation se situe au niveau de la présence de pesticides interdits depuis 2000 à la vente. Dans ce cas l'eau est traitée ou le captage est fermé. L'eau en quantité suffisante est assurée par un achat d'eau auprès d'une collectivité voisine. La mission eau assure le travail auprès des agriculteurs pour retrouver la qualité d'eau adéquate à une réouverture des captages fermés mais ne pourra agir sur les molécules non utilisées mais encore présentes dans le sol en raison d'usages antérieurs (avant 2000). Le travail préventif permet de ne pas voir apparaître d'autres molécules et de ne pas voir augmenter les quantités de nitrates.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse. Le travail engagé mériterait un tableau de suivi et une évaluation annuelle **à communiquer**.

Par ailleurs, il n'est plus à démontrer que certaines pratiques culturales ont des effets négatifs sur le débit des eaux et l'érosion des sols. La commission sait que des efforts pédagogiques, des essais avec la participation des agriculteurs et les autres acteurs de la filière sont en cours d'élaboration (MAE – Mesures Agro-Environnementales- par exemple) mais il faut poursuivre ces actions de manière renforcée.

5.3 Eau et assainissement

Les réseaux AEP et d'assainissement sont encore loin d'être satisfaisants sur ce territoire. Il manque encore beaucoup de réseaux séparatifs, voire unitaires. Dans la plupart des communes, certains quartiers sont soumis à la mise en œuvre d'un système indépendant, alors que d'autres quartiers disposent d'un raccordement séparatif sur le réseau public.

Quelle est la politique opérationnelle dans un avenir proche? La CCS peut-elle indiquer un calendrier de mise en œuvre.

Réponse du maître d'ouvrage :

Réseaux d'eau potable suffisants hors zones d'extension.

Le calendrier de réalisation de la mise en séparatif du réseau est réalisé en fonction du schéma directeur avec une programmation annuelle basée sur la présence des zones d'extension urbaines pour que les eaux usées de ces futurs zones rejoignent la station d'épuration et les eaux pluviales rejoignent le milieu naturel. Les extensions à réaliser en plus du programme initial seront à la charge des aménageurs. Le programme de travaux se trouve en annexes sanitaires du dossier de PLUi.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

Le traitement des eaux usées et de surfaces, est **un enjeu crucial** sur ce territoire. Il est urgent que la planification sur les communes passe en phase opérationnelle comme le précise le tableau de la note technique en page 2. En effet, le programme fait apparaître beaucoup de projets de mise à niveau encore en phase d'études. Ces constatations ont également été faites par la DDT dans son avis. Ces constatations ont également été faites par certains PPA et par la MRAe ; leur avis dans lesquels ils proposent même de déplacer certaines zones 1AU en 2AU le temps que les travaux d'assainissement soient réalisés. Certains secteurs étant déjà en sous capacité de fonctionnement au stade d'urbanisation actuelle et qui seraient aggravés par l'ouverture immédiate de ces zones 1AU.

5.4 Inondation et coulée de boue

Aucune mesure n'est prise pour limiter l'imperméabilisation des sols en zones urbanisables et urbanisées. Ni dans le règlement du PLUi, ni dans les attentes que l'on pourrait avoir dans les nouvelles zones 1AU définies dans les OAP.

L'enjeu de l'eau est très fort sur ce territoire : l'occupation des sols et les modes culturels sur les parties sommitales, les bois, les vergers, les prairies permanentes sont nécessaires au maintien, voire à la reconquête de la qualité des eaux (pouvoir naturel de filtration des sols) mais aussi à la sécurité publique grâce à la régulation naturelle des débits.

