

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2015 À 10 HEURES

Mairie d'Illkirch-Graffenstaden

**Présents** : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

**Absents excusés** : M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT

### 1- 2015 Modification n° 7 PLU de Truchtersheim

#### ***Description de la demande***

La commune de Truchtersheim a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°7 de son PLU.

La modification n°7 du PLU de Truchtersheim vise à rendre possible la **construction de logements**, la **réduction d'un emplacement réservé** et des **ajustements de règlements**.

Elle porte sur 6 points :

- L'ouverture partielle de 2,35 ha d'une zone IIAU1 totalisant 4,7 ha afin de réaliser une opération d'ensemble visant 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 25 logements à l'hectare. Les 2,35 ha sont reclassés en zone IAU1a. Un plan d'aménagement d'ensemble des 4,7 ha est à venir. Des OAP viennent préciser les circulations.
- L'ouverture totale d'une zone IIAU1 de 1,10 ha afin de réaliser une opération d'ensemble visant 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 25 logements à l'hectare. Les 1,10 ha sont reclassés en zone IAU1b et viennent étendre la zone IAU1b existante. Des OAP viennent préciser les connexions de voiries.
- L'ouverture partielle de 32 ares d'une zone IIAU1 de 17,20 ha et reclassement en UBa. Il s'agit de créer 2 à 3 lots.
- Le reclassement en UBa d'une zone IAU1a entièrement urbanisée.
- La réduction d'un espace réservé pour l'agrandissement du cimetière afin de réaliser une aire de traitement phytosanitaire destinée à l'ensemble des agriculteurs de la commune. Les articles 1 et 2 du règlement de la zone UE sont modifiés afin de permettre la construction de cet équipement agricole.
- Des ajustements réglementaires en vue d'assurer l'instruction des permis de construire et d'en assurer la solidité juridique. Ils consistent principalement à alléger certains articles :
  - Art 6 UA, UB : suppression de la possibilité de reconstruction dans le gabarit préexistant après sinistre : devenu superflu depuis la loi ALUR
  - Art 7 UA, UB, IAU1 : remplacement de la notion d'annexe par la notion d'abri de jardin de moins de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et dont la pente de toiture n'excède pas 45 °
  - Art 8 : suppression de toutes les dispositions sauf celles relatives à la lutte contre les incendies
  - Art 9 UA, UB, IAU : suite à plusieurs refus de permis visant des piscines motivés par le dépassement de l'emprise au sol autorisée, il s'agit de sortir les piscines de l'emprise

au sol des constructions s'élevant à 80 % en UA, à 40 % en UB et IAU de la superficie du terrain

- Art 12 UA, UB, 1AU1 : actualisation de normes définies au regard de la surface plancher
- Art 10 1AU1 : simplification des dispositions et modification des modes de calcul des hauteurs

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune de Truchtersheim est un bourg centre du SCOTERS. Elle a vocation à ce titre à être un lieu privilégié de production de logements et à assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

A ce titre, les opérations réalisées sur la commune sont visées par les orientations du SCOTERS suivantes :

- produire 25 % d'habitat intermédiaire,
- avoir une densité de 30 logements à l'hectare,
- produire au moins 20% de logements locatifs aidés devront être réalisés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune, pour tout projet de plus de 12 logements.

### **Analyse de la demande**

- Concernant les zones IAU1a (20,35 ha) et IAU1b (1,10 ha), les OAP proposées devraient être complétées pour intégrer les dispositions du SCOTERS sur la production de logements. Le permis d'aménager à venir devra fournir ces éléments.
- Concernant l'ouverture partielle de 32 ares d'une zone IIAU1 de 17,20 ha, le reclassement en UBa interroge sur la suite de l'urbanisation de cette zone. Afin de répondre aux orientations du SCOTERS sur la production de logements, il conviendrait que la commune s'engage, à travers cette modification, à assurer la suite de l'urbanisation de cette zone par une ou des opérations d'ensemble. Le permis d'aménager à venir devra fournir ces éléments.
- Par ailleurs, les orientations du SCOTERS indiquent que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m<sup>2</sup> 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.  
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 doivent paraître 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 des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°7 du PLU de Truchtersheim appelle les remarques suivantes. Afin de garantir la mise en œuvre du SCOTERS :**

- **Les OAP visant l'ouverture partielle de 2,35 ha de la zone IIAU1 et l'ouverture totale de 1,10 ha de la zone IIAU1 doivent être complétées pour faire état des orientations du SCOTERS visant la réalisation de :**
  - **25 % d'habitat intermédiaire,**
  - **20% de logements locatifs aidés pour toute opération de plus de 12 logements dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune**
  - **une densité évitant de descendre en dessous de 30 logements à l'hectare.**
- **Le projet d'ouverture partielle de 32 ares d'une zone IIAU1 totalisant 17,20 ha devra se concevoir dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant les orientations du SCOTERS sur le volet logements (diversification, logements aidés, densité). En conséquence, une OAP devrait être rédigée sur tout ou partie de la zone IIAU**
- **Les projets à venir devront prendre en compte les orientations du SCOTERS sur la qualité architecturale, les espaces publics, les modes de déplacements, la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales**

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le 20 FEV. 2015  
La publication le 20 FEV. 2015  
Strasbourg, le 20 FEV. 2015



Le Président  
Jacques BIGOT