Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU HAUT-RHIN

ARRIVÉE LE
HAGENTHAL-LE-BAS

SOUS-PRÉFECTURE DE MULHOUSE
Bureau des affaires communales
et de la réglementation
Affaire suivie par : Sylvie Dupont
☎ : 03 89 33 45 03
✉ : sylvie.dupont@haut-rhin.gouv.fr

DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES DU HAUT-RHIN
Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau urbanisme et planification territoriale
Dossier suivi par : Daisy MAGNY
☎ : 03 89 24 81 57
✉ : daisy.magny@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire de Hagenthal-Le-Bas
Mairie
2 rue d'Oberdorf
68220 HAGENTHAL-LE-BAS

Mulhouse, le 01 MARS 2019

Objet : Projet de PLU arrêté de Hagenthal-Le-Bas
PJ : 1 avis technique de l'État ;
1 plan des servitudes d'utilité publique,
2 arrêtés préfectoraux (DUP captages AEP).

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune arrêté le 26 novembre 2018 par le conseil municipal de Hagenthal-Le-Bas, après une période d'élaboration avec la participation des personnes publiques associées. À la suite des réunions de travail qui se sont tenues dans ce cadre, la Direction départementale des territoires vous a fait parvenir des observations par courriers des 24 mars 2017 et du 24 août 2018.

Au regard des évolutions constatées dans le dossier de PLU arrêté, je tiens à souligner les efforts réalisés par la commune dans son projet de développement, notamment pour ce qui est de la modération de sa consommation foncière.

Au vu du dossier de projet de PLU arrêté et des observations émises par les services que j'ai consultés, je souhaite en souligner les points les plus importants avant son approbation.

1. Le projet de développement de la commune

A une échéance qu'il convient de fixer clairement, la commune vise une évolution démographique de l'ordre de 1,2 % par an en moyenne, ce qui est cohérent avec les tendances observées sur la décennie précédente. Le projet de développement envisagé évalue ainsi le besoin à 175 logements. Il conviendra d'affiner l'estimation des besoins pour prendre en compte l'horizon finalement arrêté pour le PLU ainsi que les constructions en cours et le renouvellement du parc existant.

Le projet de PLU prévoit de réaliser près de 65 logements dans le tissu urbain existant et environ 120 logements en extension, ce qui est légèrement supérieur au besoin exprimé ci-dessus.
Pour conforter la sécurité juridique du projet de PLU, il est demandé à la commune de renforcer les justifications permettant de conclure à la réalisation des 65 logements dans l'emprise urbaine. Il s'agit notamment d'approfondir l'analyse portant sur les logements vacants de la commune et d'argumenter la rétention foncière de 50 % appliquée sur les parcelles à densifier.
En outre, au regard des 3,3 hectares destinés à être urbanisés et du respect de la densité de 20 logements par hectare, le projet de PLU permet la réalisation de près de 70 logements en extension.

.../...

En conséquence, la satisfaction des besoins en logements (175 logements environ) par le projet de PLU (aboutissant à la réalisation de 135 logements) n'est pas établie.

Concernant la consommation foncière, il appartient à la commune de compléter l'analyse fournie dans le rapport de présentation de manière à démontrer :

- la compatibilité du projet de PLU avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) des cantons de Huningue et Sierentz ;
- la participation du projet de PLU à l'objectif de modération de la consommation foncière et de lutte contre l'étalement urbain tel que devant figurer au projet d'aménagement et de développement durables conformément à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Il convient notamment d'intégrer la surface consommée par les constructions récentes et d'établir, sur la base des tendances de la dernière décennie, comment se situe le projet de PLU au regard de la consommation foncière.

2. L'intégration des enjeux environnementaux

La commune de Hagenthal-Le-Bas est traversée par le Lertzbach et l'Erlenbach. Elle bénéficie également de vergers haute-tige abritant une biodiversité à maintenir. Dans le tissu urbain, les bois rivulaires du Lertzbach et de l'Erlenbach font l'objet d'un classement en espaces boisés classés, et en dehors des parties urbanisées, ils sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
La commune fait état, dans son rapport de présentation, d'une étude de caractérisation de plusieurs secteurs démontrant la richesse environnementale des milieux présents sur ces secteurs. Le PLU est tenu de tirer les conséquences des résultats de ces analyses pour orienter ses futurs choix d'aménagement. Il convient notamment de préserver les secteurs à enjeux, et de mettre en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et de compensation (le cas échéant).
En conséquence, il appartiendra à la commune de rechercher une solution permettant de concilier le caractère urbanisable de la zone 1AU *« Auf dem Biegen »* avec la préservation du verger haute tige présent sur ce secteur.

