



## **EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 27 MAI 2019 À 14 HEURES 30**

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage  
Convocation du 11 mars 2019

**Présents** : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : Bernard FREUND, Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL

### **11-2019 PLUi arrêté de la Communauté de communes 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 PLUi arrêté le 28 février 2019. Son élaboration a été prescrite par délibération du 15 décembre 2015.

#### **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.

L'horizon du projet est fixé à 15 ans (2035).

Le projet de PLUi, tel qu'exposé dans le PADD, se structure autour de 3 axes :

#### **1. Objectif d'un développement équilibré : organiser le développement urbain, les équipements et favoriser un aménagement qualitatif :**

- **L'armature urbaine du PLUi** reprend celle du SCOTERS.

A noter que le PLUi établit une complémentarité fonctionnelle entre Hochfelden (identifié comme bourg-centre dans le SCOTERS) et Schwindratzheim (identifié par le SCOTERS comme une commune bassin de proximité), dans un rôle commun de centralité de territoire (PADD p. 5 ; RP p. 200). Ceci se traduit par la recherche d'un rapprochement géographique (conurbation déjà engagée) : complémentarité des superficies des zones d'extensions et projets d'équipements mutualisés, identifiables sur les zonages.

Pour Schwindratzheim, une densité de 27 logements est proposée, soit un niveau

intermédiaire entre bourg-centre et bassin de proximité.

- **Le projet de PLUi limite la consommation foncière pour l'habitat à une enveloppe de 50 ha (IAU et IIAU), auxquels s'ajoutent 20 ha pour les activités et 10 ha pour les équipements.**

Cette enveloppe a été répartie selon l'armature et le poids démographique des communes. Les communes de Grassendorf, Issenhausen et Scherlenheim ont fait le choix de ne pas identifier de zone à ouvrir à l'urbanisation pour de l'habitat.

En reliant les densités par niveaux d'armature aux surfaces prévues en extension, le potentiel de création de logements en extension serait de 1 200 logements (RP p. 213 – 977 logts en reprenant les OAP).

La valorisation du bâti existant permettrait la création de l'ordre de 300 logements<sup>3</sup> (potentiels agricoles, maisons sous-occupées, logements vacants), auxquels s'ajoutent un potentiel de création de près de 750 logements en dents creuses<sup>4</sup> (potentiel identifié par commune, soit 41,7 ha au total – RP p. 51). Cette densification pose néanmoins la question de la respiration des espaces urbains centraux, de la capacité des réseaux ou encore du stationnement, et repose sur des stratégies immobilières diverses (dont privées) (RP p. 54).

Compte tenu des contraintes existantes sur les différents secteurs d'urbanisation (rétention foncière) identifiés, le Pays de la Zorn estime réaliste la construction de 800 logements en extension, soit la moitié des besoins de création de logements identifiés dans le projet, et 800 logements en milieu urbanisé (RP p. 213).

A noter que la consommation foncière constatée depuis les années 2000 inclut la réalisation de la LGV, pour 120 ha (RP p. 46), soit plus de la moitié des surfaces consommées, auxquels s'ajoutent 41 ha pour l'habitat, 24 ha pour les activités économiques et 21 ha pour les exploitations agricoles.

- Le PLUi met l'accent sur **l'aménagement qualitatif du territoire**, notamment en milieu urbanisé. Le projet vise à préserver les caractéristiques des villages (architecture, volumétrie des constructions, organisation des centres anciens, maintien d'espaces de respiration). Une OAP « secteurs urbains » précise les principes d'aménagement retenus concernant la structure des villages traditionnels (hormis la zone UA de Hochfelden), permettant d'optimiser le foncier tout en respectant l'organisation spatiale et les paysages.
- Par ailleurs, le PLUi identifie de **multiples risques** sur le territoire, en particulier :
  - Des nuisances acoustiques liées aux voies ferrées (LGV et ligne Strasbourg/Sarrebourg) et voies routières (A4, RD25, RD421 et RD7)
  - Des coulées d'eaux boueuses : toutes les communes sont concernées. Les secteurs soumis à coulées d'eaux boueuses sont identifiés au règlement graphique pour bénéficier d'interdiction ou de limitation à la constructibilité.
  - Des inondations : il concerne le bourg-centre et des bassins de proximité (Hochfelden et sa commune déléguée Schaffhouse-sur-Zorn, Wilwisheim, Ingenheim, Mutzenhouse, Schwindratzheim, Waltenheim-sur-Zorn et

---

<sup>3</sup> 283 logements p. 54 du RP / 330 en p. 211 du RP

<sup>4</sup> 539 logements (sans compter Hochfelden qui présente un potentiel faible) en p. 212 du RP.

Wingersheim) et une commune-village (Melsheim) (Cf. Rapport de présentation, partie justifications page 199). Le SDEA a réalisé une étude de modélisation du risque. Le PLUi a inscrit des sur-zonages sur le règlement graphique, un règlement spécifique CEB et de nombreux emplacements réservés sont inscrits au PLUi pour la réalisation d'ouvrages de ralentissement des coulées d'eaux boueuses.

- 2 sites pollués dans le bourg-centre, Hochfelden (l'ancien centre de stockage de déchets ultimes de SITA et le comptoir agricole)
- D'autres risques type TMD (transport de matières dangereuses) concernent le nord du territoire (canalisation d'hydrocarbure) et sur tout le territoire (gaz).

- Concernant **l'alimentation en eau potable**, la quasi-totalité de la population du Pays de la Zorn dépend des captages d'eau de Mommenheim. Les communes concernées par les périmètres de protection sont là aussi des communes bassins de proximité (Schwindratzheim, Waltenheim-sur-Zorn et Wingersheim).

