



# REVISION DU POS AVEC TRANSFORMATION EN PLU

## 2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)



P.L.U. approuvé  
Vu pour être annexé à la délibération du  
19 décembre 2013

¶

Le Maire  
Gérard Nicolas

¶



Scharrachbergheim Irmstett, commune située au centre du département du Bas-Rhin, offre un cadre de vie agréable et connaît ainsi une attractivité croissante.

Depuis 1975, la population ne cesse de croître, pour atteindre en 2010, 1177 habitants.

L'enjeu de ce PLU est de créer les conditions favorables pour offrir à la commune un développement raisonné lié à ses atouts, tout en veillant au maintien et à la préservation de l'équilibre des milieux naturels et paysagers.

Sur la base de l'analyse de l'état initial du site et du diagnostic socio-économique, la municipalité a défini plusieurs objectifs qui forment l'ossature de la stratégie d'aménagement et de développement communal.

Ces objectifs s'articulent autour des quatre grands thèmes suivants :

- ↪ **Induire un développement résidentiel raisonné**
- ↪ **Assurer le dynamisme économique et commercial**
- ↪ **Développer le niveau d'équipement et de loisirs**
- ↪ **Préserver les paysages ainsi que les richesses et continuités écologiques**

Ces choix constituent les options fondamentales des élus pour le devenir de leur commune.

Précisons que les orientations du Schéma de COhérence TERRitorial de la Région de Strasbourg (SCOTERS) présidant aux études de la révision du PLU, a été pris en compte par le présent PADD, assurant ainsi la compatibilité entre ces deux documents de planification.

Le PADD fixe également les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## INDUIRE UN DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL RAISONNE

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
<p>Induire un développement modéré réparti sur les deux noyaux urbains</p> <p>Modérer la consommation des espaces agricoles et naturels</p> <p>Assurer la diversité urbaine</p> <p>Meilleure prise en compte de l'identité bâtie</p>	<p>Revoir les potentiels d'extension en adéquation avec les besoins communaux en tenant compte des contraintes physique du territoire (ruissellement, inondation, ...)</p> <p>Diversifier l'offre en logements (accession à la propriété, location, pavillons individuels, logements collectifs, intermédiaires,...) et rechercher une certaine densité bâtie.</p> <p>Par le biais d'un droit des sols plus encadré</p>

La municipalité souhaite maîtriser le développement urbain, tout en maintenant la dynamique démographique observée depuis les dernières décennies. Pour continuer de répondre à l'attente des familles qui désirent venir vivre à Scharrachbergheim-Irmstett mais aussi être en mesure d'offrir aux jeunes de la commune et aux personnes âgées une solution de logement sur place, plusieurs zones d'extension ont été dégagées.

L'analyse de la configuration du territoire communal et la prise en compte des contraintes et des risques naturels ont permis de conclure que les potentialités d'agrandissement les plus opportuns se situaient autour de deux sites et étaient de différentes natures :

- Privilégier le renouvellement urbain dans le village de Scharrachbergheim ;
- Opter pour un développement organique à long terme sur le flanc Nord du village d'Irmstett.

Précisons que les programmes d'urbanisation devront être diversifiés (pavillons individuels, logements collectifs et/ou intermédiaires, accession à la propriété et location,...), recherchant à une certaine densité et hiérarchisés dans le temps afin d'assurer un lissage de l'accroissement démographique indispensable à la bonne intégration de ces nouveaux quartiers.

Le droit des sols veillera à préserver la typologie bâtie existante et assurer une bonne intégration architecturale des futurs quartiers.

## ASSURER LE DYNAMISME ECONOMIQUE ET COMMERCIAL

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Accompagner l'évolution du tissu économique	Maintenir le potentiel d'accueil à vocation économique
Pérenniser l'activité agricole et viticole	Répondre au besoin du monde agricole sans être concurrencé par le développement urbain
Soutenir les commerces et services de proximité pour maintenir l'attractivité du village	Zonage non spécialisé permettant la mixité des fonctions

Scharrachbergheim-Irmstett recense un certain nombre de commerces et services de proximité qui pourront se développer à travers un objectif de mixité des fonctions urbaines sous conditions de compatibilité avec la proximité de l'habitat.

Quelques activités principalement artisanales sont également présentes et dont la majorité est regroupée dans une zone d'activités située en limite Est du village de Scharrachbergheim.

L'objectif est de conforter cette zone d'activités qui offre aujourd'hui un certain potentiel suite à des cessations d'activités. Cette offre existante est limitée et ne vient pas concurrencer la zone intercommunale d'Odratzheim dans laquelle la municipalité place l'essentiel de son développement économique ; il s'agit de répondre à des activités cherchant à bénéficier d'un environnement qualitatif, aux antipodes des zones d'activités banales. Précisons en outre qu'il semble incontournable de chercher à réutiliser un foncier disponible et entièrement viabilisé avant de se tourner vers un développement ex-nihilo et à condition que les projets soient compatibles avec la proximité d'un tissu résidentiel.

