



Brumath
21 janvier 2016

COMMISSION COMPATIBILITE

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





PLU INTERCOMMUNAL ARRÊTÉ EUROMÉTROPOLE DE STRASBOURG

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



HABITAT

- **Objectifs de production de logements :**
 - ✓ PLU : de l'ordre de 3 000 logements / an
 - ✓ SCOTERS sur l'EMS : 2 700 logements / an dont :
 - 1 800 logements par an sur le territoire de l'Eurométropole
 - 900 logements par an pour la ville de Strasbourg
- **Objectif de diversification des formes d'habitats**
 - ✓ PLU : affiché comme objectif dans le PADD et les OAP mais pas de ratio
 - ✓ SCOTERS : orientation du DOG de 25% d'intermédiaire
=> A préciser
- **Objectifs de densité**
 - ✓ PLU : pas de densité dans l'OAP habitat et très peu dans les OAP communales
 - ✓ SCOTERS : objectifs de densité fixés, à l'opération, par niveau d'armature urbaine
=> A préciser
- **OAP communales de Blaesheim**
 - ✓ PLU : 20 logements à l'hectare sur l'OAP « Bas coteaux »
 - ✓ SCOTERS : 30 à 35 logements à l'ha car commune proche de l'espace métropolitain
=> Revoir la densité

OAP COMMUNALES

- Niveau d'information inégal

=> **Préciser :**

- ✓ Les objectifs de densité
- ✓ La proportion de logements intermédiaires
- ✓ Le nombre de logements visé dans les OAP
- ✓ Les surfaces concernées par les OAP

Soit :

- ***en préambule des OAP communales***

OU

- ***dans l'OAP habitat en reprenant les orientations du SCOTERS***

OU

- ***en précisant « en compatibilité avec les orientations du SCOTERS ».***

FONCIER

- Les objectifs fonciers du PLU semblent compatibles avec les objectifs du SCOTERS
- Une interrogation :
 - P 61 du PADD du PLU arrêté : « *une enveloppe foncière d'environ 840 ha est dédiée au développement de nouvelles zones d'activités.* »
 - P62 du PADD avant arrêt : « *une enveloppe foncière d'environ 750 ha est dédiée au développement de nouvelles zones d'activités. Plus de la moitié de ce potentiel foncier est située dans l'enveloppe urbaine.* ».

=> L'importance de l'écart entre les deux versions pourrait faire l'objet d'une d'explication

- L'habitat, les équipements et les services sont regroupés dans les objectifs fonciers en extension alors qu'ils sont dissociés dans les objectifs fixés pour l'enveloppe urbaine.

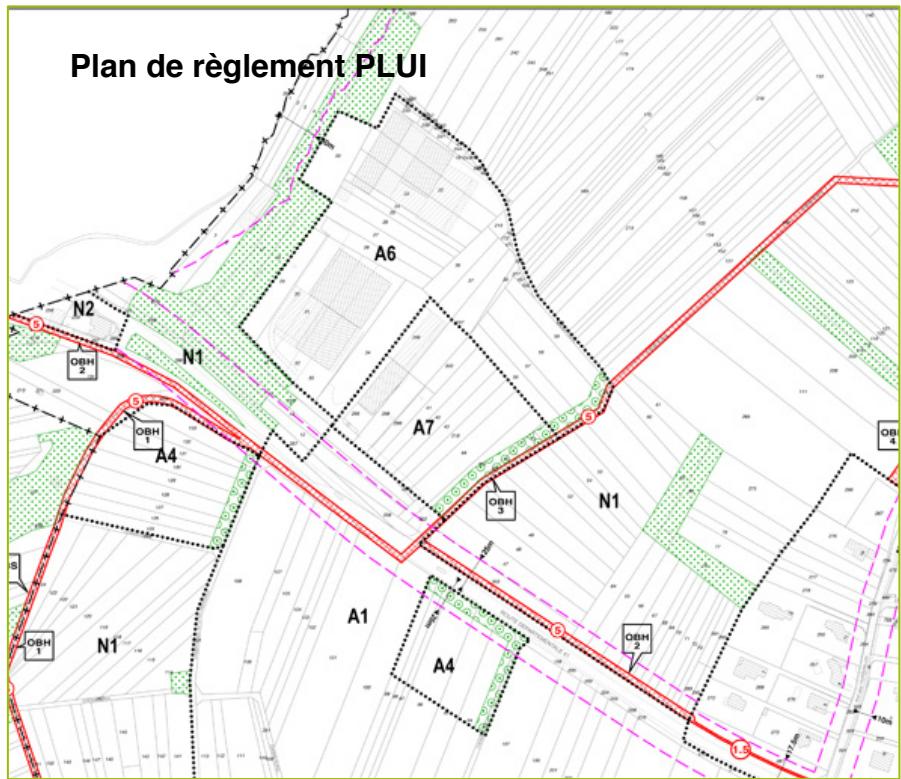
=> Pourquoi cette divergence ?

