



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL

DU 1^{ER} AVRIL 2025 À 14H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle des commissions A

Convocation du 26 mars 2025

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL*, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

* présent en visioconférence

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL

1.2025 Modification n°2 du PLUi 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 modification n°2 de son PLUi.

Description de la demande

Le territoire compte près de 26 500 habitants en 2020 et se situe aux portes de l'Eurométropole. Il compte 33 villages (23 communes) dont le bourg-centre, Truchtersheim.

Le PLUi a été approuvé en novembre 2019 et modifié une première fois en juin 2022.

La présente modification compte 100 points impactant l'ensemble des communes membres.

1. PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE : POINTS 1 À 6

Les modifications portent sur l'ajout ou la modification :

- d'éléments du patrimoine bâti à préserver pour les communes déjà dotées de « plans de patrimoine » à Berstett, Furdenheim et Ittenheim ;
- d'espaces plantés à conserver ou à créer, identifiés comme structurants de l'armature écologique à Durningen et Gougenheim.

2. PROJETS URBAINS SUR DES SITES À ENJEUX : POINTS 7 À 30

La majorité des points de modification portent sur :

- l'évolution d'emplacements réservés (ER), de zonages et/ou d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) et l'ajout ou la modification de projets au sein du tissu bâti.

Les communes concernées sont : Berstett (points 8, 9 et 10), Furdenheim (point 12), Gougenheim (point 14), Kienheim (point 15), Kuttolsheim (point 17, réalisation d'un verger pédagogique ou d'un espace vert paysager attenant la liaison douce déjà prévue), Quatzenheim (point 21, erreur de limitation de zones), Schnersheim (point 22), Truchtersheim (points 25 à 28), Willgottheim (point 29) et Wiwersheim (point 30, déplacement du projet de cimetière en lieu et place d'une partie de la zone IAU ainsi réduite de 0,4 ha).

- l'évolution du phasage d'urbanisation à Furdenheim (point 13) de façon à mieux « absorber » la population nouvelle en termes d'équipements ;
- l'ouverture à l'urbanisation de zones "2AU" reclassées en zones "1AU", à :
 - o Berstett (point 7) : zone de 3,7 ha dans le prolongement de la zone 1AU (permis d'aménager déposé). 75 logements seraient envisagés (20 logements/ha) en 2 tranches minimum qui devront être espacées de 3 années au moins (la première tranche ne pourra pas intervenir avant 2029-2030) ;
 - o Kuttolsheim (point 16) : zone de 1 ha localisée en extension sur laquelle 25-30 logements seraient envisagés ;
 - o Neugartheim-Ittlenheim (point 18) : zone de 0,9 ha à l'est du village reclassée dans le cadre d'une régulation (CU accordé avant l'approbation de la M1 du PLUi) avec un objectif de densité brute de 20 logements /ha.
- la transformation de zones agricoles inconstructibles (Aa) en zone Ab constructible pour l'agriculture hors élevage, afin de permettre le développement de l'activité agricole à :
 - o Dingsheim (point 11) : zone située sur un point haut de la ligne de crête ;
 - o Pfulgiesheim (point 19) : zone à proximité du COS, dans le prolongement de l'exploitation existante.
- le changement de destination de bâtiments situés en zone naturelle et agricole à :
 - o Quatzenheim (point 20) : ancienne grange située en zone naturelle destinée à accueillir des logements. Le projet jouxte la zone UA (secteur urbanisé et bâti) : 235 m² d'emprise bâtie au sol et un potentiel de 4-6 logements ;
 - o Stutzheim-Offenheim (point 24) : habitation liée à une exploitation agricole dont l'activité a cessé, située en zone agricole (Aa) aux abords de la RD (route de Hurtigheim) entre Stutzheim et Offenheim, fléchée pour accueillir une maison de santé.

3. POLITIQUE DE VOIRIE ET DE DÉPLACEMENTS : POINTS 31 À 62

La modification n°2 vise à faire évoluer des emplacements réservés (ER) liés aux déplacements : 20 ER sont supprimés ou modifiés, 12 ER (concernent 6 communes) font l'objet d'une inscription nouvelle.

4. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE : POINTS 63 À 65

La modification n°2 du PLUi modifie l'accès à la zone d'activités de Griesheim-sur-Souffel et fait évoluer le zonage concerné par un local en friche à Truchtersheim vers un secteur d'habitat (UB).

