



## SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

### EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 DÉCEMBRE 2017 À 08 HEURES 30

Centre administratif de l'Eurométropole

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

Convocation du 27 novembre 2017

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

**Absents excusés** : Alain JUND, Eric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Xavier ULRICH

**Absent** : Justin VOGEL

**21-2017      PLU arrêté de Westhouse**

La commune de Westhouse a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté le 16 novembre 2017.

La commune compte 1 525 habitants (recensement partiel 2015). Elle appartient à la Communauté de communes du canton d'Erstein et est identifiée dans le SCOTERS comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

#### Description du projet

L'horizon du projet de PLU est fixé à 15 ans (2030).

A travers son projet, la commune de Westhouse souhaite une croissance annuelle de population de 0,78 % (contre 1,15 % sur la dernière décennie et une moyenne de 0,35 % dans le Bas-Rhin) pour atteindre 1 715 habitants en 2030. Cela représente annuellement 13 personnes supplémentaires, soit 5 logements.

La commune envisage la création de 134 logements à l'horizon 2030, dont 76 à travers l'urbanisation de secteurs d'extension et 58 dans le cadre du renouvellement urbain (43 par comblement de dents creuses et 15 par réhabilitations), soit 57 % en extension et 43% en densification. Le PLU affiche un objectif de réduire de moitié les surfaces à urbaniser par rapport au POS (de 9 à 4 ha).

Les zones d'extension représentent au total 4,06 ha, dont 3,62 ha en IAU et 0,44 ha en IIU. Le PADD fixe toutefois l'objectif de restreindre à 3,5 ha les zones à urbaniser au titre de l'habitat et mobilisables avant 2030. Pour ce faire, la commune a mis en place un volet programmation dans le cadre de ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), précisant que :

- seules 2 des 3 zones IAU peuvent être ouvertes à l'urbanisation avant 2030.
- la dernière zone IAU ne pourra être ouverte à l'urbanisation avant 2030 qu'à condition d'un retard sur les objectifs démographiques, d'un desserrement des ménages trop important, ou d'un plus faible taux de renouvellement urbain que celui envisagé.

Les quatre zones à urbaniser sont localisées essentiellement à l'ouest de la commune afin de ne pas être impactées par un risque inondation. Elles sont disposées de manière à combler des espaces non urbanisés au sein du tissu urbain. Les OAP de ces zones à urbaniser précisent toutes un objectif d'une « densité minimale de 20 logements à l'hectare et 25% d'habitat intermédiaire au sein de la zone ». Trois de ces zones prévoient des liaisons douces périphériques. Toutefois, les OAP ne mentionnent aucune orientation en matière d'énergie.

Concernant l'amélioration de l'accessibilité et les déplacements, la commune valorise la proximité de la gare de Benfeld, à 2km, accessible notamment par une piste cyclable. La zone IAU située rue de Kertzfeld en entrée de village sud se situe à environ 150 mètres d'un arrêt de bus.

La commune souhaite également préserver les modes de transport alternatif (réseau 67 et transport à la demande) et compléter le maillage, routier et liaison douce des futures zones d'extensions et leur articulation avec le reste du village.

Une zone de loisir concentre les équipements publics au nord de la commune. Cet espace isole toutefois un secteur d'habitat (lotissement) du reste du village.

Concernant le développement économique, la commune donne la priorité au développement de la zone d'activité intercommunale. Aucune zone à vocation exclusivement économique n'a été délimitée.

Le projet identifie un vaste secteur agricole, avec des sous secteurs Ab et Ac constructibles sous conditions, qui prennent en compte les besoins nécessaires au bon développement de l'agriculture locale ainsi que les contraintes liées à l'activité. Ces espaces agricoles constituent également une vaste poche d'habitat pour le Hamster à préserver à l'ouest du village (Westhouse est classée en aire de reconquête mais pas en zone de protection stricte au regard du PNA cité au dossier).

Les espaces naturels se caractérisent par la présence de vastes openfields (zone agricole) créant un couloir paysager entre les espaces boisés à l'ouest et les espaces bâties concentrés au sud-est aux abords de la Scheer. Les importants boisements et zones humides à l'ouest sont identifiés comme réservoir de biodiversité dans le SRCE. La Scheer et ses berges sont identifiés comme un corridor écologique. Ces deux espaces représentent des enjeux environnementaux forts. Le PLU instaure à ce titre une marge de recul de 20m par rapport aux berges.

Le PLU propose une déclinaison locale de la Trame Verte et Bleue, reprenant ces éléments.

Enfin, la commune est située sur l'axe du projet de liaison Piémont-Lahr identifié dans le SCOTERS.