OAP « CRITÈRES DE LOCALISATION PRÉFÉRENTIELLES DU COMMERCE »

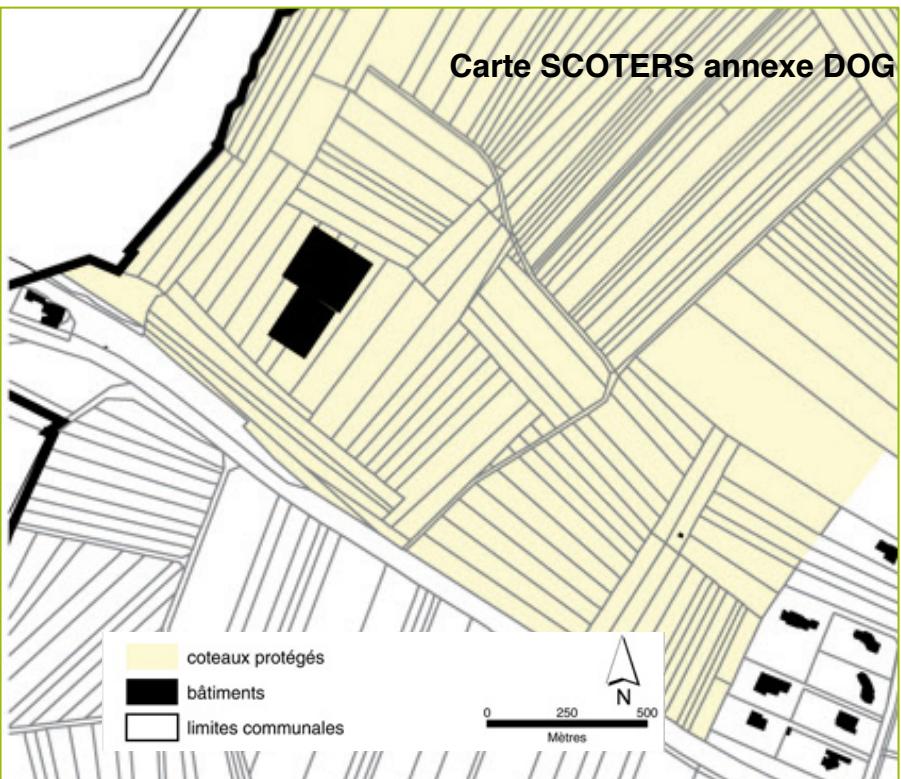
- Reprise dans la majeure partie des orientations du SCOTERS issues de la modification n° 3 du SCOTERS sur l'évolution du volet commercial.
- L'OAP métropolitaine « Baggersee »
 - ✓ PLU : « sont autorisés les commerces inférieurs à 300 m² de surface de vente n'excédant pas 10 % des ensembles commerciaux existants à la date d'approbation du PLU ».
 - ✓ SCOTERS : « une extension très limitée des galeries marchandes (unités commerciales de moins de 300 m²) d'environ 10% de la surface de vente de chaque ensemble commercial existant.

=> *Reprendre l'orientation du SCOTERS*

Plan de règlement PLUi



Carte SCOTERS annexe DOG

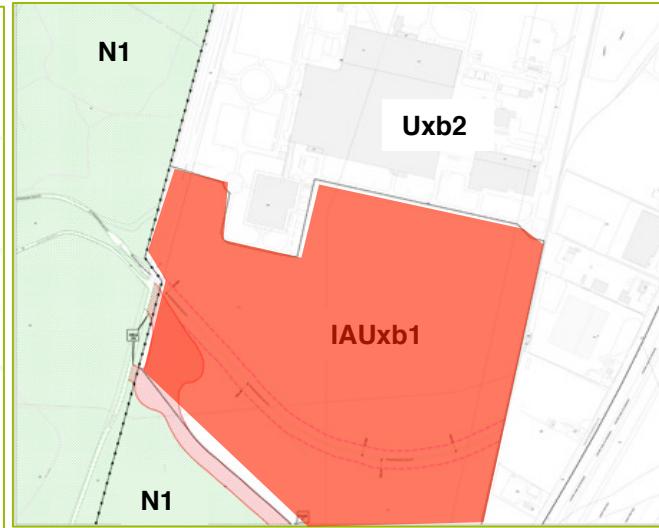
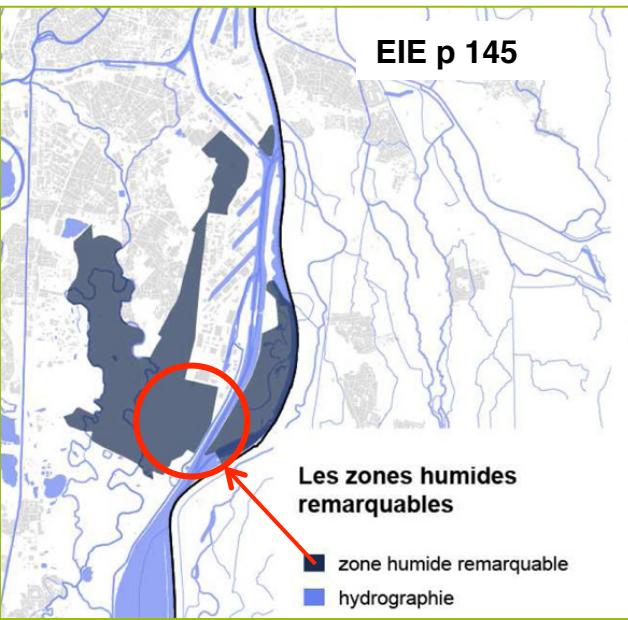
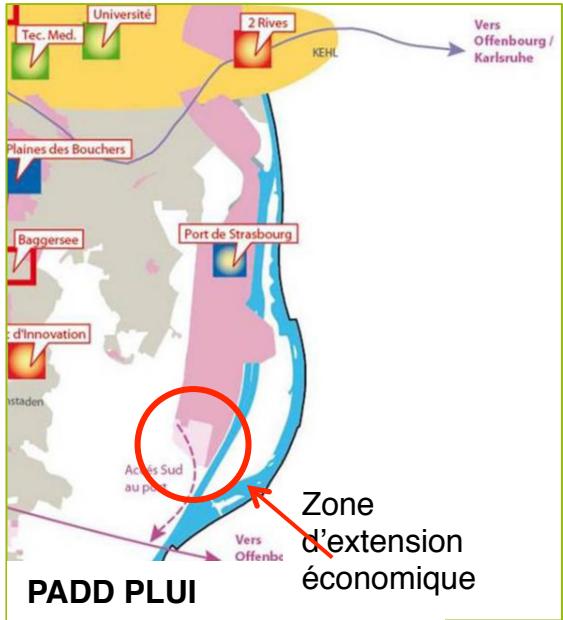


