

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 11 JUIN À 18 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Claude KERN, M. Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, Mme Danièle MEYER, M. Roland RIES, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

Absents : M. Alain JUND

### 19-2013 PLU d'Achenheim

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

La commune d'Achenheim a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le Conseil municipal dans sa séance du 9 avril 2013.

#### ***Analyse technique***

Achenheim est située aux portes de l'agglomération strasbourgeoise. Sans appartenir à la CUS, la commune s'inscrit toutefois dans son aire d'influence puisqu'elle appartient à l'unité urbaine de Strasbourg.

Le parti d'aménagement retenu repose sur un objectif de développement ambitieux qui vise à accueillir 500 à 700 habitants supplémentaires sur les 15 prochaines années, soit une augmentation de l'ordre de 25 à 30%. Pour mémoire, la commune compte en 2008 près de 2 220 habitants. Elle atteindrait ainsi entre 2 700 à 3 000 habitants.

Ce scénario repose sur la construction d'environ 500 logements sur les 15 prochaines années. Le point mort, soit le nombre de logements nécessaires au maintien de la population (phénomènes de décohabitation, diminution de la taille des ménages etc.), est estimé à environ 100 logements.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) repose sur 3 orientations :

- **Les politiques d'aménagement du territoire**

La commune souhaite tenir son rôle en matière d'offre en logements tout en respectant son cadre de vie, ses paysages et son environnement. La qualité des espaces publics et le maintien de commerces, équipements et services de proximité sont des objectifs importants du projet communal.

Le PLU souhaite accompagner les nombreux projets engagés par la commune ou en réflexion : la restructuration de la route de Strasbourg (voies piétonnes et cyclables...), la redynamisation du centre historique tout en veillant à la protection du patrimoine bâti, la mise en valeur des entrées de ville - au Sud avec un pôle d'équipements sportifs, à l'est avec le pôle commercial et d'activités et le développement d'un nouveau quartier d'habitat, à l'ouest avec le renforcement de l'offre résidentielle en prenant en compte le caractère plus rural et villageois de ce secteur de la commune – le développement d'opérations de densification / renouvellement urbain comme le secteur « Muhlmatt »...

En matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet affirme sa volonté d'inscrire le développement de la commune dans le respect de l'environnement naturel et paysager. Plusieurs objectifs sont poursuivis :

- limiter l'impact du développement en protégeant la ligne de crête Nord et les espaces naturels au Sud de la Bruche. Le projet fixe des limites claires à l'urbanisation.
  - protéger et valoriser le potentiel agricole de la commune. L'objectif est de localiser et dimensionner les zones agricoles constructibles au plus près des besoins afin de limiter la consommation et le mitage des espaces agricoles. Il s'agit aussi de préserver et d'encourager les secteurs de vergers et de jardins au sein du tissu urbain.
  - protéger et mettre en valeur le Ried de la Bruche. Cette trame verte contribue aux politiques de préservation et de remise en état des continuités écologiques définies à l'échelle de la Région et du SCOTERS. Elle s'appuie sur le maintien ou la création de corridors et de continuités écologiques (ripisylve...), le maintien de la zone d'épandage au Sud du canal pour prévenir les risques d'inondation, la protection des éléments paysagers remarquables...
  - travailler les transitions entre espace bâti et espace rural.
- **L'organisation du développement d'Achenheim, avec l'objectif d'offrir un village accueillant pour tous**  
La mixité des typologies bâties (individuel, intermédiaire, collectif) est recherchée tout comme la diversité de l'offre en logements : logements locatifs, logements aidés, accession à la propriété.
- En matière de transports et de déplacements, la commune souhaite poursuivre le processus de réaménagement et de sécurisation de ses axes de circulation majeurs. Ce mode de déplacement reste en effet très structurant pour ce village très proche de l'agglomération strasbourgeoise. Le développement d'un maillage de liaisons douces est néanmoins recherché et favorisé.
- En matière de développement commercial, la commune souhaite trouver un équilibre entre préservation du tissu commercial de proximité et renforcement de l'appareil commercial situé à l'entrée Est de la commune et animé par le supermarché Match.
- Concernant le développement économique, le PLU favorise la mixité des fonctions lorsqu'elles sont compatibles avec l'habitat. Le secteur d'extension Est pourrait se développer dans une logique de mixité habitat/activité économique, en privilégiant l'implantation des activités en bordure de la RD45. La commune souhaite également ménager la possibilité de développer une zone d'activités à proximité du futur giratoire du COW. Cet objectif est inscrit au PADD.
- En matière d'équipements, la commune souhaite optimiser les équipements existants mais également prévoir le développement de nouveaux services en fonction des besoins qui pourraient émerger. Les sites d'extension urbaine seront les lieux privilégiés pour accueillir ces nouveaux équipements. Il est également prévu l'implantation de nouveaux équipements de sports / loisirs ou d'hôtellerie / restauration.
- **L'objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**  
Il s'agit à la fois de :

