



RÉUNION PUBLIQUE



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

Siège social

1 rue de la Lisière - BP 40110
67403 ILLKIRCH Cedex - FRANCE
Tél : 03 88 67 55 55
www.ote.fr

MERCREDI 13 MARS 2019



OBJECTIFS DE LA RÉUNION PUBLIQUE



- **LE CONTEXTE**
- **EXPLICATION DE LA DÉMARCHE PLU**
- **DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX AU PROJET DE PLU**
- **ECHANGE QUESTIONS / RÉPONSES**





LE CONTEXTE





- **LE CONSEIL MUNICIPAL A PRESCRIT L'ÉLABORATION DE SON PLU LE 5 NOVEMBRE 2015**

- **DEPUIS L'ABROGATION DES PLANS D'OCCUPATION DES SOLS, C'EST LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU) QUI S'APPLIQUE DANS LA COMMUNE**
 - Principe de constructibilité limitée :
 - Les constructions sont interdites en dehors de Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune.
 - Il n'existe pas de définition juridique de la PAU – reste à l'appréciation de l'autorité locale.
 - Permis de construire et autres autorisations délivrés par le Maire avec avis conforme du Préfet.
 - Des dispositions applicables générales....moins précises que les règles définies dans un PLU
 - *Beaucoup de « peut » mais peu de « doit »*





LA DÉMARCHE PLU





LES PRINCIPES COMMUNS À TOUS LES DOCUMENTS D'URBANISME

ARTICLES L110 ET L121-1 DU CODE DE L'URBANISME





UN DOCUMENT QUI S'INSCRIT DANS UNE HIÉRARCHIE DE NORMES

- Principes du droit de l'urbanisme,
- Schémas directeurs, Schémas régionaux et départementaux,
- Servitudes, ...

- Documents d'urbanisme à l'échelle intercommunale :
SCoT de la Région de Strasbourg

- **Plan Local d'Urbanisme**

- Autorisations d'urbanisme
(lotissement, permis de construire, ...)





- **UN DOCUMENT JURIDIQUE DONT L'OBJECTIF EST DE FIXER LES RÈGLES DE CONSTRUCTIBILITÉ ET DE CONSTRUCTION**



- **UN DOCUMENT QUI DOIT RÉPONDRE À L'INTÉRÊT GÉNÉRAL DE LA COMMUNE ET NON À LA SOMME DES INTÉRÊTS PARTICULIERS DE CHAQUE HABITANT**





