



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL
DU 6 SEPTEMBRE 2018 À 16 HEURES 15
Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 31 août 2018

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Alain JUND, Eric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL

6-2018 **PLU arrêté de Boofzheim**

La commune de Boofzheim a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU, arrêté le 4 juillet 2018.

La commune appartient à la Communauté de communes du canton d'Erstein, et compte 1312 habitants (population légale 2014).

Au titre du SCOTERS, Boofzheim est un village, mais peut prétendre à être considérée comme une commune bassin de proximité, du fait de son niveau d'équipement et de service.

Description du projet

L'horizon du projet de PLU est fixé à 15 ans.

Boofzheim est une commune attractive, du fait des emplois et services proposés et de sa proximité avec des pôles locaux (Rhinau, Benfeld, Erstein) comme régionaux (Strasbourg, Sélestat) ainsi que la proximité d'Europapark côté allemand. Une moyenne de 14,3 permis de construire par an y a été accordée depuis 2006. A noter que 73% du parc de logements créé entre 2006 et 2015, dont 15% de collectifs, l'a été intramuros. L'évolution démographique, due au seul solde migratoire, représente 200 habitants supplémentaires depuis le début des années 2000. La population est cependant vieillissante et le parc de logements uniforme (grands logements, propriétés), impliquant la nécessité de diversifier le parc pour répondre à l'évolution des besoins et des attentes. Le projet communal identifie par exemple un besoin d'équipement à destination des séniors.

A travers son projet, la commune de Boofzheim vise une croissance annuelle de population de 0,75 % (cf. PADD p. 13) pour atteindre 1 400 habitants d'ici 15 ans. Pour cela, elle prévoit la réalisation de 140 logements. Le potentiel foncier intramuros identifié par la commune est de 6 ha, auxquels s'ajoutent 110 ensembles de bâtiments mutables représentant 28 400m² d'emprise au sol.

Les zones d'extension représentent 3,78 ha, dont 3 ha en IAU. L'OAP du PLU ne concerne que la zone IAU. Elle précise l'objectif d'une « densité moyenne minimale de 25 logements à l'hectare et une part minimale de 25% consacrée à de l'habitat intermédiaire et collectif ». Elle reprend des principes de desserte en bouclage et vise des cheminements piétons-cycle exclusivement est-ouest et connectés à l'existant. Elle indique également une gestion de la frange urbaine au nord par des éléments paysagers en précisant les essences.

Bien que le potentiel foncier intramuros soit conséquent, la rétention foncière doit être prise en compte et sa vocation n'est pas d'accueillir uniquement de l'habitat, afin notamment de laisser une place à la « nature en ville ». Sur cette base, la commune vise, dans son PADD (p. 14), une production

de 50% des logements nécessaires à assurer son développement, en intramuros, la moitié restante sur du foncier communal.

La commune offre environ 200 emplois, répartis entre sa zone commerciale à l'est, des entreprises, des exploitations agricoles et les commerces/entreprises de services ou artisanat du centre ville. A noter que 13% des actifs de Boofzheim travaillent en Allemagne. Les zones d'activités existantes présentent encore quelques disponibilités foncières, de l'ordre de 2,4 ha, qui gagneront à être valorisées (PADD p. 12 et 14). Boofzheim envisage, à long terme, une extension économique, à vocation supra-communale, en direction de Rhinau, sur 3,69 ha. La commune souhaite également maintenir voire renforcer ses équipements commerciaux (PADD p. 11). A noter que la communauté de communes du Canton d'Erstein n'a pas encore défini clairement sa stratégie de développement économique.

Sur le plan touristique, le camping communal bénéficie d'une bonne affluence. Un projet d'extension est pris en compte.

La commune est bien connectée au réseau routier départemental et national (autoroute). Elle est toutefois impactée par un trafic de transit, notamment poids-lourds, vers sa zone commerciale mais surtout vers l'Allemagne en raison de la proximité du bac de Rhinau. Boofzheim est mal desservie par les transports en commun, qui permettent uniquement des déplacements vers Strasbourg via la ligne 270 (3 arrêts sur la commune). En revanche, elle est bien dotée en parcours et pistes cyclables (véloroute, chemins agricoles), qui méritent d'être développés et mis en réseau, tel que souhaité dans le PADD p. 10 afin de permettre une circulation au sein du tissu bâti et de desservir les zones de sports et loisirs de la commune.

