

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 JUIN 2014 À 8 HEURES 30

Région Alsace – salle Koechlin

Présents :

M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Bernard FREUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Alain JUND

1-2014 PLU Melsheim

Description de la demande

La commune de Melsheim, a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU arrêté le 7 mars 2014.

La commune compte 585 habitants en 2009 et fait partie de la communauté de communes du Pays de la Zorn. Elle se situe à environ 5 km de la commune d'Hochfelden.

Le projet de PLU, tel qu'exposé, se structure autour de 5 objectifs :

- **Maîtriser le développement urbain :** il s'agit pour la commune d'encadrer son développement et de l'organiser de façon progressive. Un scénario démographique de 0,8% par an est retenu correspondant à 80 habitants supplémentaires en 15 ans et à la création de 67 logements dont 32 pour le desserrement. Outre le potentiel de renouvellement urbain se situe dans les zones d'extension récentes urbanisées au coup par coup de part et d'autre de la Rue Principale, le projet choisit de laisser une large place à la densification du tissu existant. Ainsi, sur les 4 zones de développement retenues totalisant 3,23 ha (1 zone IAUh de 1,03 ha et 3 zones IIAU de 2,23 ha) 2 zones se situent dans le tissu urbain (Environ 2 ha).

La zone de développement à court terme IAUh est encadrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui prévoient une densité de 20 logements à l'hectare et une part d'environ 25% de logements intermédiaires. Des orientations sur la qualité de l'opération – insertion paysagère, topographie, espaces verts, orientations des constructions...- sont également inscrites.

Les zones IIAU font également l'objet d'OPA en matière de programmation d'ouverture à l'urbanisation :

- Pas de condition délai d'ouverture de la zone IIAU à l'ouest (0,9 ha) mais la réalisation d'un accès suffisant permettant un bouclage de voirie vers la Rue principale reste condition d'urbanisation ;
- Les zones IIAU situées à l'est de la Rue Principale ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à une échéance de 10 ans minimum après approbation du présent PLU.

- **Conforter les activités économiques :** La commune souhaite profiter du réaménagement de la RD 421 pour créer une petite zone d'activités à l'entrée Sud du village. Il s'agit aussi de permettre le développement des activités agricoles tout en encadrant les sorties d'exploitations. Une zone AC3 est prévue en retrait de la RD 421 pour accueillir un point de vente directe de produits issus de productions agricoles locales.
- **Requalifier et structurer le réseau viaire en liaison avec les extensions urbaines et les équipements :** La commune envisage de requalifier et réaménager la traversée du village. Il s'agit aussi de bien intégrer les nouveaux projets dans la structure urbaine existante. La commune envisage la mise en place pour les cyclistes d'une liaison sécurisée entre le centre du village, la RD 421 et le pôle d'équipements sportifs au sud de la RD 421.
- **Assurer la préservation des vergers et de la biodiversité :** il s'agit pour la commune de préserver les éléments de biodiversité liés aux espaces naturels et aux vergers. La commune met également en place les conditions de préservation des corridors existants sur la partie située entre l'autoroute et la RD 421.
- **Prendre en compte les risques naturels de coulées d'eaux boueuses :** l'élaboration du PLU est l'occasion pour la commune de mener une réflexion globale sur les risques de coulées d'eaux boueuses. Les résultats de cette étude sont intégrés dans le PLU : extensions limitées dans certaines zones, inscription d'emplacements réservés pour la réalisation des ouvrages etc.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Au regard du SCOTERS, la commune de Melsheim est une commune dont le développement doit être limité et en rapport avec sa taille. Il s'agit de limiter l'extension des surfaces urbaines en privilégiant la densification et le renouvellement du tissu urbain.

Les objectifs poursuivis par la commune – maîtrise et phasage du développement, limitation des extensions urbaines, optimisation du foncier, garanties sur la qualité des projets urbains – s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS.

On peut toutefois regretter que dans le projet, l'analyse du potentiel de renouvellement urbain se contente de le situer dans les zones d'extension récentes urbanisées au coup par coup de part et d'autre de la Rue Principale. Afin de mieux justifier la taille des zones de développement il aurait été préférable que cette analyse soit plus fine et permette d'identifier quantitativement le potentiel de renouvellement et de densification du tissu urbain.

Concernant l'habitat intermédiaire, le SCOTERS vise, dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra réserver une part significative d'habitat intermédiaire qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements. La rédaction des OPA sur cette question n'est pas précise : « environ 25 % ». On constate la même chose concernant la densité : environ 20 logements sur la zone qui fait 1,03 ha.

Concernant les zones IIAU, le règlement à l'article 2 dispose que :

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du P.L.U
- L'aménagement, la transformation des constructions à usage agricole dans le volume existant à la date de l'approbation du P.L.U.

Le corridor écologique d'échelle régionale inscrit au SCOTERS est bien identifié et traduit dans le projet tout comme l'axe à enjeux environnementaux multiples situé au sud du ban communal.

Concernant l'aménagement des abords de la RD 421 une réflexion pourrait être menée de manière à garantir une certaine cohérence des activités et la qualité des aménagements.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Les objectifs poursuivis par le projet de la commune de Melsheim s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS. Il est demandé que concernant les opérations d'aménagement (création ou réhabilitation) les orientations particulières d'aménagement soient rédigées de façon à ce que le logement intermédiaire représente 25 % des logements (sauf si la zone est uniquement assimilée à une zone de logements collectifs) et que la densité soit de 20 logements à l'hectare.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **24 JUIN 2014**
La publication le **24 JUIN 2014**
Strasbourg, le **24 JUIN 2014**

Le Président
Jacques BIGOT

