

Brumath
13 novembre 2015

COMMISSION COMPATIBILITE

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

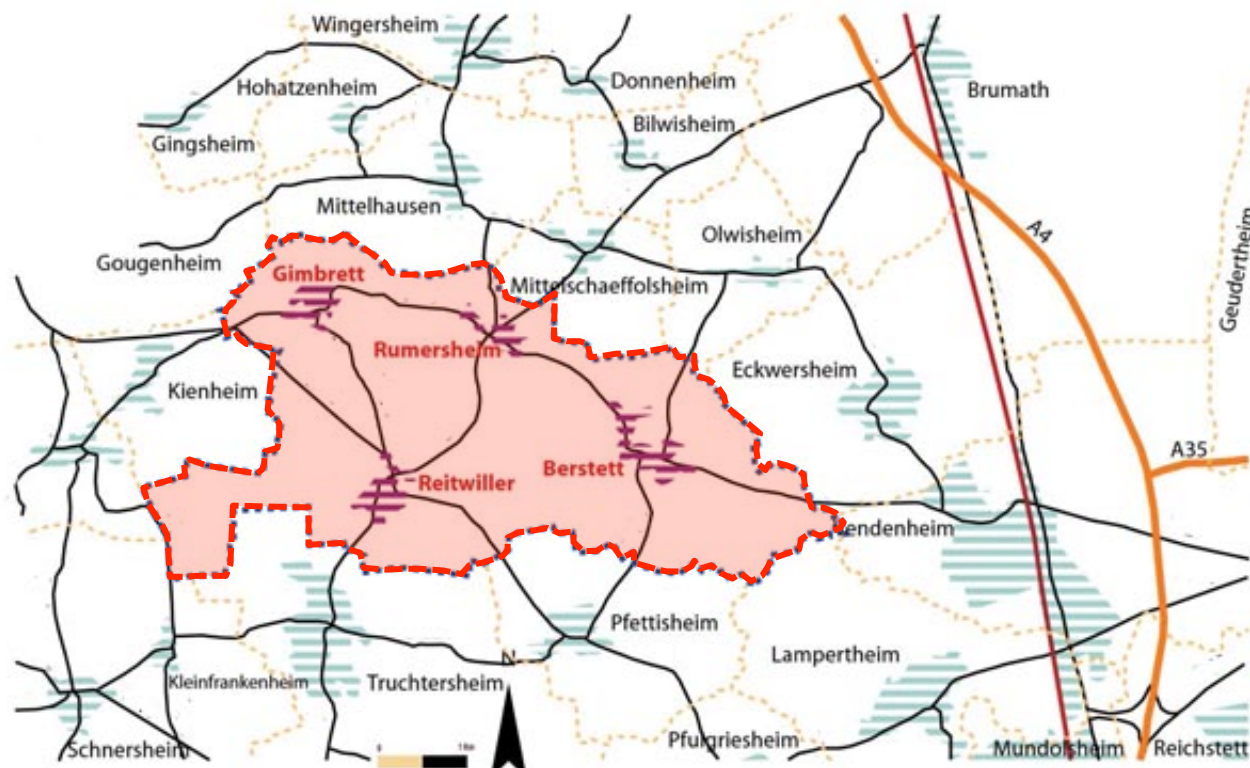
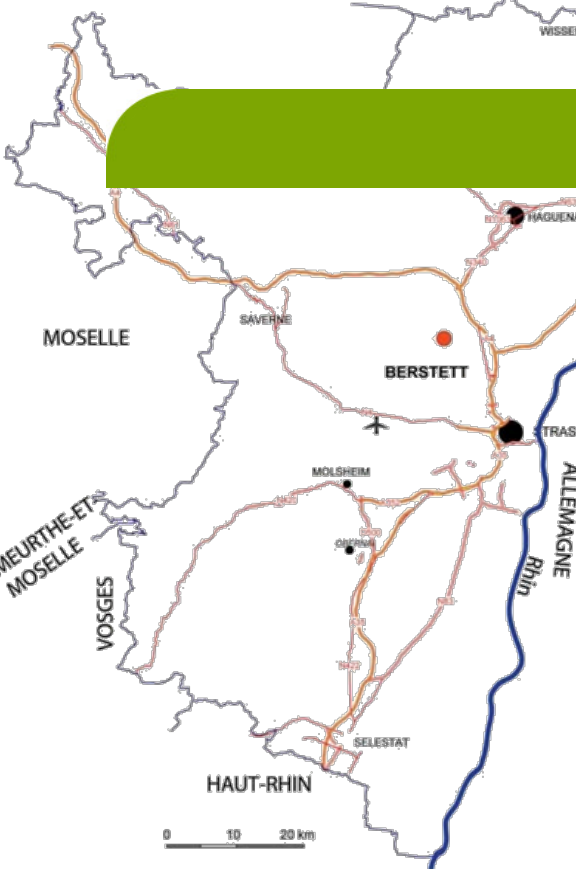




