

# **SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS**

## **EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 NOVEMBRE 2015 À 08 HEURES 30**

**Eurométropole de Strasbourg – salle des commissions B**

**Présents :** M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER

**Absents excusés :** Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

### **46-2015 Modification n°1 du PLU de Mommenheim**

La commune de Mommenheim a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°1 de son PLU soumis à enquête publique du 7 décembre 2015 au 8 janvier 2016.

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

La modification n° 1 du PLU de Mommenheim compte 11 points regroupés par thème :

- Réaliser des lotissements**

La modification n° 1 du PLU de Mommenheim porte sur le reclassement de parties de zones IIAU en IAU : sont concernés les secteurs « Riemen », « Kehlen » et « Kurze Neunomorgen ».

- La zone IIAU sur les secteurs « Riemen » et « Kehlen » a une superficie de 7,54 ha et est concernée par le risque d'inondation. Il s'agit d'en reclasser 5,06 ha en IAU et 1,89 en zone N. cette dernière est inconstructible en raison du risque inondation excepté pour la réalisation d'équipements et infrastructures ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipement d'intérêt public (art. 2 N).

Le projet envisagé, sur la zone IAU prévoit une densité de 25 logements à l'hectare et l'accueil d'un établissement scolaire intercommunal. Deux phases de réalisation minimum sont envisagées à intervalle de trois ans minimum. Un ou plusieurs reliquats de zone inférieurs à 0,5 hectare seront admis (art. 2 IAU). Chacun de ces reliquats de zone pourra être aménagé par la suite à condition qu'il soit urbanisé dans sa totalité. Le rythme de réalisation avoisinera les 18 logements par an entre 2017 et 2022. Le projet prévoit de diversifier les types d'habitat entre collectif, intermédiaire et individuel et de s'inscrire dans l'objectif du SCOTERS de réaliser 3 logements aidés par an.

Ces modifications génèrent une reconfiguration des OAP afin de préserver les richesses paysagères du site en prenant en compte dans l'aménagement les arbres remarquables identifiés et prioritairement préservés dans l'espace public et en préservant ou remplaçant les bosquets et les alignements. Le maillage est construit pour faciliter le déplacement des piétons et répond aux nécessités fonctionnelles de la circulation automobile. Les OAP intègrent la zone N inondable et prévoit la possibilité d'y faire des aménagements sous conditions. Les OAP prévoient de répondre aux objectifs du SCOTERS en matière de diversité de l'habitat (collectif, intermédiaire et individuel) et de densité.

- La zone 2AU « Kurze Neunomorgen » a une superficie de 3,08 ha et correspond à l'ancienne carrière d'argile de loess. Les terrains ont fait l'objet d'un remblaiement

redonnant au site une pente visant à rattraper partiellement le niveau altimétrique de la rue avec le niveau altimétrique des espaces agricoles situés à l'ouest. Ce rattrapage partiel laisse subsister une zone de rupture topographique qui fait « falaise » sur une hauteur variant selon l'endroit entre 4 et 9 mètres. Côté falaise le terrain est clôturé afin de limiter les intrusions sur ce site dangereux. Des boisements issus d'un enrichissement naturel couronnent le site et s'accrochent à la pente. Il s'agit d'en reclasser 2,33 ha en IAU afin de permettre la réalisation de la deuxième tranche du lotissement les Tuilleries (IAUc) actuellement en cours de commercialisation. Le projet envisagé exclut l'urbanisation de 0,46 ha destiné à réaliser une tranche de transition topographique et paysagère en conservant les boisements au nord. Il prévoit une densité de 25 logements à l'hectare. Deux phases de réalisation minimum sont envisagées à intervalle de trois ans minimum. Un ou plusieurs reliquats de zone inférieurs à 0,5 hectare seront admis (art. 2 IAU). Chacun de ces reliquats de zone pourra être aménagé par la suite à condition que le reliquat soit urbanisé dans sa totalité. Le rythme de réalisation avoisinera les 12 logements par an sur une période de 2020 à 2022. Le projet prévoit de diversifier les types d'habitat entre collectif, intermédiaire et individuel et de s'inscrire dans l'objectif du SCOTERS de réaliser 3 logements aidés par an.

