

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

19-2015 Permis d'aménager de Mittelhausen

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil général du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue des hirondelles à Mittelhausen.

Description de la demande

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement de 26 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 1,14 ha en IAU du PLU. Le projet vise la réalisation de 21 logements dont 8 logements intermédiaires représentant une surface plancher de 4 778 m² et une densité de 18 logements à l'hectare.

Le système viaire est constitué de rues en double sens avec trottoir d'un côté.

Le projet assure la continuité urbaine en matière de gabarit des bâtiments. Les eaux pluviales de chaque lot seront gérées à la parcelle et seront infiltrées via des systèmes adaptés.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Mittelhausen est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. 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 foncier³ de la commune (11,62), la densité des projets doit éviter de descendre au-dessous de 20 logements à l'hectare.

Analyse de la demande

La surface plancher du projet est inférieure à 5 000 m². A ce titre, il n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, il peut cependant être analysé au titre de la mise en œuvre du SCoT.

Le projet vise la construction de 21 logements dont 8 intermédiaires représentant une surface plancher de 4 778 m² et une densité de 18 logements à l'hectare, soit en deçà des objectifs du SCoT.

³ 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.

Il s'agit de la première phase d'un projet de lotissement. Le découpage parcellaire de cette première phase, lié à des questions de maîtrise foncière, génère des délaissés de terrain de part et d'autre du projet de lotissement.

*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 rue des hirondelles à Mittelhausen n'appelle pas de remarque particulière. Cependant, afin de conforter la commune dans la mise en œuvre du SCOTERS, la densité du projet, notamment dans la deuxième phase (sur les terrains délaissés actuellement) devra tendre à 20 logements à l'hectare.

La commune s'est engagée à densifier ces espaces notamment en y implantant de l'intermédiaire.

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

