



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 SEPTEMBRE 2021 À 13H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19
Convocation du 24 août 2021



Présents : Jacques BAUR, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Présents en visioconférence : Michel ANDREU-SANCHEZ, Bernard FREUND, Françoise SCHAETZEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL

Absents : Marc HOFFSESS

15.2021 Modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg

La Communauté de Communes du Kochersberg a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, un projet de modification n°1 de son PLUi.

Description de la demande

Le territoire compte près de 25 300 habitants en 2017 et se situe aux portes de l'Eurométropole. Il compte 33 villages (23 communes) dont le bourg-centre, Truchtersheim.

Depuis son approbation en novembre 2019 aucune évolution du PLUi n'a été mise en œuvre.

La présente modification compte 111 points impactant l'ensemble des communes membres. Elle prend en compte des demandes nouvelles ainsi que des adaptations liées à l'application pratique du PLU et à des évolutions de projets.

1. Préservation du cadre de vie : points 1 à 23

L'objectif des modifications vise la préservation de la qualité de l'urbanisme traditionnel, la protection du patrimoine architectural et la conservation de la qualité paysagère des villages.

Dans les communes déjà dotées d'un plan de patrimoine, la modification porte sur la mise à jour des dispositions réglementaires (15 communes concernées), sur la base du retour d'expérience de l'application du PLUi et d'un approfondissement avec l'appui de l'ASMA. Telle que la communauté de communes s'y était engagée en 2019, le dispositif est par ailleurs élargi à d'autres communes du territoire.

Les espaces végétalisés dans le tissu urbain ou dans l'espace naturel et agricole sont également protégés avec l'inscription d'espaces plantés à conserver ou à créer ou le reclassement d'une partie de zone UA boisée en zone N (3 communes concernées : Furdenheim, Gougenheim et Kuttolsheim)

2. Projets urbains sur des sites à enjeux : points 24 à 40

La majorité des points de modification sur les sites "à enjeux" consiste à :

- ajouter, supprimer ou modifier des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

liées à des zones à urbaniser,

- différer l'ouverture à l'urbanisation de zones "1AU" pour un reclassement en zones "2AU" dans l'objectif de conserver un équilibre global et de maîtriser la croissance démographique du territoire via l'échelonnement dans le temps de l'urbanisation au regard d'un développement plus rapide qu'envisagé lors de l'élaboration du PLUi,

Les modifications d'OAP sont les suivantes :

Point n° 25 (Dossenheim) : introduit dans l'OAP, pour des raisons organisationnelles et financières de viabilisation, un phasage de l'urbanisation de la zone afin d'obliger l'aménagement de la partie sud prioritairement, à défaut d'un aménagement d'ensemble (l'OAP initiale étant insuffisamment précise).

Point n°27 (Griesheim-Sur-Souffel) : crée un secteur de zone Ns permettant la réalisation d'une aire de stationnement perméable au niveau de l'entrée côté Dingsheim depuis la RD31, en lien avec le projet de zone 1AUXb située à proximité immédiate.

Points n°26 et 28 (Griesheim-Sur-Souffel et Pfulgriesheim) : scinde l'OAP correspondante à la zone 1AU située entre les deux communes, aux lieux-dits « Kleinfeld » à Griesheim-Sur-Souffel et « Meyeracker » à Pfulgriesheim.

L'OAP d'une surface totale de 9 ha avait été prévue initialement sur l'ensemble de la zone, alors découpée en tranches successives non localisées, et échelonnées sur un rythme plus lent que celui envisagé à présent via la modification.

Aujourd'hui chaque commune souhaite gérer indépendamment son projet tout en préservant la philosophie intercommunale : les liaisons réservées aux modes de déplacement doux, le parc linéaire qui servira de « trait d'union » entre les deux villages et une urbanisation concertée sont maintenus.

La volonté est également d'apporter une sécurité à chacun des aménageurs dans le portage du foncier.

Le phasage initial (4 tranches minimum, sans excéder 3 ha par tranche, avec un minimum de 3 ans entre chacune d'elles) est modifié ainsi :

- 2 phases à Griesheim-Sur-Souffel entre 2021 et 2025 (3,2 ha au total),
- 3 phases équilibrées à Pfulgriesheim entre 2022, 2026 et 2030 (5,7 ha au total).

Le schéma de fonctionnement viaire est également modifié afin de correspondre aux nouvelles attentes des deux communes.

Une bande verte plantée centrale « parc linéaire » de 5 mètres d'emprise est confirmée et sera réalisée (phase 2).