L'urbanisation doit prendre en compte cet état de fait. Aussi, est-il pertinent de palier les qualités naturelles des sols et des débits par la construction fort coûteuse ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Contrairement à ce qui est affirmé, le règlement intègre plusieurs dispositions en faveur de la limitation de l'imperméabilisation des sols

En zone UB par exemple, les dispositions suivantes s'appliquent :

- Les surfaces libres non affectées aux constructions, accès et stationnements doivent être plantées ou aménagées et entretenues. *(Les espaces plantés sont généralement perméables aux eaux pluviales – cela peut être précisé si besoin dans le règlement)*

Avis de la CE :

La CE, ne revient pas sur le principe des espaces plantés, mais aurait aimé que soit pris en compte **le traitement des accès et des stationnements, qui sont souvent traités en surface imperméables.**

Réponse du maître d'ouvrage (suite)

- Pour toute opération entraînant la création de logements, au moins 30% de la surface du terrain de l'opération doit être plantée en pleine terre. Les aires de stationnement végétalisées sont comptabilisées dans cette surface mais pas les toitures végétalisées. Cette obligation peut être réduite à 20% pour des terrains d'une superficie inférieure à 4 ares. *(Cette disposition implique l'absence d'imperméabilisation d'une partie importante du terrain)*

Des dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales sont également intégrées.

Concernant l'occupation végétale du sol, le PLU peut préserver des boisements ou des haies mais il ne peut pas imposer aux exploitants un mode de culture. Ces choses sont généralement planifiées entre les communes, les

exploitants et la chambre d'agriculture mais toujours sur la base du volontariat de l'exploitant. La CCS et les élus locaux sont au fait de l'enjeu et impliqués dans la recherche de solutions autres que les bassins de rétention.

Avis de la CE :

Compte tenu de la topographie des communes, très souvent sujettes à des coulées de boues et des inondations pour des raisons anthropiques, la CE aurait imaginé des règles plus strictes, pour conserver le maximum de perméabilité des sols (Règlement adapté, et contrôle strict à l'instruction des PA et PC et vérification en cours de construction et en fin in situ).

Nous recommandons d'intégrer un maximum de dispositions ambitieuses dans les règlements comme le suggère la littérature de la loi Alur.

Le mode de gestion des eaux de pluie est très vague et laissé à une simple appréciation. La DDT et la MRAe déplorent à ce titre le manque d'études spécifiques sur les coulées de boues, qui ne sont à ce jour relevées sur la base d'évènements passés et en concertation avec les élus.

Par ailleurs, il n'est plus à démontrer que l'occupation des sols en lien avec les activités agricoles ou non et l'urbanisation a des effets sur le débit et la qualité des eaux. Alors pourquoi sacrifier tant de budget, d'énergie fossiles et de modification des biotopes avec des installations artificielles faisant l'objet des emplacements réservés ?

Le rétablissement des zones tampons occupées par des prairies permanentes, des bois et des verges permettent naturellement :

- de palier les risques de coulée de boues et d'inondation,
- de maintenir voire de rétablir la biodiversité
- favoriser une zone de fraîcheur pendant les périodes de canicule
- de garantir un assainissement naturel minimal des eaux (hors politique de diminution/suppression phytosanitaire).

5.5 Bois, classés ou non

Les enjeux liés à la présence permanente des bois et vergers ne sont plus à démontrer. Il est impératif de les préserver voire de les réhabiliter notamment lorsqu'ils se situent en amont des zones urbaines à fortiori lorsqu'il y a dénivelé et qu'au-dessus de ces espaces boisés, il existe des cultures intensives laissant les sols nus une partie de l'année (8 mois).

Un certain nombre de citoyens s'inquiètent des coupes de bois voire de déforestation à juste titre.

En exemple, dans la commune de Muespach, une grande zone de bois classée située au Nord Est a été transformée en zone urbanisée.

La commission s'interroge sur la politique en la matière, tout en ayant conscience du pouvoir de police limité de la collectivité et qui relèverait plutôt des services de l'Etat.

Quelles sont les mesures que la CCS souhaite mettre en œuvre pour limiter ces coupes, préserver ces biotopes voire déployer une campagne sur le sujet ?

Nous avons pu noter également que dans la commune de Muespach, dans 2 zones N bois classé au Nord-Est : une partie du bois classé n'existe plus au profit de 2 lotissements

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le projet de PLUi, des espaces boisés ont été mis en place sur de nombreux boisements isolés non couverts par le régime forestier. Hélas tant que le PLUi n'est pas en vigueur les propriétaires peuvent réaliser des déboisements.