COTEAUX D'HAUSBERGEN

- A6 : constructions à usage d'habitation, sous condition
- A7 : constructions et installations à vocation commerciale à condition d'être liée aux activités commerciales et agricoles existantes ainsi que les constructions et installations à condition de correspondre à une vocation de restaurant.
- N1 : installations légères d'une superficie maximale de 20 m² sous réserve d'être compatibles avec la vocation naturelle de la zone et de ne pas entraver son bon fonctionnement écologique et hydraulique.

=> *Les OUS envisagées sont incompatibles avec les orientations du SCOTERS sur ce secteur (DOG p. 15) :*

- ✓ « espaces et sites naturels à préserver et à protéger
- ✓ « paysage remarquable à protéger



PARTIE SUD DU PORT AUTONOME DE STRASBOURG

- zone humide remarquable
- zonage en IAUxb1
- Le classement en secteur constructible pour de l'activité est justifié dans le PLU
- Des mesures d'évitement, de réduction et de compensation sont prévues au PLU

voie EDF au nord du port autonome de Strasbourg

- PLU (P 41 PADD) : « par la création d'un accès nord au Port, inscrit au SCOTERS, via l'aménagement de la voie EDF située en bordure du Rhin... Cet aménagement devra tenir compte des sensibilités environnementales liées aux milieux naturels proches. »
- SCOTERS (DOG p 51) : « L'aménagement de la voie EDF située en bordure du Rhin au nord du port permettra d'assurer la desserte du port aux pétroles, voire du port de Strasbourg, en évitant les secteurs urbanisés de l'agglomération strasbourgeoise »

=> *Ecriture ambiguë dans le PADD « création »*

MODIFICATION N°1 PLU D'ERSTEIN

WWW.SCOTERS.ORG

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



- **Règlement de la zone UX :**

- ✓ Clarifier les conditions d'implantation de services : secteurs UX route de Kraft et UXa à l'ouest de la RD 1083
- ✓ Prévoir de réaliser des stationnements supplémentaires, en dehors des emprises publiques, pour les constructions à usage de services afin de répondre aux besoins de stationnement des usagers
- ✓ Faire évoluer les hauteurs maximales de construction en zone UXz2 et UXz1 : passer de 10 à 12 m en zone UXz1 et de 12 à 15 m en zone UXz2