La modification complète aussi certains éléments notamment à Pfulgriesheim avec l'ajout d'un programme de locaux commerciaux le long de la RD166 (déjà permis dans le PLUi de 2019 par le classement en zone IAU du PLUi).

Point n°29 (Hurtigheim) : supprime dans l'OAP l'obligation de maintenir un commerce d'au moins 50m² sur l'opération à vocation principale d'habitat afin de ne pas bloquer le projet. Le règlement écrit permettra toujours la création de locaux commerciaux si une opportunité se présente ultérieurement.

Point n°31 (Hurtigheim) : impose dans l'OAP un aménagement d'ensemble sur la zone pour assurer une unité globale.

Point n°33 (Neugartheim-Ittlenheim) : modifie l'OAP pour intégrer le principe de réalisation d'une liaison le long de la RD220 et reclasser la zone 1AU en 2AU, ceci afin de maîtriser l'urbanisation de la commune et de son budget (la réalisation de l'extension urbaine est conditionnée à la réalisation d'un ouvrage public permettant d'évacuer les eaux de ruissellement).

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 02.09.2021

Point n°34 (Quatzenheim) : reclasse une zone 1AU en 2AU à l'ouest du village (2,3 ha). La commune a observé une explosion inattendue du nombre de logements ces deux dernières années dans le tissu existant (45 logements en cours de réalisation). L'objectif est de limiter la production de logements à venir pour maîtriser la croissance démographique.

Point n°35 (Willgotheim) : ajuste le secteur d'extension « site Grassweg » de façon à prendre en compte l'évolution du projet : abandon d'un axe structurant au profit de la liaison douce actuelle et maintien du classement des arrières de jardin en zone UB permettant de favoriser une densification douce et au cas par cas (un aménagement d'ensemble sur ces arrières de jardins est abandonné).

Point n°36 (Wiwersheim, zone IAUXa) : introduit d'une part un phasage de l'urbanisation de façon à davantage prendre en compte la réalité du territoire (la zone est scindée en 2 parties de part et d'autre de la RD30 et un aménagement d'ensemble sur la totalité de la zone 1AUXa n'est plus exigé) ; laisse la possibilité d'un accès direct sur la RD41 sous réserve de l'accord de la Collectivité Européenne d'Alsace en tant que gestionnaire de voirie.

Points n°37 à 39 (Durningen, Quatzenheim et Truchtersheim-Pfettisheim) : reclassent 3 cimetières en zone UE.

3. Politique de voirie et de déplacements : points 41 à 81

La modification n°1 vise à faire évoluer des emplacements réservés (ER) : 10 ER sont supprimés ou réduits, 31 ER font l'objet d'une inscription nouvelle ou d'un agrandissement de l'existant.

Plusieurs ajouts ont pour vocation de permettre la réalisation du schéma cyclable engagé par la communauté de communes.

4. Développement économique : points 82 à 83 (Truchtersheim)

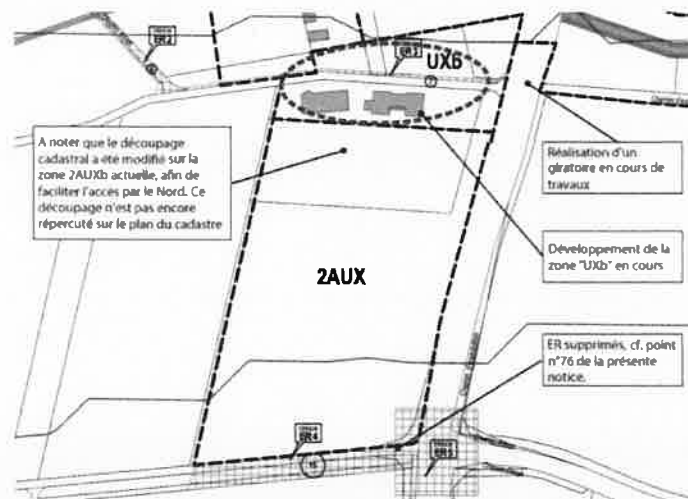
La modification n°1 du PLUi fait évoluer l'aménagement de la zone d'activités inscrite sur la commune de Truchtersheim (2,8 ha) afin de permettre son urbanisation et de favoriser la diversification des activités.

Point n°82 (Truchtersheim) : créé un sous-secteur de zone UEc (actuellement inscrit UE) situé à proximité de la zone d'activités Martzenberg, afin de diversifier les activités en autorisant celles de restauration et d'hôtellerie. Le commerce et activités de service y seront interdites. Ce projet marque l'extension au-delà du ruisseau.