3. L'intégration des enjeux patrimoniaux

La commune de Hagenthal-Le-Bas bénéficie d'un périmètre délimité des abords pour le cimetière israélite et l'ancien château, édifices inscrits au titre du code du patrimoine. Les secteurs du tissu urbain inclus dans ce périmètre gagneraient à être soumis à des règles qualitatives permettant de respecter le caractère bu bâti architectural traditionnel de la commune.

4. La prise en compte des risques dans le projet de territoire

La commune est vulnérable aux inondations par débordement du Lertzbach. D'une part, la zone agricole constructible en partie située en zone inondable dans le secteur agricole au Klepferhof nécessite d'être revue pour ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes à ce risque d'inondation. D'autre part, il est demandé à la commune d'appliquer les dispositions du plan de gestion des risques inondation (PGRI) pour les secteurs identifiés comme inondables.

Compte tenu des remarques précédentes, j'émets un **avis favorable** au projet de PLU arrêté de la commune de Hagenthal-Le-Bas sous réserve :

- de mettre en cohérence les différentes pièces du dossier et démontrer comment le projet de PLU permet de satisfaire la totalité du besoin en logements exprimé ;
- de compléter l'analyse de la consommation foncière fournie dans le dossier de manière à démontrer la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT des cantons de Huningue et Sierentz et conforter la notion de modération de consommation d'espace projetée dans le projet de PLU par rapport aux dix dernières années ;
- de garantir la préservation des secteurs à enjeux environnementaux (zones humides, vergers haute-tige, boisement rivulaires ...) et de mettre en cohérence les choix d'aménagement opérés dans le PLU, notamment sur la zone 1AU *« Auf Dem Biegen »* ;
- de prendre en compte les enjeux patrimoniaux dans le PLU en y inscrivant des règles visant le respect du caractère architectural du territoire communal ;
- de décliner les dispositions du PGRI dans les secteurs inondables connus sur le ban communal.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations, émises par mes services. Je vous invite à l'examiner avec soin en vue d'adapter, en conséquence, le projet de PLU.

Enfin, je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante démontre que le juge administratif attache une importance particulière aux justifications des choix d'aménagement figurant dans le document d'urbanisme.

Mes services et ceux de la Direction départementale des territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires au sujet de ce porter à connaissance.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Mulhouse

Jean-Noël CHAVANNE

ANNEXE TECHNIQUE DÉTAILLÉE DE L'AVIS DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE HAGENTHAL-LE-BAS

La direction départementale des territoires du Haut-Rhin rappelle la transmission à la commune des documents suivants :

- ✗ le porter à connaissance du 12/08/2016 ;
- ✗ la lettre d'observations du 24/03/2017 suite à la réunion des personnes publiques associées (PPA) du 06/12/2016 ;
- ✗ la lettre d'observations du 24/08/2018 suite à la réunion des PPA du 25/06/2018.

Les observations suivantes sont issues de l'analyse du PLU arrêté de la commune de Hagenthal-Le-Bas par les services de l'État du Haut-Rhin, notamment la direction départementale des territoires, la délégation territoriale de l'agence régionale de santé, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine et l'unité départementale de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement du Grand-Est.

1. Perspectives d'évolution et évaluation des besoins de développement

1.1 Le projet communal

1.1.1. Échéance du projet de PLU

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) fixe les orientations d'aménagement de la commune à l'horizon 2033 (p.10). Le rapport de présentation (RP) évalue les besoins en logements p.164 et 165 à des échéances variables : 2030, 2033 et 2035.
En conséquence, la commune est invitée à fixer une unique échéance pour son projet de PLU.

1.1.2. Estimation des besoins en logements

Le projet communal est basé sur une croissance démographique annuelle moyenne de l'ordre de 1,2 % et prévoit la poursuite du phénomène de décohabitation en visant une taille moyenne des ménages de 2,1 personnes à l'horizon 2033 (PADD, p.10). Sur la base de ces perspectives, la commune estime son besoin à 175 logements.
Si cette estimation est globalement cohérente au regard des tendances passées (croissance démographique annuelle moyenne de 1,4 % sur la période 2010-2015 selon l'INSEE) et des projections envisagées, il conviendra néanmoins, pour des raisons de cohérence interne du dossier, de faire évoluer le projet de PLU :

- ✗ en tenant compte des 8-9 logements identifiés pour le renouvellement du parc existant dans la synthèse réalisée p.165 du RP. Ces derniers ne sont en effet pas comptabilisés dans les besoins.
- ✗ en visant une même croissance démographique dans le PADD et le RP, ce dernier justifiant les besoins en logements sur la base d'une croissance démographique annuelle de 1,08 % (p.164).

Par ailleurs, le RP établit p.52 un inventaire des constructions nouvelles entre 2006 et 2016 et cartographie les parcelles accueillant des constructions récentes en cours ou réalisées p.56-57. Les constructions en cours sont à déduire du besoin en logements estimé pour les prochaines années dans la mesure où ces nouveaux logements vont contribuer à y répondre partiellement.