La commune
DECISION



Le bureau d'études
et l'ATIP
ANALYSE
PROPOSITION

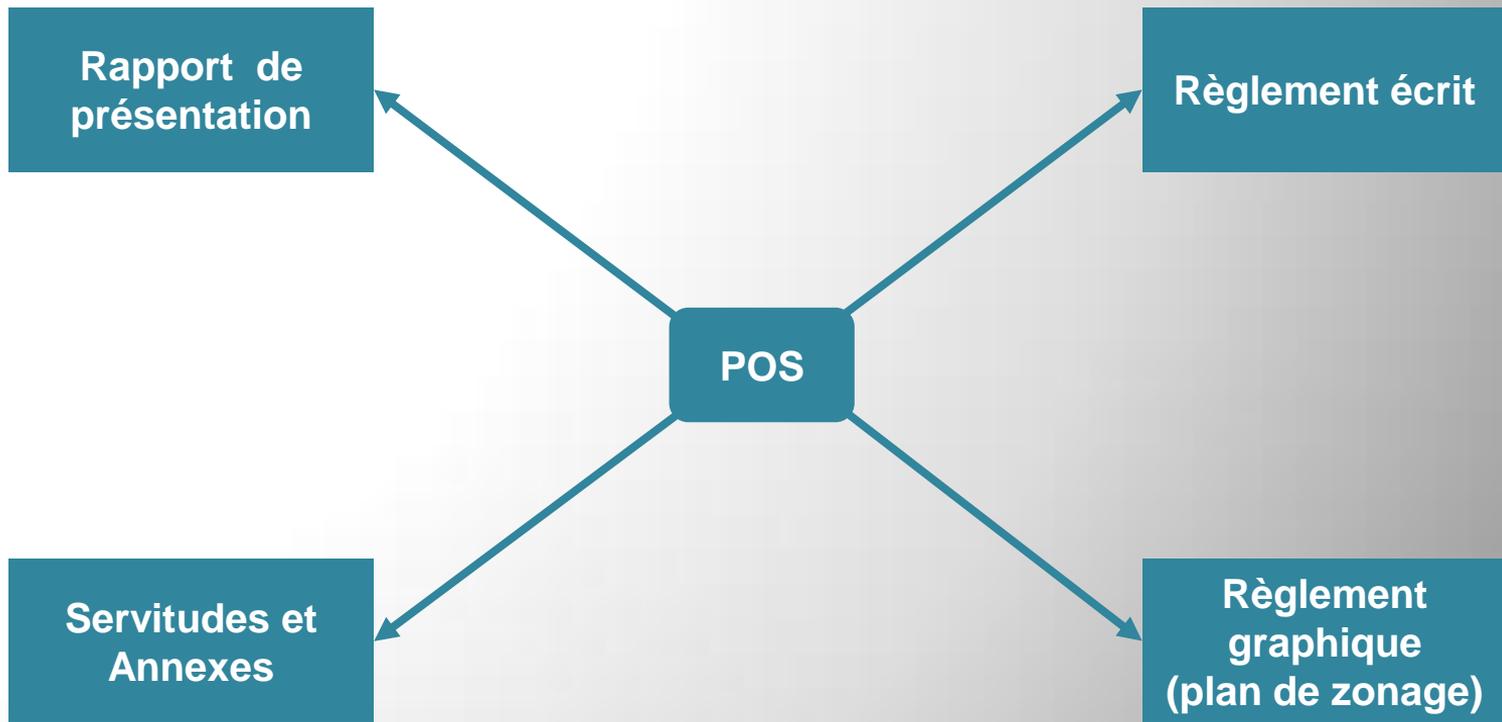


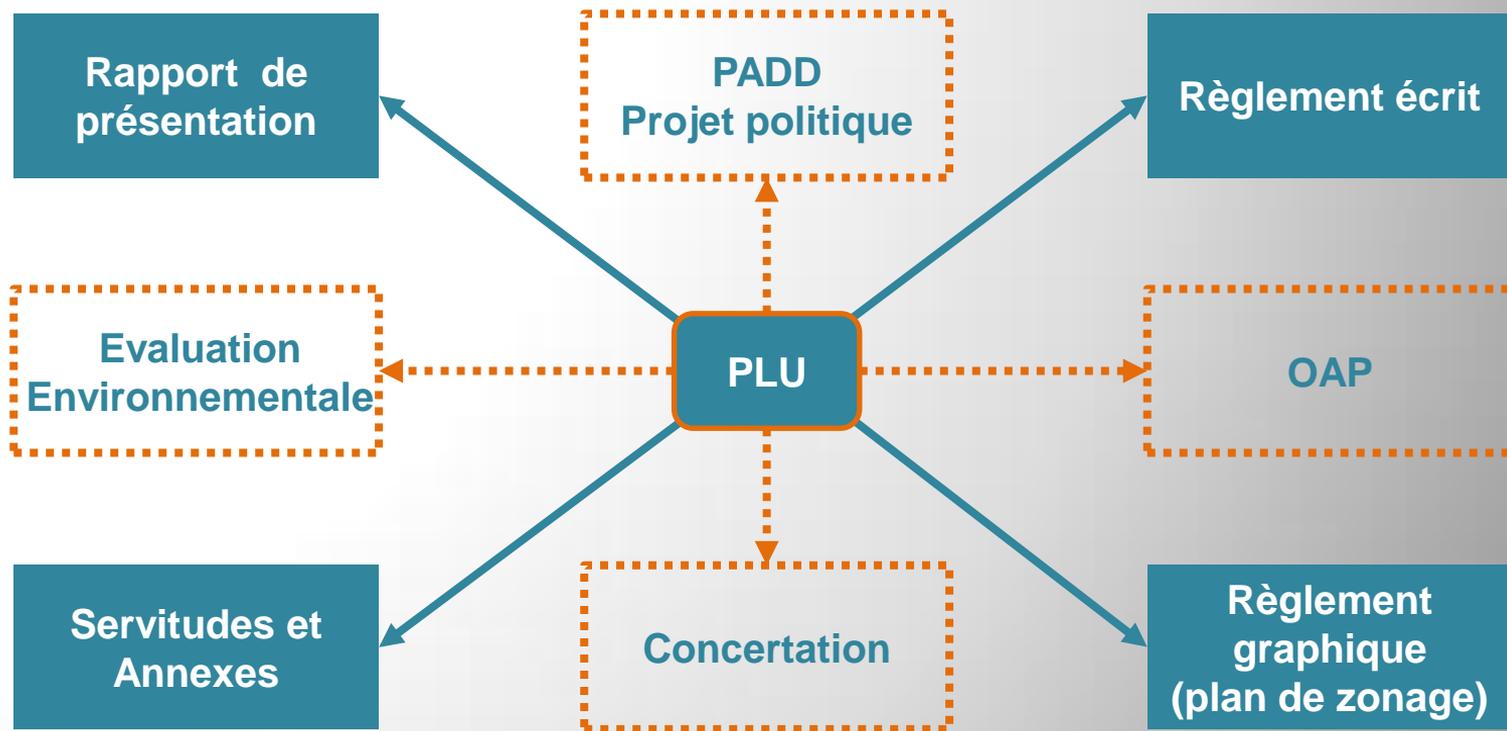
La population
QUESTION
REMARQUE



Les Personnes
Publiques Associées
AVIS
CONTROLE

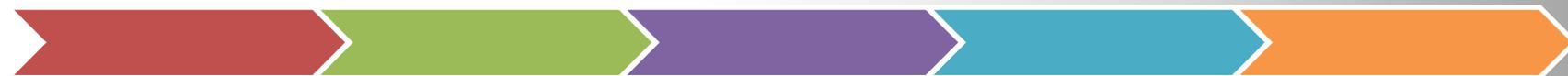








LA DÉMARCHE ET LE CONTENU



Diagnostic

DIAGNOSTIC

Repérer Observer

Recenser Analyser

PADD

• Schaeffersheim, dans 10-15 ans ?

Traduction réglementaire

- Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Règlement littéral
- Règlement graphique

Dossier de PLU

DOSSIER PLU

- RAPPORT DE PRESENTATION
- PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PA.D.D.)
- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)
- RÈGLEMENT: Pièces écrites
- RÈGLEMENT: Documents graphiques
- ANNEXES

Procédure

- Consultation PPA
- Enquête publique





- **PRÉSENTATION GÉNÉRALE DU TERRITOIRE**
- **DIAGNOSTIC SOCIO-ÉCONOMIQUE :**
les habitants, les logements, le contexte économique
- **DIAGNOSTIC TERRITORIAL :**
patrimoine, organisation urbaine, fonctionnement du territoire (équipements, services, mobilité et déplacements, TIC, ...)
- **ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT :**
contexte physique, paysages, milieux naturels et biodiversité, état des ressources naturelles (eau, sol, énergie), nuisances et risques
- **ÉVOLUTION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE ET POTENTIEL DE RENOUVELLEMENT URBAIN**

DIAGNOSTIC

Repérer

Observer



Recenser

Analyser





DU DIAGNOSTIC ET DES ENJEUX AU PROJET COMMUNAL

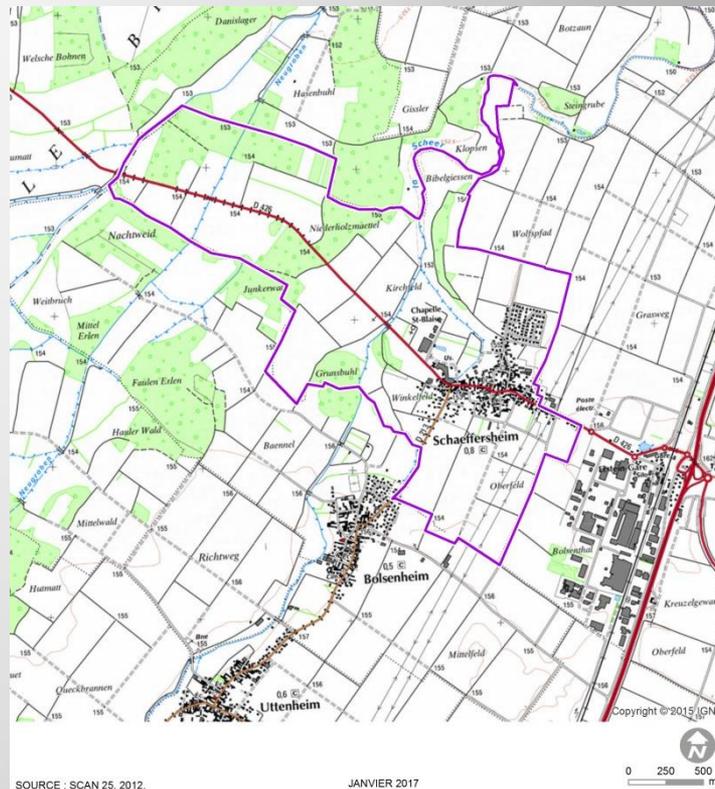
LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES EST
DÉCLINÉ EN ORIENTATIONS





CARTE D'IDENTITÉ DU TERRITOIRE

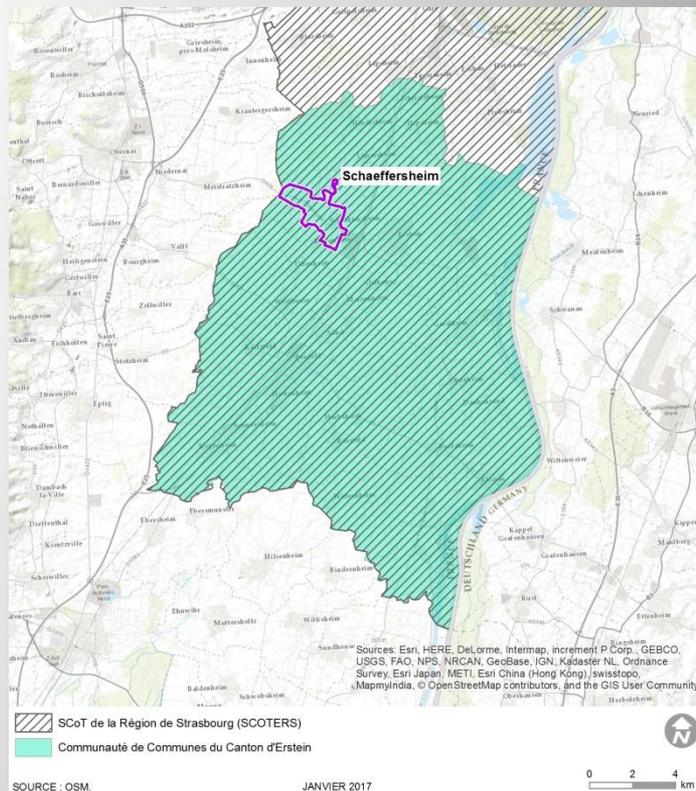
- **SCHAEFFERSHEIM FAIT PARTIE INTÉGRANTE**
 - de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein
- **LA COMMUNE EST COUVERTE PAR LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA RÉGION DE STRASBOURG**
- **CHIFFRES CLÉS (INSEE 2015)**
 - 857 habitants
 - 327 logements, dont 319 résidences principales
 - 244 emplois
 - 407 actifs





