

ÉLABORATION DU PLUI INFRACOMMUNAUTAIRE SECTEUR D'ALTKIRCH – VALLÉE DE HUNDSBACH

COMPTE-RENDU REUNION PUBLIQUE N°2 5/11/2024 URBICAND SCOP

OBJET DE LA RÉUNION

1. Le contexte
2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

SUPPORT(S) DE TRAVAIL

- Support de présentation Diaporama

INTERVENANTS

- **Gilles Frémiot**, Président, Communauté de Communes Sundgau
- **Doris Brugger**, Vice-Présidente à l'urbanisme, Communauté de communes Sundgau
- **Simon Buchmann**, chargé de projets Urbanisme, Communauté de communes Sundgau
- **Emmanuel Roger**, chef de projets, bureau d'études Urbicand
- **Vincent Dos Santos**, architecte chargé d'études, bureau d'études Urbicand

INTRODUCTION

La réunion a réuni près de 160 participants.

Madame Doris Brugger, vice-présidente en charge de l'urbanisme remercie les personnes présentes d'être venues. Elle remercie la commune de Hirtzbach pour l'accueil de la présente réunion publique. Elle remercie également de leur présence les techniciens de la communauté de communes ainsi que les membres du bureau d'études Urbicand, qui assiste la communauté de communes dans l'élaboration du PLUi.

Elle informe qu'il s'agit de la seconde réunion publique relative au PLUi. La précédente a porté sur le diagnostic et a eu lieu le 23 septembre 2023. Une troisième réunion publique sera organisée à une date ultérieure.

Madame la vice-présidente présente le contenu principal du PLUi :

- Un diagnostic
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qui fixe les grandes orientations du projet
- Des pièces réglementaires, qui contiennent notamment le plan de zonage et le règlement écrit.

La présente réunion publique porte sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Madame la vice-présidente souligne que l'élaboration du PLUi est soumise aux obligations de la loi Climat et Résilience, dont l'objectif est de privilégier la densification des tissus bâtis pour modérer la consommation de l'espace et limiter l'étalement urbain.

Madame la vice-présidente cède la parole à Simon Buchmann, chargé d'études en charge de l'urbanisme au sein de la communauté de communes, pour présenter les modalités d'organisation de la réunion.

Simon Buchmann annonce que la présente réunion durera deux heures. Elle ne portera pas sur la présentation du plan de zonage, qui est une phase ultérieure de travail, et sera présenté au cours d'une prochaine réunion publique. La présente réunion publique ne porte pas non plus sur l'examen de cas individuels. Des registres sont disponibles à cette fin dans les mairies et au siège de la communauté de communes.

Il ajoute que deux temps de présentation sont prévus pendant la réunion publique :

- Présentation du contexte, qui est un rappel de ce qui avait été présenté à la précédente réunion publique
- Présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, objet principal de la présente réunion publique.

L'échange avec la population sera ouvert à l'issue des deux temps d'échanges.

La présentation des deux parties est assurée par le bureau d'études Urbicand.

Le diaporama et le compte rendu de la réunion publique seront mis en ligne sur le site internet de la communauté de communes.

LE CONTEXTE

Le rappel du contexte présenté au cours de la précédente réunion publique fait ressortir les points suivants :

- Le périmètre du PLUi, qui regroupe les anciennes communautés de communes d'Altkirch et de la vallée de Hundsbach
- Les phases d'élaboration du PLUi : la présente réunion publique s'inscrit dans la seconde phase d'élaboration du PLUi, avec la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La phase prochaine portera sur la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables au travers notamment du règlement et du plan de zonage. Une dernière phase consistera dans la procédure administrative menant jusqu'à l'approbation du PLUi, et qui inclura une enquête publique.
- Les modalités de la concertation sont rappelées : réunions publiques, registres, page dédiée sur le site internet de la communauté de communes, documents validés en version papier, information par la presse et publication dans les bulletins municipaux.
- L'échelle « infra-communautaire » du PLUi : celle-ci regroupe 19 communes sur les 64 que compte le territoire.
- Le devenir des documents d'urbanisme actuellement en vigueur
- L'obligation pour le PLUi d'être conforme avec une législation et avec des documents supra-communaux (Schéma Régional d'Aménagement, du Développement Durable et de l'Egalité des Territoires du Grand Est ; Schéma de Cohérence Territoriale du Pays du Sundgau).
- Le contenu du PLUi : les pièces réglementaires et les schémas d'aménagement qui seront opposables aux projets d'aménagement et de construction futurs
- Les principales conclusions du diagnostic : elles montrent que le territoire souffre d'un certain nombre de problématiques qui limitent son attractivité résidentielle (accès au logement, aux services, aux emplois, aux transports). Dans le même temps, le territoire doit préserver ses espaces agricoles et

naturels, veiller à la bonne prise en compte de la ressource en eau dans ses projets de développement, valoriser ses paysages urbains et ruraux.

