



PRÉFET DU HAUT-RHIN

MAIRIE DE KEMBS

18 MARS 2019

REÇU
Sous réserve de contrôle

SOUS-PRÉFECTURE DE MULHOUSE

Bureau des affaires communales
et de la réglementation
Affaire suivie par : Sylvie Dupont
☎ : 03 89 33 45 45
✉ : sylvie.dupont@haut-rhin.gouv.fr

**Direction Départementale
des Territoires du Haut-Rhin**
Service Connaissance, Aménagement et Urbanisme
Bureau urbanisme et planification territoriale
Dossier suivi par : Loïc Bour
☎ : 03 89 24 85 06
✉ : loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Monsieur le maire de Kembs

Mairie
5 rue de Saint-Louis
68680 KEMBS

Mulhouse, le 18 mars 2019

Objet : PLU arrêté

PJ : un avis technique de l'État

Conformément à l'article L.153-16 du code de l'urbanisme, vous m'avez transmis, pour avis, le plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune arrêté le 17 décembre 2018, par le conseil municipal de Kembs, après une période d'élaboration avec la participation des personnes publiques associées.

Il s'agit d'un deuxième arrêt du projet de PLU faisant suite à l'avis initial de l'État du 20 février 2018. À la suite des réunions de travail qui se sont tenues dans ce cadre, la direction départementale des territoires vous a fait parvenir ses observations par courrier du 30 novembre 2018.

Au vu du dossier de projet de PLU arrêté et des observations émises par les services que j'ai consultés, je souhaite en souligner les points principaux d'amélioration.

1. Projet de développement communal et consommation d'espace pour l'habitat

La commune vise une augmentation de la population de 1340 habitants en 2030 par rapport à 2018, pour atteindre 6954 habitants, soit une hausse annuelle moyenne de 1,80 % par an. Cette augmentation, combinée à une baisse du nombre de personnes par ménage à 2,2, nécessite la création de 720 logements. Le projet démographique est cohérent avec l'évolution passée de la population de la commune.

L'analyse du potentiel en densification est complète et détaillée. La méthode de calcul retenue exclut cependant certains secteurs du potentiel mobilisable, dont des parcelles de jardins, ce qui conduit à sous-estimer le potentiel en densification.

En outre, les données du rapport justificatif sur le nombre de logements à créer en densification et en extension et le calcul du besoin foncier en extension sont légèrement discordantes dans certains documents du PLU. Le projet de PLU délimite cinq zones d'extension immédiate pour l'habitat 1AUa, offrant un potentiel d'urbanisation de 10,75 ha. Cette offre foncière est complétée par trois zones d'urbanisation future 2AUa de 12,72 ha, par une zone UBb de 1 ha devant accueillir une résidence pour seniors et par une surface de 11,8 ha sur la cité EDF. Sous réserve de l'ajustement des surfaces aux besoins par la mise en cohérence des documents, ces zones d'extension sont compatibles avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) des cantons de Huningue et de Sierentz.

Je remarque que le projet de PLU permettrait une diminution de la consommation d'espace par comparaison avec les 15 dernières années. Les surfaces ouvertes à l'urbanisation ont été réduites de près de 9,7 ha par rapport au PLU arrêté le 8 octobre 2017 et correspondent aux besoins identifiés, sous réserve de leur mise en cohérence.

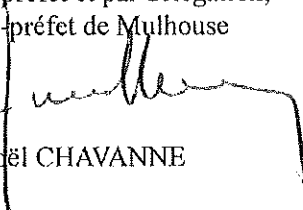
.../...

Je vous rappelle qu'un défaut de prise en compte de ces observations est susceptible d'entraîner une illégalité du PLU, et que la jurisprudence constante montre tout l'intérêt que le juge administratif attache aux éléments de justification des choix d'aménagement opérés par le document d'urbanisme.

L'annexe technique détaillée ci-jointe reprend l'ensemble des observations émises par mes services. Je vous invite à l'examiner pour adapter, en conséquence, le projet de PLU.