PARTICIPATIONS INTERCOMMUNALES ET SUPRA-INTERCOMMUNALES

- **COMMUNAUTÉ DE COMMUNES (CRÉÉE LE 1^{ER} JANVIER 2017), COMPOSÉE DE 28 COMMUNES,**
- **45 275 HABITANTS**



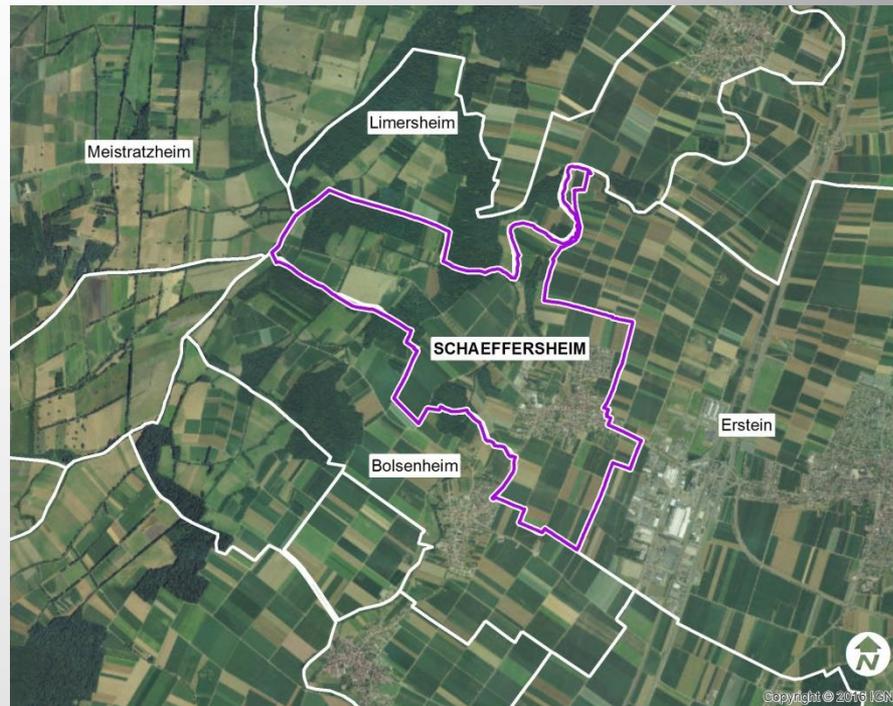


■ **COMMUNE AU SUD DE STRASBOURG**

- Limitrophe d'Erstein
- Desservie par la RD 426
- 396 ha de ban communal

■ **COMMUNES VOISINES DE :**

- Meistritzheim et Limersheim à l'ouest et au nord
- Bolsenheim au sud
- Erstein à l'est



SOURCES : ADMINEXPRESS : BD ORTHO, 2015.

AVRIL 2017

0 400 800
m





3 GRANDS ENJEUX POUR L'AVENIR DE SCHAEFFERSHEIM

- **MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS**
- **PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PAYSAGE**
- **AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ**

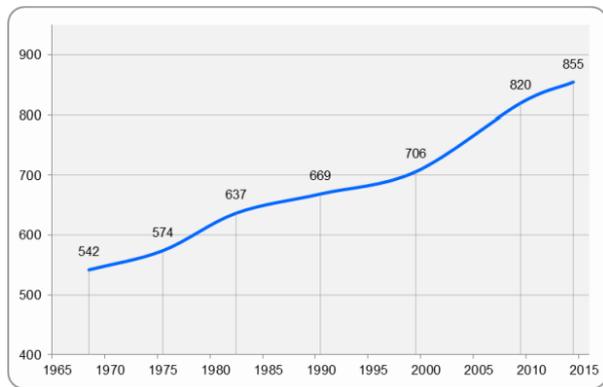




AXE 1 – MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

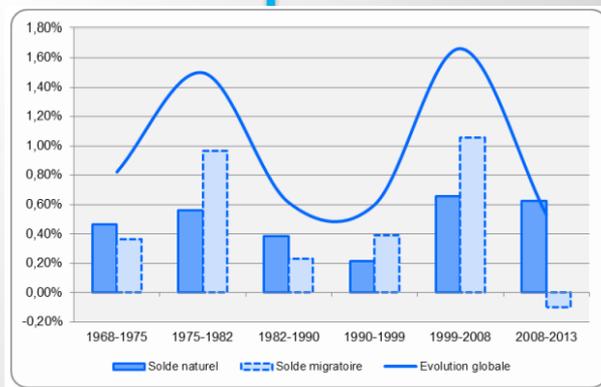
DIAGNOSTIC

- Un territoire attractif, proche d'Erstein et Strasbourg (proximité de la gare d'Erstein), connaissant une attractivité non démentie depuis des années 1970, liée



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Favoriser le développement progressif de la commune
- Objectif = 1 050 habitants (horizon 2030) (+ 90 hab)

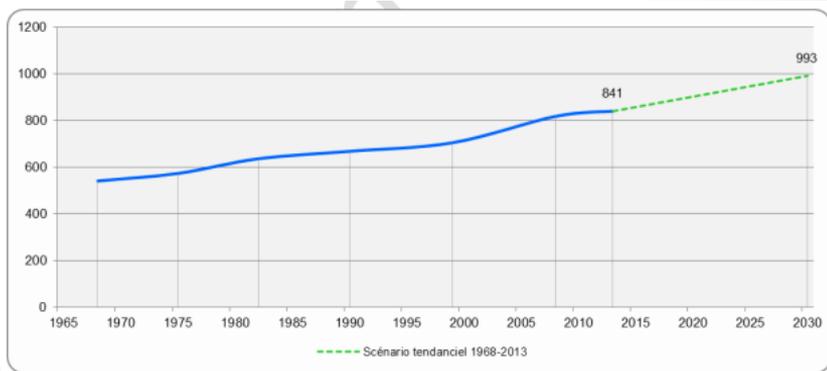




AXE 1 – MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

DIAGNOSTIC

- 855 habitants en 2015
- Desserrement des ménages :
 - 2,7 personnes par ménage en 2015
 - Prévission = 2,44 personnes par ménage en 2030
- Simulation de l'augmentation de la population en 2030



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Besoin de créer au maximum environ 130 logements supplémentaires d'ici 2030, pour répondre aux besoins en logements liés :
 - à l'objectif de progression démographique
 - à la réduction de la taille des ménages (à nombre d'habitants identique d'une période à l'autre, il faut davantage de logements)
 - au remplacement des constructions les plus anciennes
- Soit environ 10-11 logements par an

