

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 3 DÉCEMBRE 2018 À 17h30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 26 novembre 2018

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Alain JUND, Éric KLETHI, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Yves BUR, Etienne BURGER, Thierry SCHAAL, Anne-Pernelle RICHARDOT, Jean-Marc WILLER

17-2018 Révision n°1 du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg

Le service aménagement du territoire et projets urbains de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier portant révision n°1 du PLU métropolitain arrêté en septembre 2018.

Description de la demande

Le projet de révision du PLU comprend les documents suivants :

- Le Rapport de Présentation (RP)
- Le Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)
- Le Règlement écrit
- Le Règlement graphique
- La liste des emplacements réservés
- Les annexes

Le projet de révision, qui intervient peu de temps après l'approbation du PLUi en 2016, est motivé par l'élargissement du territoire de l'Eurométropole suite à l'intégration des communes membres de l'intercommunalité Les Châteaux dans le cadre de la réforme intercommunale portée par les lois NOTRe et MAPTAM. Il s'agit des communes de Achenheim, Breuschwickersheim, Hangenbieten, Kolbsheim et Osthoffen. Cet élargissement du territoire est effectif depuis le 1^{er} janvier 2017.

La révision n°1 vise à intégrer ces cinq nouvelles communes afin de disposer d'un document de planification unique couvrant l'intégralité du territoire métropolitain. Elle permettra également d'adapter le PLUi afin de répondre aux exigences du décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu des PLU (inscrire des OAP pour toutes les zones IAU et reprendre les nouvelles destinations du Code de l'urbanisme).

Concernant l'intégration des cinq nouvelles communes

Les cinq communes, situées à l'ouest de l'Eurométropole, représentent 6 502 habitants supplémentaires (Insee 2014) soit 1,35 % de la population métropolitaine.

Elles contribuent aux objectifs fixés par l'Eurométropole notamment en terme d'**habitat**, avec un objectif global de production de 840 logements à l'horizon 2030 (soit une moyenne de 56 logements/an) dont 105 logements locatifs sociaux.

La répartition des objectifs de production de logements est précisée au rapport de présentation.

Le **foncier** ainsi mobilisé, pour l'habitat, représente environ 1,2 ha en IAU et 17 ha en IIAU à l'échelle des cinq communes.

Les **objectifs de densités** ou le nombre de logements projetés ne sont pas systématiquement présentés dans les OAP communales. Le PADD rappelle néanmoins les objectifs d'optimisation du foncier et le POA précise les modalités de mise en œuvre avec des densités moyennes de 40 logements à l'hectare pour les communes situées en deuxième couronne (confère carte page 40 du POA).

Sur le volet économie, la commune de Hangenbieten est fléchée pour accueillir un **site de développement économique** (8 ha en IAUx et 30 ha en IIAUX) de type industriel ou artisanal principalement. Selon l'OAP communale, sa proximité immédiate avec la gare et l'aéroport d'Entzheim lui confère un rôle spécifique qui nécessite une bonne connexion avec ces équipements d'échelle métropolitaine.

Le secteur IIAUX est concerné par le PPRI de la Bruche actuellement en cours d'élaboration.

Toutes les cinq communes sont situées en deuxième couronne. En termes d'**accessibilité en transport en commun**, Hangenbieten et Kolbsheim bénéficient d'une proximité de deux gares : respectivement la gare d'Entzheim-Aéroport pour la première située à moins de 2km, et celle de Duppigheim pour la seconde. La gare de Lingolsheim est relativement proche et peut constituer une alternative crédible à la voiture pour rejoindre Strasbourg, sous réserve de correspondance efficace en bus.

Concernant les liaisons en bus, la ligne 240 dessert les communes d'Achenheim (2 arrêts), Breuschwickersheim (3 arrêts) et Osthoffen (2 arrêts) dans des temps de parcours pour rejoindre Strasbourg compris entre 25 et 35 minutes.

La ligne 209 dessert Hangenbieten (2 arrêts) et Kolbsheim (2 arrêts). Il faut compter 30 à 35 minutes pour relier Strasbourg.

En termes de **projet routier**, les cinq communes sont concernées par le projet de Contournement ouest de Strasbourg : emplacements réservés au bénéfice de l'État à hauteur de 56,7 ha sur les bans de : Kolbsheim (35 ha), Breuschwickersheim (17 ha), Achenheim et Osthoffen.

Elles sont couvertes par la zone V du PDU.

En termes d'**accessibilité en mode actif** (vélo) ce secteur à l'entrée ouest de l'agglomération est situé à proximité du canal de la Bruche plaçant Strasbourg à moins de 10 km à vélo, soit 30 minutes à vélo sur une piste cyclable sécurisée (proximité immédiate depuis Kolbsheim, Hangenbieten et Achenheim).

