

Syndicat mixte / SCOTERS

Modification n°1 du PLU de Rossfeld

Note technique

* * * * *

La commune de Rossfeld a transmis le 6 juin 2018, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification n°1 de son PLU approuvé en mars 2014.

Cette modification fera l'objet d'une enquête publique.

I : Description de la demande

La modification n°1 du PLU de Rossfeld comporte 4 points :

1- Suppression de l'emplacement réservé n°1 et reclassement en zone UBb :

Lors de l'élaboration du PLU, la commune de Rossfeld avait projeté, à long terme, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone IAU, dont la réalisation est aujourd'hui remise en question. L'emplacement réservé en question devait permettre un second accès à cette zone. Il est abandonné car l'accès principal est jugé suffisant.

Dans un souci de cohérence, l'emprise de l'emplacement réservé, de 1,15 ares, sera reclassée en zone U.

Ce premier point entraîne la modification du plan de règlement au 1/2000^{ème} et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

2- Modification des contours de la zone IAU située entre la rue d'Huttenheim et la rue du Moulin :

L'urbanisation de la zone IAU telle que prévue au PLU est bloquée en raison de contraintes de rétention foncière.

La commune souhaite reclasser les parcelles, de la zone IAU, longeant la rue du Moulin dans la zone U – secteur UBb, afin de permettre la réalisation de constructions individuelles, sans nécessiter de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble préalable. Cette modification ne remettra pas en cause la zone IAU, réduite à 0,4 ha au lieu de 0,6, qui sera toujours en mesure d'accueillir une opération d'ensemble (après adaptation de l'OAP).

Ce deuxième point entraîne la modification du plan de règlement au 1/2000^{ème} et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

3- Modification du contour de la zone Uj entre la rue de Witternheim et la rue de Finkwiller:

Au regard de la configuration de l'espace à la fin des travaux relatifs au lotissement réalisée en secteur UBa, les arrières de parcelles initialement classées en Uj s'apparentent à une dent creuse d'environ 0,1 ha. En effet, à cet endroit, le secteur Uj n'a plus le profil d'arrière de parcelles car il est directement desservi par une voie et également par l'ensemble des réseaux.

Par conséquent, la commune souhaite reclasser cette emprise dans le secteur UBa afin d'y permettre la construction de logements et ainsi favoriser la densification maîtrisée du tissu urbain.

Ce troisième point entraîne la modification du plan de règlement au 1/2000^{ème}.

4- Modification des contours de la zone IIAU et UBb au sud de la rue du château d'eau:

La commune souhaite intégrer les morceaux des parcelles n°679, 1053 et 1054 en zone UBb afin de réduire les contraintes foncières qui pourraient bloquer une éventuelle opération d'ensemble de la zone IIAU qui intègre par ailleurs des parcelles dans leur totalité. Ces morceaux de parcelles constituent en effet un décroché incohérent dans la zone IIAU susceptible d'entraîner des difficultés dans l'aménagement de cette zone.

Ce quatrième point entraîne la modification du plan de règlement au 1/2000^{ème} et de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le dossier précise que les modifications prévues ne portent pas préjudice à l'environnement, au paysage et à l'agriculture. Les modifications ne viennent en effet que reconfigurer des espaces urbanisés ou identifiés comme à urbaniser dans le PLU.

II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Rosfeld est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, c'est une **commune « village »**. A ce titre, son développement doit être maîtrisé et en rapport avec sa taille. L'extension des surfaces urbanisées et à urbaniser doit être limitée et justifiée par l'évolution des besoins des habitants.

Le renouvellement urbain et le remplissage des dents creuses doivent être privilégiés. L'objectif de densité fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 20 logements/ha dans les communes « villages ». D'autre part, la commune visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

Les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000 m²), 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.

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 en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales. (DOO p. 11)

Rosfeld tient également une place importante dans la trame verte et bleue du territoire, puisque l'ensemble du ban communal est identifié comme une zone écologique et paysagère sensible. Elle est située dans un axe à enjeux environnementaux multiples comprenant des secteurs de zones humides

remarquables et un périmètre rapproché de captage d'eau potable existant à prendre en compte. 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, à condition que la végétation soit très dense (DOO p.17).

III : Analyse de la compatibilité du projet

Point 1 de la modification.

La suppression de l'emplacement réservé n°1 limite l'accès à la zone IIAU à une seule voie, ce qui est contraire au PADD de Rossfeld qui vise dans les OAP des principes de voiries « afin de limiter les voies en impasse et améliorer le maillage des zones d'urbanisation récentes entre elles ».

Point 2 de la modification.

La modification prévue crée une dent creuse de moins de 0,2 ha, destinée à la construction de maisons individuelles. Elle impacte de façon mineure la répartition des surfaces du PLU. Toutefois, elle réduit la surface de la zone IAU d'un tiers, ce qui affaiblit la cohérence d'ensemble du projet à développer et contraint le respect des orientations du SCOTERS en matière d'habitat sur ce type d'espaces (densité de 20 logts/ha, production de 25% d'habitat intermédiaire), reprises dans les OAP. D'autre part, les constructions devront garantir un retrait par rapport au cours d'eau tel que précisé dans le SCOTERS.

Enfin, l'OAP revue dans le cadre de la modification précise que l'organisation viaire reposera sur une « voie en impasse », alors que le projet initial insistait sur « une liaison entre deux rues et secteurs urbanisés existants », en lien avec le PADD du PLU.

Les points 3 et 4 de la modification.

Ces points n'appellent pas de remarque.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU de Rossfeld appelle les remarques suivantes :

- ***considérer comme exceptionnel le reclassement en zone U de parcelles initialement situées en IAU afin de garantir la cohérence d'aménagement des zones à urbaniser dans le cadre d'opérations d'ensemble et le respect des orientations du SCOTERS en matière d'habitat (densité, mixité) ;***
- ***compte tenu des éléments précisés ci-dessus, encourager sur la zone IAU réduite une opération d'habitat visant une production de 10 logements ;***
- ***assurer un aménagement qualitatif des zones d'extension (IAU et IIAU) : aspects architectural des constructions, agencement et réalisation des espaces publics, bonne insertion des modes doux de déplacements, espaces paysagers ;***
- ***garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau, de 30m en secteur agricole et de 15m en secteur urbain, hors largeur du cours d'eau.***