

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 NOVEMBRE 2015 À 08 HEURES 30 Eurométropole de Strasbourg – salle des commissions B

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

44-2015 PLU de Berstett

La commune de Berstett a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté le 22 septembre 2015.

La commune appartient à la Communauté de communes du Kochersberg. C'est une commune associée composée de 4 entités : Berstett, Gimbrett, Reitwiller, Rumersheim. Berstett s'inscrit dans le projet du SCOTERS comme une seule commune, avec les spécificités de chacun de ses 4 « hameaux ». La commune compte 2 308 habitants (Insee 2012). Berstett est le bourg le plus peuplé. Il peut être considéré comme une centralité de proximité vis-à-vis des autres « hameaux », en raison de sa taille, mais aussi, de son niveau d'équipements.

La commune avait arrêté une première fois son projet de PLU le 25 février 2014.

Description de la demande

L'horizon du projet de PLU est fixé à 20 ans.

A travers son projet, la commune de Berstett souhaite une croissance annuelle de population de 0,9 % pour atteindre, en 2035, 2 939 habitants. Cela représente une augmentation de 547 personnes et 271 logements supplémentaires dont 38 pour maintenir le niveau démographique actuel. Ce sont environ 14 logements par an qui seront construits dont 15 % de logements collectifs, 25 % d'habitat intermédiaire et 60 % de logements individuels.

Le PLU affiche un objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain de - 30 % sur les 20 prochaines années.

La production de logements se répartit pour 3/4 en extension. Elle représente environ 8 hectares dont 4,42 ha en IAUh et 3,64 ha en IIAU. Les zones d'extension se répartissent de la façon suivante :

- pour les zones IAUh : Berstett, 1,51 ha ; Gimbrett, 1,85 ha ; Rumersheim, 1,06 Ha
- pour les zones IIAU : Berstett, 3,64 ha

Les zones IAUh font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui visent à organiser de façon cohérente les secteurs en assurant une qualité urbaine et paysagère des projets et leur intégration dans le tissu et les réseaux existants. Aussi pour chaque secteur, les principes d'aménagement en matière d'habitat visent 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 23 logements à l'hectare. Les OAP visent également la qualité énergétique des constructions en favorisant des formes d'habitat économes en énergie, la gestion des eaux pluviales en limitant les surfaces imperméabilisées et en définissant un coefficient d'imperméabilisation maximal pour les espaces libres de construction.

L'OAP qui concerne la zone IAUh de Gimbrett, prévoit un phasage en deux temps d'urbanisation.

En matière de renouvellement urbain, la commune a identifié 3,245 ha potentiellement urbanisables dont 1,57 ha directement urbanisables et 1,675 ha nécessitant une restructuration foncière. Ainsi, 68 logements pourraient être produits en renouvellement urbain. Pour la commune, la transformation de granges en habitations devrait se poursuivre. Afin de limiter les problèmes de stationnement qui peuvent en découler, le règlement viendra encadrer la production de logements collectifs. Dans le noyau ancien, il s'agit de conserver ou de reconstituer les caractéristiques morphologiques et architecturales lors de mutation. Par ailleurs, certains cœurs d'îlot et espaces en arrière de construction sont protégés et sont à ce titre inconstructibles et classés en zone UJ afin de préserver la qualité des paysages et la biodiversité en zones bâties. Un espace de 0,48 ares identifié en potentiel de renouvellement urbain sur Berstett fait l'objet d'OAP.

Concernant l'amélioration de l'accessibilité et les déplacements, la commune souhaite voir l'offre de transports en commun augmenter, notamment entre Berstett et Vendenheim. Elle souhaite également compléter le réseau de pistes cyclables, notamment vers la gare de Vendenheim. Il s'agit aussi d'une part de sécuriser les traversées des villages en requalifiant et en réaménageant certaines entrées de village et d'autre part de relier les nouveaux quartiers entre eux et aux noyaux villageois. Les OAP prévoient les voiries et les circulations douces.

Concernant le développement économique, la commune souhaite développer la mixité des fonctions urbaines et assurer la pérennité de l'activité agricole. Elle dispose d'une zone UX à vocation économique.

Le projet classe les espaces agricoles en zone A avec un sous secteur Ac constructible.

Les nouvelles zones de développement de l'urbanisation à vocation habitation sont limitées.

