

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 FÉVRIER 2013 À 18 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER qui a reçu procuration de Mme Danièle MEYER

Absents excusés : M. Claude KERN, Mme Danièle MEYER qui a donné procuration à M. Jean-Marc WILLER, M. Roland RIES, M. Etienne WOLF

Absent : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND

11-2013 Permis d'aménager rue du Nonnenberg à Rohr

Description de la demande

Le service Aménagement, Urbanisme et Habitat du Pôle Aménagement du territoire du Conseil général du Bas-Rhin a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue du Nonnenberg à Rohr, déposée par la SARL Foncière du Rhin.

Cette demande vise à réaliser un lotissement d'habitations. Le terrain concerné se situe au nord-ouest du village. Il est classé en zone IAU à laquelle sont liées des orientations d'aménagement et de programmation. Sa superficie s'élève à 1,4 ha.

29 logements sont envisagés :

- 13 maisons individuelles ;
- 4 logements en maisons bi familiales (13%) ;
- 12 maisons en bande (42%)

Soit un total de 55% de logements intermédiaires. La densité du projet se situera autour de 20 logts/ha.

La desserte carrossable se fera au nord-ouest du site, à partir de la rue du Nonnenberg. Le projet ménage également la possibilité d'un accès futur plus direct, depuis la rue du Nonnenberg, dans le cadre d'une seconde tranche de lotissement. Une connexion piétonne est prévue au sud du site, permettant un accès direct à la Mairie et l'école.

Le projet fait l'objet d'une approche paysagère :

- Pré-végétalisation des limites entre espaces publics et espaces privatifs, ce qui permet d'apporter une plus-value en matière de biodiversité ;
- Prise en compte des constructions et paysages avoisinants, afin d'assurer une continuité urbaine (hauteur des constructions limitée à 12 m au faîte, à l'image des constructions voisines) ;
- Prise en compte de la topographie du site et limitation des mouvements de terre dans le cadre de l'aménagement ;
- Compléments apportés au règlement du PLU : 80% de la surface non affectée à la construction et au stationnement doit être aménagée et rester perméable aux eaux

pluviales ; Plantation d'arbres haute tige obligatoire (1 arbre/ 2 ares) ; haies mono-spécifiques et de conifères non autorisées...

La demande au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

Le SCOTERS prévoit, pour assurer une gestion économe de l'espace, que tous les nouveaux secteurs d'habitat intègrent une part importante d'habitat intermédiaire : maisons accolées, individuelles superposées, carré de l'habitat, villa urbaine, maison de ville ou de village.

Aussi, dans les zones à urbaniser affectées à l'habitat, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation doit réservier une part significative - qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire.

=> Avec plus de 50% de logements intermédiaires (16 logements), le projet présente une typologie d'habitat intéressante et répond à l'orientation du SCOTERS.

L'indice de performance foncier de la commune de Rohr sur la période 2002-2007 est de 6,69.

=> Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune, il faut saluer l'effort en matière de densité (20 logts /ha) que la commune vise à travers ce projet.

Avec la réalisation de 20% de logements aidés dans l'opération, la commune participe à la diversification de l'offre en logement demandée par le SCOTERS (Besoins estimés à 800 logements aidés par an).

*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 :*

La demande de permis d'aménager rue du Nonnenberg à ROHR ne pose pas de problème de compatibilité avec les orientations du SCOTERS. Il appelle néanmoins la remarque suivante :

La voirie d'accès située au nord et à l'ouest du lotissement ne doit pas constituer une opportunité pour l'urbanisation à court terme. Le PLU doit garantir la maîtrise de l'urbanisation de part et d'autre de cette infrastructure.

Certifié exécutoire compte tenu de : **18 FEV. 2013**

La transmission à la Préfecture le

La publication le

18 FEV. 2013

Strasbourg, le

18 FEV. 2013

Le President
Jacques BIGOT



Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 12.02.2013