

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 25 AOÛT 2015 À 09 HEURES Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER

Absent : M. Bernard FREUND

33-2015 Permis d'aménager « les Hirondelles » à Hochfelden

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 « les Hirondelles » à Hochfelden déposée par la CM-CIC AMÉNAGEMENT FONCIER.

Description de la demande

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement à vocation résidentielle. Il s'agit d'aménager 50 lots maximum pour construire 51 logements représentant une surface plancher de 9 950 m². Le lotissement vise la diversification de l'habitat :

- 15 maisons individuelles denses (maisons accolées par 2 ou 3)
- 25 maisons individuelles
- 11 logements en petits collectifs sociaux

Le terrain d'assiette, situé au nord de la commune dans un secteur classé en IAUh2, a une surface de 19 562 m² et présente une pente de 7 % prise en compte dans le projet à travers l'organisation du bâti. Le terrain se compose principalement de champs et de vergers qui dans la mesure du possible en limite sud seront préservés pour agrémenter les fonds de jardins des futurs terrains à bâtir et pour faire transition avec le cimetière situé au sud.

La densité visée par le projet est de 26 logements à l'hectare (il est écrit dans le document que c'est en référence au SCoT de l'Alsace du Nord). Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, ce point sera corrigé dans le dossier, s'agissant d'une erreur de référence.

La voirie principale au nord prévoit un prolongement vers la zone IIAUh à l'ouest. Les voiries secondaires orientées nord-sud sont envisagées comme des zones de rencontre tous modes sans distinction de voie. Le projet prévoit 8 stationnements le long de la voie principale au nord et 2 pour chaque terrain à bâtir.

En matière de paysage, le projet a organisé des perméabilités visuelles entre le tissu existant au sud et le grand paysage au nord (fossé et coteau du Rohrberg). Ces continuités visuelles sont issues des règles d'implantation, de zones non aedificandi, de jardins privatifs et de l'organisation de la trame viaire. Des haies champêtres, des espaces de prairies mellifères et une noue contribuent à l'insertion paysagère. Par ailleurs, 25 arbres seront plantés sur l'espace public.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Hochfelden est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn.

Au regard du SCOTERS Hochfelden est un bourg-centre. Aussi, cette commune a vocation à être un lieu privilégié de production de logements et à assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative, à l'habitat intermédiaire, qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements (DOG du SCOTERS p. 24).

En tant que bourg-centre, Hochfelden doit participer à la production de logements aidés. Aussi, si le projet compte plus de 12 logements, au moins 20% de logements locatifs aidés devront être réalisés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune (DOG du SCOTERS p. 28)

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 foncier¹ de la commune (19,18), la densité du projet doit éviter de descendre au dessous de 30 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40 (modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

Le SCOTERS vise à préserver les lignes de crêtes à travers les documents d'urbanisme. Ils définissent en partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera règlementée, voire interdite. Cette préservation se fait également à travers les règles de hauteur permettant d'assurer l'intégration dans le paysage des constructions situées sur les pentes des coteaux.

Le SCOTERS vise à préserver les éléments boisés en secteur agricole intensif (DOG du SCOTERS p 14).

Analyse de la demande

Le projet vise à construire 51 logements pour une densité de 27 logements à l'hectare. La référence à la densité indiquée dans le dossier est erronée. En effet, elle se rapporte aux orientations du SCOTAN et non à celles du SCOTERS. Comme mentionné ci-dessus, ce point sera corrigé.

Pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS **le projet devra tendre vers 30 logements à l'hectare**. Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, la commune propose de porter à 12 le nombre de logements aidés et de développer une surface plancher allant jusqu'à 9 950 m² afin d'augmenter la densité du projet.

Le plan de composition ouvre la possibilité de faire de l'habitat individuel dans le secteur fléché pour l'habitat intermédiaire, et de l'habitat intermédiaire dans le secteur fléché pour l'habitat collectif. **Les objectifs gagneraient à être précisés pour garantir la production de 25 % de logements intermédiaires en compatibilité avec le SCOTERS**. Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, le promoteur s'engage à présenter à la commune les projets développés par les constructeurs / promoteurs pour garantir les objectifs de logements intermédiaires.

Le permis ne fait aucune référence à la production de logements aidés que doit viser la commune en tant que bourg-centre du SCOTERS. Ces logements peuvent être produits en contrepartie dans la commune. **Quelle est la réponse de la commune sur la question du logement aidé afin de répondre aux orientations du SCOTERS ?** Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, la commune confirme la réalisation prévue de minimum 11 logements collectifs aidés.

¹ Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans (2002-2007), 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.

Le terrain est en partie occupé par des vergers, notamment en bordure sud. Ils seront éventuellement préservés pour agrémenter les fonds de jardins des futurs terrains à bâtir et pour faire transition avec le cimetière situé au sud. Les vergers sont des lieux importants de biodiversité. **Il conviendrait de garantir leur préservation dans le projet.** Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, il est indiqué que ce point sera règlementé dans le cahier des charges du lotissement.

Concernant la préservation des lignes de crêtes, il conviendrait de préciser comment les dispositions de l'art. 10 du règlement du lotissement permettent d'assurer l'intégration paysagère des constructions sur les coteaux.

Par ailleurs, il semble qu'il y ait des constructions sur le terrain d'assiette. Le formulaire n'indique pas l'intention de l'aménageur de les détruire. **Sont-elles intégrées dans le projet ?** Suite à la réunion avec le maire et l'aménageur, il est précisé que ce sont des cabanes de jardin qui seront détruites dans le cadre du projet.

*Le Bureau syndical
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 rue des Hirondelles à Hochfelden appelle les remarques suivantes :


Afin de garantir l'inscription du projet dans les orientations du SCOTERS, le projet doit viser :

- **une densité évitant de descendre en dessous de 30 logements à l'hectare : elle est de 27, des engagements sont pris pour l'augmenter ;**
- **25 % d'habitat intermédiaire (objectifs affichés à garantir) : la commune s'engage à les garantir ;**
- **à protéger les vergers et les lignes de crêtes : ce point sera règlementé dans le cahier des charges du lotissement.**

Point de vigilance : le PLU approuvé en octobre 2006 devrait faire l'objet d'une révision au regard des évolutions législatives récentes et de la modification n°2 du SCOTERS.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 31 AOUT 2015
La publication le 31 AOUT 2015
Strasbourg, le 31 AOUT 2015


Le Président
Jacques BIGOT