PLU ARRÊTÉ BERSTETT

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





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 Bertstett
 - ✓ 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

Berstett

- IAU : 1,51 ha
- IIAU : 3,64 ha



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

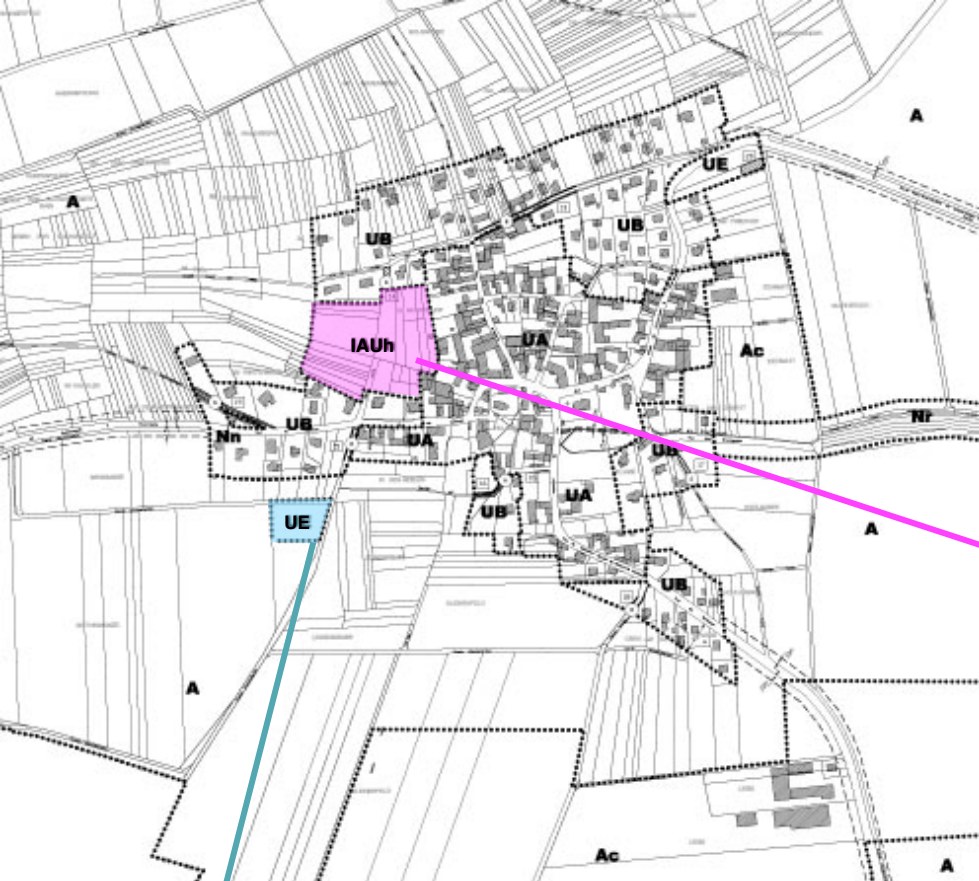


OAP

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

Gimbrett

- IAU : 1,85 ha



- 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 ?



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

Rumersheim

- IAU : 1,06 ha

OAP

Principe viarie
à mettre en place
Chemin piéton

- 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 :