## 2. Enjeux environnementaux et paysagers : protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers, les corridors écologiques, maintenir la qualité paysagère du territoire, remettre en état les continuités écologiques

- Le **paysage de la Zorn** se caractérise par un grand espace agraire ouvert, homogène, avec vue panoramique dégagée et lointaine. Des éléments singuliers animent le paysage (houblonnière, coteau avec vergers, arbres isolés). Les extensions urbaines récentes tendent à déliter les ensembles urbains plus anciens que l'on retrouvait jusqu'alors bordés par des franges végétales. Le PLUi vise à inscrire le développement urbain dans ces espaces, en préservant les lignes de crêtes, les fonds de vallées et en veillant à préserver les coupures d'urbanisation entre les villages. Outre ces principes d'inconstructibilité selon les espaces, le PLUi a été édicté de façon à contribuer à des aménagements qualitatifs, en particulier en entrées de ville (OAP en zone urbanisée, encadrement des implantations et de la volumétrie des constructions, attention particulière aux espaces de respiration situés à l'arrière des fronts bâtis).
- Le PLUi comprend une **étude « entrée de ville »** considérant la voie classée à grande circulation (RD421) traversant d'est en ouest les communes de Schwindratzheim, Hochfelden, Melsheim et Wilwisheim. Une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD421 rend inconstructible les terrains riverains (article L111-6 du code de l'urbanisme). Pour déroger à cet article, des règles d'implantation différentes sont proposées. Elles tiennent compte des spécificités locales et sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages. Elles concernent 3 communes : Schwindratzheim, Hochfelden et Wilwisheim.
- Les **corridors de niveau national et régional** sont identifiés et préservés de toute urbanisation. Des corridors de niveau local ont également été identifiés par la Communauté de communes et complètent pleinement ceux d'intérêt national ou régional. Ils sont majoritairement inscrits en zone agricole inconstructible ou en zone naturelle. Le PLUi relève l'enjeu de renforcement des continuités écologiques ;

un atlas cartographique en annexe rappelle, par commune, la trame verte et bleue du Pays de la Zorn.

- Le PLUi s'appuie également sur la préservation à la fois des **corridors écologiques, liés à l'eau essentiellement** (vallée de la Zorn, cours d'affluents de la Zorn) et des pré-vergers qui maintiennent le lien entre ces réservoirs. Le PLUi prévoit de nombreuses zones Nv sur pratiquement toutes les communes (jardin verger non bâti).
- Le territoire est concerné par 5 ZNIEFF dont 3 de type 1 (essentiellement des coteaux, des pré-vergers), par des zones humides remarquables et un axe à enjeu environnemental multiple identifié dans le SCOTERS. Le SRCE délimite 6 réservoirs écologiques et 3 réservoirs de biodiversité (cf. rapport de présentation page 203). L'ensemble de ces secteurs sera pérennisé à travers une protection forte dans le PLUi.

Le rapport de présentation et l'Etat initial de l'Environnement présentent des informations utiles et nécessaires en matière d'énergie-climat (confère RP, partie Etat Initial de l'Environnement pages 160 à 165).

### **3. Des objectifs consolidés en matière d'habitat, de transport, d'économie et de réseaux :**

De façon globale le PLUi vise la **préservation du cadre de vie des habitants** en conservant un bon niveau d'équipements, d'activités et de services, en préservant l'environnement naturel et paysager du territoire (2 OAP « insertion des constructions ») et en optimisant le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires.

- **Concernant l'habitat :**

La communauté de communes accueille 15 694 habitants en 2015. Seules trois communes comptent plus de 1 000 habitants, dont le bourg-centre Hochfelden qui accueille 25% de la population de la communauté de communes avec 3 954 habitants.

**Le projet de PLUi est construit selon une progression démographique de 0,6%/an** (identique à la croissance constatée sur la période 2010-2015), soit environ 17 620 habitants d'ici 2035 (RP p. 207) et d'une hypothèse de diminution de la taille des ménages de 2,56 à 2,30 à horizon 2035 (PADD p. 12).

Le PLUi insiste sur la corrélation entre la croissance démographique et la production de logements, notamment par la réalisation de nouveaux quartiers (RP p. 471 et p. 486).

Le territoire de la Zorn compte 6 733 logements (RP p.485). Leur répartition est cohérente avec l'armature urbaine.

- La maison individuelle domine (80%). Le bourg-centre accueille 30% de collectifs, contre une moyenne de 17,8% sur le territoire.
- Malgré un faible taux de logement social (1,2%), l'ensemble des communes en accueille (de 1 à 227 logts). Le logement locatif est essentiellement privé sur le Pays de la Zorn (16% du parc total).

- L'offre actuelle, constituée essentiellement de grands logements, est inadaptée à la demande et aux besoins actuels, liés notamment à l'augmentation des ménages sans enfants ou des personnes vivant seules (dessalement, décohabitation). A noter que ces grands logements sont souvent sous-occupés.
- Le parc bâti est relativement ancien, avec 1/3 des logements datant d'avant 1945, 1/3 du parc construit entre 1946 et 1990, et 1/3 de parc récent d'après 1991. Les maisons anciennes présentent par ailleurs une forte vacance. Ceci sous-entend des besoins potentiels en matière de rénovation énergétique.
- Les constructions récentes, aux normes actuelles, sont susceptibles de trouver preneur facilement, au détriment des logements anciens mal isolés (RP p. 491).

**Le projet de PLUi identifie un besoin de logements supplémentaires de 1 600 d'ici 2035 (PADD p. 12 – contre 1200 dans le RP p. 207).**

- **Concernant les transports :**

Le territoire est traversé par l'autoroute A4 et est desservi par deux échangeurs (Schwindratzheim – payant et Brumath).

La LGV Est coupe le territoire en partie sud sans offrir de desserte.

Le Pays de la Zorn compte 3 gares (Schwindratzheim, Hochfelden et Wilwisheim) desservies par deux lignes TER, de Strasbourg à Sarreguemines et de Strasbourg à Sarrebourg, avec un bon niveau de desserte (une vingtaine d'aller-retour par jour en semaine). A noter toutefois que les capacités de parking de ces gares sont largement sous-dimensionnées.

Des lignes de bus complètent l'offre en transport en commun, mais ne bénéficient qu'à deux communes au sud du territoire (Wingersheim les quatre bans et Duntzenheim). Les transports en commun constituent ainsi une bonne alternative à la voiture individuelle, notamment pour les migrations pendulaires (70% des actifs travaillent en dehors du territoire). Ils pèsent dans les choix résidentiels bénéficiant aux communes desservies. Toutefois, la part des TC (TER, car) est inférieure à 10%. Le territoire est également desservi par le canal de la Marne au Rhin, avec trois haltes fluviales (Hochfelden, Mutzenhouse et Waltenheim-sur-Zorn) bénéficiant au tourisme local.

Une piste cyclable structurante traverse le territoire le long du canal.

