



**PRÉFET
DU HAUT-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires du Haut-Rhin**

SERVICE CONNAISSANCE AMÉNAGEMENT ET URBANISME
BUREAU URBANISME ET PLANIFICATION TERRITORIALE

Colmar, 20 SEP. 2022

Affaire suivie par : Chloé RIEHL
☎ : 03 89 24 85 46
✉ : chloe.riehl@haut-rhin.gouv.fr

Le directeur départemental des
territoires du Haut-Rhin

à

Monsieur le Maire de la commune
de Huningue
Mairie - 2 rue de Saint-Louis
68330 HUNINGUE

Objet : Modification n° 2 du plan local d'urbanisme de Huningue
Réf. : courrier de notification du 08 juillet 2022

Vous avez notifié le 08 juillet 2022 le projet de modification n° 2 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune, visant à :

- ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone d'urbanisation future 2-AUe, sur le site de l'ancienne sablière, pour réaliser un parc technologique international, avec création de nouvelles règles et d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
- modifier le règlement et l'OAP du secteur à urbaniser 1-AUb (site Sterling) ;
- préciser les volumes à bâtir dans la ZAC du Canal ;
- mettre à jour des emplacements réservés ;
- classer au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme le site de la paroisse protestante, ainsi que la résidence de Madame Royal ;
- renforcer les continuités écologiques dans la zone économique UE1 Sud ;
- modifier le règlement pour rendre possible l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings aériens de la société Novartis dans la zone 2-AUe Sud ;
- modifier les règles de hauteur dans la zone UC ;
- réécrire l'article UA9 du règlement destiné à préserver le caractère patrimonial des bâtiments en cas de rénovation.

Le projet appelle les observations suivantes.

I. Sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone d'urbanisation future 2-AUe sur le site de l'ancienne sablière pour réaliser un parc technologique international

L'ouverture à l'urbanisation du site de l'ancienne sablière, classée 2-AUe, correspond aux objectifs du PADD du PLU approuvé le 2 juillet 2020, qui prévoit de faire évoluer la friche vers une vocation économique.



Le pôle technologique fait partie des zones d'activité de type 1 projetées par le SCoT de Saint-Louis Agglomération approuvé le 29 juin 2022, venant renforcer les zones d'activités de type 1 existantes, saturées.

Il n'en demeure pas moins que le PLU identifie une trame verte à créer, organiser et renforcer au droit de l'ancienne gravière, et que, comme indiqué dans l'avis de l'État du 9 octobre 2019 sur le PLU arrêté, « au regard des enjeux environnementaux soulevés dans l'évaluation environnementale¹, la commune est invitée à traduire la conciliation entre l'accueil d'un site industriel et technologique et la volonté de développer une trame verte sur ce secteur ».

I.1. Sur la délibération justifiant l'ouverture à l'urbanisation du secteur

La délibération du 30 septembre 2021 justifie l'ouverture à l'urbanisation du secteur mais pas au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones, tel qu'exigé par l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Il est demandé de présenter un bilan du taux d'occupation des zones d'activités économiques existantes devant motiver le choix de l'ouverture de ce secteur.

I.2. Sur l'évaluation environnementale de la modification n° 2

L'évaluation environnementale de juin 2022 ne comporte pas de **résumé non technique**. **Cette pièce est obligatoire**, conformément à l'article R.151-3 7° du code de l'urbanisme, et **devra être ajoutée**.

L'évaluation environnementale s'appuie sur les pièces du projet de modification n° 2 du PLU mais également sur l'étude d'impact du projet d'aménagement sur le site de l'ancienne gravière réalisée par le porteur de projet en 2022.

Pour faciliter la compréhension du projet, il serait opportun d'**annexer cette étude d'impact au dossier de modification mis à l'enquête publique**.

Toutefois, la commune est, plus encore, encouragée à suivre la recommandation faite par la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est, dans son avis du 22 août 2022, consistant à **retirer le point relatif à l'ouverture à l'urbanisation d'une partie du secteur 2-AUe de la procédure de modification et de réaliser une procédure commune d'évaluation environnementale, au titre des articles L.122-13 du code de l'environnement et R.104-34 du code de l'urbanisme**, afin de mettre en cohérence l'étude d'impact du projet avec les pièces modifiées du PLU.

L'évaluation environnementale reprend l'étude d'impact du projet d'aménagement, qui demande que des mesures de compensation soient mises en place en réponse aux impacts résiduels sur les habitats naturels et la faune. Des compensations sont évoquées, mais leur nature et leur dimensionnement ne sont pas détaillés, elles sont externalisées et liées exclusivement au dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction des espèces protégées.