1.1.3. Les capacités de mutation du bâti existant, de densification et les extensions urbaines

Afin d'atteindre les 1500 habitants visés en 2033 (p.164 du RP) et de répondre au besoin en logements correspondant, la commune projette de réaliser près de 65 logements dans le tissu bâti existant et de créer le reste en extension de l'enveloppe urbaine.

Concernant la réalisation des logements envisagés dans l'enveloppe urbaine existante, la commune prévoit :

- ✗ la mobilisation de 9 logements occupés à ce jour par des personnes seules de plus de 80 ans, soit 50 % des logements recensés comme tels, et non « *30 %* » comme précisé p.53 du RP;
- ✗ la réhabilitation d'un tiers des bâtiments disposant de gros volumes, soit 18 logements ;
- ✗ la mobilisation de 3-4 logements vacants sur la quinzaine retenue par la commune.

- le comblement de 50 % des dents creuses identifiées (soit 2,5 ha). Ainsi, sur la base d'une densité de 15 logements par hectare, 35 logements sont prévus en densification.

S'agissant des logements vacants de Hagenthal-Le-Bas, l'INSEE recense en 2015 près de 57 logements non occupés, ce qui représente 9 % de l'ensemble des logements de la commune. Or, le RP précise p.54 que « *selon les observations précises menées par la commune (par des relevés de terrains et des croisements avec leur connaissance de l'évolution du village), le nombre réel de logements vacants n'est que de 15* », ce qui représente environ 2,4 % du parc de logements. Dans le cadre des perspectives de développement, la commune projette de retenir 3-4 logements vacants sur les 15 retenus pour répondre partiellement au besoin identifié.

Au regard de l'écart entre les logements retenus par la commune et les données de l'INSEE, il convient de compléter le dossier afin de qualifier la quarantaine de logements identifiés comme vacants par l'INSEE et non retenus comme tels par la commune.

Par ailleurs, si seulement 15 logements sont vacants sur le territoire de la commune d'après le dossier, il ne paraît pas opportun de les mobiliser pour répondre au besoin en logements, dans la mesure où une proportion de 6 % environ est nécessaire pour participer à la fluidité des parcours résidentiels.

En conséquence, le RP doit être complété pour qualifier le parc de logements vacants de la commune et en tirer les conséquences en matière de remise sur le marché de ces derniers.

Par ailleurs, les cinq hectares de dents creuses identifiées dans l'enveloppe urbaine sont minorés par l'application d'un « *fort taux de rétention foncière* » de 50 % (p.54 du RP) et par la configuration de certaines parcelles conférant des difficultés d'aménagement (accessibilité, morcellement important ou fonds de jardin).

Les 50 % de rétention foncière nécessitent d'être justifiés dans le RP. En outre, si les critères retenus pour écarter la mobilisation de certaines parcelles sont légitimes, il convient d'établir un lien avec l'illustration présentant le potentiel foncier disponible (p.55 du RP) et de différencier ce qui relève du foncier non mobilisable pour accueillir de nouveaux logements (fond de jardin, inaccessibilité ...) de la parcelle vide accessible pouvant réellement muter vers du bâti.

En conséquence, la commune doit justifier la rétention retenue en emprise urbaine et approfondir la nature des logements vacants de la commune.

En complément des possibilités offertes dans le tissu bâti existant, le projet de PLU arrêté prévoit l'ouverture à l'urbanisation de près de 3,3 ha en extension de l'enveloppe urbaine de Hagenthal-Le-Bas sur deux secteurs distincts (p.20 du projet d'aménagement et du développement durables et p.170 du RP). À raison de 20 logements par hectare, le projet de PLU prévoit ainsi la possibilité théorique de créer 65 logements en extension : 34 sur le secteur nord du village et 31 sur le secteur sud-ouest. Le RP précise toutefois p.165, qu'en déduction des logements réalisables dans le tissu urbain, le besoin effectif en extension urbaine est « d'environ 118 à 125 logements », soit une surface nécessaire « *de 6 hectares environ* ».

S'il est souligné la volonté de la commune de privilégier la mobilisation du foncier disponible dans l'enveloppe urbaine pour limiter la consommation d'espace (notamment par la réalisation de logements collectifs), la démonstration ne permet pas de comprendre comment la commune va satisfaire le besoin en logements exprimé (175 logements au global).

En conséquence, si la commune souhaite optimiser le foncier disponible dans l'enveloppe urbaine, il est nécessaire de revoir à la hausse les projections annoncées dans le tissu bâti existant afin de mettre en cohérence la globalité du projet de développement envisagé.

