



Brumath
13 novembre 2015

COMMISSION COMPATIBILITE

WWW.SCOTERS.ORG
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



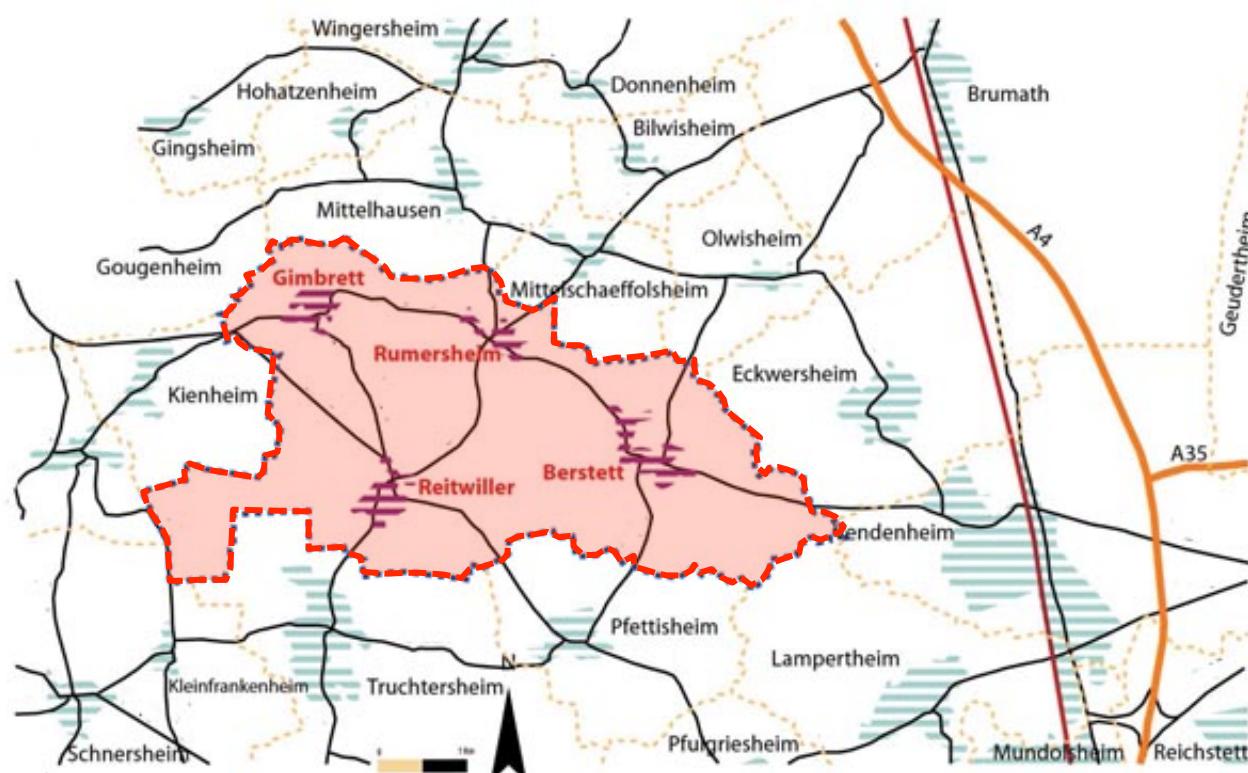
PLU ARRÊTÉ BERSTETT

WWW.SCOTERS.ORG

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



| PLU BERSTETT



LE PROJET

- horizon 2035
- - 30 % de consommation foncière
- **Scénario démographique :**
 - ✓ croissance annuelle de population de 0,9 %
 - ✓ 547 habitants supplémentaires
- **Scénario de développement : 1/3 en renouvellement urbain et 2/3 en extension**
 - ✓ 271 logements supplémentaires dont 38 pour maintenir le niveau démographique actuel
 - ✓ 14 logements construits par an déclinés :
 - 15 % en logement collectif
 - 25 % en habitat intermédiaire
 - 60 % en logement individuel
 - ✓ 4,42 ha en IAUh et 3,64 ha en IIAU
 - ✓ 1,57 ha directement urbanisables en potentiel de renouvellement urbain pour 68 logements