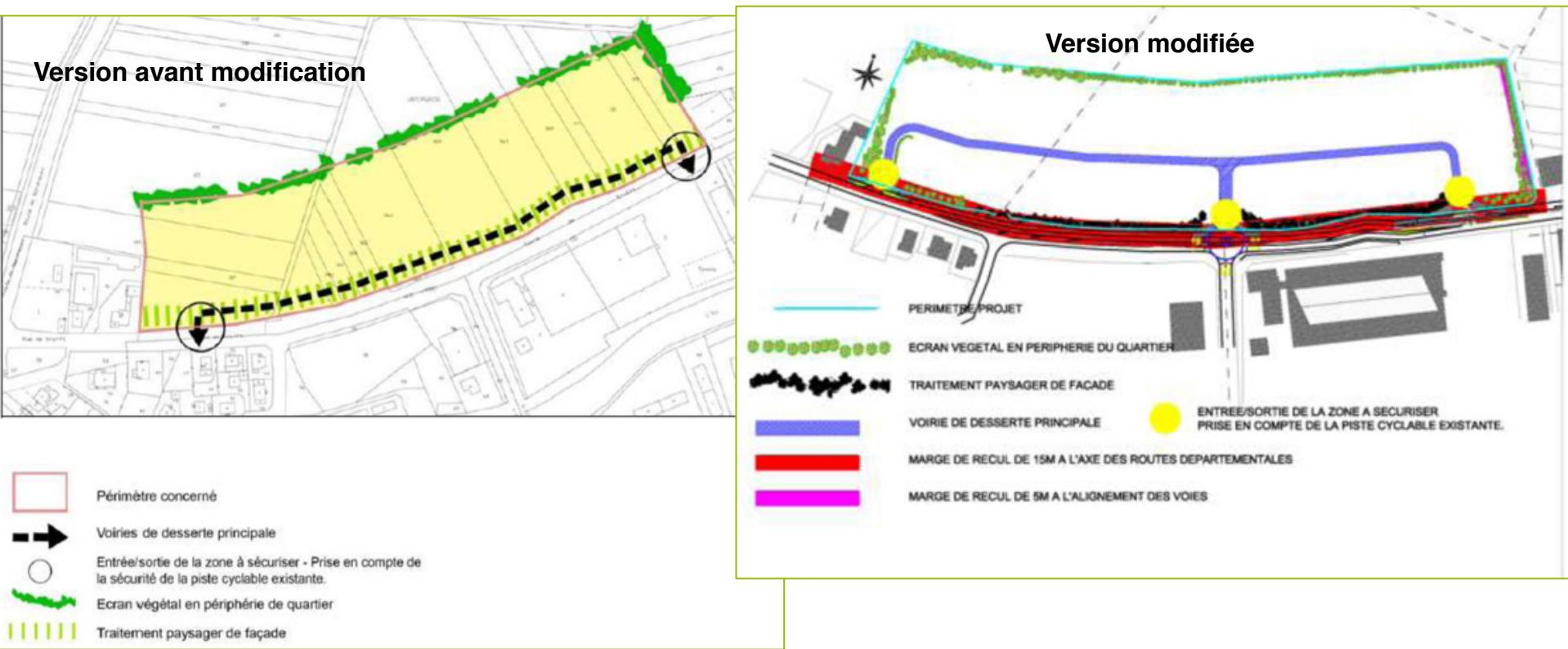
- **Règlement de la zone UA :**

- ✓ Incrire pour les nouvelles constructions et installations un recul minimum de 10 mètres à partir des berges des cours d'eau en zone UA

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

=> garantir dans la rédaction de l'article 7 une largeur minimum de 15 mètres hors largeur du cours d'eau pour maintenir le corridor écologique.

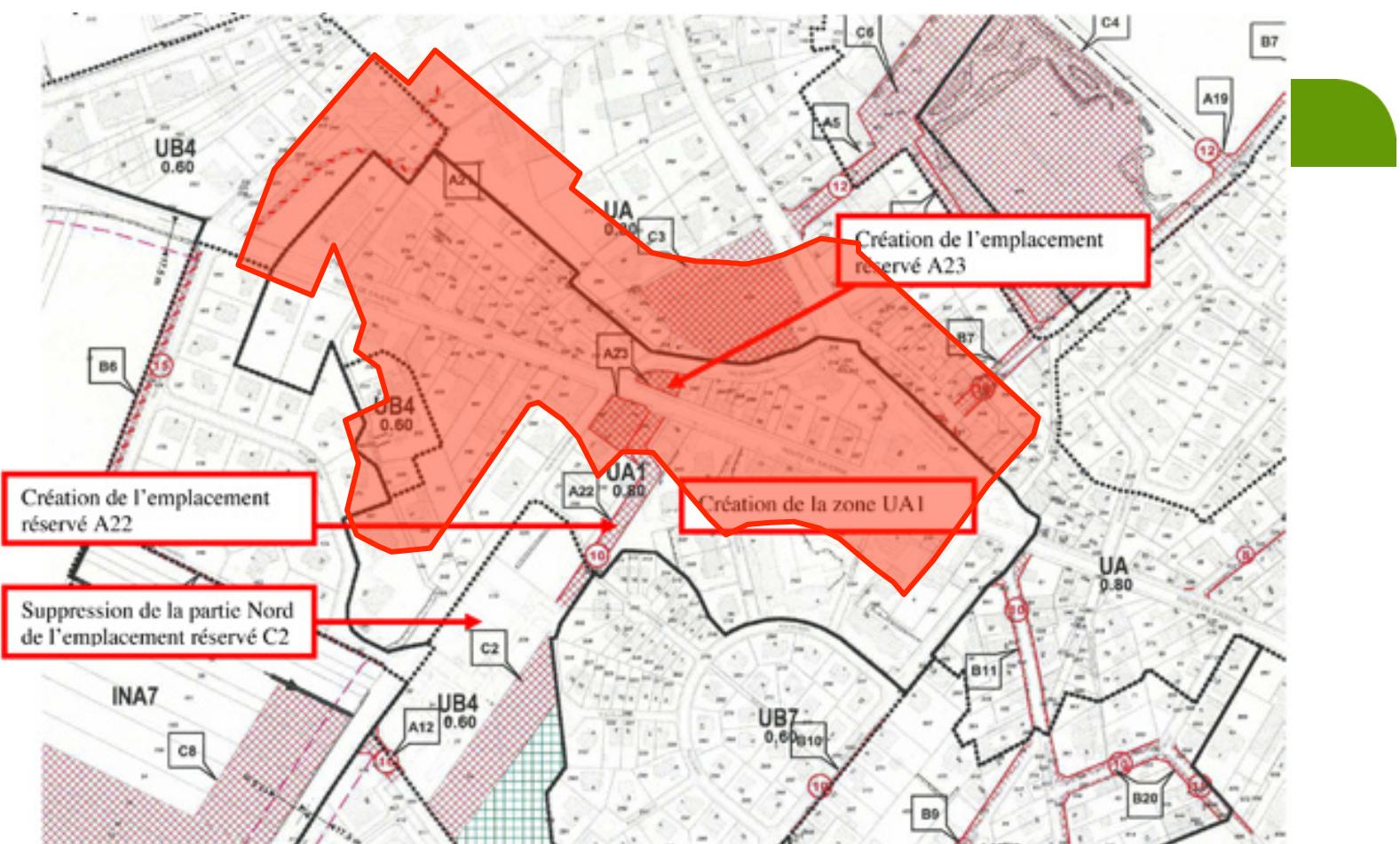
- **Suppression du COS**
- **Suppression d'un emplacement réservé :**
 - ✓ Abandon du projet de création d'une voie, d'un cheminement piéton et d'une placette en articulation avec le création du nouveau collège
- **Modification des principes d'aménagement de l'OAP route de Kraft**



MODIFICATION N°6 POS D'OVERHAUSBERGEN

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





- **Objectifs :**

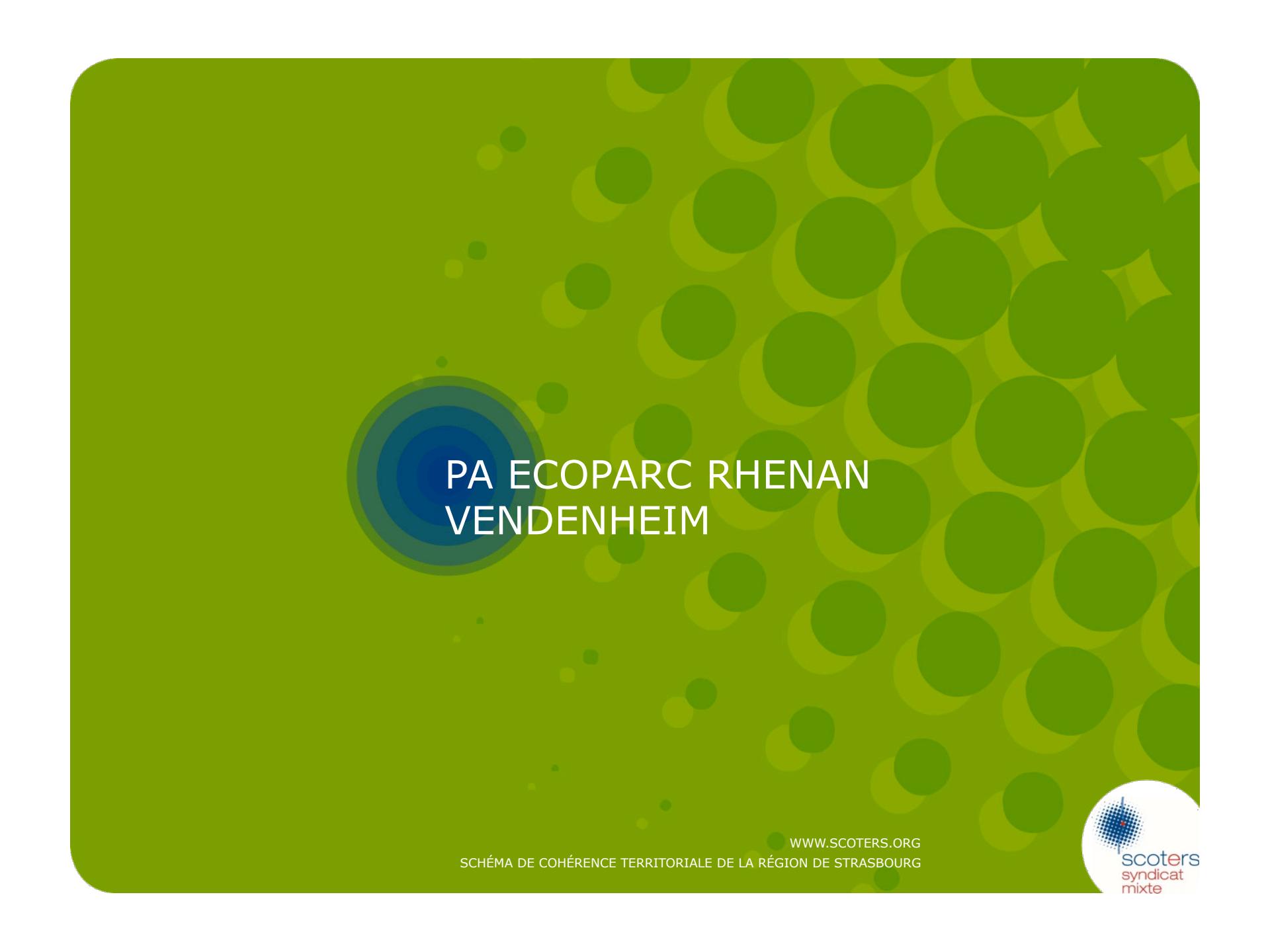
- ✓ permettre le renouvellement urbain au centre de la commune
- ✓ modifier des emplacements réservés

=> Création d'une zone UA1 et augmentation de la hauteur minimum autorisée des bâtiments

=> Instauration d'emplacements réservés au profit de l'Eurométropole :

- A22 pour la création d'une piste cyclable
- A23 pour reconfigurer un carrefour route de Saverne- rue de Wolfisheim

=> Suppression de la partie nord de l'emplacement réservé C2 au bénéfice de la commune

