

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 JUIN 2015 À 08 HEURES 30 42 rue de la 1<sup>ère</sup> Armée à Strasbourg

**Présents :** M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

**Absents excusés :** M. Yves BUR, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL

### **30-2015      Permis de construire rue du général Walter à Obenheim**

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil général du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis de construire rue du Général Walter à Obenheim déposée par la SARL SINGER PATRICK PROMOTION IMMOBILIÈRE.

#### **Description de la demande**

Le projet porte sur la construction d'un ensemble résidentiel qui comprend 9 bâtiments de R+1 à R+1+A et ses annexes (garages et locaux communs).

Sur l'ensemble du projet 99 logements seront créés dont (Cf. Formulaire) :

- 7 logements individuels (T 4)
- 92 logements collectifs / intermédiaires

Le programme se compose de :

- 17 : 1 pièces,
- 42 : 2 pièces,
- 25 : 3 pièces,
- 15 : 4 pièces

La notice de présentation indique la construction de 5 collectifs, 7 habitations intermédiaires et 7 maisons individuelles.

Pour le stationnement, 145 places vont être réalisées sur une surface de 2 032 m<sup>2</sup>.

Le terrain d'assiette d'une surface de 17 184 m<sup>2</sup> correspond à une partie de la zone INA1 du POS<sup>7</sup>. La surface plancher s'élève à 6 308 m<sup>2</sup> dont 5 974 m<sup>2</sup> pour de l'habitat et 334 m<sup>2</sup> pour des bureaux.

#### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune d'Obenheim est membre de la Communauté de communes du Rhin. En 2011, elle compte 1 399 habitants (1352 en 2006 - Insee). Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. La commune doit viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOG 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 foncier<sup>8</sup> de la

<sup>7</sup> POS approuvé en 1977 et révisé en 1995 modifié en 1996, 2007 et 2011.

<sup>8</sup> 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.

commune (10,58), la densité du projet doit tendre vers 20 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune devrait se situer entre 30 et 40.

### **Analyse de la demande**

Le projet vise la construction de 99 logements et la diversification des formes d'habitat : 92 collectifs / intermédiaires et 7 individuels représentant une surface plancher de 6 308 m<sup>2</sup>.

L'opération s'inscrit dans l'objectif de 25 % de logements intermédiaires.

Avec 58 logements à l'hectare, l'objectif de densité du SCOTERS est largement dépassé et va contribuer à augmenter l'indice de performance foncier.

Compte tenu de la taille de la commune et de son rôle dans l'armature urbaine du SCOTERS, les objectifs de cette opération vont bien au-delà des besoins en logements de la commune. Le projet devrait permettre l'arrivée de 248 habitants (2,5 personnes par ménage – Insee 2011), ce qui pose la question de la capacité de la commune de répondre aux besoins en services, équipements et sur son impact sur les déplacements très majoritairement automobiles (81,7 % des déplacements domicile-travail se font en véhicule automobile en 2011 – Insee).

La commune fait partie de la communauté de communes du Rhin. Les derniers éléments de bilan foncier montrent une baisse de la production de logements depuis 2010 dans cette communauté de communes (37 logements par an entre 2010 et 2013 pour un objectif de 90 logements / an). Ce projet contribuera au rattrapage de l'objectif annuel de production de logements à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, cette opération interroge plus largement sur l'urbanisation de la commune. Le POS inscrit 3 zones INA :

- Une partie de la zone INA 1 qui fait l'objet de cette demande de permis d'aménager
- Une petite partie de la zone INA2 est construite. En considérant la nécessité d'optimiser la consommation foncière, ne serait-il pas plus pertinent de terminer l'urbanisation de la zone INA2 ?
- La zone INA3 est entièrement urbanisée

Le POS datant de 1977, révisé en 1995 et modifié en 1996, 2007 et 2011 est à ce jour incompatible avec les orientations du SCOTERS.

Par ailleurs, au regard des dernières évolutions législatives en matière d'urbanisme, la commune devra engager rapidement la révision de son POS, ce qui lui permettrait de retravailler ses objectifs de développement pour s'inscrire dans les orientations du SCOTERS. A défaut, la commune sera soumise au RNU (Règlement national d'urbanisme).

Monsieur le maire d'Obenheim, dans l'impossibilité d'assister à la commission compatibilité du 26 mai 2015, a transmis au Syndicat mixte un courrier dans lequel il apporte des éléments de réponse aux questions posées dans le rapport aux élus de la commission.

