

**AMENAGEMENT DU
TERRITOIRE**

SOUS-PREFECTURE

09 MARS 2023

67 SELESTAT-ERSTEIN

Objet : Avis relatif au projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orschwiller réarrêté en date du 02.12.2022

Rapport n° 1 présenté par Monsieur Patrick BARBIER, Président

RÉSUMÉ

Le conseil municipal de Orschwiller a réarrêté son projet de Plan Local d'Urbanisme lors de sa séance du 2 décembre 2022.

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR (en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région) relatif à la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Orschwiller valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

I. RAPPORT

Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 (2°) du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-16 dudit code, le projet de révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune d'Orschwiller valant transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) est soumis à l'avis du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de Sélestat Alsace Centrale.

Par courrier en date du 3 janvier 2023, le maire de Orschwiller a notifié le projet de révision au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, le syndicat devant exprimer l'avis sollicité dans un délai de trois mois.

Contexte

Le conseil municipal de Orschwiller a prescrit la révision du plan d'occupation des sols (POS) pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme par une délibération en date du 15 décembre 2015. Il a également délibéré en date du 31 octobre 2019 décidant du passage au contenu modernisé du PLU.

Le projet de PLU a été arrêté pour la première fois par le conseil municipal en octobre 2019 et a été soumis aux avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la CDPENAF. La CDPENAF, les services de l'Etat et l'INAO ont émis des avis défavorables. La Chambre d'Agriculture a émis un avis défavorable sur la consommation des espaces et réservé sur la thématique agricole.

Une nouvelle version du projet de PLU a été arrêtée en juillet 2021, afin de prendre en compte ces remarques et a été soumise à nouveau aux avis des personnes publiques associées, de l'autorité environnementale et de la CDPENAF. Les services de l'Etat et l'INAO ont émis des avis défavorables. La CDPENAF a émis un avis défavorable sur la création des secteurs NHK, NS et NA. La Chambre d'Agriculture a émis un avis réservé sur la question de la consommation foncière.

Le conseil municipal a arrêté pour la troisième fois son projet de PLU lors de sa séance du 2 décembre 2022, afin de prendre en compte ces avis.

Le nouveau projet réduit les zones d'extension en supprimant la zone 2AU située au Nord du village. Chaque secteur de taille et de capacité limitées présente un règlement adapté. Une nouvelle OAP sur les continuités écologiques a été élaborée afin de prendre en compte l'évolution juridique. Le rapport de présentation a été complété pour répondre aux observations des services. Des modifications sont apportées aux documents portant sur les OAP et le règlement.

Éléments de présentation

Orschwiller est une commune de la communauté de communes de Sélestat, située au pied du Château du Haut Koenigsbourg, dans le piémont viticole. Le territoire communal est couvert par le SCoT de Sélestat et sa région, qui identifie la commune comme un « village ».

En 2017, elle comptait 603 habitants, 320 logements (dont 264 résidences principales ainsi que 23 logements vacants dont 10 en cours de rénovation) et 299 actifs, dont 46 travaillent à Orschwiller. Son territoire couvre 6.31 km². Le territoire communal est en partie couvert par plusieurs sites Natura 2000, ce qui implique le PLU fasse l'objet d'une évaluation environnementale.

Éléments du projet de Plan Local d'Urbanisme de Orschwiller

La préservation de la qualité des paysages et du cadre de vie à Orschwiller constitue, pour la commune, l'enjeu principal à atteindre dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les élus ambitionnent donc de trouver un équilibre entre la préservation des paysages et le développement du village.

Ainsi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables est décliné sous la forme de 5 grandes orientations :

- **Orientation 1** : Valoriser le patrimoine bâti comme support des paysages contribuant à la qualité du cadre de vie.
- **Orientation 2** : Trouver un équilibre entre accueil de nouveaux habitants et préservation des unités paysagères.
- **Orientation 3** : Porter une attention particulière à la valorisation et à la préservation des paysages et de l'environnement naturel et écologique.
- **Orientation 4** : Offrir des conditions adaptées à l'évolution des activités économiques et à leur intégration dans le territoire.
- **Orientation 5** : Promouvoir des déplacements alternatifs à la voiture au quotidien et pour la découverte du territoire.

Dans son PADD, la commune se fixe comme objectif de ne pas dépasser une consommation de foncier supérieure à 3ha en extension.

