

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 19 SEPTEMBRE 2016 À 09 HEURES

Syndicat mixte pour le SCOTERS
13 rue du 22 novembre à Strasbourg

Présents : Jacques BIGOT, Claude KERN, Eric KLÉTHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Etienne WOLF

34-2016 Permis d'aménager rue des Romains à Mommenheim

L'agence territoriale d'ingénierie publique a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue des Romains à Mommenheim déposée par CM CIC AMENAGEMENT FONCIER.

Description de la demande

La demande porte sur la réalisation d'un lotissement d'habitations.

Le terrain d'assiette, classé en IAU, est situé en frange nord de la commune dans le prolongement du tissu urbain. Il a une superficie de 35 142 m². Il présente une pente de 7,5 % et une ligne de crête en partie haute dont l'aménagement respecte la déclivité. La forme urbaine est prévue pour s'adapter en fonction de la topographie par des règles d'implantation et de limitations de hauteur des constructions afin de tendre vers une bonne insertion paysagère des futurs logements.

En partie basse du terrain, on trouve le ruisseau Rissbach et au sud du projet se trouve une zone inondable classée en N. Le projet vise sa valorisation comme un élément d'entrée dans le secteur du projet. Par ailleurs, cette zone naturelle est partiellement exploitée dans le cadre de la gestion des eaux de pluies du lotissement.

Les arbres existants seront en partie intégrés et maintenus, notamment par la mise en place de zones non-aedificandi qui constitueront des coeurs d'îlots plantés et arborés.

L'accès se fera par la rue des Romains. Un accès piétons et cycles en lien avec le reste de la commune est prévu rue des Vergers. Par la suite, cette voie deviendra accessible aux voitures. Le maillage intérieur s'appuie sur des fragments de chemin d'exploitation. L'axe structurant reprend le tracé d'un chemin agricole.

Le projet prévoit 90 lots maximum. La notice de présentation annonce la construction de 85 logements représentant une surface plancher de 16 000 m². La typologie des logements est la suivante:

- 43 maisons individuelles
- 19 habitats intermédiaires
- 23 habitats collectifs dont 9 potentiellement aidés

L'opération va générer une densité d'environ 24 logements à l'hectare.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Mommenheim est membre de la communauté de communes de la région de Brumath. Elle accueille, en partie sur son ban, la plateforme d'activités départementale de Bernolsheim-Brumath-Mommenheim. Dans le SCOTERS, elle s'inscrit dans un bassin de proximité. A ce titre, elle doit privilégier le renouvellement urbain et viser dans les zones affectées à l'urbanisation future 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24). Elle doit également participer, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an (DOG p. 28).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS (modification n°2 d'octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des nouvelles opérations doit éviter de descendre en dessous de 25 logements à l'hectare.

Le SCOTERS veille à la qualité des aménagements. Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent 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.

Le SCOTERS vise à préserver les lignes de crête. En partie supérieure des coteaux, en deçà de la ligne de crêtes, les documents d'urbanisme doivent définir les limites au-dessus desquelles l'implantation de constructions et installations sera réglementée, voire interdite. Pour les constructions situées sur les pentes des coteaux, des règles de hauteur doivent être édictées afin d'assurer leur intégration dans le paysage. Ces règles veilleront notamment à éviter que des constructions nuisent à la qualité du paysage en dépassant visuellement, vu de la plaine, la ligne de crête.

Analyse au regard du SCOTERS

Le projet s'inscrit dans les orientations du SCOTERS visant :

- la diversification de l'habitat avec au minimum 25 % d'habitat intermédiaire : 42 logements intermédiaires (collectifs compris)
- la qualité des aménagements : déplacements doux, de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales
- la préservation des lignes de crêtes

Concernant la consommation foncière, la densité produite participe à la réduction de la consommation foncière puisqu'il produira environ 24 logements.

Un permis d'aménager récent vise une densité de 26 logements à l'hectare.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

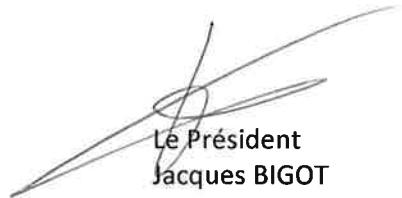
***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager
rue des Romains à Mommenheim n'appelle pas de remarque.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **30 SEP. 2016**

La publication le **30 SEP. 2016**

Strasbourg, le **30 SEP. 2016**



Le Président
Jacques BIGOT