

**Compte rendu de la réunion
du Comité syndical du Syndicat mixte SCOTERS
19 juin 2009 à Obershausbergen**

Liste des élus présents :

Jacques BAUR, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Jacques BIGOT, Président du Syndicat mixte/SCOTERS
Monsieur Henri BRONNER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Andrée BUCHMANN, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Etienne BURGER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Marie-Dominique DREYSSE, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Eddie ERB, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Claude GRAEBLING, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Doris HAHN, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Michèle HEUSSNER, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
Hubert HOFFMANN, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean HUMANN, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Alain JUND, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Martine JUNG, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Claude KERN, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Henri KRAUTH, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Claude KREBS, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Claude LASTHAUS, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Paul LINGELSER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Marcel LUTTMANN, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Pierre LUTTMANN, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Denis MAURER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Danièle MEYER, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Norbert REINHARDT, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Marc-Daniel ROTH, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Jacques RUCH, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Daniel SCHELL, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Michèle SEILER, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
Soumiya SIHABI, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
François SPITZER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Xavier ULRICH, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
André WETZEL, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Marc WILLER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS

Liste des élus excusés :

Syamak AGHA BABAEI, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS

Philippe BIES (procuration à Doris HAHN), délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Françoise BUFFET (procuration à Andrée BUCHMANN), déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Philippe CARBIENER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Vincent DEBES, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Patrick DENNI, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Huguette DREIKAUS, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Henri DREYFUS (procuration à Claude GRAEBLING), délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Bernard FREUND, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Louis FREYD (procuration à Henri BRONNER), délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Francine FROMENT, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
Danielle GERARD, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Jacques GSELL, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Armand HEINTZ, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Robert HERMANN (procuration à Soumiya SIHABI), délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Xavier HUMLER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Dany KARCHER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Roland MICHEL, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Annick NEFF, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
Raphaël NISAND, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Albertine NUSS, déléguée suppléante, Syndicat mixte/SCOTERS
Daniel PAYOT, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Georges PFISTER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Anne-Pernelle RICHARDOT (procuration à Alain JUND), déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Denis RIEDINGER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Roland RIES, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Denis SCHULTZ, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Eric SCHULTZ, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
René STAUB, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Catherine TRAUTMANN (procuration à Michèle SEILER), déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Justin VOGEL, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Sylvain WASERMAN, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Clément WEIBEL, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Etienne WOLF, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Philippe WILLENBUCHER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
Claude WISSENMEYER, délégué suppléant, Syndicat mixte/SCOTERS
René WUNENBURGER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS

Liste des élus absents :

Jean-Marie BEUTEL, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Martine CALDEROLI-LOTZ, déléguée titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Bernard EGLES, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Jean-Jacques FRITZ, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Michel KOCHER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS
Georges SCHULER, délégué titulaire, Syndicat mixte/SCOTERS

Autres personnes présentes :

Géraldine MASTELLI, Chef de projet SCOTERS/ADEUS
Christine SANCHEZ-MARTIN, Chargée de mission/Syndicat mixte pour le SCOTERS
Anne-Marie SCHLONSOEK, Secrétaire comptable/Syndicat mixte pour le SCOTERS
Dominique SOREL, adjoint au maire d'Entzheim
Stella STAUB, Directrice/Syndicat mixte pour le SCOTERS

Ordre du jour :

1. Approbation du procès verbal du Comité syndical du 15 avril 2009
2. Compatibilité, avis sur les procédures en cours
3. Délégation au bureau concernant les avis sur les procédures en cours en matière d'urbanisme
4. Suivi des objectifs Habitat du SCOTERS
5. Quelles opportunités dans la nouvelle politique de l'habitat du Conseil général Bas-Rhin ?
6. Questions diverses

Monsieur Jacques BIGOT, le Président, accueille les membres du Comité syndical, constate que le quorum est atteint et ouvre la séance à 16 heures 15.

1. Approbation du procès-verbal du 15.04.2009

Le Président propose d'aborder le premier point à l'ordre du jour : l'approbation du procès-verbal du Comité syndical du 15 avril 2009 qui a été transmis le 27 avril 2009. Il demande s'il y a des observations. Il n'y en a pas. Il le soumet au vote. Le procès-verbal du Comité syndical du 15 avril est adopté à l'unanimité.

2. Compatibilité/Avis sur les procédures en cours

Le Président présente les dossiers qui ont été notifiés au Syndicat mixte pour avis :

1/ Avis sur la révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Mundolsheim

La Communauté urbaine de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Mundolsheim.

Cette révision simplifiée vise à permettre de :

- compenser la baisse démographique
- produire des logements de typologies et de statuts d'occupation différenciés pour répondre aux différents besoins en logements
- permettre un rééquilibrage de la population et ainsi assurer la pérennité des équipements communaux

A ces objectifs s'ajoutent les soucis d'implanter ces logements dans un secteur qui génère le minimum de nuisances auprès des constructions voisines existantes, de minimiser l'impact de l'opération sur le milieu naturel et de trouver la meilleure accessibilité pour les nouvelles habitations.

Les terrains concernés par la révision se trouvent classés en zone naturelle à protéger de l'urbanisation pour des raisons de sites existants ou de risques naturels (ND3).

Le site est actuellement occupé par deux types d'activités :

- un secteur agricole de cultures annuelles couvrant la majeure partie de la zone (7ha)
- un espace boisé occupant la partie sud le long de la route départementale (un peu moins de 2ha)

Un corridor électrique traverse la partie nord dans la direction de Niederhausbergen. Il est

constitué de 2 lignes à haute tension d'une épaisseur de 80 à 95 m contraignant l'organisation de l'urbanisation.

Il est prévu de réaliser 240 logements : 45 % d'habitat individuel sous forme dense et intermédiaire, 55 % d'habitat collectif. La diversité des statuts d'habitation se traduira par : 30 % de locatif social, 20 % de locatif privé, 50 % d'accésion à la propriété (dont la moitié aidée).

Cette révision simplifiée porte sur le changement de destination de la zone ND3 en INA4 afin de réaliser une opération d'ensemble destinée à l'habitat. Cette zone recouvrera l'ensemble du périmètre (8,68 ha) afin de coordonner un aménagement du secteur global, cohérent et intégré dans la ville. En raison du couloir électrique, elle sera divisée en sous-secteur :

- un secteur INA4b délimité par les lignes électriques et leurs distances de servitude, au nord et à l'ouest de la zone ; ce secteur d'études étant principalement dédié aux espaces verts et de cheminements.
- Un secteur de zone INA4a, couvrant le reste du secteur d'études, composé des espaces dévolus à la construction de logements, ainsi qu'au bois assurant la transition avec la zone agricole au sud.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Mundolsheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

2/ Avis sur la révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Furdenheim

La Communauté de communes Ackerland, a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Furdenheim.

Cette révision simplifiée n°1 vise à permettre à l'entreprise PB NACTIS de s'étendre afin de développer et de restructurer son activité existante, en vu de maintenir et de créer des emplois sur la commune de Furdenheim.

Cette révision porte sur l'extension du périmètre de la zone Ux destinée aux constructions à usage industriel, commercial ou de services. Il s'agit d'y inclure 5 parcelles actuellement classées en zone N (40 ares) notamment en raison de la présence de vergers. Ces parcelles ne comptent pas de vergers, ni d'autres éléments particulièrement remarquables.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, révision simplifiée n°1 du PLU de la commune de Furdenheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

3/ Avis sur la modification n°2 du PLU de la commune de Furdenheim

La Communauté de communes Ackerland, a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Furdenheim soumis à enquête publique qui pourrait se dérouler du 25 mai au 25 juin 2009.

