

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2013 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents :

M. Jacques BIGOT, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER , M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

37-2013 Modification n°2 PLU de Breuschwickersheim

Description de la demande

La commune de Breuschwickersheim a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de modification n°2 de son PLU soumis à enquête publique du 23 septembre au 25 octobre 2013..

La modification n°2 du PLU de Breuschwickersheim vise à permettre à la commune de réaliser un lotissement, à clarifier les règles d'urbanisme, à permettre une bonne gestion du foncier et à renforcer la cohérence architecturale de certains secteurs du PLU.

Elle porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une partie (2,4 ha) d'une zone IIAU située au Nord-Est. Cette zone est impactée par la présence du grand Hamster d'Alsace. Elle a fait l'objet d'une étude qui conclut à la présence d'un terrier occupé en 2012 à moins de 600 m du projet qui, de ce fait, est soumis à dérogation et mesures compensatoires.

La nouvelle zone IAU fait l'objet d'orientations d'aménagement qui précisent l'organisation des voieries et l'obligation de mixité des formes d'habitat.

Le règlement de la zone IAU fait l'objet d'adaptations :

- Article 3 IAU : emprise des voieries passée de 8 à 6 m et emprise minimum des cours urbaines 11 m²
- Articles 6, 7, 8 IAU : afin de réglementer les implantations en fonction de la localisation des accès afin d'éviter les ombres projetées des constructions voisines, d'autoriser la construction sur limites latérales
- Article 11 IAU : afin d'autoriser 30 % du volume total de la construction en toiture plate pour intégrer des architectures modernes.

La modification n°2 du PLU de Breuschwickersheim porte également sur l'harmonisation des notions de bâtiments annexes et de dépendances afin de simplifier l'instruction. Elle corrige une erreur à l'article 7 Ua. Elle réécrit l'article 11 Ua afin de permettre de diversifier le type d'implantation des constructions en première ligne. Elle revoit la rédaction des articles 11Ub et 11 IAU pour autoriser les toitures plates pour des éléments limités de raccordement ainsi qu'aux bâtiments annexes et aux dépendances. Elle précise l'article 14 Ua. Elle complète l'article 6 Ub afin de permettre la mutation du tissu pavillonnaire dans la perspective de rationalisation du foncier en réduisant la distance d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques de 5 m à 3 m.

La demande au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

Breuschwickersheim est identifiée dans le SCOTERS comme une commune dont le développement doit être maîtrisé et en fonction de sa taille. Son PLU, approuvé en avril 2006, inscrivait une surface

totale des zones AU avoisinant les 10 ha (1,07 IAU et 8,39 IIU). La zone IAU a été intégrée à la zone Ub lors de modification n°1 du PLU en 2008. L'ouverture à l'urbanisation de 2,4 ha constitue un projet d'envergure pour ce type de commune. Breuschwickersheim ne devrait pas envisager d'autres opérations d'habitat à court et moyen terme.

Les orientations d'aménagement devraient reprendre l'orientation du SCOTERS visant les 25 % d'habitat intermédiaire dans toute nouvelle opération et inscrire une densité entre 20 et 25 logements à l'hectare.

*Le Bureau syndical
Vu l'avis de la commission compatibilité
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification n°2 du PLU de Breuschwickersheim appelle les remarques suivantes :

- l'ouverture à l'urbanisation de 2,4 ha constitue un projet d'envergure à l'échelle de la commune, il ne devrait pas être suivi d'autres opérations d'habitat à court et moyen terme***
- inscrire dans les orientations d'aménagement l'obligation de 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 20 à 25 logements à l'hectare***

Point de vigilance visant le futur projet :

- La commune est soumise aux risques de coulées boueuses¹ (phénomènes pouvant survenir au nord du village et de la zone), le projet devrait sans doute proposer, au Nord du lotissement, un dispositif permettant de limiter ce type de risque, ce qui contribuerait en plus à une meilleure insertion et transition paysagère avec l'espace agricole***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2013**

La publication le

16 OCT. 2013

Strasbourg, le

Le Président
Jacques BIGOT



¹ Le rapport de présentation du PLU (page 34) fait état de la sensibilité des sols à l'érosion, qui « doit être prise en compte dans l'aménagement ».