

COMITÉ SYNDICAL

Mardi 6 septembre 2016

ORDRE DU JOUR

Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

1. **Avis sur le projet de PLU de SEVENANS**
2. **Avis sur le projet de PLU d'ARGIESANS**
3. **Avis sur le projet de modification du PLU de BELFORT**
4. **Avis sur le projet de SCoT du SUNDGAU**
5. **Questions diverses**

Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

1. Avis sur le projet de PLU de SEVENANS

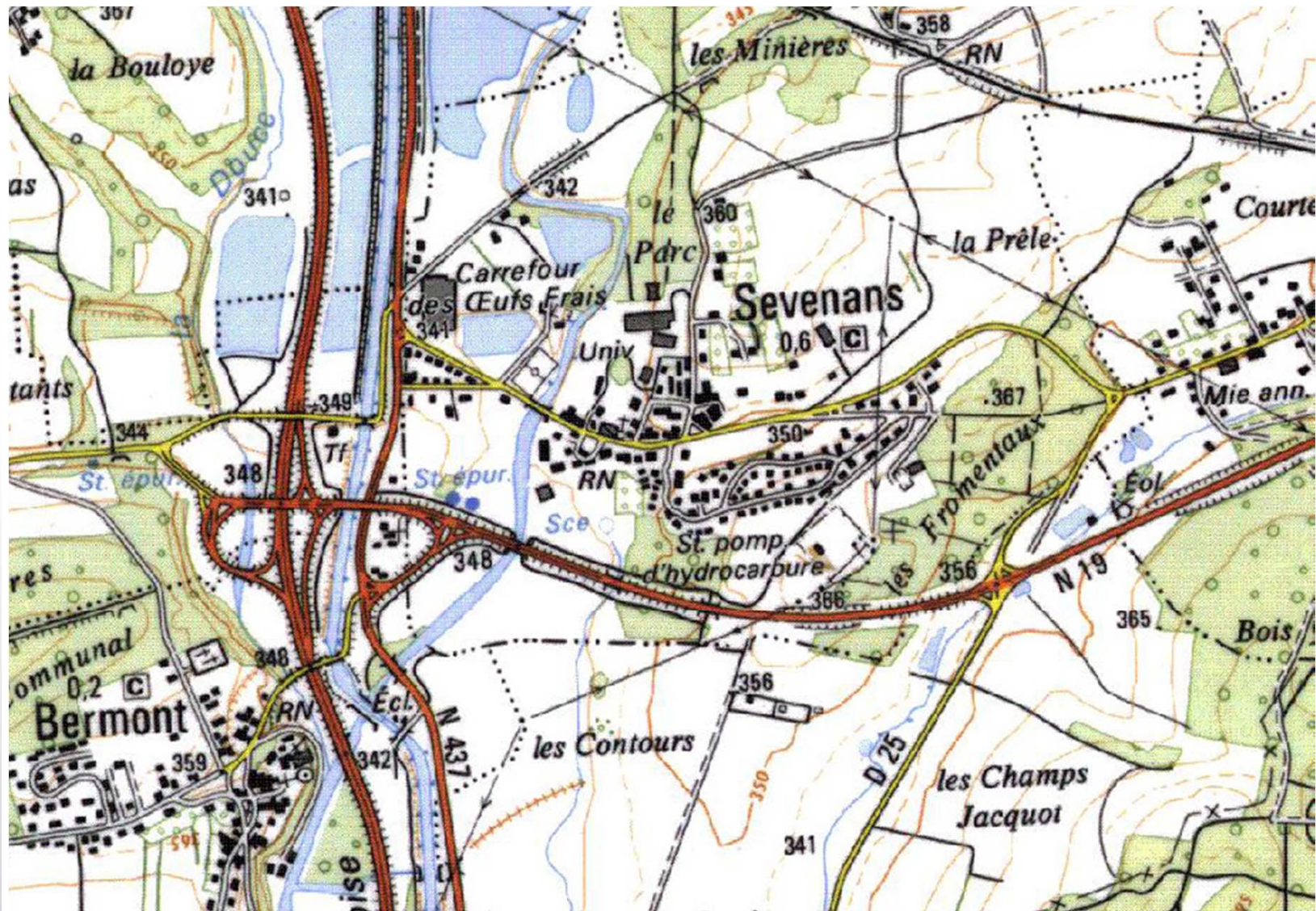
Éléments de contexte sur le PLU

24 mai 2012 : 1^{er} projet de PLU soumis à l'avis du comité syndical

20 mars 2013 : PLU de SEVENANS approuvé
Recours de l'État devant le Tribunal Administratif

19 février 2015, la CAA de Nancy annule le PLU sur une partie de la commune

22 avril 2015 nouvelle prescription de la révision du PLU
6 juin 2016 arrêt du projet de PLU



700 habitants au RRP 2013, dont 280 étudiants
461 logements
Superficie communale : 35,54 ha

Consommation foncière :

32,86 ha de surfaces artificialisées

9,17 ha avant 1970

23,72 ha de 1970 à aujourd'hui (dont 8,52 ha pour l'université, les équipements et l'artisanat)

Sur les deux dernières décennies: 2,92 ha

Potentiel foncier dans l'emprise urbaine :

5 maisons individuelles et peu d'opportunité de réhabilitation

Objectifs de population à l'horizon 2030 :

+ 40 logements sur 9 ans

+ 55 habitants

Soit un besoin foncier de 3,5 ha (sur la base d'un minimum de 12 logements à l'hectare)

