

**PROCÈS-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 6 NOVEMBRE 2015  
16 HEURES À STRASBOURG – EUROMÉTROPOLE – SALON CARRÉ**

## **Ordre du jour :**

1. Approbation du procès-verbal du 17 avril 2015
2. Débat d'orientation budgétaire
3. Convention financière TEPCV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte)
4. Contrat d'assurance des risques statutaires
5. Avis en matière d'urbanisme :
  - I. Avis rendus par le Bureau du 8 juin 2015
  - II. Avis rendus par le Bureau du 25 août 2015
  - III. Avis rendus par le Bureau du 28 septembre 2015
  - IV. Avis rendus par la commission compatibilité du 7 octobre 2015
6. Présentation des travaux relatifs à l'évolution du volet environnemental du SCOTERS
7. Divers

Monsieur Jacques BIGOT, Président du Syndicat mixte, accueille les membres du comité syndical et ouvre la séance à 16heures.

Le quorum étant atteint, le comité syndical du SCOTERS peut valablement délibérer.

Conformément aux dispositions de l'article L 2541-6 du code général des collectivités territoriales, le comité syndical désigne Catherine ADNET VALERIO, directrice du Syndicat mixte, secrétaire de la séance.

### **1. Approbation du procès-verbal du 17 avril 2015**

Le procès verbal a été adressé à tous les membres du Comité syndical le 27 avril 2015. Il est soumis à l'approbation de ses membres.

*Le Comité syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

Approuve le procès-verbal du Comité syndical du 17 avril 2015.

### **2. Débat d'orientation budgétaire**

Conformément à l'article L.2312-1 du Code général des collectivités territoriales (applicable aux établissements publics de coopération intercommunale de plus de 3 500 habitants), le comité syndical doit, dans un délai de deux mois avant l'examen du budget primitif, débattre des orientations budgétaires.

## **Proposition de programme de travail 2016**

### **1- Dans le cadre du programme partenarial avec l'ADEUS**

- La finalisation du travail sur la grenellisation du SCOTERS sous l'angle environnemental :
  - Finalisation de l'Etat initial de l'environnement dont intégration PGRI et SDAGE

- Finalisation de l'évaluation environnementale
- Evolution du DOG dont intégration PGRI et SDAGE
- Préparation des pièces pour le dossier de modification
- Enquête publique
- Aide à la construction des fiches outils
- La poursuite du travail sur le volet énergie
  - Finalisation du travail sur la phase 1
  - Travail sur l'élaboration de la stratégie énergétique du SCOTERS
  - Travail sur la déclinaison de la stratégie à l'échelle du SCOTERS
- ⇒ préparation des ateliers, participation aux ateliers, restitution des débats
- La poursuite du travail de mise en œuvre du dispositif de régulation de la consommation foncière
  - Les bilans fonciers annuels par communauté de communes
  - La restitution annuelle des indicateurs spécifiques au SCOTERS du suivi de la consommation foncière sur la base des observatoires et de l'outil de saisie des permis de construire
- La production et l'analyse de données issues des indicateurs de suivi et de mise en œuvre : publications que tous les trois ans pour coller au bilan à 6 ans.
- La production et l'analyse de données issues des indicateurs de suivi mutualisés au niveau de l'InterSCoT et / ou matinée de présentation aux membres des bureaux des SCoT (thématique à déterminer)
- La participation de l'ADEUS aux rencontres territoriales de secteurs du SCOTERS prévues en début d'année 2016 : thématique à déterminer / lien avec les travaux sur le volet environnement et/ ou énergie
- La participation de l'Adeus au séminaire des élus de janvier / février 2016 : lien avec les travaux sur le volet énergie
- Un volant d'heures de travail pour une intervention de l'ADEUS sur la constitution de dossiers d'enquête publique préalables à des évolutions du SCOTERS. Ce besoin est récurrent depuis plusieurs années (déclaration de projet, modifications du SCOTERS, ...) : A discuter
- L'éventuelle co-écriture d'un numéro du magazine « Dimension Villes et Territoires » : par exemple sur un sujet d'actualité partagé entre l'ADEUS et le Syndicat mixte pour le SCOTERS : A discuter

La contribution à l'ADEUS resterait à 160 000 euros à l'ADEUS pour 2016. Les échanges sur le programme de travail partenarial avec l'Adeus n'ont pas encore démarré.

## **2- Programme de travail en régie :**

- Les réunions en intercommunalités pour diffuser les travaux sur le volet environnemental et sur le volet énergie
- L'enquête publique sur le volet environnemental
- L'intégration du volet environnemental au sein de la commission compatibilité
- Le séminaire des élus de janvier / février 2016 : lien avec les travaux sur le volet « énergie »
- La mise en place des actions de sensibilisation, formation / accompagnement, communication auprès des élus et de techniciens des intercommunalités (TEPCV)
- La finalisation de la procédure de modification n° 3 sur le commerce : approbation suite à enquête publique
- Un travail sur la remise en service du SIG avec un stagiaire

- Préparation des avis techniques et animation de la commission compatibilité
- Accompagnement des communes au cours de l'élaboration ou la révision de leur document d'urbanisme ;
- 1 ou 2 lettres d'information « Territoires du SCOTERS »

### Propositions d'orientations budgétaires

La contribution des membres restera stable pour l'année 2016 soit 411 295 € :

- 308 471 € pour l'Eurométropole =  $\frac{3}{4}$  du montant global
- 102 824 € pour les communautés de communes =  $\frac{1}{4}$  du montant global. La participation de chaque communauté de communes varie à la marge car la population prise en compte n'est plus celle de 2009 mais celle de 2012.

Outre le programme de travail partenarial avec l'ADEUS, les principaux postes, en dépenses et en recettes, de la proposition budgétaire pour l'exercice 2016 sont récapitulés dans le tableau ci-dessous.

	BP 2016
<b>DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>	
Coût du personnel	200 000 €
Gestion courante et autres charges	63 295 €
Études ADEUS et autres charges de gestion courantes	160 000 €
Charges exceptionnelles	1 000 €
Dotation aux amortissements	27 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>451 295 €</b>
<b>DÉPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	
Action de mise en œuvre du SCOTERS, études et licences	23 900 €
Matériel et mobilier	5 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>28 900 €</b>
<b>RECETTES DE FONCTIONNEMENT</b>	
Participation des membres ( <i>Eurométropole pour <math>\frac{3}{4}</math> et ComCom pour <math>\frac{1}{4}</math></i> )	411 295 €
Région Alsace	40 000 €
<b>TOTAL</b>	<b>451 295 €</b>
<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	
Amortissements	27 000 €
FCTVA	1 900 €
<b>TOTAL</b>	<b>28 900 €</b>

<b>DÉPENSES DE FONCTIONNEMENT</b>	456 295
<b>DÉPENSES D'INVESTISSEMENT</b>	28 900
<b>TOTAL DEPENSES</b>	<b>485 195</b>
<b>RECETTES DE FONCTIONNEMENT</b>	456 295
<b>RECETTES D'INVESTISSEMENT</b>	28 900

Concernant l'aide de la Région Alsace, Monsieur VOGEL précise la volonté des élus régionaux de poursuivre l'aide pour la mise en œuvre du SCOTERS. Dans le cadre de la grande région Est, les élus alsaciens ont demandé que les aides versées aux SCoT soient maintenues.

**DELIBERATION :**

*L'article L.2312-1 du Code Général des Collectivités Territoriales prévoit que les communes et les établissements publics de 3 500 habitants et plus doivent organiser un débat d'orientation budgétaire dans un délai de deux mois avant le vote du budget primitif.*

*Vu le rapport présenté par le Président à l'appui du débat d'orientation budgétaire de l'exercice 2016 ;*

*Le Comité syndical constate avoir débattu des orientations budgétaires pour l'année 2016.*

### **3. Convention financière TEPCV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte)**

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a fait le choix d'intégrer la question énergétique dans son projet de territoire dès 2000 et de le renforcer depuis 2012, à travers ses orientations notamment en faveur de la desserte en transports en commun, de l'articulation urbanisation / transport, la mixité des formes urbaines, la densité...

Depuis, le syndicat mixte s'est engagé, comme site pilote, dans l'élaboration d'une stratégie énergétique pour son territoire à travers une réflexion partenariale avec l'ADEUS dans le cadre de la plateforme d'appui à la transition énergétique.

Cette plateforme a pour objet de dresser un état des lieux de la ressource énergétique, d'en décliner une stratégie et des leviers d'actions.

#### **L'Appel à projets Territoires à énergie positive pour la croissance verte**

Dans ce cadre, en 2014, le syndicat mixte a fait acte de candidature à l'appel à projets « territoires à énergie positive pour la croissance verte » (TEPCV) lancé par le ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. L'objectif est de donner une impulsion forte pour encourager des actions concrètes qui peuvent contribuer à :

- atténuer les effets du changement climatique ;
- encourager la réduction des besoins d'énergie et le développement des énergies renouvelables locales ;
- faciliter l'implantation de filières vertes pour créer 100 000 emplois sur 3 ans ;
- reconquérir la biodiversité et valoriser le patrimoine naturel.

A ce titre, un fonds de financement national de la transition énergétique, doté de 1,5 milliard d'euros sur trois ans, est mis en place, plafonné à 80% de la dépense subventionnable, en complément des modes de soutien sectoriels existants (aides fiscales, subventions de l'ADEME et de l'ANAH, programmes budgétaires, prêts aux collectivités, tarifs d'achat, ...). Un prolongement de cet appel à projet est attendu pour le 1er trimestre 2016 avec des perspectives de financements complémentaires.

En février 2015, le Syndicat mixte pour le SCOTERS, au même titre que l'Eurométropole et trois autres territoires dans le Bas-Rhin, figure parmi les lauréats. Dans un souci de cohérence, les projets présentés sur un même territoire ont été rapprochés par les services de l'Etat et les porteurs de projets ont été invités à participer à une démarche commune. Aussi, le projet du Syndicat mixte pour le SCOTERS s'articule avec celui de l'Eurométropole qui assure le rôle de chef de file.

### **Le projet de l'Eurométropole**

La stratégie énergétique de l'Eurométropole de Strasbourg vient faire écho à 3 axes structurants de l'agglomération : le plan climat pour la stratégie énergie-climat, le PLU intercommunal pour l'urbanisme et la feuille de route Eco 2030 pour le développement économique. Il fait aussi écho aux réflexions énergétiques engagées sur le territoire du SCOTERS. Le projet TEPCV permettra de mettre en œuvre rapidement des actions innovantes et reproductibles. Il s'articule notamment avec les démarches suivantes : Ecocité et écoquartier, l'appel à projet « Ville respirable en 5 ans » du ministère de l'environnement et AACT'Air de l'ADEME et l'appel à manifestation d'intérêt « Fonds Air » géré par l'ADEME.

