

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

3-2017 Permis d'aménager lotissement du Château d'eau à Benfeld

L'agence départementale d'ingénierie publique a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager du lotissement Du Château d'Eau à Benfeld déposée par SAS AMIRAL.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager a pour objectif de permettre la viabilisation d'un terrain en vue de réaliser un lotissement comprenant 28 lots maximum.

Le terrain d'assiette a une superficie de 12 341 m². Il se situe dans la partie sud-ouest de la commune, à proximité quasi immédiate de la RD 1083 à l'est. Il est bordé à l'ouest et au sud de terres agricoles et prairies, et d'un tissu dense d'habitations individuelles au nord. L'accès se fera via une voirie à créer entre la rue du Bernstein et la rue du Landsberg. Il est inscrit dans le PLU de Benfeld en zone IAUh2.

Le projet prévoit :

- la création de 28 lots maximum avec un plan parcellaire comprenant un découpage en 21 lots,
- la production de 28 à 29 logements dont :
 - 2 maisons individuelles,
 - 18 logements intermédiaires
 - 8 à 9 logements en collectif,
- une réserve foncière est prévue pour l'accès à la deuxième tranche du lotissement ; la liaison piéton-cycliste Route de Landsberg/RD1083 sera assurée via cette réserve,
- la création d'une voie de desserte en double sens qui sera rétrocedée,
- la création d'une voie privée permettant l'accès à 3 parcelles (côté rue du Landsberg)
- le renforcement de réseaux est considéré comme non nécessaire,
- l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée,
- la viabilisation en réseaux sera assurée, dont un réseau souterrain de distribution de la fibre,
- une surface de plancher maximale de 4 000 m².

Le traitement des espaces tampons et les plantations ne sont pas renseignés, ni le nombre de logements projetés.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Benfeld est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au regard du SCOTERS Benfeld est un bourg centre. Aussi, cette commune a vocation à être un lieu privilégié de production de logements et à assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie. A ce titre, la densité sous laquelle les opérations doivent se rapprocher pour ne pas compromettre globalement l'objectif fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 30 logements / ha dans les bourgs centres.

La commune de Benfeld doit par ailleurs rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, de diversifier les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

Dans les bourgs centres, la part des logements locatifs aidés doit être augmentée. A cette fin les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20% de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune.

La desserte en modes doux en lien avec la gare située à 300 mètres environ, notamment, n'est pas spécifiquement évoquée. Néanmoins des trottoirs seront aménagés le long de la voie de desserte et permettront la connexion jusqu'à la gare via la rue du Bernstein et jusqu'au centre du village via la rue du Landsberg.

Analyse de la demande

Le projet répond aux objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS tant en production d'habitat intermédiaire que de logements aidés.

En effet, un échange avec l'aménageur a permis d'obtenir l'information concernant le nombre de logements aidés soit 8 à 9 logements locatif social, en collectif.

Concernant les objectifs de densité, la commune a précisé la superficie du terrain d'assiette à savoir environ 1 ha, ce qui génère une densité d'environ 29 logements à l'hectare.

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

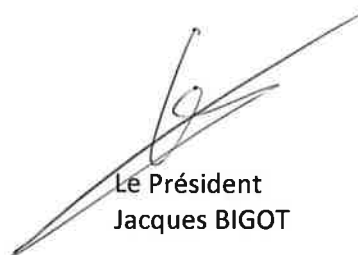
Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager du lotissement du Château d'Eau à Benfeld n'appelle pas de remarque.

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