



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL

DU 19 MAI 2025 À 9H30

En visioconférence

Convocation du 6 mai 2025

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

5.2025 Modification n°4 du PLU d'Erstein

La commune d'Erstein a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification n°4 de son PLU.

Le dossier sera mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique qui pourrait débuter fin août 2025 pour une durée de 1 mois.

Description de la demande

Le PLU d'Erstein a été approuvé le 4 mars 2013. Il a fait l'objet de plusieurs procédures dont la dernière modification en 2021.

La présente modification n°4 du PLU comporte plusieurs points regroupés autour de 5 grands sujets.

1. Mise à jour des prescriptions liées à des risques

Concernant les risques technologiques, la modification n°4 inscrit la délimitation de zones de danger sur les plans de zonage et les restrictions correspondantes dans son règlement.

Sont concernés :

- la plateforme logistique de la société Würth France, considérant les produits et volumes stockés (aérosols, matériaux combustibles, liquides inflammables notamment). Le site a été classé SEVESO seuil bas et est situé dans la zone d'activités à l'ouest de la gare et de la RD83 ;
- le comptoir agricole en tant qu'ICPE, qui génère déjà des règles de précaution en zone UXa, et que la modification n°4 étend à la zone UB voisine ;
- la sucrerie, qui génère déjà des restrictions d'urbanisation en zone UXs, et que la modification n°4 étend à la zone N voisine.

La modification n°4 du PLU vise à mettre à jour les informations liées à la modification du PPRI de l'III en 2024, par actualisation en annexe du PLU.

2. Projets urbains

La modification n°4 prévoit différents reclassement et/ou création de sous-secteur pour :

- la création d'une maison de l'environnement et du développement durable projetée à Krafft en zone UX, pour la proximité avec le polder d'Erstein, la réserve naturelle et d'autres sites d'observation de la biodiversité. La modification vise à adapter le règlement aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (dérogation aux règles de recul) ;
- la création d'un secteur UEb dédié au camping de façon à mieux encadrer les projets d'aménagements du nouveau gestionnaire Capfun : y sont autorisées les constructions à destination d'habitation en lien avec l'exploitation du camping (logement de fonction, hébergement des saisonniers), sous conditions d'intégration paysagère.
- le reclassement des 4 écoles de la ville, aujourd'hui concernées par des sous-zonages différents, en zone UE.

3. Protection des commerces en centre-ville

La modification du PLU permet d'étendre le règlement interdisant le changement de destination des locaux commerciaux en habitation en rez-de-chaussée en zone UA, à la place de l'Hôtel de ville et aux deux rues voisines.

4. ZAC Europe

La modification vise à corriger une erreur de classement d'une parcelle de 41m², au sein de la ZAC Europe.

À noter que la modification ne fait pas évoluer la densité affichée dans le PLU actuel, de 25 logements à l'hectare, en cohérence avec le dossier de ZAC qui vise 30 logements/ha.

5. Adapter le volet réglementaire du PLU

Les adaptations relèvent de simplifications de règles, de précisions (notamment sur les zones de stationnements) ou d'actualisations (préconisations du SDEA en matière d'eau pluviales en zone urbaine, et référence au code de l'environnement pour les clôtures en zones naturelles et forestières de façon à permettre la libre circulation des animaux sauvages).

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Erstein est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, c'est une commune **bourg centre**. À ce titre, son développement doit être conforté.

Le SCOTERS vise :

- À développer l'**urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun. Sur le volet habitat pour Erstein le SCOTERS demande :
 - que l'urbanisation réserve une part significative à l'**habitat intermédiaire** qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) fait évoluer ce taux qui passe à 30% ;

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.05.2025 - Extrait

- une **densité** devant tendre vers 30 logements à l'hectare

La révision du SCOTERS fixe un nouvel objectif pour la Ville d'Erstein de 50 logements/ha ;

- et des PLU qui encouragent la production de logements aidés, autant que possible dans le tissu urbain ;

La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :

- *l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens ;*
- *les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ; en l'absence de répartition par le PLUi ou le PLHi les nouvelles opérations de plus de 10 logements ou supérieures à 5000 m² devront tendre vers une part de 30% de logements aidés par rapport à ladite opération, au sein de celle-ci ou en contrepartie dans la commune.*

- À favoriser le **renouvellement urbain**

La révision du SCOTERS fixe pour la communauté de communes du Canton d'Erstein l'objectif de produire 75% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain.

- À mettre en œuvre une **mixité des fonctions** : commerces, logements, bureaux, équipements publics, etc. à localiser en priorité dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages) et à localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux (les orientations sont précisées au DOO pages 36 à 38). En vue de conforter les commerces de proximité, les PLU ne doivent comporter aucune règle de nature à entraver la mixité des vocations et inciter à la continuité des linéaires commerciaux en pieds d'immeubles. Les documents d'urbanisme devront veiller à la qualité des aménagements des espaces publics.

Les travaux menés dans le cadre du DAACL visant à prioriser les centralités sont traduits dans la révision du SCOTERS, qui prévoit notamment d'une part l'encadrement du commerce existant hors centralité de façon limitée et d'autre part un nombre limité de Secteurs d'Implantation Périphérique (à Erstein et Benfeld concernant la Communauté de Communes du Canton d'Erstein, cf. Atlas des SIP).

- À préserver les **espaces urbains**, l'identité des villages et de certains quartiers, les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.
- Les **grandes opérations d'aménagement**, 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. À 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.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :

- *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
- *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
- *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*
- *mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha.*

- À 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 ;
- À préserver et pérenniser une **production agricole diversifiée** et de qualité ;
- À 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.

Analyse de la compatibilité du projet

Certains points de la modification n°4 font pleinement échos aux réflexions menées dans le cadre de la révision du SCOTERS et aux enjeux majeurs de transition écologique avec notamment la création d'une maison de l'environnement et du développement durable, bien que localisée en zone d'activités (justifiée par son environnement immédiat).

Par ailleurs le projet vise la protection des commerces de centre-ville. Le recentrage sur les centralités est l'un des axes forts du Projet d'aménagement stratégique du SCOTERS en révision et de son volet commercial (DAACL). La volonté ici est de permettre une vie dans la proximité, plus favorable aux mobilités actives (piétons, cycles).

Les différentes évolutions réglementaires de la modification n°4 du PLU (une majorité) n'appellent pas de remarque au sens du SCOTERS.

Concernant la ZAC Europe, le point de modification (reclassement de 41 m² de terrain en zone UB) n'appelle pas de remarque au sens du SCOTERS. Néanmoins l'objectif de densité fixé à l'OAP ne correspond pas aux attentes du SCOTERS sur ce volet : il est de 25 logements / ha dans le PLU (non modifié par la présente M4) alors que le SCOTERS en vigueur demande 30 logements / ha et la révision en cours (phase arrêt) projette 50 logements / ha.

*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 modification n°4 du PLU de Erstein n'appelle pas de remarque.

Il est toutefois demandé à la commune de mettre à jour les densités prévues sur la ZAC Europe, afin d'encadrer les demandes de permis d'aménager et/ou de construire à venir, ceci dans un rapport de compatibilité au SCOTERS en vigueur au moment de la délivrance desdites autorisations.

À noter également considérant la révision du SCOTERS qu'il sera demandé à termes aux collectivités via leurs PLU-i ou PLU d'identifier le(s) périmètre(s) de centralité au sein des communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS (cf. DOO p.78 dans sa version arrêtée du 4 mars 2025) et de s'inscrire dans la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) et induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).

Nota : le PGRI des districts hydrographiques Rhin et Meuse a été approuvé en 2022 (non en 2015, cf. p.22 de la note de présentation) et couvre la période 2022-2027, comme le SDAGE.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 23 MAI 2025

La publication le 23 MAI 2025
Strasbourg, le 23 MAI 2025



**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

