

Syndicat mixte / SCOTERS

Modification simplifiée n°1 du PLU de Benfeld

Note technique

* * * * *

La commune de Benfeld a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification simplifiée n°1 de son PLU.

Le dossier sera mis à disposition du public du 11 octobre 2017 au 13 novembre 2017 inclus dans le cadre de l'enquête publique.

I : Description de la demande

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

1- Suppression de l'emplacement réservé n°4 en lien avec l'évolution du site de l'ancien siège de la communauté de communes :

Des mutations foncières sont en cours suite au déplacement du siège de l'intercommunalité. La commune a décidé de ne plus réaliser cet emplacement réservé tel qu'inscrit au plan de zonage. Néanmoins les besoins en cheminements sont toujours identifiés pour ce secteur : le cheminement est maintenu et pourra être aménagé à travers la mise en place d'une servitude de passage, soit une réalisation sous une autre forme juridique et sans maîtrise d'ouvrage communale.

Le projet nécessite la modification du plan de zonage, de l'extrait de la légende dudit plan comprenant la liste des emplacements réservés.

2- Modification des articles 11 des zones UA, UB et UE relatifs à l'aspect extérieur :

Le PLU actuel n'intègre aucune réglementation ou prescription particulière relative aux clôtures et à leur traitement. En conséquence les incohérences de hauteur notamment portent préjudice au paysage urbain dans les zones d'habitat, de service et d'équipement.

La commune souhaite compléter le règlement sur le sujet en lien notamment avec des soucis de cohérence et de hauteur sur les trois zonages susmentionnés.

Le projet nécessite la modification de l'article 11 du règlement UA, UB et UE pour y ajouter des prescriptions relatives aux clôtures, en distinguant les clôtures sur rue (clôtures facultatives, dont la hauteur maximale est limitée à 1,60 mètre en zone UB et à 2 mètres en zones UA et UE) et les clôtures en limite séparative (hauteur limitée à 2 mètres en zones UA, UB et UE). La hauteur des murets de soubassement (facultatifs eux aussi) devra être comprise entre 20 et 80 centimètres.

L'aspect attendu des clôtures n'est pas précisé.

3- Modification de l'article 6 IAUh relatif au recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le PLU actuel a intégré à la zone IAUh lors de la rédaction du PLU, les règles de la zone UA et notamment les règles de recul des constructions. Dans la pratique la commune s'est aperçue que ces règles de recul des constructions prévues dans le tissu bâti ancien (UA) sont moins adaptées aux

secteurs d'extension (IAU).

La commune souhaite par conséquent intégrer les règles de recul des constructions de la zone UB afin de permettre de reculs de maximum 5 mètres au lieu des 2 mètres actuels.

En conséquence la mise en cohérence de l'article 6 de la zone IAUh avec l'article 6 de la zone UB entraîne la modification du règlement (article 6 IAUh).

4- Suppression du périmètre de protection rapproché du puits n°1 de Benfeld

Par arrêté préfectoral du 19 juin 2017 les périmètres de protection du forage 1 de Benfeld ont été abrogés. Ainsi les dispositions de protection s'appliquant à l'intérieur de ces périmètres ont également été abrogées.

En conséquence, la commune souhaite retirer ledit périmètre de protection du plan de règlement du PLU au 1/2000^{ème}, l'information étant aujourd'hui obsolète.

II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Benfeld est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au titre du SCOTERS, la commune est un bourg centre. A ce titre, elle a vocation à être un lieu privilégié de production de logements. Disposant d'une gare sur son ban communal, elle doit également 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.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune ainsi que de la localisation du projet, la densité devrait par ailleurs tendre à 30 logements à l'hectare pour la commune de Benfeld.

Dans les zones inondables par remontée de nappe, l'urbanisation est admise sans restriction autre que celles édictées par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Dans les zones inondables par submersion, l'urbanisation nouvelle est admise pour les projets satisfaisant simultanément aux trois critères définis au Document d'orientation et d'objectifs.

La conception des projets autorisés en zone inondable par submersion doit viser à minimiser les risques pour les personnes et les biens. A cette fin, elle ne doit pas aggraver les crues, en amont et en aval, et permettre de maintenir leurs champs d'expansion, notamment :

- soit par construction sur pilotis ou autre moyen innovant ;
- soit par la recherche d'un équilibre à travers la création de nouvelles zones d'expansion définies à l'échelle de l'unité hydraulique ;
- soit par la mise en œuvre de toute autre solution permettant d'assurer la neutralité hydraulique du projet envisagé (DOO pages 24 et 43).

Le Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS prévoit que les entrées de ville doivent être spécialement bien aménagées pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville.

Toutes les entrées d'agglomération doivent bénéficier d'un traitement de qualité, en particulier le long des axes majeurs pénétrant dans l'espace métropolitain. Les tronçons en zone urbanisée doivent faire l'objet d'une attention particulière pour créer des fronts bâtis de qualité, notamment par une réglementation de la forme urbaine, en particulier aux abords de la RN83 à Erstein et Benfeld, en veillant à la qualité paysagère et à l'insertion de bâtiments en bordure de la route (DOO page 39).

Des coupures d'urbanisation significatives doivent être maintenues entre les parties urbanisées des communes voisines, et plus particulièrement celles de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise (DOO page 18). Dans le SCOTERS, 44 coupures d'urbanisation ont été identifiées au vu des enjeux écologiques ou paysagers, dont une située dans la partie limitrophe entre Sand et Benfeld (rapport de présentation page 299).

III : Analyse de la compatibilité du projet

Points 1 et 4 de la modification.

Ces points de la modification simplifiée n°1 du PLU n'appellent pas de remarque.

Point 2 de la modification : prescriptions relatives aux clôtures dans les zones UA, UB et UE

La commune souhaite établir une cohérence en termes de hauteur des clôtures, ces dernières participant à la composition du paysage bâti. Elle ajoute des dispositions en ce sens. Les règles traitent des hauteurs sans mettre l'accent sur l'aspect des dites clôtures et murets de soubassement.

Point 3 de la modification : prescription relatives aux règles de recul des constructions dans la zone IAUh

La commune souhaite revoir les règles de recul des constructions dans les zones IAUh et les étendre de 2 mètres à 5 mètres. Ces règles d'implantation sont compatibles avec les orientations du SCOTERS en termes de qualité urbaine et paysagère en entrée de ville et de coupure d'urbanisation. En élargissant cette bande inconstructible, la commune pourra mieux valoriser cet espace par des aménagements végétalisés et paysagers, en lien avec les enjeux paysagers en présence.

Ces bandes inconstructibles élargies ne devront pas remettre en question les objectifs de densité fixés par le SCOTERS.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Benfeld n'appelle pas de remarque.

Note et question :

Le cheminement prévu initialement au règlement graphique présentait un tracé cohérent dans le tissu existant, notamment pour rendre accessible la gare de Benfeld depuis le centre bourg, tant pour les piétons que pour les cyclistes. Comme indiqué au dossier, le principe de cheminement devra être maintenu.

L'impact des clôtures et murets de soubassement a-t-il été traité au regard de l'écoulement des eaux en cas d'inondation ? Par exemple des dispositifs en claire-voie permettent un meilleur écoulement des eaux.