Un échange avec le service instructeur du SDAU est venu apporter les éléments d'information complémentaires suivants :

- La voirie d'accès liée au projet n'entre pas dans le périmètre du permis de construire. Actuellement l'accès au projet n'existe pas. Deux emplacements réservés sont inscrits au POS, l'un en amorce d'une voie de desserte à partir du nord de la zone INA concernée pas le projet et l'autre au sud pour agrandir le chemin existant. Le projet d'accès nord est concerné par une étude d'impact au cas par cas. La municipalité doit prendre une délibération pour

autoriser cette voirie et préciser le financement. Une réunion de travail, à laquelle le Syndicat mixte est convié, a eu lieu le 1<sup>er</sup> juin 2015 en commune avec le SDAU.

- la 3<sup>ème</sup> tranche d'un permis d'aménager sur la zone INA2 aurait fait l'objet d'une demande et d'une autorisation en 2012. Le permis visait 50 lots et générait une surface plancher de 20 000 m<sup>2</sup> de maisons individuelles. Le SCOTERS n'a pas été saisi à l'époque par le service instructeur de l'Etat.

### Compléments suite à la réunion avec le maire le 1<sup>er</sup> juin 2015

#### **Les objectifs de la commune**

L'évolution démographique de la commune est très faible depuis 2006 : 47 habitants supplémentaires entre 2006 et 2011. C'est une population vieillissante, le nombre d'enfants est en baisse. La commune dispose d'une école et d'un périscolaire.

L'objectif de la commune à travers ce projet est notamment de retenir et d'attirer de jeunes ménages en proposant une offre d'habitat diversifié tant sur le statut (locatif public et privé, et accession à la propriété) que sur le type de constructions (collectifs, individuels et intermédiaires) et ce à des coûts raisonnables. C'est pourquoi la commune a mené une politique foncière pour acquérir l'ensemble des terrains afin d'avoir la maîtrise foncière du site.

Par ailleurs, la commune souhaite développer une offre d'habitat et de services adaptée aux personnes âgées avec la réalisation d'une résidence seniors et d'une maison médicale.

#### **Le projet**

Le projet se fera par tranche dont la première portera sur 24 logements et sur la maison médicale. L'horizon du projet est à minima de 10 ans.

#### **Le document d'urbanisme local**

La commune dispose d'un POS incompatible avec les orientations du SCOTERS. L'octroi du permis de construire est de ce fait fragilisé car délivré sur la base d'un document illégal.

Par ailleurs, les surfaces d'urbanisation futures inscrites dans le POS actuel sont surdimensionnées par rapport aux besoins de la commune.

Enfin, au regard de la loi ALUR, à défaut d'engager rapidement la révision du POS en PLU, le POS sera caduc en 2017.

#### **L'engagement de la commune**

La commune souhaite lancer très prochainement la révision du POS en PLU. Dans ce cadre, elle s'engage à fermer à l'urbanisation les terrains actuellement situés en zone d'urbanisation future, non sur bâtis, considérant que le projet de permis de construire en cours a pour objectif de répondre aux besoins de la commune.

*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 :*

***Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager rue du Général Walter à Obenheim appelle les remarques suivantes :***

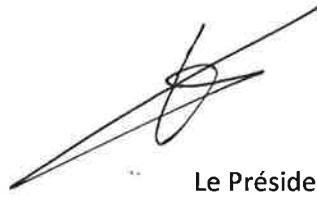
- redimensionner les objectifs au regard de la taille et du rôle de la commune dans l'armature urbaine du SCOTERS,

- justifier du phasage du projet et notamment de la première tranche de 24 logements et de la résidence séniors. Le permis de construire tel que présenté n'étant pas forcément la réponse adaptée : soit un permis d'aménager avec des orientations, soit un premier permis correspondant à la première tranche, basé sur un programme d'ensemble.
- réviser le document d'urbanisme local (POS incompatible avec les orientations du SCOTERS) en associant le syndicat mixte pour le SCOTERS, avec comme objectif de fermer à l'urbanisation les terrains actuellement situés en zone d'urbanisation future, non sur bâti.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **12 JUIN 2015**

La publication le **12 JUIN 2015**  
Strasbourg, le **12 JUIN 2015**



Le Président  
Jacques BIGOT