Cette modification vise à :

- Mettre à jour ou à corriger certains articles du règlement
- Préciser le changement de statut de certaines parcelles situées actuellement en zone UX et déplacées en zone N, dans l'idée de parfaire une zone tampon entre la zone d'habitat et la zone d'activités de Furdenheim

Elle porte sur :

- La rédaction des articles :
 - 6UX et 6IAUX
 - 11 concernant les zones urbaines et à urbaniser afin d'autoriser les dispositifs liés à l'utilisation des nouvelles énergies
 - 12 concernant les différentes zones urbaines et lié au stationnement afin de supprimer le rapport établi entre le nombre de places de stationnement et le type de logement/nombre de pièces (plus obligatoire dans les demandes de permis de construire) et de permettre une instruction précise des demandes de permis de construire. Les articles 12 UB et 12 IAU seront modifiés de la même manière.
- Le changement de zone : 2 parcelles (8 ares) actuellement en zones UX seront intégrées en zone N afin de créer une zone tampon entre la zone d'activité et la zone d'habitat pour limiter les nuisances et permettre l'aménagement d'une transition paysagère entre ces deux zones.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, modification n°2 du PLU de la commune de Furdenheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est adoptée à l'unanimité.

4 / Avis sur la modification n°3 du POS de la commune de Benfeld

La commune de Benfeld, a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°3 de son POS soumis à enquête publique du 29 mai au 3 juillet 2009.

Cette modification vise à permettre :

- l'humanisation et l'extension de l'hôpital local
- la restructuration du collège
- le développement du tissu économique local

Elle porte sur :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IINA
- l'article 11 de la zone UA
- l'article 7 de la zone INA2

- L'ouverture à l'urbanisation d'une partie de la zone IINA doit permettre l'humanisation et l'extension de l'hôpital de Benfeld, établissement de santé cantonal à vocation gériatrique.

L'ouverture à l'urbanisation concerne une parcelle de 99 ares en zone IINA située au sud-est de la commune, entre le canal de dérivation du Muehlbach et l'Ill.

Le projet prévoit la création d'un pôle de gérontologie comprenant une unité Alzheimer, un séjour temporaire, un accueil de jour, l'humanisation des chambres existantes, une consultation gériatrique et de suivi de la mémoire en partenariat avec l'hôpital de Sélestat ainsi que les services de soins à domicile de l'ABRAPA.

Ce projet est stratégique tant à l'échelle de la commune que du territoire permettant une meilleure adéquation entre l'offre et les besoins. Il s'inscrit dans le schéma régional d'organisation sanitaire, il a obtenu l'accord du CNRS ainsi que des subventions de l'Etat, de la Région Alsace et du Conseil général du Bas-Rhin

Le site du projet constitue une dent creuse dans la zone IINA. Il permet de répondre à une logique de proximité qui induit une rationalisation des coûts du fait d'une mutualisation des moyens et de maîtriser l'étalement urbain.

Le site du projet ne se situe pas dans une zone règlementaire au titre de la protection du milieu. Il n'est pas inclus dans le périmètre Natura 2000 identifié sur la commune de Benfeld. Une étude a permis de montrer qu'aucune espèce animale et végétale d'intérêt communautaire n'est présente sur le site destiné à l'ouverture à l'urbanisation.

Le site ne se situe pas dans le fuseau de mobilité de l'Ill, mais il est concerné par un aléa d'inondation par submersion puisqu'il est identifié comme inondable dans le document co-élaboré par le Conseil général du Bas-Rhin, la Région Alsace et l'Agence de l'eau Rhin-Meuse qui a cartographié les inondations survenues en 1990.

L'estimation des plus hautes eaux avoisine 158,30m IGN soit 0,80 en moyenne au-dessus du terrain naturel. En cas de crue centennale la hauteur d'eau estimée à Benfeld serait comprise entre 0,90 et 1 m avec une marge d'erreur de 10 % et sur l'ensemble du profil du lit majeur.

La vitesse d'écoulement de la masse d'eau en période de crue, bien qu'aucune donnée fiable ne soit disponible, est estimée aux environs de 0,5m/s au droit du site.

Pour tenir compte de la nécessité d'équilibre hydrologique du secteur, la construction se fera sur pilotis et les surfaces remblayées seront limitées.

- La modification l'article 11 de la zone UA doit permettre la restructuration et l'extension du collège en cohérence avec l'existant. Elle autorise l'extension d'une construction avec une toiture terrasse.

- L'article 7 de la zone INA2 doit permettre le développement du tissu économique local. Elle porte sur l'adaptation de l'article pour qu'il autorise l'extension et l'aménagement des constructions sur la ligne des constructions existantes.

Benfeld est identifiée comme bourg centre dans le SCOTERS. À ce titre, la commune doit assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

La modification n°3 du POS de la commune de Benfeld apporte des éléments de réponse sur les critères qui permettent l'urbanisation exceptionnelle en zone agglomérée inondable. La modification n'appelle donc pas de remarque au regard de la compatibilité avec le SCOTERS.

La délibération est votée à l'unanimité.

5 / Avis sur la modification n°3 du PLU de la commune de Truchtersheim

La commune de Truchtersheim a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°3 de son PLU soumis à enquête publique du 25 mai au 25 juin 2009.

Cette modification vise :

1. à améliorer la sécurité autour de l'école et le fonctionnement du carrefour entre la rue du Feu et les autres voies y débouchant, en aménageant des places de stationnement supplémentaires le long de la rue du Feu.
2. permettre le développement ultérieur du nouveau pôle de services

Elle porte sur :

1. la création d'un emplacement réservé B6 destiné à élargir la rue du Feu en complément de l'emplacement réservé NC2 destiné à créer un nouvel accès à l'école élémentaire.
2. l'extension de la zone UE au droit de l'actuelle gendarmerie sur des terrains classés UBa (0,21ha) et sur la modification du règlement de la zone UE afin de mieux s'adapter à l'évolution des besoins et au statut des services et équipements, de moins en moins exclusivement publics.

Truchtersheim est identifiée comme bourg centre dans le SCOTERS. À ce titre, la commune doit assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la modification n°3 du PLU de Truchtersheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

6 / Avis sur la carte communale de la commune de Zoebersdorf

La commune de Zoebersdorf, a transmis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS son projet de carte communale.

La carte communale de Zoebersdorf a pour objectif de :

- permettre la poursuite de son évolution démographique. En 2006 la population était de 181 habitants
- recentrer le village autour de son centre historique
- préserver l'aménagement des fonds de parcelles
- renforcer les équipements

Le développement de la commune s'inscrit en continuité des zones bâties existantes.

Le périmètre constructible respecte la forme actuelle du village, tient compte des réseaux existants, de leur capacité afin de permettre la construction d'habitations, de dépendances et de toutes les installations qui sont compatibles avec elle. Il va engendrer un développement mesuré de l'urbanisation dans le prolongement de la rue de la Forêt. Les zones à urbaniser, à court terme, couvrent 0,5 ha.

Le périmètre permet de :

- préserver la richesse faunistique et floristique, notamment les vergers au nord
- protéger la vocation agricole et naturelle
- limiter l'impact sur les éléments arborés
- préserver le paysage urbain existant

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la carte communale de Zoebersdorf n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

7 / Avis sur la révision simplifiée n°2 du POS de la commune de Lingolsheim

La Communauté urbaine de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de révision simplifiée n°2 du POS de la commune de Lingolsheim.

Cette révision simplifiée vise à permettre de poursuivre la réalisation de construction de 800 logements dans le cadre du projet ANRU du quartier des Hirondelles qui comptera 1200 logements au total. Le projet prévoit une diversité des formes d'habitat et des statuts d'habitation en phase avec les orientations du SCOTERS. La commune de Lingolsheim est une commune identifiée dans le SCOTERS comme étant un pôle urbain, bien desservi par les transports en commun. C'est un lieu privilégié de la production de logements. Elle doit rechercher une densité et une diversité des logements et favoriser le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.