- **Déplacements / transports**
 - ✓ augmenter l'offre de transports en commun
 - ✓ compléter le réseau de pistes cyclables
 - ✓ sécuriser les traversées des villages
 - ✓ relier les nouveaux quartiers entre eux et aux noyaux anciens
- **Développement économique**
 - ✓ développer la mixité des fonctions urbaines
 - ✓ assurer la pérennité de l'activité agricole
- **Équipements**
 - ✓ implanter des équipements destinés à l'ensemble de la population des 4 entités villageoises plutôt sur Berstett
 - ✓ maintenir des équipements de proximité dans les 4 entités
- **Environnement**
 - ✓ préserver les espaces naturels, les milieux riches en biodiversité
 - ✓ préserver le potentiel agricole
 - ✓ encourager la création de ripisylves
 - ✓ permettre la restauration des corridors écologiques



| PLU BERSTETT

Berstett

- IAU : 1,51 ha
- II AU : 3,64 ha

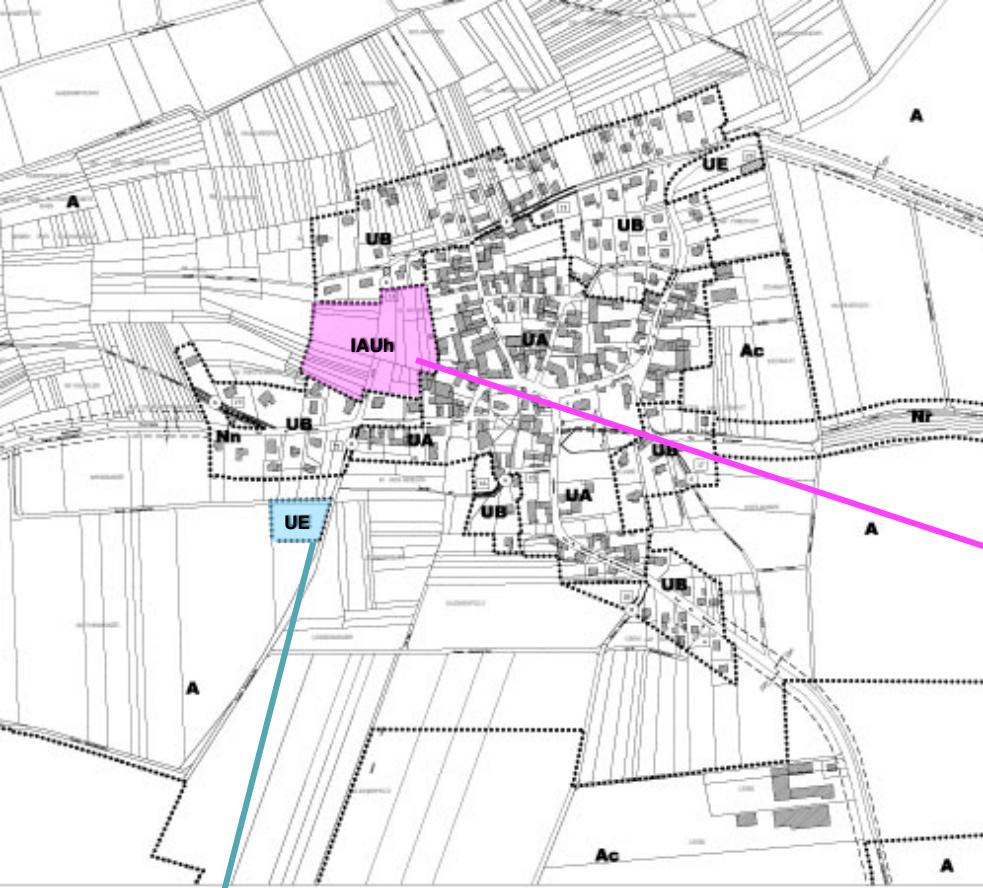


- 25 % de logements intermédiaires
- 23 logements à l'hectare
- qualité énergétique des constructions
- limitation des surfaces imperméabilisées

OAP

- Assurer la qualité urbaine et paysagère
- Intégration harmonieuse dans le tissu ancien
- Assurer l'accès à la ZA





- Zone UE déconnectée du tissu urbain

Est-ce un choix et quelle en est la motivation ou est-ce un décalage de la limite sud de la zone UB ?

