

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 FÉVRIER 2013 À 18 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

**Présents** : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER qui a reçu procuration de Mme Danièle MEYER

**Absents excusés** : M. Claude KERN, Mme Danièle MEYER qui a donné procuration à M. Jean-Marc WILLER, M. Roland RIES, M. Etienne WOLF

**Absent** : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND

### **09-2013 PLU de Benfeld – avis suite à la 2<sup>ème</sup> réunion des PPA avant arrêté**

Le PLU de Benfeld est en élaboration depuis près de 4 années. La commune est parvenue au stade où le projet pourrait être arrêté en vue de sa mise à l'enquête publique. Une réunion des personnes publiques associées s'est donc tenue le 30 janvier 2013.

#### **Description de la demande**

Le projet de PLU tel qu'exposé se structure autour de 4 thèmes :

- Conforter le rôle de bourg centre : la commune prévoit ainsi la création de 350 logements sur une période de 15 ans, elle souhaite maintenir son taux de logements sociaux et travailler sur la diversité des formes urbaines. 9Ha d'extensions urbaines destinés à la création de logements sont identifiés. Le projet met l'accent sur le développement des zones d'activités et l'équipement du bourg centre. Le renouvellement urbain est au niveau du principe largement mis en avant.
- Réduire les coupures urbaines, renforcer l'identité des quartiers : La commune souhaite conditionner son développement urbain à la reconversion de la RD 1083 qui aujourd'hui constitue une coupure urbaine forte.
- Favoriser le renouvellement urbain : le scénario envisagé est celui d'un développement de la population de 1% soit 6570 habitants à l'horizon 2025. L'enjeu du renouvellement urbain est largement mis en avant. Le potentiel du tissu urbain constitué est estimé à 5% de sa capacité actuelle.
- Préserver et mettre en valeur les ressources et espaces naturels : l'effort de la commune en la matière est notable par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur. L'Est de la commune qui est contraint par la présence d'un couloir écologique (natura 2000) et son caractère inondable est globalement inscrit en zone naturelle. Un projet d'extension de la gravière a toutefois été présenté sans qu'il soit possible à ce stade de juger de son impact.

#### **Proposition d'avis du syndicat mixte en vue de constituer le dossier de PLU arrêté**

Benfeld est une commune ayant vocation à se développer et à assumer le rôle de bourg centre voire de ville moyenne dès lors que son développement urbain se fait en coordination avec Erstein. A ce titre 3 remarques ont été formulées en réunion des Personnes Publiques Associées :

#### **Sur le développement urbain**

Le projet envisage la création de 350 logements sur 15 ans soit environ 25 logements par an. C'est peu pour une commune qui affirme son statut de bourg centre, voire de ville moyenne. Ce que confirme d'ailleurs le plan de zonage et les zones à urbaniser inscrites ainsi que l'estimation faite de la capacité de renouvellement urbain. Le PLU crée les conditions d'un rythme de production plus élevé qui est dans la logique du SCOTERS. Il semble que ce chiffre marque la volonté de la commune de maîtriser son rythme d'urbanisation notamment au regard de la reconversion de la RD 1083. Ce principe de conditionner le développement urbain à la requalification de la RD 1083 apparaît au PADD et le PLU organise le phasage de l'urbanisation au moyen de zones IIAU et IAU. Le PLU devrait donc réévaluer son objectif chiffré de création de logements pour être plus en

adéquation avec le zonage proposé et le potentiel de renouvellement urbain identifié. Il renforcerait ainsi sa démonstration de compatibilité avec le SCOTERS.

Les orientations d'Aménagement et de programmation devraient pour toutes les zones AU rappeler l'obligation de diversité de formes urbaines inscrite au SCOTERS (25% d'habitat intermédiaire) et l'obligation faite aux bourgs centres de prévoir la création de 20% de logements aidés par opération d'aménagement de plus de 12 logements. Cet objectif peut s'apprécier à l'échelle de la commune ou à l'échelle de chaque opération, le PLU devant le justifier.

#### Sur l'urbanisme commercial

Le projet de la commune insiste sur la notion d'équilibre commercial et sur le rôle du commerce de centre ville. Celui-ci fait d'ailleurs l'objet de mesures de protection inscrites au plan de zonage. Les travaux sur l'urbanisme commercial menés par le SCOTERS en partenariat avec la CCI montrent l'intérêt d'agir de façon coordonnée sur le centre ville et sur les zones commerciales de périphérie pour conserver la complémentarité et les équilibres entre ces deux formes de commerces. Le règlement des zones UX y autorise pour le moment le commerce sans conditions. Il pourrait être précisé notamment quant à l'envergure des galeries commerciales qui peuvent impacter directement les commerces de centre ville. De même, dans les zones UX ayant une dominante artisanale et industrielle le commerce pourrait être lié à l'exercice des dites activités artisanales et industrielles (show room etc.), il pourrait être rappelé que ces secteurs n'ont pas vocation à se spécialiser en commerces. Ceci pour éviter la déprise des activités industrielles et artisanales et l'apparition de friches.

#### Sur l'environnement

Le projet d'extension de gravière a été présenté en réunion. Dès lors qu'il s'agit bien d'une extension de gravière existante, le principe d'une extension est admis par le SCOTERS (orientation VIII 3.A page 44 du Documents d'orientations Générales). Reste que le schéma de gestion des gravières classe ce site en niveau 2 où les enjeux environnementaux sont élevés (Natura 2000, Trame Verte Régionale, axe à enjeux environnementaux multiples du SCOTERS). Il nous paraît donc utile, avant la phase d'arrêt, de vérifier les conditions de ce projet et de son inscription au PLU pour éviter toute difficulté à l'enquête publique et/ ou dans une éventuelle phase opérationnelle.

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


***Comme souhaité par la commune à l'issue de la réunion des PPA du 30 janvier 2013, il est proposé de communiquer ces observations à la Ville de Benfeld de manière à ce que le projet puisse être arrêté dans les meilleures conditions.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 18 FEV. 2013

La publication le 18 FEV. 2013

Strasbourg, le

  
Le Président  
Jacques BIGOT  
PRÉFECTURE  
DU BAS-RHIN  
20 FEV. 2013  
Bureau du Contrôle  
de Légalité