– 25% de rétention foncière = 2,8 ha

Comité syndical – mardi 21 juin 2016

syndicat mixte du
SCOT
du Territoire
de Belfort



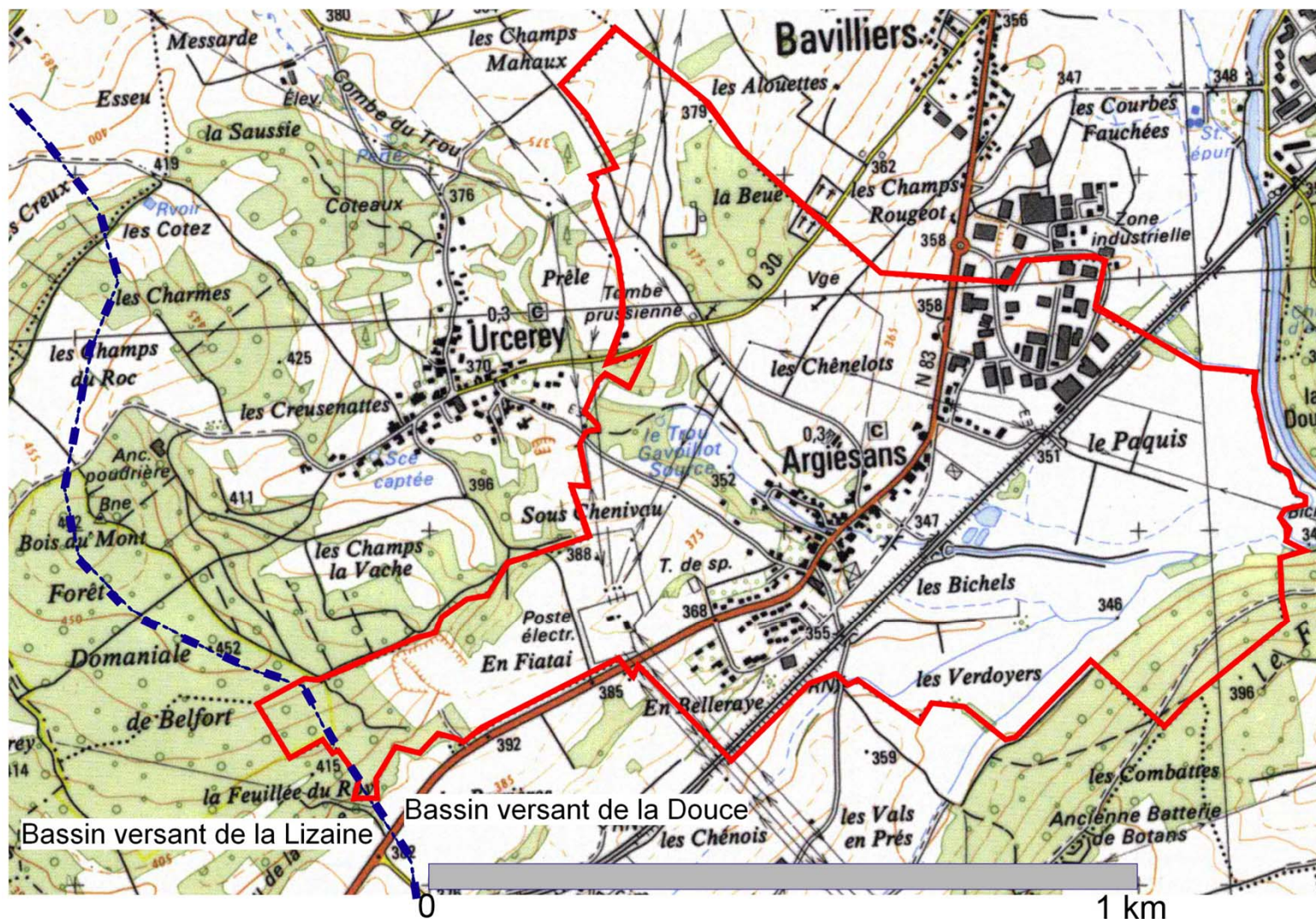
Conclusion

- Des objectifs de développement raisonnables compatibles avec le statut de « micro-centre » de Sevenans, fixé par le DOO du SCoT
 - ↳ Une seule zone AU de 2,70 ha (réduction de 3,61 ha par rapport à 2013)
- Un zonage qui prend en compte :
 - Les périmètres de sécurité liés au passage des gazoduc et oléoduc
 - Les risques naturels, notamment l'inondation
 - La pérennité de l'exploitation agricole du village
 - La trame verte et bleue

Il est proposé de donner un avis favorable à ce dossier

2. Avis sur le projet de PLU d'Argiésans, Arrêté le 15 juin 2016

Localisation de la commune



Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

392 habitants (pop légale 2013)
168 logements
Superficie communale : 279,21 ha

Commune traversée d'Ouest en Est par la RD83
La voie ferrée contourne la commune par l'Est
Au Sud, passe la N1019

Comité syndical – mardi 6 septembre 2016



Consommation foncière :

0,76 ha par an entre 1986 et 1993

0,30 ha par an entre 1993 et 2015

Consommation estimée entre 2015 et 2030 : 0,27 ha par an, soit 10 % de moins par rapport à la période précédente

Potentiel foncier dans l'emprise urbaine :

Densité estimée : 8 logements à l'hectare (comme actuellement)