Dans le cadre de l'élaboration prochaine des 3 PLUi de secteurs qui vont couvrir à terme le territoire, une uniformisation des protections sera réalisée. Elles seront probablement revue sur ce territoire.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

La CE comprend la difficulté des communes à gérer ce type de problème lorsqu'elles n'ont pas de document d'urbanisme et qu'elles sont au RNU. La CE ne peut qu'encourager l'ensemble des collectivités locales à poursuivre la pédagogie et la communication sur les enjeux écosystémiques des boisements.

Nous recommandons de renforcer et/ou de mettre en œuvre une **politique en d'encouragement à créer, valoriser et préserver ces zones voire de formuler des injonctions dans les règlements et OAP des zones, car il s'agit en majorité de comportement individuel.**

5.6 Entreprise horticole DREXLER à Durmenach et autres activités agricoles

L'entreprise horticole exploite des terrains en faire valoir direct et indirect sur plus de la moitié de la zone 1AU ! Il est pour le moins surprenant que cet état de fait n'ait pas été pris en compte. Les facteurs de production sont composés de plantations pérennes aussi une entreprise horticole/arboricole fonctionne pour le moins à long terme.

La commission demande à la CCS des explications à ce sujet et des décisions.

Le tableau de synthèse présente d'autres problématiques liées à l'activité agricole, il est nécessaire de les traiter avec soin pour remplir les grands objectifs du territoire.

Réponse du maître d'ouvrage : *A ce stade de la procédure la suppression de l'intégralité d'une zone 1AU remettrait en cause l'économie générale du PLUi et ne peut être envisagé sans reprendre l'ensemble de la procédure. Le projet de développement de la zone 1AU est connu du pétitionnaire et a été présenté à la population depuis plusieurs années sans véritable opposition. Une zone 1AU était déjà prévue sur ce terrain dès 2018, avant que le pétitionnaire n'ait repris cette activité ! Une collectivité doit-elle systématiquement faire évoluer son PLUi au regard du projet d'un particulier ? La notion d'intérêt général doit rester prioritaire et ce secteur est le plus adapté à la construction selon de nombreux critères.*

Il est par ailleurs impossible de changer l'ensemble du projet de développement de la commune à quelques semaines de l'approbation du PLUi engageant par ailleurs 8 autres communes.

Néanmoins, le classement en zone 1AU n'impose pas au propriétaire d'arrêter son activité, ni de vendre son terrain à un aménageur.

Le PLUi va être mis en révision dès cette année pour intégrer 3 nouvelles communes, aussi, le projet de développement de Durmenach pourra être revu et concerté sur ce point particulier. Il est d'ailleurs tout à fait envisageable qu'en cas de réaménagement de la zone, le terrain puisse être échangé pour être replacé plus près des bâtiments horticoles situés sur la parcelle 390. Une telle localisation pourrait permettre de réaliser le lotissement tout en maintenant une activité horticole. Ou alors un reclassement en A peut s'envisager si aucune solution acceptable n'est trouvée.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse. Toutefois, elle propose de prioriser l'OAP de l'autre zone 1AU, un peu plus au Nord, comme première zone à développer, sans modifier l'économie générale du PLUi. Ainsi sera sécurisé l'activité agricole, le temps de la révision du PLUi. **Il est urgent de sécuriser cette activité agricole qui satisfait en local, les besoins primaires.**

Ce n'est pas tous les jours qu'une entreprise agricole fait jour et il est tout de même surprenant que les nombreuses démarches dans ce cadre, la presse, etc. n'ont pas mis la puce à l'oreille des acteurs du territoire.

A minima, nous proposons à la CCS de profiter de la révision du PLUi pour passer la zone en **2AU**.