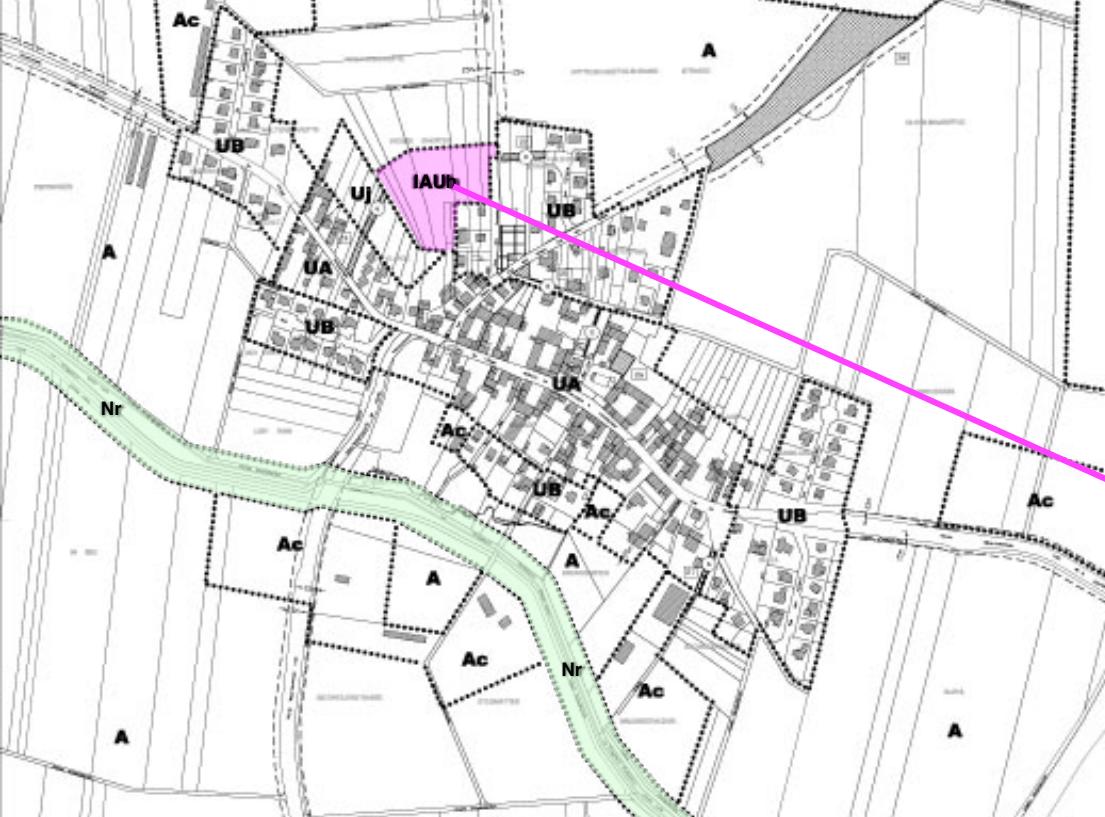
| PLU BERSTETT

Gimbrett

- IAU : 1,85 ha



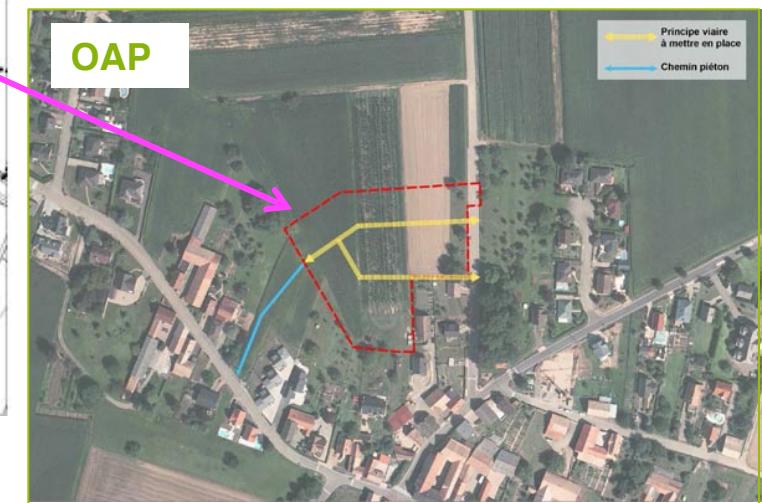
- urbanisation en 2 temps
- 25 % de logements intermédiaires
- 23 logements à l'hectare
- qualité énergétique des constructions
- limitation des surfaces imperméabilisées



| PLU BERSTETT

Rumersheim

- IAU : 1,06 ha



- 25 % de logements intermédiaires
- 23 logements à l'hectare
- qualité énergétique des constructions
- limitation des surfaces imperméabilisées