1.1.4. Les objectifs de mixité du parc bâti

Le SCOT des cantons de Huningue et de Sierentz avec lequel le projet de la commune doit être compatible, identifie la commune de Hagenthal-Le-Bas comme un pôle relais dans l'armature urbaine du document. Pour un tel positionnement, il fixe une densité minimale de 20 logements à l'hectare pour les secteurs destinés à être urbanisés en extension du tissu bâti. En outre, les opérations d'aménagement portant sur plus d'un hectare ou de 20 logements doivent proposer une part minimale de 20 % de logements collectifs ou intermédiaires.

Si le PADD vise p.12 «*la diversité de l'offre en logements pour faciliter le parcours résidentiel*», notamment en poursuivant «*la construction de logements intermédiaires*» et de petits collectifs, et si cette diversité des typologies de logements est souhaitée dans les OAP, il convient néanmoins de préciser, dans

ces dernières, la proportion de logements intermédiaires et collectifs attendue sur les secteurs d'extension tout en respectant la prescription du SCOT en la matière.

1.2 La consommation foncière

Le projet de développement vise l'optimisation de l'enveloppe urbaine existante. Si ce choix est souligné, il convient néanmoins d'approfondir la justification du projet d'aménagement au regard des besoins en logements exprimés.

En application du troisième alinéa de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le RP doit présenter "*une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme*". Or, le RP n'analyse la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers que de 2000 à 2012. Si le RP comptabilise p.52 les nouvelles constructions et les extensions jusqu'en 2016, il conviendra de compléter cet inventaire par la consommation foncière générée par ces nouvelles constructions, notamment entre 2013 et 2016 (27 constructions nouvelles), afin d'actualiser l'analyse de la consommation foncière fournie dans le dossier de PLU arrêté.

Par ailleurs, le PADD argumente la limitation de la consommation foncière par le reversement en zone agricole et naturelle de 16 hectares de surfaces destinées à être urbanisées dans l'ancien plan d'occupation des sols (POS). Ces surfaces ont conservé leur usage agricole ou naturel, y compris pendant la durée du POS. La consommation foncière s'analyse à partir de ce qui a été réellement artificialisé dans le passé et dans la perspective d'un besoin futur.

Le SCOT prévoit 10 hectares maximum pour les extensions à vocation d'habitat pour Hagenthal-Le-Bas sur la période 2013-2030. Or, le projet de PLU ne précise pas l'artificialisation liée à l'habitat constatée sur le ban communal depuis l'approbation du SCOT (2013). En conséquence, la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT ne peut être établie au regard de la consommation foncière.

Il est demandé à la commune de compléter l'analyse de la consommation foncière en l'actualisant avec les dernières données disponibles et en analysant la compatibilité du projet de PLU avec le SCOT au regard de la consommation foncière liée aux perspectives d'habitat.

2. Les emplacements réservés

La commune a inscrit 17 emplacements réservés dans son projet de PLU.
Les emplacements réservés n°2, 3 et 17 sont destinés à la création d'un accès à la zone 1AU du nord du village et l'emplacement réservé n°55 prévoit également un accès à la zone 1AU au sud-ouest de Hagenthal-Le-Bas. L'article R.151-20 précise : "*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.*" En conséquence, la commune est invitée à s'assurer que les zones sont suffisamment desservies pour maintenir le classement en 1AU.
Au regard de la configuration du tissu bâti, la délimitation de la zone 1AU située au nord interroge dans la mesure où l'intégralité des parcelles 76, 80 et 81, à priori non construites, n'ont pas été retenues. En effet, l'intégration totale de ces parcelles permettrait potentiellement un raccordement direct sur la rue de Hegenheim, voire sur la rue de Wentzwiller pour l'aménagement de la zone.