Une piste cyclable est en projet reliant Hangenbieten à la gare d'Entzheim (rue de la gare, cf. l'OAP communale de Hangenbieten).

Des pistes cyclables sont également projetées entre Osthoffen, Breuschwickersheim et Achenheim, et des cheminements doux dans le village de Kolbsheim (emplacements réservés au bénéfice de l'Eurométropole).

Enfin, ces cinq nouvelles communes sont toutes caractérisées par un **patrimoine naturel riche, et de forts enjeux environnementaux** : corridors écologiques, zones humides remarquables, zones inondables, lignes de crêtes, hamster, coulées d'eaux boueuses.

Les centres villages sont marqués par un patrimoine traditionnel ancien (Breuschwickersheim, Kolbsheim et Osthoffen en particulier).

Kolbsheim et Hangenbieten, en surplomb de la Bruche, présentent des terres très favorables à l'agriculture (diagnostic territorial, tome 2).

L'exposition au risque de coulées d'eaux boueuses a été pris en compte à l'échelle de chaque commune concernée, Achenheim, Hangenbieten, Breuschwickersheim, Kolbsheim et Osthoffen étant parmi les communes très impactées. Les espaces agricoles sur ces secteurs devront être préservés. Au total ce sont 66 hectares, précédemment inscrits dans les cinq POS/PLU (2012), qui ont été écartés en raison des enjeux environnementaux (rapport de présentation, Tome 5, page 26).

Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise :

- **A répartir les nouveaux logements** dans la région de Strasbourg :
Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an avec la répartition suivante :
 - 900 logements nouveaux sur Strasbourg,
 - 1 800 logements sur l'Eurométropole hors Strasbourg
 - 1 300 logements sur le reste du SCOTERS
- **A augmenter l'offre en habitat intermédiaire :**
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.
- **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 :**
 - Strasbourg 90-100 logements/ha
 - Communes de l'espace métropolitain 80-90 logements /ha
 - Communes proches de l'espace métropolitain 30-35 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 développer les sites d'accueil d'activités identifiés au DOO** (page 34). Ils correspondent à l'objectif de répartir l'activité dans la région de Strasbourg, tout en assurant une gestion économe de l'espace.
- **Les projets routiers** nécessaires au développement de la région de Strasbourg : Le Contournement Ouest de Strasbourg a pour objectif de rendre plus facilement compatible l'écoulement du trafic de transit avec les déplacements automobiles au sein de la région de Strasbourg (DOO p 50).
- **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.

A préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation agricole :

Les terres fertiles identifiées sur la carte « les vocations agricoles à affirmer » constituent une richesse patrimoniale. A l'exception de quatre cas particuliers (DOO page 20), 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.

A préserver les lignes de crêtes :

En partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les documents d'urbanisme doivent définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée, voire interdite. Cette orientation ne s'applique pas aux noyaux historiques existants.

Pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur doivent être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, vu de la plaine, la ligne de crêtes.

Dans les zones de ruissellement, les aménagements et constructions ne doivent pas augmenter les risques de glissements de terrain (DOO page 43).

A préserver les coupures d'urbanisation :

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.

L'analyse de la révision n°1 du PLU de l'Eurométropole au regard du SCOTERS

- Les objectifs du PLUi liés à l'habitat en termes de production de logements, de répartition dans l'enveloppe urbaine, de logements intermédiaires et de densité sont compatibles avec les orientations du SCOTERS.
 - L'objectif de **production de logements** pour les cinq nouvelles communes s'inscrit dans l'objectif global de production à l'échelle de l'Eurométropole fixé à 2 700 logements par an (dont 1 800 logements par an sur le territoire de l'Eurométropole hors Strasbourg).
 - Le PLU affiche comme objectif dans le PADD et dans les OAP, la **diversification des formes d'habitat**. L'orientation du SCOTERS qui fixe à 25% minimum la part de logements intermédiaires à produire dans le développement de l'urbanisation (DOO page 24) est bien repris dans les OAP.
 - Dans le cadre de la mise en œuvre de la modification n°2 du SCOTERS sur le volet foncier, des objectifs de **densité** ont été fixés **par niveau d'armature urbaine**. Ils s'appliquent à l'opération. La carte du POA du PLUi affiche un objectif de 40 logements / ha pour les cinq nouvelles communes, à l'instar des autres communes situées en seconde couronne strasbourgeoise.