### **Le projet du Syndicat mixte pour le SCOTERS**

Le projet TEPCV porté par le syndicat mixte s'inscrit dans les travaux de la plateforme d'appui à la transition énergétique. Les actions proposées s'inscrivent dans le domaine d'intervention n°6 « Promotion de l'éducation à l'environnement, de l'éco-citoyenneté et mobilisation des acteurs locaux » du programme TEPCV. Elles ont pour objectif l'accompagnement à la construction de projets de territoire à énergie positive à travers l'articulation de la planification avec la transition énergétique et répondre aux enjeux de la réduction de la consommation d'énergie, l'augmentation de l'efficacité énergétique et l'augmentation de la part des énergies de sources renouvelables. Elles sont destinées aux élus et aux techniciens des communes et intercommunalités.

Les actions s'organisent autour de 3 temps, de début 2016 à fin 2017 :

- sensibilisation : il s'agira d'organiser des ateliers sur les enjeux de la transition énergétique et sur le rôle de la planification au service de ces enjeux. Elle comprendra également une partie dédiée à des visites de terrain ;  
*1<sup>er</sup> trimestre 2016*
- Formation/accompagnement : il s'agira d'organiser en partenariat avec l'ADEME des sessions de formation à l'approche environnementale de l'urbanisme et un appel à projets « Projet d'urbanisme et transition énergétique » ;  
*2<sup>ème</sup> trimestre 2016 – 2<sup>ème</sup> trimestre 2017*
- Capitalisation/appropriation : il s'agira de réaliser des outils relevant de l'urbanisme comme levier de la construction d'un territoire à énergie positive et d'organiser des ateliers d'appropriation.  
*2<sup>ème</sup> trimestre 2017 – 4<sup>ème</sup> trimestre 2017*

Le plan de financement proposé de ces actions est le suivant :

Fonds TEPCV	32 000 € soit 80 %
SCOTERS	8 000 €
<b>Total</b>	<b>40 000 €</b>

Un élu demande si cela permettra d'apporter une aide technique pour l'élaboration des PLU intercommunaux.

Monsieur JUND répond que les actions portées par le SCOTERS concernent plutôt la formation et l'accompagnement des élus du territoire sur les enjeux énergétiques en lien avec la réglementation en matière d'urbanisme.

## **Un dispositif régi en deux temps, par conventions**

### Convention d'intention

Le 8 septembre 2015, l'Eurométropole de Strasbourg, le Syndicat mixte pour le SCOTERS et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie ont signé une **convention d'intention** visant à préciser, d'une part, la démarche de transition énergétique portée par l'Eurométropole de Strasbourg élargie au territoire du SCOTERS et la nature des actions qui seront mises en œuvre, y compris à court terme, ainsi que ses engagements à ce titre, et d'autre part, les modalités d'attribution en vigueur.

### Conventions financières

Concernant le volet financier, le dispositif général prévoit que chaque lauréat signe une **convention financière** avec le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie. Elle a pour objet de préciser, d'une part, les actions qui seront mises en œuvre par les Bénéficiaires ainsi que leurs engagements à ce titre et, d'autre part, les modalités d'attribution et de versement de l'appui financier.

Sur les territoires couverts par plusieurs porteurs de projets, le dispositif prévoit la signature de deux conventions :

- une convention cadre dite « mère » qui explique l'articulation des deux projets, détaille le programme d'actions d'ensemble et précise la répartition financière entre les différents porteurs de projets. Elle est signée par le Syndicat mixte pour le SCOTERS, l'Eurométropole de Strasbourg et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.
- une convention particulière dite « fille », par porteur de projet, dont l'objectif est de déclencher les financements. Elle précise le programme d'actions du Syndicat mixte, action par action, et le plan de financement. Elle sera signée par le Syndicat mixte et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie.

*Le Comité syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

*D'approuver le programme d'actions du Syndicat mixte de l'appel à projets « territoire à énergie positive pour la croissance verte » et l'inscription de crédits au budget 2016*

*D'autoriser le président :*

- *à signer la convention financière « mère » dont les signataires sont le Syndicat mixte pour le SCOTERS, l'Eurométropole de Strasbourg et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie*

- à signer la convention financière « fille » dont les signataires sont le Syndicat mixte pour le SCOTERS et le Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie
- à engager les finances en vue de la réalisation du projet TEPCV porté par le Syndicat mixte

#### **4. Contrat d'assurance des risques statutaires**

Vu la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 portant dispositions statutaires relatives à la Fonction Publique Territoriale, notamment l'article 26 ;

Vu le Décret n° 86-552 du 14 mars 1986 pris pour l'application de l'article 26 (alinéa 2) de la Loi n° 84-53 du 26 janvier 1984 et relatif aux contrats d'assurances souscrits par les Centres de Gestion pour le compte des collectivités locales et établissements territoriaux ;

*Le Président expose :*

- *Considérant la nécessité pour le syndicat mixte de pouvoir souscrire un ou plusieurs contrats d'assurance statutaire garantissant les frais laissés à sa charge, en vertu de l'application des textes régissant la protection sociale de ses agents (maladie, maternité, accident du travail, décès) ;*
- *Considérant que le Centre de gestion peut souscrire un tel contrat pour son compte, en mutualisant les risques pour l'ensemble des collectivités et établissements publics adhérant, et ce dans le cadre de ses missions fixées par l'article 26 de la loi du 26 janvier 1984 ;*
- *Considérant que pour équilibrer le financement de cette mission le Centre de Gestion demandera aux collectivités adhérentes le versement d'une contribution « assurance statutaire » de 3% du montant de la cotisation acquittée ;*
- *Considérant le mandat donné au Centre de Gestion afin de consulter le marché d'assurance statutaire pour le compte du syndicat mixte ;*
- *Considérant qu'à l'issue de la consultation engagée par le Centre de Gestion pour le contrat groupe d'assurance statutaire 2016-2019 celui-ci a retenu l'assureur AXA et les courtiers Yvelin-Collecteam et propose les conditions suivantes :*

##### Agents immatriculés à la CNRACL

*Taux : 4,56 %                      Franchise : 15 jours par arrêt en maladie ordinaire*

##### Agents non immatriculés à la CNRACL (Agents effectuant plus ou moins de 150h / trimestre)

*Taux : 1,27 %                      Franchise : 15 jours par arrêt en maladie ordinaire*

- ✓ *Contrat en capitalisation*
- ✓ *Prise d'effet du contrat : 1<sup>er</sup> janvier 2016*
- ✓ *Durée du contrat : 4 ans*

*Le Comité syndical*



*sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

**Prend acte** des résultats de la consultation du Centre de Gestion du Bas-Rhin pour le contrat groupe d'assurance statutaire 2016-2019 ;

**Autorise Monsieur le Président:**

- **à souscrire** un avenant d'adhésion au contrat groupe d'assurance statutaire 2016-2019 auprès de l'assureur AXA et le courtier Yvelin selon les conditions suivantes :

Agents immatriculés à la CNRACL

**Taux : 4,56 %**

**Franchise : 15 jours par arrêt en maladie ordinaire**

Agents non immatriculés à la CNRACL (Agents effectuant plus ou moins de 150h / trimestre)

**Taux : 1,27 %**

**Franchise : 15 jours par arrêt en maladie ordinaire**

- ✓ Contrat en capitalisation
- ✓ Prise d'effet du contrat : 1<sup>er</sup> janvier 2016
- ✓ Durée du contrat : 4 ans

Le nouveau contrat d'assurance prendra effet à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 pour une durée de quatre ans.

- **à verser la contribution « assurance statutaire » au Centre de Gestion du Bas-Rhin** fixée comme suit : **3%** du montant de la cotisation due à l'assureur.

**Précise** que ces conventions couvrent tout ou partie des risques suivants :

- agents affiliés à la C.N.R.A.C.L. : Décès, Accident du travail, Maladie ordinaire, Longue maladie / Longue durée, Maternité.
- agents non affiliés à la C.N.R.A.C.L. : Accident du travail, Maladie grave, Maternité, Maladie ordinaire.

## **5. Avis en matière d'urbanisme :**

Pour ne pas alourdir le rapport au comité syndical, seuls les avis appelant des remarques sont développés ci-dessous.

Tous les avis rendus par le Bureau sont consultables sur le site Internet du SCOTERS à l'adresse suivante :

**<http://www.scoters.org/index.php/documents-administratifs-et-juridiques/avis>**

M. WOLF rappelle que la commission compatibilité est un moment de partage important. On constate que la présence des élus est en baisse aussi il a été décidé d'organiser ces commissions en 2 temps :

### **1) les dossiers examinés par la commission compatibilité**

Jusqu'à présent, les dossiers examinés en commission compatibilité sont présentés par le Syndicat mixte. Quand l'avis du Syndicat mixte pour le SCOTERS appelle des remarques sur le projet, le maire de la commune concernée est convié à venir exposer les motivations du projet et apporter des compléments d'informations.

Il est proposé que, dans tous les cas (avis appelant des remarques ou pas), les maires des communes concernées par les projets examinés soient conviés à venir présenter leur dossier, sur la base du travail d'analyse réalisé par le Syndicat mixte.

### **2) un volet animation**

Afin de prolonger le travail de partage d'une culture commune et de continuer à mettre à disposition des communes, des outils opérationnels, il est proposé qu'une partie de la réunion soit consacrée à un volet « pédagogique ».

Il est envisagé de définir une thématique annuelle, déclinée en 4 temps, une par réunion de commission, et de faire venir un intervenant extérieur à chaque séance, en lien avec le thème.

A l'issue, cette présentation pourrait être diffusée à toutes les communes membres du SCOTERS et mise à disposition sur le site internet du syndicat mixte. De même, les fiches déjà réalisées par le SCOTERS ou d'autres collectivités, bureaux d'études, sur les thèmes concernés, pourraient également faire l'objet d'actualisation et de diffusion auprès des communes.

Enfin, ces présentations pourraient servir de support pour valoriser les expériences menées par les communes qui contribuent à atteindre les objectifs du SCOTERS.

M. BIGOT explique que les avis formulés par le SCOTERS permettent d'accompagner les communes dans leur projet. Il donne l'exemple d'Obenheim où les interventions de la communauté de communes et du syndicat mixte pour le SCOTERS, ont permis de faire évoluer la position de l'Etat sur ce projet.

Il encourage les communes à prendre contact avec le syndicat mixte en amont des projets. Il remercie vivement M. WOLF et les membres de la commission pour le travail réalisé.