CONCLUSION

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de PLU arrêté de Berstett appelle les remarques suivantes :

- **clarifier les objectifs de développement démographique**
- **clarifier les objectifs de production de logements**
- **clarifier la localisation de la zone UE**

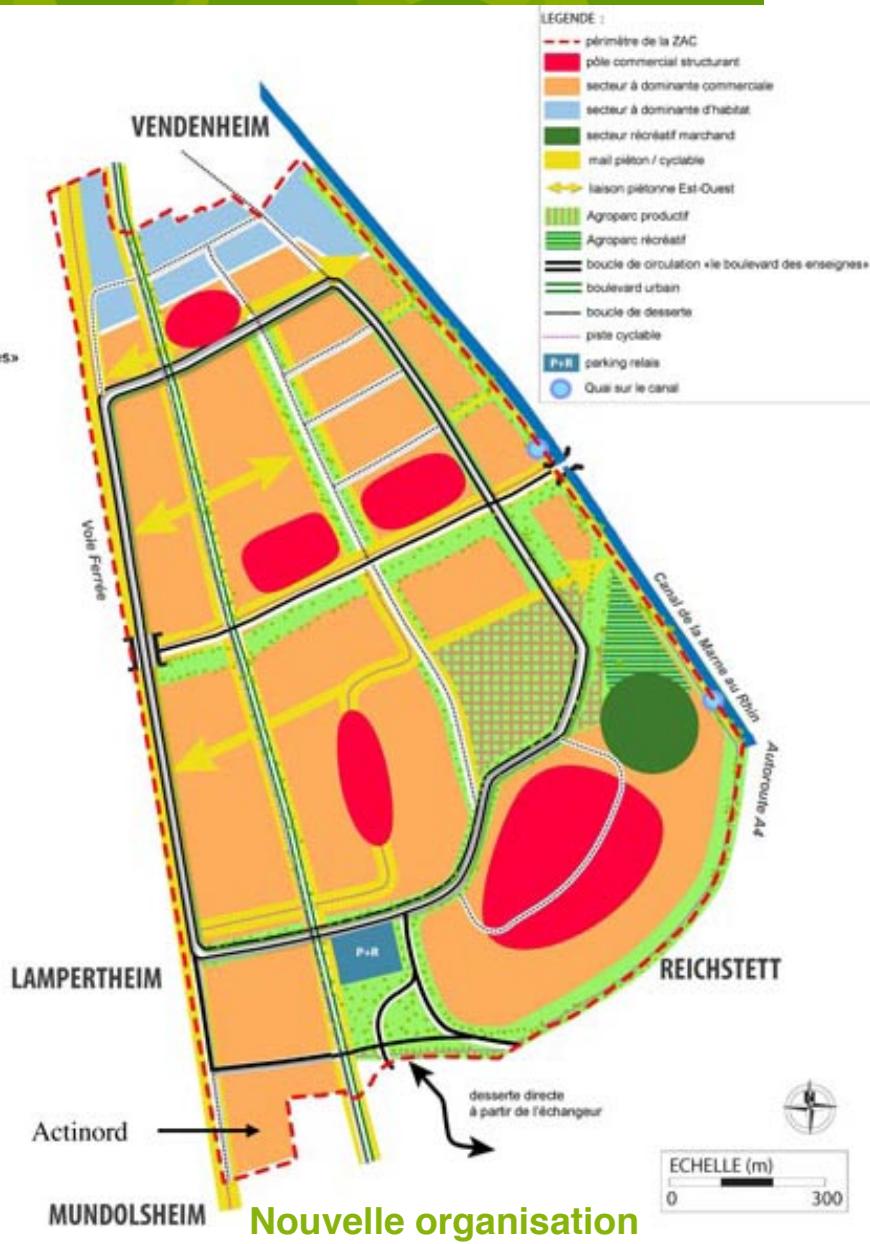
MODIFICATION N°3 PLU DE VENDENHEIM

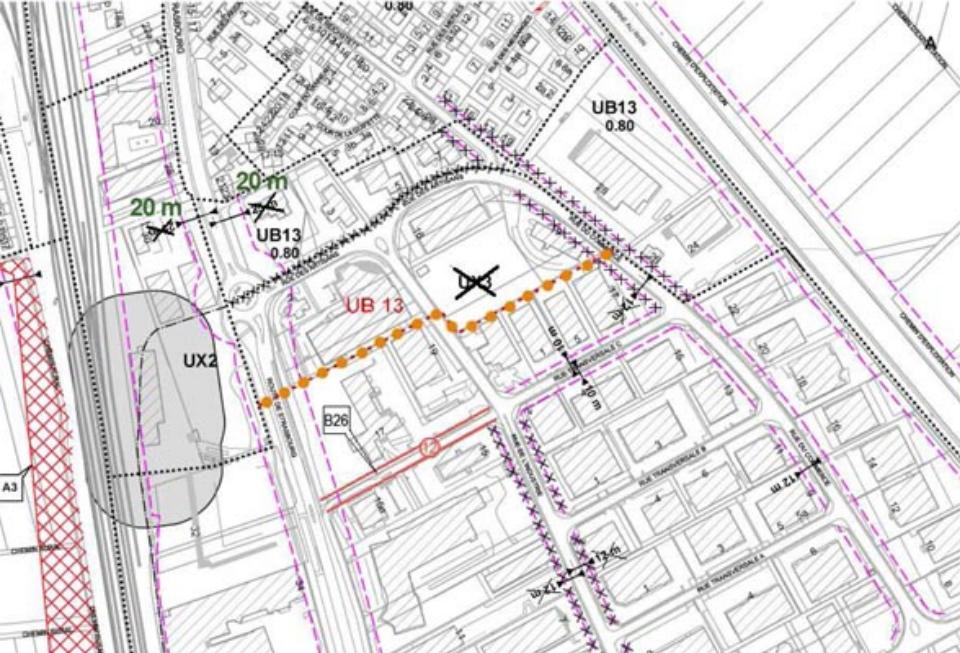
WWW.SCOTERS.ORG

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



| PROJET ZCN





MODIFICATION N°3 PLU VENDENHEIM

- **Zonage :**

- ✓ extension de la zone UB13 (2,9 ha) et réduction de la zone UX3 pour élargir le secteur dédié à l'habitat
- ✓ suppression de la marge de recul en zone UB13 pour permettre des implantations à l'alignement dans le cadre de l'opération de requalification et en zone UX3 afin d'optimiser le foncier
- ✓ réduction du recul de 25 à 20 mètres inscrit sur la RD263 pour permettre une implantation plus urbaine
- ✓ création d'un emplacement réservé (ER B26) au niveau de la rue Transversale pour élargir cette voie et la reconfigurer en boulevard des enseignes

- **Evolutions règlementaires :**

- ✓ UB : autorisation de construction sur l'alignement (art.6) et sur limite séparative
- ✓ UX : autorisation de construction sur l'alignement (art.6) ; augmentation de la hauteur (art 10)
- ✓ imposer des principes qualitatifs ; uniformiser les règles de stationnement
- ✓ IAUX : autoriser les constructions liées aux activités agricoles (art 2); homogénéiser le règlement avec celui de la zone UX3 (article 6, 11 et 12)