La zone de projet s'étend sur environ 13,44 ha dont les ¾ sont occupés par de l'activité (industrielle en friche ou tertiaire en reconversion), le reste étant composé de jardins familiaux ou d'espaces verts « sauvages ».

La révision simplifiée n°2 porte sur un changement de destination de la zone UX en zone NA. Les terrains en friche industrielle accueillaient les anciens sites COSTIL et Tanneries de France. Ils sont pollués par des métaux lourds. Aussi, le dossier sera complété par des études approfondies sur la question de la dépollution et transmis aux personnes publiques associées dans le cadre de la procédure de révision simplifiée.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la révision simplifiée n°2 du POS de la commune de Lingolsheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

8 / Avis sur le certificat d'urbanisme et le permis de construire de la route des Romains de la commune de Hurtigheim

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité afin de rendre un avis sur une demande de certificat d'urbanisme de ICADE PROMOTION LOGEMENT et une demande de permis de construire de la SCI représentée par PROMOGIM, route des Romains à Hurtigheim.

La demande de certificat d'urbanisme porte sur un projet de 32 logements et celle de permis de construire sur un projet de 40 logements. Ces deux projets totalisent 72 logements. Les terrains concernés sont situés en zone U. Cette commune compte 501 habitants et est identifiée comme mal desservie par les transports en commun au sens du SCOTERS. Elle doit prévoir un développement en rapport avec sa taille.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, les demandes de certificat d'urbanisme et permis de construire route des Romains de la commune de Hurtigheim, ne permettent pas à la commune d'avoir un développement maîtrisé de son urbanisation.

9 / Avis sur le PLU de la commune de Gougenheim

La commune de Gougenheim procède à l'élaboration de son PLU.

Le projet de développement durable fixe 5 objectifs :

- *Maîtriser le développement urbain de la commune*
- *Préserver l'identité du village* : intégrer la dimension économique de l'agriculture dans le développement des espaces urbanisés et préserver l'équilibre entre espaces urbains (ou à urbaniser) et espaces naturels, agricoles et forestiers ; assurer la préservation du patrimoine architectural.
- *Assurer l'intégration urbaine et paysagère des constructions futures* : respecter l'inscription du village dans son site ; maintenir ou recréer un cadre paysager verdoyant avec notamment des espaces de transition plantés (ceinture verte) ; assurer une gestion économe de l'espace ; augmenter l'offre en habitat intermédiaire ; mettre en cohérence urbanisation et desserte en transports collectifs ; mettre en place une stratégie foncière.
- *Maintenir et renforcer la qualité de vie du village* : maintenir et renforcer le paysage ; renforcer la lisibilité du réseau hydrographique : les lignes de crêtes, les massifs boisés, la vallée du Rohrbach, la visibilité des points d'appels, aménager ses espaces publics et les entrées de village, maintenir et encourager les commerces et services de proximité, anticiper les besoins en équipements, maintenir un tissu associatif dynamique.
- *Assurer la transition vers une gestion durable du territoire* : encourager les bonnes pratiques environnementales ; garantir les équilibres écologiques en préservant les espaces et patrimoines naturels de son territoire ; prévenir les risques

Ces objectifs sont cohérents avec ceux du SCOTERS.

Le rapport de présentation : « Découpage du territoire communal en zones » et « justification et motifs des limitations » explicitent ces objectifs et ces orientations.

> **Concernant les zones d'urbanisation futures** IAU (dominante habitat). Elles correspondent à une poche de terres agricoles de champs et de vergers **de moins d'un hectare**, comprise dans le tissu urbain existant. L'urbanisation récente s'est principalement faite le long des voies et chemins existants et ces terres agricoles se sont retrouvées «coincées» dans le tissu urbain. De ce fait, cette poche constitue un secteur propice pour une extension du village puisqu'elle ne déplace pas les limites actuelles de l'enveloppe urbaine.

> **Concernant les zones naturelles NF (22,1 ha)**

Dans une logique de préservation des espaces boisés de la commune, dont la présence est importante tant pour les qualités paysagères qu'écologiques, une zone a été créée pour les distinguer.&

> Concernant les zones agricoles (603,9 ha)

La zone agricole A

Cette zone marque une volonté de renforcer et de pérenniser les activités agricoles sur le territoire, dont les terres ont une forte valeur agricole du fait de la qualité exceptionnelle des loess et de leur rareté à l'échelle de la France. Cette zone, réputée inconstructible, permet de sauvegarder l'ensemble des espaces agricoles. Seules les constructions légères à caractère agricole y sont autorisées. En outre, les activités agricoles participent à l'entretien du territoire et leur pérennisation contribue à la préservation du paysage rural de Gougenheim.

Les secteurs agricoles Ac

Les secteurs Ac visent à limiter le mitage du territoire, par des bâtiments agricoles, para-agricoles ou non-agricoles conformément aux dispositions de la loi SRU. En effet, ils permettent de regrouper dans des secteurs bien délimités les futures constructions, liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

> Concernant le règlement des zones d'urbanisation futures :

- article 7 autorise la construction en limite séparative
- article 9 fixe l'emprise maximum à 60 %
- article 10 fixe la hauteur maximale au faîte à 12 m
- article 12 prévoit une place de stationnement pour 50 m² de SHON
- article 14 ne réglemente pas le COS

Ce règlement permet de répondre à l'orientation du SCOTERS.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, le projet de PLU de la commune de Gougenheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

10 / Avis sur la modification n°4 du POS de la commune de Hangenbieten

La commune de Hangenbieten a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°4 de son POS soumis à enquête publique qui se déroulera du 29 mai au 30 juin 2009.

Cette modification porte sur :

- L'ouverture à l'urbanisation de 1,5 hectares de la zone IINA1 située au Nord de la rue des Tuileries pour permettre la construction de logements. Le règlement de la zone est modifié afin de favoriser la diversité des formes d'habitat pour répondre aux besoins de tous les habitants : la taille minimum de terrain est supprimée, la construction en limite séparative est autorisée.
- La modification du règlement de la zone INA2ai4 pour permettre l'implantation d'un poste électrique sur 70 ares. Cette implantation concerne un axe à enjeux environnementaux multiples. Les orientations du SCOTERS permettent dans ces axes la réalisation d'installations nécessaires au fonctionnement des réseaux, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu.
- Des modifications diverses du règlement (hauteurs de clôtures, stationnement,...)

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, modification n°4 du POS de la commune de Hangenbieten n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

11 / Avis sur le permis d'aménager rue des Hirondelles commune de Hochfelden

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité afin de rendre un avis sur le Permis d'aménager, déposé par l' IMMOBILIERE LORENTZ, du lotissement rue des Hirondelles sur la commune de Hochfelden, au titre des articles L122-1 et R122-5 du Code de l'urbanisme.

Les lotissements portant sur une surface hors œuvre nette (SHON) de plus de 5000 mètres carrés doivent être directement compatibles avec les orientations générales des Schémas de cohérence territoriale.

La demande de permis d'aménager porte sur un projet d'une surface hors d'œuvre nette de 9 111 m² divisée en 33 lots. Cette opération ne prévoit pas de logements intermédiaires (le dossier indique seulement « éventuellement des maisons jumelées »), ni de logements aidés.

La commune d'Hochfelden est un bourg centre au sens du SCOTERS.