## **I. Avis rendus par le Bureau du 8 juin 2015**

### **A. Avis n'appelant pas de remarques**

23-2015	Modification n°37 du POS de Strasbourg
24-2015	Modification simplifiée n°1 du POS d'Eschau
25-2015	Modification simplifiée n°1 du PLU de Huttenheim
26-2015	Permis d'aménager « Welleuweg » à Hangenbieten
29-2015	Permis d'aménager « îlot bois » à Strasbourg
31-2015	Permis de construire rue François Epailly à Strasbourg

### **B. Avis appelant des remarques**

<b>22-2015</b>	<b><u>PLU de Waltenheim - projet avant arrêt</u></b>
----------------	--

La commune de Waltenheim sur Zorn a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de PLU arrêté.

La commune de Waltenheim sur Zorn est membre de la communauté de communes du Pays de la Zorn. Elle compte 694 habitants en 2011. Les deux gares les plus proches se situent à 2 km pour Mommenheim et 3 km pour Schwindratzheim.

### **Description du projet**

L'horizon du projet est fixé à 2030.

Le PADD fixe un objectif de développement de la population à hauteur de + 106 habitants à l'horizon 2030, soit une population de 800 habitants en 2030, ce qui correspond à une croissance annuelle supérieure à 0,8 %. (la moyenne du SCOTERS est de 0,8% par an).

Les grandes orientations du PADD

- Choix d'extensions urbaines localisées et mesurées
- Densifier les secteurs déjà urbanisés
- Maintenir des cœurs d'îlots en espaces naturels
- création d'un nouvel atelier communal et d'une nouvelle mairie
- Valoriser la Zorn
- Préserver les milieux naturels à forte valeur écologique
- Préserver les espaces naturels
- Maintenir et encourager la diversité des milieux
- Préserver les continuités écologiques
- Permettre l'arrivée d'une population jeune
- Intégrer des formes d'habitat intermédiaire dans le secteur d'extension
- Aménager des liaisons douces et en créer de nouvelles
- Favoriser la connexion à la gare de Mommenheim en liaison douce
- Encourager l'arrivée d'activités socio-économiques
- Pérenniser les activités agricoles
- Mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques avec un objectif de production de nouveaux logements dans les zones U de plus de 30%
- Favoriser le renouvellement urbain

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

Au regard de la modification n°2 du SCOTERS (octobre 2013), la commune de Waltenheim sur Zorn s'inscrit dans un bassin de proximité<sup>1</sup>. En ce sens, c'est un lieu privilégié de développement. Elle doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants et participera, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance

---

<sup>1</sup> Zones de rayonnement autour des points de transports en commun intensifs et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité.

foncier<sup>2</sup> de la commune, la commune doit tendre vers une densité de 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

Par ailleurs, un minimum de 50% de la production de nouveaux logements devra être localisée dans l'enveloppe urbaine.

### **Analyse du projet de PLU arrêté**

#### **Remarques d'ordre général :**

En page 10 du rapport de présentation, le paragraphe traitant des SCoT dans le Bas Rhin n'est pas à jour.

La carte en page 7 du PADD montre les orientations générales en matière d'aménagement. On ne trouve pas de cohérence entre cette carte et le plan de zonage, notamment concernant :

- le secteur de localisation préférentielle pour un futur secteur destiné à l'accueil d'activités. Ce secteur est en zone N dans le plan de zonage.
- Le secteur au sud d'extension péri urbain, mobilisable à long terme. Une partie est reprise en IIAU dans le plan de zonage.

En page 12 du PADD, il est écrit que les 25% de logements intermédiaires porte sur le secteur d'extension. Or la commune compte plusieurs secteurs d'extension, et cet objectif s'y applique aussi.

#### **Objectifs démographiques :**

La commune vise une croissance de + 0,8% par an pour atteindre 800 habitants en 2030, soit 106 habitants supplémentaires. Cet objectif est calé sur la croissance du SCOTERS qui est en moyenne de 0,8% par an.

#### **Objectifs habitat :**

Il est visé une projection de 2,2 personnes par logement à l'horizon 2030, soit un besoin de logements nouveaux pour accueillir cette population nouvelle de + 48 logements.

L'estimation des besoins en logements à produire n'est pas claire. Il semble que la question du desserrement des ménages soit prise en compte et du coup s'ajoute à la production nouvelle pour les nouveaux arrivants mais le total des deux n'est pas explicite dans les différents documents du PLU .

Concernant la densité, la commune affiche un objectif de 20 logements à l'hectare, ce qui est en dessous des objectifs du SCOTERS pour ce type de commune, à savoir 25 logements à l'ha.

La production de logements aidés pour répondre aux besoins de la population n'est pas évoquée dans les objectifs de la commune.

En page 17 du PADD, il est fixé un objectif de 20 logements à l'ha et de plus de 30% de la production nouvelle de logements à l'intérieur de l'enveloppe urbaine. Cela est en deçà 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.

objectifs du SCOTERS, à savoir 25 logements à l'ha et 50 % de la production nouvelle dans l'enveloppe urbaine.

#### Objectifs fonciers :

En page 55 du rapport de présentation, un tableau vient résumer les surfaces urbanisables dans l'enveloppe urbaine en les déclinant selon leur niveau de contraintes. A ces surfaces est affecté un « taux de comblement estimé » qui vient réduire de façon conséquente les surfaces identifiées dans l'enveloppe urbaine. Ces surfaces s'élèvent à 6,02 ha hors « taux de comblement estimé » et tombent à 2,15 ha en appliquant ce « taux de comblement estimé ».

Le total des zones AU est de 2,92 ha dont 2,27 ha en I AU et 0,65 ha en II AU.

L'analyse de la consommation foncière depuis 10 ans montre que 15 permis de construire ont été déposés pour des maisons individuelles, pour une consommation totale de 0,52 ha, soit 3,4 ares par construction (RP P. 57).

Le foncier au regard des objectifs démographiques et de production de logements :

Hors « taux de comblement estimé » :

Potentiel de densification = 6,02 ha

Zones AU = 2,92 ha

Soit un total de 9,12 ha, soit 19 ares par constructions si on prend l'hypothèse d'un besoin de 48 logements, soit près de deux fois plus que pendant la période des 10 dernières années.

Avec le « taux de comblement estimé »

Potentiel de densification = 2,15 ha

Zones AU = 2,92 ha

Soit un total de 5,07 ha, soit 10,6 ares par constructions si on prend l'hypothèse d'un besoin de 48 logements, soit près de six fois plus que pendant la période des 10 dernières années.

Quelle que soit l'hypothèse avec ou sans « taux de comblement estimé », les objectifs fonciers du PLU sont conséquents.

#### Les OAP :

- les objectifs de densité sont à revoir : passer de 20 logements / ha à 25 logements / ha
- l'OAP du secteur du Port est à compléter

#### Les zones NJ :

La commune affiche un objectif de maintenir des cœurs d'îlots en espaces naturels. Pour ce faire, il est inscrit au plan de zonage des zones UJ de taille assez conséquente. Les abris de jardin ayant une emprise au sol maximale de 30 m<sup>2</sup> et une hauteur inférieure ou égale à 3,5 m y sont autorisés. Compte tenu de la surface, 30 m<sup>2</sup>, on peut s'interroger sur la nature de l'abri de jardin et de leur évolution.

#### Les zones N :

Les reculs indiqués dans le règlement sont de 15 m par rapport aux berges des cours d'eau et fossés. Dans son orientation 2.a, le SCOTERS fixe ce recul à 30 m en milieu agricole et à 15 m en milieu urbanisé.

*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 :*

**Suite aux éléments apportés par la commune et le bureau d'études en commission compatibilité du 26 mai 2015 :**

**La commission donne un avis favorable au regard de la compatibilité au projet de PLU arrêté de la commune de Waltenheim et demande que les remarques suivantes soient prises en compte en association avec le Syndicat mixte pour le SCOTERS :**

- **les objectifs démographiques tels qu'expliqués correspondent aux orientations du SCOTERS,**
- **la carte des objectifs du PADD en page est à revoir pour la caler sur les traductions règlementaires,**
- **la question du logement aidé devra être posée dans le PADD,**
- **compte tenu des contraintes topographiques de la commune, la zone IAU située au nord est intégrée à l'enveloppe urbaine et peut ainsi répondre aux objectifs de production de 50% de nouveaux logements dans l'enveloppe,**
- **afin de répondre aux objectifs de densité, la IAU située au sud doit viser une densité minimale de 25 logements à l'hectare, et le permis d'aménager qui visera cette zone devra également prendre en compte la partie de la zone UB qui la jouxte au nord.**

**27-2015**

**Permis d'aménager « Auf die entzheimer Strasse » à Hangenbieten**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager « Auf die entzheimer Strasse » à Hangenbieten déposée par DELTAMENAGEMENT.

**Description de la demande**

La demande porte sur la création d'un lotissement à vocation d'activité économique. Il s'agit de compléter le site de développement économique intercommunal fléché dans le cadre du SCOTERS.

Le terrain d'assiette, pour partie propriété de la communauté de communes, a une superficie de 65 000 m<sup>2</sup>, soit 6,5 ha. Il est inscrit en zone INA2B à vocation d'activités au POS. Le secteur se situe en zone inondable et répond aux exigences liées au périmètre IV (Cf. arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPRI) qui autorise les constructions sous réserve du respect de prescriptions spéciales (non définies à ce jour dans le dossier). Par ailleurs, le site n'est pas concerné par le zonage réglementaire défini au PER inondation III et Bruche.

Une bande végétalisée traverse le terrain dans la partie sud. Elle est inscrite au plan de zonage (Cf. PA3 état actuel du terrain) mais n'est pas reprise dans le plan de composition (Cf. PA4). Il s'agit d'une sapinière sans intérêt floristique ni faunistique (Eléments transmis par la commune en commission compatibilité du 26 mai 2015).

Le projet prévoit un accès mode doux à travers un trottoir et une piste cyclable réduite à deux tronçons très limités, la largeur de la chaussée et la faible fréquentation permettant à des cyclistes de se déplacer de façon sécurisée sur le reste de la zone (Eléments transmis par l'aménageur en commission compatibilité du 26 mai 2015).

Le permis projette 20 lots maximum et génère une surface plancher de 39 800 m<sup>2</sup>. Il vise la réalisation de 3 places de stationnement public. (Cf. formulaire de demande de PA).

Après contact avec l'aménageur, chaque lot devra créer le nombre de stationnements prévu par le règlement du POS.

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

La commune de Hangenbieten est membre de la Communauté de communes les Châteaux.

Le SCOTERS hiérarchise les zones d'activités et vise pour chaque intercommunalité membre un site de développement économique à l'échelle intercommunale, allant de 20 à 60 ha s'il bénéficie d'une bonne desserte. Les élus de la Communauté de communes les Châteaux ont choisi par délibération, la commune de Hangenbieten pour accueillir ce site de développement économique.

