



PRÉFET DU HAUT-RHIN

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SERVICE CONNAISSANCE, AMÉNAGEMENT ET URBANISME

BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Affaire suivie par : Victorine BEUDET

Tél. : 03 89 24 81 49

victorine.beudet@haut-rhin.gouv.fr

Direction départementale des territoires du Haut-Rhin

Colmar, le 25 AVR. 2024

Le directeur départemental
des territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le maire
Mairie de Héisingue
22 rue du Général de Gaulle
68220 HESINGUE

Objet : Modification n°7 du PLU de Héisingue

Monsieur le maire,

Par transmission du 25 janvier 2024, vous avez notifié le projet de modification n°7 du plan local d'urbanisme (PLU) de Héisingue. Cette procédure d'évolution porte sur les points suivants :

- Différenciation des règles constructives selon la profondeur par rapport à la rue et implantation des carports en zones UB, UC et UD ;
- Abaissement de la hauteur maximale des clôtures sur rue des zones UA, UB, UC et UD ;
- Suppression de l'emplacement réservé n°29 ;
- Définition des notions de voie et d'accès ;
- Distinction des règles d'implantation par rapport aux zones limitrophes de la zone UG ;
- Modification des règles de hauteur de construction, de densité et de périmètre de la zone 1AUc.

Les évolutions concernant la zone 1AUc appellent plusieurs observations.

L'extension du périmètre et l'instauration d'une densité minimale dans la zone 1AUc entraîne la modification de l'orientation particulière d'aménagement (OPA) dont elle fait l'objet.

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, « les OAP comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »

Par conséquent, il est demandé de renommer l'OPA du secteur 1AUc en OAP du secteur 1AUc afin de respecter la dénomination utilisée par le code de l'urbanisme. En vue d'une harmonisation et d'une meilleure compréhension du PLU, il serait pertinent de renommer l'ensemble des OPA identifiées dans le PLU en OAP afin d'assurer le respect des dispositions prévues par le code de l'urbanisme.

En outre, la formulation retenue, « Orientations particulières d'aménagement modifiées » conduit

à conclure que toutes les OPA sont modifiées. Or, seule l'OPA du secteur 1AUC (chemin de l'Horticulture) est modifiée. Il convient de clarifier le titre du document afin de garantir son intelligibilité.

La modification n°7 vise à rendre le PLU compatible avec les prescriptions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) de Saint-Louis Agglomération (SLA) approuvé le 29 juin 2022, qui prévoit une densité nette moyenne de 40 logements/ha (Prescription n°33, DOO, p46). En annexe du dossier de projet de modification, la collectivité expose, dans un courrier transmis le 10 novembre 2023 à SLA, un projet de construction de 130 logements, dont un collectif de 25 logements, quatre collectifs de 20 logements, 15 maisons individuelles et trois terrains à bâtir pour des maisons individuelles, sur le secteur 1AUC de 1,69 ha. **Une densité de 77 logements/ha serait atteinte, ce qui respecte les objectifs fixés par le SCoT.**









Schéma présentant la disposition du projet de 130 logements dans le courrier transmis à SLA

Toutefois, le projet envisage une seule entrée dans le secteur et une unique voie de desserte pouvant entraîner un risque de nuisance auprès des riverains. Le nombre d'aires de stationnement prévue par l'OPA du secteur 1AUC est également à interroger par rapport aux besoins d'un projet de construction de 130 logements.



Orientations en lien avec le schéma d'aménagement :

-  Logements individuels ou intermédiaires (localisation préférentielle)
-  Logements collectifs (localisation préférentielle)
-  Voie de desserte interne depuis la rue d'Hégenheim (tracé indicatif)
-  Liaisons douces à connecter au réseau existant (tracés indicatifs)
-  Aires de stationnement (emplacements indicatifs)
-  Végétaliser les espaces publics et privés (emplacements indicatifs)

Orientation graphique de l'OPA du secteur 1AUC

L'article 12.2. du chapitre VIII et l'annexe du règlement du PLU (p75) définissent des normes minimales de stationnement sans pour autant mentionner les infrastructures liées aux mobilités douces. Or, l'article L.151-30 du code de l'urbanisme spécifie que « lorsque le règlement prévoit des obligations en matière de stationnement des véhicules motorisés, il fixe des obligations suffisantes pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues à l'article L. 113-18 du code de la construction et de l'habitation ».

La commune veillera donc à créer une offre de stationnement des véhicules motorisés et des équipements nécessaires aux mobilités douces suffisante et en cohérence avec les besoins du projet afin de faciliter et sécuriser les déplacements.

Concernant l'assainissement, Hésingue appartient à l'agglomération d'assainissement de la station d'épuration (STEU) de Village-Neuf. L'État a déjà émis un avis par courrier du 18 janvier 2023 dans le cadre de la révision du PLU de la commune. A titre de rappel, les observations formulées sont les suivantes :

- Les charges maximales reçues à la STEU excèdent sa capacité nominale sur la période 2017-2021 ;
- En 2021, le système d'assainissement a été jugé non conforme au titre de la collecte en temps de pluie ;
- Intégration du projet de révision du PLU aux réflexions portant sur les capacités de traitement de la STEU.

En 2022, la STEU de Village-Neuf a de nouveau été qualifiée non conforme en raison des difficultés de traitement de l'azote. En outre, du fait de l'augmentation significative du nombre d'équivalent-habitant (EH), SLA a fait part à la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) de son projet de requalification du dimensionnement de la STEU à hauteur de 130 000 EH. Il est désormais attendu que SLA transmette à l'État un rapport de connaissance ainsi qu'un échéancier des travaux permettant l'atteinte de cet objectif et de solutionner le problème de traitement de l'azote.

Le projet de construction de 130 logements participera à la hausse du nombre d'EH. Ainsi, il semble opportun de faire concorder la construction des 130 logements avec la réalisation des travaux de redimensionnement de la STEU afin de limiter de potentiels aggravations des difficultés de traitement de l'azote et s'assurer du respect de la capacité de la STEU.

Le service connaissance, aménagement et urbanisme de la direction départementale des territoires reste à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires. Veuillez agréer, Monsieur le maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le directeur départemental des territoires
du Haut-Rhin,



Arnaud REVEL