Le PLUi vise à faciliter les déplacements, notamment en direction des territoires voisins, et à favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture (PADD p. 13). Le PADD vise également à permettre la création de parkings relais à proximité des haltes ferroviaires ou routières pour favoriser l'utilisation des transports collectifs (p. 8).

- **Concernant l'économie :** le Pays de la Zorn offre 3 201 emplois pour 8 016 actifs, ce qui correspond à un taux d'emplois de 43,1%, avec des disparités géographiques (une plus forte concentration sur Hochfelden qui joue son rôle de bourg-centre avec environ 1 600 emplois). Les flux domicile-travail sont néanmoins importants avec seulement 20% des actifs qui travaillent sur le territoire intercommunal. Toutes les communes disposent d'un équipement numérique (ADSL, câble, fibre) qui dessert plus de 96% des logements et locaux professionnels.

En matière d'équipements économiques le PLUi renforce l'offre économique

intercommunale sur l'axe Wilwisheim-Schwindratzheim le long de la RD421, dans les niveaux hauts de l'armature.

Les zones d'activités économiques et commerciales se situent essentiellement dans les bourgs et bassins de proximité (Hochfelden, Schwindratzheim, Wingersheim, Mittelhausen, et Wilwisheim) et plus ponctuellement dans certains villages.

Les activités économiques existantes dans l'ensemble des communes pourront se développer (petites zones de desserrement).

- **Les équipements commerciaux** sont principalement dans le bourg-centre (3 supermarchés et 23 autres commerces). 12 communes n'ont aucun commerce. Le diagnostic du PLUi (RP page 32) observe une tendance à la hausse des galeries marchandes dans les supermarchés existants. Hochfelden s'engage à encadrer les galeries marchandes des supermarchés existants et futurs pour ne pas dévitaliser le centre-ville (le règlement limite l'extension et la création à 10% de la surface de vente des supermarchés existants).

Le PLUi ne distingue pas de sous-secteurs de zone spécifiques au commerce, elles sont classées en zone UX et IAUX (espace à créer à Hochfelden) soit comme des zones d'activités à vocation économique (artisanale, mixte ou industrielle).

Le PLUi favorise l'implantation d'entrepôts liés au e-commerce le long de la RD.

- **Concernant l'activité agricole** : elle couvre 76% du territoire avec 9 093 ha exploités (80% en culture céréalières et industrielles) mais concerne peu d'emploi (1,3% de la population active). 69% des surfaces agricoles sont en terre labourable et 18% toujours en herbe en accord avec le potentiel agronomique des terres.

1/3 des exploitations sont encore dans le cœur des villages. Les élevages sont présents dans 97 exploitations, pouvant générer des périmètres de réciprocité (une cinquantaine en ICPE).

Le PLUi distingue 3 sous-secteurs de zone :

- A1 8 (180 ha) : zone agricole globalement non constructible hormis abris, installation technique et extension des constructions agricoles existantes
- AC (504 ha) : zone agricole constructible y compris élevage (générant des périmètres de réciprocité)
- AC1 (58 ha) : zone agricole constructible sans élevage (sans périmètre de réciprocité).

Trois labels sont affichés (AOP pour le Munster, IGP pour la volaille, miel, crème et pâtes) et IG spiritueux pour tout le territoire.

Le territoire de la Zorn est un espace rural avec un potentiel agricole important et durable. Au-delà du poids économique, social et touristique, l'agriculture constitue un maillon déterminant de l'attractivité du territoire avec un paysage organisé et aménagé par les différentes pratiques d'élevage et techniques culturelles.

Des entretiens avec la profession agricole ont permis d'identifier les projets

individuels et collectifs à venir : aires de lavage collectives, méthanisation, installation agri-voltaïque (suite à appel d'offre du Ministère).

Une étude a été réalisée par la Chambre d'Agriculture (confère RP pages 279-326) : le renouvellement des générations d'exploitants, les besoins en eau au regard de l'instabilité climatique et de la faiblesse des équipements d'irrigation, et la hausse des prix du foncier (pression foncière) sont trois difficultés du territoire.

L'enjeu pour le PLUi est de trouver l'équilibre entre protection de l'activité agricole et urbanisation. Les structures sans élevage seront privilégiées à l'ouest des villages en lien avec les vents dominants (justification page 208). Le sous-zonage du secteur A est peu différencié (3 sous-secteurs).

- Le **tourisme local** constitue par ailleurs une opportunité à consolider : le PLUi identifie les leviers au travers la préservation des paysages, la valorisation de l'existant lié au patrimoine local (ferme cour, croix de chemin, etc.) aux sentiers de promenade et de randonnée et aux haltes fluviales. Une offre de stationnement est à développer sur Hochfelden en ce sens. Pour accompagner ces équipements une offre d'hébergement sera autorisée et organisée dans le PLUi sur tout le territoire (accueil à la ferme possible en zone AC et AC1, hébergement hôtelier et gîtes en zones UA et UB, camping d'Issenhausen notamment).
- En termes **d'équipements**, le PLUi flèche Ettendorf comme pôle de proximité, à l'instar de Schwindratzheim et Wingersheim les 4 bans (cf. justification page 200/630). L'intercommunalité souhaite développer la mutualisation des équipements (page 201).
- En matière de **réseaux énergie** : le territoire voit se développer les EnR à travers le solaire, la biomasse, l'éolien et la géothermie. Des projets plutôt ponctuels mis en œuvre par des particuliers. Le mode de chauffage principal est le fioul domestique devant l'électricité et le gaz de ville.

Des projets portés par le monde agricole sont en réflexion à des fins de méthanisation.

#### Zoom sur le zonage : superficies et caractéristiques majeures (p. 225 du RP)

- Les zones urbanisées : 920 ha (7,7%)
  - Ua : 330 ha
  - Ub : 395 ha
  - Ue : 101 ha
  - Ux : 88 ha
  - Uj : 5 ha
- Les zones à urbaniser : 69 ha (0,57 %)
  - IAU : 39,7 ha
  - IIAU : 13 ha
  - IAUX : 14 ha (4 zones : à Hochfelden, à Wilwisheim et à Wingersheim les 4 bans (2))
  - IAUE : 0,3 ha (1 zone à Grassendorf)

- IIAUe : 2 ha
- Les zones agricoles : 8 744 ha, soit 73% du ban intercommunal (comprenant 3 sous-secteurs de zone)
- Les zones naturelles : 2 198 ha, comprenant des zones relativement fermées et correspondant à des espaces boisés le long des cours d'eau.

### Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise :

#### **EN MATIERE D'HABITAT ET DE FONCIER :**

- **A répartir les nouveaux logements** sur l'ensemble du territoire de SCOT : Le PADD du SCOTERS prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an, dont 1 300 répartis sur les intercommunalités hors EMS.
- **A assurer une gestion économe de l'espace** : L'enveloppe foncière d'extension urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités. A 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
  - Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille 20 logements / ha
- **A répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 800 logements locatifs aidés par an doit être mise en place dans la région de Strasbourg, en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. Dans les bourgs-centres, la part de logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20 % de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.
- 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 – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à **l'habitat intermédiaire**. Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.
- **A développer l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- **A privilégier, à l'extérieur de l'espace métropolitain, la construction dans le bourg-centre (Hochfelden)**. L'objectif du Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS est de faire bénéficier les bourgs-centres d'un très bon niveau d'équipements. A cette fin, les communes de Hochfelden, Gerstheim, Rhinau et Truchtersheim qui ont un taux d'équipement inférieur à celui des autres bourgs-centres et des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise, doivent l'améliorer

et leurs documents d'urbanisme doivent prévoir une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements et de services supplémentaires.

- A favoriser le **renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.
- A préserver les **espaces urbains** : Afin de préserver l'identité des villages et de certains quartiers, les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.

## EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES

:

- A localiser préférentiellement les **sites d'accueil de l'activité économique** : de façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services. Par ailleurs, l'équipement du territoire s'appuie sur une sélection de sites d'accueil d'activités, traduits dans les documents d'urbanisme sous forme de zones à dominante d'activités à court, moyen ou long terme. Ces sites, sur le territoire de la communauté de communes, sont les zones d'activités existantes qui doivent être optimisées en priorité (est considérée comme zone d'activités existante au sens de la présente orientation une zone d'activités déjà viabilisée à la date d'approbation du SCOTERS) et un site nouveau de développement économique identifié au SCOTERS (en l'espèce Schwindratzheim, page 34 du DOO). Par ailleurs, un petit site à l'échelle de chaque commune peut être admis, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.
- A localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux :
  - Le diagnostic et la stratégie établissent qu'il existe une correspondance entre l'armature commerciale du territoire et la hiérarchie urbaine. Cet équilibre se révèle satisfaisant du point de vue de l'aménagement du territoire. Afin d'en maintenir les conditions, les pôles commerciaux peuvent : se moderniser, dès lors que cet équilibre est maintenu ; s'étendre sans passer dans une catégorie supérieure de la typologie des pôles commerciaux (cf. Tableau des 5 niveaux d'armature commerciale du SCOTERS, page 70-c du rapport de présentation). Toutefois, seuls un accroissement de la population et un développement urbain peuvent permettre ce type d'évolution, dès lors qu'il est de nature à satisfaire de nouveaux besoins de la population et à condition qu'ils soient accompagnés d'une amélioration des conditions de desserte. Ces choix d'organisation du territoire guident l'ensemble des orientations à caractère réglementaire du SCOTERS.
  - dans les *pôles intermédiaires* (Hochfelden) sont autorisées l'extension ou la création des galeries commerciales, dans la limite d'environ 10% de la surface de vente existante de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée (à la date de l'approbation de la modification n°3 du SCOTERS) ; la création de tout nouvel ensemble commercial, à condition de ne pas intégrer de commerces de

moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente afin de ne pas porter atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines. Dans tous les cas, la surface de vente maximale pour chaque établissement commercial est limitée à 5 000 m<sup>2</sup>. Les PLU fixent le périmètre des pôles d'aménagement commercial dans un souci de bonne gestion de la ressource foncière. Ces zones font l'objet de prescriptions particulières concernant notamment le stationnement, l'intégration et la qualité tant urbaine qu'architecturale et paysagère. Ces prescriptions sont applicables aux projets de développement commercial, tant en création qu'en extension, particulièrement lorsqu'ils sont situés en entrée de ville.

- dans les *secteurs hors localisation préférentielle de la fonction commerciale et hors pôles d'aménagement commercial* : Pour répondre aux objectifs de consommation foncière maîtrisée et de préservation des équilibres territoriaux existants, sont autorisés : les implantations commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> et les extensions des surfaces de vente les conduisant à dépasser le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> de vente, si les conditions suivantes sont cumulativement réunies : un projet urbain générant un surcroît de population (correspondant à titre indicatif à environ 3 000 habitants) ; une implantation commerciale en continuité du tissu urbain existant, s'accompagnant d'une amélioration de la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport en commun, et répondant à des conditions de qualité architecturale, paysagère et environnementale.
- Concernant le commerce isolé : La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**A préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation** : Les terres fertiles identifiées en jaune sur la carte « Les vocations agricoles à affirmer » du DOO (page 19) constituent une richesse patrimoniale. Les extensions urbaines y sont autorisées uniquement lorsqu'elles permettent de répondre à l'une au moins des orientations suivantes :

- *le développement des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise et bourgs centres de la région de Strasbourg ;*
- *le développement des secteurs de l'agglomération strasbourgeoise bien desservis par les transports en commun ;*
- *la réalisation d'opérations d'aménagement sous réserve qu'elles correspondent aux objectifs qualitatifs et quantitatifs fixés par un programme local de l'habitat ;*
- *l'aménagement des plateformes d'activités et sites de développement économique définis à l'orientation VI.1.*

A l'exception des quatre cas cités ci-avant, les extensions urbaines doivent y être fortement limitées et le développement urbain doit se faire préférentiellement dans les dents creuses des villages. Le développement linéaire le long des axes routiers doit être limité.

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

#### **EN MATIERE DE MOBILITE :**

- **A organiser la desserte de tous les pôles urbains par les transports en commun, comprenant les bourgs centres.**

**A limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail :** Dans les secteurs autres que ceux de l'agglomération strasbourgeoise, la création d'activités (zones d'activités) visera à être accompagnée d'une valorisation des modes de déplacements autres que la voiture individuelle. A titre d'exemple, celle-ci peut prendre les formes suivantes :

- faciliter les accès et les parkings sécurisés pour les deux-roues ;
- mettre en place des plans de mobilité d'entreprise ;
- inciter au co-voiturage, au transport à la demande, ...