Réhabilitations : 30 logements

Objectifs de population à l'horizon 2030 :

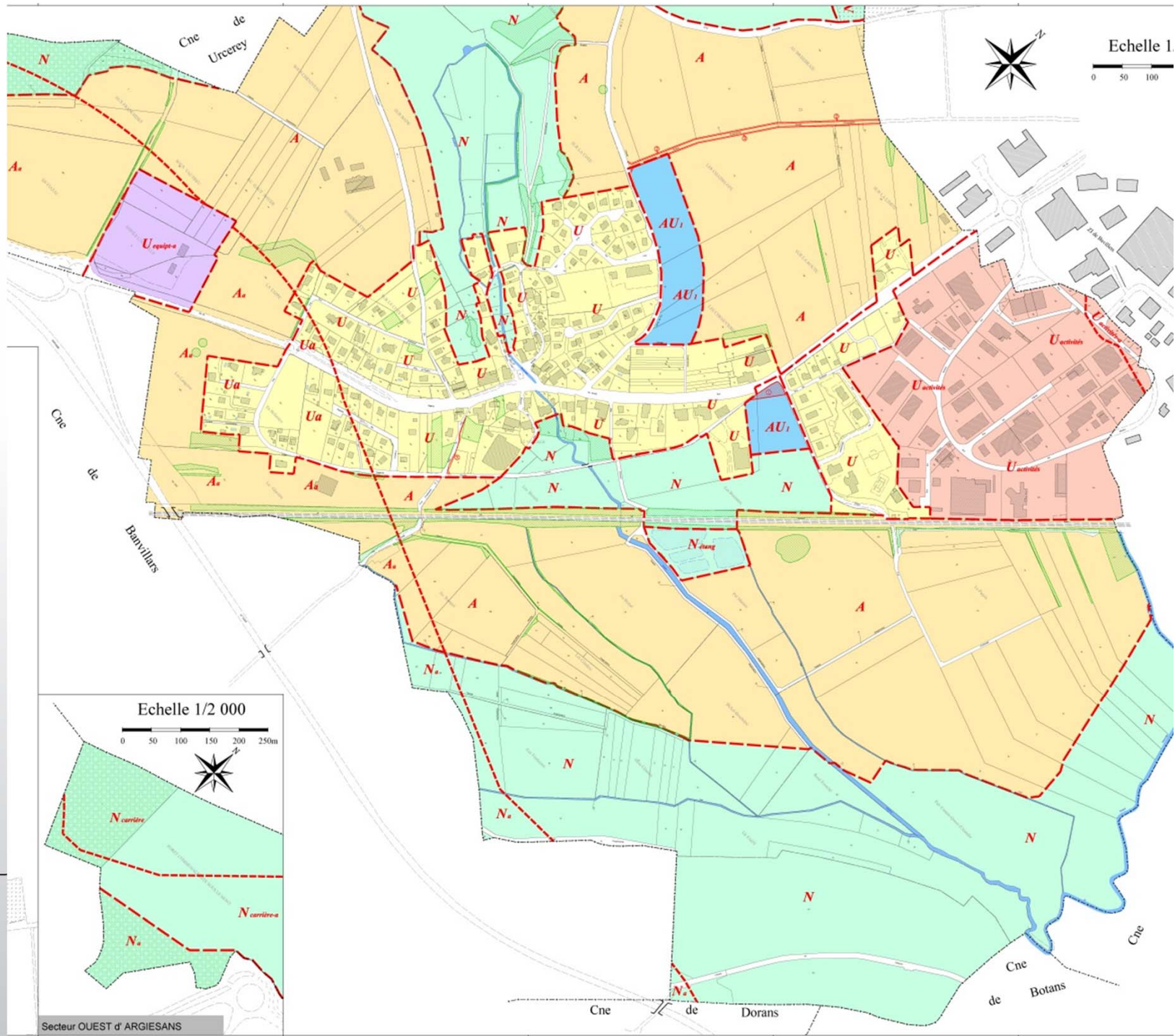
Environ 53 logements, soit 3,5 logements par an

+ 105 habitants, soit 7 habitants par an (1,5 % par an)

Soit un besoin foncier de 3,5 ha (sur la base d'un minimum de 12 logements à l'hectare)

– 25 % de rétention foncière = 2,8 ha

Comité syndical – mardi 21 juin 2016



syndicat mixte du
SCOT
du Territoire de Belfort

Secteur OUEST d' ARGIESANS

Conclusion

- Des objectifs de développement qui semblent compatibles avec le statut d'Argiésans fixé par le DOO du SCoT
 - ↳ Deux zones AU totalisant 3,2/3,4 ha
- Un zonage qui prend en compte :
 - la trame verte et bleue,
 - les espaces boisés,
 - les zones humides.
- Toutefois, on peut s'interroger sur :
 - la délimitation de la zone AU1 « Les Chainelots »,
 - la faiblesse des OAP,
 - l'opportunité, la nécessité et la possibilité d'inclure en zone U le secteur sud de la zone AU1 précitée...

Quelle modération de l'espace?

Le rapport objectifs de population/besoins fonciers est-il respecté?

Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

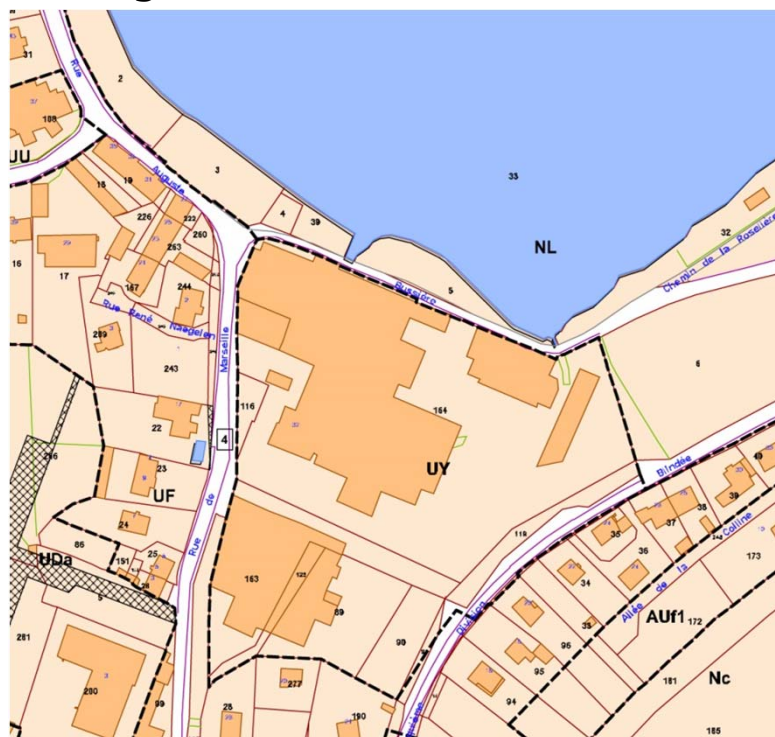
3. Avis sur le projet de modification du PLU de Belfort

Les changements apportés au PLU

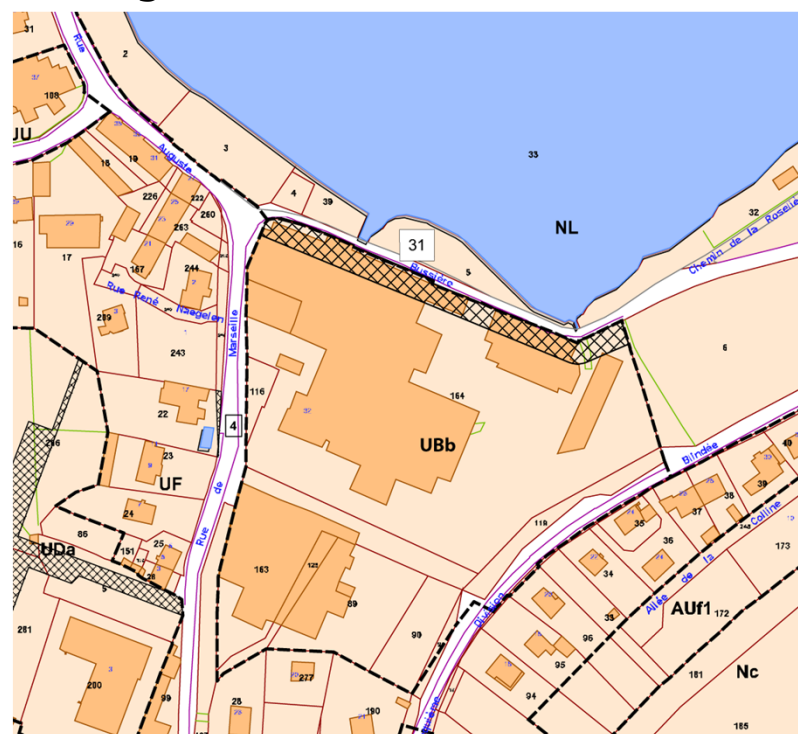
- Création d'un sous-secteur UBb
- Inscription d'un emplacement réservé.