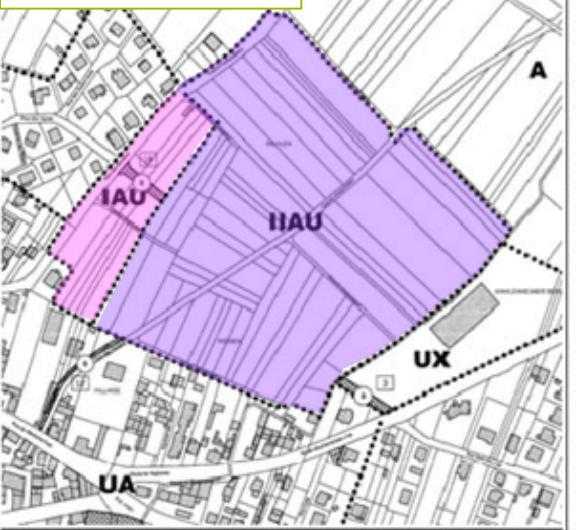
MODIFICATION N°1 PLU DE MOMMENHEIM

WWW.SCOTERS.ORG

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



Document initial



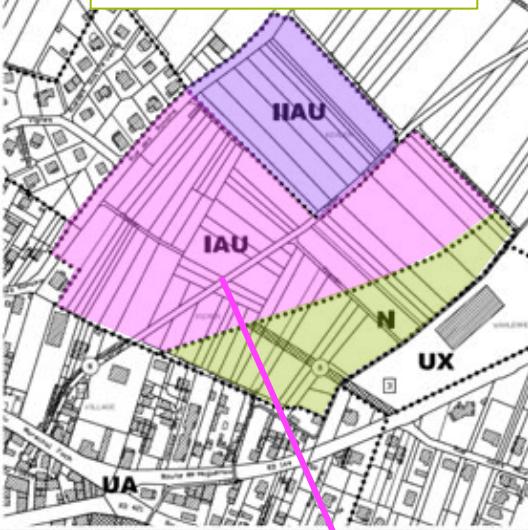
Superficie des zones avant modification :

IAU : 1,23 ha
IIAU : 7,54 ha
UA : 30,70 ha

Emplacements réservés :

n°18 : 398m²
n°3 : 439m²

Document Modifié



Superficie des zones après modification :

IAU : 5,06 ha
IIAU : 1,82 ha
N : 1,89 ha
UA : 31 ha

Emplacements réservés :

Suppression de l'emplacement réservé n°18
Agrandissement de l'emplacement réservé n°3 : 1048m²

MODIFICATION N°1 PLU MOMMENHEIM

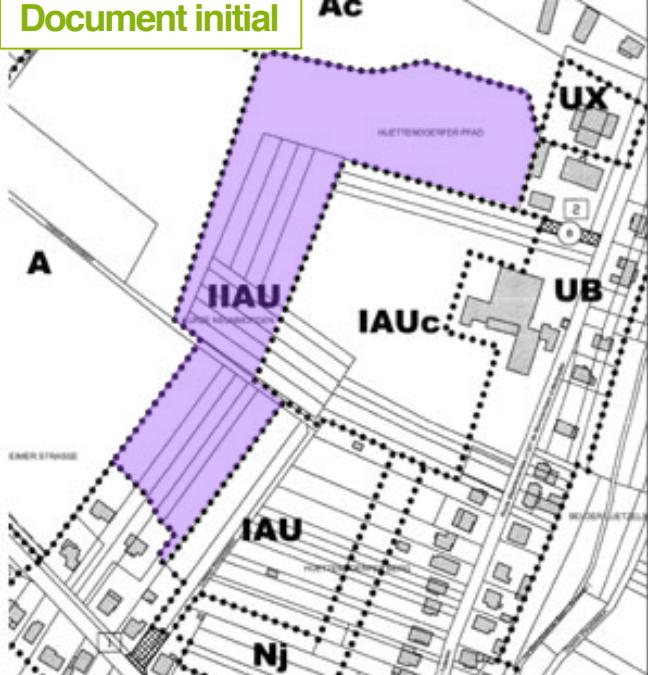
Réaliser des lotissements

- Zone IIUAU «Riemen» et «Kehlen»

