

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 JUIN 2017 À 09 HEURES

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

Présents : Jacques BIGOT, Bernard FREUND, Eric KLÉTHI, Justin VOGEL,

Absents excusés : Yves BUR, Alain JUND, Claude KERN, Jean-Marc WILLER

Absente : Anne-Pernelle RICHARDOT

10-2017 Permis d'aménager rue des Seigneurs à Kuttolsheim

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 Seigneurs à Kuttolsheim déposée par La SARL DELTAMENAGEMENT à Dabo.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création d'un lotissement comprenant 22 lots.

Le site du projet concerne une surface d'environ 1,8 ha. Il se situe en limite nord-est de la zone bâtie actuelle de la commune.

La limite sud du projet est marquée par un fossé ainsi qu'un secteur à caractère humide (31,5 ares) que le porteur de projet souhaite en grande partie préserver de l'urbanisation.

Le secteur n'est plus cultivé depuis plusieurs années

La desserte du secteur est assurée par plusieurs axes routiers et sentier.

Un sentier reliera la nouvelle voie à l'impasse du Schwartzach permettant un accès facile et sécurisé au cœur du village.

La zone humide est préservée, aucun aménagement n'y est admis.

La gestion des eaux pluviales se fera sous forme de noue paysagère et d'un fossé alimentant La Souffel mais sans échange avec la zone humide préservée.

Les tracés des voies et du cheminement doux ont été décalés légèrement plus au nord du site par rapport au principe défini dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU, et ce afin de préserver de tout aménagement la zone humide.

Le projet prévoit :

- un découpage parcellaire de 22 lots
- 9 maisons accolées
- 7 maisons individuelles
- 20 logements collectifs sur deux bâtiments

Soit un total de 36 logements.

La surface plancher générée par l'opération s'élève à 5 500 m².

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Kuttolsheim 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

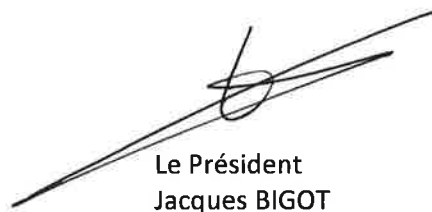
Avec 36 logements projetés, le projet s'inscrit dans l'objectif de densité de 20 logements à l'hectare visé pour les communes hors bassin de proximité, même au delà notamment si l'on retranche à la surface du projet les 31,5 ares de zones humides préservées.

Le projet répond aux objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS en proposant de l'individuel (7), des maisons accolées (9) et du collectif (20), soit 29 logements intermédiaires et 7 maisons individuelles, au delà des objectifs de 25% d'intermédiaire du SCOTERS.

*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 Seigneurs à Kuttolsheim n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 30 JUIN 2017
La publication le 30 JUIN 2017
Strasbourg, le 30 JUIN 2017


Le Président
Jacques BIGOT

