

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 NOVEMBRE 2015 À 08 HEURES 30 Eurométropole de Strasbourg – salle des commissions B

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

45-2015 Modification n°3 du PLU de Vendenheim

Dans le cadre du projet de modernisation et de restructuration de la zone commerciale nord (ZCN), l'Eurométropole de Strasbourg a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°3 du PLU de Vendenheim soumis à enquête publique du 14 novembre au 16 décembre 2015.

Description de la demande

Les grands principes du projet de modernisation et de restructuration de la zone commerciale nord (ZCN) ont été définis dans le dossier de création de la ZAC de la ZNC et du traité de concession (décembre 2013). Dans la phase de finalisation du projet le concessionnaire a proposé des adaptations validées en comité de pilotage d'élus en décembre 2014. Ces modifications visent notamment à faire évoluer le programme avec :

- la création d'un agroparc de 12 ha (agriculture périurbaine) défini en lien avec la chambre d'agriculture, au centre de la ZCN, à l'arrière de l'hypermarché CORA
- le déplacement de l'extension commerciale nouvelle de la ZCN vers le sud en bordure de l'A4 et de la RD63
- l'extension du secteur d'habitat
- l'évolution de programme du secteur Actinord,
- le décalage de l'implantation du boulevard des enseignes vers le sud.

La modification n° 3 du PLU de Vendenheim vise à permettre la réalisation du projet de restructuration et de modernisation de la zone commerciale nord, notamment l'extension du secteur de l'habitat.

Le développement d'habitat sur ce secteur s'opérera sur des terrains occupés par des constructions commerciales ou artisanales en friche. Le secteur vise la construction d'habitat diversifié (habitat individuel groupé, habitat intermédiaire et collectif) et pourra accueillir des services, des activités et des équipements participant à la vie du quartier.

L'extension permettra d'aménager une transition urbaine davantage qualitative qu'initialement prévue. Des transitions végétalisées seront aménagées entre le quartier d'habitat et le secteur commercial et entre le quartier d'habitat existant et le quartier d'habitat futur, notamment par la présence de jardins.

La modification n° 3 du PLU de Vendenheim sur :

- le zonage à travers :
 - l'extension de la zone UB13 (2,9 ha) et la réduction de la zone UX3 pour élargir le secteur dédié à l'habitat qui fait l'objet d'orientations d'aménagements spécifiques ;

- la suppression de marge de recul en zone UB13 (rue des artisans et du commerce) pour permettre des implantations à l'alignement dans le cadre de l'opération de requalification et en zone UX3 (rue de l'industrie) afin d'optimiser le foncier ;
- la réduction du recul de 25 à 20 mètres inscrit sur la RD263 pour permettre une implantation plus urbaine
- la création d'un emplacement réservé (ER B26) au niveau de la rue Transversale pour élargir cette voie et la reconfigurer en boulevard des enseignes.
- des évolutions règlementaires :
 - en zone UB visant à permettre de structurer l'entrée de la commune en autorisant la construction à l'alignement (article 6), une plus grande diversité de l'habitat en autorisant la construction sur limite séparative (article 7) sans limitation autre que celle de la hauteur et une densité plus forte en passant la hauteur maximum des constructions nouvelles de 12 mètres hors tout à 12 mètres à l'épave principal de toiture et en limitant la hauteur hors tout à 15 mètres (article 10) ;
 - en zone UX visant :
 - à éviter des espaces libres difficiles à aménager dans le cadre d'activités économiques en autorisant les constructions à l'alignement (article 6) ;
 - à permettre, notamment, la réalisation de commerces et d'équipements de loisirs sur plusieurs niveaux en portant la hauteur maximale des constructions de 17 à 25 mètres pour les éléments architecturaux singuliers (article 10) ;
 - à améliorer la qualité architecturale, la perception de la ZCN depuis l'extérieur en imposant des principes qualitatifs (article 11) ;
 - à uniformiser les règles de stationnement (article 12) ;
 - en zone IAUX visant à permettre la réalisation de l'agroparc en autorisant les constructions liées à l'activité agricole (article 2), à homogénéiser le règlement avec celui de la zone UX3 (article 6, 11 et 12).

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Vendenheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune proche de l'espace métropolitain. A ce titre elle est un lieu privilégié de production d'habitat. Elle doit rechercher une densité inscrite entre 30 et 35 logements à l'hectare et une diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. Il s'agit de construire au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs...) dans chaque opération, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, de diversifier les formes de logements pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants. Elle doit également participer, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Le SCOTERS localise les activités commerciales en favorisant une offre commerciale équilibrée. Les grandes zones commerciales, les grandes surfaces commerciales et ensembles commerciaux doivent être implantés, soit dans les pôles urbains, soit dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. La zone commerciale nord de Mundolsheim / Vendenheim / Reichstett constitue une implantation fléchée dans le SCOTERS (DOG p 36) sous réserve qu'elle fasse l'objet d'une opération d'ensemble de modernisation.

Analyse de la demande

Le projet de restructuration et de modernisation de la zone commerciale nord a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité n°1 du SCOTERS le 5 novembre 2013.

Le secteur destiné à l'habitat constitue une reconquête de friches commerciales et artisanales et participe à la création des 3 000 logements par an visés par le SCOTERS.

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

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°3 du PLU de Vendenheim n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **30 NOV. 2015**
La publication le **30 NOV. 2015**
Strasbourg, le **30 NOV. 2015**



Le Président
Jacques BIGOT