

Cette première réunion publique a rassemblé à **19h30** et pendant près de deux heures **environ 50 personnes** autour de la présentation des orientations du PLUi (diapositives commentées).



Synthèse des débats et principales remarques du public en séance :

Développement économique

Remarque : vous mettez beaucoup l'accent sur l'espace rhénan mais il y a aussi le ried.

Maitriser l'étalement urbain

Remarque : Sur la notion de coupure urbaine, ne peut-on pas se réjouir des communes qui se regroupent ?

- Le regroupement administratif des communes est une chose. La préservation des coupures paysagères dans le tissu urbain en est une autre. Ici l'idée développée par le projet de PADD est de préserver l'identité du territoire. Cet objectif passe par une structuration multipolaire et des entités urbaines entrecoupées par des espaces agricoles et naturels.

Remarque : Sur la densité urbaine, la présentation s'appuie sur les objectifs du SCoT. Toutefois, faire au moins 30 logements/ha pour un lotissement se traduit par des terrains de 2 ares 70. Cet objectif est difficile à tenir dans certains secteurs du SCoT, notamment sur une commune comme Roeschwoog, où les petits terrains ne se vendent pas. Cela pose un véritable problème. Est-ce qu'il est possible de changer ces chiffres ? Est-ce qu'il serait possible de faire autrement qu'en affichant un objectif chiffré ? Parler de densité sur la base des surfaces cessibles serait plus adapté à ces secteurs, est ce qu'il est possible de l'envisager pour nos futurs développements.

- Ces objectifs du SCoT de la BRN sont des données qui s'imposent à nous. Ceci ne veut pas dire qu'on ne peut pas les adapter.
- Le PLU ne prescrit pas directement une offre, mais définit juste un cadre des possibles. Par contre, dans les grandes opérations, le respect de ces objectifs est une obligation juridique dans un rapport de compatibilité.
- Densifier : le marché n'apporte pas toujours les réponses attendues, la solution implique des réponses diversifiées : soit en augmentant le nombre de logements sur une même surface, par exemple en proposant davantage de petits logements, qui répond à une demande présente sur le territoire, soit en améliorant la manière d'occuper le terrain, c'est-à-dire en optimisant l'utilisation du foncier.
- Si les chiffres du SCoT paraissent trop ambitieux, il appartiendra aux élus de renégocier des ajustements.
- Aujourd'hui, dans le cadre du PLUi, chaque commune sera consultée afin d'apporter les réponses adaptées aux objectifs du SCoT actuel.

Remarque : si on extrapole les courbes de développement démographique et urbain, nous allons épuiser les réserves et connaître un problème de disponibilité de surface constructible.

- En effet, la ressource foncière n'est pas inépuisable, et on observe d'une manière générale un épuisement de cette ressource. Cet épuisement invite à davantage de densité.
- En parallèle, le marché immobilier évolue vers plus de densité. Les gens n'ont plus les mêmes attentes ou besoins qu'il y a 30 ans.

Remarque : est-ce que le PLU va harmoniser les COS ?

- La loi ALUR a mis fin au COS, car il était perçu comme un outil discriminant et vécu comme un frein à la production de logements : 500 000 logements par an au niveau national.
- Mais le règlement du PLU, dans ses articles 6, 7 et 10 permettent d'encadrer la densité en se passant du COS.
- Cette disparition du COS nécessite de réécrire et harmoniser les règlements existants sur cette question.

Préserver l'Environnement

Pas de remarques particulières.

L'ADEUS indique le planning de la suite de l'élaboration du PLUi et notamment qu'en 2016, il est prévu d'avancer sur les règlements et zonages locaux. Des évolutions pourront être apportées en fonction de la demande locale. Pour cela, de nouvelles réunions seront organisées avec chaque commune.