Le SCOTERS veille à la qualité des aménagements. Aussi les grandes opérations d'aménagement<sup>3</sup>, 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. Des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des 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.

L'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

### **Analyse de la demande**

La demande de permis d'aménager fait référence aux orientations du SCOTERS en matière de développement économique à la fois sous l'angle des zones intercommunales (de 20 à 60 ha) que sous l'angle communale (zone de 3 à 5 ha). Il serait opportun de bien identifier à quel objectif se rattache le développement économique prévu, cela ayant des conséquences sur la surface possible.

Il est précisé dans le dossier que « *Le terrain est en zone inondable et répond aux exigences liées au périmètre IV (Cf. arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 valant PPRI, qui autorise les constructions sous réserve du respect de prescriptions spéciales (non définies à ce jour)* ». Il conviendrait de définir les prescriptions qui seront mises en œuvre préalablement au projet.

La bande végétalisée identifiée sur le terrain n'est pas intégrée au projet. Il conviendrait au minima de la réintégrer et d'augmenter la part du végétal pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS.

Le traitement des modes doux mériterait d'être approfondi.

Par ailleurs, on peut s'interroger sur le nombre de places de stationnement prévues (3). Il s'agit certainement d'une erreur.

Enfin, l'analyse à l'échelle de la commune des surfaces dédiées à de l'activité (plan de zonage à jour de la modification n°4 d'août 2009) montre que la zone UCBI4 qui jouxte la zone INA2B au nord, n'est pas remplie. Aussi, il conviendrait de justifier l'ouverture d'une nouvelle zone alors qu'il existe encore du foncier disponible.

La commune en commission compatibilité indique que cette zone est une réserve foncière

pour l'extension d'une entreprise existante.

*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, la demande de permis d'aménager «Auf die entzheimer Strasse» à Hangenbieten appelle les remarques suivantes :***

- ***préciser les prescriptions liées à la zone inondable***
- ***reprendre les éléments de trame verte et autres éléments de végétalisation***
- ***approfondir la question des modes doux***
- ***corriger le nombre de places de stationnement***

### **28-2015 Permis d'aménager « Les Tulipes » à Nordhouse**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager « Tulipes » à Nordhouse déposée par la SARL J2G INVESTISSEMENTS.

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

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement d'habitations : 13 lots sont projetés sur un terrain d'assiette d'une surface de 6 271 m<sup>2</sup> en zone UB. Ce terrain est actuellement occupé par un hangar qui sera détruit. La surface plancher générée par l'opération s'élève à 4 992 m<sup>2</sup>.

D'après le projet fourni, il est prévu la réalisation de 9 habitations individuelles représentant une surface plancher de 4 992 m<sup>2</sup> et une densité de 14 logements à l'hectare.

Aucun logement intermédiaire n'est prévu dans le projet.

Par ailleurs, il s'agit d'une opération de densification du tissu urbain qui participe à l'objectif de produire 50 % de logements dans l'enveloppe urbaine (Modification n°3 du SCOTERS, octobre 2013).

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

La commune de Nordhouse est membre de la Communauté de communes du Pays d'Erstein. En 2011, elle compte 1 693 habitants (Insee). Dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans un bassin de proximité<sup>3</sup>. A ce titre, c'est un lieu privilégié de développement ; la commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière du SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>4</sup> de la commune (26,44), la densité du projet doit tendre vers 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40.

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

---

<sup>3</sup> Zones de rayonnement autour des points de transports en commun intensifs et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité.

<sup>4</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans, 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.



D'un point de vue réglementaire, les opérations de + 5 000 m<sup>2</sup> de surface plancher doivent être compatibles avec les orientations du SCoT. Le projet transmis comprend une surface plancher légèrement inférieure à 5 000 m<sup>2</sup>, soit 4 992 m<sup>2</sup>. A ce titre, il n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS. Néanmoins, compte tenu de la taille et du contenu du projet, un avis peut être formulé notamment au titre de la mise en œuvre du SCoT.

En effet, les objectifs de densité du projet (14 logements à l'ha) sont bien en deçà des objectifs du SCoT (25 logements à l'ha).

Il n'est fait nulle part mention d'habitat intermédiaire ni de logement aidé.

*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, la demande de permis d'aménager « Les Tulipes » à Nordhouse appelle les remarques suivantes :**

- **les objectifs de densité devraient tendre vers 25 logements à l'ha**
- **une part de logements intermédiaires devrait être proposée à hauteur de 25 %**
- **la question des logements aidés devrait être traitée.**

**L'opération de densification du tissu urbain qui participe à l'objectif de produire 50 % de logements dans l'enveloppe urbaine est à souligner.**

### **30-2015                    Permis de construire rue du général Walter à Obenheim**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil général du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis de construire rue du Général Walter à Obenheim déposée par la SARL SINGER PATRICK PROMOTION IMMOBILIERE.

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

Le projet porte sur la construction d'un ensemble résidentiel qui comprend 9 bâtiments de R+1 à R+1+A et ses annexes (garages et locaux communs).

Sur l'ensemble du projet 99 logements seront créés dont (Cf. Formulaire) :

- 7 logements individuels (T 4)
- 92 logements collectifs / intermédiaires

Le programme se compose de :

- 17 : 1 pièces,
- 42 : 2 pièces,
- 25 : 3 pièces,
- 15 : 4 pièces

La notice de présentation indique la construction de 5 collectifs, 7 habitations intermédiaires et 7 maisons individuelles.

Pour le stationnement, 145 places vont être réalisées sur une surface de 2 032 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette d'une surface de 17 184 m<sup>2</sup> correspond à une partie de la zone INA1 du POS<sup>5</sup>. La surface plancher s'élève à 6 308 m<sup>2</sup> dont 5 974 m<sup>2</sup> pour de l'habitat et 334 m<sup>2</sup> pour des bureaux.

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

La commune d'Obenheim est membre de la Communauté de communes du Rhin. En 2011, elle compte 1 399 habitants (1352 en 2006 - Insee). Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. La commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>6</sup> de la commune (10,58), la densité du projet doit tendre vers 20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

### **Analyse de la demande**

Le projet vise la construction de 99 logements et la diversification des formes d'habitat : 92 collectifs / intermédiaires et 7 individuels représentant une surface plancher de 6 308 m<sup>2</sup>.

L'opération s'inscrit dans l'objectif de 25 % de logements intermédiaires.

Avec 58 logements à l'hectare, l'objectif de densité du SCOTERS est largement dépassé et va contribuer à augmenter l'indice de performance foncier.

Compte tenu de la taille de la commune et de son rôle dans l'armature urbaine du SCOTERS, les objectifs de cette opération vont bien au-delà des besoins en logements de la commune. Le projet devrait permettre l'arrivée de 248 habitants (2,5 personnes par ménage – Insee 2011), ce qui pose la question de la capacité de la commune de répondre aux besoins en services, équipements et sur son impact sur les déplacements très majoritairement automobiles (81,7 % des déplacements domicile-travail se font en véhicule automobile en 2011 – Insee).

La commune fait partie de la communauté de communes du Rhin. Les derniers éléments de bilan foncier montrent une baisse de la production de logements depuis 2010 dans cette communauté de communes (37 logements par an entre 2010 et 2013 pour un objectif de 90 logements / an). Ce projet contribuera au rattrapage de l'objectif annuel de production de logements à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, cette opération interroge plus largement sur l'urbanisation de la commune. Le POS inscrit 3 zones INA :

- Une partie de la zone INA 1 qui fait l'objet de cette demande de permis d'aménager
- Une petite partie de la zone INA2 est construite. En considérant la nécessité d'optimiser la consommation foncière, ne serait-il pas plus pertinent de terminer l'urbanisation de la zone INA2 ?
- La zone INA3 est entièrement urbanisée

Le POS datant de 1977, révisé en 1995 et modifié en 1996, 2007 et 2011 est à ce jour incompatible avec les orientations du SCOTERS.

---

<sup>5</sup> POS approuvé en 1977 et révisé en 1995 modifié en 1996, 2007 et 2011.

<sup>6</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.

Par ailleurs, au regard des dernières évolutions législatives en matière d'urbanisme, la commune devra engager rapidement la révision de son POS, ce qui lui permettrait de retravailler ses objectifs de développement pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS. A défaut, la commune sera soumise au RNU (Règlement national d'urbanisme).

Monsieur le maire d'Obenheim, dans l'impossibilité d'assister à la commission compatibilité du 26 mai 2015, a transmis au Syndicat mixte un courrier dans lequel il apporte des éléments de réponse aux questions posées dans le rapport aux élus de la commission.

Un échange avec le service instructeur du SDAU est venu apporter les éléments d'information complémentaires suivants :

- La voirie d'accès liée au projet n'entre pas dans le périmètre du permis de construire. Actuellement l'accès au projet n'existe pas. Deux emplacements réservés sont inscrits au POS, l'un en amorce d'une voie de desserte à partir du nord de la zone INA concernée par le projet et l'autre au sud pour agrandir le chemin existant. Le projet d'accès nord est concerné par une étude d'impact au cas par cas. La municipalité doit prendre une délibération pour autoriser cette voirie et préciser le financement. Une réunion de travail, à laquelle le Syndicat mixte est convié, a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2015 en commune avec le SDAU.
- la 3<sup>ème</sup> tranche d'un permis d'aménager sur la zone INA2 aurait fait l'objet d'une demande et d'une autorisation en 2012. Le permis visait 50 lots et générait une surface plancher de 20 000 m<sup>2</sup> de maisons individuelles. Le SCOTERS n'a pas été saisi à l'époque par le service instructeur de l'Etat.

### **Compléments suite à la réunion avec le maire le 1<sup>er</sup> juin 2015**

#### **Les objectifs de la commune**

L'évolution démographique de la commune est très faible depuis 2006 : 47 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011. C'est une population vieillissante, le nombre d'enfants est en baisse. La commune dispose d'une école et d'un périscolaire.

L'objectif de la commune à travers ce projet est notamment de retenir et d'attirer de jeunes ménages en proposant une offre d'habitat diversifié tant sur le statut (locatif public et privé, et accession à la propriété) que sur le type de constructions (collectifs, individuels et intermédiaires) et ce à des coûts raisonnables. C'est pourquoi la commune a mené une politique foncière pour acquérir l'ensemble des terrains afin d'avoir la maîtrise foncière du site.

Par ailleurs, la commune souhaite développer une offre d'habitat et de services adaptée aux personnes âgées avec la réalisation d'une résidence seniors et d'une maison médicale.

#### **Le projet**

Le projet se fera par tranche dont la première portera sur 24 logements et sur la maison médicale. L'horizon du projet est à minima de 10 ans.

