

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 JUIN 2017 À 09 HEURES

Syndicat mixte pour le SCOTERS
13 rue du 22 novembre à Strasbourg

Présents : Jacques BIGOT, Bernard FREUND, Eric KLÉTHI, Justin VOGEL,

Absents excusés : Yves BUR, Alain JUND, Claude KERN, Jean-Marc WILLER

Absente : Anne-Pernelle RICHARDOT

5-2017 Modification n°2 PLU de Sand

La commune de Sand 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 09 juin 2017 au 12 juillet 2017 inclus dans le cadre de l'enquête publique.

I : Description de la demande

La modification n°2 du PLU de Sand comporte 5 points :

1- Requalification d'une zone Ux en zone Ub

Il s'agit du **reclassement d'une zone Ux en zone Ub pour résorber une friche économique** (fermeture d'une entreprise de matériel agricole génératrice de nuisances notamment sonores pour le voisinage) située en entrée de ville.

Afin de prendre en compte les enjeux liés à ce secteur, en termes d'accessibilité sécurisée et d'intégration urbaine, la commune a fait le choix de d'intégrer au PLU une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sur cette zone.

L'OAP pose les principes suivants :

- un accès sur la route départementale (rue de Westhouse) à conserver pour des questions de sécurité routière
- une voirie de desserte au sein de la zone à conserver et à redimensionner
- un alignement d'arbres à hautes tiges et d'essences locales le long de la rue de Westhouse
- des typologies bâties de type maison individuelle isolée ou jumelée pour respecter le cadre du lotissement des tilleuls et former une unité urbaine
- une opération scindée en deux espaces : d'une part une zone de 30 m de profondeur dans laquelle doivent s'insérer les parcelles à bâtir et d'autre part une zone réservée à l'aménagement de la voirie de desserte et aux aménagements paysagers
- une densité de 15 logements / hectare

2- Modification de l'emplacement réservé n°6

La commune souhaite redimensionner l'emplacement réservé n°6 situé entre la rue du Moulin et la rue Sainte-Odile pour qu'il corresponde à sa vocation initiale, à savoir un cheminement doux pour **participer au développement des déplacements doux** au sein de la commune.

La modification n'a pas d'impact ni sur la zone urbaine, ni sur le paysage.

Le plan de zonage sera modifié en conséquence.

3- Modification de l'article 11 de la zone U

La commune souhaite **améliorer la compréhension de la règle relative aux toitures** en supprimant les éléments pouvant porter à confusion (secteurs Ua et Ub) entre les toitures terrasses et les toitures végétalisées.

La commune souhaite n'autoriser les toitures terrasses que sur une surface maximale de 30% de la surface totale de la toiture sans pour autant interdire les toitures végétalisées sur une part plus importante (toiture à pans végétalisés). Le fait de végétaliser ne donnant pas droit à aller au delà des 30% pour une toiture terrasse, ce qui pouvait prêter à confusion dans l'ancienne rédaction du règlement.

4- Modification de l'article 11 de la zone IAU

La commune souhaite faire évoluer son règlement relatif aux **toitures** afin de **s'adapter aux nouveaux matériaux de couverture**, tout en préservant une exigence visuelle. Le règlement sera modifié en ce sens : « les toitures doivent être recouvertes de tuiles d'aspect terre cuite... » et en n'imposant plus « de recouvrir les toitures de tuiles de terre cuite pour les toitures à pans ».

5- Modification des articles 6 et 7 de la zone U

La commune souhaite **faire évoluer son règlement afin de permettre aux constructions et équipements publics de déroger à certaines règles d'implantation** au vu des importantes contraintes techniques et foncières qui accompagnent ces types de projet.

La commune a pour projet de réaliser une salle multifonctions qui permettra d'accueillir des événements sportifs, culturels, festifs mais aussi d'accueillir une structure périscolaire pour répondre aux besoins de la population.

II : Le projet au regard des orientations du SCOTERS

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

Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bassin de proximité** (modification n°2 du SCOTERS - octobre 2013). 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 **25 logements à l'hectare** (Modification n°2 du SCOTERS - octobre 2013) pour la commune de Sand.

Par ailleurs, le SCOTERS préconise de favoriser le renouvellement urbain à travers notamment la reconquête des friches : « Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la **reconquête des friches urbaines** et la construction dans les «dents creuses», **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 (DOG p. 11).

III : Analyse de la compatibilité du projet

Point 1 de la modification : la requalification d'une zone Ux en zone Ub

La commune souhaite saisir l'opportunité de cette friche pour requalifier ce secteur.

En effet, compte tenu des problèmes de voisinage liés aux nuisances sonores de l'ancienne entreprise spécialisée dans la vente et l'entretien d'engins agricoles, le maintien de cette zone Ux destinée à l'accueil d'activités économiques ne semble pas opportun au vue de son positionnement en entrée d'agglomération et de sa proximité immédiate avec un tissu résidentiel de type pavillonnaire.

Compte tenu de la localisation de cette zone (en entrée de ville), des problèmes d'accessibilité sur la rue de Westhouse (problème de visibilité, limitation du nombre de véhicules) et de la proximité d'un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles peu dense, l'intégration d'une OAP au PLU permettra de garantir un projet qui réponde, à la fois à la question de la résorption de friche, au respect de l'identité de la commune (entrée de ville, harmonisation avec le tissu pavillonnaire limitrophe par des gabarits sensiblement identiques) et de la mise en place d'éléments paysagers (écran végétal) et urbains (entrée de ville).

La densité affichée et la diversité des formes d'habitat, en deçà des objectifs du SCOTERS sur ce secteur, sont compensées par des opérations plus denses, en cours ou à venir, sur d'autres secteurs de la commune.

Point 2 de la modification : la modification de l'emplacement réservé n°6

La modification de l'emplacement réservé permet de répondre à l'objectif du SCOTERS de développer les modes doux.

Points 3 et 4 de la modification : la modification de l'article 11 de la zone U et de la zone IAU

Ces modifications participent de « l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions », de « la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers » et s'inscrivent ainsi dans plusieurs orientations du SCOTERS.

Point 5 de la modification : la modification des articles 6 et 7 de la zone U

Cette modification contribue à renforcer le rôle de Sand, commune « bassin de proximité » en réponse aux besoins de la population, au regard des orientations de la modification n° 2 du SCOTERS.

*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 de Sand n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 30 JUIN 2017

La publication le 30 JUIN 2017

Strasbourg, le 30 JUIN 2017



*Le Président
Jacques BIGOT*