Les orientations du SCOTERS prévoient notamment :

- *Assurer une gestion économique de l'espace, par le développement de nouveaux secteurs d'habitat qui intégrera une part importante d'habitat intermédiaire ;*
- *Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réservé une part significative - qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire.*
- *Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.*
- *Dans les bourgs centres, la part de logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20 % de logements locatifs aidés par rapport à la dite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.*

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier et qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et il propose la délibération suivante :

Le Président indique que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il pose un problème de compatibilité avec le SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Le Permis d'aménager rue des Hirondelles sur la commune d'Hochfelden ne prévoit ni

*d'habitat intermédiaire, ni de logements locatifs aidés. L'objectif de diversification des logements pour répondre à tous les besoins ne sera pas atteint.
Ce Permis d'aménager n'est pas compatible avec les orientations du SCOTERS.*

La délibération est votée à l'unanimité.

12 / Avis sur la révision simplifiée n°11 du POS de la commune de Strasbourg

Par délibération du 13 février 2009, le Conseil de communauté a prescrit la révision simplifiée du POS de Strasbourg.

Cette révision simplifiée s'inscrit dans le Projet de rénovation urbaine (PRU) Meinau-Canardière 2006-2011 comportant 3 objectifs :

- Engager la transformation de l'habitat en améliorant et en diversifiant l'offre par le renouvellement et la diversification des formes urbaines, la réhabilitation d'une partie du parc de logements existants, la construction d'une offre nouvelle de logements et de la démolition de ceux présentant des dysfonctionnements lourds.
- Intégrer la Canardière dans l'environnement urbain et paysager du quartier de la Meinau, en réaménageant les espaces extérieurs et en redéfinissant les usages du domaine public, en améliorant les accroches avec les secteurs environnants, et en renforçant son accessibilité par un meilleur maillage des voies.
- Maintenir et renforcer les commerces et les services de la cité, en requalifiant les équipements du secteur par des opérations de réhabilitation, en soutenant l'activité commerciale en place et en renforçant un pôle commercial secondaire.

Cette révision simplifiée a pour objet la réduction d'un espace boisé classé. Les terrains concernés (0,43 ha) sont situés entre la rue Joseph WAYDMANN et la rue de Picardie et sont actuellement principalement engazonnés.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de révision simplifiée n°11 du POS de la commune de Strasbourg n'appelle pas de remarque particulière au regard de la compatibilité avec le SCOTERS.

La délibération est votée à l'unanimité.

13 / Avis sur la mise en compatibilité du POS de la commune de Fegersheim

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité afin de rendre un avis sur la mise en compatibilité du POS de la commune de Fegersheim.

La mise en compatibilité du POS de la commune de Fegersheim a pour objet de permettre d'inscrire la réalisation d'une piste cyclable Ichtratzheim-Fegersheim, déclarée d'utilité publique, afin de faciliter les déplacements à vélo entre les deux communes.

Elle porte sur la création d'un emplacement réservé (A28) de 12 ares pour assurer la liaison cyclable partant de la Scheer pour rejoindre Ichtratzheim.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Le projet de mise en compatibilité POS de la commune de Fegersheim n'appelle pas de remarque particulière au regard de la compatibilité avec le SCOTERS.

La délibération est votée à l'unanimité.

14 / Avis sur modification n°2 du POS de la commune d'Entzheim

La communauté urbaine de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°2 du POS de la commune d' Entzheim soumis à enquête publique du 3 juin au 3 juillet 2009.

Cette modification comporte 6 points :

1. Adaptations règlementaires pour mieux organiser l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le village
2. La division en deux sous secteurs des zones I NAX3 (I NAX3a et I NAX3b) et I NAX4 (I NAX4a et I NAX4b) et des adaptations du règlement notamment pour y autoriser les surfaces commerciales sous certaines conditions
3. L'intégration du nouveau PEB dans le POS
4. La création d'un principe de voie à créer dans le parc d'activités sportives et d'un nouvel emplacement réservé B9 pour élargir la voirie rue des Jardins et le changement de bénéficiaire pour l'extension du cimetière
5. La suppression de l'emplacement réservé C3
6. La rectification d'une erreur matérielle sur le plan de zonage n°3 (limite de zone NCg3)

1. L'adaptation règlementaire pour mieux organiser l'insertion urbaine des nouvelles constructions dans le village concerne notamment l'encadrement des activités dans le centre village, les accès, la gestion des réseaux, la réduction des surfaces minimales de terrain pour les maisons de villes (de 2,5 à 2,2 ares), la réécriture de l'article sur les hauteurs, l'aspect extérieur des constructions, le stationnement.

2. L'encadrement du site d'activités économiques à l'entrée d'Entzheim :

La zone est divisée en sous secteurs dont les vocations sont précisées :

- Un secteur INAX3a (11,72 ha) qui accueillera des bureaux et des établissements commerciaux si leur surface de vente n'excède pas 25% de la SHON par lot et des hôtels ;
- Un secteur INAX3b (7,28 ha) dédié au projet de la Cité de l'habitat (36 000 m² de SHON, surface de vente commerciale de 6000m²)
- Un secteur de zone INAX4a (4,25 ha) à vocation commerciale (superette et station service), des établissements commerciaux dont la surface de vente ne doit pas excéder 4000 m² ;
- Un secteur INAX4b à vocation artisanale, surface commerciale rattachée à un établissement principal ne dépassant pas 15 % de la SHON, établissement de services autorisés.

Les orientations du SCOTERS prévoient que :

- *Les sites de développement économique situés à proximité de l'aéroport doivent privilégier l'implantation d'entreprises dont l'activité a un rapport fonctionnel avec l'aéroport, ou peut se développer en rapport avec la fréquentation de l'aéroport : tertiaire supérieur, point de rencontre d'un réseau d'entreprises, par*

exemple.

- *Les grandes zones commerciales, les grandes surfaces commerciales et ensembles commerciaux doivent être implantés, soit dans les pôles urbains, soit dans les secteurs bien desservis par les transports en commun.*
- *Afin de conforter l'orientation visant à développer les services à la population dans les pôles urbains de la région de Strasbourg, les nouveaux ensembles commerciaux ou les commerces, dont la surface de vente est supérieure à 6 000 m², doivent être exclusivement implantés dans les pôles urbains de l'agglomération strasbourgeoise ou dans les bourgs centres.*

Le PADD du SCOTERS indique que : *les centres commerciaux et les commerces de très grande taille ne seront pas implantés en dehors des pôles urbains.*

3. Le PEB approuvé par Arrêté Préfectoral du 24 août 1983 est remplacé par un nouveau PEB par l'Arrêté Préfectoral du 7 septembre 2004. Le POS d'Entzheim approuvé en mars 2002, antérieur, n'a pu en tenir compte. La modification n°2 est l'occasion de l'intégrer dans le POS.

4. La création d'une nouvelle voirie dans le parc d'activités sportives permettra de relier la rue de la Salle des Fêtes et la rue Jacques Humann.

La création d'un nouvel emplacement réservé B9 permettra d'élargir la voirie rue des Jardins à 8 mètres dans sa partie terminale (chemin de l'Association Foncière) pour donner un accès carrossable aux dernières parcelles de la zone UB2.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé C1 prévu pour l'extension du cimetière a changé, la compétence est à présent du ressort de la CUS.

5. A l'Est de la rue St Denis, l'emplacement C3 (46,29 ares) est réservé au bénéfice de la commune pour un équipement pour personnes âgées et des équipements socioculturels. La commune étant propriétaire des terrains (hormis les parcelles n°32 et 33 de la section n°1) et l'accès à cette zone est suffisamment large à partir de la rue St Denis cet emplacement réservé n'a plus de raison d'être.