5.7 PAE

Il est surprenant que la seule commune qui dispose d'un P.A.E. à savoir Waldighoffen, réalise une zone IAU à cheval sur une partie du P.A.E. Comment peut être géré une opération d'aménagement d'ensemble qui fait l'objet d'une OAP, avec la partie qui couverte par un P.A.E. plus ancien (taxe d'aménagement) ? Comment peut-être organisée de manière urbaine une telle zone ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. réponse à Litzler Laurent. Une partie est en PAE et le reste en zone de PVR.

A moins qu'il ne s'agisse d'un autre secteur. La demande ne précise pas de quelle zone 1AU il s'agit sachant que le cas Litzler concerne des zones U...

La superposition de plusieurs formes de taxes n'a pas d'impact spécifique sur l'aménagement de ma zone. Elle impliquera des participations différentes de la part des futurs habitants du lotissement.

Avis de la CE :

La CE a pris la peine de vérifier et comparer les emprises 1AU et PAE, sur Waldighoffen. Une seule se trouve en zone 1AU sur les 3 PAE ; celle qui concerne l'OAP rue de l'Artisanat. Il eut été pertinent de faire état de cette superposition sur un document, dans les OAP peut-être ?

5.8 CU

Comment traiter les CU en cours de validité ?

Notamment, Steinsoultz, Muespach ? A vérifier dans registre

Réponse du maître d'ouvrage :

Les CU opérationnels en cours de validité sont intégrés en zone constructible adaptée sauf s'ils entrent dans le cadre d'un potentiel sursis à statuer. La délivrance de CU dans les communes soumises au RNU pour des terrains très profonds pose de gros soucis et est d'autant plus déplorable qu'ils sont délivrés par l'Etat. Le même Etat qui demande de limiter la consommation d'espace et de rester au sein des espaces urbanisés.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse, **qui conforte l'urgence de disposer d'un document d'urbanisme opposable.**

5.9 Bâtis à cheval sur 2 et 3 zones différentes donc de règlements différents

Dans la Commune de Roppentzwiller 2 maisons sont situées à l'intersection de 2, voire 3 zones différentes. A l'Ouest du plan graphique, l'une est située sur les zones AC, Ua et Aa. L'autre est située sur les zones Ub et Aa. Cette erreur graphique est à corriger.

Réponse du maître d'ouvrage :

Un ajustement pourra être réalisé. Néanmoins le zonage est le même dans le PLU en vigueur dans la commune. Le problème ne vient donc pas du zonage mais de la construction en elle-même !

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse et comprend que les zones seront modifiées autour du bâti.

5.10 Périmètre de réciprocité

Les périmètres de réciprocité ne sont pas à jour, ni dans un sens, ni dans l'autre. Il est primordial de mettre à jour systématiquement ces contraintes.

Réponse du maître d'ouvrage :

De quels périmètres de protection parle-t-on ?

Avis de la CE :

La CE souhaite préciser qu'il s'agit des périmètres de réciprocités, il s'agit d'une erreur de vocabulaire.

Un échange par mail a eu lieu avec le maître d'ouvrage et n'a pas fait l'objet d'une réponse, à ce jour.

S'agissant des périmètres de réciprocité : il est absolument important pour les professionnels de l'agriculture et pour les autres acteurs qu'il y ait **un porté à connaissance continuellement à jour** sur les documents d'urbanisme. Ces périmètres de 50 ou 100 m selon la nomenclature (ICPE et RSD) à laquelle sont attachés les activités agricole sont un minimum syndical pour le bien vivre ensemble et pour éviter le maximum d'écueil, qui existe, quand bien même, il y a connaissance de la proximité d'une activité agricole.

Par ailleurs, nous prenons note des modifications promises dans le cadre de projets agricoles connus du passage d'AA en AC. Nous invitons la CCS, dans le cadre de la révision, à réunir la profession pour identifier les projets imminents et/ou à court et moyen termes.

Il est important de noter que la Chambre d'agriculture a constaté qu'une zone 2AU prévue dans la commune d'Illtal est implantée dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation d'élevage.

5.11 OAP

5.11.1 OAP Thématique Habitat

Nous constatons que l'obligation de répartition du type d'habitat (individuel, collectif ou intermédiaire), se calcul sur l'ensemble du territoire et non par secteur de commune.