- tirer profit du potentiel offert par le tissu existant: renouvellement, densification/comblement des dents creuses et vacance. Ce potentiel est estimé à environ 150 logements pour les 15 prochaines années.
- de limiter et d'optimiser la consommation foncière en extension urbaine. Le besoin de nouveaux espaces à urbaniser pour accueillir 350 nouveaux logements est estimé entre 10 et 12 hectares sur la base d'une densité moyenne de 30 logements à l'hectare.

*Le dispositif réglementaire : zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation (OAP)*

#### **La zone UA**

Elle correspond au tissu urbain le plus dense et regroupe notamment le bâti traditionnel et les fermes alsaciennes. Le règlement doit permettre l'évolution de ce tissu, sa densification, la mixité des fonctions urbaines, tout en veillant au respect de l'existant et du cadre de vie.

#### **La zone UB**

Elles correspondent principalement aux secteurs urbanisés ou en cours d'aménagement, à dominante d'habitat pavillonnaire. Le règlement vise à permettre la densification, tout en respectant la physionomie et la nature de ces secteurs.

#### **La zone UE**

Elle est dédiée à l'accueil d'équipements d'intérêts collectifs. Elle comprend des espaces dédiés aux équipements sportifs et de loisirs au Sud du canal de la Bruche, la station d'épuration et l'ensemble scolaire du village. Elle couvre une surface de 14,5 hectares dont environ 4 hectares dédiés à l'extension du pôle de sport / loisirs. Cette superficie est importante pour une zone d'échelle communale.

#### **La zone UX**

Elle correspond aux zones à dominante économique ou d'activités. Elle comprend 2 secteurs : le secteur UXa (11,5 ha), qui correspond à la Briqueterie et le secteur UXc (1,5 ha), qui comprend le supermarché, avec une vocation principalement commerciale.

#### **Les zones IAU et IIAU**

Ce sont des zones d'extension future à dominante résidentielle. 7 secteurs sont retenus, dont 2 sont situés en tissu urbain. Ils couvrent une surface de 15 ha : 9 ha de zone IAU et 6 ha de zone IIAU. Elles devront faire l'objet d'une opération d'ensemble. La quasi totalité de ces secteurs fait l'objet d'orientations d'aménagement dont la qualité mérite d'être soulignée. Une densité moyenne minimale allant de 25 à 35 logements à l'hectare est demandée en fonction des secteurs. Le rapport de présentation évoque une programmation intéressante pour la commune, typologie : 20% d'individuel, 40% d'intermédiaire, 40% de collectifs ; nature : 1/3 accession, 1/3 locatif, 1/3 logements aidés. Les OAP traduisent ces objectifs de diversité de la typologie (individuel, intermédiaire, collectif) au niveau de schémas.

#### **La zone A**

Il s'agit de secteurs agricoles à protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Elle couvre une surface de 294 ha. Les sorties d'exploitation et les constructions agricoles sont limitées aux sous-secteurs AC dont la surface est limitée à 2,3 ha.

#### **La zone N**

C'est une zone naturelle à protéger ou préserver en raison de sa valeur environnementale, écologique ou paysagère (205 ha). 3 sous secteurs sont créés : NI (2,2 ha) à vocation de loisirs, Nc

(17,6 ha dont 7 ha exploités à ce jour) qui correspond à la zone d'extraction de loess réservée aux exploitations des usines de la briqueterie et Nj réservé aux usages de jardinage et maraîchage (3ha).

Une marge de recul allant de 5 (milieu urbain) à 30 mètres est par ailleurs inscrite au plan de zonage de part et d'autre du canal de la Bruche.

#### ***Analyse de la demande au regard des orientations du SCOTERS***

La commune d'Achenheim est membre de la Communauté de communes Les Châteaux. Le SCOTERS l'identifie comme une commune proche de l'espace métropolitain.