Mes services et ceux de la direction départementale des territoires sont à votre disposition pour vous apporter les précisions que vous jugerez nécessaires sur le contenu de cet avis.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Mulhouse



Jean-Noël CHAVANNE



PRÉFET DU HAUT-RHIN

**Direction Départementale des Territoires
du Haut-Rhin**

Service Connaissance Aménagement et Urbanisme
Bureau Urbanisme et Planification Territoriale
Fax : 03 89 24 84 99

Dossier suivi par : Loïc Bour
☎ : 03 89 24 85 06
✉ : loic.bour@haut-rhin.gouv.fr

Objet : PLU arrêté de Kembs

Colmar, le 18 MARS 2019

**AVIS TECHNIQUE DES SERVICES DE L'ÉTAT
SUR LE DOSSIER DU PLU ARRÊTÉ DE KEMBS**

La direction départementale des territoires (DDT) du Haut-Rhin

1. Projet communal

1.1 Projet démographique et besoins pour l'habitat

La commune vise une progression démographique moyenne de 1,80 %/an permettant d'atteindre en 2030 une population de 6954 habitants (5614 habitants en 2018). Cette orientation est cohérente avec la croissance importante de la population de la commune (2 %/an de 1999 à 2014).

Pour accueillir cette nouvelle population, et en tenant compte d'une réduction de la taille des ménages de 2,3 personnes en 2018 à 2,2 personnes par ménage en 2030, le besoin identifié dans le projet de PLU est de 720 logements.

Le potentiel total en densification (dents creuses, logements vacants et mutation des espaces bâtis) est estimé par la commune à 179 logements, soit environ 25 % des créations de logements. Le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des cantons de Huningue et de Sierentz impose un minimum de 30 % des nouveaux logements en densification, soit au moins 213 logements pour Kembs. Le projet de PLU est compatible avec le SCoT sur ce point.

Le parc de logements vacants (6,3 % en 2015, soit 150 logements), analysé dans le rapport de présentation est faible et permet d'assurer la fluidité du marché. Les 27 logements « *effectivement vacants* » (sur 150 d'après l'INSEE) ne sont cependant pas définis. Sur ces 27 logements, 10 sont considérés comme « *libres* » et donc mobilisables dans la période du PLU.

Dix autres logements, décrits comme vétustes, ne sont pas décomptés du besoin total en logements. Or, ce diagnostic doit permettre d'envisager les actions permettant la remise sur le marché de ces logements anciens.

La carte jointe au rapport de présentation montre que la majorité des logements vacants, et notamment des logements vétustes, se trouve dans le noyau historique (classé UA dans le projet de règlement graphique). Ce phénomène doit être interrogé et expliqué afin de pouvoir éventuellement envisager un programme d'actions.

Si la zone économique dédiée à la centrale hydroélectrique (superficie passée de 21 ha à 8,2 ha) a bien été réduite dans le nouveau projet, les besoins fonciers dédiés aux zones d'activités restent à démontrer, le diagnostic urbain (p. 34) ayant décrit la « *faiblesse de l'attractivité économique* » de la commune. La compatibilité avec le SCoT en la matière devra également être développée, puisque les surfaces à vocation économique prévues (120 ha pour six communes) ont déjà été ouvertes par les autres communes. Les éléments de stratégie économique de Saint-Louis agglomération inscrivant ce site dans le potentiel foncier à vocation d'activité de l'agglomération, pourront utilement être joints.

De plus, l'attention de la commune est attirée sur le fait que le règlement de la zone UE autorise les constructions à destination de commerce sans restriction ni condition.

Cela ne correspond pas à la vocation de la zone décrite dans le rapport de présentation, qui n'est pas d'accueillir de nouveaux commerces. Cette destination de construction, qui ne nécessite pas, contrairement aux activités industrielles prévues dans la zone, d'être séparée des zones d'habitation, est à privilégier dans les centres urbains.

Pour assurer la cohérence entre la destination de la zone affichée dans le rapport de présentation et le règlement, la commune est invitée à ajouter les commerces à l'article UE1 « *occupations et utilisations du sol interdites* ».

1.3 Développement touristique

Les zones ouvertes à l'urbanisation pour le développement touristique ont bien été réduites, passant de 37,3 ha à 10,1 ha entre le PLU arrêté le 8 octobre 2017 et le nouveau projet. Les zones actuelles correspondent aux alentours des équipements existants.

1.4 Densité et formes urbaines

Le règlement des zones à urbaniser AU impose une implantation des nouvelles constructions à une distance de l'alignement opposé au moins égale à la hauteur de la construction à planter. L'implantation sur les limites séparatives est également permise. Ces règles sont favorables à une utilisation économe des sols en ce qu'elles n'imposent pas une construction en milieu de parcelle. Elles pourraient être renforcées en favorisant l'implantation à la proximité des voies, ce qui permet de libérer des espaces en arrière de parcelle et de faciliter une éventuelle densification ultérieure.

