

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUIN 2015 À 08 HEURES 30

42 rue de la 1<sup>ère</sup> Armée à Strasbourg

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

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

### **22-2015** PLU de Waltenheim - projet avant arrêt

La commune de Waltenheim sur Zorn a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté.

La commune de Waltenheim sur Zorn est membre de la communauté de communes du Pays de la Zorn. Elle compte 694 habitants en 2011. Les deux gares les plus proches se situent à 2 km pour Mommenheim et 3 km pour Schwindratzheim.

#### **Description du projet**

L'horizon du projet est fixé à 2030.

Le PADD fixe un objectif de développement de la population à hauteur de + 106 habitants à l'horizon 2030, soit une population de 800 habitants en 2030, ce qui correspond à une croissance annuelle supérieure à 0,8 %. (la moyenne du SCOTERS est de 0,8% par an).

Les grandes orientations du PADD

- Choix d'extensions urbaines localisées et mesurées
- Densifier les secteurs déjà urbanisés
- Maintenir des cœurs d'îlots en espaces naturels
- création d'un nouvel atelier communal et d'une nouvelle mairie
- Valoriser la Zorn
- Préserver les milieux naturels à forte valeur écologique
- Préserver les espaces naturels
- Maintenir et encourager la diversité des milieux
- Préserver les continuités écologiques
- Permettre l'arrivée d'une population jeune
- Intégrer des formes d'habitat intermédiaire dans le secteur d'extension
- Aménager des liaisons douces et en créer de nouvelles
- Favoriser la connexion à la gare de Mommenheim en liaison douce
- Encourager l'arrivée d'activités socio-économiques
- Pérenniser les activités agricoles
- Mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques avec un objectif de production de nouveaux logements dans les zones U de plus de 30%
- Favoriser le renouvellement urbain

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

Au regard de la modification n°2 du SCOTERS (octobre 2013), la commune de Waltenheim sur Zorn s'inscrit dans un bassin de proximité<sup>1</sup>. En ce sens, c'est un lieu privilégié de développement. Elle doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 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 et participera, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>2</sup> de la commune, la commune doit tendre vers une densité de 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

Par ailleurs, un minimum de 50% de la production de nouveaux logements devra être localisée dans l'enveloppe urbaine.

### **Analyse du projet de PLU arrêté**

#### **Remarques d'ordre général :**

En page 10 du rapport de présentation, le paragraphe traitant des SCoT dans le Bas Rhin n'est pas à jour.

La carte en page 7 du PADD montre les orientations générales en matière d'aménagement. On ne trouve pas de cohérence entre cette carte et le plan de zonage, notamment concernant :

- le secteur de localisation préférentielle pour un futur secteur destiné à l'accueil d'activités. Ce secteur est en zone N dans le plan de zonage.
- Le secteur au sud d'extension péri urbain, mobilisable à long terme. Une partie est reprise en IIAU dans le plan de zonage.

En page 12 du PADD, il est écrit que les 25% de logements intermédiaires porte sur le secteur d'extension. Or la commune compte plusieurs secteurs d'extension, et cet objectif s'y applique aussi.

#### **Objectifs démographiques :**

La commune vise une croissance de + 0,8% par an pour atteindre 800 habitants en 2030, soit 106 habitants supplémentaires. Cet objectif est calé sur la croissance du SCOTERS qui est en moyenne de 0,8% par an.

#### **Objectifs habitat :**

Il est visé une projection de 2,2 personnes par logement à l'horizon 2030, soit un besoin de logements nouveaux pour accueillir cette population nouvelle de + 48 logements.

L'estimation des besoins en logements à produire n'est pas claire. Il semble que la question du desserrement des ménages soit prise en compte et du coup s'ajoute à la production nouvelle pour les nouveaux arrivants mais le total des deux n'est pas explicite dans les différents documents du PLU

Concernant la densité, la commune affiche un objectif de 20 logements à l'hectare, ce qui est en dessous des objectifs du SCOTERS pour ce type de commune, à savoir 25 logements à l'ha.

---

<sup>1</sup> Zones de rayonnement autour des points de transports en commun intensifs et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité.

<sup>2</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans (2002-2007), 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.

La production de logements aidés pour répondre aux besoins de la population n'est pas évoquée dans les objectifs de la commune.

