



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 JUIN 2023 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré et visioconférence
Convocation du 26 mai 2023

Présents : Bernard FREUND, Justin VOGEL, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Françoise SCHAETZEL, Danielle DAMBACH (en visio), Thierry SCHAAL (en visio)

Absents excusés : Xavier ULRICH, Jacques BAUR, Marc HOFFSESS, Stéphane SCHAAL, Benoît DINTRICH

5.2023 PLU de Uttenheim : révision

La commune de Uttenheim a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté en avril 2023.

Description du projet

L'horizon du projet de PLU est fixé à **2040**.

La commune de Uttenheim fait partie de la communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au titre du SCOTERS, Uttenheim est une commune « **bassin de proximité** », compte-tenu de sa proximité avec la gare d'Erstein située à 5 kilomètres.

Elle compte **582 habitants et 244 logements** (Insee 2018). La taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes (2015).

Le parc de logements est dominé par l'habitat individuel (93%) avec néanmoins une part de **logements collectifs en progression** ces dernières années. Une majorité de logements de grande taille est recensée (5 pièces ou plus). Moins d'un tiers de logements présentent une taille intermédiaire (3-4 pièces).

Le projet de PLU encadre les surfaces de plancher dans les opérations de 4 logements et plus : 30% des logements devront avoir une surface minimale de 70m² en Ua et 80m² en Ub et IAU.

La commune a **peu consommé de foncier sur la période 2011-2021** (1,81 ha dont 0,75 ha à vocation habitat) en raison de la **finalisation d'un lotissement** au sud du village aménagé dans les **années 2000**.

A travers son projet, Uttenheim vise une **croissance démographique de 0,7% par an** (+80 habitants à l'horizon 2040) afin de répondre au dynamisme observé depuis 2018 qui devrait se poursuivre, **considérant la bonne accessibilité** du territoire par les transports collectifs et de la proximité des services disponibles sur le pôle voisin d'Erstein.

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 05.06.2023

Pour cela, la production d'une **soixantaine de logements** est prévue à l'horizon 2040, dont **50% dans le cadre du renouvellement urbain** (dont une zone IIAU dans le tissu en réserve foncière) et 50% en extension sur une **zone IAU** faisant l'objet d'une OAP qualitative et **phasée en 2 à 3 temps**.

Une **zone classée en IAU dans le PLU en vigueur est reclassée en zone agricole** dans le projet de PLU (surface non précisée).

L'OAP de la zone IAU de **1,71 ha** précise l'objectif d'une **densité minimale de 25 logements à l'hectare**, d'une diversité en termes de typologie et de taille de logements, l'intégration d'une part de logements aidés (non chiffrée), un ou plusieurs espaces de vie au sein de la zone, un élargissement du chemin existant, la desserte incluant une liaison douce et des espaces communs en pleine-terre avec essences végétales locales et variées, le développement des énergies renouvelables et une orientation bioclimatique des constructions.

La **zone IIAU représente 0,47 hectares dans le tissu urbain** côté Est. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à l'aménagement du secteur IAU.

Une **OAP Trame Verte et Bleue complète** le dispositif réglementaire : limiter l'imperméabilisation des sols selon les possibilités dans les projets, choix des essences, perméabilité des clôtures, réduction de l'éclairage extérieur (intensité et durée) etc.

La commune est située à **proximité de la gare d'Erstein (5km)** et de la halte ferroviaire de Matzenheim (2km). Ces gares sont facilement accessibles par les modes doux. Une piste cyclable a été réalisée le long de la RD213 entre Uttenheim et Bolsenheim, qui se prolonge vers Schaeffersheim puis Erstein. La voiture est le mode de transport le plus utilisé pour les déplacements pendulaires mais la part des modes alternatifs (TC, vélo, marche) s'élève néanmoins à près de 20%.

Le **stationnement** est encadré : 2,5 places par logement créé pour un logement de 3 pièces et plus (sinon 2 places). Au moins 50% de ces places devront être aménagées sur des aires extérieures ou facilement accessibles à partir du domaine public. Les places extérieures devront être **perméables** aux eaux de pluie. Les opérations de 2 logements et plus doivent présenter un espace réservé au **stationnement sécurisé des vélos**.

La commune compte un peu moins de 50 emplois. Le tissu économique de la commune est peu développé en commerces/services. La commune **ne comprend pas de zone d'activités et n'en prévoit pas**. La commune voisine d'Erstein permet aux habitants d'Uttenheim d'accéder à une offre de commerces, services, équipements et activités plus large et variée.

L'offre en équipements publics comprend une salle polyvalente, un terrain de foot avec clubhouse, un terrain multisports et une aire de jeu dans la cour de l'école maternelle. Les effectifs scolaires sont stables et démontrent le maintien des familles avec enfants.

Uttenheim compte **15 exploitations agricoles** dont plusieurs comprennent des élevages imposant un périmètre de réciprocité qui concerne des espaces urbanisés. Le projet de PLU vise à mettre en œuvre la définition de sites de sortie d'exploitation. Il autorise sous conditions les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières en zone Ua (interdites en Ub).

Le **commerce de détail est autorisé** en zones Ua, Ub et IAU, à condition d'être compatible avec le voisinage composé d'habitations et de ne pas porter atteinte à la sécurité et la salubrité publique.

