

## PLU de Fegersheim

### Compte-rendu de l'Atelier Habitat

24 Septembre 2009

#### Accueil et introduction

M. René LACOGNE, Maire de Fegersheim, Mme Sylvie REEB, adjointe au Maire et M. Martial BELLON, conseiller municipal et animateur de l'atelier, accueillent les participants et introduisent l'atelier.

Ce deuxième atelier sur la thématique de l'habitat est organisé dans le cadre de la démarche de concertation tout au long de l'élaboration du PLU de Fegersheim. L'habitat est l'un des cinq enjeux de développement de la commune.

#### Présentation de M. RINGEISEN (AGEPRIM) : la demande privée en logement neuf vue par un professionnel

- M. ANTOINE est d'accord pour la densification mais souligne la nécessité d'avoir une vision globale et d'intégrer dans les réflexions la question des déplacements. Les modes de transports doux sont ainsi à favoriser.
- ↳ Mme REEB rappelle que la question des déplacements fera l'objet d'un atelier au courant du mois de novembre.
- M. RINGEISEN s'interroge sur le niveau tolérable de densification. Il faut tenir compte des aspirations de ceux qui veulent s'installer à Fegersheim.
- M. FLICKINGER rappelle que le PLH sera approuvé au mois de novembre en Conseil de Communauté. Sa durée est fixée à 6 ans. Les opérations du PLH concernant la commune de Fegersheim ont été inscrites au terme d'une concertation entre la commune et les services de la CUS. Le PLH offre des possibilités à la fois pour le logement social et la promotion privée. De plus, M. FLICKINGER souligne que la problématique des déplacements est prise en compte dans le PLH.

- M. RIEFFEL se réjouit que des logements soient destinés aux jeunes de la commune qui souhaitent rester à Fegersheim mais dans les faits, les locaux n'en profitent pas. Les logements s'adressent à tout le monde. Mme WENDLING explique que les promoteurs réservent déjà des logements au détriment des jeunes fegersheimois.
- ↪ M. RINGEISEN expose l'exemple de Kirchheim où les locaux ont eu la priorité pour accéder aux terrains et aux logements.
- ↪ M. FLICKINGER rappelle que la préférence villageoise est totalement illégale.
- M. BELLON rappelle que le PLU est un moyen de s'ouvrir vers l'extérieur et non pas de se cloisonner derrière des barrières.

#### Présentation de M. WENDLING (Architecte) : **Habitat et développement durable**

- M. le Maire s'interroge sur le coût de tels bâtiments dits durables.
- ↪ M. WENDLING estime le surcout entre 15 et 20% par rapport à une construction traditionnelle. Il existe néanmoins des aides de l'Etat au travers du crédit d'impôt. De plus, les économies réalisées amortissent l'investissement de départ. M. WENDLING insiste sur la nécessité d'inciter les gens à changer de comportement.
- M. le Maire s'interroge également sur les outils dont dispose la commune et notamment le PLU pour permettre la réalisation de bâtiments durables et économes en énergies.
- ↪ M. RINGEISEN expose l'exemple d'Ichtratzheim, commune voisine, qui engage une opération sur 3 ha pour réaliser un lotissement innovant. Il rappelle également que diverses aides gouvernementales existent pour la construction neuve.
- ↪ Mme STRASSER (chef du service programmations et conceptions urbaines à la CUS) illustre plusieurs possibilités :
  - Le coefficient d'occupation des sols (COS) peut être bonifié pour permettre la densification.
  - La CUS réfléchit à une exonération temporaire de la taxe foncière pour les constructions durables.
  - La CUS soutient financièrement, en plus des autres aides disponibles auprès d'autres collectivités, l'installation de panneaux solaires.
  - La CUS ne réfléchit pas uniquement à l'échelle de la maison mais vise l'échelle du quartier (les éco-quartiers) pour y intégrer une réflexion globale (traitement des espaces publics, gestion des eaux pluviales, place de la nature, mobilité).
  - Au sein du PLU, les orientations d'aménagement peuvent permettre la création de quartiers durables. Le PLU ne doit pas édicter des règles qui empêchent l'innovation comme la pose de panneaux solaires.
- Mme REEB s'interroge sur les notions d'autopromotion.
- ↪ Mme STRASSER définit l'autopromotion comme la construction de logements par un groupe de particuliers partageant les mêmes aspirations. La construction ne passe dès

