

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 28 SEPTEMBRE 2015 À 08 HEURES 30

Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Yves BUR, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Jean-Marc WILLER

39-2015 Projet de PLU arrêté de Flexbourg

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

Flexbourg est membre de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble et compte 499 habitants (Insee 2012).

Description de la demande

Le projet de la commune de Flexbourg vise 3 objectifs :

- **préserver le cadre de vie** : caractère rural, valorisation de patrimoine bâti, extensions urbaines intégrées à l'existant, conforter les liaisons douces en lien avec les points d'attractivité du village, poursuivre l'aménagement des équipements publics
- **maîtriser le développement urbain** : investir en priorité les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, promouvoir un habitat économe en foncier et de meilleure qualité environnementale
- **protéger et valoriser les espaces naturels** : maintenir la biodiversité, la qualité des milieux et des paysages, préserver les axes de déplacement de la faune, favoriser la mobilité des espèces, garantir le fonctionnement écologique du territoire (coulées de boues et corridors)

La commune de Flexbourg vise une croissance annuelle de la population de 0,8 %. Pour cela elle prévoit de construire 52 logements dont 27 destinés à maintenir le niveau démographique actuel (dessalement des ménages). Les 25 logements restant visent à répondre à l'objectif de 0,8 % par an de croissance démographique.

La production de logements s'inscrit dans l'enveloppe urbaine et se répartit à 25 % en renouvellement urbain et 75 % en zone d'urbanisation future AU représentant 2,53 ha : IAU (1,93 ha) et IIAU (0,60 ha). Elle vise à permettre le parcours résidentiel en augmentant la part de logements locatifs pour répondre aux besoins des jeunes familles, des personnes âgées et pour favoriser un équilibre entre les différentes tranches d'âge.

La zone IAU est visée par une OAP qui indique que 38 logements y seront réalisés (19 logements à l'hectare), que chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 5 000 m² d'un seul tenant et que de l'habitat diversifié devra y être réalisé, notamment sous forme de collectif et d'intermédiaire. Cette OAP inscrit également des principes de voiries prévoyant deux accès de type piéton et routier dont le choix de la réalisation est laissé à l'aménageur. L'OAP prend en compte les préoccupations environnementales en matière de gestion des eaux pluviales, de perméabilité des sols des espaces libres de construction, d'énergie. Ce document intègre également les caractéristiques paysagères notamment, en conservant les boisements et vergers existants et en favorisant les haies composées d'espèces indigènes.

Le projet vise à protéger et à valoriser les espaces naturels. La commune présente des enjeux en matière de corridor écologique, de biodiversité, de zone humide, de zone forestière et de paysage. Le projet inscrit en zone N les espaces forestiers ou naturels variés tant pour leur qualité paysagère, leur géographie, leur usage que dans leur mode de gestion. Dans ces zones 3 secteurs N sont identifiés :

- Nf : espaces boisés notamment les anciennes carrières de gypse au nord du noyau ancien ;
- Nr : espaces le long des fossés et cours d'eau plus particulièrement dans la traversée du village,
- Nn : espaces présentant un intérêt écologique grâce notamment à la présence de vergers, de haies et bosquets.

Par ailleurs, le projet prévoit des zones UJ (1,96 ha) pour préserver les vergers et les jardins et dans lesquelles les constructions d'annexes de 20 m² maximum sont autorisées sur une même unité foncière, au même titre que les piscines et les aires de stationnements perméables. L'article 7 précise que ces constructions peuvent être édifiées sur la limite ou en retrait de 1 m.

En matière de transport et de déplacement, le projet vise à améliorer les liaisons vers l'offre de transport en commun (TSPO et TER), à mettre en place un service de transport à la demande, à valoriser les itinéraires piétons-cycles, notamment pour la sécurité des usagers. Aussi, elle souhaite créer une aire de dépose et de retournement des bus à l'entrée du village (zone UE1).

Le projet de PLU vise à favoriser le développement du commerce et services de proximité, à permettre le développement et l'accueil d'entreprises et le développement des activités agricoles. Aussi, il garantit la mixité des fonctions urbaines en lien avec la vocation résidentielle. Il affecte une friche agricole (0,97 ha) à l'accueil d'entreprises, préserve les terres agricoles et favorise le développement des exploitations (zone UX).

La commune souhaite également développer les communications numériques afin d'assurer un bon niveau de service à ses habitants.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Flexbourg est membre de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble. 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 2013)
- 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 foncier¹ doit se situer entre 30 et 40
- la commune participe, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire du SCOTERS de 800 logements aidés par an.

