

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2013 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

### Présents :

M. Jacques BIGOT, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER , M. Etienne WOLF

**Absents excusés :** Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

### 33-2013 PLU de Benfeld

La commune de Benfeld a transmis pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU, tel qu'il a été arrêté par le conseil municipal du 30 mai 2013.

#### Description du projet

Le PADD s'articule autour de 4 thèmes :

- **Conforter le rôle de bourg centre.** Il s'agit de développer l'attractivité économique et touristique de la ville, de maîtriser une répartition équilibrée entre les différentes catégories de constructions, de répondre aux besoins en équipements à l'échelle communale, intra et supra communale (cf. statut de ville moyenne en association avec Erstein), de maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques et de soutenir les projets de réaménagement de la RD 1083 et d'amélioration du fonctionnement de la circulation à l'échelle intercommunale.

En matière d'attractivité économique et touristique, le projet vise à soutenir le commerce et les services de proximité en évitant la mutation des locaux en rez-de-chaussée.

La commune vise un développement démographique de 1% par an sur 15 ans. La population passerait de 5 660 (5 770 Insee 2010) à 6 570 en 2025 soit 910 habitants supplémentaires. Elle prévoit la création de 350 logements et souhaite maintenir son taux de logements sociaux et travailler sur la diversité des formes urbaines. Ces logements seront répartis entre renouvellement urbain et extension. Le projet identifie un potentiel de 6,4 ha de renouvellement urbain et prévoit 13,25 ha d'extensions urbaines. Le PLU inscrit 9,18 ha en zones IAUh et 4,07 ha en zone IIAU. Les deux zones IAUh font l'objet d'OAP (orientations d'aménagement et de programmation). Celles qui visent la zone IAUh1 concernent également la zone IAUX voisine et ne prévoient pas 25 % d'habitat intermédiaire, de densité minimale de 25 logements à l'ha. Celles visant la zone IAUh2 inscrivent 40 % d'habitat intermédiaire et une densité de 19 logements à l'hectare. Les deux OAP envisagent un suivi globalisé sur la commune quant aux 20 % de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements.

Le projet met l'accent sur le développement des zones d'activités (UX 57 ha et IAUX 5,5 ha), l'équipement du bourg centre (26,69 ha), l'équilibre commercial et le rôle du commerce de centre ville.

- **Réduire les coupures urbaines en renforçant l'identité des quartiers.** Il s'agit pour la commune de conditionner son développement urbain à la reconversion de la RD 1083. Le projet affirme également la volonté de la commune de créer une liaison routière Est-Ouest au Nord (études en cours avec la commune de SAND). Il s'agit de mieux relier les quartiers entre eux, notamment par

les modes doux. Le projet vise la valorisation de la gare à travers le projet de la reconversion de la RD 1083 et la valorisation du centre ancien.

- **Favoriser le renouvellement urbain.** Le scénario envisagé est celui d'un développement de la population de 1% soit 6 570 habitants à l'horizon 2025. L'enjeu du renouvellement urbain est largement mis en avant. Le potentiel du tissu urbain constitué est estimé à 5% de sa capacité actuelle.
- **Préserver et mettre en valeur les ressources et espaces naturels.** L'effort de la commune en la matière est notable par rapport au document d'urbanisme actuellement en vigueur. L'Est de la commune qui est contraint par la présence d'un couloir écologique (Natura 2000) et son caractère inondable est globalement inscrit en zone naturelle.