lors plus par un promoteur. La majorité des constructions de l'éco-quartier Vauban à Fribourg sont basées sur ce procédé. Celui-ci permet plus de mixité, de solidarité entre les habitants. C'est une offre sur-mesure.

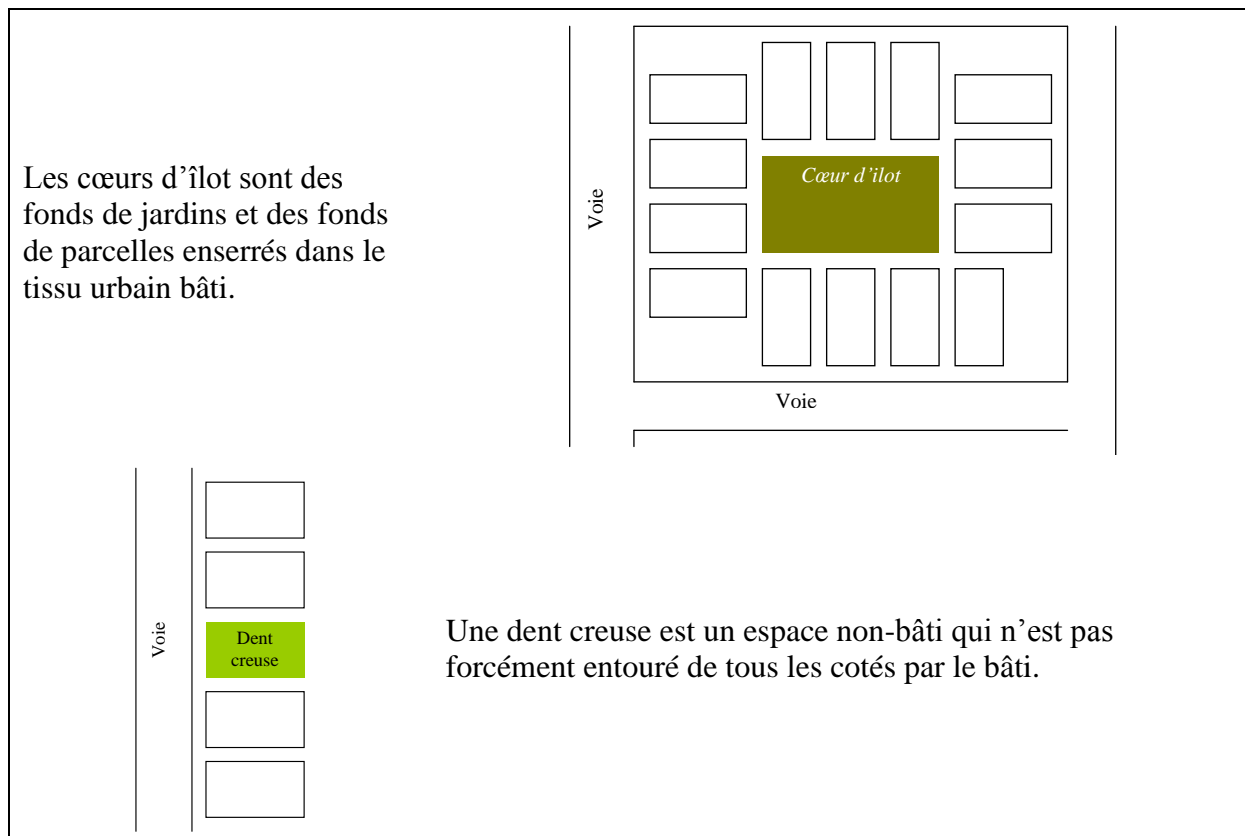
- Un participant souligne qu'il existe au PLH une zone où il est prévu d'y construire un certain nombre de logements (à proximité du bâtiment EHALT), pourquoi ne pas en faire un quartier durable ?
- ↳ M. le Maire rappelle qu'avant d'envisager un tel projet, il faut déjà maîtriser le foncier, ce qui n'est pas encore le cas aujourd'hui.

