



**PRÉFET
DU BAS-RHIN**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Affaire suivie par :
Evelyne GREGOIRE
Service Urbanisme Aménagement et Energie
Pôle Planification
Tél : 06 60 42 22 77
Mél : evelyne.gregoire@bas-rhin.gouv.fr

Saverne, le 18 NOV. 2025

Le sous-préfet de Saverne

à

Monsieur le Maire d'Otterswiller

Objet : PLU d'OTTERSWILLER – Modification simplifiée n°1 – Avis avant mise à disposition du public

P.J. : Avis de l'ARS

Par courrier en date du 8 octobre 2025, vous avez notifié à la sous-préfecture de Saverne le dossier de modification simplifiée n°1 de votre plan local d'urbanisme.

Cette modification simplifiée vise à faire évoluer l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) qui permet d'organiser l'aménagement les zones d'extension IAU et IIUAU – rue du Schneeberg afin de garantir une meilleure prise en compte du paysage dans le cadre de l'urbanisation de ce secteur.

Ainsi, cette modification vise principalement à préciser la localisation des différents types d'habitats afin de préserver les points de vue de qualité depuis les lotissements. Elle prévoit d'autoriser les habitations individuelles en frange du tissu pavillonnaire existant situé au nord-ouest. Les habitations intermédiaires seront localisées de préférence au sud-ouest des zones AU et les constructions volumineuses sur les parties basses de la zone AU et le long de la friche industrielle.

• **Densification des espaces bâtis en zones d'extension foncière**

L'OAP prévoit d'atteindre la densité globale de 30 logements à l'hectare sur les zones IAU et IIUAU. Elle ne précise pas de manière explicite que cette densité minimale s'applique d'une manière spécifique à la zone IAU. Or dans le rapport de présentation du PLU (pages 8 et 15), les objectifs de production de logements à l'échéance 2030 du PLU sont définis

en assurant une densité minimale de 30 logements/ha sur la zone IAU. Ainsi, il est nécessaire que l'OAP précise que la densité minimale de 30 logements/ha s'applique singulièrement à la zone IAU, afin de respecter les prescriptions de l'objectif 5-3 du document d'orientation et d'objectifs (p. 43) du SCoT.

Il est observé qu'en ce qui concerne la densité minimale après 2031, le SCoT, dans sa version actuellement en vigueur, fixe une densité minimale de 40 logements/ha pour les opérations en extension du pôle majeur.

~~DOSSIER D'ÉVALUATION~~

- **Consommation foncière**

S'agissant de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, les zones IAU et IIUAU ne font pas partie des zones identifiées comme faisant partie de l'enveloppe urbaine. Ces zones seront donc des extensions urbaines. Le DOO du SCoT a fixé une limite de consommation du foncier sur la période 2021-2031 à 10 hectares pour le pôle majeur comprenant les territoires des communes de Saverne, Monswiller, Ottersthal et Otterswiller.

L'ensemble des zones immédiatement ouvertes à l'urbanisation (IAU) inscrites aux PLU de ces quatre communes en extension de l'enveloppe, en incluant la zone IAU de 3,77 ha à Otterswiller, correspond à 10 ha, auxquels s'ajoute un vaste espace naturel, agricole et forestier de 20 ha consommé par la ZAC de la fontaine Saubach.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU à l'échéance de 2031 implique donc de reconstruire la répartition (au prorata de la population) pour les trois autres communes du pôle majeur, afin de respecter l'objectif global de 10 ha.

Le volet « articulation avec les documents de rang supérieur » ne développe pas suffisamment la vision des projets des 4 communes du pôle majeur permettant de démontrer la compatibilité de l'ouverture à l'urbanisation avec le SCoT sur cet aspect foncier.

Pour ce qui concerne la zone IIUAU, le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU « limite le potentiel constructible mobilisable en extension à moins de 4 hectares destinés à l'habitat à l'horizon 2030 ». Le rapport de présentation précise en page 15 que 3,73 ha en zone IIUAU constituent une réserve foncière » post 2030. Il est donc pris acte que la zone IIUAU est prévue dans le PLU à titre de réserve foncière ne pouvant pas être mobilisée avant 2031.

Il est observé que la surface de la zone IIUAU représente la quasi-totalité de l'enveloppe maximale en extension du pôle majeur de 4 ha fixée dans le SCoT sur la période 2031-2041. Un projet intercommunal devra définir les priorités d'aménagement des zones à urbaniser à long terme et proposer des zones s'inscrivant dans les plafonds fixés par le SCoT.

- **Mesures de prévention contre la pollution des sols**

L'ARS recommande dans son avis (p.j.) que l'OAP mentionne explicitement que sur les terrains contigus à la friche Mécarex dont les sols sont pollués, des analyses soient effectuées sur le milieu souterrain afin de s'assurer que les pollutions présentes n'aient pas impacté ces secteurs. L'ARS indique également que l'OAP peut préciser que des informations peuvent être recueillies auprès de la DREAL Grand Est concernant les études d'interprétation d'état des milieux déjà réalisées sur et aux environs de la friche.

En conclusion, je formule un avis favorable à la modification de l'OAP du PLU d'Otterswiller sous réserve de mentionner dans l'OAP la densité minimale de 30 logements par hectares spécifiquement sur la zone IAU. Il conviendra également que l'OAP précise les mesures de prévention contre la pollution des sols.

Bien cordialement

Le sous-préfet,

Loïc LUISETTO