3. L'intégration des enjeux environnementaux

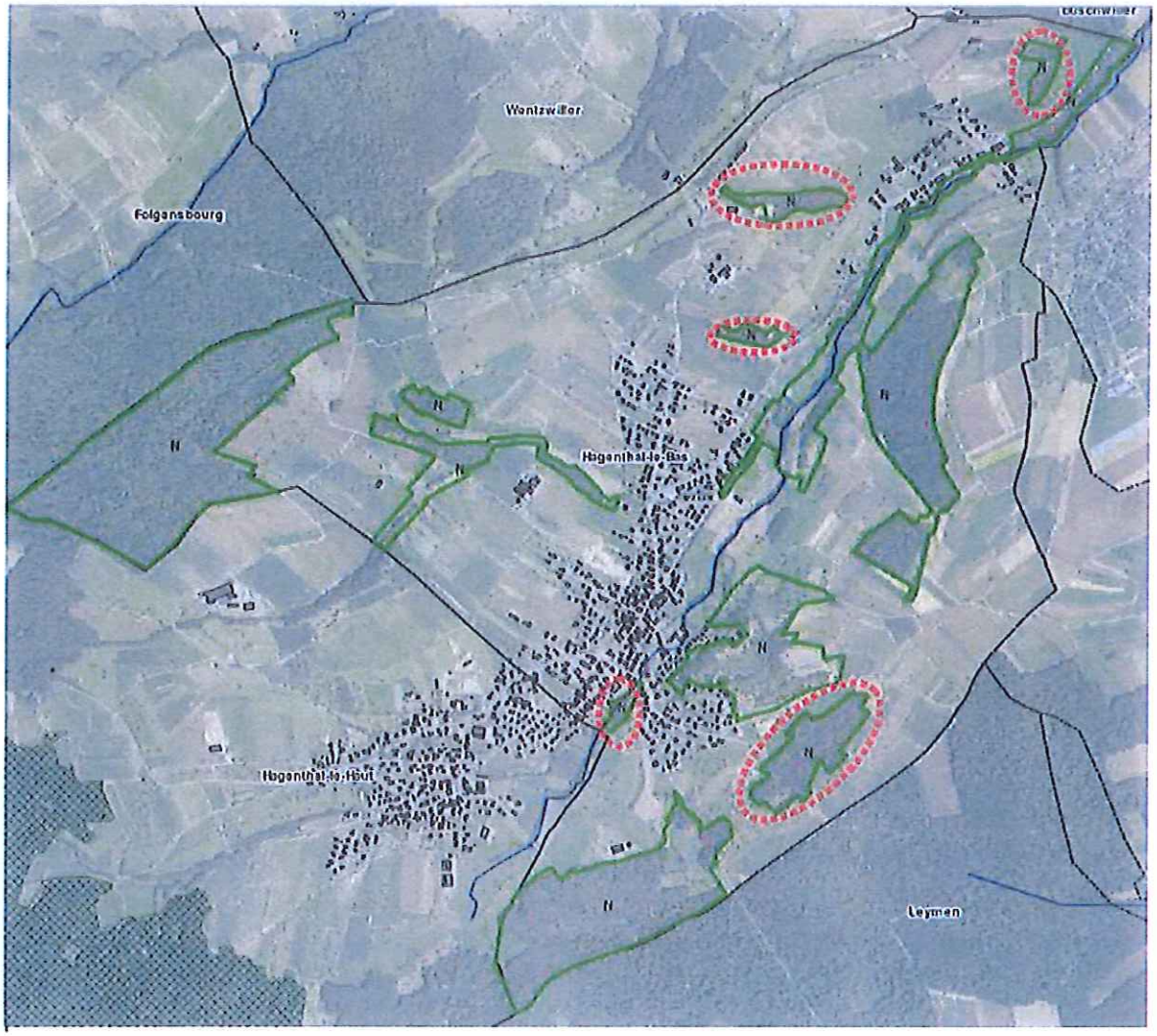
3.1 Les boisements

Le ban communal est traversé par deux cours d'eau principaux : le Lertzbach et l'Erlenbach. La préservation de ces derniers, notamment pour leur « *rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité* », est un objectif du PADD (p.19). Le RP souligne notamment l'enjeu fort de conservation des ripisylves de ces derniers (p.95). Le projet de PLU arrêté préserve ces milieux en les identifiant par le biais

d'une trame repérant les « *éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue* » en dehors de l'enveloppe bâtie et au titre des espaces boisés classés dans le tissu urbain.

En cohérence avec les justifications apportées p.192 du RP, il convient de préciser, sur les règlements graphiques, que le graphisme utilisé pour les « *éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue* » est mobilisé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. En effet, si le RP précise que « *leur démolition ou leur destruction est interdite* », ces orientations ne sont pas traduites dans le règlement littéral du projet de PLU. En outre, l'identification d'un élément au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme soumet les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer les éléments identifiés à déclaration préalable et non à autorisation comme on peut le lire dans le RP (p.192) et dans le règlement littéral (p.8).

Outre les bois rivulaires, la commune bénéficie de quelques habitats forestiers qui sont particulièrement favorables au milan royal. La commune est à ce titre classée en enjeu fort pour l'espèce. Ces derniers font l'objet d'un zonage naturel. Il s'agit notamment des milieux boisés entourés ci-dessous :



En conséquence, il est demandé à la commune de faire référence à l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pour la trame repérant les « *éléments de continuité écologique et de trame verte et bleue* » sur les règlements graphiques et d'associer à cette dernière, dans le règlement littéral, des dispositions visant à mieux préserver les milieux identifiés. Il est également demandé de préserver, dans le cadre du PLU, les habitats forestiers présentant un intérêt pour la biodiversité et notamment le milan royal.