Réponse du maître d'ouvrage :

*La répartition des typologies d'habitat est une simple recommandation du SCoT. Le PLU n'a donc pas l'obligation d'être compatible avec celle-ci. Ce sont **les densités** qui sont des orientations à prendre en compte, ce que le PLUi fait. La CCS n'a pas souhaité imposer cette mixité pour chaque zone mais elle a tout de même tenu à mentionner cet objectif global pour sensibiliser les habitants et surtout les porteurs de projet sur cette recommandation du SCoT.*

L'OAP thématique habitat ne sera donc pas plus développée. Elle est d'ailleurs généralement absente des PLU/PLUi du secteur.

Ces éléments seront revus dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLUi sur ce secteur et en fonction de la révision du SCoT à venir.

Avis de la CE :

La CE comprend bien que le SCoT est un document d'orientation générale, que les recommandations du SCoT ne sont pas opposables, mais il semble que **rien n'empêche les collectivités d'établir des règles opposables, tels que les typologies d'habitat** au niveau des zones d'aménagements 1AU. La CE recommande à la collectivité de respecter les principes **de mixité sociale inscrits dans les différents textes depuis la loi SRU.**

La CE prend acte que ces éléments seront revus et améliorés lors de la prochaine révision.

En outre, la mixité sociale permettrait peut-être d'amoindrir la spéculation foncière et l'augmentation galopante des prix à la construction qui est un frein à l'installation des personnes ne travaillant pas outre Rhin.

- Comment se fait le suivi de cette attente ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Dans le cadre du bilan du PLUi et de l'étude de la consommation d'espace qui sera réalisée lors de l'élaboration du nouveau PLUi, qui sera engagée dès cette année.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

- Quel est le pourcentage attendu ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Cf. DOO du SCoT p.23. Néanmoins, plus que la mixité, l'important est d'atteindre les densités fixées par le SCoT et qui elles sont opposables.

Avis de la CE :

Page 23 du SCoT : « Pour répondre aux objectifs d'une limitation de l'étalement urbain et d'une optimisation du tissu urbain, la part réservée à des typologies bâties moins consommatrices de foncier devra être plus importante dans les opérations d'aménagement, permettant également de tendre vers une plus grande diversité dans la typologie du parc de logements et la préservation d'espaces naturels. Des formes intermédiaires d'habitat telles que des petits collectifs, de l'individuel groupé ou des formes d'habitat individuel dense (maison de ville) devront être développées dans les opérations d'aménagement pour mieux concilier réponse aux besoins des populations et optimisation du foncier. »

Le DOO du SCoT, ne parle pas que de densité, mais également de typologie de l'habitat, tel que des petits collectifs, maisons groupées et habitats intermédiaires. Cet objectif du DOO n'apparaît pas, ou très peu dans les OAP et **devrait être mis en œuvre dans la révision du PLUi à venir.**

- Si la mixité n'est pas appliquée, y a-t-il des pénalités ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Un permis d'aménager qui ne prévoirait aucune mixité sur une grande zone dans des communes (notamment du pôle complémentaires) pourrait être refusé sur motif de non-respect de l'OAP habitat.

Avis de la CE :

Dans l'exemple de l'OAP de la zone 1AUa, de 1,57ha (page 29 OAP) rue de l'Artisanat de Waldighoffen, la densité de 25 logements/ha correspond bien au DOO du SCoT, ce qui permet de construire de continuer à reproduire de l'habitat individuel sur des lots de 4,2a en moyenne /logement. Aucune indication n'est donnée dans les OAP, concernant un habitat différent et plus adapté aux économies foncières. **A quoi sert de noter des objectifs généraux du PADD, en termes de mixité sociale et générationnelle si'ils ne sont pas traduits dans les OAP ?**

- Pouvez-vous quantifier un objectif dans la diversité des logements ? Nombre de collectifs ? Nombre d'intermédiaires ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Ce n'est pas la volonté des élus. L'idée est de développer globalement la mixité sur le territoire de façon qualitative. Une trop grande précision pourrait bloquer des projets et conduire à une uniformisation de toutes les opérations.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse et renvoie vers la réponse ci-dessus.