#### Présentation de Mme COMMESSIE (ADEUS) : Point sur les cœurs d'îlot

- M. RINGEISEN souligne la nécessité de densifier à proximité de la gare pour favoriser l'utilisation du train pour les déplacements.
- M. SCHAAL, Président de l'association de sauvegarde du patrimoine de Fegersheim-Ohnheim, s'interroge sur la manière dont les cœurs d'îlot vont être utilisés. Le nombre de 50.000 logements inscrits au PLH est avancé ainsi que le terme de « mégapole ». L'accroissement de la population est indéniable alors que va-t-on laisser aux générations futures ? M. SCHAAL propose par ailleurs de miser sur l'artisanat et le développement du tourisme (hôtel, chambre d'hôtes, gîtes). De plus, avant de s'attaquer aux cœurs d'îlot, pourquoi ne pas intervenir sur les granges ? Il y a une cinquantaine de bâtiments agricoles privés aujourd'hui abandonnés qui pourraient faire l'objet d'un réaménagement (plusieurs logements de qualité et préservation des espaces verts). N'est-il pas possible aussi de faire des parkings collectifs au sein des cœurs d'îlot, notamment dans le cadre de la réhabilitation des granges ?
- ↳ M. FLICKINGER rappelle que nous sommes là pour nous interroger ensemble sur le développement que l'on souhaite pour Fegersheim. Il rappelle également que les chiffres du PLH sont de 18.000 logements en 6 ans et non 50.000. Il est important de concentrer la construction dans la CUS afin d'éviter l'étalement urbain dans les petites communes hors-CUS et ainsi limiter les migrations pendulaires quotidiennes vers Strasbourg.
- ↳ M. RIEFFEL explique que pour les vieilles granges, il y a deux solutions : soit le réaménagement, soit la destruction. Le réaménagement est coûteux et certains propriétaires n'en ont pas les moyens.
- M. WENDLING exprime son sentiment face à l'extension du lotissement du Gentilhomme et la nécessité de retravailler le secteur de la rue de la Chapelle. Il s'agit de retravailler les quartiers en terme de densification intelligente, de travailler les règles d'urbanisme pour en faire quelque chose de plus vivant.
- La carte présentée suscite beaucoup d'interrogations parmi les participants, notamment sur l'urbanisation future des cœurs d'îlots et sur le repérage des parcelles.
- ↳ Mme COSTANZA (service Planification Territoriale de la CUS) rappelle que le travail sur les cœurs d'îlot est un simple repérage et qu'aucune décision n'a encore été prise quant à leur évolution. Certaines communes de la CUS ont choisi de densifier les

cœurs d'îlot, d'autre ont choisi de les préserver. Urbaniser peut signifier également parking commun ou espaces verts par exemple. Il s'agit de trouver un équilibre. De plus, Mme COSTANZA rappelle que toutes les parcelles seront au final intégrées dans une zone, y compris les parcelles situées en cœur d'îlots. Il pourra s'agir soit d'une zone U (zone déjà urbanisée), soit AU (zone à urbaniser), soit A (agricole) ou soit N (zone naturelle inconstructible).

- ↳ M. BELLON rappelle que la demande de repérage des cœurs d'îlots avaient été faite lors du dernier atelier habitat.
- Plusieurs participants s'interrogent sur la définition d'un cœur d'îlot, sur la différence entre une « dent creuse » et un cœur d'îlot.