L'activité agricole et viticole façonne le paysage et témoignent de la tradition rurale de la commune. La municipalité, en concertation avec les acteurs du monde agricole, répond aux besoins de cette activité en dégageant des portions du territoire exclusivement réservé à pérennité de l'utilisation agricole des terres et d'autres portions pouvant accueillir des bâtiments agricoles et/ou viticoles.

## DEVELOPPER LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ET DE LOISIRS

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Répondre aux besoins ponctuels en équipement	Réaménagement de l'aire de jeu, city stade, point d'accueil pour tri des déchets
Développer les communications numériques	Desservir le maximum d'habitants d'un système numérique haut débit et supprimer progressivement les zones d'ombre des réseaux de télécommunication
Améliorer le système de transport et de déplacement	Poursuivre le maillage des liaisons douces (cheminement piétons et cycles) Identifier les besoins et les éventuelles ruptures

Si le niveau d'équipement général de Scharrachberghiem Irmstett apparaît adapté, la commune souhaite le renforcer en répondant à des besoins ponctuels à plus ou moins long terme :

- Equipements divers (aire de jeu, city-stade, point d'accueil pour tri des déchets,....) ;
- Liaisons douces : les nouveaux quartiers veilleront, en cas de besoin, à intégrer des cheminements piétons/cycles interquartiers et/ou vers les principaux équipements.
- Communications numériques.

## PRESERVER LE PAYSAGE AINSI QUE LES RICHESSES ET CONTINUITES ECOLOGIQUES

ORIENTATIONS	MISE EN ŒUVRE / ACTIONS
Protéger les milieux de grand intérêt écologique (trames bleues et vertes)  Prendre en compte les sensibilités paysagères  Objectifs de préservation du grand hamster	Le Scharrachberg (ZNIEFF), les abords de la Mossig, les zones de jardins et vergers,...  Limiter l'urbanisation linéaire

Le diagnostic n'a pas pointé de rupture majeure dans les continuités écologiques. Le PLU permettra de préserver cette richesse environnementale :

Scharrachbergheim présente une marqueterie de paysages variés d'une grande richesse naturelle et paysagère. Le socle des paysages est constitué par un relief collinéen offrant un « grand paysage » marqué par le domaine viticole et surplombé par la colline remarquable du Scharrachberg répertorié en espace Naturel Sensible.

Le PLU permettra également de maintenir la trame bleue constituée par la vallée de la Mossig, son cortège végétal et les bandes enherbées sur ses abords.

La particularité topographique et structurelle des villages a également été pris en compte dans le choix des sites de développement urbain ; Scharrachbergheim ne comporte aucune zone d'extension ex-nihilo et le développement d'Irmstett se situe en contact direct avec le tissu existant et pourra aisément se relier à la trame urbaine en place.

Les zones rendues potentiellement constructibles par le projet de PLU (zones AU et zones Ac autorisant les constructions agricoles) couvrent environ 9 ha de milieux favorables au hamster. Elles sont éloignées des zones de présence récente du hamster (5 km) et par ailleurs elles n'entraînent aucune fragmentation d'aire vitale ni aucune rupture de connectivité.

D'une façon générale, le projet de PLU respecte le principe d'utilisation économe de l'espace. Les extensions nouvelles de l'urbanisation sont réduites au minimum nécessaire, et s'inscrivent en continuité d'espaces déjà urbanisés.

Ainsi, vis-à-vis du milieu de vie potentiel du hamster comme vis-à-vis des milieux naturels en général, le projet préserve au maximum les espaces naturels existants, tout en répondant aux besoins de développement de la commune.

## LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### Objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles et naturels

A l'horizon 15 ans, la commune de Scharrachbergheim Irmstett prévoit d'urbaniser environ 4 hectares maximum, soit moins d'1% du territoire communal.

### Objectifs de lutte contre l'étalement urbain

Afin de permettre la réalisation de son objectif démographique, tout en respectant les perspectives indiquées ci-dessus, la commune a décidé de lutter contre l'étalement urbain à travers les objectifs suivants :

- ⇒ Limiter l'extension urbaine et répondre à une partie du besoin sous forme de renouvellement urbain ;
- ⇒ Hiérarchiser l'ouverture à l'urbanisation ;
- ⇒ Afficher une densité minimale pour le site de développement à court-moyen terme à Scharrachbergheim ;
- ⇒ Permettre une densification des tissus existants et des opérations futures ;
- ⇒ Donner une marge de manœuvre pour l'évolution du bâti existant ;
- ⇒ Demander une diversification des formes d'habitat avec des programmes comportant un minimum de logements intermédiaires, économes en consommation foncière.

## SCHEMA DE SYNTHESE

