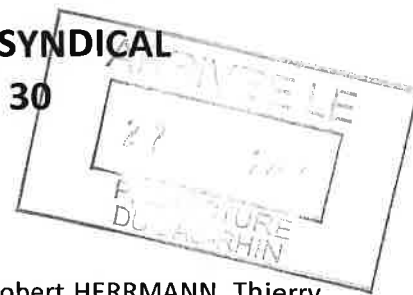


EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 DÉCEMBRE 2017 À 08 HEURES 30

Centre administratif de l'Eurométropole
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 27 novembre 2017



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

Absents excusés : Alain JUND, Eric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Xavier ULRICH

Absent : Justin VOGEL

22-2017 PLU arrêté de Witternheim

La commune de Witternheim a prescrit l'élaboration du PLU le 22 novembre 2010. Le projet est arrêté en vue de sa mise à l'enquête publique. La dernière réunion des personnes publiques associées sur le projet avant arrêt s'est tenue il y a 4 ans le 9 décembre 2013.

La commune de Witternheim compte 511 habitants en 2013 (Insee) et fait partie de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

Description du projet

Le PADD s'articule autour de 3 axes :

- Améliorer le fonctionnement urbain de Witternheim tout en conservant son caractère rural ;
- Structurer le territoire pour un cadre de vie de qualité ;
- Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

La commune compte 511 habitants en 2013 et souhaite accueillir 600 habitants d'ici 2030, soit environ 90 habitants supplémentaires. Le scénario démographique se fonde sur un objectif démographique ambitieux de 0,95% par an (la moyenne relevée ces dernières années dans le Bas-Rhin n'est que de 0,35%). La commune envisage de produire 72 logements à l'horizon 2030 (pour le desserrement des ménages et pour l'évolution de la population) dont 28 dans le cadre du renouvellement urbain (39%) et les 44 restants en extension sur 2,2 ha de zones IAU et IIAU. La zone IAU fait l'objet d'une OAP qui inscrit 25 % d'habitat intermédiaire et une recherche de densité minimale de 20 logts/ha.

La commune souhaite redéfinir les secteurs agricoles constructibles. Elle est confrontée à un important problème en matière de nuisances olfactives liées à certaines exploitations d'élevage du village. La commune souhaite réduire les risques de nouvelle augmentation des nuisances olfactives en définissant les zones Aa (exploitation agricole y compris bâtiments d'élevage) et Ab (exploitation agricole hors bâtiments d'élevage). A noter que la commune est pour l'instant soumise aux Règles Nationales d'Urbanisme.

Aucune zone d'activités n'existe à ce jour et le projet de PLU n'en prévoit aucune. La mixité fonctionnelle entre habitat et activités artisanales ou commerciales est néanmoins recherchée au sein de la zone urbaine du village et dans les extensions.

En matière d'enjeux environnementaux, la commune identifie les zones écologiques sensibles à préserver. Elle fixe un recul par rapport aux lisières forestières plus ou moins important en fonction des enjeux environnementaux. Le cours d'eau bénéficie également d'un classement en zone N mais en dehors de l'espace urbanisé uniquement.

La commune souhaite améliorer les mobilités à l'échelle communale et supra-communale. Une connexion cyclable avec Rossfeld est inscrite au PADD ainsi que le développement du réseau de circulations pédestres. La commune n'envisage pas de liaison cyclable avec Kogenheim, située à 6 km et disposant d'une gare.

En matière d'équipement ou de service, aucun projet n'est prévu.

Le projet vise aussi à développer les communications numériques et à permettre le développement des réseaux d'énergie.