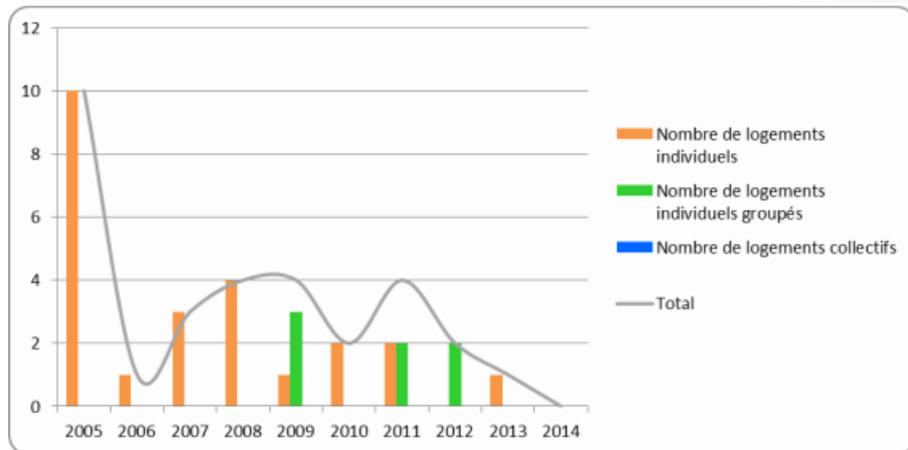




AXE 1 – MAITRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

DIAGNOSTIC

- Un parc de logements dominé par l'habitat individuel, avec une part d'appartements qui augmente



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Diversifier l'offre de logements, pour répondre aux nouveaux besoins de la population
- Favoriser des formes de logements variées (logement intermédiaire, petits collectifs)





AXE 2 – PRENDRE EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET VALORISER LE PAYSAGE

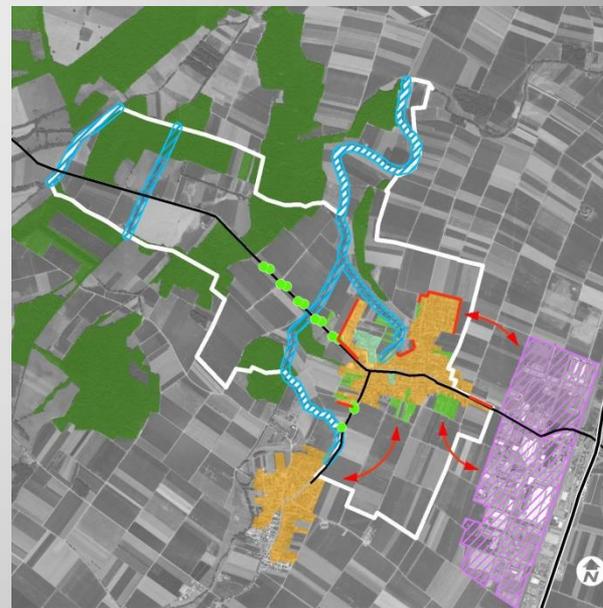
DIAGNOSTIC

- Des boisements en limite à l'ouest du territoire communal
- Des sites naturels ayant un rôle écologique et fonctionnel en termes de biodiversité, notamment les espaces de jardins et de vergers, ainsi que la ZNIEFF « Bruch de l'Andlau »
- Une ceinture de vergers, notamment en limite Sud (rue de Benfeld)
- Des espaces de jardin existant au sein du tissu urbain



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Préserver et valoriser les espaces naturels ainsi que les paysages



forêt
verger
poumon vert
ripisylve
alignement d'arbres
forte covisibilité
frange urbaine nette
voie structurante
route nationale
zone urbaine
zone d'activité d'Erstein

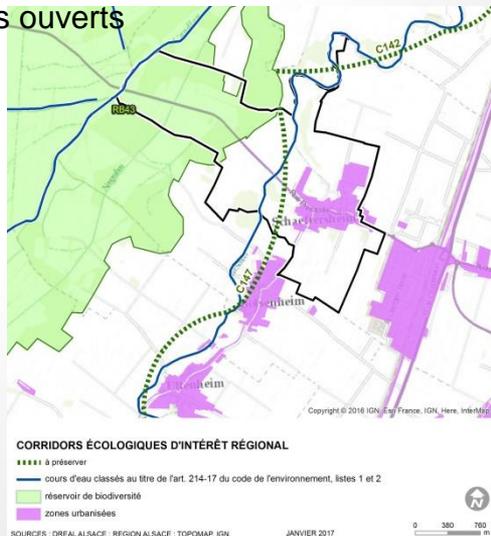
SOURCES : BD ORTHO, 2015 ; OSM ; BDOCS, CIGAL ; BD CARTHAGE. JUILLET 2017 0 225 450



AXE 2 – PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTIC

- Des espèces animales et végétales d'intérêt présentes sur le territoire communal
- Un site Natura 2000
- Un corridor écologique et un réservoir de biodiversité, repérés par le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- Des paysages très ouverts



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Préserver et valoriser les espaces naturels et les paysages
- Préserver, voire développer la biodiversité
- Favoriser le développement durable de la commune



*Verdier
d'Europe*



Bécassine des marais



Grue cendrée



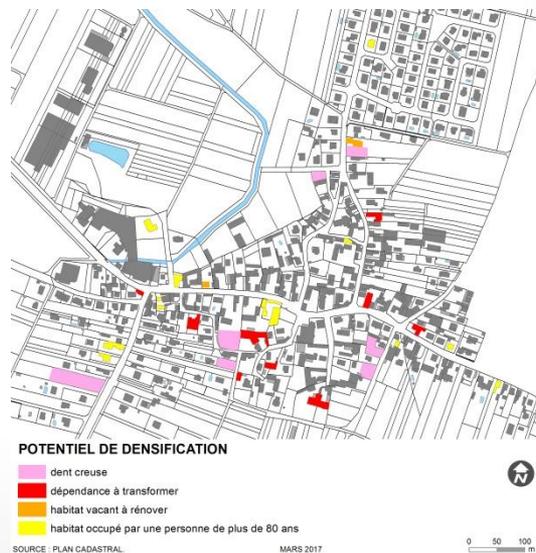
Criquet ensanglanté

13 mars 2019

AXE 2 – PRÉSERVER LE CADRE DE VIE, TOUT EN PRENANT EN COMPTE LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

DIAGNOSTIC

- Des possibilités de constructions à l'intérieur même du village, sur des terrains desservis par les réseaux (« dents creuses ») : environ une cinquantaine de logements pourraient être créés



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Mobiliser les dents creuses et optimiser l'utilisation des réseaux et des équipements publics existants.
- Prendre en compte le risque d'inondation
- Réduire la consommation foncière annuelle pour les besoins à vocation d'habitat de 0.45 ha (comme observé entre 2002 et 2016) à 0.25 ha.
- Limiter la consommation foncière à 4 hectares environ pour les extensions à vocation principale d'habitat et à moins de 2 hectares pour le développement à vocation économique.