#### **Le document d'urbanisme local**

La commune dispose d'un POS incompatible avec les orientations du SCOTERS. L'octroi du permis de construire est de ce fait fragilisé car délivré sur la base d'un document illégal.

Par ailleurs, les surfaces d'urbanisation futures inscrites dans le POS actuel sont surdimensionnées par rapport aux besoins de la commune.

Enfin, au regard de la loi ALUR, à défaut d'engager rapidement la révision du POS en PLU, le POS sera caduc en 2017.

### **L'engagement de la commune**

La commune souhaite lancer très prochainement la révision du POS en PLU. Dans ce cadre, elle s'engage à fermer à l'urbanisation les terrains actuellement situés en zone d'urbanisation future, non sur bâtis, considérant que le projet de permis de construire en cours a pour objectif de répondre aux besoins de la commune.

*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, la demande de permis d'aménager rue du Général Walter à Obenheim appelle les remarques suivantes :***

- ***redimensionner les objectifs au regard de la taille et du rôle de la commune dans l'armature urbaine du SCOTERS,***
- ***justifier du phasage du projet et notamment de la première tranche de 24 logements et de la résidence seniors. Le permis de construire tel que présenté n'étant pas forcément la réponse adaptée : soit un permis d'aménager avec des orientations, soit un premier permis correspondant à la première tranche, basé sur un programme d'ensemble.***
- ***réviser le document d'urbanisme local (POS incompatible avec les orientations du SCOTERS) en associant le syndicat mixte pour le SCOTERS, avec comme objectif de fermer à l'urbanisation les terrains actuellement situés en zone d'urbanisation future, non sur bâtis.***

## **II. Avis rendus par le Bureau du 25 août 2015**

### **A. Avis n'appelant pas de remarques**

- 32-2015 Modification simplifiée n°2 du PLU d'Hochfelden
- 34-2015 Permis d'aménager Altenweg à Furdenheim
- 35-2015 Permis d'aménager RD 45 à Oberschaeffolsheim
- 36-2015 Permis de construire Rives du Bohrie à Ostwald
- 38-2015 Permis d'aménager le Moulin à Achenheim

### **B. Avis appelant des remarques**

#### **33-2015 Permis d'aménager « les Hirondelles » à Hochfelden**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager « les Hirondelles » à Hochfelden déposée par la CM-CIC AMÉNAGEMENT FONCIER.

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

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement à vocation résidentielle. Il s'agit d'aménager 50 lots maximum pour construire 51 logements représentant une surface plancher de 9 950 m<sup>2</sup>. Le lotissement vise la diversification de l'habitat :

- 15 maisons individuelles denses (maisons accolées par 2 ou 3)
- 25 maisons individuelles
- 11 logements en petits collectifs sociaux

Le terrain d'assiette, situé au nord de la commune dans un secteur classé en IAUh2, a une surface de 19 562 m<sup>2</sup> et présente une pente de 7 % prise en compte dans le projet à travers l'organisation du bâti. Le terrain se compose principalement de champs et de vergers qui dans la mesure du possible en limite sud seront préservés pour agrémenter les fonds de jardins des futurs terrains à bâtir et pour faire transition avec le cimetière situé au sud.

La densité visée par le projet est de 26 logements à l'hectare (il est écrit dans le document que c'est en référence au SCoT de l'Alsace du Nord). Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, ce point sera corrigé dans le dossier, s'agissant d'une erreur de référence.

La voirie principale au nord prévoit un prolongement vers la zone IIAUh à l'ouest. Les voiries secondaires orientées nord-sud sont envisagées comme des zones de rencontre tous modes sans distinction de voie. Le projet prévoit 8 stationnements le long de la voie principale au nord et 2 pour chaque terrain à bâtir.

En matière de paysage, le projet a organisé des perméabilités visuelles entre le tissu existant au sud et le grand paysage au nord (fossé et coteau du Rohrberg). Ces continuités visuelles sont issues des règles d'implantation, de zones non aedificandi, de jardins privatifs et de l'organisation de la trame viaire. Des haies champêtres, des espaces de prairies mellifères et une noue contribuent à l'insertion paysagère. Par ailleurs, 25 arbres seront plantés sur l'espace public.

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

La commune de Hochfelden est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn.

Au regard du SCOTERS Hochfelden est un bourg-centre. Aussi, cette commune a vocation à être un lieu privilégié de production de logements et à assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative, à l'habitat intermédiaire, qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements (DOG du SCOTERS p. 24).

En tant que bourg-centre, Hochfelden doit participer à la production de logements aidés. Aussi, si le projet compte plus de 12 logements, au moins 20% de logements locatifs aidés devront être réalisés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune (DOG du SCOTERS p. 28)

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>7</sup> de la commune (19,18), la densité du projet doit éviter de descendre au dessous de 30 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40 (modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

---

<sup>7</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.

Le SCOTERS vise à préserver les lignes de crêtes à travers les documents d'urbanisme. Ils définissent en partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée, voire interdite. Cette préservation se fait également à travers les règles de hauteur permettant d'assurer l'intégration dans le paysage des constructions situées sur les pentes des coteaux.

Le SCOTERS vise à préserver les éléments boisés en secteur agricole intensif (DOG du SCOTERS p 14).

### **Analyse de la demande**

Le projet vise à construire 51 logements pour une densité de 27 logements à l'hectare. La référence à la densité indiquée dans le dossier est erronée. En effet, elle se rapporte aux orientations du SCOTAN et non à celles du SCOTERS. Comme mentionné ci-dessus, ce point sera corrigé.

Pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS **le projet devra tendre vers 30 logements à l'hectare**. Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, la commune propose de porter à 12 le nombre de logements aidés et de développer une surface plancher allant jusqu'à 9 950 m<sup>2</sup> afin d'augmenter la densité du projet.

Le plan de composition ouvre la possibilité de faire de l'habitat individuel dans le secteur fléché pour l'habitat intermédiaire, et de l'habitat intermédiaire dans le secteur fléché pour l'habitat collectif. **Les objectifs gagneraient à être précisés pour garantir la production de 25 % de logements intermédiaires en compatibilité avec le SCOTERS**. Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, le promoteur s'engage à présenter à la commune les projets développés par les constructeurs / promoteurs pour garantir les objectifs de logements intermédiaires.

Le permis ne fait aucune référence à la production de logements aidés que doit viser la commune en tant que bourg-centre du SCOTERS. Ces logements peuvent être produits en contrepartie dans la commune. **Quelle est la réponse de la commune sur la question du logement aidé afin de répondre aux orientations du SCOTERS ?** Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, la commune confirme la réalisation prévue de minimum 11 logements collectifs aidés.

Le terrain est en partie occupé par des vergers, notamment en bordure sud. Ils seront éventuellement préservés pour agrémenter les fonds de jardins des futurs terrains à bâtir et pour faire transition avec le cimetière situé au sud. Les vergers sont des lieux importants de biodiversité. **Il conviendrait de garantir leur préservation dans le projet**. Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, il est indiqué que ce point sera règlementé dans le cahier des charges du lotissement.

**Concernant la préservation des lignes de crêtes, il conviendrait de préciser comment les dispositions de l'art. 10 du règlement du lotissement permettent d'assurer l'intégration paysagère des constructions sur les coteaux.**

Par ailleurs, il semble qu'il y ait des constructions sur le terrain d'assiette. Le formulaire n'indique pas l'intention de l'aménageur de les détruire. **Sont-elles intégrées dans le projet ?** Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, il est précisé que ce sont des cabanes de jardin qui seront détruites dans le cadre du projet.

*Le Bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,*

décide de faire part de l'avis suivant :

**Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager rue des Hirondelles à Hochfelden appelle les remarques suivantes :**

**Afin de garantir l'inscription du projet dans les orientations du SCOTERS, le projet doit viser :**

- **une densité évitant de descendre en dessous de 30 logements à l'hectare : elle est de 27, des engagements sont pris pour l'augmenter ;**
- **25 % d'habitat intermédiaire (objectifs affichés à garantir) : la commune s'engage à les garantir ;**
- **à protéger les vergers et les lignes de crêtes : ce point sera règlementé dans le cahier des charges du lotissement.**

**Point de vigilance : le PLU approuvé en octobre 2006 devrait faire l'objet d'une révision au regard des évolutions législatives récentes et de la modification n°2 du SCOTERS.**

### **37-2015 Permis d'aménager à Minversheim**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager à Minversheim déposée par la CM-CIC AMÉNAGEMENT FONCIER.

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

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement à vocation résidentielle. Il s'agit de construire 32 logements répartis de la façon suivante :

- 8 logements intermédiaires
- 24 maisons individuelles

La surface plancher maximum générée est de 7 976 m<sup>2</sup> (cf. COS 0,5).

Le terrain d'assiette est situé en zone IAU1 du PLU approuvé en 2004. La surface de la zone IAU1 est de 18 233 m<sup>2</sup> et la surface de l'opération est de 15 952 m<sup>2</sup>.

Deux accès au lotissement sont prévus et une voirie interne desservira l'ensemble des parcelles.

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

La commune de Minversheim est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative, à l'habitat intermédiaire, qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements (DOG du SCOTERS p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>8</sup> de la commune (25,93), la densité du projet doit éviter de descendre au dessous de

---

<sup>8</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.

20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40 (modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

Les grandes opérations d'aménagement<sup>9</sup>, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou 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 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.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille (DOG p. 11).

Le SCOTERS vise à préserver les lignes de crêtes à travers les documents d'urbanisme. Ils définissent en partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera réglementée, voire interdite. Cette préservation se fait également à travers les règles de hauteur permettant d'assurer l'intégration dans le paysage des constructions situées sur les pentes des coteaux (DOG p.40).

### **Analyse de la demande**

Le projet répond aux objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS avec 32 logements dont 8 intermédiaires. Il s'inscrit également dans l'objectif de densité de 20 logements à l'hectare visé pour les communes hors bassin de proximité. Ce projet participe à augmenter l'indice de performance foncier de la commune afin qu'il se rapproche de l'objectif situé entre 30 et 40.

Le projet n'indique pas si la voirie prévue pour desservir les parcelles intègre les circulations douces vers le centre du village et vers la gare de Mommenheim.

Concernant la préservation des lignes de crêtes, il conviendrait de préciser comment les dispositions de l'art. 10 du règlement du lotissement permettent d'assurer l'intégration paysagère des constructions sur les coteaux.

La commune de Minversheim est identifiée comme une commune dont le développement doit répondre à ses besoins et être en rapport avec sa taille.

Le PLU de la commune de Minversheim a été approuvé en 2006 soit avant l'approbation du SCOTERS. La question de la compatibilité se pose.

