



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DU BAS-RHIN

Sous-préfecture de Haguenau Wissembourg
Affaire suivie par : Patrice Bonneville
☎ : 03.88.63.87,11
✉ : patrice.bonneville@bas-rhin.gouv.fr

Haguenau, le 23 octobre 2018



La Sous-Préfète de l'arrondissement de
Haguenau - Wissembourg

à

Monsieur le Maire

67240 GRIES

OBJET : PLU arrêté de la commune

Vous m'avez fait parvenir pour avis, le 26 juillet 2018, le PLU arrêté de votre commune par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2018.

Je souhaite, dans un premier temps, souligner la qualité du travail fourni, à partir des analyses que vous avez menées, portant sur l'ensemble des thématiques constitutives du fonctionnement du territoire communal.

Les trois réunions qui se sont tenues avec les personnes publiques associées, ainsi que les contacts moins formels qui ont été pris au cours de ces derniers mois, ont permis d'aboutir à votre projet qui prend bien en compte, à la fois les enjeux de développement et les enjeux de préservation.

Cet exercice a été mené dans un contexte particulier, celui du territoire de la Communauté de Communes de la Basse Zorn, aujourd'hui en « zone blanche », territoire qui n'est plus couvert par les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg (Scoters), et qui est dans l'attente des nouvelles orientations qui seront à définir dans les années à venir, dans le cadre de la révision du Schéma de Cohérence d'Alsace du Nord (Scotan).

Ainsi que proposé notamment par les services de la DDT vous avez, en dehors des parties urbanisées de la commune, dimensionné raisonnablement l'ouverture à l'urbanisation. Sur ce point, la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturelles et Forestiers (CDPENAF) le 9 octobre 2018, ainsi que le bureau syndical du Scotan, le 6 septembre 2018, se sont prononcés favorablement.

Je suis ainsi en mesure de vous **accorder la dérogation** nécessaire pour écarter la règle d'urbanisation limitée, telle que définie aux dispositions de l'article L142-4 du code l'urbanisme, qui concerne les communes non couvertes par un Scot opposable.

.../...

Plus précisément cette dérogation porte globalement sur une superficie de 3,1 hectares :

- la zone IAU que vous avez identifiée au sud-est de l'agglomération, pour une superficie de 2,7 hectares,
- et la zone urbaine UB, à ce jour non urbanisée, pour une superficie de 0,4 hectare en limite ouest de l'agglomération.

Pour l'ensemble du projet de PLU, j'observe également que la consommation foncière en extension urbaine pour l'habitat, est passée de près de 11 hectares au Plan d'Occupation des Sols à environ 6 hectares au projet de PLU (0,4 ha en U, 2,7 ha en IAU et 2,8 en IIAU).

Au-delà de ce constat basé sur ces données quantitatives, je retiens également l'approche qualitative qui a prévalu pour notamment :

- la préservation des espaces naturels et la prise en compte des risques :

Ces enjeux ont bien été pris en compte dans la mesure où les espaces forestiers au nord, les zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique, les zones humides remarquables, le secteur inondable au sud-est de la commune ont fait l'objet d'un classement en secteur de zone naturelle N ou agricole A quasiment inconstructibles.

En outre, les servitudes attachées aux différentes canalisations de transport de matières dangereuses sont bien référencées.

- la localisation des zones d'extension AU en liaison avec le bâti existant induisant ainsi de façon intéressante, une forme compacte de développement.

- les ambitions de densité revues à la hausse pour les opérations d'aménagement à usage d'habitation dans les zones AU, à savoir 25 logements à l'hectare, ce en relation avec les ambitions démographiques fortes affichées (0,9 % par an).

- la prise en compte d'un pourcentage de logement social (10%) à mettre en œuvre dans les opérations d'aménagement à venir, tel que cela est traduit dans le document d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

- le dimensionnement des zones UJ qui a été revu à la baisse, en réponse aux remarques formulées sur ce point lors des réunions des personnes publiques associées, notamment pour une superficie d'environ un demi hectare au nord, au bénéfice du zonage UX permettant l'accueil d'activités.

- l'emplacement réservé C1 visant à la création d'une piste cyclable entre Gries et Weitbruch.

Au vu de ces éléments, **j'émet donc un avis favorable** au projet de PLU tel qu'arrêté par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2018.

Bien cordialement

La Sous-Préfète



Chantal AMBROISE