



DU 28 FEVRIER 2022 À 14H00

Strasbourg – salle de séminaire BOMA (rue du 22 novembre)

Convocation du 22 février 2022

Présents : Pia IMBS, Justin VOGEL, Bernard FREUND, Stéphane SCHAAL, Claudine HUCKERT, Xavier ULRICH, Françoise SCHAETZEL, Jacques BAUR

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Thierry SCHAAL, Michel ANDREU SANCHEZ, Marc HOFFSESS

1.2022 Modification n°1 du PLUi de la Zorn

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn 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 15 694 habitants en 2015 et se situe en partie ouest du SCOTERS. Il compte 20 communes dont le bourg-centre, Hochfelden qui accueille un quart de la population avec 3 954 habitants.

La modification n°1 constitue la première évolution du document approuvé en décembre 2019.

Elle compte 15 points différents, concernant 7 communes, qui modifieront les dispositions applicables dans les pièces suivantes :

- Le **règlement écrit** : dispositions générales (point 11), dispositions applicables au secteur UA (point 12), au secteur UB (point 13), au secteur UJ (point 14), aux zones 1AU (point 15)
La modification permet de clarifier le repérage dans le règlement des dispositions applicables aux secteurs soumis aux coulées d'eaux boueuses – *plus-value du PLUi*
Les autres points portent sur des précisions permettant une meilleure compréhension du règlement – *sans incidence*
- Les **plans du règlement graphique** :
 - Rectification d'erreurs matérielles :
 - Commune de Schwindratzheim (point 1) : report d'une décision actée dans la délibération d'approbation du PLUi par la commune pour intégrer deux parcelles en secteur UB – *sans incidence sur le projet ni sur la consommation foncière*
 - Commune de Hohfrankenheim (point 2) : intégration en UB d'une construction existante – *sans incidence*
 - Évolution du zonage :
 - Commune de Wingersheim-les-Quatre-Bans (Wingersheim) (point 3) : extension d'un secteur agricole constructible sans élevage entre deux secteurs AC1 existants, par l'intégration d'une parcelle de 1,6 ha pour y permettre un hangar à houblon afin

d'accompagner le développement d'une activité existante sur le site – *permet le développement d'une activité sur site en cohérence avec l'existant.*

- Commune de Hochfelden (point 4) : extension d'une zone agricole constructible (AC) avec élevage, de 1,8 ha au nord-ouest de la commune, pour accueillir une exploitation agricole actuellement contrainte par son site d'implantation à Lixhausen – *permet d'éviter une construction en ligne de crête (à Lixhausen) rendue impossible par le SCoT et le PLUi, en restant cohérent avec les espaces agricoles programmés*
- Commune de Geiswiler-Zoebersdorf (Zoebersdorf) (point 5) : déplacement de la limite de zone entre la zone UA et la zone IAU sur le règlement graphique pour intégrer un fond de parcelle non accessible de 1 are – *sans incidence*
- Suppression d'emplacements réservés :
 - Commune de Waltenheim (point 6) : projet d'élargissement de voie piétonne abandonné – *sans incidence, le chemin piéton préexiste et est maintenu*
 - Commune de Minversheim (point 7) : projets d'élargissement de voie non nécessaires les voies concernées ayant été aménagées, sur 5m au lieu de 6,5 m. Idem pour le parking de la salle polyvalente réalisé sur un autre espace – *sans incidence*
- Les **orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**
 - Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur des Hironnelles à Hochfelden (point 8), pour intégrer un projet de complexe scolaire (surface non précisée), modifier les principes d'aménagement et de desserte de la zone, modifier la programmation de la zone 1AU initialement prévue en deux phases, avant et après 2025, avancée à deux phases successives dès 2022 pour un total de 190 logements et faire évoluer les besoins de raccordements au réseau d'assainissement aux doctrines actuelles – *adaptation de la capacité des équipements scolaires aux projets d'habitat du bourg centre et au plus proche nouveaux quartiers résidentiels, réduction du nombre de logements produit en 1AU mais accélération de cette production.*
 - Modification de la programmation de l'OAP « aménagement » de la zone 1AU du secteur de la rue de la République à Schwindratzheim (point 9), initialement prévue après 2025, pour permettre son aménagement dans les meilleurs délais au regard d'un report d'autres projets dont la faisabilité opérationnelle est retardée – *sans incidence au regard de la commune et de son positionnement dans l'armature urbaine*
 - Modification de l'OAP « aménagement » de la zone 1AUX de la commune de Wingersheim-les Quatre-Bancs (Mittelhausen) (point 10) pour supprimer un espace de stationnement public initialement prévu, le stationnement étant reporté sur chaque parcelle – *sans incidence / avis rendu par le bureau du SCOTERS en date du 2 décembre 2021 sur le permis d'aménagement concerné.*

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, selon des objectifs fixés par niveau d'armature urbaine
- **À assurer une gestion économe de l'espace.** À ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine** :
 - Commune bourg-centre : 30 logements / ha
 - Communes « bassin de proximité » : 25 logements / ha

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 28.02.2022

- 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 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 implanter les **grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

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

- 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

L'évolution proposée des OAP aménagement, sur Hochfelden et Schwindratzheim conforte l'armature urbaine et permet d'ajuster les besoins aux situations locales.

À noter néanmoins que dans le contexte actuel, de raréfaction du foncier et de recherche accrue d'une qualité de vie en proximité, les communes devront veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune (équipements) et des habitants, en termes de taille et de phasage d'opérations, mais également de formes urbaines et de principes d'aménagement retenus.

Les modifications apportées aux secteurs agricoles constructibles sont cohérentes avec le projet de territoire.

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

Les autres points n'appellent pas de remarque.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

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 Pays de la Zorn n'appelle pas de remarque.

Néanmoins, les élus/communes sont encouragés, plus que jamais dans le contexte actuel de raréfaction du foncier et de recherche croissante de qualité, à veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible, en termes de taille et de phasage d'opérations, mais également de formes urbaines et de principes d'aménagement retenus.

**Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le
La publication le
Strasbourg, le**



**La Présidente
Pia IMBS**