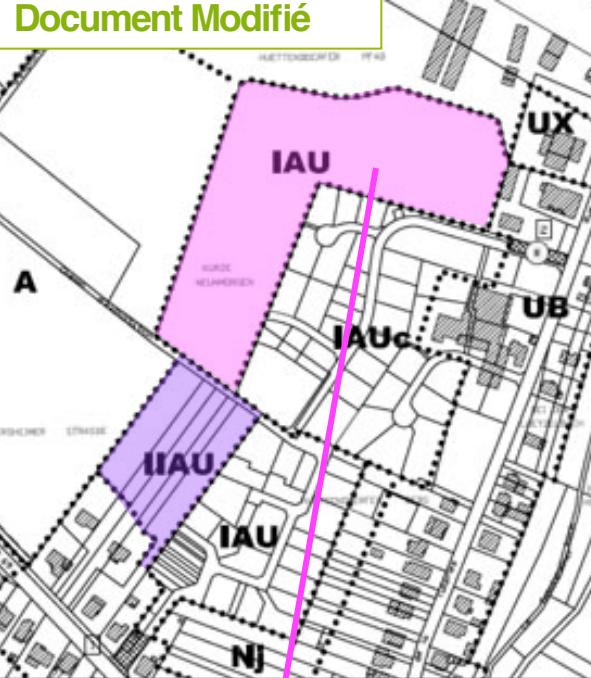
- préserver les richesses paysagères
- faciliter le déplacement des piétons et répondre aux nécessités fonctionnelles de la circulation automobile
- intégrer la zone N inondable
- répondre aux objectifs du SCOTERS en matière de diversité de l'habitat et de densité



Document initial



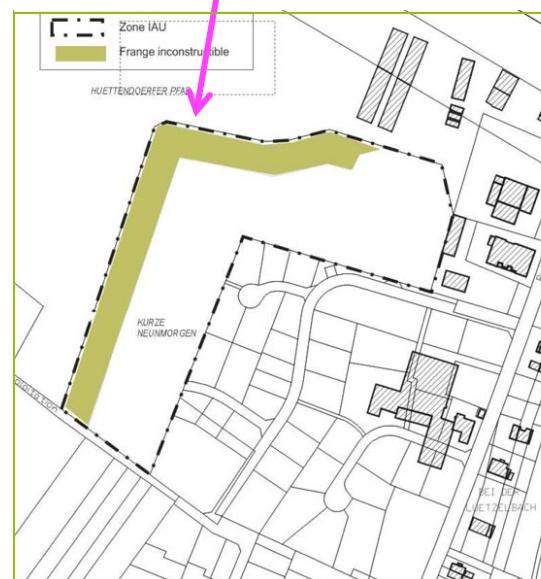
Superficie de la zone IIAU : 3,08 ha



Superficie des zones
IAU : 2,33 ha
IIAU : 0,75 ha

MODIFICATION N°1 PLU MOMMENHEIM

- Zone IIAU « Kurze Neunomorgen »



OAP

- renforcer l'intégration paysagère
- sécuriser l'urbanisation
- répondre aux objectifs du SCOTERS en matière de diversité de l'habitat et de densité.

- **Evolutions réglementaires IAU :**

- ✓ art. 2 : préciser les dispositions pour la construction des annexes, selon leur typologie, autoriser les équipements publics
- ✓ art. 3 : préciser les dispositions pour les aménagements des voies en impasse en obligeant la réalisation d'une aire de retournement ou non selon le cas
- ✓ art. 6 : préciser l'application de la règle dans le cas où les constructions sont situées à l'angle de deux voies
- ✓ art. 7 : préciser l'application de la règle relative à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ✓ art. 9 : passer l'emprise au sol de 40% à 50%
- ✓ art. 10 : adopter la hauteur moyenne du terrain d'assiette de la construction comme référence du calcul de la hauteur des constructions
- ✓ art. 11 : indiquer une hauteur maximale, supprimer la disposition concernant la couleur des façades, préciser que la disposition des remblais ne s'applique pas aux équipements publics
- ✓ art. 12 distinguer la règle du stationnement des véhicules en fonction du type d'occupation du sol

Optimiser le foncier

- autoriser les constructions à toit plat en 2ème ligne en UA pour faciliter l'urbanisation (art. 11 UA)
- un seul logement par exploitation agricole en zone Ac constructible afin d'éviter les conflits d'usage en cas de changement de propriétaire et de limiter le mitage agricole (art. 2 A)

Préserver le caractère patrimonial du village

- intégrer au rapport de présentation la liste des bâtiments remarquables de la commune

Inscrire la commune dans la transition énergétique

- faciliter la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable en supprimant la limitation à 70 m² de superficie des panneaux solaires par logement (Art 11 UA et UB)

Divers

CONCLUSION

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°1 du PLU de Mommenheim appelle la remarque suivante :

