

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

18-2016 **Modification n°1 du PLU de Osthouse**

La commune d'Osthouse a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°1 de son PLU.

Description de la demande

La modification n°1 du PLU d'Osthouse vise à permettre la réalisation d'une deuxième tranche de lotissement, à faire évoluer des dispositions difficiles à mettre en œuvre et à adapter le document aux évolutions législatives.

Elle s'articule autour des modifications des dispositions réglementaires en vigueur et de la prise en compte des dispositions législatives :

1. Modifications des dispositions réglementaires en vigueur
 - Reclassement d'une zone IAU en UB : l'urbanisation de la zone IAU a fait l'objet d'un permis d'aménager en 2012. Seules trois parcelles (30 ares), immédiatement constructibles restent à construire. Aussi il, s'agit de reclasser l'ensemble de la zone IAU en UB.
 - Reclassement d'une zone IIAU en IAU : il s'agit de permettre la deuxième tranche du lotissement. Le terrain compte 1,3 ha. Il est projeté dans la notice explicative de construire 20 logements.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune d'Osthouse est membre de la communauté de communes du Pays d'Erstein.

Au regard du SCOTERS, Osthouse est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille.

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 tendre à 25 logements à l'hectare (Modification n°2 du SCOTERS 22 octobre 2013) pour la commune d'Osthouse, au titre des bassins de proximité.

Analyse de la demande

L'OAP portant sur la zone IAU vise la construction de 5 maisons individuelles en bandes ou jumelées et de 9 maisons individuelles. A ce titre, elle s'inscrit dans l'orientation du SCOTERS qui vise 25 % d'habitat intermédiaire dans les zones d'urbanisation futures.

En termes de densité, l'OAP vise 14 logements sur 1,3 ha soit une densité d'environ 11 logements à l'hectare. Par ailleurs, la notice de présentation indique que la commune souhaite réaliser une vingtaine de logements, soit une densité d'environ 15 logements à l'hectare, ce qui correspond aux dispositions de l'OAP prévues en 2012 sur la zone UB.

Considérant le fait que cette opération constitue une deuxième tranche de lotissement, et que la commune ne remplit pas tous les critères liés aux bassins de proximité, la densité devrait tendre à 20 logements à l'hectare.

La commune s'est engagée dans ce sens lors de la commission compatibilité.

*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, et des engagements pris par la commune, le projet de modification n°1 du PLU d'Osthouse n'appelle pas de remarque.

Point de vigilance

Le permis d'aménager à venir devra tenir compte de ces éléments.

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

