

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 25 SEPTEMBRE 2017 À 13 HEURES 30

Centre administratif de l'Eurométropole

Salle de réunion du 9^{ème} étage

Convocation du 18 septembre 2017

Présents : Jacques BAUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLETHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Anne-Pernelle RICHARDOT

Absent : Alain JUND

16-2017 Permis d'aménager à Durningen

L'Agence territoriale d'ingénierie publique a transmis (A.T.I.P.) pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager du lotissement « Les Toits du Kochersberg » à Durningen déposée par l'AFUL du même nom.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création comprenant 20 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 1,2 hectares en IAUB et A (10,5 ares) du PLU. Le projet vise la réalisation de maisons individuelles isolées sur des parcelles variables entre 3,5 et 10,5 ares environ et représentant une surface plancher de 4 950 m² et une densité allant de 15 à 18 logements à l'hectare.

Le projet concerne un ensemble de 4 terrains positionnés de part et d'autre d'un chemin d'exploitation, prolongement de la rue des Champs au lieu dit « Derrière le Village ». La limite nord correspond à la limite constructible fixée par le PLU augmentée d'une zone tampon permettant la reprise des écoulements naturels situés en amont. Le terrain est bordé par des habitations de type pavillonnaire sur de grandes parcelles à l'ouest, au sud et par des champs à l'est.

Seule la partie nord au dessus du chemin rural est actuellement cultivée.

Le terrain vallonné peut faire l'objet de vues légèrement plongeantes depuis les champs en venant de Kienheim.

Le projet prévoit :

- l'aménagement du chemin rural existant en artère principale du lotissement,
- la création d'une place de retournement à l'est dimensionnée pour les engins de secours et de collecte des ordures ménagères,
- la création de 16 places de stationnements pouvant évoluer en fonction de la demande des futurs acquéreurs sans pouvoir dépasser le nombre de 20,
- la plantation d'un écran végétal de hauteur moyenne (1m) permettant de freiner le ruissellement des eaux pluviales d'une part et de marquer une limite avec les cultures agricoles d'autre part (protection aux poussières),
- la préservation des arbres et végétations au sud selon l'emplacement des futures habitations,
- aucun arbre ou espace végétal public,

- une zone non constructible (10,56 ares en zone A dans le PLU) au nord-est de l'emprise du lotissement,
- un découpage de façon à offrir une orientation sud et ouest aux différentes maisons à venir,
- pas de modification des courbes de niveaux hormis les déblais nécessaires pour l'élargissement du chemin d'exploitation actuel et l'aménagement de la zone tampon au nord.

Sur les parcelles privatives, il incombera aux futurs propriétaires de mettre en place un dispositif d'infiltration des eaux pluviales. Par ailleurs la mise en place d'une conduite enterrée recueillera les eaux pluviales de voirie et celles en provenance des parcelles privatives.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Durningen est membre de la communauté de communes du Kochersberg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement sera limité et en rapport avec sa taille. La commune doit viser dans les zones d'urbanisation future 25% d'habitat intermédiaire (DOO p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité du projet doit éviter de descendre en dessous des 20 logements à l'hectare.

Analyse de la demande

La surface plancher du projet est inférieure à 5 000 m². A ce titre, il n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, il peut cependant être analysé au titre de la mise en œuvre du SCoT.

Le projet vise la construction de 16 à 20 logements représentant une densité de 15 à 18 logements à l'hectare, soit en deçà des objectifs du SCoT. La question de l'habitat intermédiaire pourrait être traitée.

*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 et dans la perspective du PLUI de la communauté de communes du Kochersberg, la demande de permis d'aménager pour le lotissement « Toits du Kochersberg » à Durningen doit :

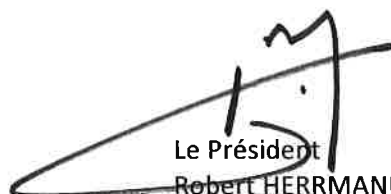
- **tendre à une densité de 20 logements à l'hectare,**
- **intégrer une part significative d'habitat intermédiaire (25%)**

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 4 OCT. 2017

La publication le - 4 OCT. 2017

Strasbourg, le - 4 OCT. 2017


Le Président
Robert HERRMANN