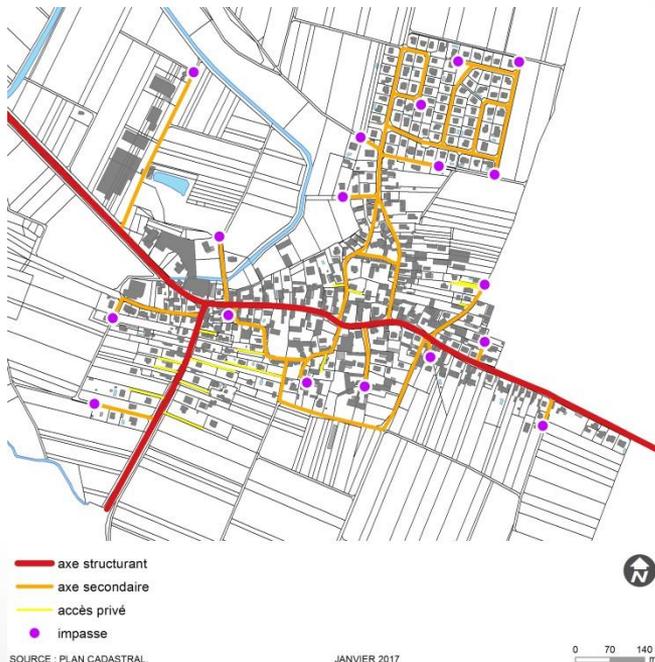




AXE 3 – AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

DIAGNOSTIC

- Un réseau de déplacements à améliorer
- Des problématiques de stationnement

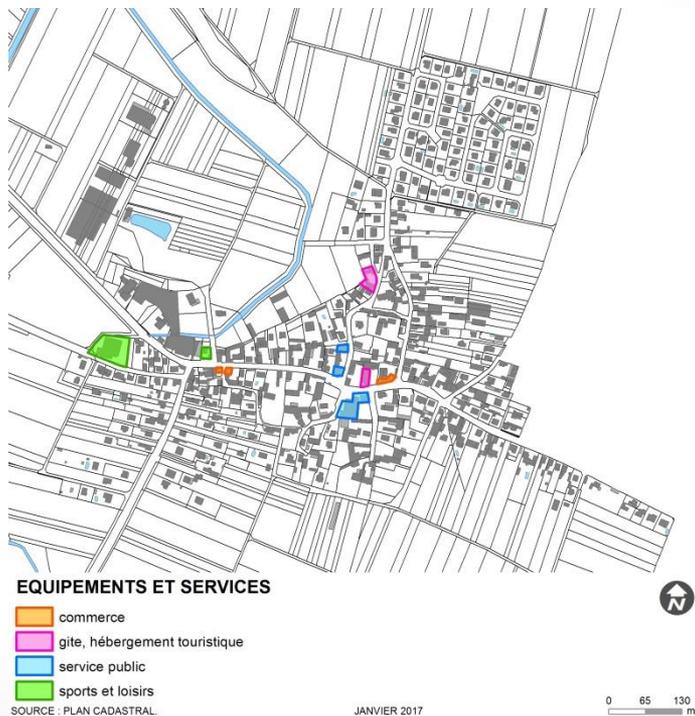


ENJEUX / ORIENTATIONS

- Améliorer le développement et la lisibilité du réseau :
 - Permettre la création de voies de bouclage pour sécuriser les accès aux nouvelles habitations et limiter les voies en impasse.
 - Réorganiser les espaces de stationnement sur l'espace public.



DIAGNOSTIC



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Soutenir les services de proximité, les commerces, et l'artisanat.
- Favoriser le maintien de l'activité économique et notamment dans la zone économique
- Maintenir et valoriser l'offre en équipements sportifs, culturels et de loisirs
- Développer les communications numériques





AXE 3 – AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU TERRITOIRE ET RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

DIAGNOSTIC



ENJEUX / ORIENTATIONS

- Préserver les milieux agricoles et valoriser les ressources de la commune





DU PROJET COMMUNAL A SA TRADUCTION REGLEMENTAIRE





UNE PRIORITÉ : LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS POUR

- **Eviter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers** : pour préserver la biodiversité, favoriser le ruissellement des eaux et préserver les ressources et les paysages
- **Lutter contre le réchauffement climatique**, accentué par l'étalement urbain et les déplacements qu'il génère
- **Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle** en impulsant en un même lieu plusieurs activités
- **Réduire les coûts d'aménagement** : des réseaux d'eau, d'électricité, de communication et des infrastructures de transport

LEUR TRANSPOSITION DANS LES SCoT/PLU

- Réaliser des projets au sein du tissu urbanisé existant
- pour **dimensionner au plus juste** les **éventuels** besoins en extension



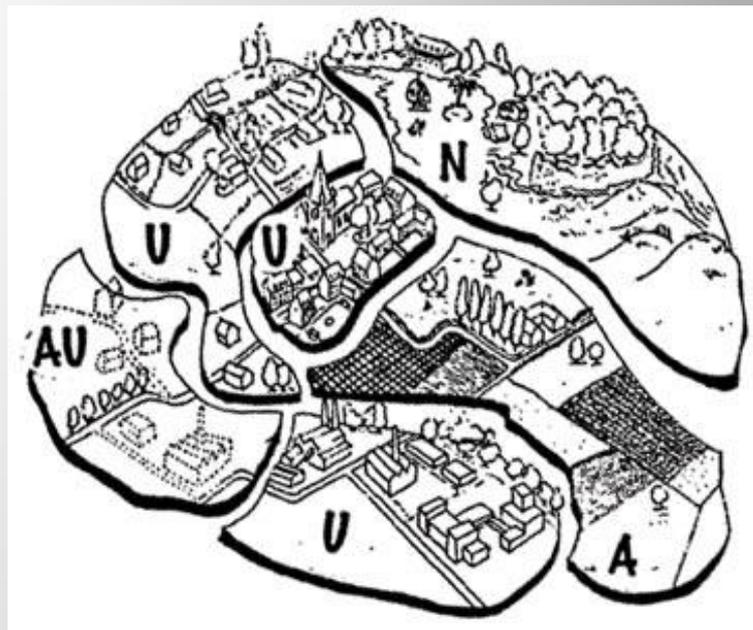


LES OUTILS DE TRADUCTION RÈGLEMENTAIRE

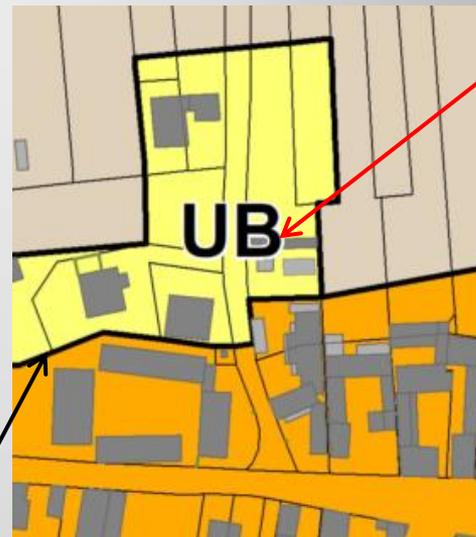
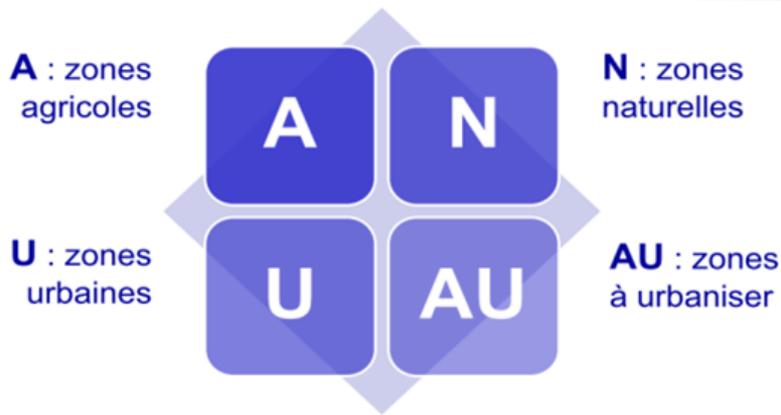


LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE, SOUVENT APPELÉ « PLAN DE ZONAGE »

- IL EST ÉTABLI SUR LA BASE DU PLAN CADASTRAL DE LA COMMUNE
- IL DOIT COUVRIR L'INTÉGRALITÉ DU BAN COMMUNAL
- IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES
- LE DÉCOUPAGE PEUT SE FAIRE SUR LES LIMITES PARCELLAIRES MAIS CE N'EST PAS OBLIGATOIRE



- IL COMPREND UN DÉCOUPAGE DU BAN COMMUNAL EN DIFFÉRENTES ZONES :



