

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 20 NOVEMBRE 2014 À 14 HEURES 30

Centre administratif de la CUS – salle 225 - STRASBOURG

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

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

21-2014

Permis d'aménager à Kurtzenhouse

### Description de la demande

Les services de l'Etat, ont transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour le lotissement Galgenstraenge IV dans la commune de Kurtzenhouse déposé par la Communauté de communes de la Base Zorn.

Il s'agit d'un lotissement de 28 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 10 994 m<sup>2</sup> en 1NA du POS. Il s'agit de la 4<sup>ème</sup> phase du lotissement Galgenstraenge dont les trois premières ont déjà été réalisées.

Dans l'esquisse d'implantation, le projet vise la construction de 21 logements, dont 9 intermédiaires (5 maisons en bande, 4 maisons accolées par les garages) représentant une surface plancher de 6 000 m<sup>2</sup> et une densité de 23 logements à l'hectare.

A travers ce projet la commune vise à répondre aux besoins diversifiés des habitants et à optimiser le foncier par la réduction de la taille des parcelles.

L'article 7 du règlement autorise la construction sur limite séparative pour les constructions annexes sans qu'elles dépassent les 3,50 m en hauteur et soit visibles sous un angle de plus de 45 ° au dessus de cette hauteur. Est considéré comme construction annexe toute construction volumétriquement distincte de la construction principale (ex. garage accolé, abri de jardin, piscine..).

Deux rues desserviront les parcelles. Elles seront traitées de manière simple, afin de permettre le partage de l'espace entre les différents usages. Ainsi le trottoir ne sera pas délimité par une bordure et le cheminement piéton se fera sur un espace partagé avec les automobilistes.

### Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Kurtzenhouse est membre de la Communauté de communes de la Basse Zorn et s'inscrit dans une zone de rayonnement bénéficiant d'une offre en transport en commun structurant. A ce titre, c'est un lieu de production de logements prioritaire du

SCOTERS. La commune doit viser dans les zones d'urbanisation future 25 % d'habitat intermédiaire (DOG p. 24). Cependant l'article 7 du règlement, limite la construction en limite séparative aux constructions annexes, pouvant remettre en question la réalisation d'habitat intermédiaire autre que des maisons accolées par les garages.

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>2</sup> de la commune (14,58) la densité des projets doit éviter de descendre au-dessous de 25 logements à l'hectare.

Le SCOTERS vise à favoriser le développement de l'urbanisation prioritaire dans les secteurs bien desservis par les transports en commun. Aussi, pour les communes bénéficiant de cette desserte, l'urbanisation doit se faire en priorité dans les secteurs situés à proximité des stations. Par proximité, il faut entendre une distance maximale de quelques centaines de mètres permettant le déplacement à pied, voire un rayon de deux à trois kilomètres lorsque des facilités existent pour accéder à vélo et le garer de façon commode et sûre. A cette fin, les documents d'urbanisme doivent prévoir, dans les secteurs les plus proches de la station, **une densité d'occupation plus élevée que sur le reste du ban communal** (Dog p. 47).

Les grandes opérations d'aménagement<sup>3</sup>, 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 (DOG p. 11).

**Nota 1 :** Un échange a eu lieu avec la Communauté de communes de la Basse Zorn qui, après discussion avec le maire, a confirmé son intention d'apporter des pièces complémentaires au dossier afin que le projet s'inscrive dans les orientations du SCOTERS.

**Nota 2 :**

En 2010, le Syndicat mixte a procédé à l'analyse du POS de la commune de Kurtzenhouse avec les orientations du SCOTERS. Cette analyse a révélé un certain nombre de points de vigilance, notamment en lien avec l'optimisation du foncier (points règlementaires liés à la possibilité de construire en limite séparative dans les zones d'urbanisation future).

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

---

<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.

*Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour le lotissement Galgenstraenge IV à Kurtzenhouse appelle la remarque suivante : afin de ne pas compromettre la mise en œuvre du SCOTERS, le projet doit :*

- *autoriser à travers le règlement du lotissement la construction en limite séparative pour garantir les 25 % d'habitat intermédiaire de l'opération*
- *éviter de descendre au-dessous de 25 logements à l'hectare. Ce ratio pourrait toutefois être relevé au regard de l'effort attendu dans les secteurs proches de points d'arrêt de transport en commun structurant et du niveau de densité jusqu'à présent faible de la commune.*
- *être davantage attentif à la qualité des aménagements et à l'intégration des déplacements doux en direction de la gare et des services présents sur le ban communal*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **- 1 DEC. 2014**

La publication le **- 1 DEC. 2014**

Strasbourg, le

**- 1 DEC. 2014**

  
Le Président  
Jacques BIGOT