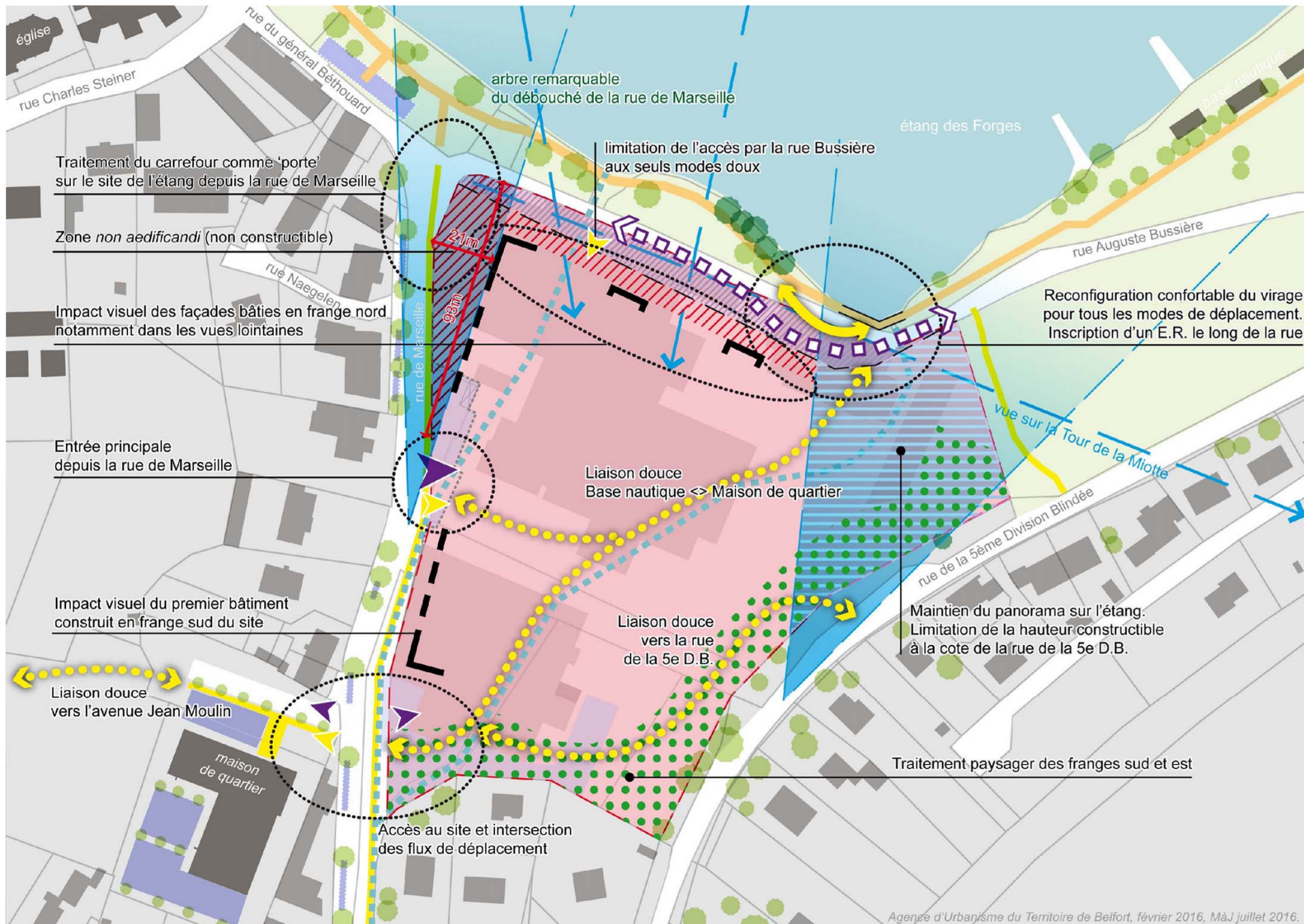
Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

Zonage actuel



Zonage modifié





Conclusion

Le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidence significative sur l'état de conservation d'un site Natura 2000 : aucune espèce et aucun habitat n'est impacté de façon directe, indirecte, temporaire ou permanente par les changements apportés par la modification du PLU.

Les changements ne présentent pas d'enjeux environnementaux particuliers et sont sans incidences sur les continuités écologiques.

Il vous est proposé de débattre de ces modifications...

4. Avis sur le projet de SCoT du Sundgau



S-CoT du Sundgau



Projet d'Aménagement et de
Développement Durables
La seconde phase du S-CoT



Projet validé par le Conseil
Syndical en date du 15/09/2015

- 1. Conjuguer développement démographique, préservation paysagère et rationalisation des déplacements**
- 2. Favoriser un développement économique créateur de richesses pour le territoire et ses habitants**
- 3. Favoriser un développement en harmonie avec le cadre de vie et engager le Sundgau dans la transition énergétique et la croissance verte**