*Le Bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
décide de faire part de l'avis suivant :*

***Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager à Minversheim appelle les remarques suivantes :***

- ***intégrer les déplacements doux en direction du centre du village***
- ***intégrer la préservation des lignes de crêtes via le règlement du lotissement***

***Point de vigilance : le PLU approuvé avant l'approbation du SCOTERS (2006) devrait faire***

---

<sup>9</sup> Plus de 5000 m<sup>2</sup> de surface plancher.



### **III. Avis rendus par le Bureau du 28 septembre 2015**

#### **A. Avis n'appelant pas de remarques**

- 40-2015 Modification n°1 du PLU de Bergbieten
- 42-2015 Permis de construire 336 avenue de Colmar à Strasbourg
- 43-2015 Déclaration de projet en vue de la mise en compatibilité du PLU d'Ostwald avec le projet de ZAC des Rives du Bohrie

#### **B. Avis appelant des remarques**

##### **39-2015 Projet de PLU arrêté de Flexbourg**

La commune de Flexbourg a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU arrêté.

Flexbourg est membre de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble et compte 499 habitants (Insee 2012).

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

Le projet de la commune de Flexbourg vise 3 objectifs :

- **préserver le cadre de vie** : caractère rural, valorisation de patrimoine bâti, extensions urbaines intégrées à l'existant, conforter les liaisons douces en lien avec les points d'attractivité du village, poursuivre l'aménagement des équipements publics
- **maîtriser le développement urbain** : investir en priorité les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, promouvoir un habitat économe en foncier et de meilleure qualité environnementale
- **protéger et valoriser les espaces naturels** : maintenir la biodiversité, la qualité des milieux et des paysages, préserver les axes de déplacement de la faune, favoriser la mobilité des espèces, garantir le fonctionnement écologique du territoire (coulées de boues et corridors)

La commune de Flexbourg vise une croissance annuelle de la population de 0,8 %. Pour cela elle prévoit de construire 52 logements dont 27 destinés à maintenir le niveau démographique actuel (desserrement des ménages). Les 25 logements restant visent à répondre à l'objectif de 0,8 % par an de croissance démographique.

La production de logements s'inscrit dans l'enveloppe urbaine et se répartit à 25 % en renouvellement urbain et 75 % en zone d'urbanisation future AU représentant 2,53 ha : IAU (1,93 ha) et IIAU (0,60 ha). Elle vise à permettre le parcours résidentiel en augmentant la part de logements locatifs pour répondre aux besoins des jeunes familles, des personnes âgées et pour favoriser un équilibre entre les différentes tranches d'âge.

La zone IAU est visée par une OAP qui indique que 38 logements y seront réalisés (19 logements à l'hectare), que chaque opération doit porter sur une superficie minimale de 5 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant et que de l'habitat diversifié devra y être réalisé, notamment sous forme de collectif et d'intermédiaire. Cette OAP inscrit également des principes de voiries prévoyant deux accès de type piéton et routier dont le choix de la réalisation est laissé à l'aménageur. L'OAP prend en compte les préoccupations environnementales en matière de gestion des eaux pluviales, de perméabilité des sols des espaces libres de construction, d'énergie. Ce document intègre également les caractéristiques paysagères notamment, en

conservant les boisements et vergers existants et en favorisant les haies composées d'espèces indigènes.

Le projet vise à protéger et à valoriser les espaces naturels. La commune présente des enjeux en matière de corridor écologique, de biodiversité, de zone humide, de zone forestière et de paysage. Le projet inscrit en zone N les espaces forestiers ou naturels variés tant pour leur qualité paysagère, leur géographie, leur usage que dans leur mode de gestion. Dans ces zones 3 secteurs N sont identifiés :

- Nf : espaces boisés notamment les anciennes carrières de gypse au nord du noyau ancien ;
- Nr : espaces le long des fossés et cours d'eau plus particulièrement dans la traversée du village,
- Nn : espaces présentant un intérêt écologique grâce notamment à la présence de vergers, de haies et bosquets.

Par ailleurs, le projet prévoit des zones UJ (1,96 ha) pour préserver les vergers et les jardins et dans lesquelles les constructions d'annexes de 20 m<sup>2</sup> maximum sont autorisées sur une même unité foncière, au même titre que les piscines et les aires de stationnements perméables. L'article 7 précise que ces constructions peuvent être édifiées sur la limite ou en retrait de 1 m.

En matière de transport et de déplacement, le projet vise à améliorer les liaisons vers l'offre de transport en commun (TSPO et TER), à mettre en place un service de transport à la demande, à valoriser les itinéraires piétons-cycles, notamment pour la sécurité des usagers. Aussi, elle souhaite créer une aire de dépose et de retournement des bus à l'entrée du village (zone UE1).

Le projet de PLU vise à favoriser le développement du commerce et services de proximité, à permettre le développement et l'accueil d'entreprises et le développement des activités agricoles. Aussi, il garantit la mixité des fonctions urbaines en lien avec la vocation résidentielle. Il affecte une friche agricole (0,97 ha) à l'accueil d'entreprises, préserve les terres agricoles et favorise le développement des exploitations (zone UX).

La commune souhaite également développer les communications numériques afin d'assurer un bon niveau de service à ses habitants.

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

La commune de Flexbourg est membre de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble. Au regard du SCOTERS, c'est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille :

- limiter l'extension des surfaces urbaines en privilégiant la densification et le renouvellement du tissu urbain
- la production de logements doit se faire pour moitié en renouvellement urbain (Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013)
- viser au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants
- optimiser l'utilisation du foncier
- la densité doit éviter de descendre au-dessous de 20 logements à l'hectare

- l'indice de performance à l'usage du foncier<sup>10</sup> doit se situer entre 30 et 40
- la commune participe, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire du SCOTERS de 800 logements aidés par an.

Les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000m<sup>2</sup> de SHON) doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics : une bonne insertion des modes doux de déplacement, accessibilité des services et équipements par les personnes à mobilité réduite, maîtrise des écoulements des eaux pluviales, surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

En matière de développement économique, la Communauté de communes a choisi Odratzheim pour accueillir la plateforme d'activités intercommunale. Néanmoins, la commune peut réaliser, si nécessaire, un site de développement économique communal de l'ordre de 3 à 5 ha en continuité ou à proximité immédiate des zones déjà urbanisées, pour permettre de conserver un ancrage de l'activité artisanale ou commerciale dans la commune.

Le SCOTERS vise à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation :

- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
- en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé

### **Analyse au regard du SCOTERS**

- Remarques d'ordre général :
  - L'horizon du projet n'est pas clairement indiqué. On ne retrouve cette information que dans la partie « perspectives d'évolution » du Rapport de présentation. L'horizon 2030 devrait être inscrit dans le PADD.
  - La rédaction du projet de PLU arrêté n'a pas intégré un certain nombre de remarques rédactionnelles faites lors de la réunion des personnes publiques associées du 5 décembre 2014 :
    - P. 95 du Rapport de présentation : depuis la modification n°2 d'octobre 2013, les communes ne sont plus identifiées comme « bien ou mal desservies » : elles s'inscrivent dans des « bassins de proximité »
    - Absence d'analyse du potentiel de renouvellement urbain
    - Absence d'éléments concernant le logement aidé
    - Les OAP sur la zone IAU ne précisent pas les 25 % d'habitat intermédiaire fléchés par le SCOTERS dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs (DOG du SCOTERS p. 24). De la même manière, elles n'indiquent pas la densité de 20 logements à l'hectare au-dessous de laquelle le projet doit éviter de descendre (modification n°2 d'octobre 2013).
    - Les chiffres ne sont pas harmonisés dans les différentes pièces du dossier, ce

<sup>10</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.

qui en complique l'appréciation.

- Il est à souligner que le projet de la commune vise à investir les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine, dont les zones AU se situant dans l'enveloppe urbaine. Néanmoins, il manque l'analyse du potentiel de renouvellement urbain venant éclairer les choix à plus long terme de la commune.
- Par ailleurs, la partie choix retenus pour la délimitation et la réglementation des zones du PLU (P.78 du rapport de présentation) indique que « dans les zones UA et UB, afin d'éviter les constructions en deuxième ligne et dans un objectif de gestion économe de l'espace, le principe de respect d'une profondeur constructible d'environ 40 mètres à partir de la voie publique a été adopté. Ponctuellement, des profondeurs légèrement supérieures sont adoptées afin d'englober les constructions existantes situées dans l'enveloppe urbaine » (choix retenus pour la délimitation et la réglementation des zones du PLU). Cet élément vient renforcer le choix de la commune. Il n'est cependant pas repris dans le règlement.
- Enfin, compte tenu de la taille de certaines zones UJ, un point de vigilance est apporté sur l'évolution possible de ces zones, à savoir une ouverture à l'urbanisation par voie de modification du projet et générer une urbanisation future au coup par coup.
- Concernant le scénario de développement, le projet ne dit rien sur les besoins en logements sociaux et comment il y répond.
- Il faut souligner la qualité de l'OAP en lien avec des enjeux environnementaux et de l'énergie. Cependant, il peut être regretté l'absence de liaisons cyclables vers le centre du village. De la même façon, on ne retrouve pas l'orientation du SCOTERS qui vise 25 % d'habitat intermédiaire dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs (DOG du SCOTERS p. 24) ainsi que la proportion de 20 logements à l'hectare au dessous de laquelle il est souhaitable de ne pas descendre.
- Concernant les corridors, l'absence de carte dans le rapport de présentation, situant les différents corridors identifiés, rend difficile l'appréciation des dispositions prises par la commune. Le règlement des zones Nr ne reprend pas l'orientation du SCOTERS visant au sein des corridors écologiques, à assurer les continuités en les préservant de toute urbanisation :
  - en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.
  - en milieu agricole, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 30 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé.

La présence de ces largeurs est d'autant plus importante que des secteurs classés en AC, UE3 et UJ jouxtent les zones Nr et vont accueillir des aménagements. Il s'agira de tenir compte de la présence de corridors.

*Le Bureau syndical  
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 arrêté de la commune de Flexbourg appelle les remarques suivantes :***

- ***Préciser dans l'OAP 25 % d'habitat intermédiaire et les 20 logements à l'hectare***
- ***Inscrire la largeur des corridors écologiques dans le règlement des zones concernées***

***Point de vigilance : la taille de certaines zones UJ peut laisser envisager une ouverture à l'urbanisation par modification du projet et une urbanisation future au coup par coup.***

#### **41-2015    Modification simplifiée n°1 du PLU de Bernolsheim**

La commune de Bernolsheim a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 de son POS mis à disposition du public du 12 octobre au 13 novembre 2015.

Le POS de Bernolsheim a été approuvé en 2002.

