

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 28 SEPTEMBRE 2015 À 08 HEURES 30

Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Yves BUR, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Jean-Marc WILLER

41-2015 Modification simplifiée n°1 du PLU de Bernolsheim

La commune de Bernolsheim a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 de son POS mis à disposition du public du 12 octobre au 13 novembre 2015.

Le POS de Bernolsheim a été approuvé en 2002.

Description de la demande

La modification simplifiée n°1 du POS de Bernolsheim vise à permettre la réalisation du programme de la Plateforme Départementale d'Activités (PDA) « Bernolsheim-Brumath-Mommenheim », à simplifier l'instruction du droit du sol, à reclasser un secteur de zone et à rectifier une erreur matérielle.

Le programme de la PDA vise, notamment la réalisation d'une salle de congrès/spectacle dans les locaux de l'ancienne discothèque « 777 », de salles de remise en forme au sein des entreprises et un Carré de services.

Concernant la réalisation du programme de la Plateforme Départementale d'Activités (PDA) « Bernolsheim-Brumath-Mommenheim » de la modification simplifiée n°1 porte sur :

- L'article 1 INAX : possibilité d'occupation du sol à vocation sportive sous réserve de correspondre à des salles de remise en forme.
- L'article 2 INAX secteur INAX1 : les occupations du sol à vocation activités culturelles et de loisirs sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions à l'article 1 INAX
- L'article 3 INAX : aménagement d'un espace de retournelement aux seules voies en impasse de plus de 80 mètres de long
- L'article 11 INAX : généralisation des dispositions applicables en secteur INAX1 sauf pour celles visant les enseignes uniquement applicables en secteur INAX1

Concernant la simplification de l'instruction du droit du sol la modification simplifiée n°1 porte sur les hauteurs de clôture :

- Art 11 UB et INA1 : suppression de l'exception, modification des règles de hauteur maximale qui sont désormais fonction de la localisation de la clôture (en limite du domaine public et en limite séparative) tout comme la référence de niveau.

Concernant le reclassement en secteur de zone, la modification simplifiée n°1 porte sur une partie de la zone INA1 (0,80 ha) :

- Reclassement de 0,17 ha de zone INA1 en INA1a afin de permettre l'urbanisation de deux parcelles constituant ce nouveau secteur destiné à l'habitat. L'article 1 INA1 vise l'urbanisation de la zone d'un seul tenant.

Concernant l'erreur matérielle la modification simplifiée porte sur :

- la limite entre la zone UB et la zone INA1. Deux parcelles rentrent dans la zone UB. Cette modification de limite de zone était prévue dans la modification n°1 du POS d'août 2011 mais le plan de zonage n'avait pas été modifié en ce sens.

Le projet au regard du SCOTERS

Bernolsheim est membre de la Communauté de communes de la région de Brumath. Dans le SCOTERS, elle est fléchée pour accueillir la PDA « Brumath-Bernolsheim-Mommenheim ».

La commune de Bernolsheim est également identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. La production de logements doit s'inscrire pour moitié en renouvellement urbain (Modification n°2 du SCOTERS – 22 octobre 2013). La commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière du SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier² de la commune (14,82), la densité du projet doit tendre à 20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40.

Analyse au regard du SCOTERS

- Concernant la zone INAX, l'analyse de la demande appelle la question suivante : pourquoi les occupations à vocation sportive sont autorisées et pas les occupations à vocation culturelles et de loisirs alors que le projet de la PDA vise, notamment la réalisation d'une salle de congrès/spectacles ?
- La création d'un sous secteur INA1a afin de permettre l'urbanisation de deux parcelles, interroge sur la suite de l'urbanisation de la zone INA1. Afin de répondre aux orientations du SCOTERS liées à la diversité de logements, la densité, les logements aidés et les objectifs d'optimisation du foncier, il conviendrait que la commune s'engage, à travers cette modification, à assurer la suite de l'urbanisation de la zone INA 1 par une opération d'ensemble.
- Le POS de la commune de Bernolsheim a été approuvé en 2002 (14,27 en NA, 510 habitants en 1999 - 615 habitants en 2012 - source Insee). La question de la compatibilité du document d'urbanisme de la commune de Bernolsheim avec les orientations du SCOTERS se pose.

*Le Bureau syndical
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 simplifiée n°1 du POS de Bernolsheim, appelle les remarques suivantes :

- ***Pour une meilleure compréhension du dossier, apporter les éléments de réponse à la question posée concernant le règlement de la zone INAX***
- ***afin de garantir la mise en œuvre du SCOTERS, une OAP visant la zone INA1 devrait être rédigée dans le cadre de cette modification afin d'assurer son urbanisation future par une opération d'ensemble répondant aux orientations du SCOTERS liées à la diversité de***

² Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans, le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

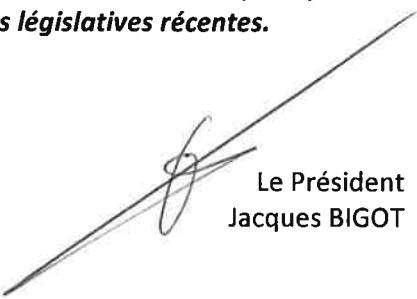
logements, la densité et aux logements aidés afin de répondre aux besoins diversifiés des habitants et aux objectifs d'optimisation du foncier.

Point de vigilance : le POS approuvé en 2002, soit avant l'approbation du SCOTERS (2006) devrait faire l'objet d'une révision au regard du SCOTERS et des évolutions législatives récentes.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 2 OCT. 2015

La publication le - 2 OCT. 2015
Strasbourg, le - 2 OCT. 2015


Le Président
Jacques BIGOT