- M. Raymond VINCENT, adjoint au Maire en charge des finances et des marchés publics, rappelle les objectifs de la quatrième modification du POS de Fegersheim datant de novembre 2004 (voir notice explicative en annexe). Cette modification avait pour but essentiel de mieux protéger les cœurs d'îlots existants encore constructibles, partiellement ou en totalité, dans les zones urbaines classées UA et UB. Une réglementation plus stricte des constructions de second rang à l'arrière des parcelles a ainsi été mise en place à la demande de la commune. En effet, cette dernière a souhaité réduire les densités (par la diminution de COS) et les hauteurs absolues au-delà des 30 m des alignements ou des limites sur rue en tenant lieu (en zones UA) ou des 35 m (en zones UB). Cette réduction des hauteurs à la fois au niveau de la gouttière et de celui du faîtage entraîne la suppression d'un niveau habitable.

Par ailleurs, la commune a aussi exigé davantage de places de stationnement, afin de mieux maîtriser le stationnement sauvage sur domaine public et notamment dans les rues souvent étroites et très encombrées par la circulation.

- M. BELLON conclut en rappelant que les décisions ne seront pas prises à la fin de la réunion. De plus, elles tiendront compte des différents avis émis par chacun.

#### Présentation de M. FLICKINGER (ADEUS) : **Accueil des gens du voyage sur la CUS et à Fegersheim**

- M. SCHAAL estime qu'il faut faire une aire d'accueil, mais il faut le faire bien. Cela pourrait également être un plus pour la commune.
  - M. le Maire rappelle que par le passé la commune s'était associée avec Lipsheim pour créer une aire d'accueil intercommunale mais que le projet n'a pas pu aboutir en raison de contraintes diverses.
  - M. HEYER souligne le manque de terrain à bâtir disponible sur la commune. N'est-il donc pas envisageable de s'associer avec les communes voisines puisqu'elles aussi vont dépasser le seuil de 5.000 habitants (Eschau : 4.758 habitants).
  - M. REEB demande comment se définit une place et combien de places devraient être construites sur la commune pour répondre aux exigences de l'Etat.
- ↳ M. FLICKINGER apporte les réponses suivantes :
- La norme est de 75m<sup>2</sup> par emplacement selon la loi. La CUS a des objectifs de 100m<sup>2</sup> par emplacement.
  - Sur la CUS les aires d'accueil varient entre 20 places (30 ares) et 40 places (60 ares).
  - Le prochain Schéma départemental d'accueil des gens du voyage (SDAGV) inscrira Fegersheim parmi les communes devant créer une aire d'accueil ; le nombre de places sera fonction des besoins repérés et/ou estimés.

#### Conclusion et remerciements

- M. BELLON remercie les présents pour leur contribution et donne rendez-vous au prochain atelier consacré au patrimoine le jeudi 1<sup>er</sup> octobre. L'atelier s'achève à 21h15.

#### Présents

M. LACOGNE, Maire de Fegersheim  
Mme REEB, Adjointe au Maire  
Mme WENDLING, Adjointe au maire  
M. VINCENT, Adjoint au Maire  
Mme RUFFENACH, Conseillère municipale  
Mme PUTHOD, Conseillère municipale  
Mme HUSSER-SCHAAL, Conseillère municipale  
M. BELLON, Conseiller Municipal

