

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU BUREAU SYNDICAL

Séance du Jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures

Maison du Territoire - HAGUENAU

Membres présents :

Messieurs Fernand FEIG, Alain FUCHS, Christian GLIECH, Jean-Lucien NETZER, Denis RIEDINGER, Christophe SCHARRENBARGER, Claude STURNI et Etienne WOLF.

Absents excusés :

Messieurs Jean-Denis ENDERLIN et Philippe SPECHT.

La majorité des membres élus par le comité syndical assistant à la séance, le bureau syndical peut délibérer valablement.

Le bureau a été appelé à exprimer l'avis du syndicat mixte relatif au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du SIVU de Pechelbronn, arrêté le 09 octobre 2018.

Par ailleurs, les travaux du bureau syndical ont été consacrés à la révision n°2 du SCoTAN, aux prévisions budgétaires 2019, à la création du PETR ainsi qu'à des points divers d'information.

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

**Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PECHELBRONN**

Rapport présenté par Claude STURNI, Président.

Le 14 mai 2013, le SIVU de Pechelbronn a prescrit la révision du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi). Le projet de PLUi a été arrêté par le Comité syndical lors de sa séance du 15 novembre 2016 et approuvé le 10 janvier 2018. Dans le cadre du contrôle de légalité, le Préfet a demandé au SIVU de retirer sa délibération d'approbation pour :

- reconsulter la CDPENAF quant à une zone NH nouvellement créée,
- mieux traduire la prise en compte du risque minier,
- réduire la consommation d'espace, notamment en termes de zones Uj.

Par délibération du 11 mai 2018, le SIVU a ainsi décidé du retrait de la délibération d'approbation, a modifié le projet puis arrêté le PLUi lors du Comité syndical du 9 octobre 2018.

I. Demande d'avis du syndicat mixte

L'article L. 153-16 du code de l'urbanisme dispose que le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration. Réceptionné le 24 octobre 2018, le syndicat mixte a jusqu'au 24 janvier pour exprimer un avis. Faute d'avoir été exprimé dans ce délai de trois mois, cet avis est réputé favorable (article R. 153-4 du Code de l'urbanisme).

II. Eléments du projet de PLUi du SIVU de Pechelbronn

A. Les éléments de contexte

- **Le contexte géographique**

Le PLUi du SIVU de Pechelbronn couvre 5 communes : Merkwiler-Pechelbronn, Preuschdorf, Kutzenhausen, Lampertsloch et Lobsann. En 2015, le SIVU de Pechelbronn compte 4 132 habitants, soit près de 24% de la population de la Communauté de communes Sauer-Pechelbronn.

- **Les éléments socio-démographiques**

La répartition démographique à l'échelle du SIVU est plus ou moins homogène, avec 923 habitants à Kutzenhausen, 920 à Preuschdorf, 919 à Merkwiler-Pechelbronn, 736 à Lampertsloch et 634 à Lobsann.

Après avoir connu une période de régression entre 1990 et 1999, le nombre d'habitants affiche une forte progression au début des années 2000 due à l'arrivée massive de nouveaux ménages. Depuis 2010, l'évolution démographique du territoire connaît une nouvelle diminution, qui s'explique par la crise économique.

Alors que sur la période 1999-2010, le solde migratoire était supérieur au solde naturel, le solde migratoire est négatif sur la période 2010-2015.

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

**Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN**

- **L'habitat**

En 2015, le SIVU compte 1899 logements, dont 88% de résidences principales. Le parc est largement dominé par la maison individuelle, avec 12% d'appartements en 2015.

Toutefois, à l'échelle du SIVU, entre 2010 et 2015, l'évolution du nombre d'appartements (+14,7%) est plus soutenue que l'évolution du nombre de maisons (+4,4%). Cette évolution s'explique par la réhabilitation en logements collectifs de la cité des cadres à Lamperstloch.

84% des résidences principales sont occupées par leurs propriétaires.

Les communes de Kutzenhausen et Preuschdorf enregistrent un taux de vacance supérieur à la moyenne observée à l'échelle du SIVU, de l'ordre de 10%.

Entre 2003 et 2017, 326 logements ont été construits sur le territoire des 5 communes, soit une moyenne de 23 logements par an.

En 2013, on dénombre seulement 6 logements sociaux sur le SIVU, situés à Lampertsloch et Lobsann.

- **L'économie**

Le territoire du SIVU de Pechelbronn compte 140 entreprises, soit 22% des entreprises implantées sur le territoire intercommunal. Les activités de transport, restauration et hébergement constituent la part la plus importante des entreprises (30%), suivies par les services aux entreprises (23%) et aux ménages (19%), la construction (19%) et enfin l'industrie (10%).

On dénombre 855 emplois en 2015, dont 540 à Merkwiller-Pechelbronn et Kutzenhausen (entreprise ISRI) et 164 à Preuschdorf. Entre 2010 et 2015, le nombre d'emplois sur le territoire a significativement diminué (-7,7%). A l'échelle intercommunale, Merkwiller-Pechelbronn est la 2^{ème} commune à générer le plus d'emplois (14%) après Woerth (22%).

