

# 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

### 20-2013 PLU de Sermersheim

#### *Description de la demande*

La commune de Sermersheim a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le Conseil municipal lors de sa séance du 27 mars 2013.

Le projet a été prescrit en 2006.

#### *Le projet de PLU*

Le PADD s'articule autour de 3 axes :

- poursuivre une urbanisation durable œuvrant pour la rationalisation du fonctionnement urbain et la sauvegarde du patrimoine urbain et naturel ;
- réserver et valoriser la richesse écologique et agricole, garante de l'attractivité du village ;
- une volonté politique forte en matière de déplacements et de développement socio-économique ;
- modérer la consommation des espaces agricoles et naturels en luttant contre l'étalement urbain.

A l'horizon 2025, la commune de Sermersheim, comptant 870 habitants en 2011, envisage d'accueillir 130 habitants supplémentaires correspondant à une croissance démographique de 1% par an.

Le projet vise à redonner une centralité à la commune, à développer un urbanisme respectueux du patrimoine et du paysage et à renforcer le niveau d'équipement. Il vise aussi à réduire la consommation foncière par la réduction de la surface moyenne par logement de 6,2 à 5 ares.

Le projet prévoit de favoriser le renouvellement urbain par le comblement de dents creuses qui représentent un potentiel de 3,5 ha répartis comme suit :

- 1,56 ha pour la deuxième tranche d'un lotissement qui totalisera 85 logements : 33 maisons individuelles, 20 maisons jumelées et 30 logements collectifs permettant un apport de 200 habitants. A ce jour, 40 logements ont été réalisés (30 maisons individuelles et 10 maisons jumelées représentant 95 habitants)
- 1,54 ha dans le tissu urbain. Le coefficient de rétention foncière est estimé à 60%, cela réduit ce potentiel urbanisable de 0,62 ha représentant un potentiel de 18 logements et 40 habitants.

La commune intègre aussi la réhabilitation et la densification des franges urbaines dans son développement. Elle prévoit des extensions limitées. Les 3 zones d'urbanisation future totalisent une superficie de 6,18 ha (une zone IAU de 1,78 ha et deux zones IIAU totalisant 4,4 ha). Elles font l'objet d'orientations d'aménagement qui inscrivent 25 % d'habitat intermédiaire et une densité d'environ

20 logements à l'ha.

Par ailleurs, le PADD prévoit dans sa cartographie, en plus des secteurs IAU et IIAU, deux secteurs d'urbanisation à long terme : l'un sur des terres agricoles identifiées dans le PLU en secteur (Ab) et l'autre en zone inondable, envisageable en cas d'aménagement.

Le projet vise à préserver et à valoriser la richesse écologique et agricole, garante de l'attractivité du village. Il s'agit de protéger les milieux à forte valeur écologique (Natura 2000, espaces boisés) et de les prendre en compte au niveau des espaces bâtis pour un urbanisme durable, de préserver la diversité des espaces naturels présents sur le ban (espaces ouverts, vergers...), de maintenir une bonne qualité de l'eau de l'Ill, de lutter contre la fragmentation et la disparition des ripisylves aux abords de l'Ill, et de permettre le maintien de l'activité agricole.

Les corridors font l'objet d'attention particulière afin de les préserver et de permettre leur développement. Le projet vise à préserver et à restaurer les cortèges végétaux majeurs des cours d'eau pour assurer leur bon fonctionnement écologique. Il a pour objectif de protéger l'Ill, les espaces forestiers et les boisements. Le secteur N est divisé en deux sous-secteurs :

- Nj : zone naturelle correspondant aux jardins pédagogiques.
- Ni : zone naturelle correspondant aux zones inondables (de l'Ill et de la Scheer) incluant le site Natura 2000. A l'intérieur de cette zone, le secteur soumis au risque d'inondation doit également respecter les règles fixées par l'arrêté préfectoral du 14 septembre 1983 qui est annexé au PLU. Outre les infrastructures de transport, de réseaux et équipements liés à l'exploitation des ressources en eau sous réserve de la compatibilité avec le milieu, les miradors et ruchers d'une emprise au sol inférieure à 10m<sup>2</sup> sont autorisés.

Le projet affirme la forte volonté politique de la commune en matière de déplacements et de développement socio-économique.

Il s'agit de rationaliser la circulation au sein du village et d'en sécuriser la traversée en créant un nouvel accès à la RD1083 afin de diriger le trafic routier provenant des secteurs Est et d'éviter la concentration au centre du village et à proximité de l'école. Il s'agit aussi de favoriser les liaisons douces entre les équipements sportifs et scolaires et les nouveaux secteurs d'extensions urbaines.

En matière de développement économique, le projet prévoit une extension (1,87 ha) de la zone existante (IIAUX) afin de permettre le développement d'entreprises présentes dans la commune. Le PADD identifie dans sa cartographie, un secteur d'extension à long terme, déconnecté du tissu urbain de la commune mais en lien avec la zone d'activité d'Huttenheim.

Le projet a pour objectif de maintenir l'activité agricole et de permettre son développement. Le secteur A est divisé en 3 sous-secteurs :

- Aa : secteur au sein de l'espace agricole destiné spécifiquement aux sorties d'exploitations ;
- Ab : secteur agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres ;
- Ac : secteur agricole constituant une zone tampon avec les zones urbaines, où la construction est limitée aux bâtiments agricoles non dédiés à l'élevage.