M. BUEB, Conseiller Municipal

M. ADNOT, Mairie de Fegersheim

Mme JEANNIARD, ADEUS

Mme COMMESSIE, ADEUS

Mme POUS, ADEUS

M. FLICKINGER, ADEUS

Mme STRASSER, service Programmmations et Conceptions Urbaines, CUS

Mme COSTANZA, service de la Planification Territoriale, CUS

M. CHARTIER, service de la Planification Territoriale, CUS

M. RINGEISEN, AGEPRIM

M. WENDLING, architecte

M. ADAM

M. ANTOINE

M. CARBIENER

M. CHAMAGNE

M. HEITZ

M. HEYER

M. LIENHARD

M. MARX

M. MULLER

M. MULLER

M. MUTSCHLER

M. REEB

M. RIEFFEL

M. SCHAAL

Mme WELSCH

M. ZWEIBRUCKER

**NOTICE EXPLICATIVE**

**RELATIVE A LA QUATRIEME MODIFICATION  
DU POS DE FEGERSEIM  
APPROUVÉE LE 19 NOVEMBRE 2004  
EN CONSEIL DE CUS**

~~~

Le POS de Fegersheim a été révisé le 19 octobre 1990. Il a été modifié à 3 reprises depuis. Sa dernière modification date du 29 juin 2001.

Dans une délibération datant du 17 mai 2004, la commune a souhaité introduire de nouvelles modifications dans son POS.

Celles-ci ont eu pour objet essentiel de mieux protéger les cœurs d'îlots encore constructibles, partiellement ou en totalité, dans les zones urbaines classées UA et UB. Une réglementation plus stricte des constructions de second rang à l'arrière des parcelles a ainsi été mise en place à la demande de la commune.

Cette dernière a souhaité en effet réduire au-delà des 30 m des alignements ou des limites sur rue en tenant lieu (en zones UA) ou des 35 m (en zones UB) les densités (diminution de COS) ainsi que les hauteurs absolues. Cette réduction des hauteurs à la fois au niveau de la gouttière et de celui du faîtage entraîne la suppression d'un niveau habitable.

Par ailleurs, la commune a aussi exigé davantage de places de stationnement, afin de mieux maîtriser le stationnement sauvage sur domaine public et notamment dans les rues souvent étroites et très encombrées par la circulation.

Enfin, la commune a demandé de rectifier des limites de zonage au niveau de la zone industrielle UX2, coté Est de la rue de l'Industrie, ainsi qu'à hauteur de la rue du Maréchal des Logis Gil, en face de l'école maternelle St-Maurice en zones UB et UA.

A l'occasion de cette modification, le POS sur plans informatisés au 1/2000<sup>e</sup> a également été validé. Le renouvellement des 3 plans de zonage est aussi accompagné d'une mise à jour des emplacements réservés, réalisés depuis la dernière révision du POS. La liste des emplacements réservés a été entièrement rééditée, en utilisant la nouvelle nomenclature.

## I. - REGLEMENT

---

### 1. Protection des cœurs d'îlots : voir articles 10, 11, 12, 13 et 14 UA et UB

Dans le cadre de la mise en place de cette protection destinée essentiellement à assurer une moindre densification des îlots situés au-delà des 30 m (UA) et des 35 m (UB) de tout alignement ou limite en tenant lieu, il a été proposé à la fois de réduire les COS et de diminuer les hauteurs au faîtage et à la gouttière et corrélativement le nombre de niveaux habitables (moins 1 niveau en règle général). Les duplex (second niveau dans un même logement) sont autorisés mais sous certaines conditions.

**Les nouvelles dispositions suivantes ont été décidées pour toutes les constructions situées en second rang, à savoir au-delà de 30 m pour les zones UA et au-delà de 35 m pour les zones UB, de l'alignement ou de toute ligne pouvant s'y substituer.**

| Recul par rapport aux alignements | UA : < 30 m<br>Maintien du POS existant | UA : >30 m<br>POS en modification | UB : < 35 m<br>Maintien du POS existant | UB : >35 m<br>POS en modification |
|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------|
| Longueur du bâtiment              | 25 m *                                  | 25 m *                            | 30 m *                                  | 30 m *                            |
| Nombre de niveaux                 | R+1+1c                                  | R+1 ou 1c+d *                     | R+1+1c                                  | R+1 ou 1c+d *                     |