La loi SRU et autres règlements s'y rapportant a du sens et semble bien renforcer l'intérêt général et le bien vivre ensemble, « faire société » comme on dit aujourd'hui. Voir également page 21.

La CE note que les élus ne souhaitent pas prendre part de manière claire à la mise en place d'une diversité dans la typologie de l'habitat de crainte d'une uniformisation de toutes les opérations. Alors qu'une réflexion en amont permettrait justement de diversifier les opérations, les enrichir et d'aller justement à l'encontre d'une uniformisation du pavillon individuel dévoreur de surfaces naturelles ou agricoles.

La mixité des typologies ne doit plus être considérée comme un point négatif dans une opération d'aménagement, mais comme nous le disions plus haut, un bien vivre ensemble avec une cohésion sociale qui s'inscrit dans l'intérêt général.

Bien que n'étant pas obligatoire dans les communes du territoire, le manque de logements sociaux (1% sur le territoire) est un frein à l'installation de jeunes actifs des villages, mais également au maintien dans le village des aînés qui ne peuvent plus assumer la charge d'une maison.

- Est-il possible d'être plus exhaustif dans les OAP ?

Réponse du maître d'ouvrage :

C'est possible mais pas voulu par les élus.

Avis de la CE :

La CE comprend la position des élus dans la situation actuelle, mais recommande néanmoins aux collectivités locales de mettre en œuvre des documents d'urbanisme plus précis et conformes à la réglementation en vigueur d'intérêt général et du bien commun.

La CE note que les élus ne souhaitent pas prendre part de manière claire à la mise en place d'une diversité dans la typologie de l'habitat de crainte d'une uniformisation de toutes les opérations. Alors qu'une réflexion en amont permettrait justement de diversifier les opérations, les enrichir et d'aller justement à l'encontre d'une uniformisation du pavillon individuel dévoreur de surfaces naturelles ou agricoles.

La mixité des typologies ne doit plus être considérée comme un point négatif dans une opération d'aménagement, mais comme nous le disions plus haut, un bien vivre ensemble avec une cohésion sociale qui s'inscrit dans l'intérêt général.

- Qu'elles orientations pourriez-vous prendre pour atteindre les objectifs ?
- Dans le document écrit des OAP, on constate que les secteurs IIAU et IAU ne sont pas différenciés. Il serait bon de les identifier.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les zones 2AU doivent être transformées en 1AU pour être urbanisables. Il n'y a pas d'intérêt à les distinguer.

Avis de la CE :

La CE précise que les OAP sont opposables aux tiers. Notamment les OAP de Waldighoffen page 27 Rue de Bâle, page 31 rue des Cigognes, page 33 rue des Vergers, les zones 2AU et 1AUa ne sont pas identifiées.

La CE demande que les OAP soient rectifiés en identifiant, les secteurs de ces pages.

D'autre part, dans l'OAP de Durmenach, il y a 2 secteurs 1AU dans la Frange urbaine Est, la surface totale des 2 secteurs est estimée à 4,78 ha, la CE demande d'indiquer la surface de chaque secteur.

- Pourquoi n'apparaît pas l'obligation de mettre des collectifs et logements intermédiaires dans les communes les plus importantes, comme Waldighoffen et Durmenach ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Les densités de 25 logements à l'hectare imposées par les OAP engendrent obligatoirement la production d'habitats collectifs ou intermédiaires. Une fois la voirie et les espaces verts réalisés, les surfaces cessibles sont trop faibles pour ne permettre de réaliser que de l'habitat individuel.

Avis de la CE :

La CE constate que la réponse apportée entre en contradiction avec les réponses précédentes. Le règlement écrit s'applique à la parcelle et doit permettre de réaliser un bâtiment conforme à celui-ci.

D'autre part, la CE a constaté que les OAP imposent uniquement des zones privilégiées à l'habitat collectif dans les communes les plus petites, de Steinsoultz et Ruederbach et Werentzhouse.

