

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

37-2015 Permis d'aménager à Minversheim

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 à Minversheim 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 de construire 32 logements répartis de la façon suivante :

- 8 logements intermédiaires
- 24 maisons individuelles

La surface plancher maximum générée est de 7 976 m² (cf. COS 0,5).

Le terrain d'assiette est situé en zone IAU1 du PLU approuvé en 2004. La surface de la zone IAU1 est de 18 233 m² et la surface de l'opération est de 15 952 m².

Deux accès au lotissement sont prévus et une voirie interne desservira l'ensemble des parcelles.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Minversheim 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. 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).

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 (25,93), la densité du projet doit éviter de descendre au dessous de 20 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).

Les grandes opérations d'aménagement⁵, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou de quartiers situés en entrée de ville doivent

⁴ 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.

⁵ Plus de 5000 m² de surface plancher.

s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille (DOG p. 11).

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 (DOG p.40).

Analyse de la demande

Le projet répond aux objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS avec 32 logements dont 8 intermédiaires. Il s'inscrit également dans l'objectif de densité de 20 logements à l'hectare visé pour les communes hors bassin de proximité. Ce projet participe à augmenter l'indice de performance foncier de la commune afin qu'il se rapproche de l'objectif situé entre 30 et 40.

Le projet n'indique pas si la voirie prévue pour desservir les parcelles intègre les circulations douces vers le centre du village et vers la gare de Mommenheim.

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.

La commune de Minversheim est identifiée comme une commune dont le développement doit répondre à ses besoins et être en rapport avec sa taille.

Le PLU de la commune de Minversheim a été approuvé en 2006 soit avant l'approbation du SCOTERS. La question de la compatibilité se pose.

*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 à Minversheim appelle les remarques suivantes :

- ***intégrer les déplacements doux en direction du centre du village***
- ***intégrer la préservation des lignes de crêtes via le règlement du lotissement***

Point de vigilance : le PLU approuvé avant l'approbation du SCOTERS (2006) devrait faire l'objet d'une révision au regard du SCOTERS et des évolutions législatives récentes.

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**