La démonstration du respect des principes de la compensation devra être faite (équivalence écologique, voire gain, proximité, antériorité, pérennité, additionnalité, etc.).

Par ailleurs, la démarche « éviter, réduire, compenser » s'applique également à la planification et donc au projet de modification du PLU.

Aussi, l'évaluation environnementale devra présenter les mesures d'évitement, de réduction, de compensation et d'accompagnement prévues en réponse à l'aménagement du secteur.

1 Evaluation environnementale sur le PLU approuvé en 2020.

I.3. Sur le classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme d'un espace boisé de l'ordre de 2,25 ha

Le projet de modification conserve des milieux naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, mais déplace la protection à l'ouest du site, afin de constituer un corridor écologique le long de la voie ferrée.

Cela constitue une mesure de réduction des impacts, et non d'évitement, comme indiqué dans l'OAP, puisque le reste du secteur doit être aménagé.

Le gain écologique recherché sur certains milieux constituant le corridor pourrait ponctuellement être considéré comme une mesure de compensation mais « *l'amélioration du fonctionnement écologique global* », relevée dans l'évaluation environnementale, n'est pas démontrée.

Il est précisé que le projet de modification « *permet notamment de justifier qu'il est plus pertinent que les superficies d'espaces boisés à protéger, initialement localisées au milieu du site, soient combinées en un corridor écologique de surface équivalente à l'ouest du site, au contact de la zone N afin de réunir beaucoup mieux les conditions permettant de garantir une diversité de milieux naturels* ».

Cette possibilité de déplacement interroge toutefois sur la pertinence de classement d'un espace à protéger. En effet, l'équivalence de surface est ici regardée afin d'apprécier s'il y a réduction d'une zone naturelle ou d'une protection, au sens de l'article L.153-31 du code de l'urbanisme. Cependant, cette approche ne tient pas compte des motifs qui ont conduit à la protection de l'espace. Un espace classé pour sa richesse floristique n'a pas la même valeur et ne vise pas le même enjeu de préservation, à surface équivalente, qu'un espace boisé. En l'espèce, il s'agit de maintenir un relais de biodiversité. On peut estimer que le maintien d'un corridor écologique sur toute la longueur de la zone peut remplir ce rôle.

S'agissant de la démonstration de l'équivalence écologique des sites, d'après la synthèse des habitats naturels, les espaces initialement classés sont de même niveau d'enjeu (faible) que les milieux constituant le corridor à l'ouest. Le déplacement de mesure semble donc acceptable. On peut néanmoins relever que, paradoxalement, les habitats présentant le plus d'enjeux écologiques, situés à l'Est du site, sont supprimés.

I.4. Sur l'ajout d'emplacements réservés pour la création d'îlots de fraîcheur (ER n° 9), d'espaces verts (ER n° 11) ou de trames vertes (ER n° 12 et 14)

Ces modifications constituent bien des mesures de compensation au projet de pôle technologique, mais l'apport surfacique est faible et bien en deçà de la surface imperméabilisée et des espaces naturels prélevés pour le projet.

I.5. Sur le règlement et l'OAP sectorielle

Le règlement du futur secteur 1-AUe impose que « *les espaces verts de pleine terre (hors stationnement ou aires de manœuvre) représentent au moins 20 % de la superficie du lot ou de l'unité foncière* ».

Il dispose également que « *les espaces figurés au plan de zonage et classés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme doivent permettre de réaliser et/ou reconstituer un corridor écologique exempt de constructions ou d'aménagements à l'exception des voies de circulations (...). [Ces] espaces [doivent former] un biotope continu uniquement divisé par des cheminements piétons et/ou cycles conformément aux orientations d'aménagement et de programmation du secteur* ».

La superficie du secteur ouvert à l'urbanisation est de 9,8 ha. Le corridor ouest classé L151-23 du code de l'urbanisme a une superficie d'environ 2,2 ha. Les deux échappées vertes représentent environ 0,6 ha (environ 150 m de long par 20 m large). Pour déterminer la superficie dédiée à la circulation et au stationnement dans l'OAP, le calcul approximatif suivant a ainsi été effectué : $9,8 - 2,2 - 0,6 = 7$ ha. Ces 7 ha sont à répartir en 5 lots, auxquels on soustrait les 20 % de coefficient de pleine terre et on applique les 60 % d'emprise maximale par lot, sachant que le règlement limite l'emprise des constructions sur l'ensemble du secteur à 3 ha. Il resterait environ 2,6 ha de surfaces libres pour le secteur.