La modification complète les OAP visant la zone IAU du secteur « Kurze Neunomorgen » pour renforcer l'intégration paysagère du projet en intégrant la falaise et en configurant les parcelles pour permettre l'implantation du bâti et une altitude limitant l'impact visuel de la lisière haute du site. Il s'agit aussi de sécuriser l'urbanisation en accompagnant le remodelage et en consolidant le talus. Les OAP visent également à répondre aux objectifs du SCOTERS en matière de diversité de l'habitat (collectif, intermédiaire et individuel) et de densité.

Concernant le reclassement de parties de zones IIAU en IAU des secteurs « Riemen », « Kehlen » et « Kurze Neunomorgen » la modification porte également sur des points règlementaires et vise à :

- clarifier la rédaction sur les reliquats,
- préciser les dispositions pour la construction des annexes, selon leur typologie,
- autoriser les équipements publics (art. 2 IAU),
- préciser les dispositions pour les aménagements des voies en impasse en obligeant la réalisation d'une aire de retournement ou non selon le cas (art. 3 IAU) ;
- préciser l'application de la règle dans le cas où les constructions sont situées à l'angle de deux voies (art. 6 IAU) ;
- préciser l'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (art. 7 IAU) ;
- passer l'emprise au solde 40% à 50% (art. 9 IAU) ;
- adopter la hauteur moyenne du terrain d'assiette de la construction comme référence du calcul de la hauteur des constructions (art. 10 IAU) ;
- indiquer une hauteur maximale,
- supprimer la disposition concernant la couleur des façades,
- préciser que la disposition des remblais ne s'applique pas aux équipements publics (art. 11 IAU) ;
- distinguer la règle du stationnement des véhicules en fonction du type d'occupation du sol (art. 12 IAU)

- **Optimiser le foncier**

Il s'agit d'autoriser les constructions à toit plat en 2<sup>ème</sup> ligne en UA pour faciliter l'urbanisation (art. 11 UA) et de n'autoriser qu'un seul logement par exploitation agricole en

zone Ac constructible afin d'éviter les conflits d'usage en cas de changement de propriétaire et de limiter le mitage agricole (art. 2 A).

- **Préserver le caractère patrimonial du village**

Il s'agit d'intégrer au rapport de présentation la liste des bâtiments remarquables de la commune établie à partir de la base de données Mérimée de la direction de l'architecture et du patrimoine du ministère de la culture et du patrimoine.

- **Inscrire la commune dans la transition énergétique**

Il s'agit de faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en supprimant la limitation à 70 m<sup>2</sup> de superficie des panneaux solaires par logement (Art 11 UA et UB).

- **Divers**

- limiter les conflits de voisinage en augmentant la hauteur maximum des murs sur les limites séparatives de 0,50 à 1,50 m (art. 11 UB IAU) ;
- supprimer des emplacements réservés, la commune ayant acquis les terrains : ER n°15 et n°17. L'objectif de ce dernier est de créer une piste cyclable entre Waltenheim-sur-Zorn et Mommenheim ;
- faciliter l'instruction des permis tout en conservant les contraintes de stationnement en cas de réhabilitation de grandes fermes en distinguant dans l'application de la règle le stationnement destiné à l'habitat collectif de celui destiné à l'habitat individuel (Arti 12 UA UB IAU) ;
- corriger une erreur de rédaction en supprimant le terme « faîtage » présent deux fois dans la même phrase (art. 10 UB) ;
- adapter les règles visant les pentes des toitures en fonction du type de bâtiment en distinguant le caractère agricole du caractère logement en autorisant la pente jusqu'à 25° pour les toitures de bâtiments agricoles et entre 45 ° et 52 ° pour les toitures de bâtiment d'habitation (art. 11 A).

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

La commune de Mommenheim est membre de la communauté de communes de la région de Brumath. Elle accueille, en partie sur son ban, la plateforme d'activités départementale de Bernolsheim-Brumath-Mommenheim. Dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans un bassin de proximité. A ce titre, elle doit privilégier le renouvellement urbain et viser dans les zones affectées à l'urbanisation future 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24). Elle doit également participer, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an (DOG p. 28).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS (Modification n°2 octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>2</sup> de la commune (14,94), la densité des nouvelles opérations doit éviter de descendre en dessous de 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

Le SCOTERS veille à la qualité des aménagements. Les grandes opérations d'aménagement, 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

<sup>2</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans (2002-2007), le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

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.