| Hauteur :<br>- égout<br>- faîtage | 8 m<br>13 m *                           | 6 m *<br>11 m *                   | 8 m<br>13 m *                           | 6 m *<br>11 m *                   |
| COS                               | 0,80                                    | 0,60 *                            | 0,60                                    | 0,50 *                            |
| Espaces verts                     | 25 %                                    | 30 % *                            | 30 %                                    | 35 % *                            |

R : rez-de-chaussée    c : comble    d : duplex    \* : texte rajouté

Ces nouvelles dispositions ont pour conséquence :

- de réduire de 8 à 6 m les hauteurs à la gouttière des bâtiments en zones UA et UB, pour les constructions situées au-delà de 30 m (UA) ou 35 m (UB) de l'alignement ou de la ligne qui en tient lieu ;
- de réduire les COS de 0,8 à 0,6 dans les zones UA, lorsque l'on se situe au-delà de 30 m de l'alignement ou de la ligne qui en tient lieu ;
- de réduire les COS de 0,6 à 0,5 dans les zones UB, lorsque l'on se situe au-delà de 35 m de l'alignement ou de la ligne qui en tient lieu ;
- de réduire de 1 niveau habitable les constructions en zones UA et UB lorsque l'on passe en second rang, au-delà de 30 ou 35 m de l'alignement ou de la ligne en tenant lieu.

## **2. Augmentation du nombre de parkings exigés : voir articles 12 UA et 12 UB**

Suite à cette modification, un nombre supérieur de parkings a été exigé à la fois dans les zones UA et les zones UB du POS.

Il est à présent demandé :

- pour les logements collectifs, 2 parkings, mais dont l'un doit être situé hors construction (ce qui n'était pas le cas avant cette modification) ;
- pour les logements collectifs, on exige en outre –y compris pour les studios- 1 parking supplémentaire destiné aux visiteurs par tranche de 3 logements, qui doit également se situer hors construction ;
- pour les professions libérales (situées dans des bâtiments affectés aux logements) il est demandé 2 parkings hors construction ;
- pour les maisons individuelles, l'un des trois parkings exigés (au lieu de 2 avant cette modification) doit également être situé hors construction ;
- enfin pour les bureaux, il est exigé 4 emplacements de stationnement au lieu de 3 précédemment, pour 100 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre à la fois pour les employés et visiteurs.

## **3. Stationnement des caravanes : voir articles 2 UA et 2 UB**

Sont interdits le stationnement extérieur collectif des caravanes, ainsi que le stationnement individuel d'une caravane régulièrement habitée. Ces interdictions s'appliquent à la fois en zones UA et UB.

## **4. Autorisation des « schlupf » en zone UA : voir article 7 UA**

On a autorisé une règle qui est de tradition en Alsace : le « schlupf » est un petit couloir entre deux bâtiments, qui doit permettre de recueillir les eaux pluviales des toitures des bâtiments, dont les pignons donnent sur la rue principale. Ce couloir peut avoir une largeur variant entre 0,80 et 1,20 m maximum.

Chaque maison se trouve ainsi implantée avec un léger recul par rapport à la limite séparative latérale, alors qu'il est normalement exigé soit une implantation en limite, soit à une distance de 3 m minimum.

Ce léger recul a été autorisé dans certains POS pour maintenir la notion du « schlupf », mais uniquement dans les secteurs où il existe déjà. Il ne doit pas être encouragé par ailleurs (en zone UB par exemple) notamment pour des raisons de salubrité.

## **5. Implantation des bassins des piscines : voir articles 7 UA et 7 UB**

Les piscines étant autorisées en zones UA et UB, on demande à présent qu'elles soient implantées à une distance minimale de 3 m de toute limite séparative, pour éviter les gênes pouvant être causées par rapport aux voisins.

#### **6. Hauteur des clôtures : voir article 11 UA**

Il a été proposé de rehausser la hauteur du mur bahut supportant les clôtures éventuelles de 0,40 à 0,60 m, dans la zone UA.