Les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000m² 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

¹ 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.

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

Le SCOTERS vise à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation :

- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
- en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé

Analyse au regard du SCOTERS

- Remarques d'ordre général :
 - L'horizon du projet n'est pas clairement indiqué. On ne retrouve cette information que dans la partie « perspectives d'évolution » du Rapport de présentation. L'horizon 2030 devrait être inscrit dans le PADD.
 - La rédaction du projet de PLU arrêté n'a pas intégré un certain nombre de remarques rédactionnelles faites lors de la réunion des personnes publiques associées du 5 décembre 2014 :
 - P. 95 du Rapport de présentation : depuis la modification n°2 d'octobre 2013, les communes ne sont plus identifiées comme « bien ou mal desservies » : elles s'inscrivent dans des « bassins de proximité »
 - Absence d'analyse du potentiel de renouvellement urbain
 - Absence d'éléments concernant le logement aidé
 - Les OAP sur la zone IAU ne précisent pas les 25 % d'habitat intermédiaire fléchés par le SCOTERS dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs (DOG du SCOTERS p. 24). De la même manière, elles n'indiquent pas la densité de 20 logements à l'hectare au-dessous de laquelle le projet doit éviter de descendre (modification n°2 d'octobre 2013).
 - Les chiffres ne sont pas harmonisés dans les différentes pièces du dossier, ce qui en complique l'appréciation.
- Il est à souligner que le projet de la commune vise à investir les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, dont les zones AU se situant dans l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il manque l'analyse du potentiel de renouvellement urbain venant éclairer les choix à plus long terme de la commune.
- Par ailleurs, la partie choix retenus pour la délimitation et la réglementation des zones du PLU (P.78 du rapport de présentation) indique que « dans les zones UA et UB, afin d'éviter les constructions en deuxième ligne et dans un objectif de gestion économe de l'espace, le principe de respect d'une profondeur constructible d'environ 40 mètres à partir de la voie publique a été adopté. Ponctuellement, des profondeurs légèrement supérieures sont adoptées afin d'englober les constructions existantes situées dans l'enveloppe urbaine »

(choix retenus pour la délimitation et la réglementation des zones du PLU). Cet élément vient renforcer le choix de la commune. Il n'est cependant pas repris dans le règlement.

- Enfin, compte tenu de la taille de certaines zones UJ, un point de vigilance est apporté sur l'évolution possible de ces zones, à savoir une ouverture à l'urbanisation par voie de modification du projet et générer une urbanisation future au coup par coup.
- Concernant le scénario de développement, le projet ne dit rien sur les besoins en logements sociaux et comment il y répond.
- Il faut souligner la qualité de l'OAP en lien avec des enjeux environnementaux et de l'énergie. Cependant, il peut être regretté l'absence de liaisons cyclables vers le centre du village. De la même façon, on ne retrouve pas l'orientation du SCOTERS qui vise 25 % d'habitat intermédiaire dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs (DOG du SCOTERS p. 24) ainsi que la proportion de 20 logements à l'hectare au dessous de laquelle il est souhaitable de ne pas descendre.
- Concernant les corridors, l'absence de carte dans le rapport de présentation, situant les différents corridors identifiés, rend difficile l'appréciation des dispositions prises par la commune. Le règlement des zones Nr ne reprend pas l'orientation du SCOTERS visant au sein des corridors écologiques, à assurer les continuités en les préservant de toute urbanisation :
 - en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
 - en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé.

La présence de ces largeurs est d'autant plus importante que des secteurs classés en AC, UE3 et UJ jouxtent les zones Nr et vont accueillir des aménagements. Il s'agira de tenir compte de la présence de corridors.

*Le Bureau syndical
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 Flexbourg appelle les remarques suivantes :

- ***Préciser dans l'OAP 25 % d'habitat intermédiaire et les 20 logements à l'hectare***
- ***Inscrire la largeur des corridors écologiques dans le règlement des zones concernées***

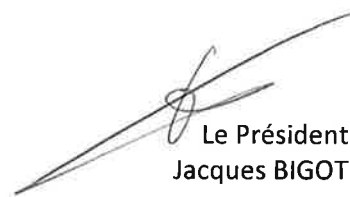
Point de vigilance : la taille de certaines zones UJ peut laisser envisager une ouverture à l'urbanisation par modification du projet et une urbanisation future au coup par coup.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **→ 2 OCT. 2015**

La publication le **→ 2 OCT. 2015**

Strasbourg, le **→ 2 OCT. 2015**


Le Président
Jacques BIGOT