1.5 Limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le projet de PLU conduirait à une consommation d'espace moyenne pour l'habitat de 0,17 ha/an, contre 0,21 ha/an entre 2002 et 2017.

Le projet de PLU s'inscrit dans le respect des politiques publiques de lutte contre l'étalement urbain développées par le code de l'urbanisme.

2. Habitat

La commune de Kembs est concernée par les obligations de l'article 55 de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU).

Le rapport de présentation a été complété et comprend un descriptif spatialisé du parc social. Néanmoins, les données concernant le nombre de logements locatifs sociaux ne concordent pas entre elles. Ainsi, il est fait mention p. 107 de 163 logements locatifs sociaux, alors que le décompte de la DDT au 1^{er} janvier 2018 en dénombre 139. Le taux affiché est de 9,14 %, contre 6,14 % recensés.

Enfin, alors que le diagnostic estime à 60 le nombre de logements locatifs sociaux en projet, le rapport justificatif en dénombre 84 (p. 97).

Les objectifs de création de logements locatifs sociaux au regard des contraintes de la loi SRU et leur analyse ne sont pas détaillés, même si la commune est par ailleurs exemptée au titre de la période triennale en cours ; or ces éléments sont nécessaires afin de justifier les servitudes de mixité sociales imposées dans le règlement.

5. Observations diverses

5.1 Le règlement

Un emplacement réservé n°9 est inscrit dans le règlement graphique, au bénéfice de la commune, pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Cet emplacement réservé se trouve en zone naturelle N, dont les règles interdisent l'aménagement de cette aire.

Le règlement de la zone N devra être modifié afin de créer un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme afin d'autoriser l'aménagement de cette aire.

Conformément à ce même article, la délimitation de ce STECAL devra être soumise à la commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF).

5.2 Géoportail de l'urbanisme

Pour mémoire, au 1er janvier 2020, la publication sur le géoportail de l'urbanisme (GPU) de votre PLU sera obligatoire. En conséquence, il est rappelé à la commune que le PLU devra répondre à cette obligation en prévoyant sa numérisation au standard validé par le conseil national de l'information géographique.

L'Agence régionale de santé (ARS) Grand-Est

1. Périmètres de protection des captages d'eau potable

Les prescriptions du règlement dans les zones concernées pas les périmètres de protection des captages d'eau potable sont cohérentes et compatibles avec les règles fixées par l'arrêté préfectoral n°38.356 du 11 septembre 1974. Une zone d'urbanisation future initialement présente dans le périmètre de protection rapprochée a notamment été supprimée.

Toutefois, les projets d'urbanisation situés en zone de protection éloignée des captages devront être compatibles avec la protection de la ressource en eau.

2. Bruit et nuisances sonores

Les nuisances sonores liées aux infrastructures routières et à l'aéroport Bâle-Mulhouse sont bien décrites dans le rapport de présentation.

En revanche, la problématique du bruit liée à la juxtaposition des zones d'habitation et des zones d'activités économiques ou industrielles potentiellement bruyantes n'est abordée ni dans l'état initial de l'environnement, ni dans l'évaluation environnementale.

3. Urbanisation et exposition à la pollution atmosphérique

Le rapport de présentation ne comprend pas de donnée récente en matière de qualité de l'air. Les enjeux sanitaires et environnementaux évoqués par l'ARS tout au long de la procédure, en particulier, n'ont pas été pris en compte. Il s'agit :

- des enjeux sanitaires liés à la pollution atmosphérique ;
- de l'action vis-à-vis des pollens et de la prévention des allergies ;
- de la prévention à l'exposition aux produits phytosanitaires ;
- de la vigilance à l'utilisation de la filière bois-énergie.

4. Champs électromagnétiques et effets sur la santé

Le rapport de présentation n'aborde pas l'exposition des populations aux champs électromagnétiques d'extrêmement basse fréquence (EBF), ni leurs effets sur la santé alors que le plan des servitudes d'utilité publique met en évidence la présence de cinq lignes électriques de haute tension à très haute tension qui traversent le ban communal. De plus, deux supports radioélectriques existent sur le territoire et ne sont pas signalées (antennes relais de téléphonie mobile).

Le ministère de la santé a à cet égard produit deux fiches support « Agir pour un urbanisme favorable à la santé ».