6. Pour être compatible avec le périmètre de la ZERC II - secteur 11, il est nécessaire de rectifier les limites Nord et Ouest de la zone NCg3. Une erreur matérielle s'est glissée sur le plan de zonage n°3 au 1/5000e, la limite ayant disparu entre le dossier d'enquête publique du POS et le dossier d'approbation.

Avant de proposer la délibération aux membres du Comité syndical, le Président contextualise le travail d'analyse qui a été fait sur le dossier.

Il explique que le dossier a été présenté à la Commission compatibilité présidée par Etienne WOLF, que son analyse a été réalisée dans des délais très contraints et qu'elle a montré que le point n°2 de la modification présentait des interrogations quant à une incompatibilité avec le SCOTERS. Une réunion entre les services de la CUS et le Syndicat mixte pour le SCOTERS, le 11 juin, a mis en évidence un problème de coordination entre les services et a montré que les interrogations relevaient d'une incompréhension liée à la rédaction de ce point n°2.

Le Président passe la parole à Stella STAUB. Elle explique que la rédaction laisse à penser qu'il y aura un nouveau pôle commercial à Entzheim et qu'un travail de rédaction est nécessaire pour bien montrer que l'objectif de la modification est, en fait, d'encadrer la superficie commerciale.

Jean HUMANN, maire d'Entzheim reprend le propos de Stella STAUB.

Claude KERN estime que la proposition de délibération rejoint l'avis de la commission.

Le Président BIGOT précise qu'il arrive qu'une rédaction soit sujette à interprétation. Il soumet la délibération suivante aux membres du Comité syndical :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président*

après en avoir délibéré

Vu les orientations du SCOTERS et considérant que

- la Cité de l'habitat correspond à un réseau des métiers du bâtiment et à une offre de services aux habitants et aux entreprises ;
- que l'un des deux ensembles commerciaux, qui accueillera une superette, est destiné à desservir la population déjà résidente et à venir de la commune ainsi que les emplois de la zone d'activités ;
- que l'autre ensemble commercial propose d'encadrer les superficies commerciales pour rester sous le seuil des 6000 m² afin d'être compatible avec le SCOTERS

décide de faire part de l'avis suivant :

La modification du POS d'Entzheim s'inscrit dans l'orientation du SCOTERS concernant la maîtrise des surfaces commerciales hors des pôles urbains.

Cependant, le dossier de modification et notamment le règlement demandent à être amélioré afin de rendre plus lisible et plus facilement applicable l'encadrement des superficies commerciales de chaque ensemble commercial."

La délibération est votée à l'unanimité.

15 / Avis sur modification n°6 du POS de la commune de Schiltigheim

La Communauté urbaine de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°6 du POS de la commune de Schiltigheim soumis à enquête publique du 8 juin au 9 juillet 2009.

Cette modification a pour objectif de permettre :

1. la création d'un espace de loisirs. Il s'agit de déclasser une partie de la zone UA3a en zone ND2. Cette partie de la zone UA3a n'est pas urbanisée et la commune ne souhaite pas qu'elle le soit. Elle envisage de créer une zone de loisirs dans la zone réservée aux jardins familiaux. Ce secteur n'accueillera aucun bâtiment mais uniquement des aménagements légers de loisirs de type terrain de sports et de loisirs en herbe.
2. la mise en place d'équipements publics en zone NAL2a. Il s'agit de modifier le règlement de la zone NAL2a afin qu'il permette l'aménagement d'un abri vélo entre la station tram Pont Phario et les Berges de l'Ill.
3. la suppression d'emplacements réservés. Il s'agit de traduire dans le POS des décisions prises par le Conseil municipal qui entraînent l'inutilité de l'inscription de certains emplacements réservés :
 - **A13**, destiné au prolongement de la rue de Mutzig jusqu'à la rue de Cronenbourg
 - **C12**, destiné à l'aménagement d'un espace vert à l'angle de la rue du Noyer et de la rue du Chêne
 - **C15**, destiné à la création d'un parking de proximité lié au réaménagement de la voirie, route du Général de Gaulle
4. le changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé. Par la délibération du 17 décembre 2007 la Commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin abandonne le projet sur l'emplacement B26, CD 120, rue des Contades au profit de la CUS.
5. la création d'un emplacement réservé pour aménager un espace public parc pour les enfants, placette publique,...) à proximité de la gare de Bischheim sur la parcelle n°9 à l'angle de la rue Léo Lagrange et de la rue des Magasins.
6. la correction d'une erreur matérielle sur le plan de zonage et d'une erreur matérielle dans le règlement de la zone UX.
7. l'adaptation de l'article 12 du POS portant sur le stationnement suite à la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1^{er} octobre 2007.
8. la possibilité d'implantation en sous-secteur de zone UA31 de brasserie(s) artisanale(s), afin que la ville puisse conserver son titre de cité des brasseurs en

encourageant l'implantation de ce type de petites entreprises dans son centre urbain comme l'étaient les brasseries Adelshoffen, Schutzenberger et Fischer.

9. la mise en compatibilité du POS de Schiltigheim avec le projet de Zones d'Exploitation et de Réaménagement de Carrières ZERC n°2, dont la commune ne fait pas partie, puisque la gravière située dans le secteur "Nord-Pol" n'est plus exploitable.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la modification n°6 du POS de la commune de Schiltigheim n'appelle pas de remarque particulière.

La délibération est votée à l'unanimité.

16 / Avis sur PLU de la commune de Sand

La commune de Sand procède à l'élaboration de son PLU.

Le projet de développement durable fixe 4 objectifs :

- *Conserver et valoriser les richesses naturelles de la commune :*
 - Encourager la diversité des paysages et préserver les milieux typiques du Ried
 - Participer à leur maintien par des actions communales et/ou associatives
 - Recréer des transitions paysagères et valoriser les cours d'eau
 - Préserver la zone inondable et la mettre en valeur par des aménagements adaptés
 - Maintenir les espaces ouverts en conservant l'agriculture encore présente
 - Recréer des espaces de transition paysagère dans les espaces agricoles
- *Pérenniser le caractère rural du village par un développement maîtrisé :*
 - Rechercher une croissance démographique maîtrisée en limitant l'arrivée massive d'habitats de la même classe d'âge sur une période courte. Pour les 20 ans à venir, elle prévoit d'augmenter sa population de 25 personnes par an et de réaliser entre 10 et 12 logements par an.
 - Encourager la mixité sociale en favorisant l'accueil des jeunes ménages
 - Développer des espaces de vie et des lieux de rencontre au cœur du village
 - Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain
 - Valoriser le village comme un élément à part entière du développement touristique
 - Préserver des points de vue de l'Eglise
 - Veiller au développement urbain en continuité avec l'existant et encourager la diversification urbaine par le comblement des dents creuses
 - Prévoir des orientations d'aménagement dans les secteurs d'extension
 - Encourager la prise en compte des normes de HQE dans les projets de construction ou de rénovation
 - Réglementer le stationnement
 - Revitaliser le hameau de Ehl et réduire les nuisances paysagères
- *AdAPTER les services et les équipements au dynamisme du village tout en améliorant les déplacements*
 - Maintenir les services existants et permettre leur développement en zone urbaine dans le respect du cadre de vie
 - Développer les équipements de loisirs et assurer un accueil de qualité pour les enfants du village

- Adapter les réseaux d'assainissement aux besoins actuels et futurs
- Eviter le stationnement sauvage
- Sécuriser les traversées du village
- Chercher à limiter le trafic de transit dans la commune (contournement)
- Créer des bouclages routiers pour rationaliser les déplacements intra-urbains
- Envisager la possibilité de créer un contournement du village sur le long terme
- *Soutenir un développement économique raisonnable*
 - Relancer le dynamisme de la zone d'artisanal du Moulin en la rendant plus attrayante et accessible
 - Déterminer des secteurs spécifiques dédiés aux activités
 - Soutenir et développer le commerce de proximité
 - Développer le partenariat intercommunal dans le domaine de l'activité économique
 - Maintenir et diversifier les activités agricoles
 - Déterminer un secteur spécifique dédié aux sorties d'exploitation

Le rapport de présentation : « Découpage du territoire communal en zones » et « justification et motifs des limitations » explicitent ces objectifs et ces orientations.