On peut s'interroger sur la pertinence d'une telle superficie dédiée à la circulation et au stationnement, risquant par ailleurs de rendre plus difficile l'infiltration intégrale des eaux pluviales à la parcelle ou récupérées pour l'arrosage.

En outre, le règlement dispose uniquement que « *les poches de stationnement devront être majoritairement perméables* ». Il **pourrait imposer des surfaces minimales non imperméabilisées ou éco-aménageables**.

Les enjeux du projet de modification sont considérés comme forts pour le fonctionnement écologique d'importance locale du site de l'ancienne sablière. Aussi, l'OAP et le règlement pourraient être plus contraignants et, notamment :

- fixer un coefficient de biotope en plus du coefficient de pleine terre de 20 % minimum exigé ;
- détailler les « *conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols* », en application de l'article R.151-49 du code de l'urbanisme ;
- préciser les principes de gestion intégrée des eaux pluviales, notamment concernant les chaussées et stationnements : infiltration des eaux pluviales au maximum de ce qui est techniquement et économiquement soutenable, compensation des surfaces imperméabilisées en vue d'atteindre une compensation à hauteur de 150 % des surfaces imperméabilisées en milieu urbain (cf. SDAGE T5A-O5-D6), etc. ;
- encourager la végétalisation des toitures et des façades, prise en compte dans le calcul du coefficient de biotope.

II. Sur l'OAP de la zone 2-AUe Sud

L'orientation visant à « *assurer à terme une proportion d'espaces verts ou perméables d'au moins 30 % de la surface de la zone* » n'est pas conservée. L'OAP se borne à recommander la mise en place de continuités naturelles avec les espaces verts limitrophes existants ou à créer au moment de l'urbanisation de la zone, le cas échéant.

Compte-tenu des enjeux, l'OAP gagnerait à maintenir des objectifs chiffrés.

III. Sur l'installation d'ombrières photovoltaïques sur les parkings aériens de Novartis dans la zone 2-AUe Sud

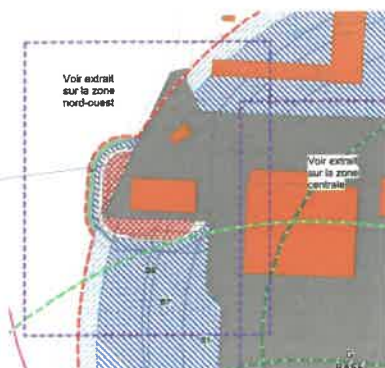
L'accès aux parkings, devant être couverts par des ombrières photovoltaïques, ainsi que l'espace vert situé entre les deux zones de stationnement de la zone 2-AUe, sont compris dans le plan de zonage réglementaire du PPRT de l'établissement BASF approuvé le 19 décembre 2011.

L'ombrière longeant l'entreprise BASF est située dans la zone R (rouge) du PPRT, concernée par un aléa très fort à très fort « plus », qui permet de qualifier un dépassement du seuil correspondant aux effets létaux significatifs sur l'homme. Il s'agit d'une zone d'interdiction stricte des constructions. Par suite, l'ombrière photovoltaïque ne pourra pas être réalisée dans cette emprise.

Extrait de l'OAP :



Extrait du PPRT BASF :



IV. Sur la modification du règlement du secteur à urbaniser 1-AUb (site Sterling)

Dans le règlement du secteur, l'emprise maximale des constructions par unité foncière est limitée à 25 % sauf le stationnement couvert. Les autres pièces du dossier de modification précisent que les dalles des parkings souterrains ou semi-enterrés sont exclues du décompte de l'emprise au sol et des surfaces de plancher admises. Or, tout stationnement couvert ne correspond pas nécessairement à un stationnement souterrain ou semi-enterré.

Il est ainsi proposé de remplacer les termes « stationnement couvert » par « stationnement souterrain ou semi-enterré » dans le règlement.

V. Sur l'absence de justification de modifications du règlement de la zone UC

Les règles de hauteur sont modifiées dans la zone UC, ce qui n'appelle pas de commentaire particulier. Toutefois, d'autres modifications sont apportées sans que le dossier n'en fasse état, s'agissant de l'emprise au sol et du recul des constructions.

Il est attendu que ces modifications soient explicitées dans la note de présentation.

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugeriez nécessaires.

Le directeur départemental des territoires

Arnaud REVEL