Boofzheim est localisée dans le Ried, offrant une topographie plane, un paysage agricole ponctué de cordons végétalisés et une présence importante de l'eau. Le développement urbain récent a impacté les vergers et ceintures de villages. Les espaces et milieux naturels (cours d'eau, haies, Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ainsi que la présence végétale en milieu urbanisé (cœurs d'ilots verts) sont identifiés comme des richesses communales à préserver. Le PLU vise enfin un renforcement des corridors écologiques, notamment les bois et cours d'eau.

Enfin, la commune encourage clairement le développement des énergies renouvelables, basées notamment sur le solaire en lien avec le potentiel local ; ainsi que les communications numériques en très haut débit.

Le zonage : superficies et caractéristiques majeures

- Les zones urbanisées : 105,42 ha.
 - Ua : 30,50 ha ; dont 1,44 ha de zone UAj (5 poches, de taille modeste) correspondant à la volonté de maintenir des ilots verts au cœur du tissu urbain. Ces secteurs constituent néanmoins un frein à la densification en milieu urbanisé. Certains de ces « cœurs d'ilots » sont traversés par des venelles.
 - Ub : 31,81 ha ; dont 0,72 ha de zone UBj (un secteur) assurant une transition avec le secteur à vocation économique au nord.

Un potentiel foncier d'environ 6ha a été identifié sur l'ensemble du tissu urbain de Boofzheim. Le PADD précise l'intérêt majeur de sa valorisation.

 - Ue : 7,01 ha (mairie-école, sport, centre de secours, multi-accueil, déchetterie et cimetière), avec possibilités d'extensions selon les projets à venir
 - UL : 24,44 ha correspondant au camping du Ried et incluant des potentiels d'extensions tels que souhaité dans le PADD
 - UX : 11,66 ha, correspondant à 3 secteurs dont un pôle commercial en entrée de village depuis Rhinau. Tous présentent encore du foncier mobilisable.

- Les zones d'urbanisation future : 7,47 ha
 - 1 zone IAU au nord-ouest, en continuité du bâti existant : 2,99 ha. L'OAP prévoit son urbanisation en deux tranches minimum.

- 1 zone IIAU au cœur du village : 0,79 ha
 - 1 zones 2AUX : 3,69 ha. Ce projet s'inscrit dans une perspective de développement à long terme de la zone existante, entre Boofzheim et Rhinau, à vocation supra-communale.
- Les zones agricoles : 360,39 ha, dont 92,28 ha en Ac localisés autour des exploitations agricoles, dont celui au nord présente d'importantes réserves foncières permettant de répondre aux besoins de développement.
 - Les zones naturelles : 708,53 ha, dont 9,48 ha de zone Nv destinées à la protection de vergers. Une zone conséquente au sud permet la préservation d'une ceinture verte.

Le projet au regard du SCOTERS

Au titre du SCOTERS, Boofzheim est un village, mais peut prétendre à être considéré comme une commune bassin de proximité, du fait de son niveau d'équipement et de service. Ces communes sont identifiées comme des lieux privilégiés pour développer l'habitat, et ce dans le cadre de politiques de développement de l'habitat structurées à l'échelle intercommunale (une réflexion PLH est lancée par l'EPCI).

Le PADD et les OAP intègrent les orientations du SCOTERS en matière d'habitat, à savoir une densité de 25 logements à l'hectare (pour une commune bassin de proximité) et au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,... - les collectifs sont exclus de cette typologie) afin de proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

Une seule extension urbaine est prévue, sur 3ha. Une seconde, de 0,79 ha est identifiée en complément, à long terme. En relation avec la densité visée, la zone IAU est susceptible d'accueillir 95 habitants, soit environ 30% des objectifs démographiques de la commune, estimés à 322 nouveaux habitants sur la base des 140 logements à produire d'ici 15 ans et d'une taille de ménage estimée à 2,3 personnes. Le PLU respecte ainsi largement l'objectif du SCOTERS, qui vise la réalisation de 50% minimum de la création de logement dans l'enveloppe urbaine (cf. Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013). Toutefois, l'objectif de création de 140 logements d'ici 15 ans pose question. Selon la population actuelle (3 chiffres différents dans le PLU) et l'objectif affiché dans le PADD d'atteindre environ 1400 habitants d'ici 15 ans, le besoin de logements serait moitié moindre (76 au plus).

