

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

58-2013 Modification n°4 du POS de Furdenheim

Description de la demande

La commune de Furdenheim a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de modification n°4 de son PLU, soumis à enquête publique du 02 janvier au 02 février 2014.

Le PLU a été approuvé le 13 décembre 2006. Il a fait l'objet depuis d'une révision simplifiée et de 3 modifications dont la dernière a été approuvée le 21 février 2013.

La modification n°4 comporte 2 points :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU située au Nord de la commune. Le rapport de présentation, les OAP et le règlement écrit et graphique sont modifiés en conséquence.
- Des ajustements réglementaires permettant d'adapter et d'améliorer le règlement écrit et graphique du PLU.

1. L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IIAU (4,5 hectares)

Une seule zone de développement à long terme est aujourd'hui inscrite au PLU. Elle se situe au Nord de la commune en continuité d'une zone AUc dédiée aux équipements sportifs et culturels communautaires. Il est prévu que cette zone AUc accueille à court terme un projet d'équipement sportif intercommunal (Salle judo-basket).

La zone IIAU couvre une superficie d'environ 9 ha. La modification prévoit l'ouverture à l'urbanisation d'environ 4,5 ha qui sont donc reclassés en zone IA Ud.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont modifiées en conséquence. Le phasage qui donnait la priorité aux zones IA U est supprimé. Une **densité moyenne de 18 logements à l'hectare** est inscrite pour l'ensemble de la zone (IIAU et IA Ud). Les arguments permettant d'aboutir à cette densité sont détaillés dans les OAP et s'appuient sur les éléments suivants :

- la densité moyenne sur le ban communal est estimée à environ 8,6 logements à l'hectare ;
- la densité moyenne des dernières opérations sur la commune se situe entre 10 et 15 logements à l'hectare ;
- l'indice de performance de l'usage du foncier constaté par le SCOTERS sur la commune s'élève à 32 logements par hectare urbanisé.

Concernant la typologie du bâti, les OAP prévoient que la zone se divise en 3 secteurs :

- Un secteur d'habitat collectif ;
- Un secteur à dominante pavillonnaire ;
- Un secteur d'habitat mixte.

Aucune indication chiffrée concernant la part de logements intermédiaires dans l'opération ne figure dans le document.

Concernant la trame viaire, un bouclage est inscrit sur l'ensemble de la zone. Des voies douces sont par ailleurs demandées pour les piétons et cyclistes.

2. Ajustements réglementaires

La modification procède à de nombreux ajustements réglementaires. Ils concernent :

- le reclassement de deux secteurs IAU qui sont aujourd'hui urbanisés. Ils sont intégrés en zone UB ;
- les secteurs IAUa et IAUb de la commune qui sont regroupés en un seul secteur IAUa ;
- le secteur IAU situé à l'Est de la commune qui est renommé en secteur IAUb ;
- le secteur AUc, au Nord de la commune, dédié aux équipements sportifs et culturels communautaires qui est reclassé en secteur IAUc ;
- de nombreux ajustements concernant le règlement écrit du PLU : reformulation de certaines règles, compléments divers apportés au règlement : Zones UA réglementation des toitures et des volets ; autorisation de l'hébergement hôtelier en zone UX ; réglementation concernant les eaux pluviales en zone Ux ; Recul de 6 mètres demandé par rapport aux berges des cours d'eau...

Analyse au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

Furdenheim est identifiée au SCOTERS comme un lieu privilégié de développement de l'habitat dans la mesure où la commune sera desservie à terme par une infrastructure de transport en commun en site propre (TSPO). Le projet doit donc se réfléchir en lien avec cette infrastructure qui demande un certain niveau d'exigence en matière de densité et de programmation.

Concernant la densité de l'opération. La modification n°2 du SCOTERS, approuvée le 22 octobre dernier, intègre des objectifs de régulation de la consommation foncière. Ce dispositif est aujourd'hui opposable aux documents d'urbanisme et aux projets urbains.

Pour garantir les objectifs fixés par le SCOTERS, la commission compatibilité s'est dotée d'outils de suivi et de gouvernance du dispositif.

L'indice de performance de l'usage du foncier en fait partie. Il s'agit d'une **densité moyenne observée** sur la commune entre 2002 et 2007, toutes opérations confondues : renouvellement urbain, remplissage du tissu urbain, extensions urbaines... Cet indicateur ne correspond donc pas à une densité à l'opération. Il donne en revanche une idée du comportement du tissu urbain de la commune et permet d'éclairer la réflexion sur la densité des nouvelles opérations. Pour Furdenheim, cet indicateur est passé de 15,9 sur la période 1976-2002 à 30,5 entre 2002 et 2007.

La commission compatibilité a également défini, pour les opérations supérieures à 1 ha, une densité minimum sous laquelle les opérations ne devraient pas descendre sauf contraintes techniques

majeures (topographie, risques...). **Pour les communes desservies par un transport en commun en site propre, cette densité est au minimum de 25 logements à l'hectare et devrait tendre vers 30 logements à l'hectare.**

Le SCOTERS demande également que les nouvelles opérations de logements comprennent au moins **25% de logements intermédiaires**. Ce chiffre devrait être garanti par les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Les communes doivent également participer à l'effort de production de logements aidés, estimé à 800 logements aidés/an sur le territoire du SCOTERS.

Concernant le phasage du développement, celui-ci pourrait être davantage garanti par le PLU dans la mesure où 14 ha sont aujourd'hui inscrits en IAU, dont 9 ha dédiés à l'habitat ou à des zones mixtes.

Enfin, il est rappelé que les grandes opérations d'aménagement (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, 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.

*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 :*

Le projet de modification n°4 du PLU de Furdenheim n'est pas compatible, en l'état, avec les orientations du SCOTERS.

Le projet doit garantir :

- ***une densité minimum de 25 logements à l'hectare et qui devrait s'approcher de 30 logements à l'hectare ;***
- ***une part de 25% de logements intermédiaires.***

Ces éléments doivent être inscrits et garantis par les différentes pièces du PLU, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU devrait par ailleurs garantir un phasage du développement urbain en reclassant certaines zones aujourd'hui urbanisables à court terme en zones IIAU ou en introduisant, un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **17 DEC. 2013**
La publication le **17 DEC. 2013**
Strasbourg, le **17 DEC. 2013**

Le Président
Jacques BIGOT