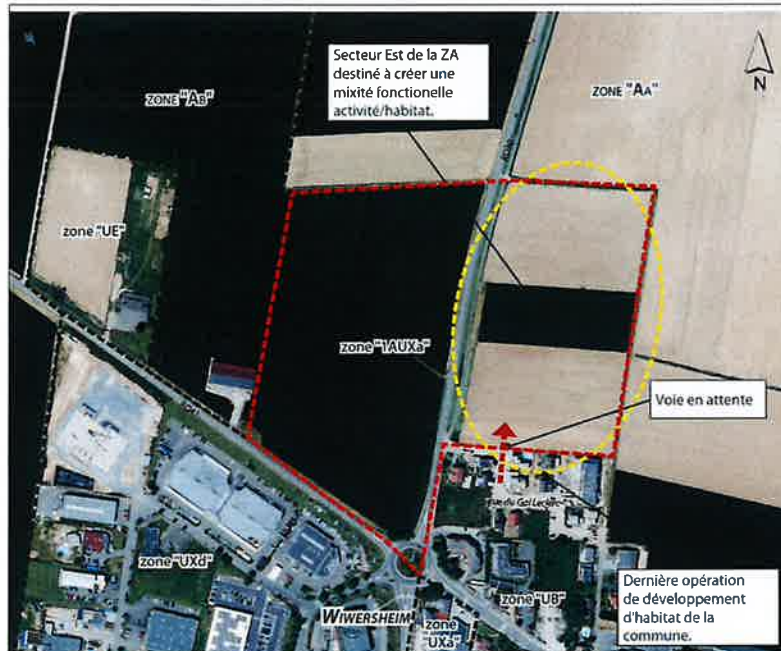
L'évolution majeure (**point 65**) fait évoluer la zone d'activités prévue à **Wiwersheim**, en direction de Truchtersheim. La partie ouest du secteur initial est maintenue dans sa vocation économique, incluant un pôle d'échange multimodal pour l'arrivée du projet BHNS, sur 5,4 ha (1AUxa). À l'est, 3,8 ha sont réaffectés à une zone mixte (1AU). Le projet

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 01.04.2025 - Extrait

Document communiqué en préfecture
067-256702705-20250407-1-2025-DE
Date de télétransmission : 07/04/2025
Date de réception préfecture : 07/04/2025

prévoit sur ce secteur des activités économiques, de l'habitat dense (80 à 120 logements dont au moins 60% de logements intermédiaires ou collectifs), des espaces verts et paysagers en frange (6 à 10m), une trame verte traversant le secteur du nord au sud, des cheminements cyclables connectés avec les pistes existantes et les chemins d'exploitation alentours.

LOCALISATION DE LA ZONE "1AUXA" SITUÉE AU NORD DE WIWERSHEIM



5. AUTRES POINTS : POINTS 66 À 102

Le projet de modification du PLUi fait également évoluer le règlement écrit (30 points dédiés), corrige des erreurs matérielles (4 points) et ajoute des demandes suite à la concertation menée (2 points).

À relever que le point 80 permet la reconstruction par exception à l'intérieur des bandes de retrait par rapport au cours d'eau dans les zones UA, UB et UX (à volume identique ou inférieur des constructions existantes régulièrement édifiées).

Le projet au regard du SCOTERS

Le SCOTERS vise :

EN MATIÈRE D'HABITAT :

- **À produire des logements, répartis sur l'ensemble du territoire de SCoT**
- **À produire 800 logements aidés/an**
 - *La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :*

- *l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens ;*
 - *les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ; en l'absence de répartition par le PLUi ou le PLHi les nouvelles opérations de plus de 10 logements ou supérieures à 5000 m² devront tendre vers une part de 30% de logements aidés par rapport à ladite opération, au sein de celle-ci 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 réserver une part significative à **l'habitat intermédiaire** (ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements créés – *ce taux passe à 30% dans le cadre de la révision du SCOTERS*).
 - À développer **l'urbanisation à dominante d'habitat** dans les secteurs desservis par les transports en commun.
 - À conforter les polarités pour structurer les bassins de vie, en répartissant la production de logements selon l'armature urbaine, en priorisant les niveaux urbains et les polarités
 - À favoriser le **renouvellement urbain** en *produisant 70% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain (dans le cadre du SCOTERS révisé)*
 - À mettre en œuvre une **mixité des fonctions** : commerces, logements, bureaux, équipements publics, etc. à localiser en priorité dans les centralités du territoire (centre des villes et des villages).
- Les travaux menés dans le cadre du DAACL visant à prioriser les centralités sont traduits dans la révision du SCOTERS, qui prévoit notamment d'une part l'encadrement du commerce existant hors centralité de façon limitée et d'autre part un nombre limité de Secteurs d'Implantation Périphérique (à Truchtersheim et à Wiwersheim concernant la Communauté de Communes du Kochersberg, cf. Atlas des SIP p.86-92).*

EN MATIÈRE DE FONCIER :

- À s'inscrire dans les objectifs fonciers voulus par la loi Climat & résilience, déclinés par le SRADDET et territorialisés au SCOTERS (cf. orientation 4.2 du DOO pp.15-16) soit pour la Communauté de Communes de l'ordre de 87 ha pour la période 2021-2030.
- À assurer **une gestion économe de l'espace**. À ce titre le SCOTERS en vigueur fixe les **objectifs de densité¹ suivants 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

La révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) s'inscrit dans une logique de modération de la consommation foncière au regard des objectifs portés par la loi Climat et Résilience et l'approche ZAN repris par le SRADDET. Dans ce cadre, les objectifs de densité, levier d'économie de foncier, évoluent avec respectivement pour

¹ Les densités ne s'entendent pas comme étant « brutes » mais nettes, hors inconstructibilité justifiée au sein de l'emprise (maintien de zone humide ou de boisements par exemple, lesquels pourront être décomptés).

le territoire du Kochersberg (cf. nouvelle armature urbaine p.20-21 du DOO arrêté) :

- *commune bourg-centre : 40 logements / ha ;*
 - *villages en soutien d'un bourg-centre, polarités à conforter : 35 logements / ha ;*
 - *villages (hors métropole) : 25 logements / ha*
- Des densités majorées sont attendues dans un rayon de 300 mètres autour de PEM (+20%).*

*Dans le cadre de la **révision du SCOTERS**, tout projet devra veiller à **limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité**, notamment :*

- *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
- *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
- *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*
- *mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha.*

EN MATIÈRE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES, COMMERCIALES, AGRICOLES ET TOURISTIQUES :

À développer les **activités économiques** incompatibles avec les fonctions urbaines dans les espaces d'activités identifiés dans l'armature économique. Les activités économiques compatibles avec les fonctions urbaines s'implantent en priorités dans les tissus urbains.

- À localiser les **activités commerciales** dans le respect des équilibres territoriaux
- La révision du SCOTERS s'accompagne d'un **DAACL** (document d'aménagement artisanal commercial et de logistique) qui vise à renforcer les centralités et à encadrer limitativement le développement commercial hors centralité. La centralité au sens du SCOTERS correspond au(x) secteur(s) d'une commune (cœurs de bourg, de village, de quartier) caractérisé(s) de façon cumulative par une certaine densité bâtie (plus forte densité de la commune), la présence d'équipements publics et médicaux, l'existence d'espaces de sociabilisation publics (lieu de culte, place, espace public...) la mixité des fonctions (habitat, commerce, équipement...) le tout c'est-à-dire le périmètre de centralité, s'appréciant dans une logique de déplacement piéton / cycle.
- Les professions médicales, bien que n'étant pas une activité commerciale, ont été identifiées parmi les éléments à localiser préférentiellement en centralité, en cohérence avec l'orientation visant à faciliter la vie dans la proximité et à favoriser les mobilités décarbonées.
- À rendre les espaces d'activités et de commerce plus **sobres et qualitatifs**
- À préserver les **terres les plus fertiles** et soutenir leur vocation
- À implanter les **grands équipements** de loisirs à l'intérieur des pôles urbains.

EN MATIÈRE DE PAYSAGE, D'ENVIRONNEMENT, DE SANTÉ ET D'AMÉNAGEMENT DURABLE :

- À préserver et valoriser les axes à **enjeux environnementaux multiples**
- À protéger les **paysages remarquables**
- À prévenir les **risques pour la santé publique**

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 01.04.2025 - Extrait

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20250407-1-2025-DE
Date de télétransmission : 07/04/2025
Date de réception préfecture : 07/04/2025

- Les **grandes opérations d'aménagement** (plus de 5 000 m² 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.

Le volet « qualité » du SCOTERS est renforcé avec la révision, à toutes les échelles de façon à en faire un levier d'adaptation (perméabilité et fonctionnalité des sols, stationnement, EnR, végétalisation notamment).

L'analyse au regard du SCOTERS

La modification affine et complète le dispositif intercommunal de protection du patrimoine bâti et non bâti. Des mesures de **protection d'éléments naturels** viennent renforcer le dispositif actuel prévu au PLUi, en intramuros et en milieu agricole et naturel (espaces plantés à conserver ou à créer). Les **protections patrimoniales** sont complétées et élargies à 3 nouvelles communes.

Néanmoins en matière de protection paysagère, les constructions autorisées via la modification n°2 sont susceptibles d'avoir un impact sur **la ligne de crête à hauteur de Dingsheim**, considérant le changement de zonage proposé pour le développement d'une exploitation agricole.

Les **ouvertures à l'urbanisation** envisagées à travers la M2 du PLUi permettront le développement de deux communes « villages ».

À Berstett, le projet concerne l'ouverture à l'urbanisation de la 4^{ème} zone résidentielle depuis 2021 cumulant ainsi environ 7 ha (ou près de 9ha si l'on compte également la zone à urbaniser située à Gimbrett, commune associée) pour un objectif de production de logements / ha en retrait par rapport aux objectifs de densité du SCoT.