Point n°83 (Truchtersheim) : ouvre la zone 2AUX à l'urbanisation par un reclassement en zone IAUXb à l'ouest de la RD30 en entrée sud du village. La commune est sollicitée par de nombreuses entreprises du territoire. Les demandes s'orientent sur des parcelles comprises entre 15 et 45 ares. L'aménagement est précisé par une nouvelle OAP « secteur n°6 : site Martzenberg » correspondante : obligation de réaliser un bouclage de voirie sur la RD30 ; réalisation d'un espace paysager de 3 mètres d'emprise en limite est et sud de la zone d'activités.

L'actuel réaménagement de la zone UXb accolée à la zone 2AUX permettra la desserte de cette dernière.

Dans le secteur 1AUXb, les constructions et installations à destination de commerce de détail sont autorisées dans la limite de 500 m² de surface de vente pour l'ensemble du secteur.



5. Prise en compte des risques : points 84 (Berstett)

La modification permet une meilleure information sur la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques liés aux coulées d'eaux boueuses (CEB) sur la commune de Berstett, par l'ajout de plans plus détaillés, notamment sur les villages de Gimbrett et Reitwiller.

Pour rappel 10 communes sont soumises à des risques forts de coulées de boue récurrents. Un phénomène qui se trouve renforcé depuis quelques années par l'urbanisation croissante des « bas de pente », des événements climatiques de plus en plus violents et par l'évolution des pratiques agricoles qui laissent un sol nu à la période des orages de printemps.

6. Les évolutions du règlement écrit : points 85 à 111

Le projet de modification du PLUi fait évoluer le règlement écrit pour tenir compte de certains projets particuliers ou des premiers retours d'expérience des dispositions en places.

Point n°85 (toutes communes) : introduction au règlement écrit et graphique d'une **protection patrimoniale** de « type 4 » correspondant aux espaces de cour sur lesquels il n'est pas souhaité que des constructions soient possibles, avec pour objectif de préserver une typologie traditionnelle de construction en U ou en L autour d'une cour libre de tout obstacle.

Les protections patrimoniales de types 2 et 3 ont été reprises à la marge afin d'en clarifier la règle.

Point n°86 (toutes zones UX et IAUX) : renforce les contraintes applicables aux logements de fonction et leurs annexes pour que les **zones d'activités** conservent leur vocation initiale de lieu de développement économique.

Point n°87 (zone 1AUXb) : met à jour les **destinations** des secteurs secondaires ou tertiaires autorisées en zone 1AUXb.

Points n°89 à 96 et 110 (toutes communes, secteurs à vocation habitat) : concernent les règles de recul par rapport aux limites séparatives pour les constructions et leurs implantations (points n°89 et 91), les piscines (point n°88), certains équipements (point n°90), les toitures (points n°92 et 93), les couleurs (point n°96), les clôtures (points n°94 et 95) et les conditions d'aménagement des zones IAU en tranches (point n°110).

Point n°97 (toutes communes) : le règlement en matière **d'espaces libres et de plantations** en zones UA, UB et 1AU évolue de façon à davantage préserver les espaces verts urbains. Le phénomène de densification des zones urbaines et à urbaniser étant particulièrement marqué dans le Kochersberg, et face aux problématiques du réchauffement climatique, le maintien des espaces verts urbains devient un enjeu particulièrement important pour les communes (conserver des îlots de fraîcheur, éviter l'imperméabilisation excessive des terrains et permettre l'infiltration des eaux de pluie).

La modification impose en zones UB et IAU au moins 40% de la surface du terrain plantée en pleine

terre pour les opérations entraînant la création d'au moins 8 logements (30% pour les opérations plus petites ou 20% dans deux cas particuliers : si création de piscine ou si terrain inférieur à 4 ares).

En zone UA la modification ajuste la règle également aux opérations de réhabilitation de bâti existant avec la notion de préservation des espaces plantés en pleine terre existants.

Point n°98 à 100 (toutes communes) : évolution des règles en matière de **voirie** (gabarit) et **accès** aux parcelles pour davantage s'adapter aux réalités du territoire.

En matière de stationnement, les normes sont entendues « au minimum ».

Point n°104 (Ittenheim) : ouvre la possibilité dans la zone **UXc1** de constructions et installations à destination de commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente pour l'ensemble du secteur (hors commerce lié à une activité existante dans la zone qui relève déjà d'une disposition du PLUi).

Point n°105 (zone 1AUXb) : précise l'actuelle règle (sans plafond) de constructions et installations à destination de commerce de détail dans la limite de 500 m² de surface de vente pour l'ensemble du secteur (hors commerce lié à une activité existante dans la zone qui relève déjà d'une disposition du PLUi).

Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise :

EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE FONCIER :

- **À répartir les nouveaux logements** sur l'ensemble du territoire de SCoT
- **À assurer une gestion économe de l'espace.** À ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine :**
 - o Commune bourg-centre : 30 logements / ha
 - o Communes « bassin de proximité » : 25 logements / ha
 - o Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille : 20 logements / ha
- **À répartir le logement aidé**
- Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réserver une part significative à **l'habitat intermédiaire** (ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements créés)
- **À développer l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- **À privilégier, à l'extérieur de l'espace métropolitain, la construction dans le bourg centre (Truchtersheim)**
- **À favoriser le renouvellement urbain**
- **À mettre en œuvre une mixité des fonctions :** commerces, logements, bureaux, équipements publics, etc. dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages)

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES :

- **À localiser préférentiellement les sites d'accueil de l'activité économique** (armature économique)
- **À localiser les activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux
- **À préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation**
- **À planter les grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

EN MATIÈRE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE :

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 02.09.2021

- À préserver et valoriser les **axes à enjeux environnementaux multiples**
- À protéger les **paysages remarquables**
- À prévenir les **risques pour la santé publique**
- Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m² de surface de plancher) qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

L'analyse au regard du SCOTERS

Concernant les **protections patrimoniales**, la modification a été élaborée afin de protéger les éléments du patrimoine particulièrement intéressants. Des plans graphiques complètent et localisent les dispositions du règlement écrit. Un travail de repérage s'appuyant sur des relevés (inventaire régional, investigations d'associations telle que l'ASMA et connaissances de terrain des élus locaux) a permis de définir les éléments à protéger et leur degré de protection. Ainsi la modification affine et complète le dispositif intercommunal de protection du patrimoine bâti, suivant des méthodes de terrain et avec une traduction précise dans le règlement écrit et graphique. Ce travail permet une connaissance du territoire et un accompagnement fin des projets de réhabilitation du bâti.

Des mesures de protection d'éléments naturels sont également introduites, en intramuros et en milieu agricole et naturel (ripisylves et ensemble arboré, haies, alignement d'arbres ou arbustes isolés notamment).

L'évolution proposée des différents **sites à enjeux** traduit les réalités du territoire. Le secteur à enjeux situé à Pfulgriesheim et Griesheim-sur-Souffel évolue de façon conséquente par cette modification. Le nouveau phasage est susceptible d'entraîner une accélération de l'urbanisation, mais reste néanmoins encadré à minima via la modification. La mixité des fonctions est encouragée sur le site de Pfulgriesheim (programme de locaux commerciaux au sein d'une zone à vocation d'habitat).

Les modifications des normes de stationnement au règlement écrit peuvent apparaître en contradiction avec les orientations du SCOTERS en termes de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commun (fourchette haute de 2 à 3 places de stationnement *minimum* par logement selon les zonages du PLUi).

La modification contribue également à renforcer encore l'information relative aux risques de **coulées d'eaux boueuses**.

En matière de **zones d'activités économiques et d'implantations commerciales**, outre des évolutions impactant toutes les zones économiques (logement de fonction limité, activité commerciale autorisée sous conditions) la modification fait évoluer les 3 principaux sites économiques :

- Wiwersheim : phasage et possibilité d'accès direct sur la RD sous réserve de l'autorisation de la CEA gestionnaire,
- Truchtersheim : ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUX et nouvelle OAP,
- Ittenheim : ouvre la possibilité d'une activité commerciale dans la limite de 500 m² de surface de vente totale pour toute la zone (et cela en plus des activités commerciales annexes liées à une activité existante dans la zone, déjà autorisées par le PLUi actuel).

Concernant le commerce dans les zones d'activités :

- l'avis du SCOTERS sur le PLUi arrêté de la Communauté de communes du Kochersberg, de mars 2019 précisait déjà : « ... les orientations du PADD ne reprennent pas les armatures économiques et commerciales du SCOTERS en vigueur. » ;
- la révision du SCOTERS en cours fera évoluer ce point via l'élaboration d'un DAAC. Son application est prévue pour 2023.

Le dossier de modification s'appuie sur la disposition « commerce isolé » du SCOTERS. Or, celle-ci a pour objet uniquement de réguler des situations existantes de commerce isolé. De ce fait, elle ne peut pas être mobilisée pour des créations nouvelles (tel que ciblé dans le projet de modification).