- Les objectifs **fonciers** du PLU sont compatibles avec les objectifs du SCOTERS tant sur le volet habitat / équipements que sur l'économie au regard des projets déjà réalisés à l'échelle du SCOTERS.
- Sur le volet économie : la zone d'activités de Hangenbieten était identifiée à l'échelle de la Communauté de communes Les Châteaux. 8 ha classés en zone IAUXb2 sont en phase de commercialisation. 30,4 ha sont inscrits en zone IIAUX en tant que réserve foncière (secteur concerné par le PPRI de la Bruche en cours d'élaboration) et devront faire l'objet d'une évolution du PLUi pour être ouverts à l'urbanisation.
- Concernant les **enjeux environnementaux**, le SCOTERS identifie sur ces nouvelles communes de l'Eurométropole, un « corridor écologique d'échelle régionale à restaurer » et des « espaces et sites naturels à préserver et à protéger » (DOO pages 14 et 16). Ces éléments sont globalement bien repris dans le PADD du PLUi et dans l'OAP métropolitaine « Trame verte et bleue » qui affirment une volonté d'inscrire le développement dans le respect de l'environnement naturel et paysager. Les marges de recul sont inscrites aux abords des cours d'eau, 6 ha ont été écartés sur le ban de Hangenbieten afin de préserver des zones humides remarquables (rapport de présentation, Tome 5, page 31) et les continuités paysagères et écologiques sont globalement confortées : aménagement de transitions végétales, préservation ou récréation de végétalisation existante le long du canal de la Bruche (Breuschwickersheim), règlement du PLUi (article 13 en zone IAU et IAUX notamment).
Concernant les zones humides remarquables, elles sont globalement préservées à l'échelle de l'Eurométropole (97% des zones humides remarquables identifiées sont en zonage globalement inconstructible N1/N2/A1/A2).

Un projet d'équipement de sport et de loisir à Achenheim est néanmoins prévu dans un espace répertorié par le SCOTERS comme un axe à enjeux multiples et une zone humide remarquable, à hauteur de 2,3 ha. Dans ces zones, le SCOTERS restreint très fortement les possibilités de construction et « interdit les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les terrains de jeux, les terrains de sport et les jardins familiaux ». A ce titre la zone réservée à l'extension de l'espace de loisirs / sports (ER ACH 5) devrait être évaluée au regard de ces enjeux environnementaux.

De même, une zone agricole constructible A4 à Hangenbieten d'environ 1,7 ha est en zone humide remarquable. Le zonage, qui se justifie par la présence d'un bâtiment agricole existant, mériterait d'être dimensionné au plus près des besoins.

En matière de protection des lignes de crêtes, le SCOTERS identifie les lignes de force du paysage à préserver (DOO pages 40 et 41). La zone IIAU au Nord-Ouest de Kolbsheim se situe à proximité du point haut, sans pour atteindre la ligne de crête. Son urbanisation demandera une évolution du PLUi. Il s'agira alors sur cet aspect, de définir dans une OAP ou dans le règlement, les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée.

Le SCOTERS demande également que soient limitées les zones A4 constructibles le long des axes routiers (DOO page 20). A ce titre la zone A4 à l'entrée est d'Osthoffen, le long de la départementale D118, devrait être revue et dimensionnée au plus près des besoins.

En conclusion

Les objectifs de la révision n°1 du PLUi de l'Eurométropole en faveur de la maîtrise de la

consommation foncière, de la densité et de la production de logements (nombre et diversité des formes) sont compatibles avec le SCOTERS, tout comme l'ambition de préserver l'environnement naturel et paysager du territoire.

Le syndicat mixte rappelle toutefois que le sud du canal de la Bruche à hauteur d'Achenheim fait l'objet d'une orientation du SCOTERS : il constitue un axe à enjeux environnementaux multiples (DOO pages 14 et 15) et il est inscrit comme zone humide remarquable (DOO pages 15 et 16).

A ce titre :

la prise en compte de la sensibilité environnementale du milieu pourrait être développée dans le cadre du projet de sport et de loisirs à Achenheim ;

la zone A4 constructible à Hangenbieten en zone humide remarquable pourra être dimensionnée au plus près des besoins.

Le syndicat mixte rappelle également que les zones agricoles constructibles doivent être limitées le long des axes routiers (DOO page 20). A ce titre il est demandé que soit dimensionnée au plus près des besoins l'emprise particulièrement importante de la zone A4 constructible située à l'entrée est d'Osthoffen le long de la Départementale D118.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 6 DEC. 2018

La publication le - 6 DEC. 2018

Strasbourg, le - 6 DEC. 2018


Le Président
Robert HERRMANN