#### ***Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS***

A travers son projet de PLU, la commune de Sermersheim qui fait partie de la Communauté de communes de Benfeld et environs, répond aux enjeux environnementaux importants présents sur son territoire, participant ainsi à la mise en œuvre du SCOTERS :

- Maintien du fonctionnement écologique des cours d'eau par la préservation des espaces naturels
- Maintien des continuités le long des rives pour garantir la lisibilité du réseau hydrographique

- Préservation des milieux écologiques majeurs, préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples
- Préservation des massifs forestiers et les axes paysagers
- Préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré

Dans le SCOTERS, la commune de Sermersheim est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. A ce titre elle doit privilégier le renouvellement urbain et limiter l'extension des surfaces à urbaniser.

La commune souhaite accueillir 130 habitants supplémentaires en 2025 et estime à 2,2 personnes la taille moyenne des ménages. Ce ratio nous paraît faible l'INSEE au niveau national définissant la taille des ménages à 2,5 personnes et les études en alsaces précisant que dans notre Région cette moyenne serait de 2,6 personnes par ménages.

La commune prévoit 9,2 ha répartis entre renouvellement urbain (3 ha) et extension (6,2 ha : une zone IAU de 1,8 ha et deux zones IIU de 4,4 ha).

Sur les 3 ha de potentiel de renouvellement urbain en dent creuse 1,56 ha correspondent aux lots non construits à ce jour du lotissement.

Les zones d'extension font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui inscrivent 25 % d'habitat intermédiaire et environ 20 logements à l'hectare. Dans le projet les zones IAU et IIU voisines (au nord est) font l'objet d'une seule OAP qui prévoit bien 25 % d'habitat intermédiaire. Cependant, elle spatialise et phase ces orientations. Aussi, ces proportions ne sont pas appliquées de façon similaire sur les deux zones d'urbanisation future tel que le prévoit le SCOTERS : 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 ainsi réservé une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire ».

Les OAP inscrivent une densité d'environ 20 logements à l'hectare. Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et l'indice de performance foncier<sup>1</sup> de la commune qui était de 10,01 entre 2002 et 2007, la densité devrait être au minimum de 20 logements à l'hectare.

Les deux secteurs d'urbanisation à long terme inscrits sur la carte du PADD (extension sur des terres agricoles identifié dans le PLU en secteur (Ab) agricole où la construction est limitée en raison de la qualité agronomique des terres et en zone inondable envisageable en cas d'aménagement) ne participent pas la mise en œuvre du SCOTERS. De même, le site développement économique identifié à long terme entre la ligne de chemin de fer et la RD 1083 est déconnectée du secteurs économiques existants (UX) et ne s'inscrit pas dans la logique du SCOTERS de regroupement de l'activité économique et plus généralement de limitation des extensions urbaines.

En matière de déplacements, le projet identifie un fonctionnement autarcique pour les nouveaux lotissements et ceux à venir. Le maillage de ces différentes entités représente un enjeu important pour la fonctionnalité du village. Parallèlement le projet identifie un excès de circulation dans le centre du village qui sera amplifié par la réalisation des nouveaux lotissements. Il s'agit de détourner le flux directement sur RD 1083 en créant un nouvel accès. Au-delà d'être consommateur de foncier dans sa réalisation, cette liaison constituera fort probablement un support d'urbanisation et

---

<sup>1</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, 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.

poursuivra la tendance de fonctionnement autarcique des quartiers sans lien avec les commerces et les services du centre du village.

La commune souhaite développer les liaisons douces en direction des équipements. La proximité de la gare de Kogenheim (2 km) devrait également constituer une destination privilégiée dans le cadre du développement des liaisons douces.

En matière de développement économique, le projet prévoit une extension (1,87 ha) de la zone existante afin de permettre le développement d'entreprises présentes dans la commune. Si cette extension entre dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, il faut noter que la zone existante (4,37 ha) n'était pas identifiée comme existante à la date d'approbation du SCOTERS.

Concernant les équipements, un point dans le règlement interpelle. En effet, la zone Ui semble être en zone inondable par submersion. Le règlement y autorise le logement de service dans le volume de bâtiment équipement. Si des constructions nouvelles sont prévues elles n'entreraient pas dans le champ de la compétence du SCOTERS.

*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 de la compatibilité avec le SCOTERS le projet appelle plusieurs réserves :**

- *L'envergure des zones d'extension urbaine devrait être revue. Elle n'est pas adaptée au projet de territoire du SCOTERS. Les projections démographiques de la commune ne justifient pas non plus le zonage présenté : IAU et IIAU représentent 6,2 Ha pour une ambition démographique définie pour l'ensemble de la commune à + 130 habitants ;*
- *Le PADD devrait être précisé quant à l'échéance à laquelle il envisage le développement de la commune. En effet, il va au-delà du zonage en identifiant des secteurs tant économiques qu'à vocation d'habitat qui pourraient être urbanisés en plus des secteurs inscrits au plan de zonage. Le secteur économique est d'ailleurs déconnecté du village ;*
- *Les orientations du SCOTERS en matière de diversité de l'habitat et de densité s'appliquent à l'échelle de l'opération ce qui devrait être explicite notamment au niveau des orientations d'aménagement ;*
- *Le projet de liaison directe vers la RD 1083 n'est pas envisagé dans ses conséquences sur le développement urbain et la pression foncière sur les terres adjacentes.*

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