## **EN MATIERE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTE ET D'AMENAGEMENT DURABLE**

:

**A préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples :**

Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable.

- Dans les **zones humides remarquables** sont interdits les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux (DOO p 15 et 16).
- **Au sein des corridors écologiques**, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes :
  - En milieu agricole, ces continuités naturelles et liaisons vertes doivent avoir un minimum d'environ 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite ponctuellement lors de la traversée d'infrastructures.
  - En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
- Maintenir les zones « tampon » : Des coupures d'urbanisation significatives doivent être maintenues entre les parties urbanisées des communes voisines, et plus particulièrement celles de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise. Ces coupures pourront être gérées par exemple comme espaces agricoles, ludiques ou sportifs. Elles sont précisées au rapport de présentation du SCOTERS (page 299). Les lisières des massifs forestiers doivent être protégées par des servitudes de recul inconstructibles ou par l'instauration de zones « tampon » non urbanisables. Ces zones doivent avoir des fonctions agricoles ou récréatives compatibles avec leur rôle écologique de lisière.
- **A protéger les paysages remarquables :**
  - Les communes de Ettendorf, Alteckendorf, Schwindratzheim, Hochfelden, Waltenheim-sur-Zorn, Wingersheim, Mutzenhouse, Hohfrankenheim, Gingsheim, Hohatzenheim et Mittelhausen sont concernées par les lignes de crêtes identifiées au SCOTERS (page 41 du DOO)
  - Les **bâtiments agricoles et habitations des exploitants doivent être insérés harmonieusement dans le paysage**. En outre, les gîtes ruraux doivent être implantés à proximité des exploitations agricoles.

A prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

**A anticiper la création de nouveaux captages pour l'eau potable** : La création de nouveaux captages d'eau potable doit permettre la sécurisation de l'alimentation en eau potable dans la région de Strasbourg.

Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m<sup>2</sup> 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. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

### L'analyse au regard du SCOTERS

#### **EN MATIERE D'HABITAT ET DE FONCIER :**

Le PLUi s'inscrit dans un objectif de croissance démographique de 0,6%, compatible avec le SCOTERS en vigueur.

Le SCOTERS prend note de la complémentarité entre Hochfelden et Schwindratzheim identifiée par le PLUi. Cet élément sera pris en considération et traité dans le cadre de la révision du SCOTERS en cours.

Les objectifs du SCOTERS, en matière d'habitat, sont traduits dans le PADD (p. 12 et 16) et/ou dans les OAP communales, sans toutefois reprendre les orientations chiffrées :

- Des secteurs dédiés à l'habitat intermédiaire sont identifiés dans les OAP de certains secteurs IAU (environ 1/3), là où le SCOTERS vise un objectif de production de 25% d'habitat intermédiaire dans tous les secteurs d'extension.
- La production de logements aidés est fléchée « dans toutes les communes » dans le PADD (p. 12), là où le SCOTERS cible une production de 20% de logements aidés en bourg centre et pour les opérations de plus de 12 logements. Dans les OAP, le PLUi fixe une production de 20% de logement social dans toutes les opérations de plus de 12 logements (à 2 exceptions près : Wingersheim les quatre bans et Wickersheim-Wilshausen).

- Les densités présentées dans le PLUi (RP p. 200 et 2013, OAP aménagement « secteurs à urbaniser – habitat ») reprennent les objectifs du SCOTERS. Cette densité est respectée dans l'ensemble des OAP, sauf pour une opération à Alteckendorf. A l'inverse, Ingenheim présente une densité de plus de 40 logts/ha, sur un secteur de moins de 50 ares.

Sur Schwindratzheim, la densité proposée dans les OAP va au-delà de 30 logts/ha, soit l'objectif pour un bourg centre, alors que le PLUi vise une densité de 27 logements pour cette commune au statut particulier (niveau intermédiaire entre bourg centre et bassin de proximité). A noter enfin que le PLU fixe des objectifs de densité différenciés pour une commune nouvelle, selon le niveau d'accessibilité ou l'offre en services et équipements de la partie du village concernée (cf. tableau p. 213 du RP).

Toutes les OAP communales reprennent néanmoins un objectif de mixité sociale et de typologie de logements créés (intermédiaire et collectif).

Au total, 38 zones sont ouvertes à l'urbanisation, dont seules une dizaine de plus d'1 ha, soit une consommation foncière mesurée et cohérente avec la taille des communes. A noter que certaines communes proches d'un arrêt de transport structurant (Ingenheim ou Mutzenhouse par exemple), ou présentant un bon niveau de service (Ettendorf), présentent un niveau de développement faible voir nul.

Le PLUi propose par ailleurs des OAP sur 5 secteurs en UB, assimilés à des dents creuses, afin d'encadrer leur constructibilité. Les orientations sont similaires à celles de secteurs d'extension (mixité, qualité). Toutefois, les densités proposées y sont faibles.

L'équilibre entre la production de logements en extension et intramuros (50/50) est respecté.

## **EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

### **Concernant les zones d'activités économiques :**

Le Pays de la Zorn souhaite privilégier l'implantation des zones d'activités dans le bourg centre ou dans les bassins de proximité le long de l'axe de circulation structurant (Hochfelden, Wilwisheim notamment).

4 sites de développement sont inscrits au PLUi :

- A Hochfelden, bourg-centre : extension de l'enveloppe urbaine à l'entrée ouest (6 ha) à 1 km de la gare. Des aménagements paysagers aux abords de la RD421 et une transition végétale sont prévus pour une bonne insertion du site (entrée de ville). L'OAP précise la vocation artisanale, commerciale et tertiaire du site

- A Wilwisheim : projet d'extension à l'entrée est, 3 ha à 800 mètres de la gare, à vocation artisanale, commerciale et tertiaire selon l'OAP

- A Wingersheim les 4 bans (Mittelhausen) : au sud du village, 3 ha à vocation artisanale,

industrielle et tertiaire selon l'OAP. Le projet impacte une zone humide avérée avec 0,4 ha de prairie humide sur les 2,8 ha de projet.