En 2015, 16 commerces sont recensés à l'échelle du SIVU, dont une offre alimentaire de proximité à Preuschdorf et Merkwiller-Pechelbronn.

- **Les déplacements**

Le territoire est desservi par la ligne TER Strasbourg-Haguenau-Wissembourg. Un arrêt est aménagé dans le périmètre du SIVU à Hoelschloch.

- **Le fonctionnement écologique du territoire**

Le territoire du SIVU prend place entre deux grands réservoirs de biodiversité forestiers, à savoir la forêt de Haguenau et le massif du Hochwald. Un corridor écologique traverse le territoire en suivant le cours du Seltzbach. Un réservoir de biodiversité, se superposant à une ZNIEFF, est identifié sur le territoire de Lobsann.

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

**Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN**

- **Le risque minier**

A l'exception de Lobsann, toutes les communes sont concernées par un risque minier, lié aux anciennes exploitations pétrolières de Pechelbronn. Le territoire comporte des forages et sondages susceptibles d'émettre différents types de gaz toxiques et/ou inflammatoires, notamment des solvants et des produits pétroliers.

- **La consommation foncière**

Entre 2002 et 2011, les surfaces urbanisées du SIVU ont augmenté de 24 hectares, dont 5 hectares consommés sur la période récente, 2007-2011. Les cinq communes ont une croissance urbaine homogène.

B. Les besoins exprimés

Le territoire de Pechelbronn souhaite un développement de sa population actuelle de l'ordre de + 0,4% par an. Cette évolution est envisagée de manière différenciée pour les villages (+ 0,35% par an) et le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn (+ 0,6% par an).

- **Le volume de logements à construire**

Le scénario prévoit une production annuelle d'environ 20 logements par an à l'échelle du territoire de Pechelbronn.

A l'horizon 2030, 245 logements pourraient être construits : environ 130 logements liés au desserrement des ménages et environ 115 logements afin de répondre à la demande et d'accueillir de nouveaux habitants sur le territoire.

- **Les besoins de foncier d'activités**

A Kutzenhausen, une zone à vocation intercommunale est destinée au développement économique, liée à la géothermie. Le site, situé en limite Est du ban communal, s'étend sur la commune limitrophe de Sultz-sous-Forêts.

- **Le potentiel de renouvellement urbain**

Sur l'ensemble du SIVU de Pechelbronn, la mobilisation des logements mutables, des dents creuses et des espaces délaissés permet la création d'environ 90 logements en renouvellement urbain à l'horizon 2030.

- **Le bilan des développements futurs (résidentiels et activités)**

Sur l'ensemble du territoire du SIVU de Pechelbronn, les surfaces pour les développements futurs s'élèvent à 17,35 hectares dont 9,34 hectares à court terme et 8,01 hectares de réserve foncière, répartis comme suit :

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

**Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN**

	Court terme	Long terme
Kutzenhausen	0,85 ha IAU	7,55 ha IIAUx (activités)
Lampertsloch	1,26 ha IAU	
Lobsann	1,82 ha IAU	
Merkwiller-Pechelbronn	2,92 ha IAU	0,46 ha IIAU
Preuschdorf	2,49 ha IAU	

C. Les choix de développement retenus dans le PADD

Le PADD s'appuie sur 4 axes :

- I. **Renforcer le dynamisme du territoire en s'appuyant sur le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn**
 1. Conforter la place de chaque entité urbaine sur le territoire
 2. Assurer des capacités de création de logements pour répondre aux besoins
 3. Diversifier l'offre de logement
 4. Renforcer le tissu économique existant
 5. Conforter l'attractivité touristique du territoire
 6. Maintenir la dynamique agricole
- II. **Valoriser un cadre urbain de qualité**
 1. Concilier densification, formes urbaines et qualité du cadre de vie
 2. Maintenir un bon niveau d'équipement à l'échelle du territoire
 3. Développer les communications numériques
- III. **Conforter l'accessibilité du territoire**
 1. Affirmer le rôle de la gare dans les déplacements quotidiens
 2. Articuler l'offre de transports en commun
 3. Promouvoir les déplacements alternatifs
 4. Améliorer le schéma de circulation
- IV. **Veiller à la préservation de l'environnement et milieux naturels**
 1. Limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes*
 2. Prendre en compte le potentiel « eau »
 3. Préserver les milieux naturels et assurer les continuités écologiques
 4. Préserver la qualité paysagère du territoire
 5. Limiter l'empreinte écologique
 6. Maîtriser la consommation d'espace dans un contexte contraint par les risques

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN

III. Éléments du SCoTAN

L'armature urbaine du SCoTAN

L'armature urbaine est l'outil privilégié de répartition des objectifs et de leur différenciation entre niveaux territoriaux. Dans le territoire du SIVU de Pechelbronn, deux niveaux urbains sont à considérer :

→ Le pôle émergent : les parties agglomérées de l'ensemble urbain de Pechelbronn

Les pôles émergents ont vocation à être des centres de proximité pour leur bassin de villages proches. Ce rôle doit être conforté par l'accueil de services et d'équipements de proximité. L'existence d'une vraie polarité, qualifiée d'émergente, autour de Merkwiller-Pechelbronn, regroupe les parties urbaines qui lui sont agglomérées de Preuschorf, Lampertsloch et Kutzenhausen. Le tout forme un ensemble qui ne pouvait se résumer au seul centre urbain de Merkwiller-Pechelbronn.