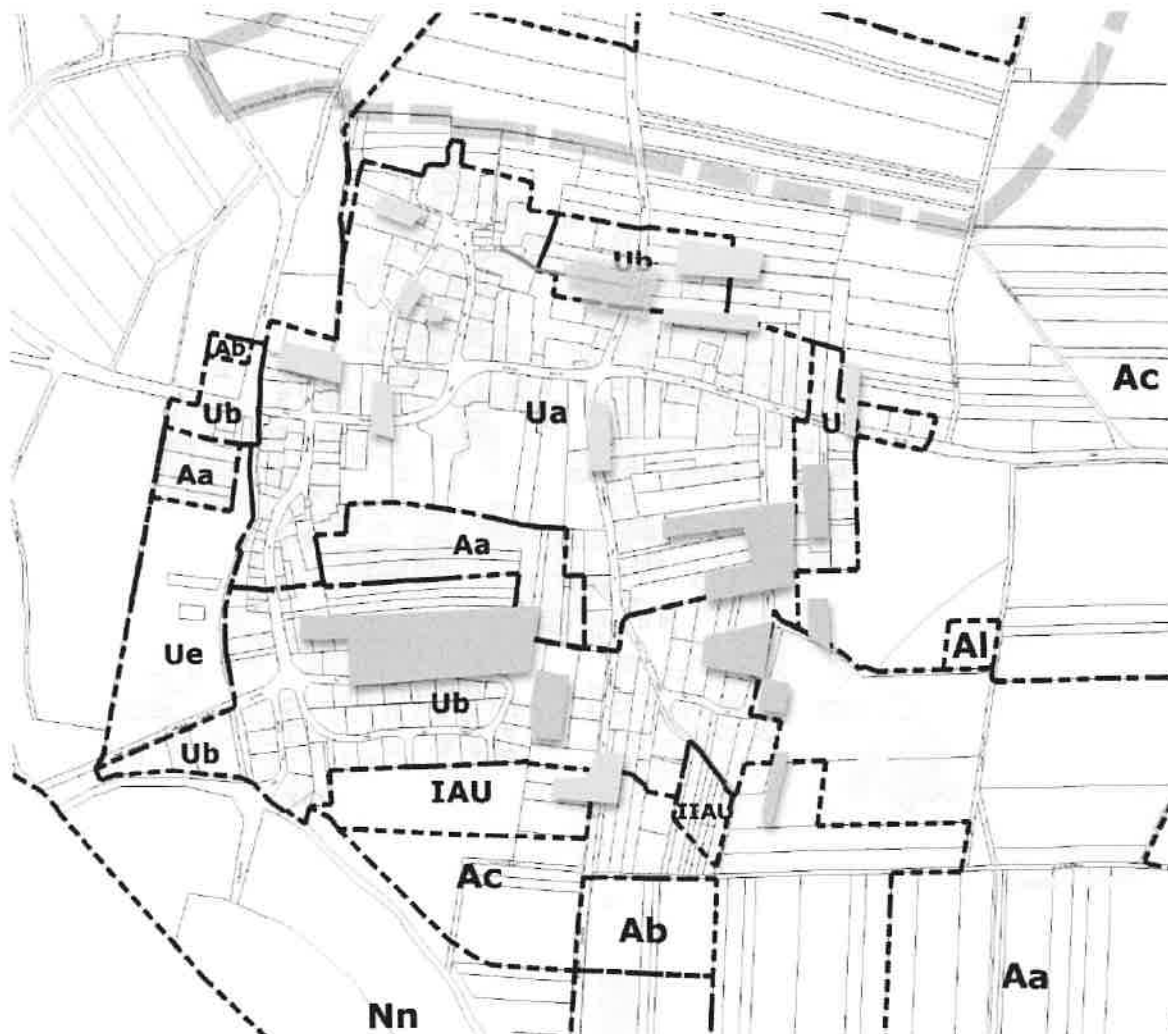
Le zonage

- Les zones d'urbanisation future : 2,2 ha
 - 1 zone IAU : 1,8 ha
 - 1 zone IIAU : 0,42 ha
- Les zones urbaines réparties en 3 sous secteurs Ua, Ub et Ue :
 - Ua : zone caractérisée par une structure plutôt traditionnelle, dans laquelle le bâti est relativement dense, souvent implanté en limite séparative (16,2 ha)
 - Ub : zone moins dense que dans la partie ancienne du bourg, dans laquelle les constructions sont implantées généralement en retrait de l'alignement sur des parcelles plus vastes et souvent sous forme pavillonnaire (12,4 ha)
 - Ue : zone destinée à l'accueil des équipements publics notamment liés aux loisirs (2,1 ha)
- Les zones agricoles (282,6 ha) réparties en 4 sous secteurs :
 - Aa : zone destinée aux sorties d'exploitation, constructible à usage d'habitation et autorisant les bâtiments d'élevage (58,6 ha)
 - Ab : zone agricole visant la préservation du voisinage d'habitation, autorisant les bâtiments nécessaires à l'activité agricole et une habitation par exploitation, mais interdisant les bâtiments d'élevage (6,8 ha)
 - Ac : zone agricole inconstructible hormis les constructions légères et démontables comme les abris et les refuges pour animaux (217,0 ha)
 - Ai : zone agricole destinée à la création d'une aire de lavage des engins agricoles qui ne pourra excéder 200 m² (0,2 ha)
- Une zone UE destinée aux équipements publics notamment terrains de sport et aires de jeux (2,1 ha)
- Les zones naturelles. Le secteur N (181,8 ha) est divisé en 2 sous secteurs :
 - Nn : zone naturelle à protéger correspondant aux zones à forte valeur environnementale (espaces boisés, zones humides, espaces classés Natura 2000)
 - Ne : zone à vocation naturelle propice aux aménagements des 3 étangs situés au nord du ban communal. La constructibilité y est très limitée. Seuls sont autorisés les abris de pêche, légers, démontables et ouverts sur un des côtés.