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

La modification simplifiée n°1 du POS de Bernolsheim vise à permettre la réalisation du programme de la Plateforme Départementale d'Activités (PDA) « Bernolsheim-Brumath-Mommenheim », à simplifier l'instruction du droit du sol, à reclasser un secteur de zone et à rectifier une erreur matérielle.

Le programme de la PDA vise, notamment la réalisation d'une salle de congrès/spectacle dans les locaux de l'ancienne discothèque « 777 », de salles de remise en forme au sein des entreprises et un carré de services.

Concernant la réalisation du programme de la Plateforme Départementale d'Activités (PDA) « Bernolsheim-Brumath-Mommenheim » de la modification simplifiée n°1 porte sur :

- L'article 1 INAX : possibilité d'occupation du sol à vocation sportive sous réserve de correspondre à des salles de remise en forme.
- L'article 2 INAX secteur INAX1 : les occupations du sol à vocation activités culturelles et de loisirs sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1 INAX
- L'article 3 INAX : aménagement d'un espace de retournement aux seules voies en impasse de plus de 80 mètres de long
- L'article 11 INAX : généralisation des dispositions applicables en secteur INAX1 sauf pour celles visant les enseignes uniquement applicables en secteur INAX1

Concernant la simplification de l'instruction du droit du sol la modification simplifiée n°1 porte sur les hauteurs de clôture :

- Art 11 UB et INA1 : suppression de l'exception, modification des règles de hauteur maximale qui sont désormais fonction de la localisation de la clôture (en limite du domaine public et en limite séparative) tout comme la référence de niveau.

Concernant le reclassement en secteur de zone, la modification simplifiée n°1 porte sur une partie de la zone INA1 (0,80 ha) :

- Reclassement de 0,17 ha de zone INA1 en INA1a afin de permettre l'urbanisation de deux parcelles constituant ce nouveau secteur destiné à l'habitat. L'article 1 INA1 vise l'urbanisation de la zone d'un seul tenant.

Concernant l'erreur matérielle la modification simplifiée porte sur :

- la limite entre la zone UB et la zone INA1. Deux parcelles rentrent dans la zone UB. Cette modification de limite de zone était prévue dans la modification n°1 du POS d'août 2011 mais le plan de zonage n'avait pas été modifié en ce sens.

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

Bernolsheim est membre de la Communauté de communes de la région de Brumath. Dans le SCOTERS, elle est fléchée pour accueillir la PDA « Brumath-Bernolsheim-Mommenheim ».

La commune de Bernolsheim est également identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. La production de logements doit s'inscrire pour moitié en renouvellement urbain (Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013). La commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière du SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>11</sup> de la commune (14,82), la densité du projet doit tendre à 20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40.

### **Analyse au regard du SCOTERS**

- Concernant la zone INAX, l'analyse de la demande appelle la question suivante : pourquoi les occupations à vocation sportive sont autorisées et pas les occupations à vocation culturelles et de loisirs alors que le projet de la PDA vise, notamment la réalisation d'une salle de congrès/spectacles ?
- La création d'un sous secteur INA1a afin de permettre l'urbanisation de deux parcelles, interroge sur la suite de l'urbanisation de la zone INA1. Afin de répondre aux orientations du SCOTERS liées à la diversité de logements, la densité, les logements aidés et les objectifs d'optimisation du foncier, il conviendrait que la commune s'engage, à travers cette modification, à assurer la suite de l'urbanisation de la zone INA 1 par une opération d'ensemble.
- Le POS de la commune de Bernolsheim a été approuvé en 2002 (14,27 en NA, 510 habitants en 1999 - 615 habitants en 2012 - source Insee). La question de la compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Bernolsheim avec les orientations du SCOTERS se pose.

*Le Bureau syndical  
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 simplifiée n°1 du POS de Bernolsheim, appelle les remarques suivantes :***

- ***Pour une meilleure compréhension du dossier, apporter les éléments de réponse à la question posée concernant le règlement de la zone INAX***
- ***afin de garantir la mise en œuvre du SCOTERS, une OAP visant la zone INA1 devrait être rédigée dans le cadre de cette modification afin d'assurer son urbanisation future par une opération d'ensemble répondant aux orientations du SCOTERS liées à la diversité de logements, la densité et aux logements aidés afin de répondre aux***

<sup>11</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans, 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.

*besoins diversifiés des habitants et aux objectifs d'optimisation du foncier.*

**Point de vigilance :** le POS approuvé en 2002, soit avant l'approbation du SCOTERS (2006) devrait faire l'objet d'une révision au regard du SCOTERS et des évolutions législatives récentes.

#### **IV. Avis rendus par la commission compatibilité du 7 octobre 2015**

##### **A. Avis n'appelant pas de remarques**

Projet de restructuration de la Zone Commerciale Nord

1. Modification n°4 du POS de Mundolsheim
2. Modification n°13 du POS de Reichstett
3. Modification n°3 du PLU de Lampertheim
  
4. Modification n°2 du PLU de Vendenheim
5. Modification simplifiée n°1 du PLU Brumath
6. Modification simplifiée n°1 du PLU de Furdenheim
7. Permis d'aménager rue des Celtes à Sermersheim
8. Permis de construire 270 avenue de Colmar à Strasbourg

##### **B. Avis appelant des remarques**

Aucun dossier

#### **6. Présentation des travaux relatifs à l'évolution du volet environnemental du SCOTERS**

M. BIGOT donne la parole à M. JUND qui remercie les membres du groupe environnement pour leur participation aux séances de travail. M. JUND présente les travaux du groupe environnement (cf. Présentation jointe au présent procès-verbal).

##### **Débat sur les 5 champs d'évolution nécessaires :**

Le Président propose d'ouvrir le débat après la présentation de chaque thématique.

##### **PAYSAGE : le végétal en milieu urbain et les coupures d'urbanisation**

M. BURGER s'interroge sur le cas des communes qui sont déjà en situation de conurbation. Mme ADNET répond que cette orientation devra être prise en compte lors de l'élaboration des documents d'urbanisme locaux en veillant à ne pas cibler ces espaces comme des zones d'urbanisation mais bien comme des espaces tampons.

M. JUND précise qu'à travers les coupures d'urbanisation, il s'agit de maintenir les paysages diversifiés du territoire.

M. FREUND demande comment cela s'appliquera au cas des communes nouvelles.

M. JUND répond qu'il s'agit à travers cette orientation de préserver la diversité des paysages de chaque territoire. C'est ce que recherche la population.

M. SCHULTZ souhaite que cette orientation soit plus claire.

M. BIGOT rappelle que le SCOTERS est un document supra communal dont il faut tenir compte lors de l'élaboration des PLUI ou PLU. S'agissant des communes nouvelles, c'est dans le PLU que sera déclinée la question de l'urbanisation de la commune nouvelle et de la part du végétal. Les orientations sont proposées au regard des exigences des dispositions réglementaires mais également des choix des élus du territoire.

M. BIGOT rappelle l'intervention de M. Ferrand, lors d'un comité syndical sur la question des sociotopes. Il expliquait à travers son intervention, l'intérêt d'avoir des espaces de nature y compris pour la prise en compte de la question de la chaleur dans les secteurs urbanisés.

M. BIGOT rappelle également que cette orientation n'est pas nouvelle dans le SCOTERS. Elle permet à une commune de marquer la limite de son urbanisation.

M. SCHWARTZ s'interroge quant au lien avec l'obligation de la loi SRU de produire 25 % de logements aidés.

M. BIGOT indique que les deux ne sont incompatibles. Des équilibres peuvent être trouvés.

M. JUND précise que les opérations de densification nécessitent d'intégrer une part de végétal et de trouver un équilibre entre les deux. Par ailleurs, il indique que ce qui est en jeu, c'est la prise en compte et la préservation du paysage.

M. WASERMAN souhaite avoir des précisions quant à l'ajout : « lors de toute opération d'aménagement ». Faut-il prévoir une compensation quand cela n'est pas possible sur l'opération d'aménagement ?

Mme ADNET répond que la prise en compte se fera lors de l'analyse de la compatibilité. Si ce n'est pas possible au niveau de l'opération, on regardera s'il est possible d'apporter des éléments de végétalisation dans d'autres secteurs pour trouver un équilibre. Lors d'une opération d'aménagement qui aura pour conséquence de détruire du végétal, il conviendra de s'interroger sur globalement la part du végétal.

M. WOLF s'interroge sur l'analyse que feront les services de l'Etat de cette orientation.

M. BIGOT précise que l'orientation vise les milieux urbains. Il rappelle que le SCOTERS a depuis des années œuvrer pour la place végétal dans l'espace urbain.

M. JUND indique que la rédaction de l'orientation ne doit pas enfermer les projets mais qu'il est important de prendre en compte la place du végétal dans les projets.

M. WOLF indique qu'à Brumath, le PLU prévoit déjà 25 % de part du végétal. Du coup comment cela sera-t-il pris en compte par le SCOTERS telle que l'orientation est écrite ?

M. BIGOT replace le débat dans son contexte en reprécisant qu'il s'agit de propositions faites par un groupe de travail. Des échanges auront encore lieu avant d'arriver à une rédaction finale. Nous prenons note des observations et des risques que cela peut comporter. La rédaction de 2006 est peut-être à revoir pour s'orienter vers « la part du végétal doit être garantie » en fonction des contextes.

M. RIEDINGER demande quelle définition est donnée au mot végétal ?

M. JUND répond qu'il n'est peut être pas souhaité d'introduire une définition dans l'orientation mais plutôt d'y travailler dans le cadre de la mise en œuvre via notamment des fiches pour préciser ce qui est souhaitable, acceptable, de l'ordre du possible.

M. SCHALL précise que ce point est déjà évoqué dans le PLUI de l'EMS à travers la conservation des îlots verts dans les cœurs de village et la densification via le pourcentage d'emprise au sol. La réponse aux deux questions étant parfois compliquée, il souhaite savoir si cette orientation du SCOTERS vient en superposition, à la place de ou en addition de ce qui a déjà de prévu dans le PLU ?



M. BIGOT rappelle la hiérarchie des normes entre le SCoT et le PLU qui doit être compatible aux orientations du SCoT. Le travail sur le PLU de l'EMS est fait en articulation. Les PLU peuvent aller plus loin que les orientations du SCoT mais pas en deçà.

Il est important de traiter cette question du végétal sous l'angle des enjeux et des justifications. L'intérêt de la prise en compte du végétal est lié à des questions de santé, de rafraîchissement des espaces, d'écoulement des eaux.

M. WILLER indique que, sur la partie écoulement des eaux pluviales, il soit possible d'offrir une palette de possibilités plus large aux communes.