La commune d'ORSCHWILLER ambitionne aujourd'hui d'atteindre une population communale d'environ 650 habitants à l'horizon de 2035 (soit entre +7.79% sur la base des données INSEE 2017), dans le but d'assurer un renouvellement de sa population.

Le calcul du besoin en logements est présenté dans le rapport de présentation. Il s'agit d'une estimation qui prend en compte le desserrement des ménages, l'accroissement de la population ambitionné et la vacance constatée dans la commune.

B E S O I N M O D E L E		23	logements pour supporter le desserrement des ménages tout en maintenant le niveau de la population actuelle.	<i>(calcul sur la base d'un desserrement de -0,2).</i>
	+	22	logements pour permettre l'accroissement de la population communale.	<i>pour répondre à l'ambition communale d'atteindre 655 habitants en 2035</i>
	+	3	logements vacants existants	<i>(sur la base du recensement communal. La reprise de ces logements doit être privilégiée par rapport aux constructions nouvelles).</i>
	=	48		

Le projet de PLU est calibré de telle manière à permettre à la commune d'Orschwiller d'accueillir 48 nouveaux logements d'ici 2035, et peut se décliner par un potentiel de 3 à 4 logements par an :

- 2 logements sur des parcelles estimées comme mobilisables en cœur de bâti.
- 21 logements en zone UB couverte par une OAP.
- 6 logements dans la zone à urbaniser sur le court terme 1AUa, couverte par une OAP.
- 19 logements dans les zones à urbaniser sur le long terme, 2AU.

Concernant le développement économique, le site de l'aire de service autoroutière du Haut-Koenigsbourg située le long de l'A35 étant utilisé dans sa totalité, il est envisagé de l'étendre. Ces espaces font l'objet d'une zone à urbaniser 1AUX dans le PLU.

Les autres activités économiques présentes dans la commune, qui ont une emprise de taille modérée, sont, quant à elles, intégrées dans les zones UA et UB qui autorisent également la création et l'évolution des activités économiques.

VU le code de l'urbanisme, notamment les articles L.153-16 et L. 132-9

VU la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »

VU le projet de Plan Local d'Urbanisme réarrêté de la Commune de Orschwiller en date du 02.12.2022

II. DÉCISIONS

Le Bureau Syndical,

Sur la proposition du Président,

EXPRIME les observations suivantes sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Orschwiller réarrêté en date du 02.12.2022 :

- Le rapport de présentation mentionne l'ADAC page 14, or cette structure n'existe plus. Il devrait mentionner le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural – PETR de Sélestat Alsace Centrale, résultant, depuis le 1er janvier 2017, de la transformation du syndicat mixte du SCoT de Sélestat et sa région et de l'intégration du Pays d'Alsace Centrale.
- Le rapport de présentation mentionne à la page 135 un PCET volontaire élaboré par le Pays Alsace Centrale, le Comité Syndical du PETR Sélestat Alsace Centrale a depuis approuvé son Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) pour la période 2022-2027, par la délibération du 29 novembre 2022. La mise en œuvre de son programme d'actions, elle, se fera à l'échelle de chaque communauté de communes.
- Le projet de PLU, en particulier son PADD, exprime des intentions de développement et d'aménagement qui s'inscrivent dans les objectifs et orientations du DOO du SCoT, en identifiant notamment des enjeux forts liés au paysage ainsi qu'au patrimoine naturel et architectural.
- Afin de déterminer son besoin en logements, la commune procède à une évaluation tenant compte du desserrement des ménages, de l'accroissement de la population ambitionné et des logements vacants. Le bureau du PETR s'interroge sur le choix fait par la commune de retirer les logements en cours de rénovation des calculs, ces logements pouvant accueillir des nouveaux ménages dans un avenir proche.
- Le PLU procède à une analyse des capacités de densification, ce qui permet de limiter la consommation d'espaces naturel agricole et forestier, tel qu'indiqué dans l'orientation relative à la maîtrise des surfaces urbanisables.

En vue de maîtriser le développement urbain, le SCoT de Sélestat et sa Région utilise un référentiel appelé « enveloppe bâtie de référence ». L'emprise de l'enveloppe bâtie de référence d'une commune est égale à l'emprise de son agglomération comprise sur son ban communal, déduction faite des « dents creuses » intra-urbaines de plus de 50 ares d'un seul tenant. Trois « dents creuses » ont ainsi été déduites de l'enveloppe bâtie de référence de la commune d'Orschwiller. Cette enveloppe reflétait la réalité du bâti existant au moment de l'élaboration du SCoT, sans être conforme aux limites des zones urbanisables (zones U) définies dans les documents d'urbanisme locaux.

