

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2015 À 10 HEURES

Mairie d'Illkirch-Graffenstaden

**Présents** : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

**Absents excusés** : M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT

### 4- 2015 Modification n°6 du PLU de Fessenheim-le-Bas

#### *Description de la demande*

La commune de Fessenheim-le-Bas a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°6 de son PLU.

Cette modification vise à permettre la **réalisation de logements et à toiletter le règlement**.

La modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie d'une zone IIAU1 totalisant 2 ha et sur la rédaction d'OAP pour cette nouvelle zone IAU3 : l'OAP ne représentant que le système viaire (une liaison douce, deux voies à créer et un espace de retournement).
- Le reclassement de la zone IAU2 en zone UB. Cette zone de 1,5 ha, partiellement bâtie, n'a pas fait l'objet d'une opération d'ensemble comme prévu dans le règlement. Le classement en zone UB permettra une évolution de ce site.
- Le reclassement de la zone IAU3 en zone UB : cette zone étant entièrement construite.
- La suppression d'un emplacement réservé A2 réalisé.
- Les nouvelles dénominations des zones UB pour améliorer la lisibilité du plan de zonage
- La nouvelle dénomination des zones IIAU afin de rendre lisible le phasage de leur réalisation
- Des évolutions règlementaires qui visent essentiellement les articles 1, 2, 3, 6, 7, 8, 10 11, 12, 13 et 14 de la zone UA et les articles 3, 6, 7, 8, 10, 11, 12 et 14 de la zone UB. Elles permettent notamment de densifier le centre urbain, de s'adapter aux évolutions règlementaires récentes et de permettre l'intégration paysagère des constructions présentant des volumes plus contemporains.

Ces évolutions visent également l'article 2 de la zone IAU. Elles permettent d'urbaniser les secteurs inscrits en IAU par des opérations successives sous réserve de ne pas créer de délaissés inconstructibles.

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

La commune de Fessenheim-Le-Bas est membre de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland. C'est une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

A ce titre, elle doit :

- produire du logement à la hauteur des besoins de ses habitants.
- privilégier le renouvellement urbain
- limiter l'extension des surfaces à urbaniser au regard de la taille de la commune
- viser au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération
- participer à la production de logements aidés en fonction des besoins de ses habitants.
- avoir une densité par opération qui ne doit pas être inférieure à 20 logements à l'hectare.

## Analyse du projet

- Les OAP visant la zone IAU3 devraient être complétées pour intégrer les orientations du SCOTERS visant la proportion de 25 % de logement intermédiaire et une densité de 20 logements à l'hectare.
- Afin de permettre l'évolution de la zone IAU2 de 1,5 ha, partiellement bâtie et n'ayant pas fait l'objet d'une opération d'ensemble comme prévu dans le règlement, son reclassement en UB est proposé par la commune.  
Ce point interroge sur l'urbanisation récente de la commune réalisée par à-coup et non selon une opération d'ensemble.
- Dans le cadre de cette modification, il est proposé une évolution de l'article 2 de la zone IAU comme suit : « La zone pourra être urbanisée par des opérations successives sous réserve de ne pas créer de délaissés inconstructibles. ». Cette disposition tend à reproduire l'urbanisation telle que réalisée sur la IAU2, à savoir au coup par coup, sans programme d'ensemble et sans tenir compte de l'OAP existante.
- Les OAP de la zone IAU1 devront être complétées afin d'intégrer l'urbanisation récente dans le projet et de prévoir 25% d'habitat intermédiaire et une densité minimum de 20 logements à l'hectare.
- Les permis d'aménager des futurs projets devront reprendre ces éléments.

**Le maire s'y est engagé en commission compatibilité. Un courrier a été adressé dans ce sens au syndicat mixte en date du 6 février 2015.**

*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 des orientations du SCOTERS, le projet de modification n°6 du PLU de Fessenheim-le-Bas appelle les remarques suivantes afin de ne pas compromettre la mise en œuvre du SCOTERS :***

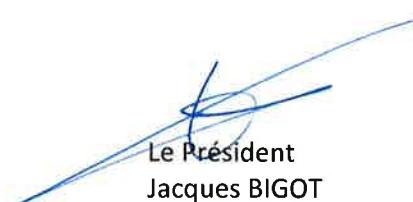
- ***les OAP visant la nouvelle zone IAU3 devraient être complétées dans le cadre de cette modification. Elles permettraient d'assurer l'inscription de l'urbanisation future de cette zone dans les orientations du SCOTERS visant la réalisation d'une proportion minimum de 25 % d'habitat intermédiaire et une densité ne descendant pas au-dessous de 20 logements à l'hectare ;***
- ***la rédaction des OAP visant la zone IAU1 devrait venir intégrer l'urbanisation récente en s'inscrivant dans les orientations du SCOTERS visant la diversité de logements (25 % d'habitat intermédiaire) et la gestion économe du foncier (20 logements à l'hectare) ;***
- ***l'évolution de l'article 2 IAU devrait venir conforter la mise en œuvre des OAP existantes (IAU1) et améliorer celles présentées dans la présente modification (IAU3).***
- ***Les permis d'aménager des futurs projets devront reprendre ces éléments.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **20 FEV. 2015**

La publication le **20 FEV. 2015**

Strasbourg, le **20 FEV. 2015**



Le Président  
Jacques BIGOT