

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 30 MARS 2015 À 08 HEURES 30 Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

**Présents** : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : M. Yves BUR, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

### **15- 2015 Projet arrêté du PLU de Duntzenheim**

La commune de Duntzenheim a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet arrêté de son PLU.

Duntzenheim est membre de la communauté de communes du Pays de la Zorn et compte 618 ha (INSEE 2012). Les deux gares les plus proches se situent à 5 km pour Wilwisheim et 7 km pour Hochfelden.

#### ***Description du projet***

L'horizon du projet est fixé à 20 ans. Le PADD de Duntzenheim s'articule autour de 3 grands axes :

- Maîtriser le développement urbain
- Conforter les activités économiques
- Préserver la biodiversité et les corridors écologiques

A travers son projet la commune vise un développement cohérent avec les capacités de ses équipements publics et d'investissement.

La commune de Duntzenheim ambitionne de passer de 619 habitants en 2012 à 730 en 2035. Pour cela, elle prévoit de construire 78 logements supplémentaires dont 32 destinés à maintenir le niveau démographique actuel (dessalement des ménages) et 46 afin de répondre à l'objectif de 0,8 % par an de croissance démographique.

La production de logements s'inscrit pour 1/3 en renouvellement urbain (réhabilitation, comblement de dents creuses, densification des secteurs d'extensions récentes). Elle vise à permettre le parcours résidentiel en augmentant la part de logements locatifs pour répondre aux besoins des jeunes familles et des personnes âgées.

Le projet prévoit deux zones d'urbanisation futures totalisant 2,55 ha :

- Une zone IAUh de 1,14 ha liée à une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble d'une surface minimale de 5 000 m<sup>2</sup>. Elle est visée par des orientations d'aménagement de programmation (OAP) qui intègrent :
  - l'intégration harmonieuse du nouveau quartier dans la commune,
  - 25 % d'habitat intermédiaire,
  - une densité de 25 logements à l'hectare,
  - des principes en matière d'environnement, d'économie d'énergie et de paysages.
- Une zone AUll de 1,40 ha directement liée aux capacités d'investissement de la commune pour la mise à niveau des réseaux au droit de la zone.

La commune adhère au projet de regroupement scolaire intercommunal de Wingersheim. Elle envisage l'aménagement d'une structure de jeux pour les enfants en complément des équipements sportifs de bon niveau.

Le projet vise aussi le très haut débit afin d'améliorer la qualité des services à la population.

En matière de déplacement la commune souhaite sécuriser la traversée du village afin d'encourager les circulations douces et encourager un projet de transport en commun en direction de Hochfelden qui dispose d'une gare.

Le projet de PLU vise à conforter les activités économiques essentiellement liées à l'agriculture et permet l'extension ou l'implantation encadrée de bâtiments agricoles. Il encourage l'implantation de services de proximité dans le tissu urbanisé.

Le projet de PLU a pour objectif de préserver la biodiversité et les corridors écologiques. Pour cela, il encourage le maintien d'une partie des vergers et des jardins en limite d'urbanisation. Il classe en UJ les secteurs concernés. Ce classement autorise les constructions annexes à l'habitation existante en zone U sur la même unité foncière. Par constructions annexes, le projet entend l'ensemble des constructions autres que les constructions principales telles que les garages, les appentis, les serres, les abris de jardin, les abris à bois, les piscines à l'exclusion de tous les locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Par ailleurs, le projet vise à maintenir les haies dans les espaces agricoles et naturels en classant ces secteurs soit en zone agricole inconstructible, soit en zone N. Il prévoit également de préserver les secteurs boisés ou situés le long des fossés ou des cours d'eaux. À ce titre, en zone agricole non constructible, les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole sont tenus de respecter une marge de recul de 30 m par rapport à la limite de la zone N protégeant les corridors écologiques.

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune de Duntzenheim est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Au regard du SCOTERS, c'est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille :

- Limiter l'extension des surfaces urbaines en privilégiant la densification et le renouvellement du tissu urbain.
- La production de logements doit se faire pour moitié en renouvellement urbain (Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2015)
- Viser au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants
- Optimiser l'utilisation du foncier.
- La densité doit éviter de descendre au-dessous de 20 logements à l'hectare. L'indice de performance à l'usage du foncier<sup>1</sup> doit se situer entre 30 et 40.
- La commune participe, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000m<sup>2</sup> de SHON) doivent s'accompagner d'un **effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions**, l'agencement et la réalisation des espaces publics : **une bonne insertion des modes doux de déplacement**, accessibilité des services et équipements par les personnes à mobilité réduite, maîtrise des écoulements des eaux pluviales, **surfaces d'espaces verts non imperméabilisés** ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

En matière de développement économique, la communauté de communes a choisi Schwindratzheim pour accueillir la plateforme d'activités intercommunale. Néanmoins, la commune peut réaliser, si nécessaire, un site de développement économique communal de l'ordre de 3 à 5 ha en continuité ou

---

<sup>1</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, pour permettre de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale dans la commune.

L'activité agricole de la commune est liée à un secteur agricole dédié à des cultures spéciales et à l'élevage à conforter.

En matière d'environnement, la commune compte un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer au sein duquel les continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation. En milieu agricole, la largeur du corridor est de 30 m. Par ailleurs, les éléments boisés en secteur agricole intensif sont à préserver. Il s'agit de les référencer et de les préserver.

### **Analyse de la demande**

En matière de développement :

- **la commune prévoit de produire 1/3 des logements dans l'enveloppe urbaine.** Le développement est freiné à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par la présence d'exploitations agricoles soumises au régime des installations classées ou du règlement sanitaire départemental.
- le règlement et les orientations d'aménagement de la zone IAUh garantissent l'urbanisation par opération d'ensemble pouvant se faire en plusieurs phases, les 25 % d'habitat intermédiaire, une densité s'approchant de 25 logements à l'hectare et l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics

En matière de développement économique :

- la commune cible en priorité d'activité agricole
- elle permet son développement par extension ou l'implantation encadrée de bâtiments agricoles
- elle encourage l'implantation de services de proximité dans le tissu urbanisé

En matière d'environnement :

- le classement des vergers en UJ y autorisant les constructions annexes à l'habitation existante en zone U sur la même unité foncière, au regard de la définition des constructions annexes ne garantit pas la non urbanisation de ces secteurs, notamment parce qu'il n'est pas fait mention d'une surface maximum
- le classement en zone agricole inconstructible, soit en zone N, vise à préserver les haies dans les espaces agricoles et naturels. Les secteurs boisés ou situés le long des fossés ou des cours d'eaux. En zone agricole non constructible, les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole sont tenus de respecter une marge de recul de 30 m par rapport à la limite de la zone N protégeant les corridors écologiques.

### **Améliorations rédactionnelles :**

Au rapport de présentation en page 111 « limiter les extensions urbaines » et page 112 « mieux répartir le logement aidé », il conviendrait d'intégrer les éléments de la modification n° 2 du SCOTERS, octobre 2013, qui supprime la notion de « commune mal desservie » en la remplaçant par l'inscription des « communes dans un bassin de proximité ».

*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 :*

***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de la commune de Duntzenheim n'appelle pas de remarque particulière.***

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le 02/04/2015  
La publication le 02/04/2015  
Strasbourg, le 02/04/2015

Le Président  
Jacques BIGOT