Tableau d'analyse sommaire de la programmation amont en termes de collectifs et intermédiaires

Nom	Commune	Collectif et Intermédiaire		Remarques supplémentaires
		O	N	
Rue du Vignoble	Werentzhouse	O		
Rue des Chênes	Werentzhouse		N	
Rue des Vergers	Waldighoffen		N	Manque la localisation IIAU et IAU
Rue des Cigognes	Waldighoffen		N	Manque la localisation IIAU et IAU
Rue de l'Artisanat	Waldighoffen		N	
Rue de Bâle	Waldighoffen		N	Manque la localisation IIAU et IAU Zones non découpées
Rue de Waldighoffen	Steinsoultz	O		
Frange urbaine nord	Ruederbach	O		
Rue Principale	Roppentzwiller		N	
Rue des Coteaux	Roppentzwiller		N	
Rue de la Diligence	Muespach le Haut	O	N	Couleur de zone idem à celle des collectifs/pas clair
Rue du clos des Vergers	Muespach le Haut		N	
Rue du Rail	Muespach		N	
Oberdorf rue du Durrenrain	Illtal		N	
Henflingen rue Principale	Illtal		N	Clarifier la règle de réciprocité agricole ?
Frange urbaine Est	Durmenach		N	

- L'OAP habitat, nous semble très léger avec peu d'objectifs de densification. En règle générale on peut constater que l'urbanisation existante est très aérée et que les nouvelles zones IAU, restent dans ce principe.

Réponse du maître d'ouvrage :

Il n'y avait aucune obligation pour la CCS de réaliser une OAP habitat, ni de prendre en compte cette simple recommandation du SCoT. Elle permet de sensibiliser les habitants et surtout les porteurs de projet sur cette recommandation du SCoT.

Par ailleurs, les densités minimales des zones AU des unités de proximités ont été majorées par rapport aux minimas du SCoT. Les zones d'urbanisation futures seront plus denses que ce que le SCoT prévoit.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse.

5.11.2 OAP Trames Verte et Bleue

Les trames V&B ne sont pas clairement identifiées sur les documents graphiques.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les trames vertes et bleues ne font pas partie des éléments devant figurer sur le règlement graphique du PLUi. Néanmoins, des éléments de cette TVB sont protégés au titre de l'article L.151-23 comme c'est le cas de la vallée de l'Ill, ses zones humides et ses boisements rivulaires.

En revanche, une cartographie de synthèse de la TVB pourra être ajoutée à l'OAP TVB pour faciliter l'application de ses dispositions.

Avis de la CE :

La CE prend acte de la réponse et pense que **la cartographie TVB est nécessaire, pour répondre aux interrogations de tous et à la pédagogie générale de tous les publics.**

Est-ce que la zone définie sur le règlement graphique L151-23 Type A et B couvre bien toute la trame V&B sur les documents graphiques ? Si non, comment respecter l'OAP trame V&B ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Certains boisements soumis au régime forestiers constituent des réservoirs de biodiversités au sein de la TVB. Le régime forestier constitue à lui-même une protection et une mesure de gestion forestière qui n'est pas compatible avec des protections telles que les EBC.

Avis de la CE :

La réponse ne convient pas à la CE.

Voir chapitre 1.7 L'occupation des sols

6 En conclusion

Bien qu'imparfait, ce PLUi est un premier pas permettant d'assurer une planification de l'aménagement du territoire en donnant un cadre juridique à toutes les communes, **en particulier celles qui sont encore au RNU et/ou, sur d'autres secteurs de la CCS, en carte communale).**

Nous considérons que pour répondre aux objectifs de la loi et en particulier de la loi « Climat et Résilience » l'évolution future de ce PLUi devra viser à assurer les conditions d'une **planification durable du territoire**, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (gestion économe de l'espace, gestion de l'eau et de son traitement, lutte contre l'artificialisation des sols).