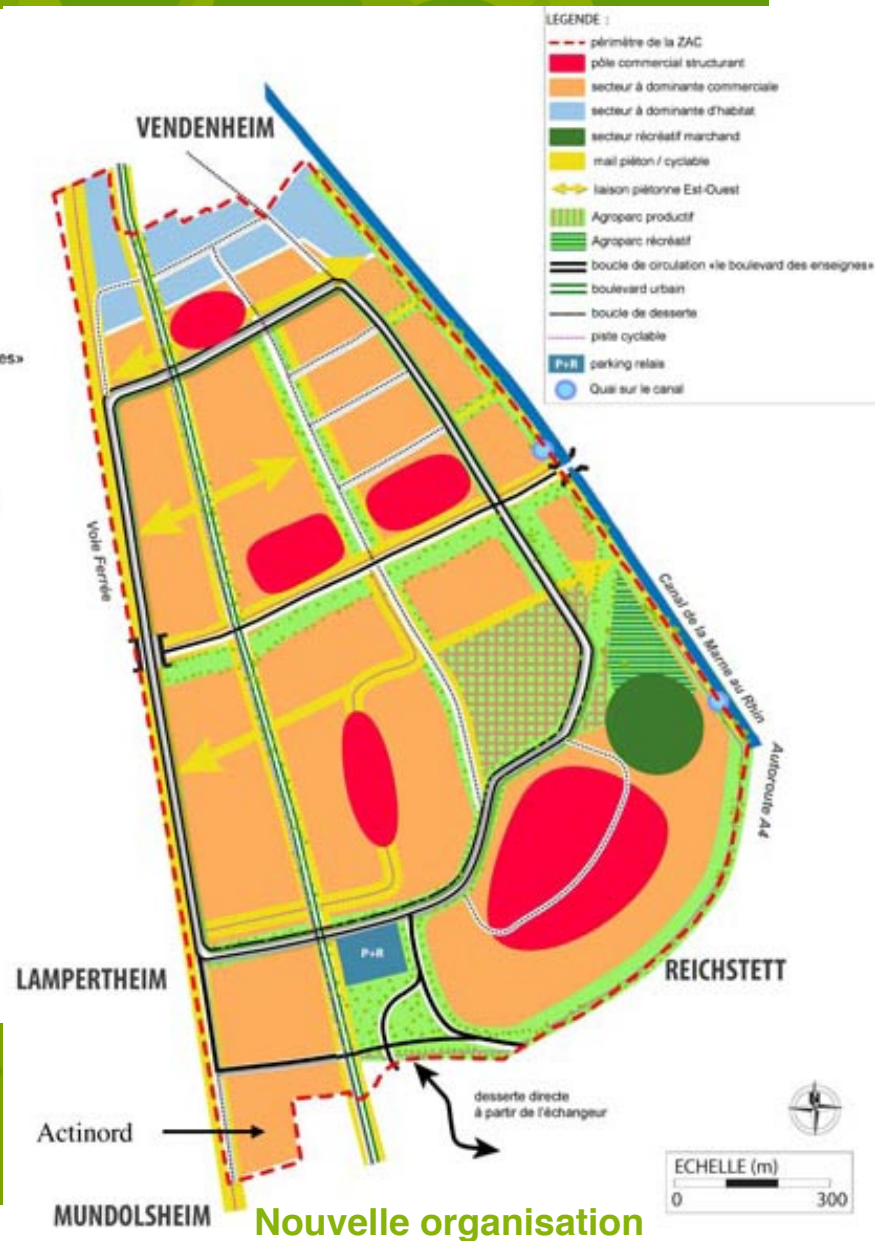
- **clarifier les objectifs de développement démographique**
- **clarifier les objectifs de production de logements**
- **clarifier la localisation de la zone UE**

