



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 6 OCTOBRE 2022 À 9 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salon carré

Convocation du 30 septembre 2022

### **Présents :**

Jacques BAUR, Bernard FREUND, Stéphane SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH,  
Justin VOGEL

### **Absents excusés :**

Danielle DAMBACH, Marc HOFFSESS, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Thierry SCHAAL

### **15.2022      Modification simplifiée du PLU d'Osthouse**

L'ATIP a transmis en date du 23 septembre 2022, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS un dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Osthouse et ce avant mise à disposition du public du 2 novembre 2022 au 2 décembre inclus.

### **I : Description de la demande**

La modification simplifiée n°1 du PLU de Osthouse comporte 2 points :

#### **Point 1 : Actualisation du PLU au regard du PPRI**

Le PPRI de l'ILL a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 30/01/2020. Le PLU a été mis à jour par simple arrêté du Maire. Néanmoins le règlement comportait des références à l'arrêté préfectoral du 14/09/1983 qui précédait le nouveau PPRI. L'objet de la présente modification simplifiée vise à ôter les références à ses dispositions devenues obsolètes.

Le projet prévoit ainsi l'adaptation de 2 pièces du PLU actuel :

- Le règlement écrit
- Le plan de règlement aux échelles 1/20000 et 1/5000

Concrètement les modifications apportées visent à préciser les secteurs concernés par le risque inondation en invitant dans le règlement de zonage à se référer aux annexes du PLU afin de prendre en compte les dispositions du PPRI de l'ill.

#### **Point 2 : Ajustement des principes d'aménagement de la zone IAU2**

Ce point de modification porte sur la reconfiguration des accès et principes d'aménagement intérieurs repris dans l'OAP de la zone d'extension IAU2 afin de prendre en compte le Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 06.10.2022

secteur inondable apparu suite à l'approbation du PPRI de l'III par arrêté préfectoral du 30/01/2020.

Il s'agit d'adaptations mineures visant à rester fidèle à l'OAP initiale tout en intégrant les contraintes liées au risque inondation. Il n'y a pas d'augmentation des capacités de construire ni d'augmentation de surface des zones constructibles.

Seule l'OAP correspondante est modifiée, laquelle précise également dans sa nouvelle rédaction :

- un objectif de production de logements en collectif à hauteur de 40% du nombre total de logements prévus dans l'opération,
- un objectif de production d'habitat intermédiaire sans le chiffrer,
- une densité de 25 logements/ha calculée en déduisant le cas échéant la partie de la zone soumise au risque inondation

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

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

Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bassin de proximité**.

À ce titre, elle 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. Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

La densité sous laquelle les opérations doivent se rapprocher pour ne pas compromettre globalement l'objectif fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 25 logements /ha.

Le SCOTERS prévoit également que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m<sup>2</sup> de surface de plancher doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celles des constructions comme celles 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

## **III : Analyse de la compatibilité du projet**

Le point 1 de la modification simplifiée n'appelle pas de remarque.

Le point 2 répond partiellement aux objectifs du SCOTERS en termes de diversité des formes  
Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 06.10.2022

urbaines et d'objectif de densité. Il précise en effet un objectif de logements en collectif (40%) et évoque un besoin d'habitat intermédiaire sans énoncer d'objectif chiffré.

*Le bureau syndical  
sur proposition du 1<sup>er</sup> vice-président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de modification simplifiée n°1 du PLU de Osthouse n'appelle pas de remarque.***

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le 11 OCT. 2022**

**La publication le 11 OCT. 2022**

**Strasbourg, le 11 OCT. 2022**

**Le Vice-président  
Justin VOGEL**

