

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU COMITE SYNDICAL DU 15.04.2009 À 14 HEURES À STRASBOURG (CUS – SALLE DES CONSEILS)

Convocation du 6 avril 2009

Délibération n°152 du Comité syndical

Membres en exercice : 49 titulaires
49 suppléants

Membres présents : 21 titulaires
8 suppléants

8. Compatibilité

1/ Révision simplifiée N°10 du POS de Strasbourg

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Strasbourg sur la révision simplifiée n°10 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de révision simplifiée n°10 de la commune de Strasbourg.

2/ Révision simplifiée N°1 du POS de Gries

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Gries sur la révision simplifiée n°1 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de révision simplifiée n°1 de la commune de Gries.

3/ Révision simplifiée N°2 du POS de Gries

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Gries sur la révision simplifiée n°2 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de révision simplifiée n°2 de la commune de Gries.

4/ Révision simplifiée N°1 du POS d'Entzheim

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Entzheim sur la révision simplifiée n°1 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de révision simplifiée n°1 de la commune de Entzheim.

5/ Modification N°8 du POS d'Ostwald

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune d'Ostwald sur la modification n°8 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de modification n°8 de la commune d'Ostwald.

6/ Modification n° 2 du PLU de Truchtersheim

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Truchtersheim sur la modification n°2 de son PLU, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de modification n°2 de la commune de Truchtersheim.

7/ Modification n°30 du POS de Strasbourg

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la commune de Strasbourg sur la modification n°30 de son POS, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le projet de modification n°30 de la commune de Strasbourg.

8/ Programme Local de l'Habitat de la CUS

*Le Comité syndical,
sur proposition du président,
après en avoir délibéré, à l'unanimité*

Vu la saisine de la Communauté Urbaine de Strasbourg sur le Programme Local de l'Habitat, et conformément à l'article L.123-9 du Code l'Urbanisme ;

Vu la proposition du groupe de suivi « SCOTERS/PLU » ;

N'a aucune préconisation particulière à faire, au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, sur le Programme Local de l'Habitat de la Communauté Urbaine de Strasbourg.

9/ Permis de construire sur la commune de Truchtersheim

Analyse technique

La Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Conseil Général du Bas-Rhin a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis de construire rue de l'église à Truchtersheim, déposée par la société Patrick SCHWEITZER et Associés – architectes.

Cette demande porte sur un projet de construction de logements et d'une résidence pour personnes âgées avec prestations de services. Le projet prévoit :

- 26 logements R+2 dont attique répartis en 2 modules
-

- une résidence pour personnes âgées qui compte 39 logements R+2 dont attique répartis en 3 modules
- une salle commune au RDC entourée d'un espace vert commun+1 logement de fonction à l'étage.

La superficie du terrain visé par le projet est de 10854 m². La capacité du projet est de 66 logements pour 5360,22 m² de SHON.

Le terrain est classé en 1AU dans le PLU de la commune de Truchtersheim.

Truchtersheim est identifiée comme bourg centre dans le SCOTERS. À ce titre, la commune doit assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

Truchtersheim est également identifiée comme une commune comme ayant vocation à être bien desservie par les transports en commun à échéance du SCOTERS. À ce titre elle est un lieu privilégié de production de logements.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la demande de permis de construire rue de l'Eglise à Truchtersheim n'appelle pas de remarque particulière.

10/ Permis d'aménager sur la commune de Durningen

Analyse technique

La Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Conseil Général du Bas-Rhin a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis d'aménager rue du Mantelweg dans la commune de Durningen, déposée par la société SCI La Garenne.

Cette demande porte sur un projet de lotissement « Marly » d'habitation de 12 lots. Le projet dont la superficie du terrain classé en zone IAU du PLU est de 8407 m², est situé dans une poche non urbanisée au nord de l'ancien noyau du village et dans le prolongement des aménagements existant au sud de la rue Mantelweg. Le projet représente 4203 m² de SHON.

Seuls les permis d'aménager de plus de 5000 m² de SHON doivent être directement compatibles avec les orientations du SCOTERS.

A l'origine, en novembre 2008, le projet de lotissement Marly de Durningen entrainait dans la catégorie de ces projets et l'absence d'habitat intermédiaire le rendait incompatible avec les orientations du SCOTERS.

Dans la nouvelle demande de permis d'aménager, la seule chose qui change est le passage de plus de 5000 m² de SHON à moins de 5000.

En conclusion

Le permis présenté est toujours destiné à de la maison individuelle uniquement. L'objectif de diversification des logements pour répondre à tous les besoins ne sera pas atteint.

