

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

28-2015 Permis d'aménager « Les Tulipes » à Nordhouse

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 « Tulipes » à Nordhouse déposée par la SARL J2G INVESTISSEMENTS.

Description de la demande

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement d'habitations : 13 lots sont projetés sur un terrain d'assiette d'une surface de 6 271 m² en zone UB. Ce terrain est actuellement occupé par un hangar qui sera détruit. La surface plancher générée par l'opération s'élève à 4 992 m².

D'après le projet fourni, il est prévu la réalisation de 9 habitations individuelles représentant une surface plancher de 4 992 m² et une densité de 14 logements à l'hectare.

Aucun logement intermédiaire n'est prévu dans le projet.

Par ailleurs, il s'agit d'une opération de densification du tissu urbain qui participe à l'objectif de produire 50 % de logements dans l'enveloppe urbaine (Modification n°3 du SCOTERS, octobre 2013).

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Nordhouse est membre de la Communauté de communes du Pays d'Erstein. En 2011, elle compte 1 693 habitants (Insee). Dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans un bassin de proximité⁵. A ce titre, 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 du SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier⁶ de la commune (26,44), la densité du projet doit tendre vers 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40.

Analyse de la demande

D'un point de vue réglementaire, les opérations de + 5 000 m² de surface plancher doivent être compatibles avec les orientations du SCoT. Le projet transmis comprend une surface plancher légèrement inférieure à 5 000 m², soit 4 992 m². A ce titre, il n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS. Néanmoins, compte tenu de la taille et du

⁵ Zones de rayonnement autour des points de transports en commun intensifs et/ou bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité.

⁶ 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.

contenu du projet, un avis peut être formulé notamment au titre de la mise en œuvre du SCoT.

En effet, les objectifs de densité du projet (14 logements à l'ha) sont bien en deçà des objectifs du SCoT (25 logements à l'ha).

Il n'est fait nulle part mention d'habitat intermédiaire ni de logement aidé.

*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 « Les Tulipes » à Nordhouse appelle les remarques suivantes :

- ***les objectifs de densité devraient tendre vers 25 logements à l'ha***
- ***une part de logements intermédiaires devrait être proposée à hauteur de 25 %***
- ***la question des logements aidés devrait être traitée.***

L'opération de densification du tissu urbain qui participe à l'objectif de produire 50 % de logements dans l'enveloppe urbaine est à souligner.

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