

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2013 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents :

M. Jacques BIGOT, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

35-2013 PLU arrêté Olwisheim

La commune d'Olwisheim a transmis pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le Conseil municipal du 12 juillet 2013.

Description du projet

Le PADD s'articule autour de 3 axes :

- **Encourager la préservation et la mise en valeur du patrimoine naturel au regard de la diversité faunistique et floristique.** Il s'agit de valoriser et de préserver les éléments végétaux qui constituent des corridors écologiques, de protéger efficacement les espaces naturels agricoles et forestiers et d'assurer le fonctionnement des noyaux et corridors écologiques.
Les zones de prairie, les secteurs de jardin dans l'enveloppe urbaine et les corridors écologiques sont classés en zone naturelle et un recul de construction d'un minimum de 5 m des cours d'eau en zone urbaine et de 10 m en zone agricole et naturelle est prévu dans le projet. Les lignes de crêtes sont également classées en zone non constructible à l'exception d'une partie dédiée à des projets agricoles. Ces projets s'inscrivent dans une logique de protection des paysages.
- **Assurer un développement urbain maîtrisé.** Il s'agit de permettre le renouvellement urbain, la réhabilitation des bâtiments existants tout en offrant une place aux nouveaux projets en centre ancien. Le PLU vise aussi à préserver le patrimoine urbain et la structure traditionnelle du vieux village, à diversifier l'offre en logements, à développer le village, en prenant en compte les risques et enjeux énergétiques, à réduire la dépense énergétique, à améliorer la gestion du stationnement, à renforcer les possibilités des circulations douces, à conforter et à développer le dynamisme économique, l'offre en équipement et à développer les communications numériques. La commune compte 517 habitants en 2009 et vise une progression de 0,86 % par an correspond à 94 personnes supplémentaires à l'horizon 2030. Les nouveaux logements seront répartis entre le renouvellement urbain et les extensions urbaines. Le potentiel de renouvellement urbain est estimé à entre 35 et 47 logements (23 par mutation du tissu et entre 12 et 24 par comblement de dents creuses). 2,65 ha sont inscrits en zones d'urbanisation future : 1 zone IAU (1,84 ha) et une zone IIAU (0,81 ha). La zone IAU fait l'objet d'OAP qui prévoit une densité minimum de 20 logements à l'hectare et 25 % d'habitat intermédiaire. Elles prévoient également des plantations au Nord pour réduire les risques de coulées d'eaux boueuses et un espace de stationnement mutualisé avec le lotissement existant des Charmes.
Un secteur UJ (3,32 ha) délimité en périphérie des zones UA et UB permet de limiter le risque de coulées d'eaux boueuses. Y sont autorisés les abris de jardins de moins de 25 m² et les piscines. L'emprise au sol maximale des constructions y est limitée à 50 m² par unité foncière.
Des emplacements réservés sont prévus pour la réalisation d'un itinéraire cyclable au Sud du village et d'un chemin piéton pour rejoindre le centre.

Dans les zones urbaines, le PLU favorise l'évolution des activités existantes et l'implantation d'activités de proximité compatibles avec l'habitat. Le projet permet l'évolution des exploitations agricoles et encadre la constructibilité en secteur A.

En matière de communications numériques, le PLU impose en zone IAU l'intégration de dispositifs permettant le développement de la technologie numérique.

- **Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.** Le projet privilégie le renouvellement urbain et le développement sous forme d'extensions limitées.

Le zonage

- Les zones AU d'urbanisation future (2,65 ha)
 - 1 zone IAU (1,84 ha)
 - 1 zone IIAU (0,81 ha)
- Les zones agricoles A (248,72 ha) réparties en 5 sous secteurs :
 - A : zone à vocation agricole inconstructible (233,02 ha)
 - Ac : zone agricole constructible visant à accueillir les installations et constructions agricoles à l'exception des bâtiments d'élevage (9,20 ha) :
 - Ac1 : zone agricole constructible sensible aux vues lointaines (4,68 ha)
 - Ac2 : zone agricole constructible aux vues lointaines et élevage interdit (1,65 ha)
 - Ac3 : zone agricole constructible, dans le fond de vallon identifiant des silos agricoles (0,17 ha).
- Les zones naturelles N (26,22 ha) sont divisées en 3 secteurs :
 - N (24,52 ha) : zones naturelles visant à préserver les espaces présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers : les cordons arborés accompagnant le Vierbruckgraben et Muehlbach, les prairies au Sud du village, qui complètent la ripisylve accompagnant le Vierbruckgraben ; les parcelles boisées.
 - NE (1,35 ha) : zone qui identifie des équipements ou installations publiques : terrain de foot, station d'épuration
 - NH (0,35 ha) : zone qui repère l'ensemble des constructions isolées, implantées à l'extérieur du village et raccordées au réseau d'assainissement.
- Les zones UJ (3,32 ha)

Le projet au regard du SCOTERS

Olwisheim est, au regard du SCOTERS, une commune dont le développement doit être maîtrisé et en rapport avec sa taille. Elle doit répondre à ses besoins en logements et à la nécessaire économie du foncier, en privilégiant le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses et, en limitant et définissant l'extension des surfaces à urbaniser au regard de sa taille et en visant au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs...) dans chaque opération en zone à urbaniser.

La commune prévoit d'accueillir 94 personnes supplémentaires à l'horizon 2030. Le ménage moyen est constitué de 2,4 personnes. Aussi, pour répondre aux besoins en logements de ces nouveaux habitants, la commune devrait créer environ 40 logements. Le projet identifie entre 35 et 47 logements en renouvellement urbain (23 par mutation du tissu et entre 12 et 24 par comblement de dents creuses). Les deux zones d'urbanisation future (2,65 ha) auront une densité minimum de 20 logements à l'hectare représentant une cinquantaine de logements. Aussi pour accueillir moins de 100 habitants supplémentaires, la commune prévoit entre 85 et 97 logements.

Nota : la commune de Mittelschaeffolsheim compte 534 habitants et a inscrit 1ha en IAU.

Le projet identifie et traite les enjeux environnementaux.

Concernant les corridors écologiques, le PLU inscrit un recul de construction d'un minimum de 5 m

des cours d'eau en zone urbaine et de 10 m en zone agricole et naturelle. Le SCOTERS vise à maintenir ou à créer des corridors écologiques en préservant les continuités de toute urbanisation par un recul de 30 m en milieu agricole et de 15 m en milieu urbain. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.

Le projet vise à répondre aux besoins de développement des agriculteurs et autorise en secteurs Ac1 et Ac2 des projets agricoles dans la mesure où ils s'inscrivent dans une logique de protection des paysages. Des OAP définissant cette logique garantiraient cette protection.

*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 de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de PLU de la commune d'Olwisheim appelle les remarques suivantes :

- ***Renforcer les justifications quant à l'envergure des zones de développement au regard du scénario démographique choisi***
- ***Revoir la dimension des reculs par rapport aux cours d'eau.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2013**

La publication le **16 OCT. 2013**

Strasbourg, le **16 OCT. 2013**

Le Président
Jacques BIGOT