Le DOO du SCoT, précise p.14 que « *L'enveloppe bâtie de référence* » de chaque commune du territoire du SCoT, telle qu'annexée au présent document, a valeur de référence pour la mise en œuvre dans les documents d'urbanisme locaux des surfaces supplémentaires dites « d'extensions urbaines » estimées par le SCoT (tableaux n°2a, 2b et 6) au travers des zones urbanisables des documents d'urbanisme locaux, quelles qu'en soient leurs appellations dans les POS, PLU ou cartes communales. Ainsi, toute zone urbanisable inscrite dans les documents d'urbanisme locaux, non comprise dans l'enveloppe bâtie de référence est considérée comme une extension urbaine et doit quantitativement être compatible avec les surfaces indiquées aux tableaux n°2 et 6 du présent DOO. ». Le règlement du PLU arrêté classe aujourd'hui les trois dents creuses, situées à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, en zone urbaine. Ces surfaces sont

donc considérées comme des extensions urbaines. A cela s'ajoute les surfaces en zones à urbaniser sur le court terme et le long terme, ne dépassant pas toutefois le besoin de 4 ha déterminé par le SCoT et s'approchant de l'objectif de 3 ha fixé dans le PADD.

- Les secteurs OAP qui cadrent le projet urbain et paysager des nouveaux quartiers proposent des densités différentes mais respectent une densité globale de 20 logements par hectare et sont de ce fait, compatibles avec les objectifs exprimés par le DOO du SCoT pour les villages. Le PLU permet la création de typologies variées de logements, en particulier à travers son « OAP 2 : secteur de la rue des jardins », mais ne la garantit pas, étant donné qu'il ne fixe pas une part minimale de logements intermédiaires et/ou collectifs à réaliser. Pour rappel, le DOO du SCoT fixe à 40% la part minimale de logements intermédiaires et/ou collectifs à construire dans les villages d'ici à 2030. De plus, ces typologies sont attractives pour les jeunes ménages et permettraient d'assurer le renouvellement de la population attendu par la commune.
- L'aire du Haut-Koenigsbourg n'étant pas identifiée comme une ZAE d'échelle SCoT, son extension devrait théoriquement être décomptée de l'enveloppe attribuée à la commune ou la communauté de communes pour l'extension de ZAE (46 ha au total, cf. tableau p.31 du DOO), Or, ces surfaces ont déjà été localisées dans d'autres documents d'urbanisme du territoire, dépassant largement l'enveloppe estimée par le SCoT. Si, le fait que le projet d'extension soit piloté par la Collectivité Européenne d'Alsace permet de nuancer ces propos, l'extension de l'aire d'autoroute n'en est pas moins considérée comme de la consommation d'espaces en extension sur le territoire, ce que la loi Climat et Résilience et son objectif de « zéro artificialisation nette » contraint à limiter. Le bureau syndical souhaite ainsi rendre la commune attentive sur ce point : chaque nouveau projet devra être conçu avec le souci d'optimiser l'utilisation de nouvelles surfaces et dans une logique de sobriété foncière.
- En ce qui concerne les mobilités, le bureau salue le choix fait par la commune de développer le covoiturage à travers des places de stationnement dédiées et l'encourage à utiliser les places existantes pour l'autopartage également. Il suggère de développer davantage l'usage du vélo et d'utiliser d'autres leviers que le stationnement pour promouvoir sa politique en faveur des modes alternatifs, tel que le SCoT le prévoit : « Les documents d'urbanisme locaux devront inscrire les infrastructures nécessaires au développement de ce réseau cyclable et préconiser des largeurs de pistes suffisantes et les aménagements adaptés aux contextes urbains ou naturels traversés. » (DOO, p.78) et de manière à raccorder Orschwiller au réseau de pistes cyclables.
- En conclusion, le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orschwiller n'est pas, dans son ensemble, incompatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale de Sélestat et sa Région, approuvé en décembre 2013. Néanmoins, le bureau syndical du PETR invite la commune à faire preuve d'une plus grande vigilance au regard de la nécessité de préparer l'avenir et des enjeux de la Loi Climat et Résilience.

CHARGE M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Ces dispositions ont été adoptées à l'unanimité des membres présents.

Le 8 mars 2023 à Sélestat,

Le Président Patrick BARBIER,
p.o. Philippe STEEGER,
Directeur Général des Services



