

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
Séance du 07 novembre 2024**

**Sous la Présidence de Monsieur Justin VOGEL**

Nombre de membres en exercice : 37  
Nombre de membres présents : 37  
Absents excusés : 00

Date de convocation : 31/10/2024

**Délibération N° D-2024-0711-01**

Membres présents : 37 membres

Mesdames KRAEMER Anne-Marie, BLANCHAIS Christine, DOTT Sylvie, ROTH Mireille, DYEUL Aurélie, BAUER Liliane, BOEHLER Denise, RAPINAT Fabienne, JULES Adeline, HUCKERT Claudine, KUHN Josiane.

Messieurs LASTHAUS Jean-Claude, BOHR Freddy, BURGER Gaston, ZILLIOX Raymond, LUTTMANN Pierre, ROTH Pierre, KRIEGER Laurent, HABER Alain, SCHMITT Alfred, GRIMM Claude, GROSSKOST Alain, HELLER Jean-Luc, GINSZ Luc, NOE Vincent, JACOB André, WAGNER Jacky, TOUSSAINT Jean-Luc, HECKMANN Vincent, LAMBERT Jean-Charles, WEISS Henri, EHRHART Mathieu, NORTH Alain.

Madame BERBACH Gisèle a donné pouvoir à Monsieur Gaston BURGER pour voter en son nom.

Madame HALTER Estelle a donné pouvoir à Monsieur Jean-Charles LAMBERT pour voter en son nom.

Madame DIETRICH Isabelle a donné pouvoir à Madame Claudine HUCKERT pour voter en son nom.

**Objet : Modification n°2 du PLUi : justification de l'ouverture à l'urbanisation de zones**

**Monsieur le Président expose aux membres du Conseil Communautaire :**

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme intercommunal a été engagée dans le but, entre autres, d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU « Schlossgarten » à Berstett et de la zone 2AU « Sauerampfer » à Kuttolsheim.

La zone 2AU « Schlossgarten » à Berstett d'une superficie d'environ 3,7 ha se situe au Nord de la mairie de Berstett dans le prolongement Ouest de la zone 1AU du village. L'aménagement à moyen terme de cette zone, desservie par les réseaux, permettra à la Commune de combler une forme de « dent creuse » et compléter l'enveloppe urbaine du village en améliorant le maillage du réseau routier du village en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « SECTEUR N°1 : le site « Burgweg » ».

Pour contribuer à l'atteinte de l'objectif du PLUi d'accueillir environ 5.000 habitants supplémentaires sur le territoire et afin de maintenir la place de Berstett dans la structure du territoire intercommunal (soit un poids démographique de 9% environ dans la population intercommunale) tout en répondant aux besoins nouveaux des ménages, la Commune de Berstett devrait accroître sa population d'environ 450 habitants par rapport à la date d'approbation du PLUi pour compter environ 2.850 habitants d'ici à 2035. Compte tenu des équipements présents au sein de la Commune et de la réflexion en cours au sein de la Communauté de Communes pour l'agrandissement du périscolaire, la Commune est en capacité d'absorber les nouveaux habitants.

La zone 2AU « Sauerampfer » à Kuttolsheim d'une superficie d'environ 1 ha se situe au Sud Ouest du village, à environ 500 mètres du centre-village et de la mairie, dans la continuité de la zone UB rue de Nordheim. Cette zone sera rattachée à terme au maillage du réseau piétons-cycles de la Commune.

Pour contribuer à l'atteinte de l'objectif du PLUi d'accueillir environ 5.000 habitants supplémentaires sur le territoire, afin d'assurer un développement serein de l'Ouest du territoire et de « combler » le retard démographique de la Commune, cette dernière devrait accroître sa population d'environ 100 habitants par rapport à la date d'approbation du PLUi pour compter environ 770 habitants d'ici à 2035. Compte tenu des équipements actuels, de la localisation du nouveau groupe scolaire porté par le SIVU de la Source, la Commune estime être en capacité d'absorber la population nouvelle, lui permettant de retrouver une croissance démographique.

Afin de permettre l'urbanisation de ces 2 zones 2AU, celles-ci seront reclassées en zone 1AU à l'issue de la procédure de modification n°2 du PLUi.

L'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme prévoit que : « *Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.* »

Le potentiel d'urbanisation dans les zones déjà constructibles a donc été analysé. Les conclusions de cette étude sont les suivantes :

- Au niveau de la Commune de Berstett :
  - o En appliquant le même rythme de production de logements en intra muros que celui qui a eu lieu depuis l'approbation du PLUi, à savoir 10 logements par an à l'échelle des 4 villages, 110 logements pourraient être réalisés d'ici 2035 ;
  - o L'aménagement des 2 zones 1AU, dont les permis d'aménager sont en cours de finalisation (au nord de la commune à Berstett et la zone de Gimbrett à l'Est du village), permettront l'accueil d'environ 70 nouveaux logements.

