

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

36-2015 Permis de construire Rives du Bohrie à Ostwald

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil Départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, les demandes de permis de construire PC Ilot G1, Ilot G2, Ilot G6 et Ilot G9, Rives du Bohrie à Ostwald déposées par la SA BOUYGUES IMMOBILIER.

Description de la demande

PC Ilot G1

Le projet porte sur la construction de 72 logements représentant une surface plancher de 5 076 m². Les logements sont répartis en :

- 12 maisons individuelles groupées
- 60 logements intermédiaires et collectifs

25 logements locatifs aidés sont prévus. 72 stationnements seront réalisés dans l'ilot G6 sous la forme d'un silo.

Le terrain d'assiette est de 4 285 m². Il est situé dans la partie nord de la ZAC des Rives du Bohrie, sur une zone dédiée à l'habitat groupé.

Le projet produira une densité de 167 logements à l'hectare.

PC Ilot G2

Le projet porte sur la construction de 53 logements représentant une surface plancher de 3 748 m². Les logements sont répartis en :

- 20 maisons individuelles groupées
- 33 logements intermédiaires et collectifs

22 logements locatifs aidés sont prévus. 53 stationnements seront réalisés dans l'ilot G6 sous la forme d'un silo.

Le terrain d'assiette est de 4 017 m². Il est situé dans la partie nord de la ZAC des Rives du Bohrie, sur une zone dédiée à l'habitat groupé.

Le projet produira une densité de 132 logements à l'hectare.

PC Ilot G6

Le projet porte sur la construction d'un parking en silo en R+3 de 168 places destinées aux logements situés sur les parcelles G1, G2 et G9. Les places sont réparties de la manière suivante :

- 72 pour l'ilot G1

- 53 pour l'îlot G2
- 18 pour l'îlot G9
- 48 pour les visiteurs
- 25 places supplémentaires

Le terrain d'assiette est de 2 300 m². Il est situé dans la partie nord de la ZAC des Rives du Bohrie, sur une zone dédiée à l'habitat groupé.

PC Ilot G9

Le projet porte sur la construction de 19 logements collectifs en R+5 sur pilotis représentant une surface plancher de 1 360 m². 18 stationnements seront réalisés dans l'îlot G6 sous la forme d'un silo.

Le terrain d'assiette est de 784 m². Il est situé dans la partie nord de la ZAC des Rives du Bohrie sur une zone dédiée à l'habitat ayant pour ambition d'habiter la nature appelée « l'île ».

Le projet produira une densité de 271 logements à l'hectare.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune d'Ostwald est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Au regard du SCOTERS, c'est un pôle urbain de l'espace métropolitain très bien desservi par les transports en commun. Ostwald a vocation à recevoir une dominante d'habitat et à développer les emplois, les équipements et les services. Elle doit rechercher une densité et une diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des projets doit se situer entre 80 et 90 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune entre 90 et 110 (Modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

Le SCOTERS vise l'intégration de la préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré. Aussi dans les zones inondables par submersion, l'urbanisation nouvelle est admise pour les projets satisfaisant simultanément aux trois critères suivants :

- être localisés en zone urbanisée ou agglomérée ;
- être situés en zone de risque moyen ou faible (une hauteur d'eau maximale de 1 mètre et une vitesse maximale de 0,50 mètre par seconde) en crue de fréquence centennale ;
- être identifiés comme stratégiques.

Par stratégique, on entend un projet qui, d'une part contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et s'insère dans une zone bien desservie, ou à desservir, par les transports en commun et qui, d'autre part, conforte le développement européen et métropolitain de l'agglomération strasbourgeoise ou contribue à la réalisation des orientations du présent Schéma de cohérence territoriale en matière d'organisation de l'espace (Cf. DOG page 24).

Analyse de la demande

Les projets viennent conforter la vocation de la commune d'Ostwald à recevoir une dominante d'habitat. Avec des densités supérieures à celles préconisées par le SCOTERS et avec la diversification du parc de logements, les projets s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS visant l'optimisation du foncier et à répondre aux besoins diversifiés en logements. Ces opérations concourent à atteindre l'objectif de l'indice de performance foncier.

La ZAC «Rives du Borie» à Ostwald est identifiée dans le SCOTERS comme un lieu de développement d'un habitat dense qui contribue à la maîtrise de l'étalement urbain. En tant que lieu stratégique (Cf. DOG page 24) elle est fléchée par l'orientation du SCOTERS qui vise l'intégration de la préservation des zones inondables dans le développement de l'espace urbain ou aggloméré. Les projets


répondent aux dérogations permettant l'urbanisation nouvelle dans les zones inondables par submersion.

*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, les demandes de permis de construire PC Ilot G1, Ilot G2, Ilot G6 et Ilot G9, Rives du Bohrie à Ostwald n'appellent pas de remarque particulière.

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