Intitulé de la zone

Limite de la zone



▪ LES ZONES URBAINES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE U) :

- La zone **UA** : le bâti ancien du village
- La zone **UB** : le bâti plus récent, souvent sous forme pavillonnaire
- La zone **UX** : zone artisanale

▪ LES ZONES À URBANISER :

- La zone **1AU** : secteur de développement prioritaire à vocation principale d'habitation
- La zone **2AU** : secteur de développement de l'habitat à long terme

▪ LES ZONES AGRICOLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE A)

- Constructibles pour les exploitations agricoles,
- La zone **Ai** est en revanche inconstructible, pour des raisons de préservation des paysages

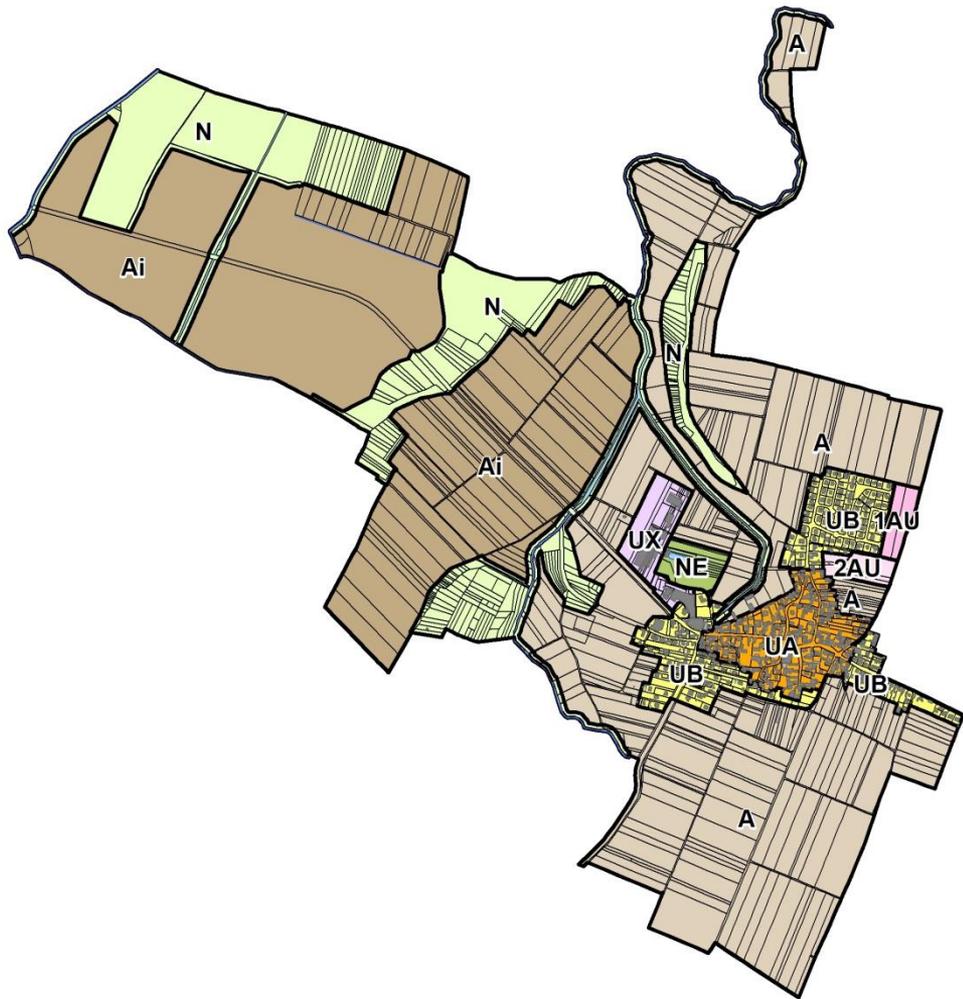
▪ LES ZONES NATURELLES (IDENTIFIÉES PAR LA LETTRE N)

- Inconstructibles pour des raisons de préservation des sites (cordons boisés accompagnant l'Andlau et la Scheer) et du risque d'inondation



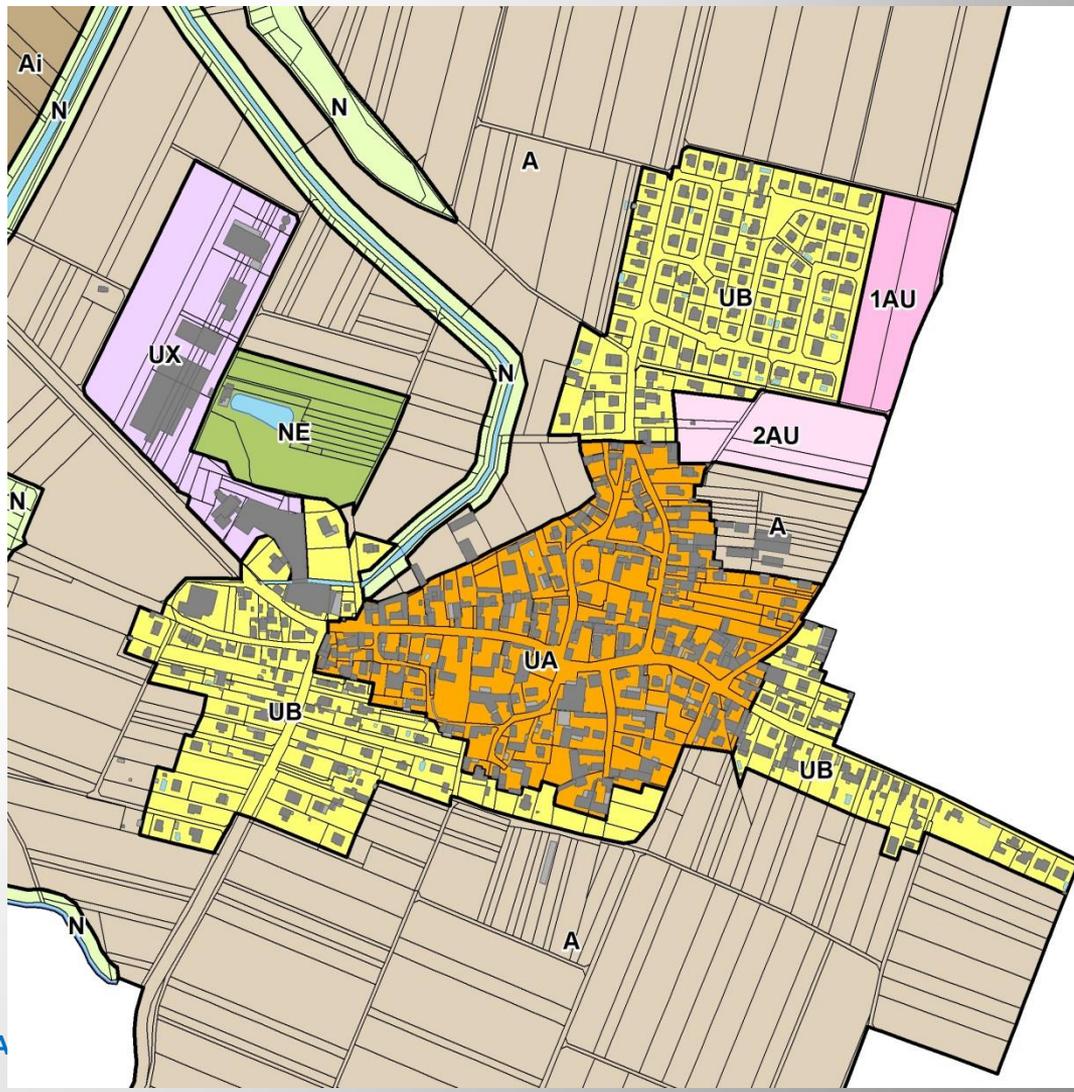


*Les plans (et extraits) proposés
sont susceptibles d'évoluer jusqu'à
l'arrêt du PLU, puis après
l'enquête publique.
Ils sont donc à considérer comme
des documents de travail*