3.2 Prise en compte des zones humides

La base de données des zones à dominante humide de la région Grand Est met en évidence plusieurs secteurs de prairies, de forêts, de fourrés et de boisements linéaires humides sur le territoire communal (p.84-85 du RP). Il s'agit principalement des cours d'eau et leurs abords.
En outre, il est joint au RP un diagnostic des végétations hygrophiles communales qui a été mené dans l'objectif de « *guider la commune dans la prise en compte des milieux humides et aquatiques de son territoire* ».
Dans le cadre de ce diagnostic, sept secteurs « *ont fait l'objet de prospections afin d'y identifier les enjeux potentiels en termes de milieux humides* ». Le rapport ne précise néanmoins pas les choix qui ont amené la commune à prospecter ces secteurs en particulier. La zone 1AU située au nord du bourg communal n'a notamment pas fait l'objet d'études permettant d'écarter son caractère humide. Au niveau du Klepferhof, un secteur agricole constructible identifié en prairies humides par la base de données régionale n'a pas non plus été étudié.
En conséquence, afin de garantir la préservation de l'ensemble des milieux humides présents sur le ban communal, il est ainsi demandé à la commune de compléter le diagnostic avec la même méthodologie sur les secteurs où des projets d'urbanisation sont envisagés.
La synthèse cartographique présentée p.37/39 montre en outre la richesse des milieux analysés en matière de biodiversité. Ces milieux ne font néanmoins pas l'objet d'une préservation particulière dans le cadre du projet de PLU. Au regard des enjeux identifiés sur les secteurs analysés, il est attendu que la commune justifie les choix opérés en matière d'aménagement du territoire, notamment au niveau du secteur D, correspondant à la zone ouverte à l'urbanisation « *Auf Dem Biegen* ».

3.3 La préservation des vergers

Le PADD précise la volonté communale de préserver les vergers présents sur le territoire communal. Le RP (p.93) identifie un « *enjeu de conservation fort lié à leur caractère patrimonial et à leur répartition diffuse sur le territoire jouant un rôle de relais important pour la faune* », notamment pour les vergers de haute-tige.

Il est rappelé à la commune que les objectifs visés dans le PADD doivent être traduits dans les pièces réglementaires du PLU. Il est ainsi demandé à la commune de préserver, dans les pièces, les vergers remarquables cités p.64 et 93 du RP avant l'approbation du PLU.

S'agissant particulièrement de la zone 1AU « *Auf Dem Biegen* » située à l'ouest du territoire communal, le diagnostic des végétations hygrophiles communales montre que ce secteur a été investigué dans sa quasi-totalité. Il est notamment souligné la « *présence d'un grand verger* » abritant des espèces et des milieux rares, menacées et protégées, conférant ainsi à ce secteur « *un grand intérêt écologique* ».

Par conséquent, la vocation d'urbanisation de la zone va à l'encontre de la volonté communale de préserver « l*es sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité et les vergers existants dans l'espace agricole de tout aménagement susceptible de remettre en cause leur existence* » (PADD, p.19). Il est demandé à la commune de lever cette incohérence pouvant avoir des incidences notables sur l'environnement en mettant en œuvre la séquence « éviter, réduire, compenser » sur ce secteur à enjeux.

4. L'intégration des enjeux patrimoniaux

Deux édifices sont inscrits au titre du code du patrimoine et font ainsi l'objet de périmètres de protection des monuments historiques. Le RP précise p.37 que ces périmètres sont applicables sur « *presque l'ensemble du tissu urbain de la commune* ». Des périmètres de 500 mètres autour de ces édifices sont délimités sur une cartographie du RP (p.232).

La commune a approuvé par délibération du 21 novembre 2013 un périmètre de protection des monuments historiques modifié qui se substitue aux périmètres de 500 mètres. Ce périmètre de protection modifié, appelé Périmètre Délimité des Abords (PDA) depuis la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, est ainsi reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique joint au présent avis. La commune actualisera le rapport de présentation sur la base de ces éléments avant l'approbation du PLU.
Par ailleurs, le PADD vise p.13 le « *maintien de la qualité de vie et le caractère patrimonial du village* », *notamment* en « *assurant la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu villageois ancien* » et dans le respect des formes urbaines et architecturales existantes. Conformément à l'article R.151-9 du code de l'urbanisme, le règlement littéral du PLU doit traduire les objectifs visés dans le PADD.
Le secteur couvert par le PDA fait l'objet de zonages UB, Uba, UCa et Ucc. Le règlement littéral de ces zones ne prévoit pas de dispositions réglementant la qualité architecturale, environnementale et paysagère.

En conséquence, le règlement littéral doit être complété par des règles qualitatives (conformément à l'article R.151-12 du code de l'urbanisme) portant notamment sur les toitures (pentes nature, aspect ...) et les façades afin que les nouvelles constructions et les extensions prévues respectent le caractère du bâti rural traditionnel de la commune. À cet effet, des propositions rédactionnelles figurent dans la partie dédiée aux observations sur les documents présentés (§ 8).