> **Concernant la zone d'urbanisation future IAU (5,32 ha).** L'affectation de cette zone est l'habitat, avec des possibilités d'équipements et de services sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation. Les opérations d'aménagement y sont autorisées. 4 secteurs sont concernés par cette affectation :

- 2,9 ha au nord du centre de Sand entre la rue de Matzenheim et la route de Strasbourg, pour densifier à proximité immédiate du noyau urbain
- 0,41 ha au sud du centre du village
- 0,74 ha au nord de Sand où les constructions ne devront pas excéder R + combles
- 0,52 ha au sud-ouest du village. Ce secteur a fait l'objet d'une autorisation de lotir il y a 10 ans et les travaux n'ont toujours pas été entrepris.

> **Concernant la zone AUX (8 ha).** Il s'agit de la zone d'activité intercommunale identifiée dans le SCOTERS pour la Communauté de communes de Benfeld et environs.

> **Concernant la zone IIAU (0,74 ha).** Il s'agit d'une zone naturelle à vocation urbaine dont la destination reste à définir (habitat, activités, équipements publics, équipements de loisirs).

> **Concernant les zones agricoles (159,17 ha).** Elles sont protégées en raison de la valeur agricole des terres, de la richesse des perspectives visuelles et de la qualité des paysages ouverts.

La zone agricole Ac (111,17 ha). Il s'agit d'un secteur constructible permettant d'accueillir des constructions agricoles y compris les logements de fonction jugés nécessaires.

La zone agricole Anc (48 ha) est non constructible. Seules les structures légères y sont autorisées.

> **Concernant les zones naturelles NF (407,88 ha).** Elles sont protégées en raison de leur caractère naturel, de leur richesse écologique et de la qualité esthétique de leur sites et paysages. Elles englobent les espaces forestiers, la zone inondable et les milieux présentant un intérêt écologique ou paysager.

Le secteur Na (30,37 ha) autorise les occupations de sol mesurées

Le secteur Nb (373,92 ha) est inconstructible. Il se situe à l'ouest du ban communal à proximité de la zone urbaine. Les espaces sont pressentis comme espaces de développement urbain à long terme, d'où son classement en Nb.

Le secteur Ne (1,35 ha) est créé spécifiquement pour le Hameau de Ehl où il n'est pas prévu d'urbanisation supplémentaire. Ce classement permet de garantir le hameau.

Le secteur NI (2,34 ha) correspond à la zone de loisirs qui se développe au bord de l'Ill.

> **Concernant le règlement des zones d'urbanisation futures :**

- l'article 7 n'autorise la construction en limite séparative que sur 6 m

- l'article 9 fixe l'emprise maximum au sol à 40 %
- l'article 10 fixe la hauteur maximale à l'acrotère à 6 m
- l'article 12 prévoit :
 - aucune place de 0 à 50 m² de SHON
 - 3 places au-delà de 50 m² jusqu'à 200 m² de SHON
 - 2 places supplémentaires au-delà de 200 m² de SHON et par tranche de 50 m²
- l'article 14 fixe :
 - le COS à 0,6
 - la SHON à 500 m² par construction

Le Président BIGOT passe la parole à Stella STAUB qui explique que la Commission compatibilité et le Bureau n'ont pas beaucoup de remarques à faire sur le PLU de Sand. Cependant, le règlement ne permet pas de faire de l'habitat intermédiaire. Une proposition de rédaction a été transmise à la commune.

Le Président soumet au vote la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Le SCOTERS prévoit la diversification des logements pour répondre à tous les besoins des habitants. La partie réglementaire du projet de PLU de la commune de Sand ne permet pas de répondre à l'orientation « résERVER une part significative, qui ne pourra pas être inférieure à 25 % du nombre de logements en habitat (maisons groupées, maisons jumelées, maisons de ville, petit collectif, maisons individuelles denses...) ». A ce titre, il est souhaitable donc de revoir le règlement des zones d'urbanisation future pour permettre la mise en œuvre de cette orientation du SCOTERS.

La délibération est votée à l'unanimité.

17 / Avis sur la modification n°1 du PLU de la commune de Hochfelden

La commune de Hochfelden a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de modification n°1 de son PLU avant l'ouverture de l'enquête publique.

Cette modification vise à permettre :

1. une meilleure intégration de l'extension du lotissement « John Grant Rahill » par la modification des dispositions relatives :
 - à la hauteur (Cf. orientation ligne de crête) :
 - précision du mode de calcul de la hauteur
 - réduction de la hauteur totale autorisée pour les constructions à usage d'habitation
 - suppression de toutes les mentions relatives à la réglementation du nombre maximal de niveaux autorisés
 - à l'aspect des constructions :
 - autorisation des toitures terrasses
 - interdiction des toitures à 4 pans
 - révision à la baisse de la pente maximale des toitures dans un souci de meilleure intégration paysagère et urbaine
2. le reclassement en zone urbaine d'un secteur IAU aujourd'hui urbanisé

Le dossier ne comprend pas d'élément permettant d'estimer la limite atteinte par les constructions en ligne de crêtes.

Cette modification porte sur des points du règlement de la zone IAU :

- caractère de la zone urbaine qui supprime les secteurs indiqués comme devant être

urbanisés

- article 7 : concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Il indique, notamment que si les constructions sont implantées en limite séparative la hauteur du bâtiment, au droit de la limite, ne doit pas excéder 3,50 m.
- article 10 : limite notamment la hauteur maximale des constructions à 6,50 m

La commune d'Hochfelden est un bourg centre au sens du SCOTERS.

Les orientations du SCOTERS prévoient notamment :

- *Assurer une gestion économe de l'espace, par le développement de nouveaux secteurs d'habitat qui intégrera une part importante d'habitat intermédiaire ;*
- *Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réservé une part significative - qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire.*
- *Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.*

Les modifications apportées au règlement de la zone IAU limitent considérablement le développement d'habitat diversifié qui permet de répondre aux besoins des habitants.

Le Président passe la parole à Stella STAUB qui explique que le règlement modifié limite les possibilités de faire de l'habitat intermédiaire.

Le Président soumet aux membres du Comité syndical la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

Le SCOTERS prévoit la diversification des logements pour répondre à tous les besoins des habitants. La modification n°1 du PLU de la commune d'Hochfelden ne permet pas de répondre à l'orientation « réservé une part significative, qui ne pourra pas être inférieure à 25 % du nombre de logements en habitat (maisons groupées, maisons jumelées, maisons de ville, petit collectif, maisons individuelles denses...) ». A ce titre, il est souhaitable donc de revoir le règlement des zones d'urbanisation future pour permettre la mise en œuvre de cette orientation du SCOTERS.

La délibération est votée à l'unanimité.

18 / Avis sur la révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Schiltigheim

La Communauté urbaine de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Schiltigheim dont la réunion publique a eu lieu le 17 juin 2009.

Cette révision simplifiée vise à permettre la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage dans le secteur de la Vogelau, au sud de la rue du Château d'Angleterre. Cette aire d'accueil est inscrite dans le Schéma global d'accueil des gens du voyage de la CUS et doit permettre aux villes de Bischheim et de Schiltigheim de satisfaire aux exigences de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage. Les deux communes ont approuvé le projet par délibération.

