

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 20 MARS 2017 À 09 HEURES

Syndicat mixte pour le SCOTERS
13 rue du 22 novembre à Strasbourg

Présents : Jacques BIGOT, Yves BUR, Bernard FREUND, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Alain JUND, Claude KERN, Eric KLÉTHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Etienne WOLF

2-2017 Permis d'aménager AFUL Les coquelicots à Fessenheim-le-Bas

L'agence départementale d'ingénierie publique a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager du lotissement Les Coquelicots à Fessenheim-le-Bas déposée par l'AFUL LES COQUELICOTS.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager a pour objectif de permettre la viabilisation d'un terrain en vue de réaliser la seconde tranche de lotissement comprenant 21 lots dans la continuité de la première tranche réalisée en 2004.

Le terrain d'assiette a une superficie de 10 923 m². Il se situe dans un secteur contigu du vieux village et d'un lotissement plus à l'est. Il est actuellement cultivé par un exploitant agricole qui cède les surfaces concernées.

L'accès principal se fera depuis la rue des Coquelicots.

Le projet prévoit :

- un découpage parcellaire de vingt et un (21) lots de terrain à bâtir numérotés : 1, 2, 3a, 3b, 4, 5, 6a, 6b, 7, 8, 9, 10a, 10b, 10c, 11, 12a, 12b, 13, 14, 15 et 16.
- des maisons bi-famille sur les lots 1 et 15,
- l'aménagement des voies d'accès A, B et C et les viabilisations (eau potable, assainissement, éclairage public et électrification notamment) ; la voie principale A comprendra une voie de circulation de 5 mètres débouchant sur une aire de retournement et un trottoir de 2,50 mètres de largeur,
- l'aménagement d'un chemin piétonnier depuis la rue des Fleurs,
- une phase de terrassement avant travaux (le terrain actuel présente un dénivelé supérieur à 2 mètres à certains endroits)

La surface plancher générée par l'opération s'élève à 10 923 m².

Le projet vise la construction de 23 logements dont 9 maisons individuelles, 10 maisons accolées et 2 maisons bi famille.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Fessenheim-le-Bas est membre de la communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors

de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative, à l'habitat intermédiaire, qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements.

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 au dessous de 20 logements à l'hectare.

Par ailleurs le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher 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.

Analyse de la demande

Avec 23 logements projetés, le projet s'inscrit dans l'objectif de densité de 20 logements à l'hectare visé pour les communes hors bassin de proximité, et répond aux objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS (14 logements intermédiaires et 9 maisons individuelles).

Le projet intègre les modes doux à travers notamment une liaison piétonne entre le lotissement, le cœur du village et les équipements principaux (écoles et locaux sportifs). Néanmoins, cette liaison aurait gagnée à être plus explicite tant sur les différents plans transmis que dans son descriptif : les liaisons piétonnes gravillonnées ne semblent pas adaptées à la circulation des personnes à mobilité réduite ni des familles en poussette.

*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, le projet de permis d'aménager modificatif du lotissement Les Coquelicots à Fessenheim-le-Bas n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 28 MARS 2017

La publication le 28 MARS 2017

Strasbourg, le 28 MARS 2017



Le Président
Jacques BIGOT

