

# 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

### 2- 2015 Modification n°1 du PLU de Pfettisheim

#### Description de la demande

La commune de Pfettisheim a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°1 de son PLU.

La modification n°1 du PLU de Pfettisheim vise notamment à rendre possible la **construction de logements** afin d'offrir de l'habitat pour des jeunes ménages.

La modification porte sur 3 points :

#### 1 - L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone II AU1 :

Ce projet concerne 1,8 ha de la zone IIAU1 qui en totalise 6. Le projet global sera réalisé en deux temps. Cette première phase prévoit 25 % d'habitat intermédiaire et 22 logements à l'hectare (*Ce projet a été présenté lors de la commission compatibilité du 26 septembre 2014 : intégration de la zone UA proche et validation de 22 logements à l'hectare*).

La modification ne prévoit pas d'OAP pour cette zone reclassée en IAU.

#### 2- Des ajustements règlementaires portant sur :

- Pour les zones UA, UB, IIAU :
  - Art 14 : suppression du COS en conséquence de la loi ALUR
  - Art 10 : ajustement, notamment pour permettre les toitures végétalisées
  - Art 12 : simplification par la diminution du nombre de catégorie de référence et du nombre de parkings par logement et pour les activités. Intégration de dispositions visant le stationnement des vélos
  - Art 11 : suppression de la réglementation visant la pente des toitures pour les constructions destinées aux équipements collectifs
  - Art 13 : suppression des dispositions visant à planter des arbres de haute tige pour les opérations de construction et de réhabilitation afin d'alléger le règlement.
- Pour la zone UB :
  - L'art 6 : réduction du recul par rapport à l'alignement des voies en vue d'optimiser le foncier. Il autorise également l'alignement sur les voies afin de faciliter l'implantation des carports.
- Pour la zone UE :
  - L'art 13 supprime l'obligation de planter des arbres à haute tige sur le parking dédié aux équipements afin de permettre l'utilisation occasionnelle d'un terrain de hand-ball comme lieu de stationnement d'un équipement à venir.

- Pour la zone IIAU : Les conditions d'urbanisation visées dans le règlement de la zone IIAU sont supprimées.
- Pour la zone A :
  - Art 2 : permet la réalisation de logements pour les salariés et les saisonniers des exploitations
  - Art 10 : lie la hauteur maximum autorisée à celle des ouvrages spéciaux à vocation agricole (silo, séchoirs à tabac,...), soit 12 m au faîtage.

### 3- La création d'emplacements réservés :

- Agrandissement de l'ER A3 visant la réalisation d'un chemin piéton
- Mise en place de l'ER A6 visant la création d'une liaison piétonne et cycliste et dont la largeur est de 3 m
- Mise en place de l'ER A7 visant à permettre une jonction piétonne et cycliste
- Mise en place de l'ER A8 visant l'amélioration du carrefour entre la rue principale et la rue du Houblon

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

La commune de Pfettisheim est membre de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland. C'est une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

A ce titre, elle doit :

- produire du logement à la hauteur des besoins de ses habitants,
- privilégier le renouvellement urbain,
- limiter l'extension des surfaces à urbaniser au regard de la taille de la commune,
- viser au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs) dans chaque opération,
- Participer à la production de logements aidés par une offre adaptée aux besoins des habitants.

### **Analyse de la demande**

- Des OAP sur la zone IAU, s'imposant aux porteurs de projet, garantiraient la réalisation du projet de la commune et permettrait de répondre aux orientations du SCOTERS.
- De la même manière, le plan d'aménagement d'ensemble évoqué dans la notice de présentation, mais non présenté, devrait être intégré dans cette modification.
- Par ailleurs, la zone UA qui jouxte la zone IAU, comprend encore des capacités de constructions. Il conviendrait d'intégrer cet élément dans la réflexion sur le projet d'ensemble de la zone IAU afin de répondre à l'objectif d'optimisation du foncier.
- Le permis d'aménager à venir devra fournir ces éléments pour garantir 25 % d'habitat intermédiaire et une densité minimum de 22 logements à l'hectare.

**Le maire s'y est engagé en 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 des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU de Pfettisheim appelle la remarque suivante, afin de ne pas compromettre la mise en oeuvre du SCOTERS :**

- **des OAP visant la zone IAU1 devraient être rédigées dans le cadre de cette modification. Elles permettraient d'assurer l'inscription de l'urbanisation future de cette zone dans les orientations du SCOTERS visant la réalisation d'une proportion minimum de 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 22 logements à l'ha.**
- **Le permis d'aménager du projet devra reprendre ces éléments et intégrer dans la réflexion la zone UA située à proximité.**

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