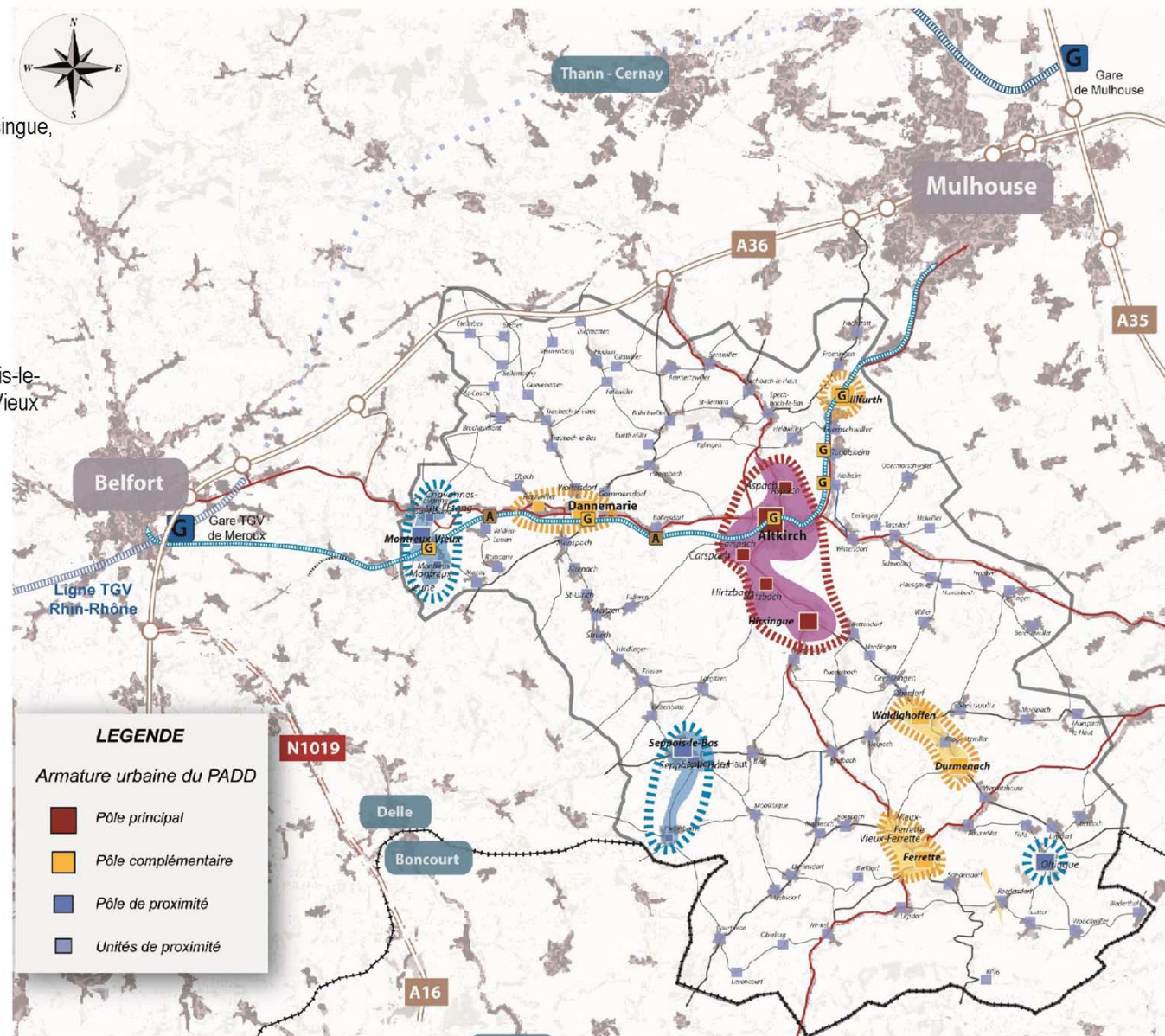
L'armature territoriale

Un pôle principal : Altkirch, Aspach, Carspach, Hirsingue, Hirtzbach.

Quatre pôles complémentaires : Dannemarie et Retzwiller ; Ferrette et Vieux-Ferrette ; Illfurth ; Waldighoffen, Roppentzwiller et Durmenach.

Trois pôles de proximité : Seppois-le-Bas, Seppois-le-Haut et Pfetterhouse ; Montreux-Jeune, Montreux-Vieux et Chavannes-sur-l'Etang ; Oltingue.

88 Unités de Proximité : l'ensemble des bourgs et villages.



S-CoT du Sundgau

Phase 3

Document d'Orientation et d'Objectifs



SCoT PETR du Sundgau

Chaque Commune ou chaque Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent en matière d'urbanisme inclus dans le périmètre du SCoT déclinera ensuite dans son document d'urbanisme local et dans un rapport de compatibilité, les orientations du Document d'Orientation et d'Objectifs.

Le présent Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) comporte deux grands types d'orientations :

Les **prescriptions [PO]** indiquées dans ce document sont des règles d'urbanisme de portées juridiques qui s'imposent aux documents d'urbanisme locaux, dont les PLU, PLUi et les cartes communales.

Les **recommandations [RO]** inscrites dans ce document s'adressent à l'ensemble des communes du SCoT, mais aussi le cas échéant aux EPCI et opérateurs compétents, et complètent les orientations par des éléments de conseil qui n'ont pas de portées juridiques dans le DOO, notamment en raison de l'absence d'une compétence directe du SCoT sur le thème concerné (par exemple, dans le domaine des transports collectifs, dans celui de la formation...).

Les recommandations sont également utilisées pour apporter des éléments d'information supplémentaires (mesures d'accompagnement, outils mobilisables...).

- Nota : pour la bonne lecture du document et pour éviter toute ambiguïté, quand sont mentionnées dans les prescriptions et les recommandations « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », il convient bien évidemment d'y inclure les Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux (PLUi).

1.1 - MAITRISER LE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL

Le projet de SCoT définit les orientations suivantes en matière de logements :

Prescriptions [P10]

Au regard des rythmes passés de construction de logements sur le territoire, le SCoT soutient une mise en œuvre progressive du scénario de développement résidentiel défini ci-après. Ces éléments quantitatifs constituent un cadrage et ne sauraient être un frein si les communes développaient plus de logements et/ou plus de diversité de logements. Seule l'enveloppe urbanisable qui suivra aura un caractère prescriptif.

A. Programmer une production de 500 logements/an en moyenne dans les perspectives d'un scénario démographique haut (1% /an).

La programmation de nouveaux logements s'appuie sur l'armature territoriale défini en introduction du document. Le tableau suivant indique le rythme de construction annuel moyen envisagé sur la période d'application du SCoT par niveau de polarité.

Par niveau de polarité :

	Rythme de construction annuel moyen envisagé
Pôle principal	106
Pôles complémentaires	114
Pôles de proximité	45
Unités de proximité	231
TOTAL SCoT	496

Recommandations [R2]

B. Diversifier la typologie des nouveaux logements dans les zones d'extension de l'urbanisation

La diversification du parc de logements en extension de l'urbanisation devra s'appuyer sur des proportions à rechercher entre les différentes formes d'habitat (tenant compte de la place de chaque commune dans l'armature urbaine : pôle principal, pôles complémentaires, pôles de proximité, unités de proximité (villages)).