- A Wingersheim : 2 ha à vocation artisanale, industrielle et tertiaire selon l'OAP (aménagement après 2025). Elle impacte une coupure d'urbanisation.

Chacun des 4 projets à vocation économique fait l'objet d'une OAP, lesquelles fixent des objectifs qualitatifs en matière d'aménagement : objectif de limitation de l'imperméabilisation au sol, système d'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, liaison et cheminement exigés jusqu'au point d'arrêt TC (gare et bus), objectif d'optimisation des apports solaires et limitation des besoins énergétiques dans le choix d'implantation des constructions, transition végétale de 5 mètres au moins, essences locales et diversifiée, attention particulière au relief. Les OAP ne rappellent pas les objectifs en matière d'énergie du règlement (EnR à privilégier en zone IAUx).

Aucun des sites en projet n'est identifié pour assumer un rôle à échelle intercommunale (le SCOTERS flèche Schwindratzheim pour l'accueil d'un site de développement économique et Hochfelden comme pôle intermédiaire commercial). Le PLUi précise que seule la zone du canal à Hochfelden est de niveau intercommunal (10 ha, 15 entreprises, 300 emplois, confère le Rapport de présentation page 509).

Les 4 projets à vocation économique sont tous implantés dans les communes situées en haut de l'armature (bourg-centre et bassins de proximité).

Les deux autres sites économiques à Mittelhausen et à Wingersheim s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS.

Le projet de PLUi ne distingue pas nettement les activités économiques de type artisanat-tertiaire-entreprises d'un équipement de type commercial (des incohérences entre le règlement écrit et les OAP). La partie Justifications dans le rapport de présentation précise un secteur UX (88 ha) et un sous-secteur Uxa (0,5 ha à Mittelhausen en raison de l'urbanisation pavillonnaire proche, règle de constructibilité plus strictes).

Le règlement écrit (UX) autorise, sans distinction, les activités de type industrie, entrepôt, bureau, cinéma, hôtellerie, hébergement de tourisme, salle de spectacle, restauration, artisanat, commerce de gros, commerce de détail, locaux destinés à accueillir le public des administrations publiques et assimilées, activités de service et logements de fonction par local (sous conditions).

Les entrées de ville sont traitées : Les projets de zones d'activités à Hochfelden et Wilwisheim font l'objet de prescription spécifiques au regard de leur implantation en entrée de ville, aux abords d'un axe à grande circulation (végétalisation, recul de 20 mètres, aire de stockage sur l'arrière, prescription architecturale notamment).

Les galeries marchandes sont encadrées sur Hochfelden, pour limiter le risque de porter atteinte aux commerces de proximité du bourg centre et des bassins de proximité.

Le PLUi identifie Hochfelden comme pôle commercial. Il affiche dans le règlement graphique les rues de Hochfelden où le maintien des activités commerciales est assuré. Le règlement écrit précise le maintien des commerces en rez-de-chaussée en interdisant le changement de destination vers de l'habitation. Dans le projet commercial d'Hochfelden, situé dans une zone d'activités de type UX, le règlement écrit reprend les orientations du SCOTERS (pas de surface de vente inférieure à 300 m<sup>2</sup>, pas de surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>).

#### **Concernant l'activité agricole :**

80 % du territoire est concerné par des zones cultivées. La localisation des exploitations agricoles constitue donc un enjeu majeur sur le plan paysager, fonctionnel et des nuisances. La localisation des nouveaux secteurs constructibles vise à tenir compte des expériences passées en matière de conflit d'usage (proximité des élevages de taille importante, intégration paysagère) et surtout des besoins identifiés (les exploitants agricoles ont été rencontrés dans le cadre de l'élaboration du PLUi). Les zones Ac (constructibles) sont globalement éloignées des centres villages, hormis quelques communes.

Le PLUi ménage des zones agricoles constructibles pour ne pas entraver les initiatives agricoles. L'OAP thématique portant sur l'insertion des constructions agricoles permet d'accompagner cette démarche en identifiant les aspects à soigner dans les aménagements et constructions.

L'objectif de maintien des ceintures de vergers est globalement bien repris dans le règlement graphique et se traduit par l'inscription de secteurs Nv et Uj.

#### **EN MATIERE DE STRATEGIE « MOBILITE » :**

Des liaisons cyclables, voies piétonnes et voies vertes sont inscrites au PLUi (plusieurs emplacements réservés dans une douzaine de communes) ainsi que des pistes cyclables intercommunales (Bossendorf, Hochfelden et Hohatzenheim).

De nombreuses aires de parking sont également prévues sur plusieurs communes (dont Duntzenheim, Hochfelden (4), Lixhausen, Schwindratzheim, Mittelhausen et Wingersheim - Confère la liste des emplacements réservés), dont à proximité immédiate des gares de Hochfelden et Schwindratzheim.

#### **EN MATIERE DE QUALITE DES AMENAGEMENTS :**

Les OAP favorisent systématiquement la mixité de production de logements, la limitation de l'imperméabilisation des sols pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales ainsi que la recherche d'une implantation du bâti optimisant les apports solaires et réduisant les besoins énergétiques.

A l'exception de 5 zones, elles présentent toutes des espaces de transitions végétales, à l'interface avec les espaces agricoles, mais également urbains, dans un souci de bonne intégration et de gestion des nuisances.

Certaines précisent des secteurs d'implantation des bâtiments collectifs (9 zones) ou intermédiaires, des enjeux liés à la pente à prendre en considération (13 zones), ou plus ponctuellement des besoins de mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales ou des espaces partagés, ainsi que la préservation de murets ou arbres/vergers (Minversheim ou Ingenheim par exemple).

Enfin, les OAP précisent toutes la distance de l'opération par rapport à un arrêt de transport structurant : 19 zones IAU sont localisées à moins de 500m. La création de liaisons douces est précisée dans 17 OAP, sans pour autant que ces liaisons relient le quartier à la commune ou aux transports en commun. La vocation de loisir est privilégiée à la liaison fonctionnelle. Enfin, les OAP précisent une programmation dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension. 14 zones sont ainsi programmées après 2025, soit 40% des logements prévus, dont une majorité dans les niveaux hauts de l'armature (bourg centre et bassins de proximité), en lien avec les contraintes et disponibilités foncières notamment, là où les niveaux hauts de l'armature auraient vocation à accueillir prioritairement les nouveaux logements.

