

## Arrêt du PLUi par le Conseil communautaire en date du 10 Janvier 2019 : Note de synthèse

### DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Par délibération en date du 10 décembre 2015, le Conseil communautaire a prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Cette même délibération a précisé les objectifs poursuivis par la communauté de communes et a défini les modalités de la concertation.

Le 1<sup>er</sup> semestre 2016 a été consacré au recrutement de l'équipe chargée des études. Ces dernières ont débuté en juillet 2016 avec l'établissement d'un **diagnostic territorial**.

Cet état des lieux a permis de dégager des enjeux, puis des orientations en matière d'aménagement du territoire intercommunal qui se sont concrétisées dans le **Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)**, document constituant le socle du PLUi.

Ce PADD a été élaboré dans le cadre d'ateliers d'élus qui ont débattu des grandes thématiques telles que l'agriculture, la consommation foncière, l'économie, le paysage et l'environnement, le transport et les équipements.

Une première réunion des personnes publiques associées a eu lieu le 19 septembre 2017.

Le PADD a été débattu dans chaque commune, puis au niveau du Conseil communautaire en fin d'année 2017.

Au cours de cette année 2017, les élus ont travaillé également à l'élaboration des **plans de règlement**.

L'année 2018 a été consacrée à la mise au point des projets de zonage, à l'élaboration du **règlement écrit et des orientations d'aménagement et de programmation**.

Une démarche de protection du patrimoine architectural a abouti à l'élaboration de plans « patrimoine » qui désignent les bâtiments protégés pour leur valeur architecturale.

La prise en compte du risque en matière d'inondation et de coulées d'eaux boueuses a conduit à l'élaboration de plans « risques » recensant les zones présentant des risques de coulées de boues ou d'inondation.

Une deuxième réunion des personnes publiques associées a eu lieu le 4 octobre 2018.

**La concertation** s'est déroulée pendant toute la durée des études.

Les documents du PLUi ont été mis à disposition du public dans les mairies, au siège et sur le site internet de la communauté de communes. Les observations ont été consignées dans les registres prévus à cet effet dans les mairies et au siège de la communauté de communes, ou ont été adressées par courrier aux maires ou au président de la Communauté de communes du Kochersberg.

La concertation a été aussi organisée autour de 2 temps forts :

- ✓ Le 1<sup>er</sup>, au cours duquel une réunion publique a été organisée le 7 novembre 2017 à l'espace Terminus à Truchtersheim : l'objet de cette réunion publique était de présenter à la population le diagnostic et le PADD. Elle a réuni 188 personnes.
- ✓ Un 2<sup>ème</sup> temps fort a ensuite été organisé au moment de l'élaboration des dispositions réglementaires (règlements graphique et écrit, orientations d'aménagement et de programmation) : 5 réunions publiques se sont déroulées dans différentes communes du

territoire au cours du mois d'avril 2018. Elles ont réuni 368 personnes au total et le public a pu être informé de leur tenue par différents moyens (internet, presse, affichages...). Une réunion publique de concertation complémentaire a également été organisée à Dingsheim le 10 juillet 2018.

Les observations formulées ont toutes été étudiées et des réponses ont été apportées (voir le bilan de la concertation joint au projet de délibération arrêtant le PLUi).

La concertation avec le monde agricole a aussi fait l'objet de nombreuses réunions. Elles ont eu pour objet essentiel la délimitation des zones agricoles divisées dans le projet de PLUi en zones agricoles inconstructibles (Aa), zone agricoles constructibles hors élevage (Ab) et zones agricoles constructibles y compris pour l'activité d'élevage (Ac).

## LE DOSSIER DU PLUI

Le dossier du PLUi comprend :

1. **Un rapport de présentation** rassemblant :
  - ✓ Un diagnostic qui traite des thématiques suivantes: socio-économie, analyse urbaine, état initial du site et de l'environnement, paysage
  - ✓ Des justifications des dispositions du PLUi et une évaluation environnementale.
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),**
3. **Le règlement** qui comprend :
  - ✓ Le règlement graphique incluant : les zonages de chaque commune, les plans « patrimoine » et les plans « risques » (prévention des inondations et des coulées d'eaux boueuses)
  - ✓ Le règlement écrit.
4. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui comprennent:
  - ✓ Les OAP thématiques portant sur l'agriculture et sur la trame verte et bleue
  - ✓ Les OAP communales, qui portent sur des secteurs particuliers des communes (zones d'extension, secteurs à enjeux...).
5. **Les annexes :**
  - ✓ Les annexes sanitaires, comprenant les plans des réseaux d'eau et d'assainissement et l'annexe relative à l'élimination des déchets
  - ✓ Les servitudes d'utilité publique (plans et liste)
  - ✓ Les plans annexes relatifs aux zones de bruit, délimitant les périmètres des ZAC et les secteurs ayant fait l'objet de divers dispositifs de financement tels que: taxe d'aménagement majorée, projet urbain partenarial (PUP), Participation pour voirie et réseaux (PVR), programme d'aménagement d'ensemble (PAE), etc...

