



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 17 OCTOBRE 2019 À 11 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage  
Convocation du 8 octobre 2019

**Présents** : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

### **17-2019 PLU arrêté d'Obenheim**

La commune d'Obenheim a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté le 23 juillet 2019.

#### **Description du projet**

L'horizon du projet de PLU est fixé à 2035.

La commune d'Obenheim fait partie de la communauté de communes du Canton d'Erstein, et se situe à 30 km au sud de Strasbourg, dans la plaine du Rhin (secteur du Ried).

Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune « village », dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

Le PADD s'articule autour de 4 chapitres reprenant 12 orientations générales<sup>3</sup>.

La commune compte 1405 habitants (Insee 2015) et projette d'accueillir environ 190 habitants d'ici 2035. Ce scénario démographique se fonde sur une croissance démographique modérée de 0,6% par an entre 2015 et 2035 (scénario « tendance communale »). A noter que l'indice de jeunesse est élevé à Obenheim, qui compte 41% de ménages « couples avec enfants ». La taille moyenne des ménages est de 2,59 personnes (2015).

585 logements sont aujourd'hui recensés, dont 84% de maisons individuelles. Le taux de vacance est de 6,7% soit 23 logts.

La commune envisage de produire 130 logements à l'horizon 2035 dont 110 dans le cadre du renouvellement urbain (85%) et 20 en extension sur 0,9 ha (zone IAU). 45 logements sont déjà programmés d'ici 2020 (opération « Kleinfeld »). La zone IAU fait l'objet d'une OAP qui inscrit 25 % d'habitat intermédiaire, une recherche de densité minimale de 20 logts/ha, une mise en œuvre après 2022 et des orientations qualitatives : conception bioclimatique des constructions, transition

---

<sup>3</sup> favoriser un aménagement raisonné, organiser le développement urbain, maintenir les équipements, conforter une offre en habitat, assurer le développement économique et des loisirs, pérenniser et développer les atouts du paysage urbain et naturel, protéger les espaces naturels agricoles et forestiers majeurs, promouvoir les continuités écologiques, diversifier les modes de déplacement, développer les réseaux d'énergie, développer les communications numériques, modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain.

végétale avec les constructions existantes (5m, arbustes et arbres d'essences locales diversifiées), connexion du lotissement avec les déplacements doux situés à proximité (arrêt d'autocar à 400m). Cette zone d'extension, proche du centre ancien et de ses équipements, se greffe aux secteurs à vocation résidentielle voisins.

La commune est desservie par la ligne de bus 270 (Diebolsheim-Illkirch Baggersee) – 2 arrêts dans le village. Elle est située sur le réseau routier structurant de niveau départemental, mais à l'écart du réseau ferré (la gare la plus proche est celle de Benfeld à 10 km). Une piste cyclable est présente le long du canal du Rhône au Rhin à l'ouest du ban communal.

77% des actifs travaillent en dehors de la commune.

Obenheim compte 10 exploitations agricoles, dont un élevage, un centre équestre et 2 maraichers. Le projet de PLU est ajusté au plus près des besoins des exploitants (zones constructibles restreintes).

Obenheim compte 3 petits secteurs d'activités en partie Est de l'espace urbanisé, centrés sur les entreprises locales. Une seule présente encore des disponibilités foncières. Le projet de PLU prévoit d'en déclasser une partie (8,5 ha) pour la réaffecter à une zone de loisir, afin d'accompagner un changement de destination déjà engagé. En effet, la commune souhaite valoriser le site de l'ancienne gravière afin d'y permettre le développement d'une activité de loisir (hébergement touristique). Ce secteur, fait l'objet d'une OAP incluant la ZA voisine et des bâtiments industriels en cours de reconversion (salle de mariage, hall d'exposition/musée, petit théâtre avec restauration). L'OAP Elle vise notamment à préserver et valoriser les espaces naturels présents sur le site. Un projet de bande cyclable, reliant le village, borde le projet en partie nord.

La commune accueille peu de services de proximité, présents pour l'essentiel sur les communes voisines de Boofzheim, Gerstheim ou Rhinau avec lesquelles Obenheim fonctionne de manière complémentaire (scolaire, petite enfance, commerces, etc.). Aucun nouvel équipement ou service n'est prévu.

A noter que des jardins familiaux sont identifiés en UE, en cœur de village, afin d'être pérennisés.

Les enjeux environnementaux se concentrent sur les milieux humides liés au milieu rhénan et aux cours d'eau (deux sites Natura 2000 à l'ouest et au sud du ban communal ainsi que des zones humides en zone agricole et boisée à l'ouest du canal). Ces secteurs, hors espaces urbanisés, bénéficient d'un classement en zone N ou A. Des secteurs de vergers sont également identifiés et protégés (classement NV).

La commune est sujette au risque inondation par crue (proximité de l'III, à l'ouest), sans impact sur la zone urbanisée, et par le risque de remontée de nappe (risque qualifié de faible au niveau des espaces bâtis).

Le rapport de présentation présente la production d'énergie renouvelable actuelle sur la commune (p. 260). Le PLU (PADD, règlement) encourage leur développement.

La gestion des déchets est assurée par le SMICTOM d'Alsace Centrale (Scherwiller) et l'eau par le SDEA. Des canalisations de gaz traversent le territoire. Le nord de la zone urbaine se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable de Gestheim.

Le PLU ne comprend aucun emplacement réservé (pas de besoin a priori).