#### **EN MATIERE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :**

Le PLUi reprend bien les différentes problématiques en matière de trame verte et bleue, risques inondation, coulées d'eaux boueuses et biodiversité. Il prévoit la préservation de la quasi-totalité des continuités écologiques sur son territoire (RP page 386).

Concernant le **risque de coulées d'eaux boueuses**, un règlement est proposé à part, présenté en fonction de l'aléa. Une OAP thématique complète les règles liées aux coulées d'eaux boueuses afin de maintenir la fonctionnalité écologique des chemins d'eau.

Toutes les communes sont concernées par des travaux d'aménagement limitant le risque de coulées d'eaux boueuses. Des emplacements réservés, pour les ouvrages à réaliser sur des parcelles privées, sont inscrits dans pratiquement toutes les communes (sauf Waltenheim-sur-Zorn, Scherlenheim, Grassendorf, Ingenheim et Issenhausen).

A noter que l'un des secteurs d'extension (IAU) de Ettendorf est entièrement concerné par un risque de coulée d'eau boueuse (surzonage au règlement graphique). Il en est de même pour une zone IIAU à Melsheim.

Par ailleurs toutes les communes contribuent de façon globale au **renforcement des corridors écologiques et trame verte** : classement en zone N et Nv (vergers), localisation des zones agricoles constructibles et des zones d'extension, inscription d'éléments de continuité écologique et TVB dans le règlement graphique, marges de recul (Melsheim partiellement selon le règlement écrit).

Concernant les **zones humides**, une cartographie des secteurs humides (zone humide remarquable et zone à dominante humide) est disponible en annexe du PLUi, par commune.

Concernant les **cours d'eau**, ils sont traités en termes de préservation des berges de toute  
Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 27.05.2019

urbanisation (le SCOTERS demande un recul de 15 mètres en milieu urbain et 30 mètres en milieu rural afin de préserver leur fonctionnalité et « services rendus <sup>5</sup>» au territoire).

Si le SCOTERS n'impose pas la méthode, il demande néanmoins que cet objectif soit garanti. L'OAP thématique précise sans ambiguïté les reculs nécessaires des constructions par rapport aux berges (page 227) : il est de 10 mètres de part et d'autre s'il s'agit d'un fossé et de 15 mètres si le chemin d'eau est au niveau d'un cours d'eau.

Le rapport de présentation et le règlement apporte néanmoins une certaine confusion : le principe général portant préservation des corridors écologique dans le rapport de présentation précise l'inscription de bandes inconstructibles de 30 mètres à 60 mètres hors largeur des cours d'eau (Rapport de présentation page 279) alors que le règlement impose des retraits de 6 mètres en zones UA, UB, UE, IAU et IAUX. Le recul n'est pas précisé en zone IAUE. En zone UX le recul des constructions est au moins égal à 6 mètres des berges et 3 mètres à Melsheim, 15 mètres du Bachgraben, 10 mètres de la limite des zones UA et UB et 5 mètres à Wilwisheim.

(Rapport de présentation page 285 et règlement écrit).

Considérant des objectifs du PADD et de l'OAP thématique, le projet de PLUi s'inscrit dans l'orientation du SCOTERS dans un rapport de compatibilité. Il semble cependant nécessaire de clarifier la traduction de ces orientations dans le règlement écrit : l'expérience montre que plus un corridor écologique est large, riche et continu, plus les espèces qui le fréquentent sont nombreuses (en population autant qu'en diversité).

Le PLUi permet globalement la **préservation des vergers (245 ha, cf. RP page 465)** autour des villages. Seuls quelques-uns sont impactés par des constructions en extension : petite zone IAU à Alteckendorf (prairie humide), à Ingenheim, à Melsheim (2AU) à Mittelhausen (verger faiblement impacté), à Schwindratzheim (verger faiblement impacté) et à Zoebersdorf.

**L'OAP thématique « insertion dans la pente »** permet une bonne lisibilité de l'enjeu paysager « ligne de crête ». Cet enjeu de préservation des lignes de crêtes est d'autant plus fort compte tenu de la volonté de l'intercommunalité de développer la vocation touristique du territoire.

Le PLUi a inscrit au règlement graphique la localisation des lignes de crête majeure du territoire. Elles bénéficient dans le règlement écrit de restriction de constructibilité principalement dans les secteurs agricoles constructibles afin de limiter les hauteurs des bâtiments agricoles au voisinage de ces points hauts. Le PLUi privilégie également l'adaptation du niveau de la construction à la pente.

Dans le SCOTERS, l'enjeu paysager « crête » concerne plusieurs communes du territoire (34 km de ligne, cf. Rapport de présentation page 465) : Ettendorf, Alteckendorf,

---

<sup>5</sup> Les « services rendus » d'un cours d'eau au territoire : capacité de lutter contre les inondations (par la rétention des excès d'eau), rafraîchissement et épuration des eaux de surface et des eaux souterraines, support aux migrations des espèces animales et végétales, réduction des pressions de plus en plus fortes sur les écosystèmes, rôle paysager, etc.

Schwindratzheim, Hochfelden, Waltenheim-sur-Zorn, Wingersheim, Mutzenhouse, Hohfrankenheim, Gingsheim, Hohatzenheim et Mittelhausen. Des zones agricoles constructibles sont localement en situation de ligne de crête (des zones agricoles constructibles, cf. Rapport de présentation page 394).

Les prescriptions du PLUi permettent de bien appréhender les modalités possibles pour une insertion qualitative et optimale des constructions dans la pente. Ces prescriptions portent sur 3 aspects : l'adaptation du niveau de la construction à la pente du terrain (le règlement écrit précise), la position de l'accès des véhicules et le sens du faîtage. Des croquis permettent d'illustrer les cas de figure et une distinction est faite entre bâtiment principal, annexe, piscine. Cette OAP, outre ses enjeux paysagers, est également rédigée en lien avec le risque inondation et coulées d'eaux boueuses.

Toujours en matière paysager, l'**entrée de ville** joue également un rôle important de connexion entre l'urbain et l'espace agricole. Le PLUi vise à préserver le rôle paysager des entrées de ville. Le rapport de présentation permet d'identifier les entrées de villes en tension d'un point de vue paysager. Les enjeux ainsi mieux identifiés ont trouvé échos dans le document d'urbanisme (éléments de continuité écologiques et trame verte et bleue identifiés dans le règlement graphique, transition végétale dans l'OAP à Hochfelden, zone IAUx).