## LES GRANDS OBJECTIFS DU PLUI

L'objectif premier de l'élaboration d'un PLUi est de construire un projet territorial. Ce projet territorial permet une meilleure maîtrise du développement urbain et une protection plus pertinente des continuités écologiques et des espaces agricoles.

Il permet aussi aux communes de se donner des objectifs en matière de logement et d'accueil de population, de positionner les zones d'activité économique, de prendre en compte la question des déplacements en prévoyant les emprises nécessaires à la réalisation de liaisons douces intercommunales, de transport en commun et d'aires de covoiturage.

En résumé, il permet d'organiser l'espace en fonction des objectifs que la collectivité se donne.

Le PLUi élaboré par la Communauté de communes du Kochersberg prend en compte les lois Grenelle et ALUR et les enjeux de l'Etat décrits dans la note d'enjeu du dossier « porter à connaissance ». Il prend en compte aussi les orientations du SCOTERS.

A ce titre, le PLUi se doit de réduire la consommation foncière pour les 15 ans à venir (horizon 2035). Cette réduction est inscrite dans le PADD. Ainsi, les surfaces en zone d'extension dédiées à l'habitat, prévues dans les documents d'urbanisme communaux en vigueur, ont été diminuées de manière conséquente : sur les 200 ha inscrits, seuls 70 ha environ ont été maintenus. Il s'agit des zones d'extension prévues sur des espaces naturels. Des zones d'extension intra urbaines sont également inscrites, ce qui permet au final, de répondre de manière satisfaisante aux besoins estimés en matière de logement pour les années futures.

Le PLUi permet également, à travers son règlement, des formes urbaines plus denses, moins consommatrices de foncier, telles que habitations groupées (maisons accolées), habitat intermédiaire, collectifs.

Toutefois des espaces de respiration ont été maintenus au cœur des villages afin de conserver un cadre de vie de qualité. La volonté est de préserver, dans ce territoire aux portes de l'Eurométropole, une qualité de vie que chacun apprécie et d'éviter une densification excessive du tissu urbain.

Le PLUi prend en compte la protection du patrimoine architectural remarquable des villages par des dispositions réglementaires (en particulier dans les communes où l'ABF n'intervient pas).

Le PLUi intègre également le risque d'inondation et de coulées d'eaux boueuses par des dispositions réglementaires visant à protéger les personnes et les biens contre un risque maintenant avéré.

Le PLUi a permis de protéger de manière efficace les continuités écologiques, grâce à la vision plus large du territoire.

L'inscription des zones agricoles a été également plus pertinente dans la mesure où l'impact des zones sur les communes voisines a pu être intégré. Des discussions, parfois difficiles, ont été menées et ont permis d'aboutir à un consensus global et partagé.

Le PLUi vise également à protéger les paysages à travers des OAP thématiques : ainsi l'inscription des bâtiments agricoles dans le paysage est encadrée, la végétation existante (ripisylves le long des cours d'eau, alignements d'arbres, bosquets...) est protégée afin de conserver un paysage varié et de qualité, ponctuellement menacé aujourd'hui par les pratiques agricoles.

Les dispositions du PLUi sont présentées ci-après, dans les différents documents qui le composent.

## LE PADD

### URBANISME ET HABITAT

Compte tenu du dynamisme local en matière de production de logements, il a été nécessaire de définir une stratégie de développement basée sur une armature du territoire, définissant un bourg centre, des bassins de proximité, des villages structurants et des villages. Cette armature permet une répartition équilibrée et planifiée de la production de logements. Elle structure également les typologies de logements à produire et les densités à respecter pour répondre aux besoins de toutes les catégories de population.

#### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Organiser le territoire pour un développement équilibré*
- ✓ *Diversifier la production de logements pour répondre aux besoins de tous aux différentes étapes de la vie*

## ARCHITECTURE ET PAYSAGE

L'ampleur du renouvellement urbain et de l'intensification des pratiques agricoles ont progressivement réduit la diversité paysagère du territoire et fait disparaître des éléments marquants du patrimoine local. A partir de ce constat, il a été décidé de mettre en œuvre une véritable politique de protection du paysage et du patrimoine local, qui trouve sa traduction concrète dans les différentes pièces du PLUi.

### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Préserver le cadre de vie des habitants*
- ✓ *Mettre en œuvre des actions en faveur de la diversité paysagère*

## AGRICULTURE

Le territoire est marqué par un fort dynamisme agricole lié à la qualité exceptionnelle de ses terres. La principale difficulté consistait à concilier développement agricole et préservation de la qualité de vie des habitants en termes notamment de nuisances, de paysage, d'environnement.

### Principales orientation retenue dans le PADD

- ✓ *Donner toute sa place à l'agriculture*
- ✓ *Protéger l'espace agricole*

## ENVIRONNEMENT

Avec plus de 80% d'espaces « naturels » voués à l'agriculture, le territoire a vu petit à petit disparaître les trames vertes et les continuités écologiques (boisements, haies, ripisylves, vergers, prairies...) avec pour conséquence une perte notable de la richesse floristique et faunistique et de la biodiversité. La politique menée à travers le PLUi vise à stopper la perte de biodiversité en ayant recours à des mesures de protections adaptées mais également à tenter d'inverser cette tendance en renforçant les continuités écologiques dégradées du territoire.

### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Favoriser et renforcer la biodiversité*
- ✓ *Préserver et remettre en état les continuités écologiques*

## ECONOMIE

Le Kochersberg est un territoire à vocation largement résidentielle, qui conserve un tissu commercial local intéressant mais qui peine à développer l'emploi local. Le projet politique consiste à préserver le commerce de proximité, contribuant à la vie locale, mais également à mettre en place une stratégie de développement économique s'appuyant l'accessibilité aux principaux axes de desserte, au niveau des principaux pôles que sont Truchtersheim/Wiwersheim et Ittenheim.

### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Répondre aux besoins du territoire en matière d'équipement commercial et de services à la population*
- ✓ *Mettre en œuvre une stratégie de développement économique adaptée au territoire*

## TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Compte tenu de sa vocation largement résidentielle et de la structure radiale de ses principaux axes de circulation en direction de Strasbourg, le territoire est soumis à des flux automobiles très importants. Afin de réduire l'impact de l'augmentation de trafic, en lien avec l'augmentation soutenue de la population, la communauté de communes met en œuvre une politique de développement des modes de transports alternatifs à l'automobile individuelle.

### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Faciliter le recours aux transports collectifs et au covoiturage*
- ✓ *Développer les déplacements doux comme alternative à l'automobile*

## CONSOMMATION FONCIERE

Si la part de la consommation foncière en extension sur les espaces agricoles et naturels au cours de ces 10 dernières années a été relativement mesurée en raison du fort taux de renouvellement urbain (75% des logements produits), on constate néanmoins que les surfaces dédiées au développement de l'habitat inscrites dans les documents d'urbanisme communaux étaient en moyenne largement surdimensionnées et supérieures aux besoins. En se fixant pour objectif de passer de 200ha inscrits en extension à 70ha, la Communauté de communes du Kochersberg affiche une volonté forte en matière de limitation de sa consommation d'espaces naturels et agricoles.

### Principales orientations retenues dans le PADD :

- ✓ *Maitriser la consommation foncière et lutter contre l'étalement urbain*

## TRADUCTION A TRAVERS LES PIECES REGLEMENTAIRES

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les grandes orientations thématiques pour le PLUi à l'horizon 2035. Ces orientations ont ensuite été traduites dans les pièces réglementaires du PLUi que sont le règlement (graphique et écrit) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

## LE REGLEMENT

Le règlement écrit et graphique du PLUi définit l'usage et la constructibilité du sol pour les 4 grands types de zones que sont : les zones urbaines (dites zones U), les zones à urbaniser (dites zones AU), les zones agricoles (dites zones A) et les zones naturelles et forestières (dites zones N). Ces zones sont divisées en secteurs de zones en fonction de la spécificité des occupations du sol qui y sont autorisées.

### Zone U :

Les zones U correspondent globalement aux espaces déjà bâtis ou au contact de l'urbanisation. Elles ont vocation à accueillir différentes catégories de constructions. Dans le PLUi, on retrouve les zones suivantes :

- ✓ UA et UB : zones correspondant aux espaces bâtis à vocation principale d'habitat
- ✓ UE : zone accueillant ou destiné à accueillir des équipements publics
- ✓ UX : zone correspondant aux espaces dédiés principalement aux activités économiques

- ✓ UJ : zone correspondant à des jardins et des arrières de parcelles libres de constructions ou faiblement bâties.

#### Zone AU :

Les zones à urbaniser (AU) sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation, qui se partagent entre deux catégories. Les IAU, immédiatement urbanisables sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et les IIAU qui nécessitent une modification ou une révision pour être urbanisées.