- **intégrer, dans les OAP des zones IAU les déplacements doux en direction du centre du village, notamment de la gare, et de la PDA**

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 PLU D'UTTENHEIM

WWW.SCOTERS.ORG
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



- **Optimisation du foncier :**
 - ✓ adapter le nombre d'accès autorisés pour des unités foncières desservies par deux rues (art 3 Ua)
 - ✓ Faciliter l'évolution éventuelles des exploitations situées dans le tissu urbain en évitant des sorties d'exploitation et le mitage des terres agricoles (art 13 Ua)
- **Préserver le caractère patrimonial de la commune**
 - ✓ cadrer plus rigoureusement les implantations pour assurer une volumétrie s'intégrant dans la continuité du bâti existant (art 6 Ua)
 - ✓ préciser les dispositions règlementaires afin d'assurer une insertion cohérente des nouvelles constructions dans le cadre historique du village et la continuité de la typologie urbaine en premier rang (art 7 Ua)
 - ✓ valoriser les toitures principales traditionnelles qui structurent l'image des villages alsaciens (art 11 Ub)
- **Divers**
 - ✓ Autoriser le phasage de l'urbanisation de la zone IAU (article 2 IAU)

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 PLU D'ERSTEIN

WWW.SCOTERS.ORG

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



- permettre de réaliser, sur les voies et emprises publiques, des stationnements destinés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (Art. 12 UA et UB) :
 - => ajouter la mention « *A l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* »
- faire évoluer la règle en zone UB concernant l'implantation de piscines par rapport à la limite séparative
 - => harmoniser à 50 cm le recul minimum
- harmoniser le règlement de la zone 1AUz (articles 6 et 13) avec le règlement graphique et les OAP de la ZAC Europe classée en 1AUz :
 - => reporter au règlement graphique des secteurs de plantation et supprimer une voie de liaison vers l'avenue de la gare qui n'est pas reprise dans les OAP ;
 - => remplacer dans le règlement la mention « *plantations* » par la mention « *vergers* » présente dans les OAP (article 13).



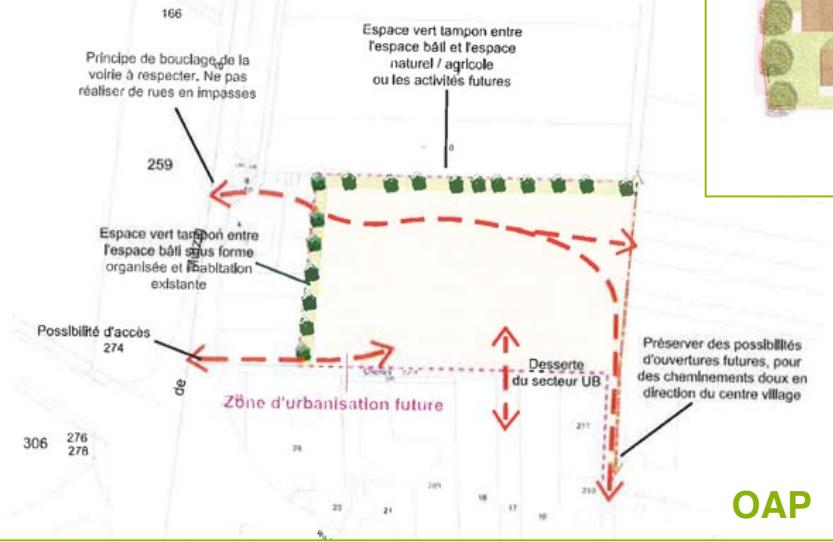
PA LES CHAMPS DORÉS WIWERSHEIM

WWW.SCOTERS.ORG
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG





PA WIWERSHEIM



Réalisation d'un lotissement

- 18 lots maximum
- terrain d'assiette : 12 045 m²
- surface plancher : 7 000 m² répartis en :
 - ✓ habitat collectif
 - ✓ habitat intermédiaire
 - ✓ habitat individuel
- 17 stationnements seront créés

CONCLUSION

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager « Les champs dorés » à Wiwersheim appelle les remarques suivantes :

- **Préciser le nombre de logements prévus et leur répartition**
- **Intégrer les déplacements à vélo dans le réseau viaire**