



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 18 MARS 2019 À 15 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage

Convocation du 11 mars 2019

**Présents** : Jacques BAUR, Robert HERRMANN, Alain JUND, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Xavier ULRICH

### **08-2019 PLUi arrêté de la communauté de communes du Kochersberg**

La Communauté de Communes du Kochersberg a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, un projet de PLUi arrêté en janvier 2019. Son élaboration a été prescrite par délibération de décembre 2015.

#### **Description de la demande**

Le territoire compte près de 25 000 habitants en 2014 et se situe aux portes de l'Eurométropole. Il compte 23 communes dont le bourg-centre, Truchtersheim, avec 3 049 habitants en 2013.

L'horizon du projet est fixé à 15 ans (2035).

Le projet de PLUi, tel qu'exposé dans le PADD, se structure autour de 7 objectifs :

#### **1. Maîtriser le développement urbain :**

- La **population a doublé** entre 1968 (10 460 habitants) et 2013 (24 552 habitants). Le rythme de croissance démographique tend toutefois à se réduire ces dernières années (RP p. 60). Les objectifs démographiques du PLUi ne sont pas précisés dans le PADD, mais dans le RP (p.456) ou dans les OAP communales qui indiquent un objectif de +5 000 habitants d'ici 2035.
- La **production de logements a été multipliée par 5** entre 1968 (2 680) et 2013 (10 244) – 24 552 habitants en 2016 pour les données les plus récentes reprises dans le PLUi -, avec une production moyenne de 204 logts/an entre 1999 et 2013. Un tiers de cette production s'est concentrée sur les niveaux hauts de l'armature urbaine, à savoir Truchtersheim, Ittenheim et Berstett (RP p. 88)
  - La production de logements sociaux a triplé entre 2008 (39) et 2013 (92), dont la majorité sur le bourg-centre (+ 31 – RP p. 103). Ce type de

logements ne représente toutefois qu'un maximum de 2,5% du parc dans les communes où leur nombre est le plus élevé.

- Les logements collectifs (appartements) ont représenté 50 % de la production de logements entre 2006 et 2010.
- L'offre actuelle, constituée essentiellement de grands logements, est inadaptée à la demande et aux besoins actuels, liés notamment à l'augmentation des ménages sans enfants ou des personnes vivant seules (dessalement). Actuellement on compte 2,27 personnes/foyer (RP p. 80). Le vieillissement croissant va entraîner des besoins de logements spécifiques et adaptés, et pourra potentiellement libérer des logements mobilisables en matière de renouvellement urbain (RP p. 78)
- 43 % des logements sont considérés comme sous-occupés (RP p. 107).
- La part des logements anciens – d'avant 1945 – est faible (17%). Une grande majorité des logements (77%) ont été construits après 1971.
- **La consommation foncière a été multipliée par 2,5** entre 1968 (390,5 ha pour 10 460 habitants) et 2016 (995,9 ha pour 24 552 habitants).
  - 70 à 75 % des logements produits entre 2005 et 2015 l'ont été en intramuros (RP p. 192 – PADD p. 25). Le potentiel de production de logements intramuros est estimé à 1 500 logements (RP p. 492) soit la moitié du total de logements à produire - avec un potentiel d'augmentations des densités au sein du tissu bâti, la mobilisation des logements mutables et des dents creuses. Les OAP reprennent par commune la part de production intramuros : la moitié pour la plupart, sauf Ittenheim (40%), Kuttolsheim (1/3), allant jusqu'à un objectif de production de logement exclusivement en intramuros (Gougenheim, Handschuheim, Hurtigheim, Quatzenheim).
  - La densité de logements reste en moyenne très faible, avec 9,7 logts/an, avec des écarts (13,4 à Ittenheim, 6,2 à Dossenheim-Kochersberg). Les densités projetées dans les extensions sont précisées dans les OAP. Le PADD vise un objectif de densification des zones d'activités (PADD page 26).
- Considérant l'attractivité du territoire situé aux portes de l'Eurométropole, les enjeux de préservation des terres agricoles et la maîtrise de la constructibilité des espaces agricoles sont particulièrement forts (OAP thématiques portant sur la sensibilité paysagère)

Le projet de PLUi limite la consommation foncière pour l'habitat à une enveloppe de 70 ha (IAU et IIAU) contre près de 200 ha inscrits dans les documents d'urbanisme communaux antérieurs (PADD p. 25). A noter que le PLUi (RP p. 456, 489 et 613 ; addition des zones) indique 84 ha de zones AU (à urbaniser) sur 57 sites, en incluant les sites IAU dans l'enveloppe urbaine. La maîtrise foncière par les communes est très faible (seuls 3 ha sur 3 communes).

L'armature urbaine du PLUi reprend le bourg-centre et les bassins de proximité du SCOTERS en faisant évoluer les communes suivantes (PADD p.8, RP p. 452) :

- Handschuheim, considérée comme un village et non pas comme un bassin de proximité malgré sa proximité au TSPO
- identification de « villages structurants » considérés:

- Willgotheim : petit pôle d'équipement et de service en partie ouest, identifié commune « village structurant », au même niveau de l'armature que les bassins de proximité dans la déclinaison du PLUi
- Dingsheim-Pfulgriesheim-Griesheim sur Souffel : petite unité urbaine agglomérée, avec un bon niveau de services et d'équipements, avec une réflexion d'aménagement commune (PADD p.7). Ils sont considérés comme « villages structurants » au même niveau de l'armature que les bassins de proximité dans la déclinaison du PLUi. A noter que le PADD p.9 (orientation « anticiper l'impact du futur COS ») les identifie comme des communes isolées par cet aménagement à venir, avec un enjeu de liaison avec le reste de la communauté de communes, et de consolidation et renforcement de ce tripole.

