

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 DÉCEMBRE 2013 À 14 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents :

M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

53-2013 Modification n°11 du POS d'Eschau

Description de la demande

Le Service Prospective et Planification territoriale de la CUS a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de modification n°11 du POS de Eschau soumis à enquête publique du 7 novembre au 10 décembre 2013.

La modification n°11 du POS de la commune d'Eschau vise à répondre aux besoins en logements de ses habitants, à favoriser la diversité de l'habitat et les déplacements en modes doux ainsi qu'à optimiser l'aménagement et la consommation foncière.

Afin de répondre aux objectifs de 30 % minimum de logements aidés pour chaque nouvelle opération inscrits au PLH de la Communauté urbaine de Strasbourg, la modification n°11 complète le règlement des zones UA, UB et INA. Il s'agit de produire :

- 35 % minimum de logements aidés dans les opérations de 3 logements ou plus (Art 1 UA et UB)
- 35 % minimum de logements aidés dans chaque nouvelle opération d'aménagement (Art 1 INA)

La modification n°11 porte sur un ajustement important du zonage. La commune a créé une nouvelle centralité principalement constituée d'équipements publics (centre sportif et culturel, équipements sportifs) et elle souhaite y développer de l'habitat. Il s'agit de réorganiser le zonage afin de pouvoir construire des logements. La zone INL2 de 13 ha dédiée aux loisirs fait l'objet d'un découpage et de nouveaux classements :

- 1 zone INA6 (5ha)
- 1 zone INA7 (1ha) destinée à l'accueil de logements pour personnes âgées
- 1 zone rattachée à la zone UA1 (0,7 ha) secteur occupé par une école et une halte garderie
- 1 zone rattachée à la zone UB7 (0,5 ha)

La modification n°11 porte également sur des ajustements de zonage pour en garantir la cohérence. Il s'agit de reclasser :

- un secteur de la zone UB6 qui n'est pas desservi par les réseaux et voiries en INL1
- un secteur de la zone UB2 qui constitue une excroissance en IINA3
- une petite partie de la zone IINA2 en UB1
- une petite partie de la zone IINA4 en UB9
- une petite partie de la zone UB6 en UX1

La modification n°11 porte ensuite sur des ajustements règlementaires. Il s'agit :

- d'appliquer l'ensemble des dispositions du règlement de la zone à chaque terrain ou unité issu d'une division en cas de permis valant division sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës (Art.1 UA, UB)
- autoriser les constructions à caractère précaire et révoquant dans une profondeur de 20 mètres à partir de la limite du zonage UA et UB et les établissements de service à la personne (Art.1 INA)
- supprimer la disposition interdisant les maisons en bande ou groupées supérieure à 2 (Art.2 INA)
- intégrer des dispositifs permettant une circulation sécurisée des vélos dans les voies nouvelles ou en cas de rénovation complète de voies existantes (mise à jour selon les normes de la CUS - Art.3 UA, UB, UX, INA)
- compléter les règles sur les eaux pluviales et sur les réseaux électriques, de télécommunication et de télédistribution (mise à jour selon les normes de la CUS - Art.4 UA, UB, UX, INA)
- réduire de 15 à 5 mètres la marge de recul d'implantation des constructions par rapport à la voie publique dans les zones de loisirs (Art. 6 INAL)
- augmenter de 20 à 30 mètres la profondeur du premier rang de construction sur limite séparative, d'autoriser un « schlupf », de rendre possible l'édification de constructions annexes de 20 m² maximum dans les marges d'isolement et d'autoriser l'implantation des piscines à 1,50 m de toute limite, ainsi que la réalisation d'un auvent (Art. 7 UA, UB)
- autoriser la construction en limites séparatives (Art. 7 INA)
- réduire la distance de 4 à 3 mètres entre deux bâtiments non contigus sur une même propriété et en exempter les constructions d'une superficie inférieure ou égale à 20 m² ainsi que les piscines (Art. 8 UA, UB, INA)
- moduler l'emprise au sol en fonction de la hauteur des bâtiments (Art.9 UA, UB, INA)
- simplifier la règle sur les clôtures en limites séparatives (Art.11 UA, UB, INA)
- limiter la surface des logements de fonction dans les zones d'activités et les intégrer dans le bâtiment d'activités existant, installer des ateliers municipaux dans la zone d'activités (Art. 1 UX)
- augmenter de 60 % à 70 % l'emprise au sol des constructions de toute nature dans la zone d'activités et de réduire de 30 % à 20 % l'aménagement d'espaces verts (Art.9 UX)

Pour finir la modification n°11 du POS d'Eschau porte sur la mise à jour des emplacements réservés. Il s'agit de :

- supprimer 34 ER du fait de la réalisation ou de l'abandon du projet, de l'acquisition du foncier par la CUS ou par la commune
- remplacer 7 ER par des tracés « voies à créer » afin de laisser de la souplesse à l'urbanisation future
- créer 5 ER (chemin piétons/cycles ; amorces de voie, extension de bâtiment public, réserve pour aménagement paysager)
- modifier 15 ER

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune d'Eschau est une commune proche de l'espace métropolitain. C'est un lieu privilégié de production d'habitat.

A travers cette modification, elle participe à la mise en œuvre du SCOTERS. Elle met en place un dispositif qui permet de répondre aux besoins en logements aidés notamment de ses habitants, à favoriser la diversité de l'habitat et les déplacements en modes doux ainsi qu'à optimiser l'aménagement et la consommation foncière.

Point de vigilance pour le projet à venir.

Les opérations de plus de 5 000 m² de surface plancher sont directement compatibles avec le SCoT. Pour poursuivre la logique mise en place par la commune à travers cette modification, le projet devra compter au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs ...) pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

De plus, les opérations de plus de 5 000m² de SHON 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, celles des constructions comme celles 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.

Ces éléments devront transparaître clairement dans les différentes pièces du permis

*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°11 du POS de Eschau n'appelle pas de remarque particulière.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

La publication le

Strasbourg, le

17 DEC. 2013

17 DEC. 2013

Le Président
Jacques BIGOT