#### **7. Longueur des façades des bâtiments : voir articles 11 UA et 11 UB**

Cette longueur est à présent limitée à 25 m en zone UA et à 30 m en zone UB. En outre, seule une cage d'escalier est autorisée par bâtiment.

#### **8. Pente des toitures des bâtiments et aspects extérieurs : voir articles 11 UA et 11 UB**

Leur pente doit être supérieure à 40°, à l'exception de celle utilisée comme couverture d'éléments de construction limités, servant de raccordement ou à de légères extensions.

Les toitures horizontales ne sont autorisées, par exemple, que pour ces éléments de construction limités, pouvant servir de raccordement ou d'extension.

Sont interdites pour des raisons d'esthétique et d'environnement, les toitures courbes et celles ne comportant qu'un seul versant.

Pour les bâtiments publics, par contre, la commune n'a pas souhaité réglementer la pente des toitures.

La commune exige également qu'il y ait une harmonie entre les bâtiments à venir et les constructions existantes, en particulier au niveau des couleurs des façades, des toitures et de tous les éléments venant en applique.

Il est interdit par ailleurs, toute imitation d'appareillage de matériaux dessinés.

#### **9. Dépassement du COS : voir article 15 UB**

En zone UB le dépassement de COS anciennement autorisé était de 20 %. Il est demandé que ce dépassement soit réduit à 10 %, pour y éviter une surdensification des bâtiments, d'autant plus que les terrains constructibles sont suffisamment grands dans ce type de zone, pour y réaliser des extensions liées à des besoins d'ordre sanitaire ou confortatif.

## **II. - PLAN DE ZONAGE AU 1/2000°**

---

Deux limites de zone ont été rectifiées sur le plan de zonage au 1/2000°

## **1. Zone UX2**

Cette zone artisanale et industrielle donnant sur la rue de l'Industrie comportait sur l'arrière avant modification, au Nord de la station d'épuration, un petit secteur de zone INAx1 enclavé. Ce dernier n'aurait été accessible qu'après réalisation d'une voie de 10 m d'emprise inscrite sous l'emplacement réservé A5 (anciennement A20b), se terminant par une place de retournement.

Ce petit secteur de zone INAx1 a été supprimé, puisqu'il s'était urbanisé progressivement à partir de la zone UX2, également accessible, côté Ouest, à partir de la rue de l'Industrie.

Il s'est donc agi ici d'un simple réajustement de zone au bénéfice du secteur de zone UX2 en grande partie déjà urbanisé. Cette zone UX2 s'est accrue d'une superficie d'environ 1,5 ha, au détriment du secteur de zone naturel INAx1.

Par ailleurs l'emplacement réservé desservant ce petit secteur de zone (voie en impasse sous emplacement réservé A5, anciennement A20b) a été réduit d'une longueur de 40 m environ.

## **2. Zone UA1**

La zone UA1 a été légèrement agrandie au niveau de l'école maternelle St-Maurice, en bordure Nord de la rue du Maréchal des Logis Gil, au détriment du secteur de zone UB5. Il s'agit ici d'un simple réajustement de zonage ne représentant qu'une très petite superficie (4,5 ares).

## **3. Informatisation des 3 plans de zonage**

Cette modification a permis de présenter à l'enquête publique, les 3 plans de zonage nouvellement informatisés sur un fond de plan à jour.

Cette informatisation permet essentiellement d'obtenir une meilleure lisibilité des plans, en s'appuyant sur des fonds de plans bénéficiant d'un bâti et d'un parcellaire à jour. Les anciens fonds de plan dataient en effet de 1990 environ.

## **III. - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES**

---

L'informatisation des plans de zonage a également permis de mettre à jour la liste des emplacements réservés, en supprimant les opérations réalisées ces dernières années et en adoptant la nouvelle nomenclature.

Il convient par ailleurs de préciser qu'aucun nouvel emplacement réservé n'a été exigé par la commune de Fegersheim dans le cadre de la présente modification n° 4.

**COMMUNAUTE URBAINE  
DE STRASBOURG  
Service de la Planification Urbaine  
Modification n° 4  
du POS de Fegersheim  
Novembre 2004**