Dans le PLUi, on retrouve les zones suivantes :

- ✓ 1AU : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée à l'extension des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel
- ✓ 1AUe : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics
- ✓ 1AUx : zone immédiatement constructible dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, destinée principalement aux activités économiques
- ✓ 2AU : zone destinée à l'extension à plus long terme des zones urbaines et à vocation mixte : habitat, équipements, services ou activités compatibles avec un quartier résidentiel. Ces zones sont non constructibles en l'état et leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi.

#### Zone A :

Les zones agricoles (A) correspondent aux secteurs dédiés au développement des exploitations agricoles ou à la préservation des espaces cultivés.

Dans le PLUi, on retrouve les zones suivantes :

- ✓ Aa : zone destinée à la préservation des terres agricoles dont la constructibilité est très limitée
- ✓ Ab : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles hors élevage
- ✓ Ac : zone destinée à l'implantation ou au développement des activités agricoles
- ✓ As : zone destinée à l'implantation de serres.

#### Zone N :

Les zones naturelles et forestières (N) identifient les secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages... Ce sont globalement des secteurs faiblement constructibles.

Dans le PLUi, on retrouve les zones suivantes :

- ✓ Nb : secteur de loisir autour d'un étang à Behlenheim
- ✓ Ne : secteur de loisir à Berstett constitué de petits étangs privés et de quelques abris de pêche
- ✓ NI : secteur destinée à accueillir des équipements de loisirs légers à Kuttolsheim
- ✓ Nm : secteur correspondant à des moulins
- ✓ Np : secteur correspondant à une activité isolée au Sud Est de Truchtersheim
- ✓ Nt : secteur dédié au développement de constructions et activités touristiques en bordure de rivière à Wiwersheim.

## **LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)**

Les OAP fixent les principes à respecter, dans le cadre de l'aménagement de différents secteurs, selon un rapport de compatibilité. Elles s'inscrivent en complément des dispositions définies dans le

règlement pour apporter notamment un aspect plus qualitatif aux projets mais aussi pour spatialiser les principes d'aménagement et de garantir l'optimisation du foncier.

2 types d'OAP ont été définis :

- ✓ des OAP sectorielles au niveau des zones à urbaniser
- ✓ des OAP thématiques applicables à l'ensemble du territoire, concernant les trames vertes et bleues ainsi que la constructibilité dans les espaces agricoles.

## RESUME DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU

### UNE DEMARCHE ITERATIVE CONCRETE

L'évaluation environnementale a débuté dès le lancement de l'étude du PLUi et a bien été menée tout au long de la procédure. Elle a permis de faire évoluer positivement le projet notamment au regard des enjeux environnementaux du territoire, soulevés tant par les études de terrain, que par l'apport des recherches bibliographiques. Cette évolution a été continue de la réalisation des premières esquisses de développement jusqu'à l'approbation du projet final.

### RESUME DES INDICATEURS DE SUIVI

Le Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU doit prévoir des indicateurs de suivi permettant d'analyser sa mise en œuvre et de déterminer son efficacité au regard de différents critères. Cela doit notamment permettre de s'assurer de la cohérence entre le projet et les impacts induits, qu'ils soient positifs ou négatifs, afin de pouvoir faire vivre et évoluer ce plan durant toute sa durée de vie, en se basant sur un dispositif de suivi.

Ce dispositif de suivi repose sur la mise en place d'une série de critères inspirés des orientations du PADD et d'indicateurs qui permettent de mesurer années après années les résultats induits par le PLU selon les différents critères retenus.

### PRINCIPALES CONCLUSIONS

La Communauté de communes du Kochersberg, en se dotant d'un outil tel qu'un PLUi, sera plus à même d'orienter son développement. La mise en œuvre du PLUi permettra de répondre aux problématiques urbaines locales et de gérer les projets d'aménagement, d'équipement, de construction ou d'évolution des espaces non urbanisés.

Les objectifs de la réalisation du PLUi sont de fournir aux élus des outils de planification pour mettre en œuvre une véritable politique d'aménagement et de développement de leur intercommunalité pour les années à venir. Le PLUi traduit les volontés politiques de la Communauté de communes du Kochersberg en termes de développement urbain, de démographie, d'économie et de protection des paysages et de l'environnement par le biais d'un zonage, d'un règlement et d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), enrichi d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La réalisation de ce PLUi va permettre une meilleure maîtrise de l'occupation des sols. Il garantit la protection des terres agricoles fertiles, tend à améliorer l'environnement. Il identifie les risques liés aux aléas naturels et tente de préserver la population contre ces derniers.

Globalement, le projet de PLUi tient compte des espaces naturels et du fonctionnement des écosystèmes tout en permettant une dynamique économique soutenue.

Il est en compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) et avec les objectifs des sites du réseau Natura 2000. Il prend en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE).