



MULHOUSE ALSACE
AGGLOMÉRATION

53 - Direction Urbanisme, Aménagements et Habitats
532 - Aménagement de l'espace et risques

Monsieur Marc MUNCK
Maire
20 rue du Général de Gaulle
68490 OTTMARSHEIM

Affaire suivie par : Aline COLLAINÉ
Chargée d'études
☎ 03 69 77 67 41
✉ aline.collaine@mulhouse-alsace.fr

Réf. : D19-003141

Le **27 JUIN 2019**

Objet : PLU arrêté d'Ottmarsheim

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme, vous avez notifié à m2A par courrier reçu le 27 mars dernier votre projet de PLU arrêté. En tant que Personne Publique Associée à l'élaboration des PLU, m2A a procédé à son examen au regard de ses implications sur l'exercice des compétences communautaires : notamment en matière de développement économique, d'habitat et de SCOT.

Après analyse des dispositions proposées, m2A émet, au titre de ses compétences, un avis favorable en sollicitant notamment la prise en compte du périmètre de pôle de proximité défini dans le DAAC. De plus, je tiens à saluer que le projet de PLU permet le développement du site SOLVAY-BUTACHIMIE et de la plateforme W-EUROPE, des activités portuaires au sud ainsi que la reconversion du secteur de l'ancienne plateforme douanière.

Vous trouverez ci-annexé différentes propositions destinées à préciser certains aspects techniques de votre document. Les services de m2A se tiennent à votre disposition, en tant que de besoin, pour approfondir ces différents points.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Conseiller communautaire délégué
aux documents de cohérence territoriale

Rémy NEUMANN



ANNEXE TECHNIQUE

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme d'OTTMARSHEIM

Annexe technique jointe à l'avis de m2A dans le cadre de ses compétences sur le projet arrêté de Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'OTTMARSHEIM.

La plateforme douanière ;

L'ancienne plateforme douanière est classée en zone 1AUf par le projet de de PLU arrêté, correspondant à une zone où sont autorisés le stationnement des poids lourds, les installations sanitaires et le commerce répondant aux besoins spécifiques des usagers de l'autoroute. Les justifications de cette zone suggèrent qu'un périmètre d'attente de projet pourrait être mis en œuvre dans le cadre du PLU mais ne se retrouve pas dans les autres documents, ce qui nécessite de clarifier le statut de ce secteur. En effet, si un tel périmètre devait être mis en œuvre et conformément à l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme, le règlement devrait préciser le seuil à partir duquel les constructions sont interdites et la durée maximale d'inconstructibilité. Le plan de zonage devrait également faire apparaître les secteurs frappés par cette servitude. Au regard des propriétaires des terrains concernés, l'inscription d'un tel périmètre dans le PLU ne paraît pas nécessaire.

Commerce ;

La bande de 100 m initialement prévue le long de la RD 52 à destination de commerce en zone 1AUe a été supprimée des OAP et du règlement qui interdit aujourd'hui le commerce de détail, l'artisanat et les services. Toutefois cette bande a été maintenue dans les justifications. Le SCOT n'interdit pas complètement les implantations commerciales puisqu'il précise que, dans les zones d'activités, le commerce est autorisé s'il est annexé à une activité productive principale et qu'en-dehors des localisations préférentielles la surface de vente est limitée à 300m². Il est demandé de mettre en cohérence les justifications et le règlement au regard du SCOT approuvé.

La commune d'Ottmarsheim est couverte par un pôle de proximité tel qu'il est défini par le DAAC du SCOT. Ce pôle est localisé autour de la rue du Général De Gaulle dans lequel les commerces sont autorisés jusqu'à 800m² de surface de vente. En-dehors des localisations préférentielles, les commerces sont autorisés si leur surface de vente est inférieure à 300 m². Le PADD prévoit l'implantation d'un supermarché à l'interface entre les secteurs d'habitat et la zone portuaire, soit en dehors d'une localisation préférentielle. Le règlement de la zone UB, autorise les commerces ayant une surface de vente inférieure à 800m². Cependant une partie de cette zone se situe hors du pôle de proximité. Or les implantations commerciales doivent répondre aux dispositions du SCOT en la matière. Il conviendrait de modifier les documents du PLU afin de prendre en compte les prescriptions du DAAC.

Economie

Concernant la zone d'activité à créer en lien avec la plateforme douanière, le SCOT approuvé prévoit une transition paysagère entre la plateforme douanière et le bourg.

Cette transition a pour but d'éviter une conurbation entre les espaces urbanisés, quelle que soit leur vocation. Ainsi, pour respecter cette transition, il paraît préférable que la zone 2AUf ait une orientation Est/Ouest plutôt que Nord/Sud

Les documents supracommunaux

Certains éléments du rapport de présentation sont à mettre à jour suite à l'évolution de documents communautaires. En effet, le SCOT de la Région Mulhousienne a été approuvé le 25 mars dernier. Ces orientations sont donc pleinement applicables.

Le PLH de m2A a été mis en révision et arrive en fin de procédure. Il conviendrait d'une part d'y faire référence et d'autre part d'y faire figurer les objectifs suivants :

- Maintenir le rythme de construction de logements neufs en assurant une production équilibrée sur le territoire, accessible en prix et répondant aux besoins
- Accroître la qualité du parc de logements existants pour le rendre plus attractif
- Bâtir une agglomération inclusive pour tous les publics