Les OAP communales précisent les orientations retenues pour l'aménagement des zones d'extension (IAU-IIAU), certaines zones UA (secteurs intramuros, entrées de villes) et les zones d'activités (IAUx).

## **2. Conforter les activités économiques :**

- le PLUi identifie la zone commerciale de Truchtersheim (4ha existants) qui ne permet plus d'extensions, et la zone d'activités de Wiwersheim (12 ha existants) avec une extension de 9 ha, projetée au nord en direction de Truchtersheim ;

L'extension de la zone de Furdenheim (6 ha existants) n'est pas souhaitée compte tenu des difficultés actuelles d'accès et du report de trafic poids lourds dans le village. La zone d'Ittenheim enfin (projet de 10 ha en extension – dont 6 en cours d'aménagement) a été relocalisée à l'ouest du ban communal, exempte de toute contrainte environnementale. Si elle devait être étendue (non prévu dans le cadre du PLUi), cela ne pourrait se faire que sur le ban voisin de Handschuheim, à proximité immédiate d'un arrêt TSPO (RP pages 126-129). Elle permet également d'accueillir du commerce sur 6ha.

- Concernant l'activité agricole : le potentiel agricole du territoire est important et durable en termes de poids économique et social (confère rapport de présentation page 324). L'enjeu du PLUi est de trouver l'équilibre entre protection de l'activité agricole et urbanisation. Une étude a été réalisée par la Chambre d'Agriculture (confère RP pages 279-326) : le renouvellement des générations d'exploitants et la hausse des prix du foncier sont deux difficultés fortes du territoire. En réponse, des pratiques telles que le maraîchage ou l'élevage de volailles de chairs label se développent ainsi que ponctuellement des démarches collectives (des aires de lavage, une zone agricole commune, une unité de méthanisation) ; le PLUi inscrit 8 145 ha en zones A non constructibles (59% du territoire) et 2 384 ha en zones A constructibles (13,5%). Les zones As regroupent l'ensemble des sites sur lesquels il est permis un développement du maraîchage et de l'horticulture compte tenu des droits à construire correspondants (serres autorisées et bâtiments annexes types locaux de vente et de stockage de matériels, etc.). 187 ha sont inscrits en zones As (1,4% du territoire intercommunal) ;

- Concernant le commerce : le PLUi souhaite autoriser un type très large d'activités y compris du commerce sur la zone d'extension de Wiwersheim et préserver (« sauvegarder » selon le PADD page 22) le petit commerce dans les villages ;
- Le tourisme local enfin, constitue une opportunité à consolider, l'entrée du Kochersberg se situant à 15 minutes de la gare centrale de Strasbourg (PADD pages 21 et 23). La Maison du Kochersberg constitue un outil qui devra permettre de déployer la vocation touristique du territoire (RP page 130) susceptible de se développer autour des produits de terroir, gîtes ruraux, fermes pédagogiques et équipements culturels et de loisirs (RP page 450). D'autres projets de vente directe sont identifiés dans le PLUi.

**3. Préserver le cadre de vie des habitants dans un contexte de pression foncière forte liée à la proximité de l'Eurométropole et à son attractivité** en conservant un bon niveau d'équipements et de services, y compris commercial (confère PADD page 22) et accès au numérique<sup>1</sup>, en préservant l'environnement naturel et paysager du territoire (OAP Paysagère) et en optimisant le fonctionnement des équipements scolaires et périscolaires ;

A noter que l'attractivité du territoire entraîne aujourd'hui des contraintes de déplacements, une hausse des prix du foncier (notamment pour les communes les plus proches de la Métropole - développement récent le plus faible après une période faste) et des besoins en équipements qui menacent la qualité de vie (RP p. 61).

**4. Faciliter le recours aux TC, au covoiturage et développer les déplacements doux comme alternative à la voiture :**

Le territoire est traversé par deux flux principaux : un flux majeur est/ouest reliant les communes de Saverne, Wasselonne, Hochfelden et l'Eurométropole et dont la population interne de la Communauté de Communes contribue largement à alimenter ; un flux secondaire nord/sud correspondant à un flux de transit permettant d'éviter notamment la traversée de Strasbourg via l'A35. Le trafic aujourd'hui est congestionné sur la façade est du territoire et un report sur la RD228 est observée en 6 ans (trafic doublé).

Le TSPO sur l'axe RD1004 est une alternative à la voiture satisfaisante, mais toutes les communes de l'intercommunalité ne bénéficient pas d'une desserte directe avec Strasbourg ni du même niveau de cadencement que Ittenheim, Furdenheim ou Handschuheim. Le rapport de présentation identifie l'axe Wiwersheim/Stutzheim-Offenheim/Strasbourg comme prioritaire en matière d'amélioration du trafic des bus. La question de la desserte des communes situées sur les axes RD41 et RD31 est également posée.