- Les coupures vertes à maintenir entre les villages correspondent globalement aux 9 coupures d'urbanisation identifiées au SCOTERS :
  - o Ringeldorf – Grassendorf (coupure à enjeu paysager – niveau de pression moyen)
  - o Zoebersdorf – Wickersheim-Wilshausen - Bossendorf (coupures à enjeu paysager – niveaux de pression moyen et faible)
  - o Hochfelden – Schwindratzheim (coupure à enjeu écologique – niveau de pression moyen)
  - o Hochfelden - Mutzenhouse (coupure à enjeu écologique – niveau de pression faible)
  - o Mutzenhouse – Schaffhausen (coupure à enjeu écologique – niveau de pression faible)
  - o Schaffhausen - Hohfrankenheim (coupure à enjeu écologique – niveau de pression moyen)
  - o Waltenheim-sur-Zorn - Mommenheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression faible)
  - o Wingersheim – Donnenheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression fort)

Ces coupures sont globalement bien préservées dans le projet de PLUi (inscrites en zones agricoles non constructibles A1 ou en zone Naturelle Nv).

Une attention particulière sera à donner aux constructions dans les zones IAUX de Wingersheim les 4 bans et de façon générale à toutes constructions agricoles en zones agricoles constructibles au nord de Wickersheim-Wilshausen, à l'est de Wingersheim (zone Ac), au sud de Schaffhouse sur Zorn (zone Ac), à l'est de Wilwisheim (zone Ac) et aux

bâtiments d'activités à Mittelhausen et à Wingersheim (zones IAUx) .

**L'OAP thématique « insertion des constructions agricoles »** prescrit différentes orientations : couleur sombre des toitures, bardage bois à privilégier, implantations à privilégier groupées, en recul des axes routiers et éloignées des lignes de crête, infiltration sur site des eaux pluviales préconisée.

**L'enjeu énergétique** est porté par le PLUi sur certains aspects : toiture photovoltaïque à privilégier sur les constructions agricoles, dispositif de production d'énergie renouvelable à privilégier dans les zones d'extension (règlement zonage IAU).

La **fermeture du centre d'enfouissement de déchets ultimes** est abordée dans le PLUi sous l'angle « sol pollué » (Etat initial de l'environnement page 190). Le SCOTERS identifiait en 2006 le site de Hochfelden, aujourd'hui fermé, et le site de Weitbruch également hors du territoire de SCoT.

*Le bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

*Décide de faire part de l'avis suivant :*

***Les objectifs poursuivis par le projet de la communauté de communes du Pays de la Zorn s'inscrivent de façon globale dans les objectifs du SCOTERS en termes de stratégie mobilité, de préservation des corridors secs et humides, de développement maîtrisé de l'habitat, ou encore de conservation des espaces agricoles et de prise en compte des enjeux paysagers.***

***Le traitement de sujets spécifiques au contexte local, tels que le risque de coulées d'eaux boueuses, l'insertion dans la pente des bâtiments ou encore la préservation patrimoniale en secteur urbanisé apportent une réelle plus-value au PLUi.***

***Le SCOTERS prend acte de l'armature urbaine retenue par le PLUi, notamment la complémentarité Hochfelden-Schwindratzheim de niveau bourg centre. Ces éléments seront pris en considération et traités dans le cadre de la révision du SCOTERS en cours.***

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur, le projet de PLUi arrêté de la communauté de communes du Pays de la Zorn appelle les remarques suivantes :***

- ***Les objectifs de préservation des abords des cours d'eau ne sont pas clairement repris dans le règlement qui impose un recul de 6 mètres seulement contrairement aux ambitions affichées du PADD et les justifications du rapport de présentation,***
- ***L'OAP portant sur la zone IAUx de Mittelhausen gagnerait à prévoir une frange végétale à l'instar de la zone IAUx à Wingersheim (coupure d'urbanisation à préserver, enjeu paysager et écologique), en limite Est de la zone,***

- **Les objectifs chiffrés en matière d'habitat (logements intermédiaires, logements sociaux) méritent d'être repris dans les OAP, et de manière générale d'être homogénéisés dans le rapport de présentation,**
- **La part d'habitat intermédiaire, de 25%, devra être garantie dans l'ensemble des opérations d'extension,**
- **La zone d'extension IIAU de Hochfelden, en direction du péage, est considérée comme inopportune, en raison de son impact sur la ligne de crête et de sa déconnexion avec le reste du village.**

**Par ailleurs, le Projet appelle deux questions :**

- **L'OAP « insertion dans la pente » permet une bonne lisibilité des enjeux paysagers. Est-ce que cette OAP concerne également les extensions des bâtiments agricoles déjà litigieux ?**
- **Une différenciation des zones à vocation commerciale des zones à vocation économique (sous-zonage ?) ne permettrait-elle pas de mieux encadrer les constructions (les aspects façade ou stationnement ne sont pas les mêmes entre un bâtiment à vocation commerciale et un bâtiment industriel).**

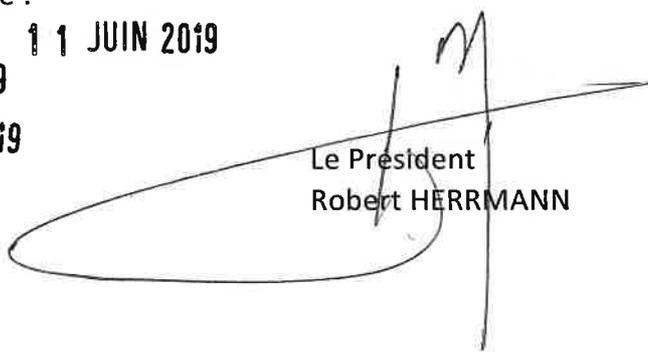
A noter, enfin que le SCOTERS a évolué avec une 4<sup>ème</sup> modification approuvée le 21 octobre 2016 (cf. RP p. 277).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **11 JUIN 2019**

La publication le **11 JUIN 2019**

Strasbourg, le **11 JUIN 2019**

  
Le Président  
Robert HERRMANN