7 Recommandations

1. Développer les OAP, de manières plus exhaustives et plus ambitieuses afin de limiter l'uniformisation du territoire dans :

- a. la diversification des typologies de l'habitat, afin d'offrir une plus grande densification.
2. Affiner le Règlement écrit dans :
 - a. la limitation de l'imperméabilisation des sols
 - b. la gestion des eaux pluviales
3. De prendre en compte toutes les mesures nécessaires afin de ne pas aggraver et fragiliser les réseaux d'assainissement existants et de poursuivre le programme de travaux de ceux-ci avant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation
4. De prendre en compte les attentes de la jeune entreprise horticole Drexler à Durmenach
5. Ne pas développer l'urbanisation de la zone de la rue du vignoble de Waldighoffen en raison des enjeux écologiques et du potentiel d'ouverture déjà existant sur cette commune.
6. De lutter activement contre la disparition des prairies permanentes, des vergers ainsi que des haies et autres boisements.

7.1 Précisions

Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA) sont accompagnés de recommandations qui corroborent l'analyse que nous avons faite de ce PLUi.

L'avis délibéré de la MR Ae sur le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du secteur Ill et Gersbach (68) porté par la communauté de communes du Sundgau comporte des recommandations rejoignant les interrogations que s'étaient faites la commission d'enquête après avoir étudié le dossier, visité les lieux et rencontré les communes, puis le public lors de permanences.

Rappel : L'avis de la MR Ae ne porte pas sur l'opportunité du plan ou du document mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document.

8 Avis

Au regard :

des points faibles,

- Un dossier à compléter et améliorer dans sa forme
- Des ambitions insuffisamment traduites dans le règlement
- Une consommation foncière encore sur estimée avec une ambition frileuse dans la diversification des typologies de l'habitat et de la mixité sociale peu affichée
- Un réseau d'assainissement insuffisant d'une part sur les zones urbanisées actuelles et de ce fait fragilisé d'autant plus avec les nouvelles zones 1AU et 2AU en prévisions

des points forts,

- Un document cadre nécessaire qui permet de sortir du RNU et de la Carte Communale
- Un grand état du diagnostic actuel et des premières mesures phares nécessaires permettant d'amorcer la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience
- Un document de base qui vise le développement durable des territoires et l'atteinte des objectifs des grandes lois transition, énergétique, biodiversité, climat et résilience, SRU, etc.
- La prise en compte de la biodiversité et de l'impact sur celle-ci

- La prise en compte des infrastructures et de la mobilité existante et des points à améliorer
- La prise en compte de la diminution de la consommation foncière
- La prise en compte d'un programme de travaux de mise à niveau de l'assainissement
- La prise en compte d'une révision imminente

la commission considère que le PLUi Ill & Gersbach de la Communauté des Communes du Sundgau présenté est nécessaire, doit être rapidement opérationnel, permettra de prendre en compte la loi Climat et Résilience et que la révision prévus devra être ambitieuse.

La révision envisagée dans la continuité de ce PLUi à l'étude depuis de nombreuses années permettra de poursuivre l'ambition d'un document vertueux et utile, participant aux différentes attentes d'un développement du territoire respectueux de l'environnement.

Aussi, je soussignée, Isabelle KEMPF, présidente de la commission d'enquête nommée par le tribunal administratif de Strasbourg, émet à la majorité des membres de la commission d'enquête,

un avis **FAVORABLE**

à l'approbation du PLUi du Sundgau et se permet d'insister vivement sur **les 6 recommandations**, les points faibles énumérés ci-dessus,

sous **les 3 réserves** suivantes :

1. Mettre à disposition du public de la commune un plan qui ne nécessite pas de se reporter du plan général
2. Mettre une priorité à l'ouverture des deux secteurs 1AU à Durmenach (cas Drexler)
3. Identifier les secteurs dans les graphiques des OAP

Pour faire valoir ce que de droit,

Le 30 janvier 2023

Les commissaires enquêteurs :

Isabelle KEMPF, présidente,



Patrick DEMOULIN,



Patrick DEMOULIN
Commissaire enquêteur

Frédérique KELLER