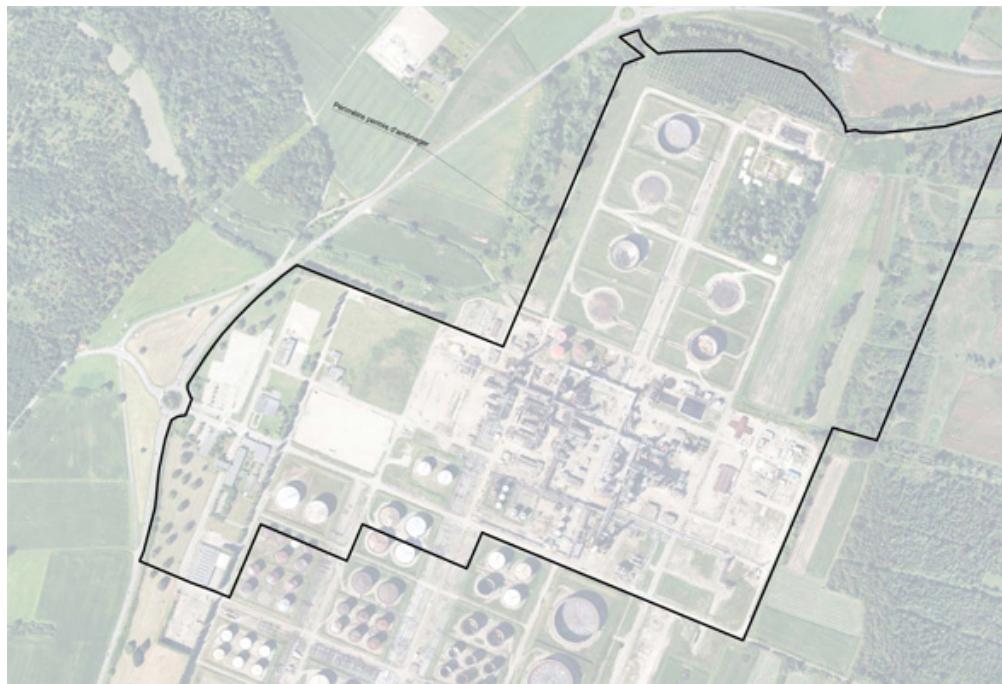


PA ECOPARC RHENAN VENDENHEIM

WWW.SCOTERS.ORG

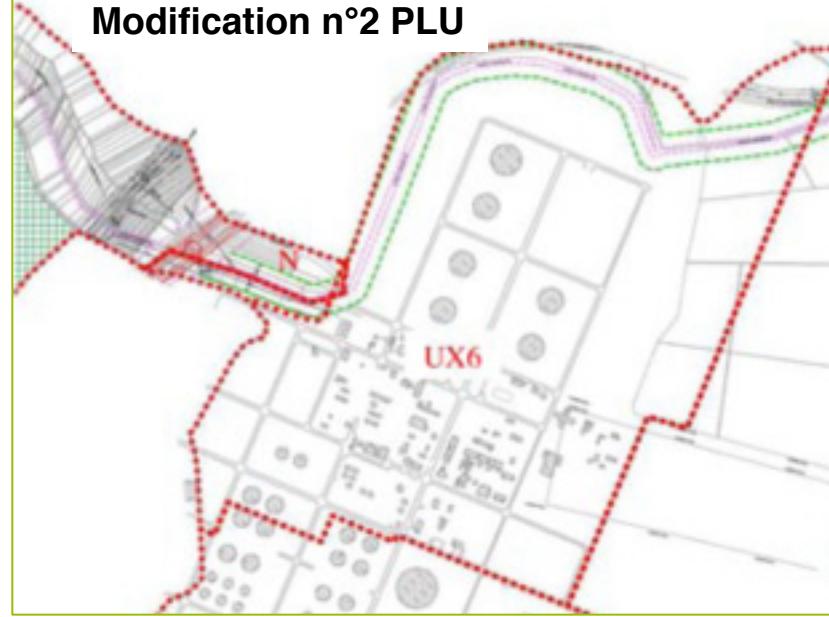
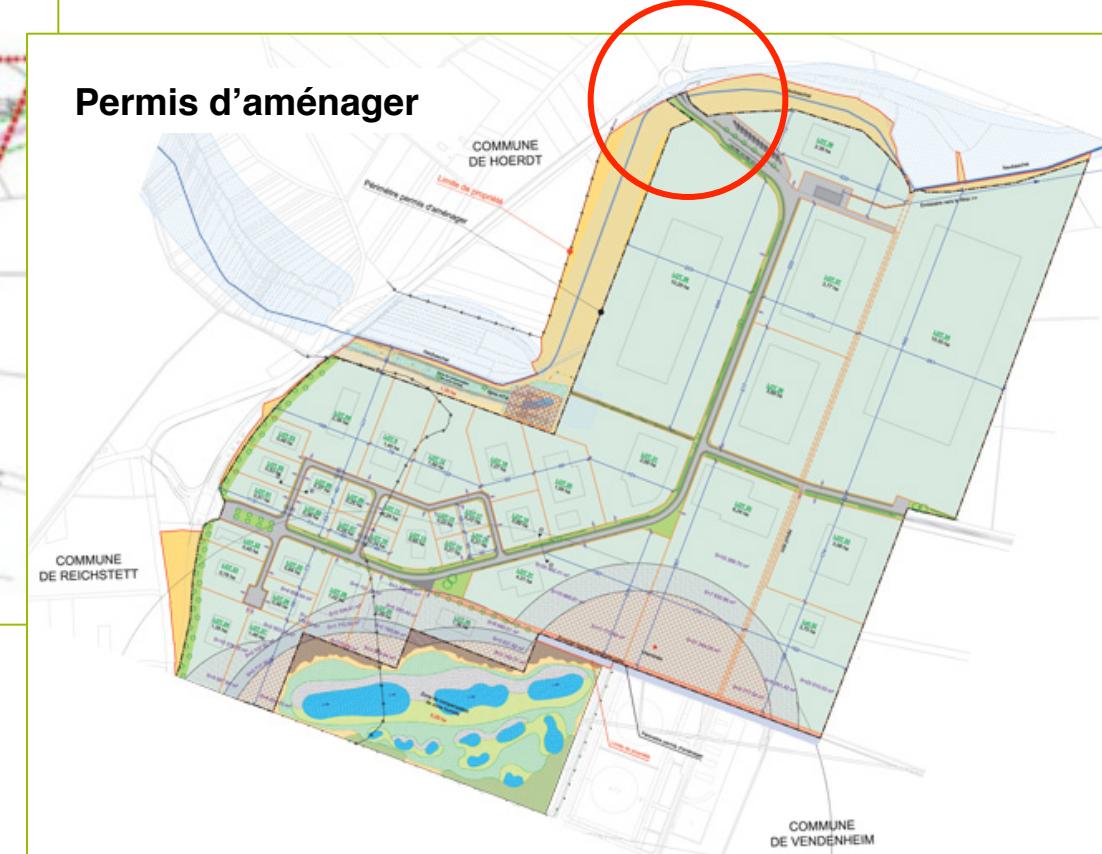
SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE DE LA RÉGION DE STRASBOURG