Les pourcentages indiqués constituent des minima recommandés et les proportions d'habitats intermédiaires peuvent, selon les besoins, être utilisés pour la construction de logements collectifs :

Niveau de polarité	Communes des différents niveaux de l'armature territoriale	% de logements collectifs minimum	% d'habitats intermédiaire minimum	% de logements individuels maximum
Pôle principal	Altkirch, Hirsingue	50%	25%	25%
	Carspach, Hirtzbach, Aspach	30%	30%	40%
Pôles complémentaires	Illfurth, Dannemarie, Waldighoffen/Durmenach, Ferrette/Vieux-Ferrette	40%	30%	30%
	Retzwiller, Roppentzwiller	25%	25%	50%
Pôles de proximités	Montreux-Vieux, Seppois-le-Bas, Oltingue	30%	25%	45%
	Seppois-le-Haut, Pfetterhouse, Montreux-Jeune, Chavannes-sur-l'Etang,	25%	20%	55%
Unités de proximités	Les Unités de Proximité	20%	15%	65%

Recommandations
[R2]

	% de logements nouveaux à réaliser en densification/ renouvellement urbain
Pôle principal	30 %
Pôles complémentaires	25 %
Pôles de proximité	25 %
Unités de proximité	20 %
TOTAL SCoT	24 %

E. Réduire la consommation foncière pour la construction de nouveaux logements

Le SCoT fixe comme orientation de renforcer les densités dans les nouvelles opérations de logements. Les densités **moyennes minimales** suivantes sont donc à respecter à **l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation de la commune** dans le cadre de la révision ou de l'élaboration du document d'urbanisme local :

	Densité brute moyenne minimale à l'échelle de l'ensemble des zones d'extension de l'urbanisation
Communes centre du Pôle principal : Altkirch, Hirsingue	<i>27 logements/ha</i>
Communes périphériques du Pôle principal : Carspach, Hirtzbach, Aspach	<i>20 logements/ha</i>
Communes centre des Pôles complémentaires : Illfurth, Dannemarie, Waldighoffen/Durmenach, Ferrette/Vieux-Ferrette	<i>25 logements/ha</i>
Communes périphériques des Pôles complémentaires : Retzwiller/Roppentzwiller	<i>18 logements/ha</i>
Communes centre des Pôles de proximité : Montreux-Vieux, Seppois-le-Bas, Oltingue	<i>19 logements/ha</i>
Communes périphériques des Pôles de proximité : Seppois-le-Haut, Pfetterhouse, Montreux-Jeune, Chavannes-sur-l'Etang,	<i>17 logements/ha</i>
Unités de proximités	<i>13 logements/ha</i>
TOTAL SCoT	<i>~17 logements/ha</i>

Ces densités comprennent les voiries et réseaux divers (VRD) ainsi que les espaces communs. Les données affichées sont des densités brutes. Les projets d'extension à caractère résidentiel devront démontrer le respect de ces densités.

Prescriptions
[P11]

En dehors des opérations d'aménagement (développement en diffus) :

Le SCoT ne précise pas de norme quantifiée de densification à appliquer à des opérations individuelles. Cependant, il indique que ces opérations doivent être réalisées en tenant compte de l'orientation sur l'économie du foncier : rechercher la réalisation d'opérations plus denses lorsque les conditions et l'environnement urbain le permettent.

Bilan des espaces potentiellement urbanisables pour l'habitat :

Le projet de SCoT repose sur des besoins en foncier pour l'accueil de nouveaux logements de l'ordre de **451 hectares maximum** sur une échéance de 20 années (soit de l'ordre 22,5 hectares /an en moyenne). Il s'agit de **valeurs de cadrage à respecter** qui correspondent aux extensions de l'urbanisation maximales autorisées par le SCoT pour l'habitat.