Le SCOTERS vise à préserver les lignes de crête. En partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les documents d'urbanisme doivent définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera réglementée, voire interdite. Pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur doivent être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, vu de la plaine, la ligne de crête.

Le SCOTERS vise à préserver des espaces représentatifs d'une urbanisation traditionnelle.

#### **Analyse de la demande**

Les points de modification sur le reclassement de parties des zones IIAU s'inscrivent dans l'objectif du SCOTERS visant le développement prioritairement dans les communes de bassin de proximité.

Concernant le logement aidé, il est écrit en p 8 et en p 25 de la notice explicative : « *la zone IAU a vocation à accueillir une mixité de typologie d'habitation et en particulier en habitat collectif et intermédiaire complémentaire de l'habitat individuel présent sur la totalité du village, dans le but de respecter les objectifs du SCOTERS qui fixe pour la commune de Mommenheim la réalisation de 3 logements aidés par an* ». Cette mention fait référence à la fiche de mise en œuvre « Rencontres intercommunales de l'habitat de janvier 2009 » réalisée par le Syndicat mixte. Cette fiche constitue une proposition de déclinaison des orientations du SCOTERS liées à l'habitat. La commune du Mommenheim doit participer, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Tel qu'écrit dans la notice explicative, la formulation de cette mention introduit une confusion entre le statut d'occupation d'un logement (social ou privé) et sa forme urbaine (collectif, intermédiaire, individuel).

Les OAP portant sur la zone IAU du secteur « Riemen » et « Kehlen » et du secteur « Kurze Neunomorgen » s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS, à savoir 25 % de logements intermédiaires et une densité de 25 logements à l'hectare.

L'intégration dans les OAP de la zone IAU du secteur « Riemen » et « Kehlen » de la zone N inondable pouvant accueillir des aménagements, peut être une opportunité pour construire le projet autour de ces éléments, au même titre que la frange inconstructible de 20 mètres des OAP de la zone IAU du secteur « Kurze Neunomorgen ».

Les OAP devraient intégrer les déplacements doux en direction du centre du village, notamment de la gare et de la PDA.

L'orientation de l'OAP de la zone IAU du secteur « Kurze Neunomorgen » portant sur la configuration des parcelles et l'altitude limitant l'impact visuel de la lisière haute du site s'inscrit dans l'orientation du SCOTERS qui vise à préserver les lignes de crête.

L'autorisation des constructions à toit plat en 2<sup>ème</sup> ligne en UA, l'autorisation d'un seul logement par exploitation agricole en zone Ac constructible et les projets envisagés en zones IAU participent à l'objectif d'optimisation du foncier.

L'intégration de la liste des bâtiments remarquables de la commune dans le rapport de présentation permettra à la commune de préserver des espaces représentatifs d'une urbanisation traditionnelle.

*Le Bureau syndical*

*Vu l'avis de la commission compatibilité  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
décide de faire part de l'avis suivant :*

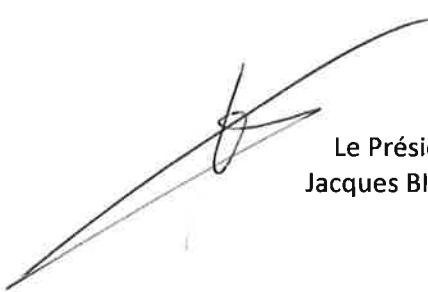
**Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU de Mommenheim appelle la remarque suivante :**

- *intégrer, dans les OAP des zones IAU les déplacements doux en direction du centre du village, notamment de la gare, et de la PDA. La commune indique que cela sera fait, là où c'est possible, pour les secteurs « Riemen » et « Kehlen.*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **30 NOV. 2015**

La publication le **30 NOV. 2015**  
Strasbourg, le **30 NOV. 2015**

  
Le Président  
Jacques BIGOT