Les dents creuses

Il subsiste au cœur du village un potentiel constructible très important d'environ 5 hectares, comprenant 1,1 ha de zone Ub d'un seul tenant impacté par un périmètre de réciprocité agricole.

Confère extrait du document graphique ci-après.



Extrait du règlement graphique du PLU arrêté

-  Bâtiments agricoles récents à titre informatif
-  Dents creuses au sein de l'espace bâti sans contrainte
-  Dents creuses au sein de l'espace bâti impactées par un périmètre de réciprocité (<100 m d'un bâtiment agricole classé ICPE)

Il existe un potentiel constructible important. Le rapport de présentation ne précise pas les tranches d'âge des exploitants agricoles du village ni les perspectives (développement, transmission d'activité, etc.) qui permettraient pourtant de mieux appréhender le degré de mobilisation possible de ces dents creuses.

Ce qui a évolué depuis la PPA avant arrêt :

- Dans le PADD :
 - Deux orientations ont été ajoutées, visant d'une part à permettre le développement des réseaux d'énergie et d'autre part à rechercher la mixité fonctionnelle entre habitat et activités artisanales ou commerciales au sein de la zone urbaine du village et dans les extensions

- L'enveloppe d'urbanisation future destinée à l'habitat a été réduite de 1 hectare environ, mais n'a pas été supprimée malgré les recommandations des PPA en réunion,
- Les objectifs de densité (20 logements/ha) et de mixité ont été inscrits au PADD
- Dans les OAP
 - Secteur IAU :
 - Le traitement paysager est nouvellement prévu en façade sud,
 - L'amorce de voirie au sud n'a pas été supprimée malgré les préconisations des PPA en réunion
 - Secteur IIAU : la surface a été réduite mais la zone n'a pas été supprimée
- Dans le tableau des surfaces :
 - U : - 0,03 ha
 - AU : -1,1 ha la zone IIAU n'a pas été supprimée malgré les conclusions de la PPA n°2
 - Aa et Ab : inchangé, les zones agricoles dans lesquelles les constructions sont possibles restent très importantes
 - N : inchangé
- Dans le règlement graphique :
 - La zone Aa actuelle en cœur de village a été partiellement reclassée en zone Ub pour une surface conséquence pratiquement égale à la zone d'extension ; ce secteur de 1,1 ha environ est pour l'instant impacté par un périmètre de réciprocité,
 - Des zones A (a, b et c) remaniées.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Witternheim est identifiée dans le SCOTERS comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. L'extension des surfaces urbanisées et à urbaniser doit être limitée et justifiée par l'évolution des besoins des habitants. Le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses doivent être privilégiés.

La commune souhaite accueillir environ 90 habitants supplémentaires d'ici 2030. Pour répondre à cet objectif, les besoins de développement sont estimés à 72 nouveaux logements qui seront répartis pour plus d'1/3 en renouvellement urbain et près de 2/3 en extension.

Comme indiqué lors de la dernière réunion des PPA en 2013, le scénario démographique choisi est ambitieux pour une commune identifiée comme un village au sens du SCOTERS, dans la mesure où elle ne bénéficie pas d'une bonne desserte en transports en commun ou de la proximité des services et commerces du quotidien.

Par ailleurs le choix porte davantage sur une production de logements en extension qu'en renouvellement urbain. Ce choix interroge sur la capacité du projet à s'inscrire dans l'objectif de rationalisation et d'optimisation de la consommation foncière défendu par le SCOTERS.