A noter que l'aménagement de la zone 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 pluies en rapport avec la taille de l'opération. Le PLU prévoit une limitation de l'imperméabilisation des sols (73% de la surface non affectée au bâti) et la végétalisation en milieu urbanisé (essences, 30% d'espace de pleine terre par unité foncières) en zone urbanisée ou à urbaniser.

Les modes doux sont encouragés, notamment par le développement et la connexion des itinéraires cyclables, hors et à l'intérieur du tissu bâti.

En matière de développement économique, la commune se donne une possibilité de développement de la zone d'activité existante, en visant une démarche supra-communale, qu'il conviendra d'acter au niveau de l'EPCI. Il est conforme à l'orientation du SCOTERS qui admet un petit site (3 à 5 ha) à l'échelle de chaque commune, 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.

Ce projet, localisé en entrée de ville depuis Rhinau, impacte la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOTERS entre ces deux communes. Le SCOTERS précise que les entrées de ville doivent être spécialement bien aménagées pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville. Aux entrées de communes ou de villages, les extensions bâties doivent se réaliser en continuité du tissu existant pour préserver l'identité villageoise. Sur les grands axes d'urbanisation et entre les villages, la préservation de coupures paysagères doit être favorisée pour éviter un continuum urbain.

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.

La règle de 6m de recul par rapport aux berges en milieu urbanisé (soit un corridor de 12m), inscrite dans le règlement du PLU en zone U, ne répond que partiellement aux orientations du SCOTERS qui demande une largeur minimale de 15m (hors largeur du cours d'eau). La largeur indiquée dans le règlement concernant les zones A et N répond à l'orientation du SCOTERS.

Enfin, le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans le PLU.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de Boofzheim appelle les remarques suivantes :

- ***d'après les choix retenus notamment en matière de densité dans les extensions urbaines, la commune fait le choix de se positionner comme « bassin de proximité », ce qui est reconnu par le SCOTERS ;***
- ***le projet de la commune sera à conforter lors de la définition des stratégies intercommunales en matière d'économie (zones d'activités, friches) et d'habitat (armature urbaine, PLH), suite à la fusion des trois précédentes intercommunalités en 2017 ;***
- ***le PLU doit garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau d'environ 15 mètres minimum (hors largeur de cours d'eau/fossé) en milieu urbanisé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance, à condition que la végétation soit très dense. Le règlement devra être adapté en ce sens.***
- ***dans les extensions urbaines, une part minimale de 25% de logements intermédiaires (individuel dense, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs) doit être garantie ;***
- ***dans le cadre du projet de zone d'activité économique identifiée par le PLU à long terme : veiller à la qualité de l'entrée de ville et au maintien de la coupure paysagère indiquée par le SCOTERS entre Boofzheim et Rhinau ;***
- ***les objectifs démographiques et de production de logement nécessitent d'être mieux coordonnés : ajuster la population à atteindre d'ici 15 ans (1400) ou les besoins en logements (140) ;***
- ***les zones Uj sont importantes, et gagneraient à être reconsidérées dans l'objectif de densifier les espaces bâtis (UB).***

Notes :

Le rapport de présentation devra être mis à jour concernant le nouveau périmètre du SCOTERS. La formulation de « prise en compte » est à remplacer par « respect selon les principes de compatibilité ». (p. 24)

Mettre à jour les références à la Communauté de communes.

Mettre à jour également les références à la présence du Hamster, compte tenu de l'arrêté préfectoral de 2016.

Il conviendra enfin de rectifier l'objectif de densité indiqué p. 108 du rapport de présentation.

L'OAP gagnerait à préciser les liaisons cyclables envisagées vers le centre du village et les équipements communaux, vers l'est.

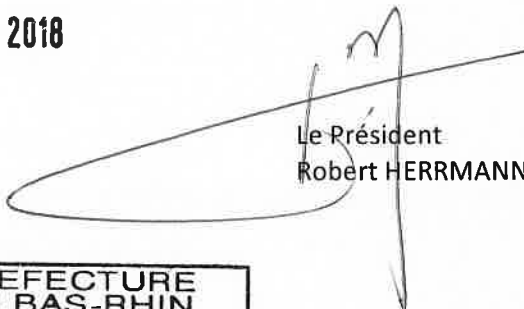
Le règlement autorise les équipements liés aux énergies renouvelables, mais uniquement en zones UA et UB (articles 11). Pourquoi ne pas les autoriser également en UE et UX ?

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **12 SEP. 2018**

La publication le **12 SEP. 2018**

Strasbourg, le **12 SEP. 2018**



Le Président
Robert HERRMANN