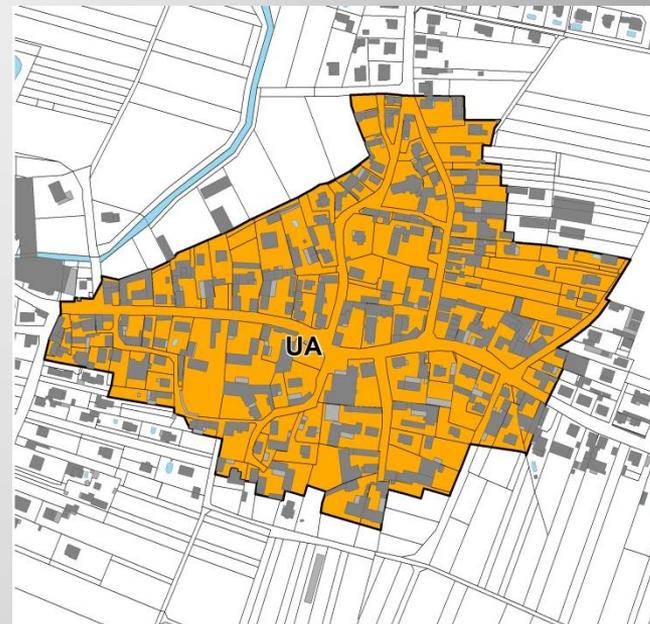




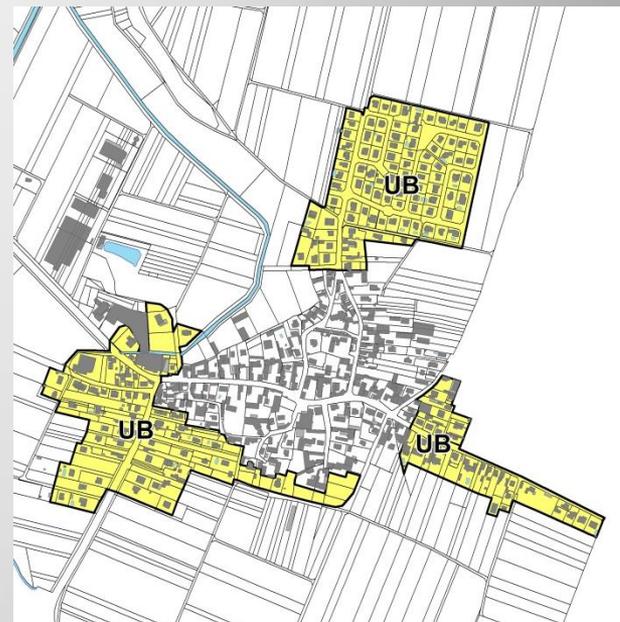
**Les plans (et extraits) proposés
sont susceptibles d'évoluer jusqu'à
l'arrêt du PLU, puis après
l'enquête publique.
Ils sont donc à considérer comme
des documents de travail**



▪ LA ZONE UA – LE VIEUX VILLAGE



- LA ZONE UB – SECTEURS D'EXTENSION AUTOUR DU VIEUX VILLAGE

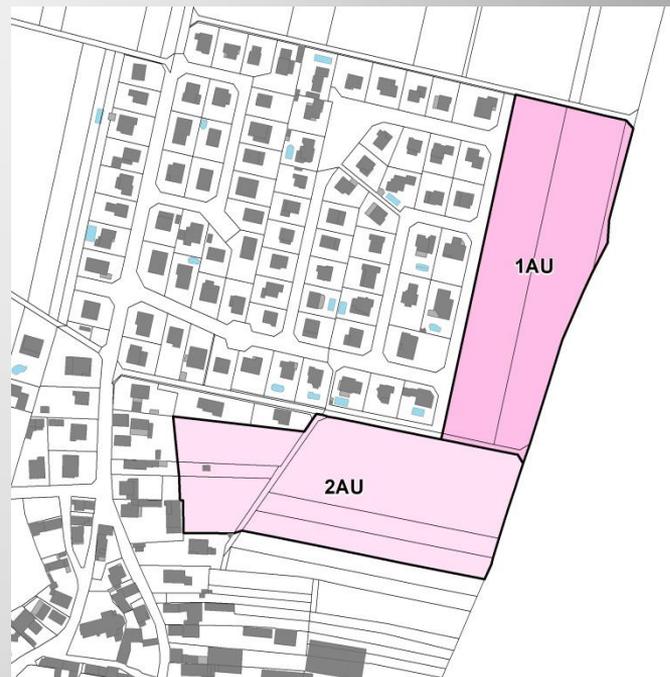


LA ZONE UX – SECTEUR À VOCATION ÉCONOMIQUE (ZONE ARTISANALE)

Nom de l'entreprise	Description de l'activité
Baumert	Fabrication de portes fenêtres
Baumert et fils	Sociétés de Holding
Scheek Hotel Restaurant « à la couronne »	Hôtel et hébergement
Beauté canine	Autres services personnels
Boulangerie Daure	Boulangerie Pâtisserie
Théâtre du vin	Commerce de gros de boisson
Cocoon'Hair	Coiffure
STM	Construction de réseaux pour fluide
Eric Fassel	Travaux de charpente
Falch Denis	Transformation et conservation de fruits
Ascension et végétal	Aménagements paysagers
Sautter Pom'Or	Commerce de détail de boissons – magasin spécialisé
Sidca Région Est	Fabrication d'équipements aérauliques et frigorifiques industriels
Kern	Travaux de terrassements et préparatoires
Kieffer Edith – Au fil de saisons	Commerce de détail de fleurs, plantes, graines, ...
Kieffer Pascal	Service de soutien à l'exploitation forestière
Meyer étanchéité	Travaux d'étanchéification
MW Assurances	Activités des agents et courtiers d'assurances
NRGI – Pro	Commerce de gros
Philippe KELLER	Autres intermédiaires de commerce
Schaal Josiane – Garage Schaal	Entretien et réparation de véhicules automobiles légers
SJ Holding	Activité de sociétés de holding
Ordi Compo	Autre imprimerie
Perlanc	Conseil pour les affaires et autres conseils de gestion
Frisch Joël	Travaux de pâtisserie
Heitz	Fabrication de machines agricoles et forestières
Pro – Com	Autres intermédiaires de commerce
Restaurant « à la station »	Restauration traditionnelle



- **LA ZONE 1AU – EXTENSION À VOCATION DOMINANTE D’HABITAT À COURT TERME**
- **LA ZONE 2AU – EXTENSION À VOCATION DOMINANTE D’HABITAT À LONG TERME, QUI NE POURRA ÊTRE OUVERTE À L’URBANISATION QUE DANS LE CADRE D’UNE ÉVOLUTION ULTÉRIEURE DU PLU**
- **LA ZONE 1AU DOIT**
 - faire l’objet d’un « remembrement » avant toute opération de construction
 - être urbanisées de façon cohérente (sous forme de lotissement ou d’association foncière urbaine par exemple)



- LA ZONE A (AGRICOLE) – TRÈS LARGEMENT CONSTRUCTIBLE POUR LES SEULES EXPLOITATIONS AGRICOLES
- LA ZONE Ai EST INCONSTRUCTIBLE POUR DES RAISONS PAYSAGÈRES





- LA ZONE NATURELLE = SECTEUR DE PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES (CORRIDORS ÉCOLOGIQUES)
- LARGEMENT INCONSTRUCTIBLE





LE RÈGLEMENT PEUT DÉFINIR DES DISPOSITIONS RELATIVES A :

- **A LÀ DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉS**
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites
 - Usages et affectations des sols, constructions et activités soumis à des conditions particulières
 - Règles de mixité sociale et fonctionnelle
- **AUX CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**
 - Volumétrie et implantation des constructions
 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère
 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Stationnement
- **AUX ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**
 - Desserte par les voies publiques ou privées
 - Desserte par les réseaux

Les règles mises en œuvre doivent être justifiées au regard des orientations figurant au PADD



■ LEUR OBJECTIF

- Les OAP **sectorielles** spatialisent et préparent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs du PADD à l'échelle d'un secteur déterminé. Elle se traduisent par de **schémas d'aménagement**,
- Les OAP **thématiques** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du PLU et peuvent concerner une partie ou l'intégralité du territoire.