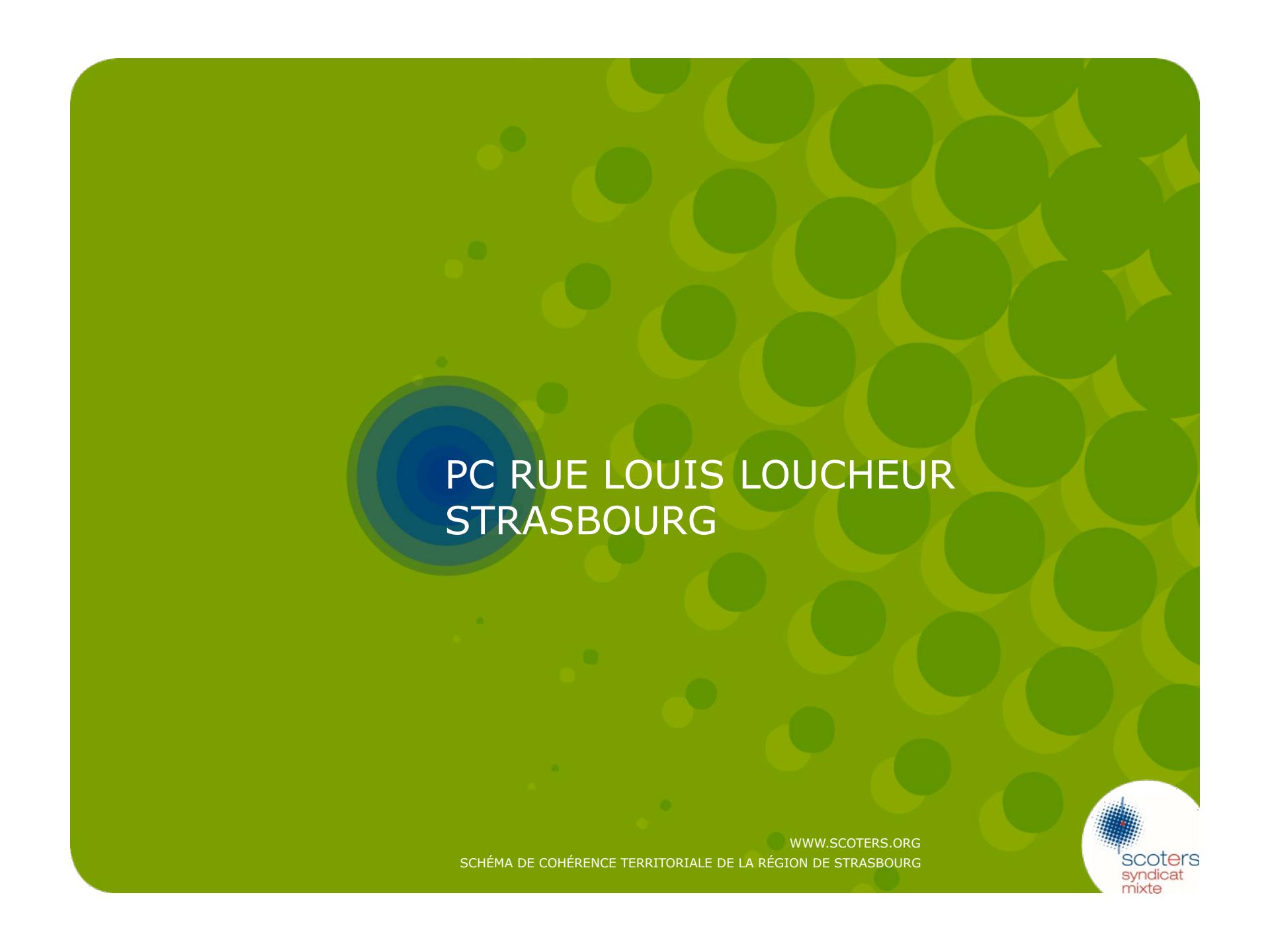


I PA - ECOPARC RHENAN

- **Enjeux :**
 - recycler la friche industrielle ;
 - offrir de grandes parcelles susceptibles d'accueillir des activités « lourdes » dans l'Eurométropole de Strasbourg ;
 - réaliser une zone d'activités de grande qualité intégrant des trames paysagères généreuses.
- **Objectifs**
 - aménagement de 40 lots (maximum possible de 80 lots) destinés à l'activité et à l'industrie
 - création :
 - ✓ d'une voie principale reliant les deux ronds points existants sur les RD 37/301
 - ✓ d'un barreau vers l'Est
 - ✓ de 3 voies secondaires permettant de desservir des petits îlots
 - ✓ de bassins et noues paysagères de gestion des eaux pluviales et protection incendie
 - ✓ d'aires de stationnement poids-lourds aux deux entrées
 - aménagement de zones de compensations pour les zones humides

Modification n°2 PLU**Permis d'aménager**

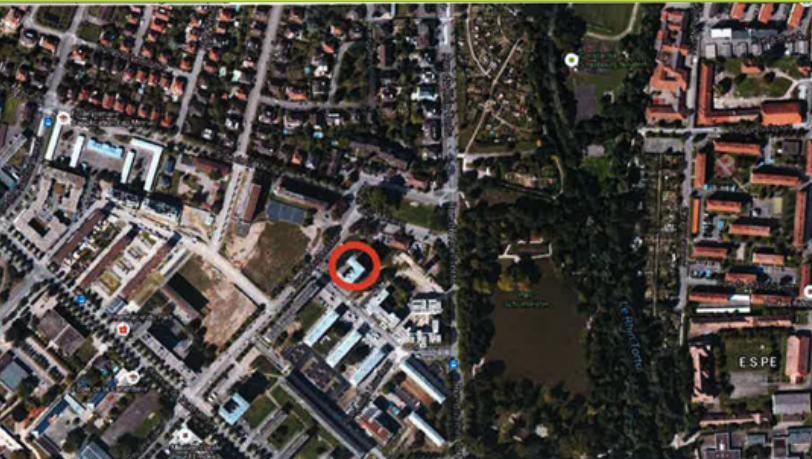