#### Le zonage

- Une zone UE (26,69 ha)
- Les zones UX (57 ha) comptent 4 secteurs
- Les zones d'urbanisation future (18,71 ha)
  - 2 zones IAUH (9,18 ha)
  - 2 zones IIAU (4,07)
  - 1 zone 1AUx (5,5 ha) destinée à permettre le développement de la SOCOMEC
- La zone agricole (84,99 ha) destinée à la préservation des terres agricoles
- La zone naturelle (466 ha) répartie en 6 sous secteurs :
  - Nc (0,77ha) : zone de constructions existantes isolées en zone naturelle. L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions existantes dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date de l'approbation du PLU.
  - Nc1 (0,39 ha) : zone naturelle de taille et de capacité limitée correspondant à la limite du lotissement "Les Bleuets du Lac". Les constructions de résidence de tourisme, de gîte, de résidence de villégiature et de loisirs, ainsi que les résidences d'hébergement avec logement de gardien ou de fonction ou d'accueil et les constructions annexes connexes pour des activités et/ou la valorisation du tourisme et des loisirs y sont autorisées.
  - Ne (0,84 ha) : site de la déchetterie et du bassin d'orage
  - Ng (34,44) : site de la gravière en exploitation. Y sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation de la gravière d'une emprise maximale de 500 m<sup>2</sup> à la date de l'approbation du PLU
  - Ni (16,6ha) : sites d'activités de loisirs. Y sont autorisées les installations et constructions. par secteur de zone d'un seul tenant liées aux activités de sports et de loisirs, les aires de stationnement, les étangs, d'une emprise au sol maximale de 200 m<sup>2</sup> à la date de l'approbation du PLU
  - Nx (0,52 ha) : les nouvelles constructions ne sont pas admises

#### Le projet au regard du SCOTERS

Au niveau du SCOTERS, Benfeld est une commune ayant vocation à se développer et à assumer son rôle de bourg centre voire de ville moyenne dès lors que son développement urbain se fait en coordination avec Erstein.

Concernant le développement urbain, le projet envisage la création de 350 logements sur 15 ans, soit environ 25 logements par an pour accueillir 910 habitants supplémentaires. C'est peu pour une commune qui affirme son statut de bourg centre, voire de ville moyenne. Ce que confirme d'ailleurs le plan de zonage et les zones à urbaniser inscrites ainsi que l'estimation faite de la capacité de

renouvellement urbain. Le PLU crée les conditions d'un rythme de production plus élevé qui est dans la logique du SCOTERS. Il semble donc que ce chiffre marque la volonté de la commune de maîtriser son rythme d'urbanisation notamment au regard de la reconversion de la RD 1083. Ce principe de conditionner le développement urbain à la requalification de la RD 1083 apparaît au PADD et le PLU organise le phasage de l'urbanisation au moyen de zones IIAU et IAU.

=> Le PLU devrait donc réévaluer son objectif chiffré de création de logements pour être plus en adéquation avec le zonage proposé et le potentiel de renouvellement urbain identifié (19,65 ha sont identifiés pour accueillir 350 logements, soit 17 logements à l'hectare). Or, lors de sa réflexion sur la consommation foncière le Syndicat mixte a souligné l'enjeu de ne pas développer d'opération d'aménagement dont la densité serait inférieure à 20 logements à l'hectare, l'objectif de 25 logements étant clairement donné. Ces objectifs doivent être atteints dans le cas d'un Bourg Centre comme Benfeld.

Au regard du SCOTERS, la commune doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. Il s'agit de construire au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs ...) dans chaque opération, de diversifier les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

L'urbanisation doit se faire en priorité dans les secteurs situés à proximité des stations de transport en commun. Par proximité, il faut entendre une distance maximale de quelques 500 m permettant le déplacement à pied, voire un rayon de deux à trois kilomètres lorsque des facilités existent pour accéder à vélo et le garer de façon commode et sûre. A cette fin, le document d'urbanisme doit prévoir, dans ces secteurs une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du ban communal.

La commune doit également participer, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de logements aidés. Dans la commune de Benfeld, bourg centre du SCOTERS, toute opération de plus de 12 logements doit prévoir au moins 20% de logements locatifs aidés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune.

=> L'habitat intermédiaire n'est identifié que dans les OAP de la zone IAUH2, voisine de la commune de Huttenheim. Ces OAP ne prévoient pas non plus de zone tampon visant à préserver la coupure entre les communes visée par le SCOTERS.

=> Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des projets dans les zones d'urbanisation future ne devrait pas être inférieure à 25 logements à l'hectare. Cette densité minimale devrait figurer dans les OPA. Cette densité doit également être supérieure au reste du ban communal si les zones sont proches de la gare : IAUH2 et IIAU.

=> La commune propose un suivi globalisé sur la commune quant aux 20 % de logements aidés pour toute opération de plus de 12 logements. Il s'agira pour la commune à travers ce suivi de répartir les logements dont la réalisation est prévue dans les opérations à venir.

Concernant l'urbanisme commercial, le projet de la commune insiste sur la notion d'équilibre commercial et sur le rôle du commerce de centre ville. Celui-ci fait d'ailleurs l'objet de mesures de protection inscrites au plan de zonage.

Les travaux sur l'urbanisme commercial menés par le SCOTERS en partenariat avec la CCI montrent l'intérêt d'agir de façon coordonnée sur le centre ville et sur les zones commerciales de périphérie pour conserver la complémentarité et les équilibres entre ces deux formes de commerces. Une Zone d'Aménagement Commercial (ZACOM) a été identifiée dans le cadre des travaux sur le Document d'Aménagement Commercial du SCOTERS (DAC) en collaboration avec la commune et la

Communauté de communes de Benfeld et environs. Elle a vocation à accueillir le commerce structurant tout en préservant les équilibres à l'échelle de la commune et du SCOTERS. Cependant, le règlement autorise le commerce sans conditions dans toutes les zones UX. Or, le commerce d'envergure (plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de vente) devrait être limité au périmètre de la ZACOM. De même, dans les zones UX ayant une dominante artisanale et industrielle, le commerce pourrait être lié à l'exercice de ces activités (show-room etc.) et il pourrait être rappelé que ces secteurs n'ont pas vocation à se spécialiser en commerces. Ceci pour éviter la déprise des activités industrielles et artisanales et l'apparition de friches. Le règlement des zones UX pourrait être précisé pour limiter l'envergure des galeries commerciales qui peuvent impacter directement les commerces de centre ville.

*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 les orientations du SCOTERS, le projet de PLU de la commune de Benfeld appelle les remarques suivantes :***

- ***Renforcer le scénario de développement au regard du scénario démographique (Clarifier le scénario démographique au regard du potentiel de renouvellement urbain et des zones d'extension du PLU) ;***
- ***Inscrire les 25 % d'habitat intermédiaire et une densité minimale de 25 logements à l'hectare dans les OAP des zones d'urbanisation future. La densité devra être supérieure dans les OAP portant sur les zones à proximité de la gare ;***
- ***Préciser les lieux privilégiés et les conditions d'implantation du commerce, notamment au niveau de la zone d'activités du Parc des Nations. Il serait intéressant pour encourager la dynamique commerciale du centre ville de :***
  - ***veiller à maintenir la vocation industrielle et artisanale du parc des nations ;***
  - ***encadrer l'implantation des grandes surfaces commerciales (supérieure à 1000m<sup>2</sup>) ;***
  - ***fixer une limite au phénomène des galeries commerciales en les cantonnant à un pourcentage de la surface des grands ensembles commerciaux – par exemple ;***
- ***Le PLU doit préciser son dispositif pour garantir la production de 20% de logements aidés au cas où des opérations visant la création de plus de 12 logements sont engagées. Il est possible soit de demander que ces logements soient créés à l'occasion des opérations d'aménagement et / ou d'identifier des projets de réhabilitation de bâtiments, de construction à l'échelle de l'ensemble du ban communal.***

Certifié exécutoire compte tenu de : **16 OCT. 2013**  
La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2013**  
La publication le **16 OCT. 2013**  
Strasbourg, le **16 OCT. 2013**



Le Président  
Jacques BIGOT