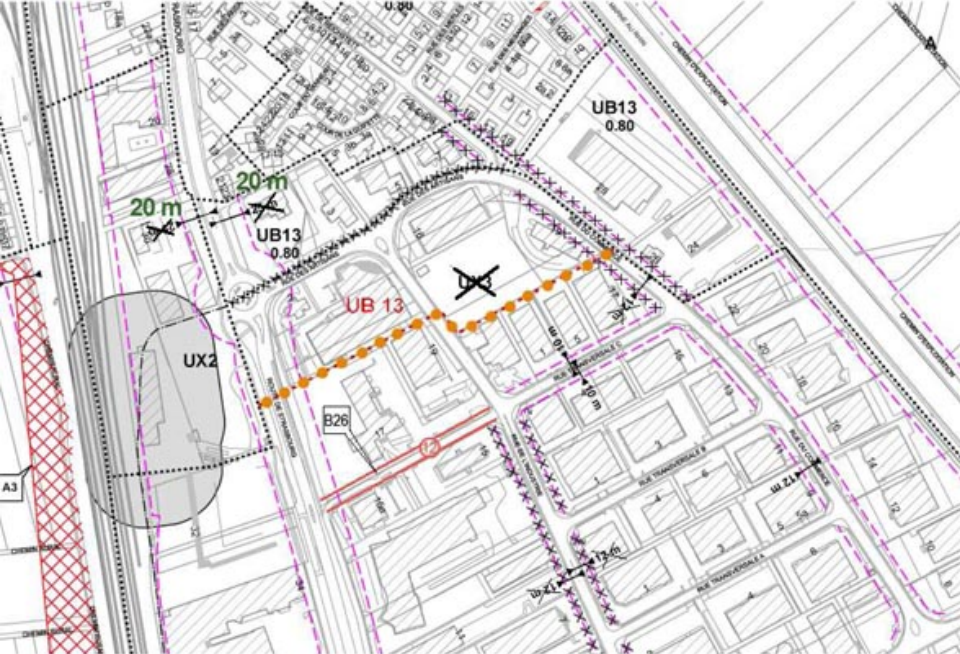


MODIFICATION N°3 PLU DE VENDENHEIM

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







- **Evolutions réglementaires :**

- ✓ 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)

- **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

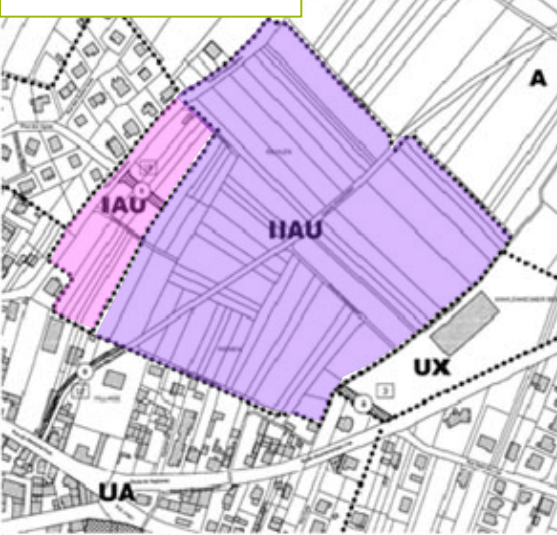


MODIFICATION N°1 PLU DE MOMMENHEIM

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



Document initial



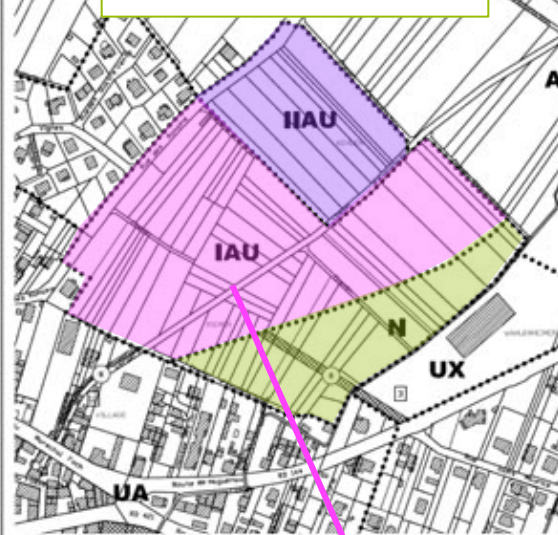
Superficie des zones avant modification :

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

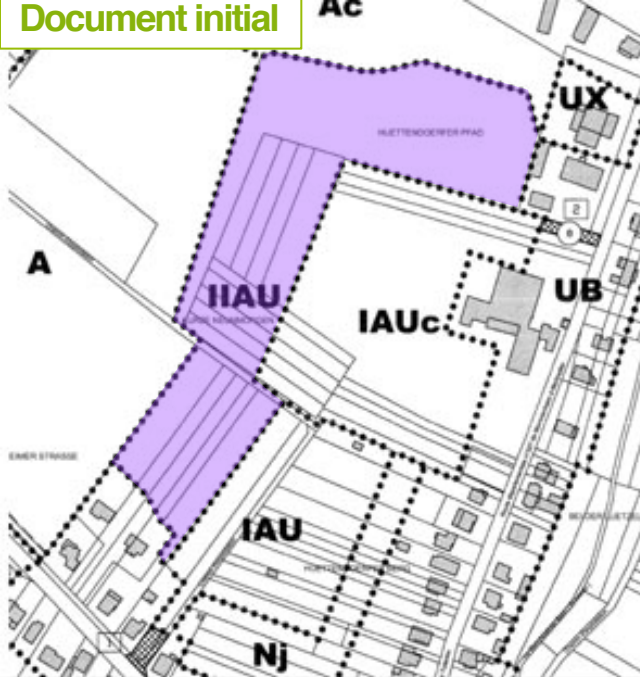
- Zone IIAU «Riemen» et «Kehlen»

- 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

OAP

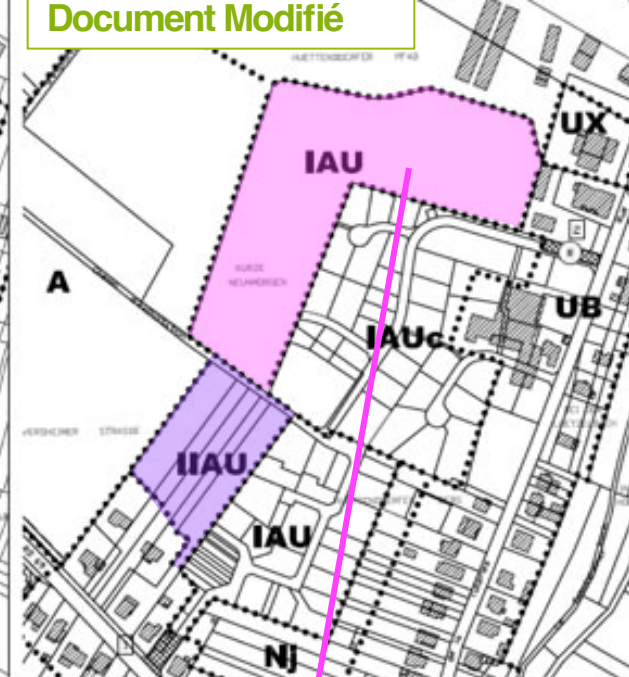


Document initial



Superficie de la zone IIAU : 3,08 ha

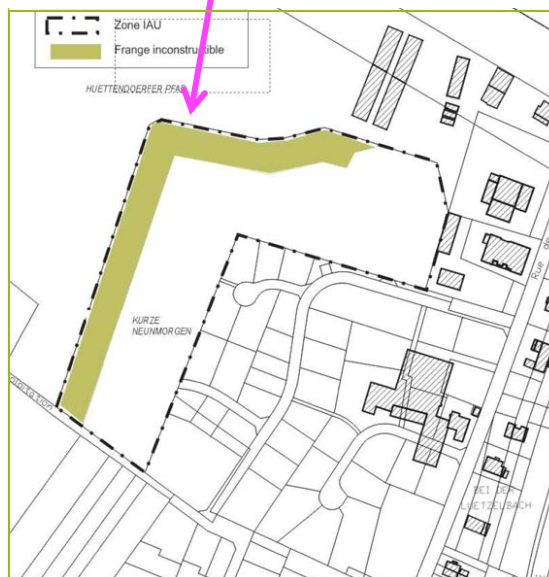
Document Modifié



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

MODIFICATION N°1
PLU MOMMENHEIM

• Zone IIAU « Kurze Neunmorgen »



OAP

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

- **Evolutions règlementaires 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).



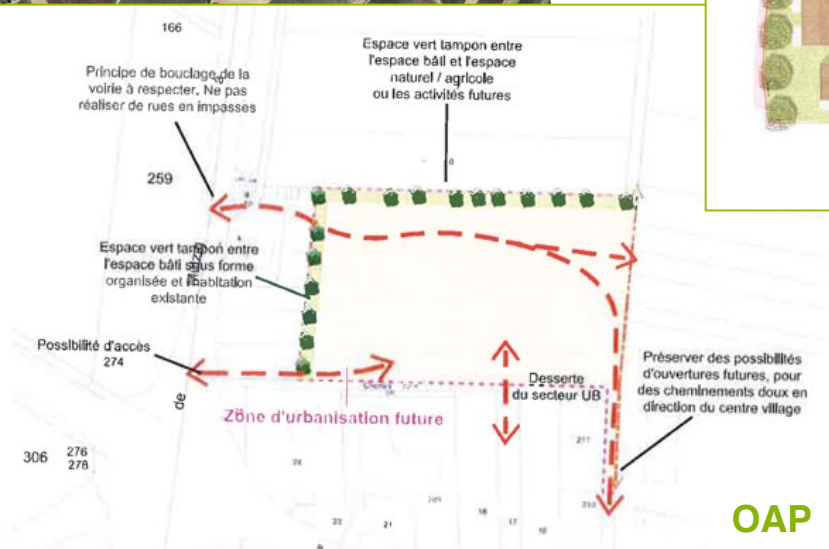
PA LES CHAMPS DORÉS WIWERSHEIM

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