

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 25 SEPTEMBRE 2017 À 13 HEURES 30

Centre administratif de l'Eurométropole

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 18 septembre 2017

Présents : Jacques BAUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLETHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Anne-Pernelle RICHARDOT

Absent : Alain JUND

11-2017 Modification n°2 du PLU d'Erstein

La commune d'Erstein a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification n°2 de son PLU.

Le dossier sera mis à disposition du public du 6 octobre 2017 au 8 novembre 2017 inclus dans le cadre de l'enquête publique.

I : Description de la demande

La modification n°2 du PLU d'Erstein comporte 4 points :

1- Reclassement d'une zone UE en zone UA avec la création d'un sous secteur UAs :

Suite à l'abandon d'un projet antérieur d'équipement scolaire de compétence départementale, la commune souhaite mobiliser cet espace au sein du tissu urbain existant dont elle est actuellement propriétaire, pour y réaliser de l'habitat, en grande partie à destination des séniors.

Le projet sera porté par un promoteur privé.

Il s'inscrit dans une assiette foncière de 2 ha, le long des berges de l'Ill, et accueillera une résidence de 50 logements environ (du 2 au 3 pièces) et de 10 pavillons individuels. Des services à la personne et par domotique accompagneront les logements à destination des séniors.

Le projet nécessite la modification du plan de zonage, du règlement et du tableau récapitulatif des surfaces.

Modification du règlement écrit en zone UA en lien avec la création du sous-secteur UAs et des contraintes associées :

La commune souhaite compléter les règles de la zone UA (secteur UAs) pour permettre la réalisation d'un projet de qualité et prendre en compte le risque inondation.

Concernant les modifications du règlement :

- l'article 2 est modifié afin de conditionner la réalisation du projet dans une opération d'ensemble
- les articles 6 et 7 sont modifiés pour réglementer l'implantation de façon identique sur la totalité de la profondeur du terrain (pas de règles différentes selon la profondeur d'implantation)
- l'article 10 est modifié pour adapter le projet au risque inondation (rehaussement global des

constructions et vide sanitaire)

- l'article 12 est complété par des règles de stationnement pour le sous-secteur UAs (1 place par logement + 1 place visiteur par tranche de 2 logements)

Le dossier rappelle également que le règlement UA fixe un recul minimal de 10 mètres par rapport aux berges des cours d'eau pour les constructions et installations nouvelles. Ce point spécifique, portant sur les marges de recul par rapport aux cours d'eau, a précédemment fait l'objet d'un avis du bureau syndical le 25 janvier 2016.

2- Suppression de l'emplacement réservé n°14

La maîtrise foncière est assurée par la commune, l'emplacement réservé n'a plus lieu d'être.

3- Prise en compte du changement de limite d'agglomération

Suite à l'évolution du tissu urbain, la commune a déplacé la limite d'agglomération d'Erstein au niveau de l'entrée sud sur la route de Krafft (RD 988) par arrêté municipal en mai dernier. Il s'agit de limiter la vitesse des véhicules plus en amont des constructions structurantes et de la zone d'urbanisation future 1Aux.

Cette modification engendre l'extension de la bande d'isolement acoustique sur ces quelques mètres.

4- Prise en compte des nouveaux Portes à connaissance « risques technologiques » de l'Etat relatifs à la maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels de la SCI Fuchs Invest et la société DOX France

Prise en compte de l'arrêté préfectoral du 15 juin 2016 relatif à la protection du biotope du plan d'eau de Plobsheim

L'information par l'Etat fin 2016 de nouveaux risques technologiques liés aux activités de ces deux sociétés nécessite de modifier le plan de zonage et le règlement (périmètre autour des sociétés et articles 1 et 2 du règlement).

L'arrêté préfectoral relatif à la protection du biotope est mentionné dans le document du PLU à titre informatif. Il s'applique dans tous les cas et de manière indépendante au PLU.

II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune d'Erstein est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bourg centre**. A ce titre, elle a vocation à être un lieu privilégié de production de logements.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative à l'**habitat intermédiaire** qui ne peut être inférieure à **25 %** du nombre de logements. Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune ainsi que de la localisation du projet, la **densité** devrait par ailleurs tendre à **30 logements à l'hectare** pour la commune d'Erstein.

Dans les bourgs centres, la part des logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20% de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contre partie dans la commune.

Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité le renouvellement urbain, là où de telles disponibilités existent, notamment dans les dents creuses ou sur les sites en déshérence, en respectant l'identité des communes et des bourgs et en inscrivant les extensions dans un cadre d'urbanisation maîtrisé.

Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une **bonne insertion des modes doux de déplacement** et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

La continuité des corridors écologiques doit être prise en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser le long des cours d'eau, en préservant de toute urbanisation leurs abords : en milieu urbain, ces continuités doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur du cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétalisation soit très dense.

Les documents d'urbanisme des communes concernées précisent lesdites continuités et doivent en tenir compte par un classement approprié, par des emplacements réservés et/ou toute autre mesure appropriée.

III : Analyse de la compatibilité du projet

Point 1 de la modification : la requalification d'une zone UE en zone UAs et les modifications du règlement avec la création de ce sous secteur

La commune souhaite saisir l'opportunité de cette dent creuse pour répondre aux besoins de logements adaptés à l'accueil de seniors.

La localisation de cette zone à proximité du centre-ville à pied, des commerces, services et réseaux de bus est propice à l'implantation d'une résidence seniors et le projet permettra de valoriser ce tènement foncier actuellement immobilisé et sans affectation.

La densité affichée et la diversité des formes d'habitat (collectifs et petits pavillonnaires pouvant être accolés ou non) projetées sur cette dent creuse répondent aux orientations du SCOTERS.

Le SCOTERS vise à maintenir ou à créer des corridors écologiques. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation : en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/fossé. Les 15 mètres correspondent à la largeur totale du corridor qui peut être répartie de façon différenciée de part et d'autre de chaque berge sans être en de ça des 15 mètres.

Le PLU fixe le recul à minimum 10 mètres des berges du cours d'eau. Afin d'être compatible avec les orientations du SCOTERS cette largeur doit s'appliquer de part et d'autre du cours d'eau, soit 10 mètres minimum à partir de chaque berge afin d'avoir une largeur minimum totale de 15 mètres.

En commission compatibilité, la commune d'Erstein a précisé qu'il s'agissait de 10 mètres de part et d'autre.

Points 2, 3 et 4 de la modification

Ces points de la modification n°2 du PLU n'appellent pas de remarque.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLU d'Erstein appelle la remarque qui a déjà été formulée dans l'avis du comité syndical du 25 janvier 2016 :

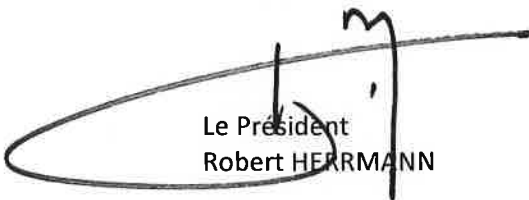
garantir dans la rédaction de l'article 7 la prise en compte d'une largeur minimum de 15 mètres hors largeur du cours d'eau pour maintenir le corridor écologique

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 4 OCT. 2017

La publication le - 4 OCT. 2017

Strasbourg, le - 4 OCT. 2017


Le Président
Robert HERRMANN