L'implantation des équipements destinés à l'ensemble de la population des 4 entités villageoises est fléchée sur Berstett. Néanmoins, des équipements publics de proximité seront maintenus dans chaque entité afin de maintenir et d'encourager la vie associative.

La commune souhaite préserver les espaces naturels, les milieux riches en biodiversité et le potentiel agricole. Il s'agit de préserver les vergers, les prairies et les boisements, les secteurs naturels, les milieux préservés, d'améliorer le fonctionnement écologique du territoire et d'encourager la création de ripisylves qui bordent certains tronçons de cours d'eau. Il s'agit également de permettre la restauration des corridors écologiques identifiés en les inscrivant dans la zone naturelle inconstructible ou en zone agricole inconstructible avec un recul de 15 mètres de part et d'autre du cours d'eau.

La zone écologique sensible de part et d'autre de l'axe du futur GCO est classée en zone agricole inconstructible.

Le projet au regard du SCOTERS

Berstett est identifiée dans le SCOTERS comme une commune dont le projet de territoire doit s'inscrire dans un objectif de développement maîtrisé, en rapport avec 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 et préserver les terres agricoles
- 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.

En matière de développement économique, la Communauté de communes a choisi Wiwersheim pour accueillir la plateforme d'activités intercommunale. Néanmoins, la commune peut réaliser, si besoin, 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 à 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, 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.

Le SCOTERS vise également à garantir la lisibilité du réseau hydrographique. Il préserve les cours d'eau en tant que repères dans le paysage. A ce titre, les continuités végétales le long des rives doivent être maintenues.

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 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.

Analyse de la demande

La commune a tenu compte des remarques formulées par le Syndicat mixte lors des dernières réunions de travail :

- les extensions urbaines entrent dans la fourchette préconisée par le Syndicat mixte : entre 7 et 8 ha
- le projet présente une analyse du potentiel de renouvellement urbain et une carte de la consommation foncière récente
- les dispositions des OAP sont harmonisées avec les objectifs du PADD
- les corridors écologiques sont inscrits dans la zone Nr dont la surface intègre les 30 mètres de recul hors largeur du cours d'eau et en zone A inconstructible pour laquelle figure au plan de zonage ce même recul.

La nouvelle version du projet de PLU arrêté appelle les remarques suivantes :

- Les hypothèses d'évolution de la population inscrites dans le projet de PLU arrêté actuel semblent un peu confuses au regard du projet de PLU arrêté en février 2014. En effet, les hypothèses de développement ont évolué pour passer d'un taux de croissance de 0,9% en 2015 à 1,1 % en 2014 et de 510 habitants en 2014 à 547 habitants en 2015.

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.

- Il semble qu'il y ait une erreur entre le total de logements projetés et la répartition par typologie. En effet, la commune souhaite produire au total 271 logements dont 100 logements en zone IAUh, 84 en IIAU et 68 en renouvellement urbain : il manque 19 logements pour atteindre le total de 271, soit un différentiel d'environ 45 habitants.
- En p. 132 du rapport de présentation, il est indiqué que la commune ne dispose pas d'offre en logements aidés mais que dans le cadre des futures opérations une part de logements aidés « **pourrait être envisagée** ». Afin que le projet s'inscrive dans l'orientation du SCOTERS qui vise à répondre aux besoins des habitants de chaque commune et à participer à la production de 800 logements aidés par an sur le territoire du SCOTERS, il serait préférable d'écrire « **devra être envisagée** » afin de répondre aux besoins. Lors de la commission compatibilité, les élus ont indiqué que des logements aidés étaient déjà réalisés dans la commune et d'autres en cours de construction. La commune transmettra les éléments au syndicat mixte.
- En matière d'équipement, sur la commune de Gimbrett une zone UE est inscrite pour accueillir une aire de jeux. Cette zone semble déconnectée du tissu urbain. Est-ce un choix et quelle en est la motivation ou est-ce un décalage de la limite sud de la zone UB ? La réponse est apportée par les élus en commission compatibilité : cette zone n'est pas une création, elle pré existait mais n'était pas couverte par un zonage.

*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 Berstett appelle les remarques suivantes :

- Clarifier les objectifs de développement démographique, le mode de calcul sera précisé.
- Rectifier l'erreur sur le total de logements projetés.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **30 NOV. 2015**
La publication le **30 NOV. 2015**
Strasbourg, le **30 NOV. 2015**

Le Président
Jacques BIGOT

