

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 30 MARS 2015 À 08 HEURES 30 Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Jean-Marc WILLER
Absents excusés : M. Yves BUR, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

18-2015 Permis d'aménager de Kurtzenhouse

Les services de l'Etat, ont transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour le lotissement Galgenstraenge IV dans la commune de Kurtzenhouse déposée par la Communauté de communes de la Basse Zorn.

Ce projet a déjà fait l'objet d'un avis du Syndicat mixte pour le SCOTERS en novembre 2014. Cette version tient en partie compte de l'avis rendu.

Description de la demande

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 18 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 10 994 m² en INA du POS. Il s'agit de la 4^{ème} phase du lotissement Galgenstraenge dont les trois premières ont déjà été réalisées.

Le projet vise la réalisation de 28 logements dont 12 intermédiaires sous forme de petits collectifs (2 bâtiments) représentant une surface plancher de 6 000 m² et une densité de 25 logements à l'hectare.

A travers ce projet la commune vise à répondre aux besoins diversifiés des habitants et à optimiser le foncier par la réduction de la taille des parcelles et par la diversification des formes.

L'article 1 du règlement précise que seules les opérations sous forme d'habitat intermédiaire sont autorisées (maisons en bande, petits collectifs...) sur les parcelles nommées « futures parcelles privées pour habitat intermédiaire.

L'article 7 du règlement autorise la construction sur limite séparative pour les maisons accolées.

Deux rues desserviront les parcelles. Elles seront traitées de manière simple, afin de permettre le partage de l'espace entre les différents usages. Ainsi le trottoir ne sera pas délimité par une bordure et le cheminement piéton se fera sur un espace partagé avec les automobilistes.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Kurtzenhouse est membre de la Communauté de communes de la Basse Zorn et s'inscrit dans une zone de rayonnement bénéficiant d'une offre en transport en commun structurant. A ce titre, c'est un lieu de production de logements prioritaire du SCOTERS. La commune doit viser dans les zones d'urbanisation future 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier² de la commune (14,58), la densité des projets doit éviter de descendre au-dessous de 25 logements à l'hectare.

Le SCOTERS vise à favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. Aussi, pour les communes bénéficiant de cette desserte, l'urbanisation doit se faire en priorité dans les secteurs situés à proximité des stations. Par proximité, il faut entendre une distance maximale de quelques centaines de mètres permettant le déplacement à pied, voire un rayon de deux à trois kilomètres lorsque des facilités existent pour accéder à vélo et le garer de façon commode et sûre. À cette fin, les documents d'urbanisme doivent prévoir, dans les secteurs les plus proches de la station, une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du ban communal (DOG p. 47).

Les grandes opérations d'aménagement³, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle 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 des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille (DOG p. 11).

Analyse de la demande

Le projet vise la construction de 28 logements dont 12 intermédiaires sous forme de petits collectifs (2 bâtiments) représentant une surface plancher de 6 000 m² et une densité de 25 logements à l'hectare.

Dans l'hypothèse où l'habitat collectif ne se fait pas sur les parcelles nommées « futures parcelles privées pour habitat intermédiaire », il semble difficile que le projet tel qu'il est présenté soit en mesure de garantir les 25 % d'habitat intermédiaire même si l'article 1 précise que le collectif est possible. Une vigilance est à porter sur ce point.

La desserte des parcelles se fera à partir de deux rues qui seront traitées de manière simple, afin de permettre le partage de l'espace entre les différents usages. Comment cette organisation permet-elle d'intégrer les déplacements doux en direction de la gare et des services présents sur le ban communal ?

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

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour le lotissement Galgenstraenge IV à Kurtzenhouse n'appelle pas de remarque particulière.

Points de vigilance :

² Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

- *S'assurer qu'au regard des dispositions de l'article 1 le projet puisse répondre aux objectifs de production de 25 % d'habitat intermédiaire*
- *Le projet devrait être davantage attentif à la qualité des aménagements et à l'intégration des déplacements doux en direction de la gare et des services présents sur le ban communal*

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 02/04/2015
La publication le 02/04/2015
Strasbourg, le 02/04/2015

Le Président
Jacques BIGOT

