

## **Permis d'aménager – lotissement « La croix de Saint André » à Stutzheim-Offenheim**

### **Description de la demande**

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 pour le lotissement « La croix de Saint André » à Stutzheim-Offenheim, déposée par la SAREST.

Le permis d'aménager porte sur un terrain d'assiette de 15 734 m<sup>2</sup>. Il est situé à l'entrée Nord-Ouest du village dans l'enveloppe urbaine. Il est bordé au nord par la route du Kochersberg, à l'Est par un lotissement, à l'Ouest par un tissu urbain diffus composé de maisons individuelles et de petits collectifs et au Sud par des terres agricoles. Il est inscrit en zone IAU1 au PLU de Stutzheim-Offenheim, approuvé le 12 novembre 2012.

Le projet porte sur la construction d'un lotissement de 25 maisons individuelles, soit une densité de 16 logements à l'hectare. La surface plancher maximum de l'opération s'élève à 8 000 m<sup>2</sup>.

Un bouclage est prévu avec la route du Kochersberg et la rue du Plaetzerbach. Une liaison piétonne est également prévue au Sud avec la rue des Vignes. Le PLU inscrit par ailleurs un emplacement réservé pour l'élargissement à 8m de la rue des Vignes au Sud du terrain.

A noter que d'autres projets sont actuellement en cours à l'entrée Est de la commune.

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

Au regard du SCOTERS, la commune de Stutzheim-Offenheim bénéficie d'une offre de services/commerces de proximité. A ce titre, elle peut développer une offre de logements en lien avec sa taille, à rythme maîtrisé, et dans le respect des orientations du SCOTERS.

Concernant la densité de l'opération, la modification n°2 du SCOTERS, approuvée le 22 octobre dernier, intègre des objectifs de régulation de la consommation foncière. Ce dispositif est aujourd'hui opposable aux documents d'urbanisme et aux projets urbains.

Pour garantir les objectifs fixés par le SCOTERS, la commission compatibilité s'est dotée d'outils de suivi et de gouvernance du dispositif et demande que les projets urbains présentent une densité minimum comprise entre 20 et 25 logements. En tout état de cause, la densité des projets ne peut être inférieure à 20 logements à l'hectare. Cette

densité nous paraît raisonnable dans la mesure où il s'agit, pour le projet, d'intégrer environ 15 logements supplémentaires.

Afin de produire une offre diversifiée de logements, le SCOTERS demande également que toutes les nouvelles opérations d'aménagement intègrent un minimum de 25 % d'habitat intermédiaire : maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs...

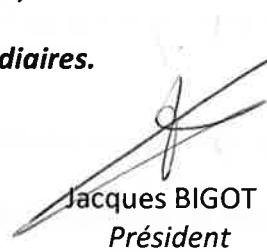
Enfin, il est rappelé que les grandes opérations d'aménagement (plus de 5 000m<sup>2</sup> de SHON) doivent s'accompagner d'un **effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics**. À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

#### **En conclusion**

*Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le permis d'aménager pour le lotissement « La croix de Saint André » à Stutzheim-Offenheim n'est pas compatible, en l'état, avec les orientations du SCOTERS.*

**Le projet doit garantir :**

- **une densité de 25 logements à l'hectare ;**
- **une part de 25% de logements intermédiaires.**



13 mars 2014  
Jacques BIGOT  
Président