Le territoire d'Uttenheim appartient à l'unité paysagère « Plaine et Ried ». Uttenheim présente plusieurs zones à dominante humide le long des cours d'eau (Scheer, Bruch de l'Andlau), des espaces boisés et des prairies, constitutifs de la trame verte et bleue locale. L'extrême Nord du ban communal est concerné par une zone humide remarquable d'intérêt régional : site Natural 2000, ZNIEFF de type 1 et un arrêté de biotope. Les surfaces agricoles couvrent une grande partie du territoire. La **ceinture de vergers est très réduite et fractionnée mais néanmoins préservée par les choix d'urbanisation et son développement est encouragé.**

Uttenheim est par ailleurs exposée au **risque inondation** (secteurs ouest et le long de la Scheer) **hors secteur urbanisé essentiellement**. Cet enjeu est représenté par un surzonage sur les plans. La zone inondable de la Scheer constitue une rupture naturelle au développement du village vers le Nord et l'Ouest.

La commune recense les espèces Crapaud vert, sonneur à ventre jaune et de la pie grièche grise mais dans des secteurs éloignés du secteur d'extension projeté.

Le projet de PLU traite les **questions d'énergie** (autorisation de système de production d'énergies renouvelables en toiture) et de **perméabilité des sols** (part de pleine-terre plantée, aires de stationnement végétalisées).

Surfaces des zones du PLU :

Zone urbanisée U	30 ha (6%)
Zone à urbaniser AU	2,2 ha (0,4%) – dont 0,47ha en renouvellement urbain
Zone agricole A	291 ha (59,6%)
Zone naturelle N	164 ha (34%)

Le projet au regard du SCOTERS

Au titre du SCOTERS, Uttenheim est une commune « bassin de proximité ». Ces communes sont identifiées comme des lieux privilégiés pour développer l'habitat, en lien notamment avec la politique de développement de l'habitat structurée à l'échelle intercommunale (une réflexion PLH est lancée par l'EPCI).

L'aménagement des zones d'extension devra s'effectuer dans le respect des objectifs qualitatifs du SCOTERS relatifs aux opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher précisées p. 11 du DOO : qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, espaces paysagers, surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage des eaux de pluie en rapport avec la taille de l'opération.

D'un point de vue environnemental, la commune tient une place importante dans la trame verte et bleue du territoire. Un corridor régional à restaurer également « axe à enjeux environnementaux multiples à préserver » est inscrit dans le SCOTERS (DOO page 14). Il s'agit d'un site Natura 2000, ZNIEFF et du réservoir de biodiversité « Bruch de l'Andlau » comprenant des forêts alluviales, boisements et milieux humides, ainsi que du cours d'eau de la Scheer. Celui-ci passe à proximité du village et présente un risque inondation par débordement ou en cas de crue centennale.

Les constructions doivent être conçues de manière à minimiser les risques pour les personnes et les biens, en appliquant les prescriptions de l'orientation VIII.1.b. du SCOTERS.

Le PLU identifie le risque par un sur-zonage sur les plans. Il concerne des zones N, A et quelques fonds de parcelles en zone U. Le règlement indique les dispositions réglementaires applicables dans les secteurs concernés. En secteur urbanisé, l'aléa est faible.

Le SCOTERS vise également à maintenir ou à créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation :

- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance, à condition que la végétation soit très dense.
- en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé.

Analyse au regard du SCOTERS

Le projet de PLU s'inscrit dans un objectif de croissance démographique annuel de 0,7% compatible avec le SCOTERS en vigueur bien que légèrement élevé. L'OAP de la zone classée IAU intègre les orientations du SCOTERS en matière d'habitat, à savoir les orientations du SCOTERS en matière d'habitat avec une densité de 25 logements à l'hectare exigée et un objectif de diversifier les typologies et tailles de logements porté dans le PADD. La part d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs, ...) gagnerait à être chiffrée dans l'OAP. La mixité sociale est encouragée.

La zone d'extension de 1,71 ha devrait accueillir une quarantaine de logements (43 considérant l'objectif de densité). Le PLU s'inscrit dans l'objectif du SCOTERS qui vise la réalisation de 50% minimum de la création de logements dans l'enveloppe urbaine. L'OAP traduit l'ambition d'un aménagement de qualité (recherche de production énergétique des bâtiments, espace en pleine-terre, approche bioclimatique, cheminements doux) et une maîtrise de l'urbanisation (phasage).

En matière de mobilité, le PLU encourage les modes doux (stationnements vélos et continuité cyclable jusqu'à la gare d'Erstein).

Le projet de PLU ne compte aucun site à vocation économique. Il permet le maintien de l'activité agricole voir le développement sur site des exploitations existantes pour celles adaptées au voisinage des habitations.

Il autorise le commerce de détail dans le centre-bourg et en extension (secteur IAU).

Enfin le PLU de Uttenheim reprend bien les enjeux environnementaux identifiés par le SCOTERS tels que la préservation des bois existants et des ceintures paysagères, la préservation des berges dans le secteur d'extension (sur-zonage au règlement graphique) ou la préservation des terres agricoles fertiles (reclassement d'une zone IAU en zone agricole). L'OAP portant sur la zone IAU prévoit des espaces en pleine-terre et le règlement du PLU des espaces agricoles sur lesquels la constructibilité est fortement limitée.

Le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans le PLU ainsi que l'approche bioclimatique dans le secteur en extension.

*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, le projet de PLU appelle la remarque suivante :

- **garantir une part de 25% d'habitat intermédiaire (maisons accolées ou en bande, petits collectifs...)**

La qualité du PLU de Uttenheim est soulignée. Il reprend dans l'ensemble les préconisations du SCOTERS concernant la commune et se montre volontariste sur plusieurs points liés à l'environnement notamment.

Nota Bene :

- *les surfaces du secteur en extension IAU sont à harmoniser (1,71 ha dans l'ensemble du document et 1,5 ha dans le PADD) ;*
- *le rapport de présentation page 25 indique la réalisation d'une soixantaine de logements en zone IAU et IIAU – à corriger*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

La publication le

Strasbourg, le

13 JUIN 2023

13 JUIN 2023

13 JUIN 2023