À Kuttolsheim, le projet d'extension présente une densité majorée (25-30 logements/ha) et une certaine cohérence en matière d'équipement public avec la réalisation à venir d'un groupe scolaire pour le RPI de 3 communes (avec Fessenheim-le-bas et Wintzenheim-Kochersberg).

En matière de **zones d'activités économiques** la modification fait évoluer l'un des principaux sites économiques du territoire (Wiwersheim) avec une nouvelle programmation mixte incluant de l'habitat dense et des activités sur un peu moins de 4ha (à déduire du projet initial de 9ha à vocation économique). Le territoire acte à travers la M2 du PLUi une forte réduction d'un espace d'activités économique identifié initialement comme prioritaire.

Enfin, le projet de modification n°2 reclasse une maison d'habitation associée à une ancienne exploitation agricole (hors zone urbaine) en maison de santé à Stutzheim-Offenheim, aux abords de la RD route de Hurtigheim. Si l'objectif affiché de diversifier l'activité (changement de destination) permet de remobiliser une friche agricole, la localisation de l'activité « médicale » nouvellement autorisée ne répond pas pleinement à la définition des "centralités" portée par le SCOTERS en révision et aux objectifs d'une vie dans la proximité facilitée. Le secteur est toutefois localisé à quelques centaines de mètres des espaces urbanisés de Stutzheim et Offenheim. Les liaisons piétonnes et cyclables (évoquées en séance) devront être garanties par la commune.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Les objectifs de la modification n°2 du PLUi s'inscrivent de façon globale dans ceux du SCOTERS : préservation du cadre de vie (cadre bâti et non bâti) et effort de qualité (architecturale via les protections patrimoniales notamment).

Les enjeux de préservation des espaces verts urbains et de maîtrise du rythme d'urbanisation (phasage des OAP au regard des réalités locales) sont d'autant plus importants que le territoire du Kochersberg, aux portes de l'Eurométropole, est particulièrement attractif.

Néanmoins au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS en vigueur et du projet de SCOTERS révisé, le projet de modification n°2 du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg appelle les remarques suivantes :

- ***Concernant le point 24 (Stutzheim-Offenheim) : si la localisation du projet de maison de santé ne répond pas pleinement aux objectifs du futur SCOTERS, le projet offre néanmoins un service à la population à distance raisonnable des espaces urbanisés de Stutzheim-Offenheim et permet la réutilisation d'un bâtiment existant. Son accessibilité en mode doux devra toutefois être garantie ;***
- ***Concernant le point 7 (Berstett) : dans le contexte actuel de raréfaction du foncier et d'une recherche de limitation de l'artificialisation des sols, les communes devront veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune, en tenant compte de leur rôle au sein de l'armature urbaine. La commune est encouragée à différer la réalisation du projet en phasant la programmation ainsi qu'à faire évoluer l'objectif de densité pour tendre vers 25 logements / ha ;***
- ***Concernant le point 11 (Dingsheim) : les nouvelles constructions qui viendraient dépasser visuellement la ligne de crête depuis la plaine sont à éviter considérant leur impact paysager – le reclassement de la zone Aa en Ab serait en ce sens à reconsidérer ;***
- ***Concernant le point 65 (Wiwersheim) : si le projet va dans le sens des orientations du SCoT (mixité des usages/des fonctions, proximité et accessibilité tous modes en lien avec le futur PEM) les objectifs du PLUi et du SCOTERS devront être garantis (part d'activités économiques et d'emplois, trames végétalisées, liaisons cyclables, intégration architecturale, densités majorées, etc.) considérant les enveloppes foncières totales mobilisées sur cette portion de territoire (plus de 9ha). Le logement aidé gagnerait à être abordé ainsi que le volet « énergie » (favoriser l'apport de lumière et chaleur naturelles à travers le choix d'implantation des constructions, prévoir des dispositifs de production d'EnR à l'échelle du projet).***

À noter également considérant la révision du SCOTERS qu'il sera demandé à terme aux collectivités via leurs PLU-i ou PLU d'identifier le(s) périmètre(s) ***de centralité au sein des***

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 01.04.2025 - Extrait

<small>Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20250407-1-2025-DE Date de télétransmission : 07/04/2025 Date de réception préfecture : 07/04/2025</small>

communes, ceci en lien avec la définition au sens du SCOTERS (cf. DOO p.78 dans sa version arrêtée du 4 mars 2025) et de s'inscrire dans la trajectoire foncière demandée dans le cadre du ZAN (loi, SRADDET, SCOTERS révisé) et induite par le contexte actuel (changement climatique, défis des transitions, besoins nouveaux autour de la fonctionnalité écologique des sols, etc.).

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le
La publication le - 7 AVR. 2025 - 7 AVR. 2025
Strasbourg, le - 7 AVR. 2025

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN