

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

6-2017 Modification n°2 PLU de Gerstheim

La commune de Gerstheim a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°2 de son PLU. Le dossier sera mis à enquête publique du 12 juin 2017 au 17 juillet 2017 inclus.

Description de la demande

La modification n°2 du PLU de Gerstheim vise à corriger des erreurs matérielles et à adapter le document à deux projets :

- la création d'un pôle médical au cœur du village,
- la reconversion d'une partie de l'ancien moulin en chambres d'hôtes : la commune actuellement propriétaire de l'ensemble du site souhaite vendre à un habitant de Gerstheim un des bâtiments du moulin. L'acquéreur s'est engagé à rénover la bâtisse pour y aménager 4 à 5 chambres d'hôtes et une salle d'exposition (collection de Vespas).

Elle porte sur des évolutions du règlement, du plan de zonage, d'un emplacement réservé et du rapport de présentation (tableau des superficies affectées aux différentes zones).

La présente modification, qui a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans les zones UA et N, fera l'objet d'une enquête publique. Celle-ci aura lieu du 12 juin 2017 au 17 juillet 2017.

Pour le projet de **pôle médical**, d'une surface de plancher projetée de 1 830 m², les évolutions réglementaires visent :

- L'article 10 UAa : la hauteur maximale de 6 mètres à l'égout de toiture est portée à 9 mètres pour les équipements d'intérêt collectif ; des dispositions particulières précisent les règles de hauteur au-delà des 25 mètres à partir de l'alignement des voies existantes : celles-ci sont portées à 9 mètres à l'égout de toiture et 11 mètres au faitage pour les équipements d'intérêt collectif contre 5 mètres et 9 mètres pour les autres constructions.
- L'article 11 UAa : les dispositions portant sur les toitures (aspect extérieur) ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif.
- L'article 12 UAa : les règles de stationnement sont précisées pour les équipements d'intérêt collectif avec 2 places pour 100 m², ceci afin d'inciter à la mutualisation des parkings publics existants (8 places à proximité immédiates et 61 places à moins de 50 mètres)
- L'article 13 UAa : les règles de plantations, 25% de la superficie des terrains devant être plantés et aménagés en espaces verts, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

La modification fait également évoluer la destination et le dimensionnement de l'emplacement réservé n°6 :

- son emprise initialement prévue pour une circulation routière motorisée est inscrite en tant que liaison douce,
- la largeur passe de 8 mètres à 2 mètres,

L'emplacement réservé ainsi modifié assurera la desserte sécurisée du pôle médical et de la zone d'extension IIAU1 attenante.

La modification vise également à faire évoluer le plan graphique au 1/2000^{ème} en réduisant l'intitulé et le dimensionnement de l'emplacement réservé n°6.

Pour le projet de **reconversion de l'ancien moulin** et de ses espaces environnants, les évolutions réglementaires visent :

- L'article 6 UAc : le recul de 6 mètres par rapport au cours d'eau est supprimé lorsque les bâtiments existants ne respectent pas déjà la règle de recul.

Un sous-secteur Nj en tant que zone de jardin est également créé :

- l'article 2 Nj : autorise certaines occupations telles que terrasse dans la limite de 85 m² par unité foncière, piscine dans la limite de 35 m² par unité foncière, et abris de jardin dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire par unité foncière (soit 160 m² d'emprise au sol selon les éléments du dossier) ainsi que des plantations où les essences locales devront être privilégiées
- l'article 6 Nj : le recul de 6 mètres par rapport au cours d'eau ne s'applique pas au terrasse, piscine ou reconstruction à l'identique des bâtiments existants
- l'article 9 Nj : l'emprise au sol résulte de l'application des articles 2N et 10N.

La modification de zonage vise les limites du nouveau sous-secteur Nj.

Le PADD intègre également dans le tableau des superficies affectées aux différentes zones le sous-secteur Nj pour 30 ares.

Concernant **la correction des erreurs matérielles**, il s'agit d'ajouter au plan 1/2000^{ème} planche n°2 :

- la limite de la zone N manquante rue des Myosotis,
- la limite de la zone A manquante rue de Daubensand.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Gerstheim est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au regard du SCOTERS c'est un bourg centre. À ce titre, elle est un lieu privilégié pour accueillir des équipements et des services. Son taux d'équipements est aujourd'hui inférieur à celui de certains autres bourgs centres.

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.

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.

Analyse de la demande

1- Le projet de pôle médical participe au renforcement de Gerstheim en tant que bourg centre et répond aux orientations du SCOTERS. Ce renforcement est double :

- en termes d'amélioration de l'offre en services de santé : au delà du regroupement des professions médicales existantes au sein de la commune (pharmacien, kinésithérapeute, dentiste, généraliste, ...) le projet crée une dynamique et attire de nouveaux spécialistes (un dentiste, un psychologue et une infirmière en renfort),
- en termes de fonctionnement urbain de par l'implantation du projet au cœur du village : le pôle permettra de centraliser les déplacements des patients au cœur de la commune et de privilégier les modes doux, dont l'accès a été facilité (emplacement réservé n°6).

La mutualisation des parkings existants et la restructuration d'un ancien bâtiment communal à l'intérieur de l'enveloppe urbaine répondent pleinement aux objectifs du SCOTERS qui milite en faveur d'une utilisation économe du foncier.

La modification de l'article 13 du règlement portant sur les plantations, dont les équipements d'intérêt collectif sont dispensés (*« les règles de plantations, 25% de la superficie des terrains devant être plantés et aménagés en espaces verts, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif »*), pose la question de la végétalisation lors des constructions de ces équipements.

Les aménagements mériteraient d'être végétalisés autant que possible (plantations, parkings engazonnés ou façades végétalisées).

2- Le projet de reconversion de l'ancien moulin en chambres d'hôtes avec terrasse, piscine et abris de jardin participe à la réhabilitation d'un site inoccupé depuis 20 ans et en état de friche, et répond à ce titre aux orientations du SCOTERS.

Néanmoins, la modification permettant de construire en limite du cours d'eau dans la zone Nj interroge sur la possibilité du projet à répondre aux orientations du SCOTERS en matière de maintien des corridors écologiques. à savoir :

« Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation, dans les conditions suivantes (...) :

En milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense. Cette orientation ne s'applique pas aux milieux très urbanisés comme par exemple le centre ville de Strasbourg, en raison de la situation particulière des berges en quai. »

Ainsi, ces continuités écologiques peuvent être réduites jusqu'à 5 mètres sur une courte distance, sous condition que la végétalisation y soit très dense.

Au regard du dossier, la parcelle concernée par l'assouplissement de la règle présente une longueur de 130 mètres environ, et bien que la végétation actuelle y soit présente, aucune disposition fournie au dossier ne permet d'en garantir son maintien.

Suite à la réunion sur site le 13 juin 2017 avec Mme le Maire de Gerstheim, l'ATIP, le représentant de la D.D.T du Bas-Rhin et le représentant du syndicat mixte pour le SCOTERS, la commune acte le fait

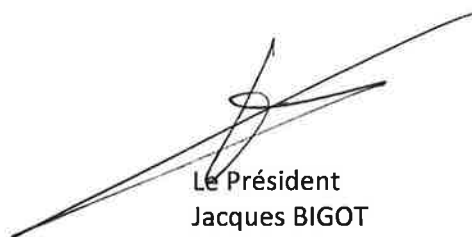
d'inscrire une marge de recul de 6 mètres aux abords du cours d'eau. Les aménagements sont envisagés sur une profondeur de 15 mètres environ (terrasse, piscine et abris de jardin) et seront accompagnés d'une végétalisation plus dense du site.

Par ailleurs et afin de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, l'opération d'aménagement de l'ancien moulin pourrait comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisées ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

*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 Gerstheim n'appelle pas de remarque sous réserve, conformément aux décisions prises lors de la réunion du 13 juin 2017, de l'inscription d'une marge de recul aux abords du cours d'eau, exceptionnellement réduite à 6 mètres sur une courte distance (une quinzaine de mètres) et d'une densification de la végétation du site.

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