Le développement du covoiturage et des modes de transport alternatif à la voiture est un enjeu pour le territoire. Les liaisons cyclables à porter en priorité seront celles bénéficiant aux RPI et aux transports collectifs (intermodalité) confère RP page 153. Le PLUi milite pour le développement d'un parking relais situé aux portes du Kochersberg (ban communal de Dingsheim) de façon à améliorer l'accès des communes de Griesheim sur Souffel, Dingsheim et

---

<sup>1</sup> Le déploiement du haut débit est en cours (en 2016 la moitié des communes de la CC estimaient avoir un débit moyen ou mauvais (Rapport de présentation page 157).

Pfulgriesheim à l'Eurométropole (confère RP page 447).

Une plateforme multimodale est envisagée sur l'extension de la zone d'activités de Wiwersheim.

Enfin, le tracé du COS (Contournement Ouest de Strasbourg) traverse le territoire dans sa partie est.

5. **Prendre en compte les risques naturels de coulées d'eaux boueuses et d'inondation liés à la Souffel et tenir compte du projet de COS dans le choix de développement des communes :** Le PLUi relève les nuisances liées aux infrastructures routières RN4 (acoustiques) et futur COS (nuisances sonores, impacts hydrauliques et environnementaux) ;
6. Le PLUi relève l'enjeu de renforcement des continuités écologiques (mais sans pour autant faire le lien avec le risque inondation) ; Près de la moitié des communes de l'intercommunalité sont concernées par le risque de coulée de boues (référence au risque cartographié par commune). **Assurer la préservation des continuités écologiques :** le rapport de présentation et l'Etat initial de l'Environnement mettent en lumière les atouts, faiblesses, opportunités et menaces pour le territoire en matière environnementale (voir synthèse du RP pages 427-429)
7. **Favoriser la transition énergétique (PADD page 21)** en s'appuyant sur le potentiel en géothermie ; le déploiement du réseau de gaz est également en cours. Le PLUi indique qu'il n'y a pas d'enjeu énergétique dans le parc de logements du territoire (RP p. 101).

#### **Zoom sur le zonage : superficies et caractéristiques majeures** (p. 613 du RP)

- Les zones urbanisées : 1 239 ha (9,02%)
  - Ua : 391 ha
  - Ub : 651 ha
  - Ue : 114 ha
  - Ux : 76 ha
  - Uj : 6 ha
- Les zones à urbaniser : 104 ha (0,76 %)
  - IAU : 60 ha
  - IIAU : 24 ha
  - IAUE : 2,7 ha
  - IAUX : 15 ha (3 zones)
  - IIAUX : 2,8 ha (1 zone)
- Les zones agricoles : 10 716 ha de terres, soit 78% du ban intercommunal (comprenant 4 sous-secteurs de zone)
- Les zones naturelles : 1 676 ha, comprenant des zones relativement fermées et correspondant à des espaces boisés le long des cours d'eau.

#### **Le projet au regard du SCOTERS**

Le SCOTERS vise :

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 18.03.2019

## EN MATIERE D'HABITAT ET DE FONCIER :

- **A répartir les nouveaux logements** sur l'ensemble du territoire de SCoT : Le PADD du SCOTERS prévoit la construction de 4 000 nouveaux logements par an, dont 1 300 répartis sur les 3 intercommunalités hors EMS
- **A assurer une gestion économe de l'espace** : L'enveloppe foncière d'extension urbaine est fixée à environ 740 hectares par période de 6 ans sur l'ensemble du territoire du SCOTERS, que ce soit pour l'habitat, les équipements ou les activités. A ce titre le SCOTERS fixe **des objectifs de densité en fonction de l'armature urbaine** :
  - Commune bourg-centre 30 logements / ha
  - Communes « bassin de proximité » 25 logements / ha
  - Communes dont le développement doit se faire en fonction de leur taille 20 logements / ha
- **A répartir le logement aidé** : Une offre supplémentaire de 800 logements locatifs aidés par an doit être mise en place dans la région de Strasbourg, en tenant compte de l'armature urbaine et de la desserte en transports en commun. Dans les bourgs-centres, la part de logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20 % de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.
- 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 ainsi réserver une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à **l'habitat intermédiaire**. Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.
- **A développer l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
- **A privilégier, à l'extérieur de l'espace métropolitain, la construction dans le bourg centre (Truchtersheim)**. L'objectif du Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS est de faire bénéficier les bourgs centres d'un très bon niveau d'équipements. A cette fin, les communes de Hochfelden, Hoerdt, Gerstheim, Rhinau, Marlenheim et Truchtersheim, qui ont un taux d'équipement inférieur à celui des autres bourgs centres et des pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise, doivent l'améliorer et leurs documents d'urbanisme doivent prévoir une réserve de terrains suffisante pour l'implantation d'équipements et de services supplémentaires.
- **A favoriser le renouvellement urbain** : Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé. Ce développement doit intégrer les équipements, services et espaces publics supports de la vie locale, ainsi que les espaces verts nécessaires au cadre de vie des habitants.
- **A préserver les espaces urbains** : Afin de préserver l'identité des villages et de

certaines quartiers, les documents d'urbanisme peuvent identifier les secteurs représentatifs d'une urbanisation traditionnelle, groupée et dense.

