

Syndicat mixte / SCOTERS

Permis d'aménager rue des Celtes à Sermersheim

Avis de la commission compatibilité du Syndicat mixte pour le SCOTERS 7 octobre 2015 à 15h30 à Brumath

* * * *

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 d'aménager rue des Celtes à Sermersheim déposée par CIL RÉALISATIONS (Colmar).

Description de la demande

La demande porte sur la 3^{ème} tranche du lotissement « Hintere Buen » à vocation résidentielle.

Le terrain d'assiette, d'une surface de 5 140 m², se situe en zone UB et s'inscrit dans le périmètre d'un lotissement existant datant de 2005. Il s'agit de finaliser l'urbanisation de ce lotissement et de la rendre cohérente avec les premières constructions. La surface plancher générée est de 2 900 m² répartie en 14 logements répartis en 3 types d'habitat :

- maisons individuelles
- maisons bi-famille ou accolées
- maisons individuelles denses

Une rue interne au projet sera réalisée pour desservir l'ensemble des constructions à partir de la rue des Celtes au nord et à l'ouest. Elle sera traitée comme un espace partagé.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Sermersheim est membre de la Communauté de communes de Benfeld et environs.

Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. Elle doit privilégier le renouvellement urbain et 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 foncier¹ de la commune (20,79), 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

- La surface plancher du projet est inférieure à 5 000 m². A ce titre, il n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS. Cependant, il peut être analysé au titre de la mise en œuvre du SCoT.
- Le projet constitue une opération de renouvellement urbain.

¹ 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.

- Il répond à la diversité des formes d'habitat. La notice de présentation indique que les 14 logements seront répartis entre maisons individuelles, maisons bi-famille ou accolées et maisons individuelles denses. L'hypothèse d'implantation (PA9) qui localise 4 maisons accolées/bi-famille et 2 maisons individuelles denses (3,2 are de terrain) est reprise dans un schéma.
- Concernant l'optimisation de la consommation foncière, le projet s'inscrit dans l'objectif du SCOTERS d'éviter de descendre en dessous de 20 logements à l'hectare, il en prévoit en projection 28 logements à l'hectare et permettra à la commune de se rapprocher de l'objectif de l'indice de performance foncier qui devrait se situer entre 30 et 40.
- Concernant l'objectif de production de 25% de logements intermédiaires, le projet s'inscrit dans les objectifs du SCOTERS qui tend à viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire. Le projet va au-delà avec 6 logements intermédiaires (4 maisons accolées+ 2 maisons individuelles denses).

En conclusion

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager rue des Celtes à Sermersheim n'appelle pas de commentaire.

L'effort de la commune tant sur la diversité des logements que sur l'utilisation économe du foncier est à noter.



Jacques BIGOT
Président