L'aire de la Vogelau est destinée à accueillir 41 caravanes sur 60 ares appartenant à la ville de Schiltigheim.

La zone concernée par le projet se situe dans la partie nord-est de la commune, à proximité de la zone d'activités, en bordure de l'étang de la Vogelau. Cette zone se situe à moins de 1 km de l'arrêt de tram « Le Ried » et d'un arrêt de la ligne de bus B.

La zone concernée par la révision couvre 1,5 ha, elle est partiellement recouverte d'enrobé, entourée de haies arborées, avec une zone de fourrés puis une zone présentant une couverture herbacée au sud.

Le site se trouve sur l'ancienne plateforme de la gravière dont l'exploitation s'est arrêtée en 1998. Aucune zone naturelle protégé ne concerne le territoire visé. Aucune espèce patrimoniale végétale ou animale n'a été identifiée lors de la campagne de recensement sur le terrain. La zone se situe hors de la limite d'un périmètre de protection éloignée d'un captage d'eau potable localisé au nord.

Selon le PERI (Plan d'Exposition au Risque d'Inondation) la zone se situe en zone inondable par submersion, avec une côte de référence établie à 135,50. A ce titre l'urbanisation y est encadrée, mais pas interdite. Des études récentes à l'échelle du bassin versant, ainsi que les relevés topographiques fins réalisés dans le cadre des études de faisabilité du projet d'aire d'accueil des gens du voyage montrent que le terrain d'assiette du projet s'avère non inondable, y compris sa voie de desserte.

La zone concernée est située en INAL (urbanisation future à des fins de loisirs) et NC (naturelle) nécessite une révision simplifiée du POS. C'est un terrain fréquenté spontanément par les gens du voyage.

La révision simplifiée requalifie les zones INAL et NC en une seule zone NAe correspondant au périmètre du projet. Il modifie le règlement pour permettre l'implantation d'équipements et plus particulièrement d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le Président précise que la commission compatibilité a analysé le dossier, qu'il ne pose pas de problème au regard des orientations du SCOTERS et propose la délibération suivante :

*Le Comité syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré
décide de faire part de l'avis suivant :*

La commune de Schiltigheim est un pôle urbain de l'espace métropolitain qui doit, notamment, être un lieu privilégié de développement de l'habitat, des services et des équipements. Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la révision simplifiée n°1 du POS de la commune de Schiltigheim n'appelle pas de remarque particulière

La délibération est votée à l'unanimité.

3 - Délégation au bureau concernant les avis sur les procédures en cours en matière d'urbanisme

Le point sur les avis du Comité syndical sur la compatibilité des documents d'urbanisme étant clos, le Président propose de passer au point n°3. Il explique que le Syndicat mixte est appelé à exprimer divers avis à l'occasion de l'élaboration, de la modification ou de la révision des documents d'urbanisme, qu'il s'agisse des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme à l'intérieur du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale ou des SCOT élaborés, révisés ou modifiés sur les territoires voisins.

Ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la transmission des dossiers, voire, s'agissant de la modification des plans d'occupation des sols ou des plans locaux d'urbanisme, au cours de l'enquête publique qui n'a qu'une durée d'un mois.

Afin de permettre au Syndicat d'exprimer ces avis ou ces accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du Comité syndical, il est proposé au Comité de déléguer au Bureau l'expression de ces avis. Il demande s'il y a des questions ou des remarques. Il n'y en a pas. Il soumet au vote des élus la délibération suivante :

*Le Comité syndical
Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.123-6, L.123-9 et L.123-13,
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,*

Donne délégation au bureau aux fins d'exprimer tous les avis attendus ou exigés au titre du code de l'urbanisme de la part du syndicat mixte pour le SCOTERS.

La délibération est approuvée à l'unanimité.

4 – Suivi des objectifs Habitat du SCOTERS

Le Président propose d'aborder le point 4 de l'ordre du jour. Il explique que le suivi des objectifs Habitat du SCOTERS permettra de faire un point sur l'évolution de l'attractivité résidentielle du territoire et des autres territoires du Bas-Rhin et d'avoir des indicateurs récents sur la production de logements dans le SCOTERS.

Il donne la parole à Géraldine MASTELLI afin qu'elle présente les éléments d'analyse aux membres du Comité syndical. Elle explique qu'ils indiquent que le territoire a une construction faible depuis 1999. La part du territoire du SCOTERS, dans les gains de population était de 70 % dans les années 80, elle est de 45 % depuis les années 2000, au profit des territoires limitrophes, particulièrement celui de Sélestat. Sur la période 1999 – 2006, le territoire du SCOTERS est le moins dynamique du Bas-Rhin, avec l'Alsace Bossue.

Les petites communes du Bas-Rhin ont la production de logements la plus élevée, alors que le niveau de production des grandes communes stagne. L'analyse montre une diffusion de la population dans les petites communes et hors du territoire de la région de Strasbourg, alors que l'emploi reste encore largement polarisé sur la Communauté urbaine de Strasbourg. Cette situation pose des problèmes de flux de circulation, d'offre de services et de consommation foncière.

Face à cette situation, elle présente les indicateurs 2007-2008 du SCOTERS. La construction de logements en 2007 est de 2922. Elle est inférieure à celle de 2006 et à l'objectif du SCOTERS (4000 logements par an). Cela s'explique par un fléchissement de la production de Strasbourg et du territoire hors CUS, y compris des bourgs centres. La CUS hors Strasbourg recommence à produire, mais reste sous les objectifs.

L'analyse des besoins du territoire en logements sociaux montre une précarisation de la population, confirmée par une augmentation des bénéficiaires des aides au logement et un poids du budget logement qui augmente. Face à ces besoins, on note une nette augmentation de la production de logements aidés sur le territoire du SCOTERS : 1132 logements en 2008, par rapport à l'objectif de 800 par an, produits essentiellement par la CUS et les bourgs centres.

En 2008, 48 communes ont du logement aidé, elles étaient 42 en 2006.

L'analyse de l'attractivité résidentielle du territoire et de la production de logements indique qu'on ne répond pas aux besoins identifiés par les élus dans le SCOTERS et souligne la nécessité d'aider cette production de logements.

Il est possible d'agir, en amont, en rendant les documents d'urbanisme compatibles avec les objectifs du SCOTERS. Ce travail est en cours.

Il est également possible d'agir sur la partie plus opérationnelle de la production de logements. La nouvelle politique de l'habitat présentée par le Conseil général du Bas-Rhin représente-t-elle, à ce titre, une opportunité pour le territoire ?

Le Président remercie Géraldine MASTELLI et demande s'il y a des réactions à cette présentation.

Andrée BUCHMANN demande si des données sont disponibles sur les gens qui sont allés s'installer à l'extérieur de territoire et qui reviennent en ville, notamment.

Géraldine MASTELLI répond qu'à l'heure actuelle de telles données n'existent pas, mais que même si les gens veulent revenir s'installer, on ne répond pas aux besoins en logements.

Le Président BIGOT, explique que sur la CUS il a y un Programme Local de l'Habitat (PLH) et qu'il faut s'interroger sur la stratégie de l'habitat en lien avec le Plan Départemental de l'habitat (PDH) pour atteindre les objectifs des bourgs centres, des communes bien desservies par les transports en commun, les communes mal desservies qui répondent aux besoins de leurs habitants en logements.

Le débat sur les stratégies habitat à développer dans les intercommunalités est important. Le SCOTERS est à disposition pour les évoquer territoire par territoire.

Pour Claude KERN, si les gens construisent hors du SCOTERS c'est à cause du prix du foncier lié à une forte demande sur le territoire qui a eu pour conséquence une concurrence malsaine.