Le SCOTERS prévoit que les communes bien desservies par les transports en commun, ou ayant vocation à l'être, sont les lieux privilégiés pour développer l'habitat. Pour mémoire, les communes considérées comme bien desservies sont :

- les pôles urbains : bourgs centres et communes de l'espace métropolitain
- les communes desservies par le réseau ferré ou le futur TSPO
- **les autres communes, si elles répondent simultanément aux 2 conditions suivantes : d'une part être proche de l'espace métropolitain et d'autre part bénéficier d'une desserte de qualité par les transports en commun.** C'est le cas de la commune d'Achenheim.

La commune d'Achenheim a donc un rôle important à jouer en matière de développement de l'habitat. On peut saluer à ce titre le scénario de développement retenu qui s'inscrit dans les ambitions du SCOTERS pour cette commune. Ce scénario est d'autant plus intéressant qu'il pourrait permettre d'accueillir près de la moitié du développement démographique de la communauté de communes et conforter ainsi Achenheim dans son rôle de centralité.

Les orientations prises par la commune en matière de renouvellement urbain, d'économie du foncier, de diversité de l'habitat et de mixité s'inscrivent également dans la logique du SCOTERS. Le projet témoigne d'un souci de qualité des aménagements urbains, qu'il s'agisse d'organiser la connexion entre les quartiers, l'intégration paysagère, les circulations douces, la qualité des espaces publics... Les orientations d'aménagement et de programmation sont utilisées de manière intéressante. On peut également souligner l'objectif de densité qui est retenu et inscrit dans les OPA qui là encore s'inscrit pleinement dans les orientations du SCOTERS. Néanmoins, les orientations d'aménagement et de programmation gagneraient encore à être précisées notamment pour reprendre l'objectif de 25 % d'habitat intermédiaire par opération. Ceci dans l'objectif de faciliter l'application du PLU, notamment à l'occasion de l'instruction des permis d'aménager et permis de construire. Pour mémoire, il est rappelé que les opérations (aménagement ou permis de construire) de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent être directement compatibles avec les orientations du SCOTERS.

En matière de protection des sites naturels, le SCOTERS identifie, au niveau du canal de la Bruche, un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer. Ce corridor est bien repris au niveau du plan de règlement qui prévoit également les reculs nécessaires pour permettre sa préservation.

Les zones situées au Sud du canal de la Bruche sont répertoriées par le SCOTERS comme un axe à enjeux multiples et une zone humide remarquable. C'est un espace naturel qui constitue une continuité écologique importante et à laquelle se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau. Dans ces zones, le SCOTERS restreint fortement les possibilités de construction et « interdit les bâtiments liés à l'exploitation agricole, les aires de jeux, les terrains de sport et les jardins familiaux. » A ce titre, la zone réservée à l'extension de l'espace de loisirs / sports (ER B2) devrait être évaluée au regard de ces enjeux

environnementaux. Le projet devra prendre en compte et intégrer la sensibilité environnementale du milieu par exemple au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation.

*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 PLU de la commune d'Achenheim joue pleinement son rôle à l'échelle de l'espace métropolitain et de la communauté de communes. Les actions en faveur de la maîtrise de la consommation foncière, de la densité et de la diversité de l'habitat sont particulièrement en phase avec le SCOTERS, tout comme l'ambition de structurer l'offre commerciale de la commune.***

***Le SM pour le SCOTERS rappelle toutefois que le Sud du canal de la Bruche fait l'objet d'une orientation du SCOTERS :***

- ***Il constitue un axe à enjeux environnementaux multiples (DOG pages 14-15);***
- ***Il est inscrit comme zone humide remarquable (DOG pages 15-16)***

***Le projet de zone de loisirs prévu sous la forme d'un emplacement réservé devrait être revu dans son envergure pour tenir compte au mieux de ces orientations. Le rapport de présentation devrait justifier au plus près le dimensionnement de la zone (Pages 109-132, 123 et suivantes et 133 et 160)***

#### **Remarques**

***L'objectif du SCOTERS de 25 % d'habitat intermédiaire par opération pourrait être repris au niveau des orientations d'aménagement et de programmation.***

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le **20 JUIN 2013**  
La publication le **20 JUIN 2013**  
Strasbourg, le **20 JUIN 2013**

Le Président  
Jacques BIGOT