En page 17 du PADD, il est fixé un objectif de 20 logements à l'ha et de plus de 30% de la production nouvelle de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cela est en deçà des objectifs du SCOTERS, à savoir 25 logements à l'ha et 50 % de la production nouvelle dans l'enveloppe urbaine.

#### Objectifs fonciers :

En page 55 du rapport de présentation, un tableau vient résumer les surfaces urbanisables dans l'enveloppe urbaine en les déclinant selon leur niveau de contraintes. A ces surfaces est affecté un « taux de comblement estimé » qui vient réduire de façon conséquente les surfaces identifiées dans l'enveloppe urbaine. Ces surfaces s'élèvent à 6,02 ha hors « taux de comblement estimé » et tombent à 2,15 ha en appliquant ce « taux de comblement estimé ».

Le total des zones AU est de 2,92 ha dont 2,27 ha en I AU et 0,65 ha en II AU.

L'analyse de la consommation foncière depuis 10 ans montre que 15 permis de construire ont été déposés pour des maisons individuelles, pour une consommation totale de 0,52 ha, soit 3,4 ares par construction (RP P. 57).

Le foncier au regard des objectifs démographiques et de production de logements :

Hors « taux de comblement estimé » :

Potentiel de densification = 6,02 ha

Zones AU = 2,92 ha

Soit un total de 9,12 ha, soit 19 ares par constructions si on prend l'hypothèse d'un besoin de 48 logements, soit près de deux fois plus que pendant la période des 10 dernières années.

Avec le « taux de comblement estimé »

Potentiel de densification = 2,15 ha

Zones AU = 2,92 ha

Soit un total de 5,07 ha, soit 10,6 ares par constructions si on prend l'hypothèse d'un besoin de 48 logements, soit près de six fois plus que pendant la période des 10 dernières années.

Quelle que soit l'hypothèse avec ou sans « taux de comblement estimé », les objectifs fonciers du PLU sont conséquents.

#### Les OAP :

- les objectifs de densité sont à revoir : passer de 20 logements / ha à 25 logements / ha
- l'OAP du secteur du Port est à compléter

#### Les zones NJ :

La commune affiche un objectif de maintenir des cœurs d'îlots en espaces naturels. Pour ce faire, il est inscrit au plan de zonage des zones UJ de taille assez conséquente. Les abris de jardin ayant une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m y sont autorisés. Compte tenu de la surface, 30 m<sup>2</sup>, on peut s'interroger sur la nature de l'abri de jardin et de leur évolution.

#### Les zones N :

Les reculs indiqués dans le règlement sont de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Dans son orientation 2.a, le SCOTERS fixe ce recul à 30 m en milieu agricole et à 15 m en milieu urbanisé.

*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 :*

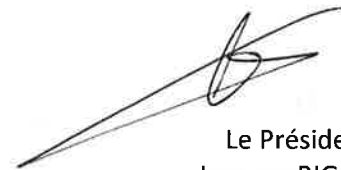
**Suite aux éléments apportés par la commune et le bureau d'études en commission compatibilité du 26 mai 2015 :**

**La commission donne un avis favorable au regard de la compatibilité au projet de PLU arrêté de la commune de Waltenheim et demande que les remarques suivantes soient prises en compte en association avec le Syndicat mixte pour le SCOTERS :**

- **les objectifs démographiques tels qu'expliqués correspondent aux orientations du SCOTERS,**
- **la carte des objectifs du PADD en page est à revoir pour la caler sur les traductions réglementaires,**
- **la question du logement aidé devra être posée dans le PADD,**
- **compte tenu des contraintes topographiques de la commune, la zone IAU située au nord est intégrée à l'enveloppe urbaine et peut ainsi répondre aux objectifs de production de 50% de nouveaux logements dans l'enveloppe,**
- **afin de répondre aux objectifs de densité, la IAU située au sud doit viser une densité minimale de 25 logements à l'hectare, et le permis d'aménager qui visera cette zone devra également prendre en compte la partie sud de la zone UB qui la jouxte au nord.**

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **12 JUIN 2015**  
La publication le **12 JUIN 2015**  
Strasbourg, le **12 JUIN 2015**



Le Président  
Jacques BIGOT