Etienne BURGER se demande si ce n'est pas à cause des orientations du SCOTERS que les gens se reportent sur les territoires voisins qui n'ont pas de SCOT.

Stella STAUB indique que le Bas-Rhin sera très prochainement entièrement couvert par des SCoT et que c'est la loi SRU qui engage sur l'urbanisation en articulation avec les transports en commun et le renforcement des centralités et que ces éléments se retrouvent dans tous les SCOT. Chacun doit prendre ses responsabilités. Un des enjeux majeurs du SCOTERS c'est de dynamiser la production de logements.

Jean-Paul LINGELSER regrette que dans la fiche d'analyse de la compatibilité du POS de sa commune avec les orientations du SCOTERS, Nordhouse soit identifiée comme une commune mal desservie par les transports en commun. Il conteste cette nomination car sa commune dispose de dessertes de bus.

Stella STAUB explique qu'une commune bien desservie par les transports en commun est une commune qui aspire à changer de statut. Elle s'est entretenue avec le maire de Nordhouse à ce sujet. Il reviendra aux élus de la commune de dire s'ils veulent changer de statut, produire plus de logements (diversifiés et aidés), des emplois et des services pour un bassin plus large que la commune. Elle ajoute qu'au regard des orientations du SCOTERS, le développement prévu par la commune ne pose aucun problème.

Au vu des évolutions des bus de rabattement vers les gares prévues au mois de juillet 2009, Jean-Marc WILLER s'interroge sur la révision du SCOTERS qui permettrait de revoir cette notion de commune bien ou pas bien desservie par les transports en commun.

Le Président BIGOT, indique que nous sommes au début de l'application du SCOTERS et de la mesure de ses effets sur le territoire. Si il y a révision, elle ne peut pas être envisagée avant 18 mois et que d'ici là, il faut mener des débats dans les intercommunalités afin d'identifier les points qui pourraient être remis à plat. Même si la typologie des communes n'est pas heureuse, il reste la philosophie du SCOTERS.

Michèle HEUSSNER souligne l'importance d'un investissement de l'équipe du Syndicat mixte également auprès des communes et pas seulement des intercommunalités. L'expérience de Geudertheim en tant que site pilote sur l'habitat a permis à la commune de préciser son programme de logements et de négocier avec le Crédit Immobilier qui détenait le foncier

Jacques BIGOT précise que quand il parle des intercommunalités il pense aux membres du Comité syndical qui sont délégués des communautés de communes et qui ont un rôle de relais à assurer auprès des communes. Le SCoT vivra par les débats entre élus.

Hubert HOFFMANN, fait remarquer que Gambsheim est très attractif en terme d'habitat mais que les fortes demandes multiplient par 5 le prix du foncier, ce qu'en tant que maire il ne peut pas accepter. Il s'interroge sur la façon dont la valeur foncière peut être encadrée afin de produire du logement.

Pour Danièle MEYER, la grande difficulté réside dans le fait que les communes ne sont pas propriétaires du foncier.

Le Président BIGOT confirme que les réserves foncières communales ne sont pas importantes. Il s'agit, pour les communes de mettre en place des stratégies foncières afin de reconstituer leurs ressources. Les bailleurs peuvent être soutenus pour acheter des terrains afin de permettre de renforcer la construction et faire baisser les prix. Pour lui, l'EPFL (Etablissement public foncier local) ne résoudra pas grand-chose tant qu'il n'aura pas constitué de réserves foncières, ce qui prendra du temps.

Il demande s'il y a d'autres questions ou remarques. Il n'y en a pas. Il propose de passer au point suivant de l'ordre du jour et passe la parole à Stella STAUB.

5 - Quelles opportunités dans la nouvelle politique de l'habitat du Conseil général du Bas-Rhin ?

Stella STAUB présente les orientations, les leviers d'action et les cibles de la nouvelle politique de l'habitat du conseil général du Bas-Rhin.

Cette nouvelle politique compte 4 orientations :

- développer une offre répondant aux besoins des ménages
- accompagner les parcours résidentiels des ménages
- soutenir la production foncière pour des logements à coûts supportables
- réaliser des aménagements urbains durables permettant la production d'un habitat économe en énergie et en foncier

A chaque orientation correspondent des leviers d'action.

Pour l'orientation « Développer une offre répondant aux besoins des ménages », il s'agit de :

- augmenter l'offre en logements locatifs aidés : 1250 dans la CUS et 260 hors CUS
- réhabiliter le parc privé en lien avec l'ANAH : 300 par an dans la CUS et 45 par an hors CUS
- développer l'offre en accession aidée : 250 logements par an dans la CUS et 80 hors CUS

Pour l'orientation « Accompagner les parcours résidentiels des ménages » il s'agit de :

- permettre l'accès aux logements pour les jeunes : 8 résidences junior dans la CUS et 4 résidences junior hors CUS
- PASS foncier et Prêt à Taux Zéro majoré pour les ménages modestes
- créer des produits dédiés aux séniors : 6 résidences séniors dans la CUS, 4 résidences séniors hors CUS et Pass résidentiel séniors
- 10 % du parc social adapté au handicap en 10 ans

Les leviers d'actions seront développés en lien avec les enjeux du SCOTERS pour les orientations « Soutenir la production foncière pour des logements à coûts supportables » et « Réaliser des aménagements urbains durables permettant la production d'un habitat économe en énergie et en foncier ». Concernant cette dernière il s'agit de :

- constituer des réserves foncières
- soutenir des opérations d'habitat : maîtrise d'ouvrage publique, 30 % de logements aidés, charge foncière réduite
- co-portage du déficit

La nouvelle politique de l'habitat du Conseil général du Bas-Rhin est destinée aux :

- collectivités afin de les accompagner dans l'exercice de leurs responsabilités en matière d'urbanisme et d'aménagement
- bailleurs sociaux afin d'être partenaire dans l'exercice de leurs responsabilités en matière de construction, de gestion locative et de gestion de patrimoine
- professionnels de l'habitat pour soutenir l'innovation et le travail partenarial
- citoyens afin de faciliter l'accès à l'information et le parcours résidentiel

Concernant les collectivités le Conseil général du Bas-Rhin propose :

- de les aider à réaliser un diagnostic habitat à l'échelle d'une communauté de communes et intégration dans les contrats de territoire
- d'encourager à la réalisation de PLH (loi MOLLE)
- de les aider à réaliser des études habitat permettant de nourrir les réflexions au niveau de l'élaboration des Plans Locaux d'Urbanisme
- d'intervention en faveur du foncier :
 - quartier d'excellence 67 (extension urbaine et requalification de friche)
 - soutien des ventes à prix réduit pour la réalisation de logements locatifs aidés en opérations d'aménagement public

Le Président BIGOT remercie Stella STAUB et demande s'il y a des remarques ou des questions.

Danièle MEYER estime que le problème majeur quand il s'agit de produire du logement aujourd'hui c'est la crise et que les aides du Conseil général sont efficientes hors crise.

Le Président BIGOT rejoint Danièle MEYER, mais estime qu'il faut anticiper la sortie de crise. Pour lui, il s'agit de proposer aux intercommunalités de débattre, de faire un document qui ne serait pas forcément un PLH, mais plutôt un document simplifié de stratégie de développement de l'habitat.

Denis MAURER demande si la politique de l'habitat du Conseil général s'applique aussi dans la CUS.

Stella STAUB explique qu'il y a des négociations en cours entre la CUS et le Département pour un affinage de la politique.

Le Président BIGOT estime que le Conseil général ne peut pas faire l'impasse sur la CUS. Des contacts sont en cours et sont soutenus par Philippe BIÈS. Il demande s'il y a d'autres interventions. Il n'y en a pas.

Le Président lève la séance du Comité syndical.

Le Président
Jacques BIGOT