- L'accès au nord de la zone traverse une continuité écologique pour rejoindre le rond-point de la RD 37 au nord. Un ouvrage est prévu pour franchir le Neubaechel permettant de desservir la totalité du site échappant aux zones lourdes de danger du PPRT au sud. La voirie est basée sur une largeur de profil de 22 m et inclue la trame paysagère.
=> **L'aménagement de zones de compensations pour les zones humides vise-t-il la création de l'accès au nord de la zone qui traverse une continuité écologique pour rejoindre le rond-point de la RD 37 ?**



PC RUE LOUIS LOUCHEUR STRASBOURG

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

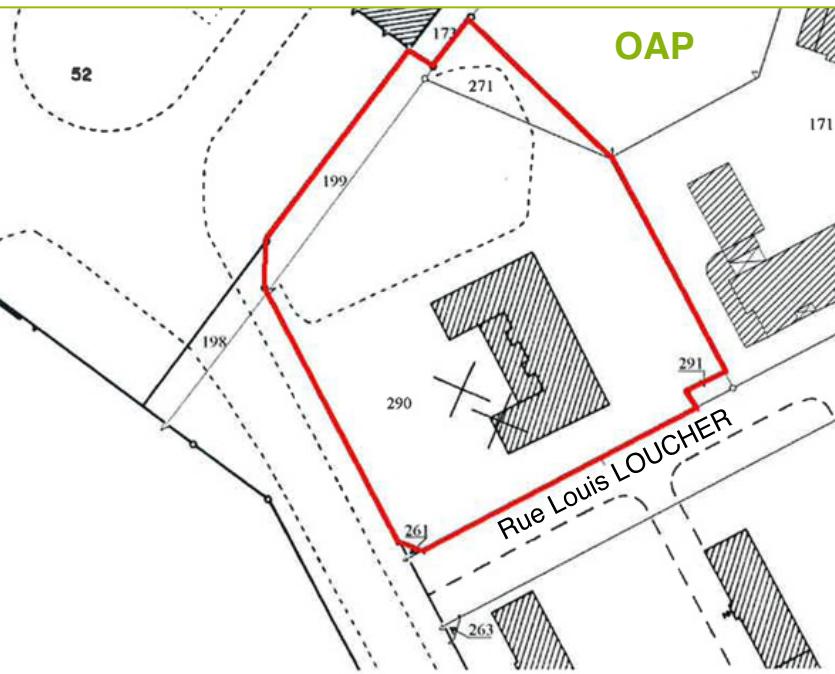




Construction de logements collectifs à caractère social en accession à la propriété

Le terrain accueille actuellement une tour de 70 logements sociaux appartenant à CUS habitat et dont la démolition est prévue en 2016.

Le projet :



- terrain d'assiette : 4 124 m².
- 65 logements en PTZ (Prêt à taux zéro)
- 3 bâtiments :
 - A : 30 logements
 - B : 17 logements
 - C : 18 logements
- surface plancher : 4 248 m²
- 65 stationnements seront réalisés :
 - 53 en sous-sol
 - 14 en extérieur.
- 5 locaux à vélos sont programmés.