

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 OCTOBRE 2013 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

### Présents :

M. Jacques BIGOT, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER , M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

### 43-2013 Permis d'aménager Hippodrome Hoerdt

#### Description de la demande

Le 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 de la République à Hoerdt, déposée par la Communauté de communes de la Basse-Zorn.

Le PA rue de la République à Hoerdt vise à construire un lotissement de 52 lots.

Le terrain d'assiette est situé à l'entrée Sud de la commune et est inscrit en zone IAUI au PLU (approuvé en 2008). Sa superficie est de 4,6 ha. Le projet vise une surface plancher de 20 846 m<sup>2</sup> répartie sur 119 logements :

- 32 logements individuels
- 24 logements intermédiaires types 4 en 1
- 6 logements intermédiaires accolés
- 6 bâtiments de 45 logements collectifs
- 1 bâtiment de 12 logements collectifs mixtes et de commerces et services

La densité du lotissement avoisinera les 28 logements à l'hectare.

L'accès aux logements se fera via un giratoire depuis la rue de la République (RD37) et par les rues de l'Etrier, du Ried et des Haies. Au sein du lotissement, une voirie principale, d'orientation Est-Ouest desservira l'ensemble des parcelles et sera raccordée perpendiculairement aux rues existantes et au giratoire.

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

Au regard du SCOTERS, la commune de Hoerdt est un bourg centre et une commune bien desservie puisqu'elle dispose d'une gare. C'est un lieu privilégié de production de logements. La commune doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. Il s'agit de construire au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs ...) dans chaque opération, de diversifier les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

=> Sur les 119 logements prévus par le projet, 87 correspondent à du logement intermédiaire. La densité du projet avoisine les 28 logements à l'hectare entrant dans les objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS au regard de la taille et des caractéristiques de la

commune. Entre 2002 et 2007 l'indice de performance foncier<sup>2</sup> de la commune était de 16,06. Ce projet participe à augmenter cet indice.

Toutes les communes du SCOTERS ont vocation à participer, en fonction des besoins de leurs habitants, à la production équilibrée sur le territoire de logements aidés. Dans les bourgs centres, lieux privilégiés de production d'habitat, toute opération de plus de 12 logements doit prévoir au moins **20% de logements locatifs aidés** dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune.

=> Dans le dossier, il n'y a aucune indication sur le nombre de logements aidés dans cette opération ou sur leur localisation en contrepartie dans la commune.

Le SCOTERS prévoit que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m<sup>2</sup> de SHON doivent s'accompagner d'un **effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions**, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celles des constructions comme celles 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des **surfaces d'espaces verts non imperméabilisés** ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Ces éléments doivent transparaître clairement dans les différentes pièces du permis.

=> La desserte en modes doux en lien avec la gare, notamment, ne semble pas prévue dans le projet.

Nota : un échange avec le porteur de projet nous a informé que

- les 20% de logements aidés demandés correspondent à 24 logements soit 3 collectifs de 8 logements chacun pouvant concerner les lots 46 à 51.
- la zone de projet était traversée par le PDIE qui prévoit le raccordement de la gare à la zone d'activités au Sud de la commune par une piste cyclable.

*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 de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager rue de la République à Hoerdt appelle les remarques suivantes : il devrait contenir des éléments précis concernant les logements aidés et l'insertion d'une desserte en modes doux en lien avec la gare.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2013**

La publication le **16 OCT. 2013**

Strasbourg, le **16 OCT. 2013**



<sup>2</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, 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.