



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUIN 2021 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salon carré

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19  
Convocation du 2 juin 2021

**Présents** : Jacques BAUR, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

**Présents en visioconférence** : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Xavier ULRICH

**Absents excusés** : Marc HOFFSESS, Michel ANDREU-SANCHEZ, Stéphane SCHAAL

### **11.2021**      Modification simplifiée n°2 du PLU de Benfeld

La commune de Benfeld a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification simplifiée n°2 du PLU de Benfeld mis à disposition du public du 15 juin au 15 juillet 2021 inclus.

#### Description de la demande

La modification proposée porte sur 2 points :

#### Point 1 : Clarification des articles 6 des zones UB et IAUh

Le règlement du PLU, dans une lecture stricte de la règle, n'autorise pas l'implantation de construction à l'alignement des voies. La rédaction actuelle du document constitue ainsi une contrainte de construction importante, sans que cela ne soit une volonté de la commune ni du rédacteur du document.

La modification vise à réduire cette contrainte et à autoriser expressément l'implantation des constructions, soit à l'alignement des voies, soit avec le retrait tel que défini aujourd'hui (retrait maximal de 5 mètres à compter de cet alignement).

Deux dispositions particulières sont également précisées : le cas des terrains situés à l'angle de 2 voies d'une part, et le cas des extensions des constructions existantes ainsi que des annexes dédiées au stationnement de véhicules d'autre part.

#### Point 2 : modification des normes de stationnement en zones UA, UB et IAUh

La modification vise à préciser qu'il s'agit de normes minimales de stationnement, et à calculer le nombre de places exigées sur la base du nombre de logements, et non plus selon la surface de plancher :

- En zone UA :
  - o 2 places par logement créé (et non plus 2 places pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée) ;
  - o Pour les opérations engendrant la création de plus de 3 logements, 1 place supplémentaire est exigée pour les visiteurs, par tranche entamée de 2 logements créés.

- 2 emplacements destinés aux deux roues par logement et selon les besoins pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les autres dispositions (bureaux/commerces/hébergements hôtelier, etc.) restent inchangées.
- En zones UB et IAUh :
  - 3 places par logement dont 2 extérieurs (et non plus 3 places jusqu'à 170 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée) ;
  - 2 emplacements destinés aux deux roues par logement et selon les besoins pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
  - Les autres dispositions (bureaux/commerces/hébergements hôteliers, etc.) restent inchangées.

En outre il est proposé de prévoir la possibilité en zone UA et UB de réaliser les places sur un autre terrain dans un rayon de 100 mètres en cas d'impossibilité in situ.

Les modifications apportées au document d'urbanisme concernent uniquement le règlement écrit :

- les articles 6 des zones UB et IAUh
- les articles 12 des zones UA, UB et IAUh.

### Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Benfeld est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au sens du SCOTERS, c'est un bourg-centre. À ce titre, la commune de Benfeld est un lieu privilégié de production de logements. Elle doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.

### Analyse de la demande

Le point 1 est cohérent avec les principes d'économie et d'optimisation du foncier portés par le SCOTERS, en réduisant les contraintes de construction dans le tissu bâti.

Le point 2 peut apparaître en contradiction avec les orientations du SCOTERS de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commun (fourchette haute de 3 places de stationnement par logement dans certains zonages du PLU).

*Le Bureau syndical  
sur proposition de la présidente  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité,  
Décide de faire part de l'avis suivant :*

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Benfeld n'appelle pas de remarque.***

***Nota : Dans un objectif de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commun, dans une commune comme Benfeld disposant d'une offre de qualité, proposer 3 places de stationnement par logement en zones UB et IAUh constitue une fourchette haute. La commune est par ailleurs encouragée à inciter au maximum à rendre les espaces de stationnement perméables.***

Certifié exécutoire compte tenu de :  
La transmission à la Préfecture le **17 JUIN 2021**  
La publication le **17 JUIN 2021**  
Strasbourg, le **17 JUIN 2021**



**La Présidente  
Pia IMBS**