* * * * *

Suite à la réunion de la commission compatibilité du 16 mars 2009, l'avis ci-dessous a été adressé au service instructeur :

Madame,

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité afin de rendre un avis sur le Permis d'aménager du lotissement « le Marly » sur la commune de Durningen, au titre des articles L122-1 et R122-5 du Code de l'urbanisme.

Les lotissements portant sur une surface hors d'œuvre nette de 5000 m² doivent être directement compatibles avec les orientations générales des Schémas de cohérence territoriale.

Vous avez transmis le dossier modifié du lotissement le Marly à Durningen. La modification concerne la réduction du nombre de lots et le passage sous le seuil de 5 000 m² de SHON pour ce projet. Si le lien de compatibilité direct entre le permis et les orientations du SCOTERS a disparu suite à l'abaissement du nombre de m² du projet, il n'en reste pas moins que les remarques faites lors du premier dossier restent valables :

- *Assurer une gestion économe de l'espace, par le développement de nouveaux secteurs d'habitat qui intégrera une part importante d'habitat intermédiaire ;*
- *Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réserver une part significative - qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire.*
- *Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.*

Le Permis d'aménager ne permet pas de répondre à ces orientations générales du SCOTERS car il ne prévoit pas d'habitat intermédiaire, il n'est donc pas compatible avec les orientations du SCOTERS.

11/ Certificat d'urbanisme sur la commune de Hurtigheim

Analyse technique

La Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Conseil Général du Bas-Rhin a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de certificat d'urbanisme déposée par la société SCI EST.

Cette demande porte sur un projet de construction de 7 maisonnées jumelées (habitat intermédiaire) de deux étages et un niveau sous combles, sans sous-sol, avec garages en rez-de-chaussée. La superficie du terrain visé par le projet est de 10245 m². La capacité du projet est de 70 logements pour 4220 m² de SHON.

La commune de Hurtigheim est identifiée comme mal desservie par les transports en commun dans le SCOTERS. Elle doit prévoir un développement en rapport avec sa taille.

En conclusion

La demande de certificat d'urbanisme rue Principale de la commune de Hurtigheim ne permet pas à la commune d'avoir un développement maîtrisé de son urbanisation au sens des orientations du SCOTERS.

* * * * *

Suite à la réunion de la commission compatibilité du 16 mars 2009, l'avis ci-dessous a été adressé au service instructeur :

Madame,

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité afin de rendre un avis sur le certificat d'urbanisme rue Principale dans la commune d'Hurtigheim.

La demande de certificat d'urbanisme porte sur un projet de 70 logements sur la Commune d'Hurtigheim. Cette commune compte 501 habitants et est identifiée comme mal desservie par les transports en commun. Au regard du nombre de logements produits dans la commune depuis 2006, de la classification de cette commune dans le SCOTERS comme commune mal desservie par les transports en commun et de la taille de ce projet, ce dernier ne paraît pas compatible avec les orientations du SCOTERS.

En effet, les orientations du SCOTERS prévoient notamment :

- ***Que les nouvelles surfaces urbanisées ou à urbaniser, doivent être limitées et en rapport avec la taille de la commune***

12/ Deux permis de construire sur la commune de Gerstheim

A/Avis sur le permis de construire rue du Moulin

Analyse technique

La Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Conseil général du Bas-Rhin a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis de construire déposée par la société JEPAM IMMOBIER SARL.

Cette demande porte sur un projet de restructuration de d'extension de l'ancien moulin de Gerstheim en hôtel-restaurant *** de 80 chambres.

Le terrain visé par le projet a une superficie de 120,92 ares et est situé en zone AU. Il se compose d'une part des bâtiments existants du Moulin, qui seront préservés et restaurés et sont destinés à accueillir les 80 chambres et qui représentent 4692,89 m² de SHON. D'autre part d'une maison de 2 logements, qui sera préservée et réhabilitée en 5 logements et qui représente 563,97 m² de SHON.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, le permis de construire rue du Moulin à Gerstheim n'appelle pas de remarque particulière.

B/ Avis sur le permis de construire rue du Château

Analyse technique

La Direction de l'Habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme du Conseil Général du Bas-Rhin a transmis pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis de construire déposée par la société JEPAM IMMOBIER SARL.

Cette demande porte sur un projet de construction d'une résidence pour personnes âgées avec services. Le projet prévoit :

- 36 logements + 40 garages + 20 parkings
- des équipements communs

Le projet dont la superficie du terrain est de 6300 m², est situé en zone AU. Il représente 3518 m² de SHON.

La commune de Gerstheim est identifiée comme un bourg centre dans le SCOTERS. À ce titre, elle doit renforcer son taux d'équipement.

En conclusion

Au regard de la compatibilité avec le SCOTERS, la demande de permis de construire rue du Château à Gerstheim n'appelle pas de remarque particulière.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

La publication le

Strasbourg, le

Le Président
Jacques BIGOT