

Madame Corinne SICK  
Maire,  
Mairie d'Oberhergheim  
72, rue Principale  
68127 OBERHERGHEIM

Guebwiller, mercredi 3 juin 2020

Objet : Avis du Syndicat Mixte du SCoT sur le Permis d'Aménager déposé par SOVIA

Madame le Maire,

Vous nous avez transmis pour avis le Permis d'Aménager N° 068 242 20 B 0002 déposé en date du 23 Avril 2020.

- Référence : Lotissement « Rue de Rouffach »
- Adresse : Rue de Rouffach
- Superficie du terrain à aménager : 27 830 m<sup>2</sup>
- Surface de plancher maximale envisagée : 9 990 m<sup>2</sup>
- Nombre de lots : 60 lots maximum

Nous avons étudié votre projet au regard des dispositions du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Rhin-Vignoble-Grand Ballon approuvé le 14 décembre 2016.

Oberhergheim fait partie du Pôle Relais en Devenir du SCoT. Celui-ci joue un rôle de maillage du territoire et constitue un point d'équilibre du territoire. A ce titre, son développement est supérieur à celui des communes rurales du SCoT, en accroissant sa capacité de développement résidentiel, ou encore en confortant les fonctions de premier niveau de proximité.

Le SCoT prescrit de prendre les mesures de nature à ce que l'urbanisation se fasse dans le respect des principes de densification, de mixité sociale et fonctionnelle. Pour ce faire, il est demandé une bonne cohérence avec le tissu urbain existant, une bonne insertion des volumes, une compatibilité des fonctions de manière à ne pas perturber le fonctionnement du quartier (circulation, stationnement, nuisances diverses), et la compatibilité avec l'environnement immédiat. Il est aussi prescrit de favoriser le recours à des typologies d'habitat intermédiaire, sous la forme d'habitat groupé ou de petits collectifs.

De plus, le SCoT souhaite réduire les émissions de gaz à effet de serre et maîtriser la demande énergétique.

En matière de densité et de typologie, les prescriptions du SCoT sont les suivantes :

- Densité moyenne dans les zones en extension : 23 logements/ha
- Typologie des nouveaux logements : 40% de logements collectifs ou individuels groupés et 60% de logements individuels au maximum

Ces prescriptions et recommandations sont d'autant plus importantes que le secteur en question se situe hors du T0 « Temps 0 », qui constitue l'enveloppe urbaine de référence du SCoT. Ce projet représente donc une extension de la Commune.

Dans le permis d'aménager, il est indiqué la création de 61 logements, ce qui correspond à une densité de 22 logements par hectare. Cela est plus faible que ce que prescrit le SCoT, mais reste compatible. En termes de typologie, le projet respecte les prescriptions du SCoT avec seulement 57 % de logement individuels.

Ce secteur fait également l'objet d'une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation). Celle-ci reprend des orientations du SCoT, et précise un certain nombre d'éléments d'aménagement de la zone. Même si le schéma n'est qu'indicatif, les principes sont à prendre en compte pour la réalisation du projet.

Le projet semble prendre en compte l'aspect sécuritaire des carrefours, et prévoit la réalisation de 10 places de stationnement public, comme le préconise l'OAP. Le projet crée un espace vert central, ainsi que des liaisons piétonnes, à l'intérieur du lotissement, mais également vers le village existant, ce qui est en accord avec l'OAP. Le traitement du front avec l'existant se fera grâce à un traitement paysager sur une largeur de 2,5 m sur les parcelles en bordure de lotissement et en connexion avec une parcelle déjà bâtie. Cela est satisfaisant. De plus, les eaux de ruissellement devront être infiltrées sur chaque parcelle, ce qui participe à une bonne gestion de l'eau. Le règlement de lotissement montre un travail important sur l'intégration du lotissement au village existant, ce qui est positif. Ces éléments participeront à améliorer la qualité de vie au sein du lotissement. Des accès ont été laissés vers les terres agricoles, ce qui est approprié.

Aussi quelques principes d'aménagement, comme la diminution de la consommation d'énergies fossiles, ou l'utilisation d'éco-matériaux, mériteraient également de compléter le dossier afin de construire une opération présentant une qualité environnementale plus satisfaisante.

Conformément aux dispositions de l'article L.122-1-15 du Code de l'Urbanisme, le Syndicat Mixte du SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon donne un avis Favorable.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Michel HABIG