Selon la décision du bureau du SCOTERS du 8 juin 2021, il est permis d'autoriser les projets de commerce en zone d'activité à Ittenheim et Griesheim-sur-Souffel, sous conditions de :

- Prévoir des connexions piétonnes et continuités en mode doux permettant aux habitants d'accéder au commerce créé ;
- Restreindre l'autorisation à des commerces de proximité, dont la surface de vente maximale autorisée est limitée à 500 m² pour chacune des deux zones d'activités susmentionnées.

Par ailleurs, au regard des échanges en cours dans le cadre de la révision du SCOTERS, ces projets devront veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :

- Limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;
- Assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement).

Échanges :

M. Vogel présente le dossier. Il apporte les réponses aux demandes d'informations suivantes :

- projet de complexe hôtelier envisagé à Truchtersheim (Pia IMBS) : Le projet prévoit la construction d'un bâtiment passif encadré par un cahier des charges strict. Il sera occupé par un hôtel de 40 chambres et d'un restaurant gastronomique qui utilisera essentiellement des produits locaux. L'insertion sur le site sera assurée par un écrin végétal. Le parking sera planté d'une houblonnière.
- entreprises intéressées pour s'installer dans les zones d'activité notamment à Ittenheim (Françoise Schaetzel) : la zone s'adresse à des entreprises locales, qui ne peuvent plus se développer sur leur site, par manque d'espace ou contraintes sanitaires. Un espace de vente, encadré, est déjà prévu au PLUi pour un boucher. La zone s'ouvre avec la modification à l'accueil d'une supérette car la commune ne dispose pas de ce type de service.
- rythme prévu pour faire évoluer le PLUi (Françoise Schaetzel) : environ tous les 2 ans
- normes de stationnement (Bernard Freund et Pia IMBS) : l'évolution du règlement vise à encadrer le risque de stationnement sur la chaussée, qui pose des soucis pour la circulation en commune. Ces normes sont élevées en comparaison de ce qui est pratiqué sur l'EMS (Pia IMBS). Il est indispensable de pousser au maximum à une végétalisation de ces espaces de stationnement (Pia IMBS). Le PLUi du Pays de la Zorn permet de ne pas exiger de stationnement à l'échelle du projet si celui-ci est situé près d'une poche existante au sein de la commune (Bernard Freund).

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,*

Décide de faire part de l'avis suivant :

Les objectifs de la modification n°1 du PLUi s'inscrivent de façon globale dans ceux du SCOTERS : préservation du cadre de vie (cadre bâti) et de certains espaces verts urbain (îlot de fraîcheur, infiltration des eaux de pluie), effort de qualité (architecturale via les protections patrimoniales notamment), développement des mobilités actives.

Les enjeux de préservation des espaces verts urbains et de maîtrise du rythme d'urbanisation (phasage des OAP au regard des réalités locales) sont d'autant plus importants que le territoire du Kochersberg, aux portes de l'Eurométropole, est particulièrement attractif.

Néanmoins au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur, le projet de modification n°1 du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg appelle les remarques suivantes :

- **Concernant le commerce dans les zones d'activités : restreindre l'implantation de commerce en zone d'activité aux secteurs UXc1 et 1AUxb, par dérogation au SCOTERS en vigueur et à titre exceptionnel :**
 - **à Ittenheim et Griesheim-sur-Souffel compte tenu du développement de ces communes et de la desserte en transports en commun,**
 - **à du commerce de proximité, à hauteur de 500m² maximum à l'échelle de la zone et sur un seul lot, pour éviter l'implantation de très petites unités potentiellement concurrentielles aux commerces de centralités,**
 - **et à condition de prévoir des liaisons douces avec les secteurs d'habitat et le centre de la commune et de s'assurer de la qualité des aménagements comme des constructions (artificialisation des sols, végétalisation, traitement des franges, etc.).**

- **Encadrer le projet de futur complexe hôtelier à Truchtersheim, de manière à veiller à son insertion qualitative sur le site (végétalisation, compacité, forme bâtie, objectifs en matière de consommation énergétique, cheminements etc.)**

Nota : Dans un objectif de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commun et les modes doux, proposer 2 à 3 places minimum de stationnement par logement selon les zonages du PLUi constitue une fourchette haute et gagnerait à être reconsidéré dans la présente modification. Il est souhaité que ces espaces de stationnement au sein des parcelles soient végétalisés (en lien avec l'évolution du règlement en matière d'espaces libres et de plantations.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 6 SEP. 2021

La publication le - 6 SEP. 2021

Strasbourg, le - 6 SEP. 2021


**La Présidente
Pia IMBS**