■ PROGRAMMATION

Densité visée, typologies, équipements publics, services, intégration paysagère, mobilité, stationnement, échancier

■ AMÉNAGEMENT

Scénarii de composition urbaine et paysagère ayant pour but de préciser les capacités d'organisation des typologies, la répartition spatiale, l'organisation viaire, les capacités d'accueil

■ ORIENTATIONS

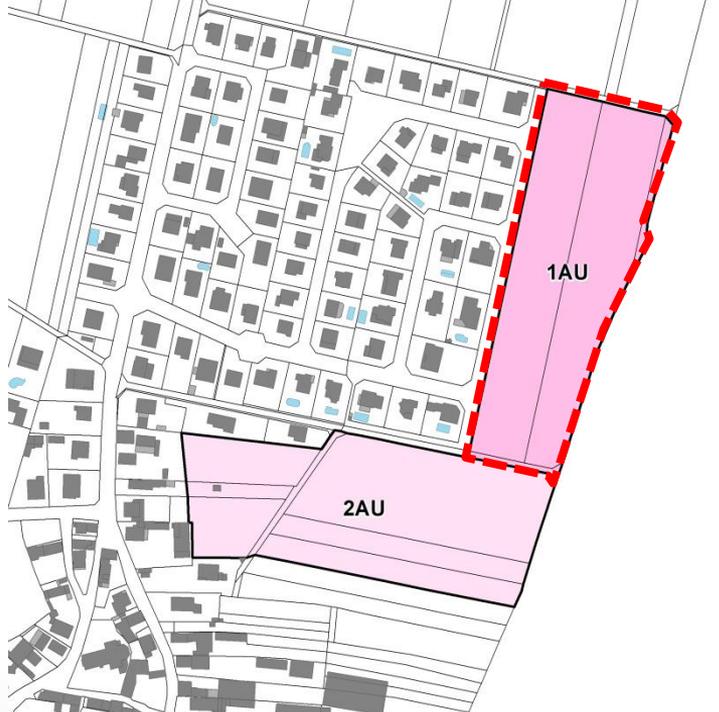
Simplification graphique dans le but d'exprimer les principales intentions sans figer le projet dans une composition trop précise qui pourrait devenir contraignante par manque de souplesse (accès, voirie principale, trame verte, secteurs de typologies...)

■ MISE EN ŒUVRE

Une OAP donne une « idée » de ce que la collectivité attend de l'évolution d'un secteur

Les principes d'une OAP s'appliquent en plus du règlement (littéral et graphique)

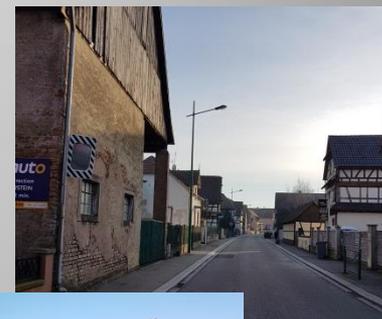
SEUL LE SECTEUR 1AU EST CONCERNÉ



- SEULE UNE PARTIE DU VIEUX VILLAGE EST CONCERNÉE



- VISE À PRÉSERVER LES PRINCIPES QUI FONT DE LA PARTIE DU VIEUX SCHAEFFERSHEIM SITUÉE DE PART ET D'AUTRE DE LA RUE PRINCIPALE UN PAYSAGE VILLAGEOIS DE GRANDE QUALITÉ.

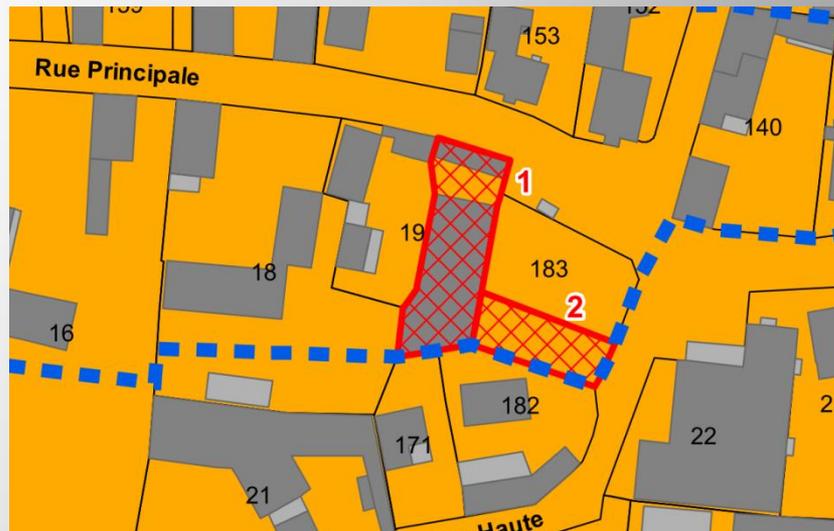




LE PLAN DE ZONAGE INTÈGRE ÉGALEMENT DEUX EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

CE SONT DES EMPRISES DE TERRAIN, QUI,
BIEN QUE CLASSÉES EN ZONE
CONSTRUCTIBLES, NE PEUVENT ÊTRE
UTILISÉES QUE POUR LA RÉALISATION
D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS :

- l'aménagement d'un espace de stationnement public
- atelier communal, stockage matériel communal





LES ÉTAPES SUIVANTES





- LA CONCERTATION EST OUVERTE JUSQU'AU **3 AVRIL 2019**. AUCUNE NOUVELLE DEMANDE NE SERA EXAMINÉE APRÈS CETTE DATE,
- **JUSQU'AU 3 AVRIL INCLUS**, VOS REMARQUES POURRONT ÊTRE FORMULÉES PAR ÉCRIT SUR LE REGISTRE À VOTRE DISPOSITION EN MAIRIE, AUX JOURS ET HEURES D'OUVERTURE HABITUELS,





- Un registre destiné à recevoir vos remarques, observations, demandes, est à votre disposition dans les locaux de la mairie
- Possibilité également de déposer un message sur la messagerie jung.mairie@wanadoo.fr
- Le diaporama de la réunion publique sera disponible en Mairie aux heures d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la commune : www.schaeffersheim.fr





- **BILAN DES REMARQUES ET OBSERVATIONS ET FINALISATION DE LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE (ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, RÈGLEMENT LITTÉRAL ET GRAPHIQUE, ...)**
- **ARRÊT DU PROJET DE PLU EN AVRIL 2019**
- **POUR ÊTRE SOUMIS À ENQUÊTE PUBLIQUE EN SEPTEMBRE 2019**
- **ET UNE APPROBATION EN NOVEMBRE 2019**





PLACE AUX ÉCHANGES

