

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 6 JUIN 2016 À 09 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle des commissions B

Présents : Jacques BIGOT, Eric KLÉTHI, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Claude KERN, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Etienne WOLF

13-2016

Modification n°2 du PLU de Wintzenheim-Kochersberg

### Description de la demande

La communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de modification n°2 du PLU de Wintzenheim-Kochersberg.

La modification n°2 du PLU de Wintzenheim-Kochersberg vise à permettre la construction de logements et d'optimiser l'utilisation de foncier.

Elle porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU1 et la modification de la limite IAU1. Ces zones sont situées à l'est de la commune qui souhaite prendre en compte l'ensemble des projets de ce secteur dans une logique d'aménagement global cohérent. Ce secteur compte les zones IIAU1, IAU1, IIAUL, et UL.

Il s'agit :

- D'ouvrir à l'urbanisation la zone IIAU1 et la transformer en zone IAU1 qui se voit agrandie, afin de permettre une opération d'aménagement prévoyant 40 % de logements intermédiaires pour une densité de 28 logements à l'hectare. L'orientation d'aménagement est complétée avec les éléments portant sur la densité (28 logements à l'hectare) et sur la part de logements intermédiaires (40 %) ;
- De réajuster les limites nord entre les zones AU et U pour une plus grande cohérence de la nouvelle zone IAU ;
- D'urbaniser la zone IIAUL par déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

- Des réductions de zones :

- IAU3 et reclassement en UA. L'aménagement de la zone IAU3 s'est fait dans le cadre d'une association foncière urbaine. Quelques arrières de parcelles situés partiellement en zone UA n'ont pas été intégrés au moment du remembrement ;
- UA et classement en UB1. Il s'agit de reclasser des parcelles qui jouxtent des zones d'extension récentes dont les formes urbaines ne correspondent pas à celles de la zone UA.

- Les emplacements réservés :

- B3 : réduction suite à l'acquisition par la commune de la majorité du foncier inscrit en ER B3 ;
- A4 : réduction de l'emprise qui a vocation à raccorder un cheminement piétons ;

- C1 : réduction suite à l'acquisition de la parcelle par la commune ;
- A14 : création afin d'améliorer la visibilité à l'angle de la rue principale et de la rue du Abendmark.
- Des modifications règlementaires :
  - Article 7UA : harmonisation de la dimension du recul par rapport à la voirie avec la profondeur des ensembles bâtis et l'alinéa 5 précise que les dispositions de l'article 7UA ne s'appliquent pas aux travaux d'installation de dispositifs d'isolation thermique extérieure, dans la limite de 18 cm ;
  - Article 7UB : suppression des restrictions d'implantation sur limite séparative ;
  - Articles 12 UA, UB, UL et IAU : suppression de la taille du stationnement.

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

Au regard du SCOTERS, Wintzenheim-Kochersberg est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. Elle doit privilégier le renouvellement urbain et 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 défendus par le SCOTERS (Modification n°2 octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier<sup>1</sup> de la commune (64,61), la densité des nouvelles opérations doit éviter de descendre en dessous de 20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

Les grandes opérations d'aménagement<sup>2</sup>, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille (DOG p. 11).

### **Analyse de la demande**

La modification vise à permettre la réalisation d'un projet qui a vocation à s'inscrire dans les orientations du SCOTERS visant à répondre aux besoins diversifiés en logements des habitants et à l'optimisation du foncier.

Dans la notice de présentation et dans le schéma qui accompagne l'OAP, le périmètre de cette dernière compte les zones IAU1 et UL. Dans le schéma de l'OAP le périmètre comprend les zones IAU1 et IAU2. Le périmètre diffère d'une pièce du dossier à l'autre

*Le Bureau syndical  
vu l'avis de la commission compatibilité  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,*

---

<sup>1</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans (2002-2007), 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.

<sup>2</sup> Plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface plancher.

*décide de faire part de l'avis suivant :*

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification °2 du PLU de Wintzenheim-Kochersberg appelle la remarque suivante :***

- ***Harmoniser les pièces du dossier concernant les OAP***

***Point de vigilance :***

Les grandes opérations d'aménagement<sup>2</sup>, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille (DOG p. 11).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **10 JUIN 2016**

La publication le **10 JUIN 2016**  
Strasbourg, le  
**10 JUIN 2016**

Le Président  
Jacques BIGOT

