

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 19 MARS À 16 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

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

**Absents excusés** : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND, M. Claude KERN, Mme Danièle MEYER qui a donné procuration à M. Jean-Marc WILLER, M. Roland RIES, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

### 17-2013 PLU de Waltenheim sur Zorn - avis suite à la 2<sup>ème</sup> réunion des PPA avant arrêt

La commune de Waltenheim a prescrit l'élaboration d'un PLU le 8 juin 2010. Elle a sollicité le Syndicat mixte à deux reprises : lors d'une réunion de la commission urbanisme en prévision du zonage en juin 2012 et afin de réagir sur les avancées du dossier en octobre 2012.

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 21 février 2013.

Waltenheim compte 730 habitants en 2008 (Insee) et fait partie de la Communauté de communes du pays de la Zorn et en 2011, sa population s'élève à 684 habitants.

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

Le PADD s'articule autour des orientations suivantes :

- En matière d'aménagement et d'urbanisme le projet s'appuie sur la présence de la gare de Mommenheim et sur le développement de la PDA Mommenheim-Bernolsheim-Brumath. Il privilégie un développement à court terme au sud-est du village, limite le développement linéaire, densifie les secteurs urbanisés, maintien des ilots en espace vert, vise la réalisation de transitions paysagères et permet l'implantation d'équipements liés aux énergies renouvelables.
- En matière d'équipement, la commune vise la valorisation des équipements publics existants et envisage la création d'un atelier communal et d'une nouvelle mairie.
- En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, il s'agit de valoriser la Zorn et de maintenir la ripisylve, de préserver les milieux naturels à forte valeur écologique (Zone humide remarquable) et les espaces naturels périurbains, de maintenir et encourager la diversité des milieux. Le projet vise la préservation ou de la remise en état des continuités écologiques : la Zorn, le canal de la Marne au Rhin constituant des éléments de la trame verte régionale.
- En matière d'habitat, le projet vise à favoriser l'arrivée régulière d'une population jeune à travers la mixité d'habitats (25 % d'habitat intermédiaire), à respecter et tenir

compte des caractéristiques architecturales de la commune et à favoriser le renouvellement urbain.

- En matière de transports, de déplacement et de développement des communications numériques, il s'agit notamment de réaliser une connexion douce avec la gare de Mommenheim pour favoriser l'utilisation des transports en commun.
- En matière de développement économique, le projet vise à encourager l'arrivée d'activités socio-économiques intégrées dans le tissu, à pérenniser les activités agricoles en définissant des secteurs de sorties d'exploitations, à envisager un futur secteur de développement économique au niveau du port afin de permettre le développement de l'activité touristique en relation avec le patrimoine.
- En matière de loisirs, il s'agit de repenser les secteurs existants et de développer les espaces de vie dans ou à proximité des secteurs d'extension.

L'objectif démographique de la commune est 850 habitants à l'horizon 2035 (7 personnes supplémentaires et 3 logements par an). L'objectif de consommation foncière vise 15 logements à l'hectare dans les zones AU.

La lutte contre l'étalement urbain se traduit dans le projet par :

- la prise en compte du phénomène de desserrement des ménages en instaurant la mixité des formes et la densité
- la favorisation du renouvellement urbain par le comblement des dents creuses et la réhabilitation de l'existant
- la fin de l'étalement urbain linéaire.

### **Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS**

Le projet vise à répondre aux besoins en logement des habitants et en économie du foncier (densification, comblement de dents creuses, 25 % habitat intermédiaire dans extension) et à développer les modes doux, notamment vers la gare de Mommenheim en cohérence avec les orientations du SCOTERS.

Cependant, au cours des réflexions, l'horizon du PLU est passé de 2025 ou 2035 sans justifications et la commune semble privilégier le développement en extension. En effet, alors qu'un travail assez fouillé et hiérarchisé est réalisé sur le potentiel de renouvellement urbain, sa partie prise en compte dans le développement de la commune a diminué (de 5,47 ha à 3,51 ha) pour ne retenir que les parcelles directement urbanisables. La zone IIAU a été un peu réduite. Le nombre de logements prévus sur la zone IAU au sud a aussi diminué faisant mécaniquement baisser la densité à 15 logements à l'hectare. Les enjeux liés à l'économie du foncier et à la diversification pour répondre aux besoins des habitants ont été rappelés et les Orientations de Programmation et d'Aménagement, ou le règlement, devraient traduire l'orientation du SCOTERS qui prévoit 25 % d'habitat intermédiaire pour les opérations d'aménagement. De même, la densité des opérations et notamment en extension, devrait atteindre 25 à 20 logements à l'hectare.

La réunion des Personnes Publiques Associées a également mis l'accent sur :

- Les zones UJ dont la taille est importante au regard de la zone UA. Sans remettre en cause la légitimité de la commune à vouloir préserver des îlots verts, ces zones

peuvent être source de contentieux (cf. Breuschwickersheim) et dans le cadre de l'évolution du projet, perçues comme participant à limiter le potentiel de renouvellement urbain. Une solution pourrait être de créer un sous secteur UAa avec droit à construire encadré/cœur d'îlot. L'Etat et la Chambre d'agriculture se sont associés aux remarques du Syndicat. Le Conseil général est allé plus loin et a proposé de passer la plus grande zone UJ en IAU et de supprimer la zone IIAU.

- La zone Ac est située en secteur de ligne de crête à préserver pour lequel le SCOTERS inscrit qu'« en partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les documents d'urbanisme doivent définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée, voire interdite. Pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur doivent être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, vu de la plaine, la ligne de crêtes ».
- En matière de développement économique la CCI a demandé des précisions quant aux axes potentiels à proximité de la zone UP: activité portuaire, de loisir ou de tourisme.

*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 :*

**Le projet de PLU de la commune de Waltenheim sur Zorn est compatible avec le SCOTERS sous réserve de prendre en compte les remarques suivantes :**

- **De revoir l'envergure des zones UJ qui aujourd'hui conduisent à sous estimer le potentiel de renouvellement urbain et d'autant plus que la constructibilité de ces zones est très limitée ;**
- **De prendre en compte l'enjeu du renouvellement urbain et l'objectif de densité porté par le SCOTERS pour les zones d'extension urbaine (25 logements/ ha) : ceci devrait conduire à réduire la zone IIAU et à un phasage des secteurs IAU, probablement en reclassant l'un des secteurs en zones IIAU. La possibilité d'établir une programmation de l'urbanisation grâce aux Orientations d'Aménagement et de Programmation est une solution alternative.**

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **27 MARS 2013**

La publication le **27 MARS 2013**

Strasbourg, le **27 MARS 2013**

  
Le Président  
Jacques BIGOT

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.03.2013