⇒ C'est donc un potentiel d'environ 180 logements qui pourront être réalisés sur le territoire communal dans les zones actuellement constructibles.

Or, pour atteindre l'objectif de croissance démographique du PLUi d'ici 2035, de l'ordre de 450 habitants supplémentaires par rapport à l'année d'approbation du PLUi, cette dernière doit s'assurer de la création de 230 logements supplémentaires. Il manque donc des capacités d'urbanisation pour au moins 50 nouveaux logements. L'ouverture de l'urbanisation des 3,7 ha de la zone 2AU « Schlossgarten » avec une densité de 25 logements par hectare permettrait à la Commune d'atteindre cet objectif et également de se projeter au-delà de l'horizon 2035. L'aménagement de cette zone, phasé dans le temps pour s'assurer de la progressivité de l'aménagement en fonction des besoins communaux, permettrait de réaliser près de 30 % de son objectif de logements d'ici 2035 tout en améliorant le réseau viaire de Berstett en lien avec la zone 1AU située à l'Est.

- Au niveau de la commune de Kuttolsheim :
  - o L'analyse du potentiel intramuros permet d'envisager la réalisation de 25 nouveaux logements à savoir 10 logements correspondant à la mobilisation de 0,5 ha en dents creuses, 10 logements au sein du bâti mutable et la remise sur le marché de 5 logements vacants ;
  - o L'aménagement de la zone 1AU située au Nord du village (permis d'aménager accordé en septembre 2021, travaux en cours) permettra l'accueil de 20 logements.

⇒ C'est donc un potentiel d'environ 45 logements qui pourront être réalisés sur le territoire communal.

Or, pour atteindre l'objectif de croissance démographique du PLUi d'ici 2035, de l'ordre de 100 habitants supplémentaires par rapport à l'année d'approbation du PLUi, cette dernière doit s'assurer de la création de 80 logements supplémentaires. Il manque donc des capacités d'urbanisation pour au moins 35 nouveaux logements. L'ouverture de l'urbanisation des 1 ha de la zone 2AU « Sauerampfer » avec une densité de 25 logements par hectare permettrait à la Commune d'atteindre cet objectif tout en engageant une densification du tissu existant. L'aménagement de cette zone permettrait de réaliser près de 40 % de son objectif de logements d'ici 2035 tout en assurant une densification du village via une densité majorée de 25 % par rapport aux objectifs actuels du PLUi et une meilleure valorisation de son potentiel intramuros.

- Au niveau du territoire du PLUi :

Le projet démographique de la Communauté de Communes consiste en l'augmentation d'environ 5.000 habitants supplémentaires d'ici 2035, trajectoire en cours de réalisation depuis 2019. L'objectif est aujourd'hui d'assurer une croissance principalement sur les Communes dont les équipements publics sont en capacité actuellement ou à court terme d'assurer un développement apaisé du territoire tout en conservant un équilibre global de l'urbanisation et en renforçant la densification des villages ; objectif s'inscrivant notamment dans les orientations 1 – organiser le territoire pour un développement équilibré – et 2.1 – développer l'ensemble des communes du territoire de manière harmonieuse et progressive dans un objectif de développement durable - du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi. Cet objectif se traduit par l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU « Schlossgarten » à Berstett et « Sauerampfer » à Kuttolsheim.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Schlossgarten » à Berstett et de la zone 2AU « Sauerampfer » à Kuttolsheim se trouvent ainsi justifiées. Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire de délibérer en ce sens.

**Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment son article L.153-38 ;

**Vu** le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006, modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016, mis en compatibilité le 05/11/2013, le 24/10/2019 et le 22/06/2021 ;

**Vu** le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Kochersberg et de l'Ackerland approuvé le 14/11/2019, modifié le 30/06/2022 ;

### **Entendu l'exposé du Président,**

**Considérant** que l'ouverture à l'urbanisation des deux zones 2AU projetées doit permettre de diversifier les types de logements proposés par les Communes et de répondre à l'objectif de la Communauté de Communes d'assurer un développement apaisé du territoire tout en permettant la croissance de population sur les Communes ayant des équipements publics permettant l'accueil de nouveaux habitants ;

**Considérant** que les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà constructibles de Berstett et Kuttolsheim ne permettent pas d'atteindre les objectifs démographiques fixés par le PLUi ;

### **Après en avoir délibéré, le conseil communautaire à l'unanimité :**

**CONSTATE** l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Schlossgarten » à Berstett et de la zone 2AU « Sauerampfer » à Kuttolsheim au vu de l'analyse des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà constructibles et la faisabilité opérationnelle des projets dans ces zones.

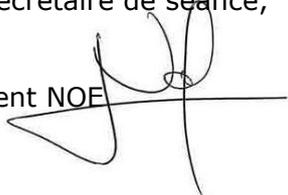
**DIT QUE** la présente délibération sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Saverne

Fait à Truchtersheim, le 12 novembre 2024

Le Secrétaire de séance,

Vincent NOE



Le Président,

Justin VOGEL

