

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 6 JUIN 2016 À 09 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle des commissions B

Présents : Jacques BIGOT, Eric KLÉTHI, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Claude KERN, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Etienne WOLF

17-2016 Modification n°2 du PLU de Hoerd

La commune de Hoerd t a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°2 de son PLU.

Description de la demande

La modification n°2 du PLU de Hoerd t vise à optimiser le foncier. Elle porte sur des évolutions règlementaires et des modifications du plan de zonage.

- Les évolutions règlementaires visent :
 - L'article 3 IAU : le point 2.5 limite la longueur des voies en impasse nouvelles à 120 mètres ainsi que la desserte à 16 logements. Il s'agit de supprimer ce point afin de mettre en oeuvre l'OAP visant les zones à urbaniser IAU3 et IAU4. L'OAP prévoit de créer 12 lots dont 1 pour des logements collectifs et inscrit la longueur de la voie en impasse à 100 mètres.
 - L'article 7 IAU : afin d'étendre les possibilités de diversification de l'habitat, il s'agit d'élargir les possibilités de construire en limite séparative en y autorisant les constructions si leur longueur n'est pas supérieure à 10 m et leur hauteur à 7 m.
 - L'article 8 IAU : afin de faciliter la densification, il s'agit de ne plus règlementer cet article.
 - L'article 12 UA : afin de maintenir le dynamisme et l'attractivité du centre de la commune, il s'agit, au regard de l'existence de parkings en nombre à proximité de la rue de la Wantzenau, d'exonérer les restaurants situés le long de cette voie, de la réalisation de stationnement lorsqu'ils s'agrandissent ou s'installent après transformation d'usage d'un bâtiment existant.

- Les modifications de zonage visent :
 - Les limites des zones IAU3 et UB1 : un projet d'aménagement par le biais d'une association foncière est envisagé sur une partie de la IAU3. Des propriétaires de cette zone ne souhaitent pas participer à l'opération mais souhaitent construire en deuxième ligne sur leur parcelle. Il s'agit de sortir leurs terrains de la zone IAU3 et de les reclasser en UB1. La zone IAU3 passe de 0,85 ha à 0,74 ha. Cette modification entraîne une évolution de l'OAP qui supprime les fonds de jardins sur le schéma.
 - L'emplacement réservé n°C2 : cet emplacement réservé était destiné à l'aménagement d'une place et de stationnements entre la rue de la République et celle de La Wantzenau. Il correspondait à un besoin en stationnement auquel la commune a en partie répondu depuis par d'autres moyens. Il s'agit de le réduire de moitié (9,68 m contre 18,96 m), ce qui permettra de créer des stationnements en

nombre réduit, une liaison piétonne et cyclable en abandonnant la création de la place.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Hoerdt est membre de la communauté de communes de la Basse-Zorn. Au regard du SCOTERS c'est un bourg centre. A ce titre, elle a vocation à être un lieu privilégié de production de logements et à assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

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 (Modification n°2 du SCOTERS 22 octobre 2013).

En tant que bourg centre, Hoerdt doit participer à la production de logements aidés. Aussi, si le projet compte plus de 12 logements, au moins 20% de logements locatifs aidés devront être réalisés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune.

Le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

À 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Analyse de la demande

Les évolutions règlementaires des articles 3 IAU, 6IAU et 7IAU ainsi que la modification de l'emplacement réservé C2 participent à l'utilisation économe du foncier.

La modification de l'article 12 UA participe au développement des services du bassin de vie.

La modification des limites de zones UB et IAU3 interroge sur la possibilité du projet à répondre aux orientations du SCOTERS en matière d'habitat intermédiaire, de logements locatifs aidés, de densité et de qualité d'aménagement. L'OAP supprime les fonds de jardins sur le plan mais pas dans le texte.

*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 de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLU de Hoerdt n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **10 JUIN 2016**

La publication le **10 JUIN 2016**

Strasbourg, le **10 JUIN 2016**

Le Président
Jacques BIGOT