Concernant le renouvellement urbain, le potentiel fait l'objet d'une analyse des dents creuses (apport possible de 18 logements) et des réhabilitations/rénovations (+10 logements). Or le tissu semble pouvoir accueillir au delà de 28 logements, avec près de 5 ha mobilisables plus ou moins facilement au sein de l'espace bâti.

Concernant les zones d'urbanisation future, elles se répartissent en une zone IAU (1,8 ha) et une zone IIAU (0,42 ha). Au moment de la PPA, le projet en comptait déjà 2, mais elles totalisaient 3,3 ha. Les zones d'extensions ont donc été réduites, mais la zone IIAU a été maintenue.

En matière de diversité de l'habitat, le SCOTERS demande qu'une part d'au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs, ...) soit réservée dans chaque nouvelle opération en extension. Chaque commune est également encouragée à développer, à son niveau, une offre en logements locatifs aidés pour participer à la réalisation des 800 nouveaux logements aidés nécessaires chaque année sur le territoire du SCOTERS.

Les zones IAU et IIAU font l'objet d'OAP qui inscrit 25 % d'habitat intermédiaire et 20 logements à l'hectare. Ces objectifs répondent et participent à la mise en œuvre du SCOTERS.

La commune tient également une place importante dans la trame verte et bleue du territoire, puisque le ban communal est en grande partie identifié comme une zone écologique et paysagère sensible. De plus, la commune compte des zones humides remarquables à l'ouest du ban communal. Elle est également traversée par le cours d'eau Laufgraben.

L'ensemble de ces espaces fait l'objet d'un classement en zones Nn et Ne dans lesquelles aucune zone d'activités n'est prévue. La zone Nn ne permet pas l'urbanisation et la zone Ne permet une constructibilité très restreinte et uniquement en lien avec les activités des étangs de pêche. Ces classements répondent à l'objectif de préservation de ces espaces.

Concernant le cours d'eau, celui-ci fait l'objet de protection dans sa partie non urbanisée, notamment par un classement en zones Ne et Nn avec un recul pour les constructions de 20 mètres par rapport aux berges des cours d'eau ou des fossés existants ou à modifier. Pour répondre aux orientations du SCOTERS (dans un souci de préservation des fonctionnalités des cours d'eau) ce recul devra être porté à 30 mètres en secteur non urbanisé et 15 mètres en secteur urbain.

Enfin, le rapport de présentation n'est pas à jour des dernières évolutions (modifications n°3 et 4 du SCOTERS et création de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein).

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

Le projet actuel du PLU arrêté de Witternheim n'est pas compatible avec les orientations du SCOTERS. Il doit faire l'objet d'un travail complémentaire d'ores et déjà engagé avec la commune, en prenant notamment en compte les remarques suivantes :

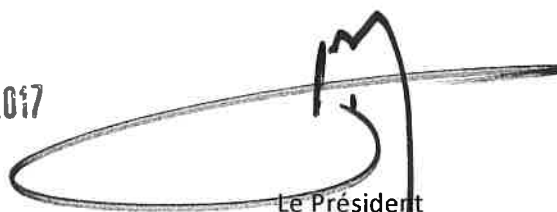
- ***La justification du développement communal, qui se base sur une projection démographique ambitieuse compte tenu des moyennes relevées ces dernières années dans le département du Bas-Rhin, devrait être réévalué plus particulièrement sur les points suivants :***
 - ***L'évaluation plus fine du potentiel de renouvellement, en recourant notamment aux outils permettant à la commune de mieux maîtriser l'urbanisation (OAP) ;***
 - ***Le requalibrage à la baisse des surfaces à urbaniser, en tenant compte des contraintes agricoles pesant sur les secteurs urbanisés du centre de la commune, et des sorties d'exploitations. La zone IIAU pose question.***
- ***Les berges des cours d'eau doivent être préservées de toute urbanisation, en milieu agricole (minimum de 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau) et en milieu urbain (minimum de 15 mètres de largeur, hors largeur du cours d'eau)***
- ***Compte tenu du délai écoulé depuis la dernière réunion PPA (2013) et des évolutions apportées au document arrêté, le syndicat mixte préconise une nouvelle réunion des PPA.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 21 DEC. 2017

La publication le 21 DEC. 2017

Strasbourg, le 21 DEC. 2017



Le Président
Robert HERMANN