5. La gestion des risques dans le projet communal

Le territoire communal est confronté à divers risques naturels et notamment le risque de crues du Lertzbach. Le PADD précise p.21 que ce risque est « *pris en compte dans le développement du village* ».
Si la commune n'est pas concernée par un plan de prévention des risques inondation, l'atlas des zones inondables du département localise néanmoins des secteurs inondables sur son territoire.

Au Klepferhof, un secteur agricole constructible (AC) se situe ainsi en zone inondable (cf. illustration ci-contre).

En cohérence avec les orientations développées dans le PADD, il est attendu que la commune préserve les secteurs inondables identifiés sur le territoire communal. Il est ainsi demandé d'appliquer, sur ces derniers, les dispositions du plan de gestion du risque inondation (PGRI) avec lequel le PLU doit être compatible. La disposition 20 du PGRI vise notamment à protéger les zones d'expansion des crues en milieu non urbanisé nécessaires à l'écrêtement des crues majeures et au fonctionnement naturel des cours d'eau.

6. La gestion des déplacements et des stationnements

La commune souhaite anticiper les besoins en stationnements générés par les futures constructions. Elle souhaite également développer les modes doux au sein du village.

Conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, le projet de PLU établit un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés (p.260-261). Environ 360 places de stationnement ont été comptabilisées sur le territoire communal. L'article L151-4 du code de l'urbanisme impose également d'analyser les capacités de stationnement « *de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public* » et les possibilités de mutualisation de ces capacités de stationnements. Le RP doit être complété sur ces points.

Pour les futures constructions destinées à l'habitat dans le tissu urbain et en extension, le règlement littéral prévoit des obligations de stationnements pour les véhicules motorisés ainsi que pour les cycles. Ces obligations sont fonctions :

- de la surface de plancher pour les constructions présentant une surface de plancher inférieure ou égale à 150 m² ;
- de la typologie des logements prévus pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m².

Il est rappelé à la commune qu'il n'y a aucune obligation qui contraint le pétitionnaire de préciser les typologies de logements envisagées dans le permis de construire. En conséquence, les obligations de stationnement envisagées pour les constructions présentant une surface de plancher supérieure à 150 m² est inopérante. Il convient par conséquent de revoir ces dernières pour une meilleure mise en œuvre du PLU.
S'agissant plus précisément des règles inscrites pour les constructions de moins de 150 m², le projet de PLU prévoit « *une place de stationnement par tranche entamée de 50 m²* », soit jusqu'à 3 places de stationnement pour une maison de 150 m². Si le stationnement est nécessaire pour faciliter la fluidité et la sécurisation du trafic routier, les règles inscrites dans le projet de PLU ne s'inscrivent pas dans la limitation de la consommation foncière et favorisent les déplacements motorisés.
La commune est ainsi invitée à encadrer les possibilités offertes en matière de stationnement en limitant la consommation foncière induite.

Par ailleurs, afin de *« développer le maillage de cheminements doux»* (PADD, p.17), il convient de compléter le diagnostic territorial portant sur les déplacements doux qui ne fait référence qu'aux départs de chemins de randonnées identifiés sur la commune (p.259 du RP). En réponse à cet objectif, le RP précise que les élargissements de voiries prévus sur les emplacements réservés 7, 8, 9, 10, 12 permettront la réalisation de cheminements doux sans pour autant préciser le besoin sur les secteurs concernés (p.158 du RP). La commune est ainsi invitée à définir plus précisément la destination des emplacements réservés concernés.

7. Les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées

Le projet de zonage du PLU comporte plusieurs secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) répartis au sein de la zone naturelle (NG1, NL et NE).

S'agissant du secteur NE, correspondant à des équipements publics situés au nord du village, il est rappelé à la commune que ce secteur du Losgraben correspond à une ancienne décharge et qu'au regard des éléments présents sur le site, « d*es incendies sont fréquents durant la période estivale* » (p.141 du RP). Il est demandé à la commune de s'assurer que les usages futurs visés sur ce secteur sont compatibles avec la nature des sols.

Il en est de même pour l'ensemble des anciennes décharges recensées sur le ban communal (Letten, Galgenrain, Reberhof, ancien dépôt de lindane HCH).

8. Observations sur les documents présentés

8.1 Le rapport de présentation

Le RP précise p.37 et 230 que deux monuments sont classés au titre des monuments historiques : le cimetière israélite et l'ancien château de la famille d'Eplingen. Or, il s'agit de deux édifices inscrits au titre du code du patrimoine (et non classés). Il est demandé à la commune de corriger cette erreur.
p.53, la proportion de 30 % des 18 logements occupés par des personnes seules de plus de 80 ans ne correspond pas aux 9 logements susceptibles d'évoluer à court ou moyen terme. Il convient ainsi de mettre en cohérence la part retenue (50%) ou le nombre de logements correspondant aux 30 %.
p.165, il est précisé que « *30 à 35 % des logements peuvent être créés dans le tissu urbain, soit environ 52 à 62 logements.* ». Il convient de mettre en cohérence ce paragraphe avec la synthèse présentée p.58 du RP qui évoque un potentiel total d'environ 65 logements dans le tissu bâti.