M. JUND rappelle que les changements apportés sont en bleu dans le texte. Les autres éléments existent depuis 2006.

Mme BARSEGHIAN indique qu'il ne s'agit pas de remettre en question aujourd'hui tout ce qui figure dans le SCOTERS mais bien de voir si l'on est en conformité par rapport aux lois Grenelle. De ce point de vue, comme cela a déjà été dit, le texte initial du SCOTERS était déjà assez ambitieux et allait déjà loin. Néanmoins, il semble tout de même nécessaire de revoir certains points, la situation en 2015 n'étant pas la même qu'en 2006 et que dans les différents enjeux qui sont cités, il y a la question de la santé, la question de l'adaptation aux changements climatiques. Il est clair qu'aujourd'hui, on n'est pas dans la même situation qu'en 2006. Les canicules qu'on a pu commencées à subir, les sécheresses, les inondations, etc..., sont des phénomènes qui s'amplifient. Ces phénomènes sont notamment dus au fait qu'on manque de végétal et on subit ces changements d'autant plus que nous manquons de végétal. Donc il s'agit bien d'une adaptation du texte pour aller dans ce sens. On n'est pas en train de renégocier le texte du SCOTERS, mais bien en train de s'aligner sur la Loi nationale et ensuite de répondre à ces nouveaux enjeux, qui sont des nouveaux enjeux de santé publique, des enjeux environnementaux et qui s'appliquent à l'ensemble du territoire du SCOTERS. Sur les différences qui ont été exprimées entre ville de Strasbourg, communes rurales, milieux péri-urbains, le groupe de travail, qui a travaillé sur ces enjeux, représentait l'ensemble des territoires, dans leurs différences, dans leur diversité.

M. BIGOT précise que là il s'agit du végétal en milieu urbain, la question n'est pas à regarder de la même façon sur l'ensemble du territoire du SCOTERS.

Il rappelle que ces échanges vont pouvoir nourrir la suite du travail et qu'il est important de ne pas s'enfermer, de fixer des objectifs et que la réalisation de fiches techniques est importante parce que ce sont des éléments d'accompagnement.

#### **COULÉES D'EAUX BOUEUSES :**

Mme ADNET indique que l'orientation ne change pas. L'état initial de l'environnement sera mis à jour par rapport aux nouvelles données et cartographies. Ces éléments seront soumis à validation des communes.

Mme HERRMANN pose la question du lien avec le PPRI.

Mme ADNET rappelle la hiérarchie des normes dans ce domaine : les SCOT doivent être compatibles avec les orientations du SDAGE. Les PPRI s'appliquent sur des échelles plus fines. Ils permettent d'identifier les différents aléas et les zones correspondantes (aléas forts, moyens, faibles). Au regard des zones d'aléas identifiés sur le territoire, des prescriptions d'urbanisme sont édictées et devront être traduites dans le document d'urbanisme. Le SCoT est supra, il fixe des orientations.

## **LES ESPÈCES :**

Mme ADNET indique que l'orientation ne change pas. L'état initial de l'environnement sera mis à jour. Il est proposé d'intégrer la définition de zone refuge dans le rapport de présentation.

M. BIGOT rappelle que depuis 2006, le SRCE et le PNA ont pu entraîner sur tel ou tel secteur des contraintes nouvelles qu'il faudra intégrer dans le SCOTERS.

Mme ADNET précise qu'il est possible qu'il y ait des modifications sur certains secteurs, comme par exemple des corridors identifiés dans le SRCE.

M. BIGOT précise que le document va être modifié pour intégrer le SRCE qui a déjà fait l'objet de discussion et d'avis par le syndicat mixte.

Mme WEBER s'interroge sur les zones refuges.

Mme ADNET répond que les cartographies concernant le SRCE et le PNA existent ; il s'agit d'une mise à jour avec ce qui existe.

## **LES CORRIDORS ÉCOLOGISTES AQUATIQUES ET TERRESTRES**

### **AQUATIQUES**

Mme ADNET indique qu'il n'y a pas de changement de l'orientation. Une mise à jour des données de l'état initial de l'environnement par rapport au SCRCE sera faite.

### **TERRESTRES**

Mme ADNET indique qu'il n'y a pas de changement de l'orientation. Une définition de la notion de « minimum 30 m », viendra en préciser le sens par rapport à l'intérêt écologique. Une incitation vers un objectif de 60 mètres quand cela est possible sera proposée via une fiche outil.

M. JUND indique qu'il y a des configurations très différentes. La phase mise en œuvre permet de mieux tenir compte de la diversité des territoires en donnant des outils pour inciter vers plus quand cela est possible.

Un élu souligne que c'est la définition d'un cours d'eau qui devrait être précisée. Un cours d'eau est différent d'un ruisseau.

M. BIGOT demande qu'une définition du cours d'eau soit apportée pour éviter les problèmes d'interprétation.

M. JUND précise que cette règle des 30 mètres existe depuis 10 ans. La proposition qui est faite est que la règle soit la même et qu'ensuite il y ait une incitation à faire plus, si cela est possible et souhaité, à travers un certain nombre de fiches.

M. BIGOT rappelle l'intérêt des fiches outils sur de tels sujets notamment afin de préciser le type d'aménagements possibles, le type de cultures dans la bande le long du cours d'eau pour maintenir de la biodiversité.

M. VOGEL demande comment concrètement traduire cette règle car les agriculteurs continuent de cultiver sur ces zones.

Mme ADNET répond que cette règle ne signifie pas qu'il y a impossibilité de cultiver, cela veut dire que concrètement sur cette partie là, on est en zone agricole non constructible.

Mme HERRMANN : les agriculteurs clôturent leurs exploitations, cela empêche le passage de la faune.

Mme ADNET répond qu'il existe des clôtures qui permettent le passage de la faune. Dans les fiches outils, on précisera qu'il y a des modes opératoires qui permettent le passage de la faune.

M. WASERMAN indique que le principe de la rédaction de fiches est pertinent.  
Mme ADNET confirme que le chiffre de 60 mètres n'apparaîtra pas dans le SCOTERS.

### **LES ZONES HUMIDES :**

#### **LES ZONES HUMIDES REMARQUABLES**

Mme ADNET indique que l'orientation n'est pas modifiée mais complétée par l'ajout « des gravières et remblais ».

#### **LES ZONES HUMIDES ORDINAIRES**

Mme ADNET indique que l'état initial de l'environnement sera mis à jour.

Mme HERRMANN demande la définition d'une zone humide.

Mme ADNET précise que 3 critères définissent une zone humide : la présence d'eau, la présence d'une végétation hydrophile et la présence de sols hydromorphes.

M. SCHULTZ demande ce qu'il en est des zones de repos des gens du voyage en zone humide ordinaire.

M. BIGOT lui propose de prendre contact de suite avec la directrice du syndicat mixte pour regarder son projet en amont.

Monsieur BIGOT rappelle qu'une modification du SCOTERS suffira pour intégrer ces éléments concernant l'environnement, qu'une révision sera vraisemblablement nécessaire après 2018 à la suite de l'analyse des résultats du SCOTERS.

Monsieur RIEDINGER suggère que les nouveaux élus assistent aux commissions compatibilité.

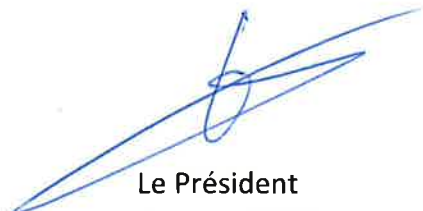
Monsieur BIGOT annonce que lors des prochaines rencontres territoriales par secteur (Ouest, sud et nord) une présentation de la modification concernant l'environnement sera faite.

### **7. Divers**

Néant

Monsieur BIGOT termine la séance en rappelant que le prochain comité syndical se réunira le lundi 7 décembre à 14h30.

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le **20 NOV. 2015**  
La publication le **20 NOV. 2015**  
Strasbourg, le **20 NOV. 2015**



Le Président  
Jacques BIGOT

### **Ordre du jour :**

1. Approbation du procès-verbal du 17 avril 2015
2. Débat d'orientation budgétaire
3. Convention financière TEPCV (Territoires à énergie positive pour la croissance verte)
4. Contrat d'assurance des risques statutaires
5. Avis en matière d'urbanisme :
  - I. Avis rendus par le Bureau du 8 juin 2015
  - II. Avis rendus par le Bureau du 25 août 2015
  - III. Avis rendus par le Bureau du 28 septembre 2015
  - IV. Avis rendus par la commission compatibilité du 7 octobre 2015
6. Présentation des travaux relatifs à l'évolution du volet environnemental du SCOTERS
7. Divers

**Membres présents :** Jeanne BARSEGHIAN, Jacques BIGOT, Etienne BURGER, Martine CASTELLON, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Mireille GOEHRY, Claudine HERRMANN, François JEHL, Alain JUND, Eric KLÉTHI, Brigitte LENTZ-KIEHL, André LOBSTEIN, Alain NORTH, Denis RIEDINGER, Etienne ROECKEL, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Bernard SCHNEIDERLIN, Denis SCHULTZ, Pierre SCHWARTZ, Jean-Marc SUSS, Xavier ULRICH, Justin VOGEL, Sylvain WASERMAN, Anne-Catherine WEBER, Jean-Marc WILLER, Fernand WILLMANN, Etienne WOLF

**Membres absents excusés :** Syamak AGHA BABAEI, Olivier BITZ, Jean-Jacques BREITEL a donné pouvoir à Bernard SCHNEIDERLIN, Béatrice BULOUE, Yves BUR, André BURG, Patrick DEPYL, Nicole DREYER, Souad EL MAYSOUR, Eddy ERB, Claude FROEHLI, Camille GANGLOFF, Benoît GSELL, Robert HERRMANN qui a donné pouvoir à Martine CASTELLON, Pia IMBS, Dany KARCHER, Patrice KOCH, Christel KOHLER, Jean-Charles LAMBERT, Marcel LUTTMANN qui a donné procuration à François JEHL, Séverine MAGDELAINE, Jean-Baptiste MATHIEU, Jean-Philippe MAURER, Laurence MULLER-BRONN, Raphaël NISAND, Pierre PERRIN, Thibaud PHILIPPS, Michèle QUEVA, Anne-Pernelle RICHARDOT, Roland RIES, Sophie ROHFRIETSCH, Jean-Paul ROTH, Edith ROZANT, Françoise SCHAETZEL, Raymond SIEGWALT, Laurence VATON, Michèle VOLTZ, Nicolas WINLING, Sébastien ZAEGL

**Membres absents :** Jacques BAUR, Jean-Baptiste GERNET, Fabienne KELLER, Claude KERN, Roland MICHEL, Serge SCHAFF, Valérie WACKERMANN