

# 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

### 34-2013 PLU arrêté Rossfeld

La commune de Rossfeld 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 19 juillet 2013.

La commune compte 809 habitants en 2009 (Insee)

#### Description du projet

Le PADD s'articule autour de 3 objectifs :

- **Maîtriser le développement urbain.** Il s'agit pour la commune d'accueillir environ 120 habitants supplémentaires d'ici 2025, soit une croissance démographique de 0,8 % par an. Pour répondre à cet objectif, les besoins de développement sont estimés à 90 nouveaux logements (dont 40 logements nécessaires au seul maintien de la population).

Le tissu ancien et les secteurs d'extension récents bénéficient encore d'un potentiel de renouvellement urbain important qui permettrait d'accueillir la moitié des besoins en nouveaux logements, soit 45 logements environ. L'autre moitié se répartirait sur les secteurs d'extension urbaine (Zones IAU et IIUA soit 3 hectares au total).

En matière d'activités, le projet vise le développement des activités artisanales et commerciales dans le tissu urbain existant dans un objectif de mixité urbaine et afin de favoriser l'accès aux commerces et services de proximité. En outre, il prévoit la possibilité de réaliser d'éventuels projets d'intérêt général (activités ou équipements collectifs) et notamment l'agrandissement de la zone de loisirs à l'Est du village (Zone Ne de 3,33 ha – Emplacement réservé C1 de plus de 1 hectare).

- **Structurer le réseau viaire.** Il s'agit de relier et sécuriser les réseaux viaires créés lors des extensions récentes avec le noyau ancien, notamment en mettant en place un réseau piétons et cycles à l'échelle du village.

- **Assurer la sauvegarde du patrimoine urbain et naturel.** Il s'agit de maîtriser la mutation du patrimoine rural afin de favoriser la préservation du bâti ancien en encourageant les opérations de réhabilitation des fermes en logements. Le projet vise à encourager la qualité thermique et environnementale des constructions.

Il s'agit également de préserver l'ensemble des milieux riches en biodiversité (vergers, espaces boisés, zones humides, prairies, les abords de la Zembs bénéficiant d'une protection au titre Natura 2000) et les coeurs d'îlots « verts » situés à l'arrière de certaines zones bâties.

#### Le zonage

- Les zones d'urbanisation future (2,95 ha)
  - 1 zone IAU (0,6 ha)

- 3 zones IIAU (2,35 ha)
- Les zones agricoles (246,52 ha) réparties en 2 sous-secteurs :
  - Aa : zone à vocation agricole inconstructible (243,62 ha)
  - Ac : zone agricole constructible (2,9 ha)
- Une zone UE (1,26 ha) qui devra répondre aux besoins de la commune
- 4 zones UJ (sous secteur UA) :
- La zone naturelle N (324,76 ha) autorise l'aménagement des constructions dans le volume existant sans changement de destination à la date d'approbation du PLU. Elle compte 5 sous secteurs :
  - Nf - forêts (167,97 ha) autorise les installations nécessaires à l'exploitation forestière
  - Nr - ruisseaux (68,47 ha) interdit la reconstruction après sinistre.
  - Np - prairies (39,59 ha) autorise les abris à animaux nécessaires à l'activité agricole de 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.
  - Ne (3,33 ha) vise les secteurs occupés par des constructions et installations liées aux activités sportives et de loisirs. Sont autorisées les extensions dans la limite de 30 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU.
  - Nn (3,26 ha) prend en compte le périmètre identifié au titre de Natura 2000. Sont autorisées les extensions dans la limite de 30 % de l'emprise existante à l'approbation du PLU, les constructions d'emprise maximale de 30 m<sup>2</sup> par unité foncière et les aires de stationnement qui ne créent pas de surface imperméabilisée et évitent les remblais.
  - Nt (2,71ha) : zone à vocation naturelle pour le parc de Werde, l'aménagement, la réhabilitation, les changements de destination des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol. Aucune extension ou augmentation de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'approbation du PLU n'est admise.

