

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUIN 2015 À 08 HEURES 30

42 rue de la 1^{ère} Armée à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Yves BUR, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL

26-2015 Permis d'aménager « Welleuweg » à Hangenbieten

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager « Wellauweg » à Hangenbieten déposée par CM-CIC.

Description de la demande

La demande porte sur la création d'un lotissement à vocation résidentielle avec la réalisation de 125 logements représentant une surface plancher de 21 000 m² maximum. Ils seront répartis de la façon suivante :

- 32 maisons individuelles
- 39 logements intermédiaires
- 54 logements collectifs

Le total de la répartition porte le nombre total de logements construits à 131 et non 128 comme indiqué dans la notice.

Le terrain d'assiette est de 37 789 m². Il est actuellement occupé par des prêtres, des cultures et des zones humides qui feront l'objet de mesures compensatoires dans le cadre de l'étude d'impact loi sur l'eau à laquelle le projet est soumis. Deux sortes de zones humides sont présentes sur le terrain d'assiette et seront compensées par un contrat avec un agriculteur (mesure agroenvironnementale) et avec une reconstitution à proximité (Eléments transmis par la commune et l'aménageur en commission compatibilité du 26 mai 2015).

La densité s'élève à 33 logements à l'hectare.

L'opération sera réalisée en deux tranches :

- T1 : 19 222 m²
- T2 : 18 567 m²

Les 15 m de recul par rapport au corridor écologique constitué par le canal de la Bruche sont inscrits sur les différentes pièces graphiques du permis.

Une clôture sous forme de haies vives devra être implantée sur la limite de propriété le long du canal. Elle pourra être doublée par l'intérieur par une clôture grillagée.

Le POS de la commune de Hangenbieten a fait l'objet d'une modification n°5 en décembre 2013, dans la perspective de la réalisation de cette opération et pour laquelle le Syndicat mixte pour le SCOTERS a rendu un avis. Cette modification portait sur deux points :

- permettre le renouvellement urbain et le développement d'un nouveau quartier au lieu-dit Wellauweg. Elle portait sur le reclassement de 0,03 ha de zone INA2ai4 en zone UBbi4. Il

s'agissait de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation de friche et plus précisément du stationnement lié au projet.

- ouvrir à l'urbanisation 3,6 ha de zone IINA1i4 en continuité avec le tissu existant au niveau de la limite sud et sud-ouest de la commune, en bordure au nord de l'ancienne tuilerie et à l'est du canal de la Bruche.

L'opération prévoyait à la fois de l'habitat, des commerces et des services de proximité. En matière d'habitat, il s'agissait de construire des logements de types diversifiés (individuels et intermédiaires) et une résidence seniors afin de promouvoir les relations intergénérationnelles. Ces points n'apparaissent plus dans la demande de PA.

Cette modification avait fait l'objet de discussion avec les services du SCOTERS afin de permettre à la commune de se développer tout en gardant son POS.

L'évolution du projet constatée dans cette demande de permis d'aménager concerne notamment la résidence seniors prévue dans la première tranche. La non réalisation de cette résidence seniors est liée au manque d'opérateur souhaitant s'engager dans ce projet et des contraintes de propriété foncière. (Éléments transmis par la commune et l'aménageur en commission compatibilité du 26 mai 2015).

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Hangenbieten est membre de la Communauté de communes les Châteaux.

Dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans un bassin de proximité³. En ce sens c'est un lieu privilégié de développement. La commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire.

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 foncier⁴ de la commune, la densité du projet doit tendre entre 20 et 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

Le SCOTERS vise à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation : en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau.

Analyse de la demande

En décembre 2013, le Syndicat mixte pour le SCOTERS a rendu un avis sur la modification n°5 du POS de Hangenbieten. Cette modification portait sur deux points :

- permettre le renouvellement urbain et le développement d'un nouveau quartier au lieu-dit Wellauweg. Elle portait sur le reclassement de 0,03 ha de zone INA2ai4 en zone UBbi4. Il s'agissait de permettre la réalisation d'un projet de réhabilitation de friche et plus précisément du stationnement lié au projet.
- ouvrir à l'urbanisation 3,6 ha de zone IINA1i4 en continuité avec le tissu existant au niveau de la limite sud et sud-ouest de la commune, en bordure au nord de l'ancienne tuilerie et à l'est du canal de la Bruche.

L'opération prévoyait à la fois de l'habitat, des commerces et des services de proximité. En matière d'habitat, il s'agissait de construire des logements de types diversifiés (individuels et

³ Zones de rayonnement autour des points de transports en commun intensifs et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité.

⁴ Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans, 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.

intermédiaires) et une résidence seniors afin de promouvoir les relations intergénérationnelles. Ces points n'apparaissent plus dans la demande de PA.

Cette modification avait fait l'objet de discussion avec les services du SCOTERS afin de permettre à la commune de se développer tout en gardant son POS.

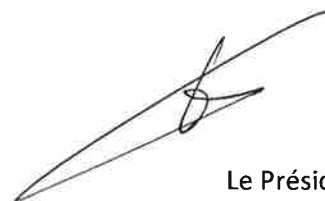
Le projet présenté ce jour via la demande de permis d'aménager est différent de celui prévu par la modification n°5 du POS.

Concernant les clôtures, sous forme de haies vives implantées sur la limite de propriété le long du canal et pouvant être doublée par l'intérieur par une clôture grillagée, les récents travaux du Syndicat mixte sur le volet environnemental du SCOTERS préconisent de permettre les déplacements des espèces dans les corridors écologiques. Aussi, il faudrait être vigilant à ne pas autoriser des clôtures qui ne permettent pas le passage de la faune.

*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 Wellauweg à Hangenbieten n'appelle pas de remarque particulière.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **12 JUIN 2015**
La publication le **12 JUIN 2015**
Strasbourg, le **12 JUIN 2015**



Le Président
Jacques BIGOT