Une seule question d'un participant a porté sur le volume sonore de la présentation.

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Les orientations thématiques et les objectifs chiffrés de modération de la consommation des espaces sont présentés autour de cinq axes :

- Premier axe : un environnement agro-naturel préservé. Cet axe porte sur l'intégration de l'environnement dans la démarche d'aménagement du territoire, dans ses différentes composantes (milieux naturels, ressource en eau, gestion des eaux pluviales et limitation des îlots de chaleur, prise en compte des équipements eau potable et assainissement, prise en compte des risques, nuisances et pollution).
- Second axe : un paysage rural renforcé. Cet axe porte sur la valorisation d'un paysage et d'un patrimoine rural et urbain qui peuvent être soumis à une forte pression liée à l'urbanisation, à l'évolution des pratiques agricoles.
- Troisième axe : une attractivité résidentielle valorisée. La communauté de communes souhaite inverser une tendance démographique qui était jusqu'à présent plutôt à la baisse. Pour cela, l'objectif de population et de logements doit être adapté à des contextes qui sont différents selon que l'on se trouve à Altkirch, Hirsingue, dans les villages proches de ces deux villes ou dans les villages plus petits, notamment ceux de la vallée de Hundsbach. Les objectifs chiffrés sont donc plutôt à la hausse, aussi bien en termes de population que de logements.
- Quatrième axe : une économie adaptée au contexte local. Celui-ci se caractérise par une diversité des sites économiques. L'effort de développement est très ciblé : la zone économique à l'Ouest d'Altkirch, le long du futur barreau routier ainsi que la requalification des friches économiques (Jedele, Lang). Les orientations sur l'agriculture sont basées sur les principaux thèmes liés à cette question (déplacements, voisinage habitations, évolution des bâtiments agricoles). La dernière thématique porte sur le tourisme et les loisirs.
- En lien avec les troisième et quatrième axes : les objectifs de modération de la consommation des espaces agricoles et naturels entraînés par les projets liés à l'habitat et à l'économie. Le PLUi prévoit 58 hectares afin de répondre à des besoins locaux et intercommunaux (zone économique et prolongement du barreau routier de contournement d'Aspach). Le foncier lié à la zone d'activités sera mutualisé à l'échelle du Sundgau parce qu'il répond à des besoins qui dépassent l'échelle du territoire Altkirch et vallée de Hundsbach. Le foncier lié à l'habitat se fera prioritairement dans le tissu bâti, mais des extensions maîtrisées sont nécessaires parce qu'une partie du foncier densifiable dans le tissu bâti ne sera pas urbanisée (rétention foncière ou immobilière des propriétaires).
- Cinquième axe : un territoire plus accessible. Cette orientation porte sur la limitation du commerce dans les zones périphériques (interdiction du commerce dans la future zone économique à l'Ouest d'Altkirch), le prolongement de voie de contournement entre Altkirch et Carspach, la limitation de la dépendance à l'automobile en réduisant l'étalement urbain et en développant les mobilités alternatives à l'automobile.

Questions ou observations des participants	Réponse apportée
Les surfaces agricoles et naturelles pour la zone économique et le prolongement du barreau routier, additionnant 12 et 7 hectares, vont-elles être prises sur les enveloppes foncières des communes ?	Les surfaces agricoles et naturelles mobilisées répondent aux besoins pour l'habitat, et le territoire a également des besoins pour accueillir des activités économiques et des équipements. Les deux besoins se complètent.
Les zones d'activités existantes et les friches sont-elles prises en compte pour l'accueil d'activités ?	Ce potentiel est pris en compte : outre les grosses friches (friches Lang, Jedele, rue du Moulin), les petites friches (anciennes granges, bâtisses à rénover, ateliers vacants...) ont été regardées avec les communes et comptabilisées dans les possibilités de densification. Le potentiel ne suffit pas à répondre aux besoins du territoire.