8.2 Le règlement littéral

S'agissant des secteurs inclus dans le périmètre délimité des abords, il est demandé à la commune de compléter les parties relatives aux qualités architecturales, environnementales et paysagères de zones concernées avec des règles qualitatives (cf § 4). La commune est notamment invitée à reprendre les dispositions suivantes de l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine :

Dispositions	Observations
LES COUVERTURES :	
« Pour le corps principal des constructions à	Cette clause permet de **maintenir le type de toiture rencontré**

Dispositions	Observations
usage d'habitation, la pente des toitures doit être comprise entre 45° et 55°.	**majoritairement dans le centre ancien** (sous réserve de cas particuliers traités par la clause suivante).
"La pente, la nature, le format, la teinte et l'aspect des couvertures devront s'intégrer aux spécificités architecturales des couvertures anciennes de la commune et respecter les dispositions d'origine des constructions".	Il s'agit d'une phrase à portée générale qui a l'avantage d'appréhender l'ensemble des types de couvertures présent dans le centre ancien **en terme de couleur, de format et de pente,** et de pouvoir apporter, ainsi, une réponse adaptée aux demandes de travaux. Elle permet également d'introduire et de justifier la clause suivante, plus précise en termes de couleur et d'aspect et correspondant aux couleurs rencontrées majoritairement dans le centre ancien.
"Les couvertures devront être constituées de tuiles plates traditionnelles à écailles ou de tuiles mécaniques, de couleur rouge nuancé ou rouge vieilli à brun, d'aspect mat".	Cette clause a pour raison d'être de conserver une cohérence en termes de **teintes et d'aspect des tuiles locales.**
Les toitures plates et à faible pente, végétalisées ou non, pourront être admises pour les bâtiments et ouvrages d'intérêt public ainsi que pour les annexes, extensions et éléments d'accompagnement, de faible emprise" à condition que ces ouvrages ne représentent pas plus de 20% de la surface de la construction principale.	**Un bâtiment annexe** est un bâtiment de faible importance, non destiné à l'habitat, qui dépend d'une construction principale. Un bâtiment annexe peut être soit éloigné de la construction principale soit accolé à la construction principale mais sans communication interne entre les deux constructions (ex : garages). **Une extension** est une construction contigüe qui communique avec la construction principale (qu'elle soit destinée à l'habitat ou non). **Un élément d'accompagnement** désigne un élément rapporté tel qu'une toiture terrasse.

LES TEINTES DE FAÇADES :

Afin de maintenir l'homogénéité du centre ancien, en termes de couleur de façades, il est proposé la clause suivante : "sont interdites les couleurs créant un point d'appel injustifié dans le paysage communal et les teintes saturées en pigment".

L'ISOLATION THERMIQUE PAR L'EXTERIEUR (ITE) :

Les exigences de développement durable en matière patrimoniale doivent être appréhendées de manière circonstanciée pour **ne pas imposer les mêmes règles au bâti neuf et au bâti ancien (= antérieur à 1948).**
En effet, le bâti ancien présente un comportement thermique différent des bâtiments plus récents, qui est lié à l'emploi de matériaux anciens et à des mises en œuvre traditionnelles.

De plus, le bilan thermique sur un bâtiment ancien montre que les déperditions d'énergie peuvent, dans bien des cas, être résolues par des travaux simples d'amélioration de l'étanchéité à l'air ou par la seule isolation des combles ou des planchers.

Enfin, une mauvaise intervention peut être contreproductive et créer des désordres sanitaires préjudiciables à la pérennité de l'édifice.

C'est pourquoi le recours à l'ITE doit être encadré et à cette fin, il est proposé la clause suivante :

« L'isolation thermique par l'extérieur sera autorisée sous réserve de ne pas remettre en cause la spécificité architecturale et patrimoniale du bâtiment par la dissimulation de ses caractéristiques telles que pans de bois, encadrements de baies, corniches, appuis de fenêtres, débords de toiture, soubassement etc ».

Pour info : il est à noter que l'exclusion de l'isolation thermique par l'extérieur, pour un bâtiment ancien d'intérêt patrimonial, n'empêche pas, pour autant, de lutter contre ses déperditions d'énergie en prévoyant une isolation thermique par l'intérieur.

8.3 Les annexes

Si les dispositions du règlement littéral sont compatibles avec les prescriptions s'appliquant dans les périmètres de protection des points d'alimentation en eau potable, il convient d'annexer les arrêtés préfectoraux instaurant ces périmètres. À cet effet, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint les arrêtés correspondant.