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

Au regard du SCOTERS, Rossfeld est une commune dont le développement doit être maîtrisé et en rapport avec sa taille. L'extension des surfaces urbanisées et à urbaniser doit être limitée et justifiée par l'évolution des besoins des habitants. Le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses doivent être privilégiés.

La commune souhaite accueillir environ 120 habitants supplémentaires d'ici 2025. Pour répondre à cet objectif, les besoins de développement sont estimés à 90 nouveaux logements (dont 40 logements nécessaires au seul maintien de la population) qui seront répartis pour moitié en renouvellement urbain et pour moitié en extension.

Ce choix s'inscrit dans l'objectif de rationalisation et d'optimisation de la consommation foncière défendu par le SCOTERS, notamment à travers l'inscription de deux zones IIAU constituant les principales dents creuses du village.

Cependant, concernant le renouvellement urbain, au-delà des deux zones IIAU, le potentiel ne fait l'objet d'aucune analyse particulière et le tissu semble pouvoir accueillir au-delà de 45 logements. Concernant les zones d'urbanisation future, elles se répartissent en une zone IAU (0,6 ha) et 3 zones IIAU (2,35 ha). Au moment de la PPA avant arrêt, le projet en comptait déjà 3, mais elles totalisaient 0,94 ha et étaient insérées dans l'enveloppe urbaine. Dans le projet arrêté seules deux, de petite taille constituant des dents creuses, ont été reprises. La troisième a disparu au bénéfice d'une nouvelle qui avoisine 1,6 ha et qui ne s'inscrit pas dans le tissu urbain.

En matière de diversité de l'habitat, le SCOTERS demande qu'une part, d'au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées,

maisons de ville, petits collectifs...), soit réservée dans chaque nouvelle opération. Chaque commune est également encouragée à développer, à son niveau, une offre en logements locatifs aidés pour participer à la réalisation des 800 nouveaux logements aidés nécessaires chaque année sur le territoire du SCOTERS.

La zone IAU fait l'objet d'OAP qui inscrivent 25 % d'habitat intermédiaire et 19 logements à l'hectare. Par ailleurs, dans les choix retenus pour la délimitation et la réglementation des zones du PLU (p.109 du rapport de présentation) les zones IIAU (2,35 ha) ont vocation à accueillir environ 35 logements, soit une densité moyenne de moins de 15 logements à l'hectare.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille, des caractéristiques de la commune, pour participer à la mise en œuvre du SCOTERS, la densité minimale des nouvelles opérations doit être de 20 logements à l'hectare.

Par ailleurs, en matière de développement des équipements, la commune prévoit 4,59 ha ce qui est important au regard de la taille de commune.

La commune tient également une place importante dans la trame verte et bleue du territoire, puisque l'ensemble du ban communal est identifié comme une zone écologique et paysagère sensible. De plus, la commune compte des massifs forestiers à l'Ouest et au Sud- Est. Elle est également située dans un axe à enjeux environnementaux multiples comprenant des secteurs zones humides remarquables et un périmètre rapproché de captage d'eau potable existant à prendre en compte. L'ensemble de ces espaces fait l'objet d'un classement en Aa et Nf dans lesquels aucune zone d'activités n'est prévue. Ces classements favorisent l'amélioration des deux connexions naturelles identifiées au Sud-Ouest et à l'Est du ban.

*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 Rossfeld appelle les remarques suivantes :***

- ***La justification du scénario démographique devrait être développée plus particulièrement sur les points suivants :***
  - ***L'évaluation du potentiel de renouvellement***
  - ***L'envergure des zones dédiées aux équipements pourrait être mieux justifiée au regard des besoins de la commune.***
  - ***L'envergure des zones IIAU envisagées. Le secteur IIAU relevant d'une stricte opération d'extension urbaine pourrait être remis en question***
- ***Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent garantir une densité minimum de 20 logements à l'hectare***

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