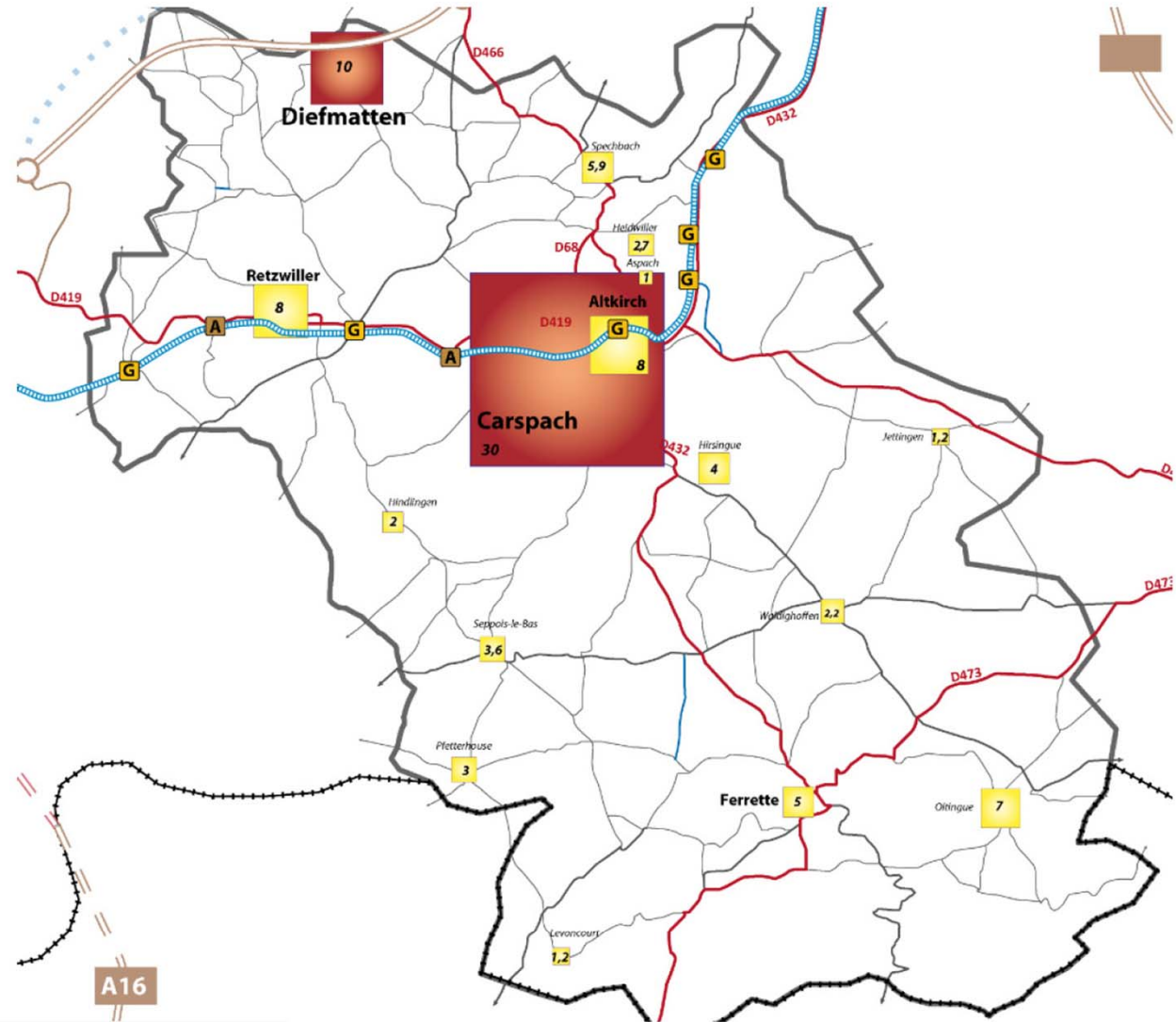
Par niveau de polarité :

	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2026 (hectares)	Enveloppe urbanisable autorisée à vocation habitat à l'horizon 2036 (hectares)
Pôle principal	30,5 ha	30,5 ha
Pôles complémentaires	37,5 ha	37,5 ha
Pôles de proximité	19 ha	19 ha
Unités de proximités	138,5 ha	138,5 ha
TOTAL SCoT	225,5 ha	225,5 ha



Précisions pour les Communes du Pôle Principal :**Recommandations****Prescriptions**

Scénario sur 20 ans	Logts par an à construire	Nombre de logts sur 20 ans	Dont dans tissu urbain : 30%	Dont en extension de l'urbanisation	Typologie en extension			Besoins en fonciers (en ha)			Estimation des besoins en foncier pour les logements en ha	Enveloppe foncière arrondie maximale sur 20 ans (en ha)
					Collectif - résidence collective	Ind. Groupé	Individ. Pur	Collectif	Habitat intermédiaire	Individuel		
Altkirch - Hirsingue					50%	25%	25%	150	500	650		
Aspach - Carspach - Hirtzbach					30%	30%	40%	150	500	700		
Altkirch	40	800	240	560	280	140	140	4,2	7	9,1	20,3	20,5
Hirsingue	25	500	150	350	175	88	88	2,7	4,4	5,8	12,9	13,0
Aspach	11	220	66	154	46	46	62	0,7	2,3	4,3	7,3	7,5
Carspach	19	360	108	252	76	76	101	1,2	3,8	7,1	12,1	12,5
Hirtzbach	11	220	66	154	46	46	62	0,7	2,3	4,3	7,3	7,5
Total pôle principal	106	2100	630	1470	623	396	453	10	20	31	60	61

La consommation foncière annuelle pour construire de nouveaux logements sera de 3,1 hectares en moyenne par an sur le pôle principal. Ces besoins en fonciers intègrent les surfaces de viabilisation.



LEGENDE

-  Zone d'intérêt stratégique
-  Zone d'intérêt local

SYNTHESE DE LA LOCALISATION PREFERENTIELLE DES COMMERCES :

Ces orientations définissent des superficies qui s’entendent par commerce et en m² de surface de vente. Les types de commerces sont ceux indiqués dans la nomenclature en vigueur (« Indice de Disparité de Consommation ») de l’Assemblée des Chambres Françaises de Commerce et d’Industrie (ACFCI).

Niveau d’offre commerciale	Commune concernée	Développement autorisé pour les pôles existants ou/et pour les nouveaux pôles (par commerce et en m² de surface de vente)
Offre de proximité	Toutes les communes	Moins de 300m ² (sauf valorisation de produits locaux ou activité commerciale à vocation agricole).
Offre intermédiaire	Pôle principal, pôle complémentaire, pôle de proximité et unités de proximité si des commerces de plus de 300 m ² sont existants à la date d’approbation du SCoT.	Moins de 1 000 m ² par commerce (à l’exclusion des structures commerciales déjà existantes ou/et des reconversions sur sites existants à la date d’approbation du SCoT s’ils sont supérieurs à 1000 m ² par commerce mais sans extension possibles).
Offre de services supérieurs	Pôle principal et pôles complémentaires	Toutes surfaces de vente. Mise en place d’un plan d’aménagement pour les projets de plus de 1000 m ² .

Comité syndical – mardi 6 septembre 2016

5. Questions diverses