Il est regrettable que le PADD se limite à l'énoncé de grands principes généraux moralisateurs dont certaines orientations peuvent se contredire : ➤ le développement de l'habitat et la réponse aux besoins des jeunes ménages. Ces derniers n'ont pas les moyens de rénover des bâtisses anciennes, et recherchent des logements récents, sur de plus petites surfaces ➤ le barreau routier : permettra de libérer Carspach mais il va reporter la circulation sur Hirtzbach. Il estime que ce projet est plus théorique que réel, compte tenu des moyens financiers actuels de la Communauté Européenne d'Alsace. Le participant invite à trouver une cohérence et une articulation entre les orientations pour une ruralité vivante et dynamique.	Le projet est à la croisée d'enjeux économiques, environnementaux et de mobilités. Il est contestable de dire que les jeunes ne s'installent pas dans des logements anciens à réhabiliter, mais il est certain que l'offre actuelle sur le territoire ne répond pas aux besoins des jeunes, qui demandent des logements de petite taille. Pour ce qui est du barreau routier, il s'agit d'un projet qui en l'état actuel est bien programmé par la Communauté Européenne d'Alsace.
Rejoint le participant dans son observation en ce qui concerne la production de logements : comment le faire alors qu'il n'y a pas de recensement des friches ? Avec la réduction des terrains constructibles, les jeunes ne vont plus pouvoir se loger. Et il faut faire des logements sociaux. Il y a le risque de casser le marché. Le participant souligne qu'il est important de densifier et de ne pas étendre l'urbanisation. Le PLUi présente des actions sur les nouvelles constructions mais peu d'action pour éviter la « macadamisation » liée à l'imperméabilisation des sols et des cours privées.	Les logements vacants lourds ont été relevés dans le cadre du PLUi. Par ailleurs, la communauté de communes mène un relevé des friches économiques, avec à la clef une expertise foncière et de faisabilité, en vue de mettre en œuvre des actions. Concernant l'évolution du marché liée à la diminution de l'offre, l'objectif « ZAN » (Zéro Artificialisation Nette) s'impose aux collectivités. La communauté de communes travaille sur les différents outils pour faciliter la production d'opérations. Concernant la « macadamisation » des parcelles, il est possible de la réglementer : le PLUi contient désormais de vrais outils réglementaires pour limiter la bétonisation des parcelles.
La valorisation des sites naturels doit être développée : le cas d'un site à Jettingen est cité. Qu'en est-il du traitement de la question des toits plats ? Autre enjeu : pas de piste cyclable vers la zone commerciale du Leclerc.	Le PLUi fixe des règles d'encadrement de la forme bâtie et peut à cet effet limiter ou interdire les toits plats. Trouver des alternatives à l'automobile est inscrit dans le PLUi, qui mobilisera les emprises foncières nécessaires. La communauté de communes mène un travail sur les mobilités au travers d'études dédiées, visant notamment à créer des liaisons cyclables.
Un participant revient sur les propos de madame la vice présidente, qui a indiqué qu'il faut plus de densité et moins d'étalement urbain : dans ce contexte, comment faire venir des habitants si ce n'est en proposant des immeubles collectifs de plusieurs étages ?	Le PLUi prend en compte le besoin et également celui de s'étaler un peu. La densité ne se fait pas que sur du collectif : maisons accolées ou groupées, mais également possibilité de créer plusieurs logements dans une ancienne ferme. Le PADD prévoit pour les villages résidentiels plutôt de l'habitat individuel, y compris sous forme accolée ou groupée, et pour les appartements plutôt de la rénovation de bâtisses anciennes. Cet objectif sera traduit dans le règlement, notamment avec des limitations de hauteur pour les constructions futures. Le besoin en plus petits logements est anciennement identifié, il est le reflet de la pyramide des âges. Les promoteurs ne l'ont intégré que tardivement, alors qu'il existe de nombreuses situations et des réponses très variées. Pour les jeunes par exemple : colocation, partage de maisons sont des solutions recherchées. Le modèle de l'étalement urbain n'est pas viable pour offrir une multitude de solutions adaptée à la diversité des besoins.
L'assainissement est un vrai problème : le développement de l'habitat suppose que le dimensionnement de l'assainissement soit suffisant.	Le PLUi a l'obligation d'assurer la corrélation entre les développements et la capacité des équipements. Un programme d'investissement est en cours pour améliorer les équipements.
Les chiffres de logement se concentrent à l'Ouest du territoire, alors que les villages ont une attractivité résidentielle.	La répartition des objectifs de logements du PADD reprend l'armature urbaine actuelle du territoire. La partie Ouest du