#### **Le zonage**

- Les zones urbanisées : 71 ha.
  - Ua : 35,48 ha
  - Ub : 31,60 ha. Les zones Ub incluent de nombreuses dents creuses, parfois sur des parcelles conséquentes, dont l'urbanisation mériterait d'être encadrée.
  - Ue (zone de loisir au nord du village) : 3,83 ha. Plus de la moitié de cette zone est considérée comme inondable, sans réglementation spécifique correspondante.
- Les zones d'urbanisation future : 4,06 ha
  - 3 zones IAU : 3,62 ha
  - 1 zone IIUAU : 0,44 ha
- Les zones agricoles (282,6 ha) réparties en 4 sous-secteurs :
  - Aa (629,05 ha) : zone agricole limitant fortement la constructibilité au sein du secteur.
  - Ab (4,69 ha) : sites d'exploitations agricoles existants dont la vocation est confortée. Seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, hors élevage et ne générant pas de nuisance pour le voisinage.
  - Ac (37,99 ha) : sites d'exploitations agricoles existants dont la vocation est confortée. Seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation agricole, ainsi que les logements de fonction liés et nécessaires à l'activité.
  - Ah (4,72 ha) : hameau du Holzbad, à l'ouest du village, à vocation essentiellement agricole.

- Les zones naturelles : 446,64 ha.
  - Nn : espaces naturels, comprenant les massifs forestiers et les zones inondables à l'ouest du ban communal.
  - Ne : zone à vocation naturelle propice aux aménagements d'étangs. La construction d'annexes et l'extension des constructions existantes y est permise, dans la limite de 100m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur et au sein d'un périmètre de 20 m autour des bâtiments existants.

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

Westhouse est identifiée dans le SCOTERS comme une commune dont le projet de territoire doit s'inscrire dans un objectif de développement maîtrisé, en rapport avec sa taille. Ainsi, elle doit limiter l'extension des surfaces urbaines en privilégiant la densification et le renouvellement du tissu urbain, optimiser l'utilisation du foncier et préserver les terres agricoles.

Les extensions sont concentrées sur plusieurs sites et font l'objet d'une programmation. Elles représentent 4 ha au total dont 3,5 mobilisables d'ici 2030. Avec un objectif de production de 43 % de logements en renouvellement urbain. Le PLU se rapproche de l'objectif de 50 % du SCOTERS (cf. Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013).

Le PADD et les OAP intègrent les orientations du SCOTERS en matière d'habitat, à savoir une densité d'au moins 20 logements à l'hectare et au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs, ...) dans chaque opération pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

En matière de développement économique, la commune donne la priorité au développement de la zone d'activité intercommunale. Néanmoins, la commune peut réaliser, si besoin, un site de développement économique communal de l'ordre de 3 à 5 ha en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, pour permettre de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale dans la commune.

Westhouse concentre de nombreux enjeux environnementaux : préserver les milieux écologiques majeurs et les massifs boisés, préserver les éléments boisés en secteur agricole intensif, préserver les terres fertiles, préserver les axes paysagers, site potentiel de captage d'eau, aire de reconquête du Hamster nécessitant une étude d'impact pour toute ouverture à l'urbanisation. Le DOO (carte p. 16) identifie plus particulièrement une connexion naturelle à améliorer, par l'augmentation de la zone de contact par des plantations complémentaires.

Le SCOTERS vise également à maintenir ou à créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. 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.

Par ailleurs dans ce secteur à forts enjeux environnementaux, il a été identifié un site potentiel de captage d'eau potable (Puits de Westhouse inscrit au DOO page.52).

Enfin, la lisibilité du réseau hydrographique doit être garanti. Il préserve les cours d'eau en tant que repères dans le paysage. A ce titre, les continuités végétales le long des rives doivent être maintenues.

Le SCOTERS demande une articulation entre urbanisation et desserte en transports en commun et priorise la construction à proximité des stations de transports en commun. Westhouse est situé à un

peu plus de 2 km de la gare de Benfeld. La commune valorise cette proximité. Elle n'est toutefois pas considérée comme un bassin de proximité au titre du SCOTERS.

*Le Bureau syndical  
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 arrêté de Westhouse appelle les remarques suivantes :***

- ***La répartition de la production de logements devrait tendre vers 50% en extension et 50% en renouvellement urbain.***
- ***Le corridor écologique d'échelle régionale à restaurer identifié dans le SCOTERS devra être pris en compte dans le projet communal, notamment concernant les zones à urbaniser toutes localisées en partie ouest du village. La part du végétal doit être garantie y compris dans le cadre de l'aménagement des liaisons douces projetées.***
- ***Le PLU doit garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau, de 30m en secteur agricole et de 15m en secteur urbain, hors largeur du cours d'eau.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **21 DEC. 2017**

La publication le **21 DEC. 2017**  
Strasbourg, le **21 DEC. 2017**

  
Le Président  
Robert HERRMANN