## EN MATIERE D'ACTIVITES ECONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES

:

- A localiser préférentiellement **les sites d'accueil de l'activité économique** : de façon générale, l'emploi doit être largement présent dans le tissu urbain constitué. Lorsque celui-ci est à dominante d'habitat, il ne doit pas exclure l'implantation d'activités et de services. Par ailleurs, l'équipement du territoire s'appuie sur une sélection de sites d'accueil d'activités, traduits dans les documents d'urbanisme sous forme de zones à dominante d'activités à court, moyen ou long terme. Ces sites, sur le territoire de la communauté de communes, sont les zones d'activités existantes, qui doivent être optimisées en priorité (est considérée comme zone d'activités existante au sens de la présente orientation une zone d'activités déjà viabilisée à la date d'approbation du SCOTERS) et un site nouveau de développement économique identifié au SCOTERS (en l'espèce Wiwersheim, page 34 du DOO). Par ailleurs, un petit site à l'échelle de chaque commune peut être admis, en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, dans la stricte mesure où il permet de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale.
- A localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux :
  - Le diagnostic et la stratégie établissent qu'il existe une correspondance entre l'armature commerciale du territoire et la hiérarchie urbaine. Cet équilibre se révèle satisfaisant du point de vue de l'aménagement du territoire. Afin d'en maintenir les conditions, les pôles commerciaux peuvent : se moderniser, dès lors que cet équilibre est maintenu ; s'étendre sans passer dans une catégorie supérieure de la typologie des pôles commerciaux (cf. Tableau des 5 niveaux d'armature commerciale du SCOTERS, page 70-c du rapport de présentation). Toutefois, seuls un accroissement de la population et un développement urbain peuvent permettre ce type d'évolution, dès lors qu'il est de nature à satisfaire de nouveaux besoins de la population et à condition qu'ils soient accompagnés d'une amélioration des conditions de desserte. Ces choix d'organisation du territoire guident l'ensemble des orientations à caractère réglementaire du SCOTERS.
  - dans les *pôles intermédiaires* (Truchtersheim), sont autorisées l'extension ou la création des galeries commerciales, dans la limite d'environ 10% de la surface de vente existante de la grande surface alimentaire à laquelle elle est accolée (à la date de l'approbation de la modification n°3 du SCOTERS) ; la création de tout nouvel ensemble commercial, à condition de ne pas intégrer de commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente afin de ne pas porter atteinte au commerce de proximité des centralités urbaines. Dans tous les cas, la surface de vente maximale pour chaque établissement commercial est limitée à 5 000 m<sup>2</sup>. Les PLU fixent le périmètre des pôles d'aménagement commercial dans un souci de bonne gestion de la ressource foncière. Ces zones font l'objet de prescriptions particulières concernant notamment le stationnement, l'intégration et la qualité tant urbaine qu'architecturale et paysagère. Ces prescriptions sont applicables aux projets de développement commercial, tant en création qu'en extension, particulièrement lorsqu'ils sont situés en entrée de ville.
  - dans les *secteurs hors localisation préférentielle de la fonction commerciale et hors pôles d'aménagement commercial* : Pour répondre aux objectifs de

consommation foncière maîtrisée et de préservation des équilibres territoriaux existants, sont autorisés : les implantations commerciales d'une surface de vente supérieure ou égale à 1 000 m<sup>2</sup> et les extensions des surfaces de vente les conduisant à dépasser le seuil de 1 000 m<sup>2</sup> de vente, si les conditions suivantes sont cumulativement réunies : un projet urbain générant un surcroît de population (correspondant à titre indicatif à environ 3 000 habitants) ; une implantation commerciale en continuité du tissu urbain existant, s'accompagnant d'une amélioration de la desserte, notamment sous la forme d'un accès par transport en commun, et répondant à des conditions de qualité architecturale, paysagère et environnementale.

- Concernant le commerce isolé : La création ou le développement des commerces ou ensembles commerciaux isolés, qui ne sont pas rattachés à des centralités urbaines, ni situés dans des pôles d'aménagement commercial, ne sont pas autorisés au-delà de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**A préserver les terres les plus fertiles et soutenir leur vocation** : Les terres fertiles identifiées en jaune sur la carte « Les vocations agricoles à affirmer » du DOO (page 19) constituent une richesse patrimoniale. Les extensions urbaines y sont autorisées uniquement lorsqu'elles permettent de répondre à l'une au moins des orientations suivantes

- Implanter les **grands équipements de loisirs** à l'intérieur des pôles urbains.

#### **EN MATIERE DE MOBILITE :**

- **A organiser la desserte de tous les pôles urbains par les transports en commun, comprenant les bourgs centres.**

**A limiter l'usage de la voiture pour les déplacements domicile-travail** : Dans les secteurs autres que ceux de l'agglomération strasbourgeoise, la création d'activités (zones d'activités) visera à être accompagnée d'une valorisation des modes de déplacements autres que la voiture individuelle. A titre d'exemple, celle-ci peut prendre les formes suivantes :

- faciliter les accès et les parkings sécurisés pour les deux-roues ;
- mettre en place des plans de mobilité d'entreprise ;
- inciter au co-voiturage, au transport à la demande, ...

- Un contournement autoroutier, le **Grand contournement ouest (GCO)**, dont toutes les variantes envisageables devront préalablement faire l'objet d'un examen approfondi, a pour objectif de rendre plus facilement compatible l'écoulement du trafic de transit avec les déplacements automobiles au sein de la région de Strasbourg. Le GCO sera conçu de manière à améliorer la desserte du territoire de la région de Strasbourg depuis les pôles régionaux, nationaux et internationaux, ainsi que la liaison entre les bourgs centres.

#### **EN MATIERE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTE ET D'AMENAGEMENT DURABLE**

:

**A préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples :**

Les zones naturelles, identifiées en vert clair sur la carte « Espaces et sites naturels à préserver et à protéger », constituent des continuités écologiques importantes auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable.



- Dans les **zones humides remarquables** sont interdits les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux (DOO p 15 et 16).
- **Au sein des corridors écologiques**, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes :
  - En milieu agricole, ces continuités naturelles et liaisons vertes doivent avoir un minimum d'environ 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite ponctuellement lors de la traversée d'infrastructures.
  - En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
- Maintenir les zones « tampon » : Des coupures d'urbanisation significatives doivent être maintenues entre les parties urbanisées des communes voisines, et plus particulièrement celles de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise. Ces coupures pourront être gérées par exemple comme espaces agricoles, ludiques ou sportifs. Elles sont précisées au rapport de présentation du SCOTERS (page 299). Les lisières des massifs forestiers doivent être protégées par des servitudes de recul inconstructibles ou par l'instauration de zones « tampon » non urbanisables. Ces zones doivent avoir des fonctions agricoles ou récréatives compatibles avec leur rôle écologique de lisière.
- A protéger les **paysages remarquables** :
  - Les communes de Dingsheim et Griesheim sur Souffel sont concernées par les lignes de crêtes identifiées au SCOTERS (page 41 du DOO)
  - Les **bâtiments agricoles et habitations des exploitants doivent être insérés harmonieusement dans le paysage**. En outre, les gîtes ruraux doivent être implantés à proximité des exploitations agricoles.

A prévenir les **risques pour la santé publique** en matière de qualité de l'air et de l'eau, de nuisances sonores et de traitement des déchets : suivi environnemental permettant d'évaluer le niveau d'exposition des populations aux polluants atmosphériques et son évolution au cours du temps. Dans toutes les opérations d'urbanisme, des espaces publics doivent être agencés de manière à rendre les cheminements piétonniers et les circulations douces (modes de déplacements non motorisés) aussi directs et aisés que possible.

**A anticiper la création de nouveaux captages pour l'eau potable** : La création de nouveaux captages d'eau potable doit permettre la sécurisation de l'alimentation en eau potable dans la région de Strasbourg. Il s'agit notamment sur le territoire de la Communauté de Communes du site potentiel de captages d'eau potable « forage du Welpelacker » à Pfulgriesheim.

Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher) qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin

d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales.

### **L'analyse au regard du SCOTERS**

#### **EN MATIERE D'HABITAT ET DE FONCIER :**

Le PLUi reprend les objectifs démographiques du SCOTERS, de 0,8%, mais uniquement pour les villages (PADD p. 8, RP p. 45). Il parle plutôt de 1,1% (RP p. 456), ce qui est élevé notamment au regard des chiffres récents (0,47% pour le SCOTERS).

Les objectifs du SCOTERS sont traduits dans le PADD (p. 19 et 25) sans toutefois préciser les orientations chiffrées :

- La production de logements intermédiaires et collectifs : les rares OAP précisant les objectifs de mixité indiquent 25% de logements intermédiaires et collectifs (indiqué par exemple à Schnersheim ou Stutzheim), là où le SCOTERS cible 25% d'habitat intermédiaires pour toutes les communes en les distinguant des logements collectifs
- La production de logements aidés dans le bourg centre (renvoi au SCOTERS sur ce point)
- la densité est évoquée à plusieurs reprises dans le PADD, qui parle de « densité cible par opération pour certaines zones » (p.25) ou de « formes urbaines plus denses (p. 10). Elle n'est détaillée qu'en p. 452 du RP, en reprenant les objectifs du SCOTERS. Pour Truchtersheim, bourg centre, les extensions devront bien respecter une densité moyenne de 30 logts/an.

L'équilibre entre la production de logements en extension et intramuros (50/50) est précisée par commune dans les OAP et p. 493 du RP.

Le PLUi met en avant une approche globale, en matière de densification et de répartition de la production de logements entre les extensions et les localisations intramuros notamment en dents creuses. Le travail a été réalisé finement, en prenant en compte les évolutions récentes et les possibilités communales (efforts intramuros, hausse forte de population comme à Hurtigheim, encadrement de la densification, modulation en fonction de la localisation dans la commune). Les objectifs de densité sont systématiquement relevés, et conforme au SCOTERS. Quelques exceptions sont à relever : densité minimale et maximale à Hurtigheim, non précisé ou en deçà des objectifs à Pfulgriesheim, supérieure aux objectifs du SCOTERS et du PLUi à Stutzheim (40 logts/ha – OAP p. 260).

Le SCOTERS prend note de l'armature retenue par le PLUi. Le tripôle Dingsheim-Pfulgriesheim-Griesheim sur Souffel a saisi le syndicat mixte, par courrier réceptionné le 17 mai 2018, pour reconsidérer son niveau dans l'armature du SCOTERS. Ces éléments seront pris en considération et traités dans le cadre de la révision du SCOTERS en cours.

## **EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE :**

### **Concernant les zones d'activités économiques :**

Le Kochersberg souhaite privilégier l'implantation des zones d'activités (« principales » p. 23 du PADD ou « structurantes » p. 9 du PADD) dans le bourg centre ou dans les bassins de proximité (Ittenheim, Furdenheim et Wiwersheim – hormis Stutzheim-Offenheim) le long des axes de circulation structurants, en y ajoutant les villages structurants. Il identifie également un « pôle de développement économique de niveau territorial entre Wiwersheim et Truchtersheim (PADD p. 23). Or, le SCOTERS flèche Wiwersheim pour l'accueil d'un site de développement économique et Truchtersheim comme pôle intermédiaire commercial.

Le projet de PLUi ne distingue pas nettement les activités économiques de type artisanat-tertiaire-entreprises d'un équipement de type commercial. La partie Exposé des choix retenus dans le rapport de présentation identifie Wiwersheim comme commune d'accueil du site de développement économique intercommunal (confère RP page 466) conformément aux orientations du SCOTERS. Ce site de 9,2 ha devrait comprendre une gare routière et une aire de covoiturage pour permettre l'implantation et le développement d'entreprises et favoriser l'emploi local. Le PADD précise le projet du PLUi qui vise à permettre un équipement commercial à Wiwersheim. La rédaction du règlement sur cette question semble contradictoire, puisqu'elle permet au site une vocation commerciale sur 9 ha (confère règlement zone UXa) et plus largement tout type d'activités y compris cinéma, restauration, commerce de gros et de détail, hébergement hôtelier, artisanat, équipements d'intérêt public, industrie, entrepôt, bureaux et centre de congrès. Or, le SCOTERS identifie le bourg centre, Truchtersheim, comme pôle intermédiaire pour l'accueil de commerce. L'OAP pour ce secteur prévoit des espaces verts de transition avec les espaces agricoles, sur les franges est et ouest (confère OAP pages 313-317). Le règlement autorise le commerce au sein de la zone d'Ittenheim, afin de permettre une activité de vente liée à une entreprise existante. Le reste du site est occupé par des activités non commerciales.

Les deux autres sites économiques à Kuttolsheim (3,6 ha en IAUX) et à Griesheim sur Souffel (2,6 ha en IAUX mutualisés aux 3 communes du SIVOM de la Souffel) s'inscrivent globalement dans les orientations du SCOTERS. Le site de Kuttolsheim, en lien avec une entreprise existante, est néanmoins excentré, au bout d'un chemin d'exploitation séparé d'une zone Agricole non constructible. Un autre site à Furdenheim (1,3 ha) est identifié (zone 1AUXb). Un site de IIAUXb est inscrit à Truchtersheim au sud vers Wiwersheim (5,8 ha).

### **Concernant l'activité agricole :**

La localisation des exploitations agricoles constitue un enjeu majeur sur le plan paysager, fonctionnel et des nuisances. La localisation des nouveaux secteurs constructibles vise à tenir compte des expériences passées en matière de conflit d'usage (proximité des élevages de taille importante, intégration paysagère). Les zones Ac (constructibles) sont globalement éloignées des centres villages.

Un secteur pour accueillir du maraîchage est notamment fléché à Schnersheim - Kleinfrankenheim.

L'objectif de maintien des ceintures de vergers (confère RP page 440) est globalement bien repris dans le règlement graphique et se traduit par l'inscription de EBC (espaces boisés classés), Plantations de type A, B et C<sup>2</sup> et en secteurs Uj.

Le PLUi ménage des zones agricoles constructibles pour ne pas entraver les initiatives agricoles. L'OAP thématique portant sur la sensibilité paysagère permet d'accompagner cette démarche en identifiant les points hauts (butes) les coupures vertes entre village à maintenir, les points sensibles en entrée de village à soigner et les espaces de repère visuel.

Les coupures vertes à maintenir entre les villages correspondent globalement aux sept coupures d'urbanisation identifiées au SCOTERS :

- Wiwersheim – Truchtersheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression fort)
- Wiwersheim – Stutzheim-Offenheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression faible)
- Furdenheim – Quatzenheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression moyen)
- Quatzenheim – Dossenheim (coupure à enjeu écologique – niveau de pression faible)
- Quatzenheim - Hurtigheim (coupure à enjeu paysager – niveau de pression moyen)
- Schnersheim – Kleinfrankenheim (coupure à enjeu écologique – niveau de pression moyen)

Ces coupures sont globalement bien préservées dans le projet de PLUi (inscrites en zones agricoles non constructibles Aa ou en zone Naturelle N et presque toutes identifiées dans l'OAP paysagère). Une attention particulière sera à donner à toutes constructions agricoles en zone Ac au nord de Quatzenheim, et en zone Ac et Ab sur les bans de Hurtigheim et Quatzenheim aux abords de la RD228 ; ainsi qu'aux serres autorisées en zone As en limite du ban de Stutzheim-Offenheim vers Wiwersheim.

#### **EN MATIERE DE STRATEGIE « MOBILITE » :**

Le PLUi identifie Wiwersheim comme point central pour accueillir une plateforme multimodale ou pôle d'échange multimodal en lien avec le réseau de transport en commun, comprenant une gare routière et un parking relais.

4 200 places de stationnements et 100 places PMR sont identifiées au rapport de présentation (page 149). Les reconversions de fermes en logements ont pu générer une sur-occupation du stationnement sur voie. Elles nécessiteront à l'avenir une attention renforcée.

Deux aires de covoiturage sont inscrites sur les bans de Dingsheim et Stutzheim ; de nombreuses aires de parkings sont également prévues sur plusieurs communes (dont Ittenheim, Furdenheim, Hurtigheim, Schnersheim, Durningen, Dingsheim) (confère la liste des emplacements réservés).

Des liaisons cyclables, piétonnes et voies vertes sont inscrites au PLUi (plusieurs emplacements réservés dans 5 communes) ; un circuit de promenade autour du village est

---

<sup>2</sup> Plantations type A : ripisylves et ensemble arboré ; plantations type B : alignement d'arbres ; protection type C : haies et boisements.

prévu à Wintzenheim.

Un principe de réserve de 1 600 mètres de couloirs de bus supplémentaires le long de la RD31 et de la RD41 en amont des 2 carrefours giratoires les plus chargés en trafic est repris dans le projet de PLUi (confère page 142 du RP et dans le règlement graphique, Plan de Stutzheim au 2000ème et liste des emplacements réservés).

#### **EN MATIERE DE QUALITE DES AMENAGEMENTS :**

Les OAP favorisent dans la majorité des cas la préservation des plantations existantes, les cheminements doux et des espaces publics de qualité. Certaines vont plus loin en s'intéressant à l'implantation des constructions favorisant les apports solaires et la réduction des besoins énergétiques, au traitement des eaux pluviales par infiltration et réseaux de noues de stockage (Ittenheim) plutôt que pompes de relevage et réseaux de collecte.

Les OAP communales ne sont pas toutes au même niveau de détail. Les objectifs du PLUi en matière d'habitat (mixité, logements aidés) sont rarement repris. C'est dommage notamment sur des zones de grandes surfaces (5,3 ha à Ittenheim, 2,6 et 5,5 ha à Truchtersheim). L'OAP de la zone d'activités de Wiwersheim ne détaille pas non plus son aménagement, hormis la localisation du pôle d'échange multimodal, sans indication de surfaces. La zone humide de Kuttolsheim n'est pas reprise sur le schéma d'aménagement. Enfin, certaines OAP détaillent une programmation dans le temps, soit en tranches, soit à plus long terme (après 2025 à Hurtigheim). Le lien avec les arrêts de transport en commun est rare.

#### **EN MATIERE D'ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX :**

Le PLUi reprend bien les différentes problématiques en matière de trame verte et bleue, risques inondation, coulées d'eaux boueuses et biodiversité.

Cinq communes ont inscrit dans le document d'urbanisme des travaux d'aménagement limitant le risque de coulées d'eaux boueuses, sous forme d'emplacements réservés (Truchtersheim, Ittenheim, Quatzenheim, Gougenheim et Wintzenheim).

Et toutes les communes contribuent de façon globale au renforcement des corridors écologiques et trame verte (par des espaces boisés classés et, plantations de type A, B et C). Par exemple la commune de Pfulgriesheim prévoit des espaces boisés classés aux différentes entrées du village (au nord, au sud et à l'ouest).

Les cours d'eau ont été traités différemment d'une commune à l'autre en termes de préservation des berges de toute urbanisation (le SCOTERS demande un recul de 15 mètres en milieu urbain et 30 mètres en milieu rural afin de préserver leur fonctionnalité et « services rendus <sup>3</sup>» au territoire) : classement en zone N, inscription d'EBC, de plantations de type A, marges de recul (Furdenheim partiellement). Si le SCOTERS n'impose pas la méthode, il demande néanmoins que cet objectif soit garanti. Le règlement précise un retrait minimum de 6 mètres de la limite d'emprises des cours d'eau et de 8 mètres de la

---

<sup>3</sup> Les « services rendus » d'un cours d'eau au territoire : capacité de lutter contre les inondations (par la rétention des excès d'eau), rafraîchissement et épuration des eaux de surface et des eaux souterraines, support aux migrations des espèces animales et végétales, réduction des pressions de plus en plus fortes sur les écosystèmes, rôle paysager, etc.

limite d'emprise de la Souffel et du Rohrbach. Dans les 3 OAP concernées par la proximité d'un cours d'eau, on distingue également le traitement des abords de cours d'eau :

- L'OAP de Hurtigheim ne reprend que partiellement les retraits liés à la proximité du cours d'eau,
- L'OAP de Dingsheim est beaucoup plus précise et ambitieuse : aucune construction autorisée à moins de 10 mètres de la Souffel
- L'OAP de Neugartheim également (coulée verte de 15 mètres depuis les berges de l'Osterbach)
- L'OAP de Griesheim sur Souffel prévoit une coulée verte le long du Musaubach, sans chiffrer de recul par rapport aux berges.

Considérant la majoration des retraits aux abords des deux principaux cours d'eau, le projet de PLUi s'inscrit dans l'orientation du SCOTERS dans un rapport de compatibilité. Dommage que ces dispositions ne soient pas reprises pour les autres cours d'eau : l'expérience montre que plus un corridor écologique est large, riche et continu, plus les espèces qui le fréquentent sont nombreuses (en population autant qu'en diversité).

L'OAP crête permet une bonne lisibilité de cet enjeu paysager. Les lignes de niveaux sont reprises dans le règlement graphique et permet de mettre en rapport les extensions urbaines projetées même si le repérage des cotes de niveaux n'est pas toujours aisé. En revanche l'OAP ne concerne pas les extensions des exploitations agricoles existantes déjà implantées en ligne de crête (OAP page 14). Ce manque gagnerait à être corrigé.

Par ailleurs l'OAP ne fait pas le lien avec l'orientation du SCOTERS de préservation des lignes de crêtes (DOO page 40) qui concerne plusieurs communes du territoire : Kuttolsheim, Wintzenheim, Willgotheim, Durningen, Gougenheim, Ittlenheim Neugartheim, Kienheim, Dingsheim et Griesheim sur Souffel. Le repérage des cotes de niveaux n'étant pas toujours aisé (exemple pour Kienheim) et pour une parfaite lisibilité des enjeux par les aménageurs et porteurs de projet, il serait nécessaire de mentionner dans les OAP l'enjeu de préservation des lignes de crêtes dans un rapport de compatibilité avec le SCOTERS. Par ailleurs le règlement du PLUi ne module pas les hauteurs des constructions situées sur les pentes des coteaux de façon à ce qu'elles ne dépassent pas visuellement la ligne de crêtes vue de la plaine. Cet enjeu de préservation des lignes de crêtes est d'autant plus fort compte tenu de la volonté de l'intercommunalité de développer la vocation touristique du territoire »

L'OAP « sensibilité paysagère » mentionnée ci-dessus permet d'identifier clairement les entrées de villes en tension d'un point de vue paysager. Les enjeux ainsi mieux identifiés ont trouvé échos dans le document d'urbanisme (plantations à l'entrée de ville côté est de Furdenheim dans le règlement graphique et aménagements paysagers à l'entrée est de Hurtigheim dans l'OAP secteur 3).

Dommage que tous les secteurs sensibles en entrée de ville n'aient pas été traités de la même façon (Ittenheim, entrée Ouest de Furdenheim).

Les enjeux de coupure verte du PLUi (OAP sensibilité paysagère) sont globalement bien reprises dans le règlement graphique (traduit en classement Aa non constructible essentiellement), moins sur certains secteurs (Extension entre Wiwersheim et Behlenheim).

*Le bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

*Décide de faire part de l'avis suivant :*

***Le territoire de la communauté de communes du Kochersberg est attractif, du fait notamment de sa proximité avec l'Eurométropole. Les objectifs poursuivis par le projet de la communauté de communes s'inscrivent de façon globale dans les objectifs du SCOTERS en termes de stratégie mobilité, de préservation des corridors secs et humides, de développement maîtrisé de l'habitat, ou encore de conservation des espaces agricoles et de prise en compte des enjeux paysagers.***

***La réflexion engagée par les élus locaux présente une approche globale des enjeux du territoire, et trouve un équilibre entre les particularités locales et l'ambition intercommunale.***

***Le SCOTERS prend acte de l'armature urbaine retenue par le PLUi. Ces éléments seront pris en considération et traités dans le cadre de la révision du SCOTERS en cours.***

***Néanmoins au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur, le projet de PLUi arrêté de la communauté de communes du Kochersberg appelle les remarques suivantes :***

- ***Le PADD et le règlement du PLUi visent un développement incluant du commerce (mais aussi de l'hébergement hôtelier ou encore un cinéma), sur le site d'extension de la zone d'activités de Wiwersheim, ce qui n'est pas reconnu par le SCOTERS aujourd'hui.***

***Plus largement, les orientations du PADD ne reprennent pas les armatures économiques et commerciales du SCOTERS en vigueur.***

- ***Les objectifs chiffrés en matière d'habitat et de foncier sont à clarifier : objectifs de mixité et de logements sociaux à reprendre dans les OAP, objectifs démographiques.***
- ***L'OAP « crête », essentiellement écrite pour accompagner le classement de zones agricoles constructibles, permet une bonne lisibilité des enjeux paysagers mais devraient également concerner les extensions des bâtiments agricoles déjà litigieux et faire le lien avec les zones d'extension habitat. Le règlement écrit gagnerait à édicter des règles de hauteurs de toutes les constructions susceptibles d'impacter les lignes de crête (bâtiments à vocation d'habitat et agricoles, existants et neufs) et ce, de façon à éviter qu'elles ne nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement la ligne de crête vue de la plaine.***
- ***Le forage de Pfulgiesheim identifié par le SCOTERS n'est pas repris dans le projet de PLUi.***

A noter, sur la forme du document :

- Le SCOTERS réunit 104 communes (et non 138, Rapport de présentation page 40)
- Le DOO (Document d'Orientation et d'Objectifs) remplace les DOG (Document d'Orientation Générale) dans les SCoT (RP p. 41)
- Le 3<sup>ème</sup> point de l'orientation I. 2. 1 (p. 10) du PADD est incomplet «... aux objectifs du S ... »

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 18.03.2019

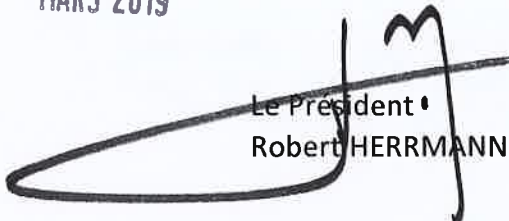
- L'évaluation environnementale du PLUi prend en compte le rapport de compatibilité avec le SRADDET, par anticipation, mais pas le SCOTERS (pages 635-642 du rapport de présentation)
- Les intercommunalités de 20 000 habitants ont dans l'obligation de s'engager dans une stratégie climat énergie (élaboration d'un PCAE), non pas uniquement celles de plus de 50 000 habitants (RP p. 638), conformément à la loi de transition énergétique pour la croissance verte (article [L.229-26](#) du code de l'environnement).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 25 MARS 2019

La publication le 25 MARS 2019

Strasbourg, le 25 MARS 2019

  
Le Président •  
Robert HERRMANN

