

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 25 SEPTEMBRE 2017 À 13 HEURES 30

Centre administratif de l'Eurométropole

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 18 septembre 2017

Présents : Jacques BAUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLETHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Anne-Pernelle RICHARDOT

Absent : Alain JUND

15-2017 Permis d'aménager à Osthouse

L'agence départementale d'ingénierie publique du Bas-Rhin a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour la deuxième tranche du lotissement « Domaine de Wasserburg » à Osthouse déposée par DELTAMENAGEMENT.

Description de la demande

Cette demande concerne la réalisation de la deuxième tranche d'un lotissement d'habitations. Le terrain concerné est classé en zone IAU1 et s'étend sur 12 290 m², soit 1,229 ha. La surface de plancher du projet s'élève à 5 500 m².

Le projet comprend 27 lots et prévoit 21 logements, soit une densité de **18 logements à l'hectare**.

La volonté affichée par la commune est de compléter son parc de logements avec une offre diversifiée et adaptée à toutes les couches de la population, notamment les plus jeunes.

Des logements intermédiaires sous forme de maisons accolées ou bi-familles sont envisagés, **mais aucune indication sur le nombre de logements concernés n'est fournie**.

Le projet comprend 9 places de stationnement.

Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

La commune d'Osthouse est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, c'est une **commune bassin de proximité** (modification n°2 du SCOTERS).

À ce titre, la commune d'Osthouse 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 dans les communes bassin de proximité.

Le SCOTERS prévoit également que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² 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.

Analyse de la demande

Le projet est situé en zone IAU reclassée lors de la modification apportée au PLU en 2016. Le syndicat mixte pour le SCOTERS a émis un avis sur cette modification. Considérant le fait que cette opération constitue une deuxième tranche de lotissement et que la commune ne remplit pas tous les critères liés aux communes bassins de proximité, et suite aux engagements pris par la commune en 2016, la densité sur ce projet doit tendre à 20 logements à l'hectare (avis du bureau en date du 6 juin 2016) au lieu de 25.

Le projet indique que l'opération portera sur 27 lots et prévoit 21 logements soit une densité de 18 logements à l'hectare.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une volonté de diversification des formes d'habitat pour répondre aux besoins de la population. Si l'objectif de produire des logements intermédiaires est affiché, il n'est pas quantifié. Cela ne permettant pas d'apprécier l'objectif de production de 25% d'intermédiaires.

Après discussion avec la commune et l'aménageur, il est précisé que le projet pourra aller jusqu'à 27 lots, selon la demande, soit une densité de 24 logements à l'hectare.

Concernant habitat intermédiaire, la deuxième tranche se veut à l'identique de la première à savoir la construction d'une bi-famille.

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

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour la deuxième tranche du lotissement « Domaine de Wasserburg » à Osthause appelle les remarques suivantes :

- ***la densité doit tendre à 20 logements à l'hectare***
- ***le nombre de logements intermédiaires devra être garanti***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **4 OCT. 2017**

La publication le **4 OCT. 2017**

Strasbourg, le **4 OCT. 2017**



[Signature]
Le Président
Robert HERRMANN