Quels sont les objectifs de logements pour les villages résidentiels et sur quelle base ces objectifs ont-ils été calculés ?	territoire a une plus forte population et l'accueil de logements se fait en proportion. Le PADD table sur un objectif de l'ordre de 365 logements sur les villages résidentiels : au prorata de l'objectif global des logements du PLUi cela est proche de la proportion de ces villages dans la population totale. Les motifs sont à la fois l'accueil d'habitants et une diminution à venir de la taille des ménages qui peut être plus importante dans les village compte tenu du plus grand nombre actuel d'occupants par logements.
Le PLUi peut reproduire l'urbanisation des années 1970 avec un zonage monospécifique. Il y a un besoin de comprendre les nouvelles règles de construction et de clarté sur les règlements. Il faut se questionner sur les manières de faire pour attirer du monde pour reloger.	Le travail sur le règlement mené avec les élus doit également prendre en compte les formes urbaines et la mixité d'usage, pour éviter des quartiers monofonctionnels. Toutefois, le PLUi est un document d'encadrement, il n'est que la première phase. Il faut activer d'autres leviers pour mobiliser le foncier et travailler la qualité. Une réflexion sur les outils à mobiliser est en cours de réflexion à l'assemblée nationale et au sénat.
Il faut prendre en compte la réalité qui est la demande de construire des maisons avec jardins.	Le PLUi n'empêche pas de faire des maisons. Le tissu bâti compte de nombreux terrains à bâtir dans des « dents creuses » (terrains nus) ou des jardins qui peuvent faire l'objet de divisions : ce seront des projets privés.
Il faut promettre de ne pas réduire l'enveloppe urbaine des villages pour les logements par le foncier pour l'économie.	La question a été répondue précédemment.
Quelle justification de développer du foncier économique ? Les entreprises ont du mal à embaucher à cause de la concurrence de la Suisse.	Il ne faut pas réduire le Sundgau à un territoire « dortoir » du Sud de l'Alsace.
Il y a cinq ans, aucun opérateur ne voulait faire du social.	La loi a changé les choses.
Le prix du foncier est trop dévalorisé. Il ne permet pas la rénovation et la revente avec bénéfices.	Les prix ont augmenté. Le territoire connaît un décalage de la dynamique immobilière du secteur Saint-Louis Bâle.
Le cas du village de Franken est cité : il y a des dents creuses cartographiées, mais des constructions ne vont pas s'y mettre. Que faire des zones vertes en cœur de village ?	La carte de densification est un document de travail réalisé avec les communes. Il ne faut pas confondre un travail sur le potentiel de densification dans le tissu bâti réalisé en coopération avec les communes avec le plan de zonage futur.
La population doit être informée de la réunion publique.	La communauté de communes a informé l'ensemble du territoire par les journaux, les réseaux sociaux. Elle ne peut pas informer chacun individuellement.

CONCLUSION

Monsieur Gilles Frémot, président de la communauté de communes, remercie les personnes présentes d'être venues nombreuses, les élus et les techniciens. Il salue également le travail conséquent réalisé.

Il souligne que trois secteurs géographiques seulement sont en croissance de population dans la région Grand Est : les agglomérations de Strasbourg et de Reims, ainsi que le secteur Saint-Louis Bâle. Le territoire du Sundgau a réussi à stabiliser sa population, alors plutôt en déclin, grâce à une action sur les services, avec le développement du périscolaire, et l'habitat, avec une offre plus variée proposant également du collectif et du social. Il cite le cas de sa commune, Heidwiller, où le programme de logement social a fait l'objet de près d'une centaine de demandes.

Il est certain que le PLUi Altkirch Vallée de Hundsbach arrivera à bon terme.

Il apporte une précision sur la nouvelle zone d'activités : il confirme que le foncier sera mutualisé à l'échelle du Sundgau, dans un esprit de solidarité.

Concernant la concertation : le président de la communauté de communes prend l'engagement que toutes les demandes et observations faites sur le PLUi seront lues et traitées, sans réponse favorable forcément mais justifiée par un examen préalable.

Madame la vice-présidente clôt la réunion et annonce qu'une réunion publique sera organisée pour la prochaine étape du PLUi.