→ Les villages : Kutzenhausen, Lampertsloch, Lobsann, Preuschorf

Ils forment la première cellule de vie du territoire. Leur maintien et leur développement est nécessaire à la vitalité de l'Alsace du Nord. Ils concentrent une part importante de l'activité agricole et patrimoniale. Ils limitent les extensions urbaines résidentielles en posant le principe d'une nécessaire réponse aux besoins de la population existante.

Les politiques d'habitat

La communauté de communes de Sauer-Pechelbronn a pour objectif de contribuer à l'effort de construction à hauteur de 90 logements par an selon le scénario retenu par le SCoTAN. Les cinq communes du SIVU de Pechelbronn y concourront à hauteur de 20 logements par an. Par ailleurs, les pôles émergents doivent développer l'offre de logements aidés afin d'atteindre le taux de 5% à l'échelle du secteur de développement (extension ou renouvellement urbain d'un hectare ou plus). Une réponse aux besoins locaux est également apportée dans les villages, à hauteur de 2% minimum de leur parc de résidences principales (horizon 2027).

L'organisation du développement économique

Sur le plan économique, le niveau urbain « pôle émergent » a vocation à répondre aux besoins économiques du bassin de villages proches. A ce niveau urbain, le potentiel d'extension à vocation d'activité est de 10 hectares par pôle émergent.

Quant aux villages, le desserrement d'activités existantes est possible à hauteur de 1 ha. Leurs efforts doivent se porter sur le maintien de l'artisanat et des commerces/services de proximité, enjeux capitaux pour le développement harmonieux de ce niveau urbain.

Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN

La diminution de la consommation foncière et les formes urbaines plus compactes

Conformément aux exigences du Grenelle de l'Environnement, le SCoTAN fixe comme impératif pour les politiques locales d'urbanisme, le principe de privilégier le réemploi et l'optimisation des zones urbaines existantes, à toutes les échelles urbaines. La traduction de ce principe doit se retrouver dans le contenu réglementaire des documents d'urbanisme locaux pour faciliter leur réalisation.

Le fonctionnement écologique du territoire

La Trame verte et bleue (TVB) du SCoTAN, qui identifie plusieurs types de réservoirs de biodiversité (dominante forestière, de milieux humides...) sur le territoire du SIVU, se traduit dans le PLUi par une inconstructibilité des zones constituant ces réservoirs de biodiversité.

Les corridors écologiques d'importance régionale, repris par la TVB du SCoTAN, sont préservés par de multiples outils (zonage N ou A globalement inconstructibles, marge de recul, etc.) et complétés par des corridors locaux.

DECISION

LE BUREAU SYNDICAL,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu la délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn en date du 14 mai 2013 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn en date du 09 octobre 2018 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme intercommunal,

Vu la réception du dossier de PLUi arrêté en date du 24 octobre 2018,

Vu la délibération du comité syndical en date du 06 juillet 2017 donnant délégation au bureau pour exprimer tout avis ou accord réglementairement exigé de la part du syndicat mixte du SCoTAN, en particulier dans le cadre de l'élaboration, de la modification ou de la révision des documents d'urbanisme,

Vu le schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord approuvé le 17 décembre 2015,

A l'unanimité

Relève que le projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du SIVU de Pechelbronn, en particulier son projet d'aménagement et de développement durables (PADD), exprime des objectifs et des options d'aménagement qui traduisent largement les orientations du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) approuvé le 17 décembre 2015 ;



Séance du jeudi 15 novembre 2018 à 16 heures - *Maison du Territoire* - HAGUENAU

**Délibération n° 2018-VII-01 : AVIS RELATIF AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL DU SIVU DE PEHELBRONN**

Exprime un avis favorable au projet de PLUi du SIVU de Pechelbronn arrêté le 09 octobre 2018 ;

Souhaite toutefois une meilleure prise en compte des objectifs du SCoTAN en matière de création de logements aidés. Le SCoTAN vise en effet une répartition équilibrée de l'offre aidée sur l'ensemble du territoire, et fixe pour cela un objectif aux pôles émergents, telles que les parties agglomérées de Pechelbronn, de réaliser 5% de logements aidés (locatifs, accession...) dans les grandes opérations de renouvellement et d'extension urbaine d'un hectare et plus ;

Charge M. le Président des formalités afférentes au présent avis.

Affiché au siège syndical le 20/11/2018
Envoyé en sous-préfecture le 20/11/2018
Enregistré en sous-préfecture le 20/11/2018

Pour ampliation,

Pour extrait conforme,
Le Président,

Claude STURNI