#### Surfaces des zones du PLU

Zone urbanisée U	96 ha (12%)
<i>dont 16 ha en UL1 (projet de zone de loisirs) et 7 ha en Ux</i>	
Zone à urbaniser AU	0,95 ha (0,1%)
Zone agricole A	520 ha (65%)
Zone naturelle N	184 ha (23%)

### Le projet au regard du SCOTERS

Au regard du SCOTERS, Obenheim est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille.

Le PLU s'inscrit dans un objectif de croissance démographique de 0,6%, compatible avec le SCOTERS en vigueur.

Le projet de PLU vise une production de 130 logements d'ici 2035, dont 20 en extension (IAU) après 2022 en plus de 45 logements déjà programmés d'ici 2020. La zone IAU inscrite sur 0,9 ha fait l'objet d'une OAP qui prévoit 25 % d'habitat intermédiaire et la création de 18 logements. Ceci répond aux orientations du SCOTERS en matière d'habitat.

A noter que l'OAP vise également 20 % de logements locatifs.

En matière de développement économique, la commune souhaite maintenir une enveloppe de l'ordre de 2 ha en continuité des zones urbanisées pour répondre aux besoins de desserrement (PADD). Ceci est conforme à l'orientation du SCOTERS qui admet un petit site (3 à 5 ha) à l'échelle de chaque commune, 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.

En matière de mobilité, le PLU encourage les modes doux (exemple : stationnements vélos en zone U) et l'usage de la ligne autocar existante. Il soutient également la liaison Piémont des Vosges-région de Lahr, inscrite au SCOTERS.

D'un point de vue environnemental, la commune tient une place importante dans la trame verte et bleue du territoire. Une zone écologique et paysagère sensible ainsi qu'un corridor régional à restaurer inscrits dans le SCOTERS (DOO page 14) sont présents en partie ouest du ban communal, ainsi qu'un massif forestier à préserver en partie sud.

Le PLU de d'Obenheim reprend bien l'ensemble des enjeux paysagers et environnementaux identifiés par le SCOTERS : forêt, trame verte et bleue, corridor écologique, zones humides remarquables, ripisylve, boisements/vergers à l'intérieur du village et sur les franges, etc. Ces espaces font l'objet d'un classement en zone N qui n'admet qu'une très faible constructibilité.

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 règlement du PLU prévoit un recul de 6m par rapport aux berges quel que soit le zonage, ce qui est en retrait par rapport aux orientations du SCOTERS en la matière. Seul le canal du Rhône au Rhin présente une marge de recul de 30m.

Par ailleurs, le règlement du PLU vise pour toutes les zones à envisager toutes les dispositions pour limiter l'imperméabilité des sols.

Une OAP thématique encadre le projet de loisir localisé à l'Est de l'enveloppe urbaine. Ce projet vise la valorisation de la gravière existante et l'implantation d'hébergements touristiques de type chalets ainsi que la restructuration de bâtiments existants. L'OAP identifie les espaces naturels à valoriser, le plan d'eau à maintenir et les espaces de nidification à préserver, mais n'encadre pas la constructibilité du site et est en retrait concernant l'aménagement paysager global. Une piste cyclable relie le site au village, et l'AOP identifie un secteur de stationnement au nord-est. Toutefois, l'aspect « nouveaux flux » que ce site potentiellement conséquent, de 8,5 ha est susceptible de générer n'est par ailleurs pas traité dans le PLU.

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 17.10.2019

Enfin, le recours aux énergies renouvelables est encouragé dans le PLU.

*Le bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité  
Décide de faire part de l'avis suivant :*

**Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté d'Obenheim appelle les remarques suivantes :**

- **Le PLU doit garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau, de 30 mètres en secteur agricole et de 15 mètres en secteur urbain, hors largeur du cours d'eau.**
- *Le projet à vocation de loisir (zone UL1) contribuera à requalifier le site de la gravière ; il devra s'inscrire en cohérence avec le fonctionnement de la commune et du territoire, en termes d'équipements et de flux qu'il est susceptible de générer ;*

*Par ailleurs, dans l'objectif d'un développement qualitatif et harmonieux de l'ensemble de la zone, la vocation des espaces non affectés au parc de loisir, ni à la zone d'activités (surface intermédiaire estimée à 8 ha) ainsi que les objectifs de végétalisation pourraient être précisés, en zone UL1 (OAP aujourd'hui en retrait sur cet aspect).*

*Enfin, le plan des servitudes d'utilité publique indique une ligne électrique impactant potentiellement le projet de loisir à reprendre dans l'OAP ;*

- *L'OAP relative à la zone IAU parle de « surface nette » (hors voirie et espaces publics), alors que le SCOTERS raisonne en surface totale.*

*A noter par ailleurs les ajustements suivants à apporter aux documents :*

- *Les objectifs chiffrés de modération de la consommation foncière sont à préciser (RP p. 45 à 49 ; p. 211 à 212) ;*
- *Préciser le lien PLU-SCoT-SRADDET en p. 52 du RP : le PLU doit être compatible avec le SCoT qui lui doit être compatible avec les règles du SRADDET et prendre en compte ses objectifs (comme indiqué sur le schéma).*

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le 24 OCT. 2019**

**La publication le 24 OCT. 2019**

**Strasbourg, le 24 OCT. 2019**



*[Signature]*  
Le Président  
Robert HERRMANN