

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 23 NOVEMBRE 2015 À 08 HEURES 30

Eurométropole de Strasbourg – salle des commissions B

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Etienne WOLF

50-2015 Permis d'aménager rue des Faisans à Pfettisheim

Description de la demande

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue des Faisans à Pfettisheim portée par FONCIERE DU RHIN.

Le terrain d'assiette a une superficie de 1,8 ha. La surface plancher générée par le projet de lotissement n'est pas indiquée dans le dossier. 50 lots sont prévus pour réaliser des constructions à usage principal d'habitation sous forme de maisons individuelles.

Une place de retournement est prévue pour permettre aux voitures entrant soit par la rue des Faisans soit par la rue des Perdrix de faire demi-tour.

Les espaces plantés non affectés à la construction sont prévus dans le règlement à hauteur de 30 %. La rétention des eaux pluviales est prévue sur chaque parcelle. Les rejets se feront dans un ruisseau à l'ouest du projet.

Le nombre de logements prévus n'est pas indiqué dans le formulaire, ni dans la notice de présentation envoyés. Seule l'hypothèse d'implantation dont le caractère n'est pas prescriptif positionne 43 logements dont 20 accolés. La densité du projet avec ces éléments avoisinerait 24 logements à l'hectare.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Pfettisheim est membre de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland. C'est une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille.

A ce titre, elle doit produire du logement à la hauteur des besoins de ses habitants. Le renouvellement urbain devra être privilégié et l'extension des surfaces à urbaniser devra être limitée et définie au regard de la taille de la commune.

Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants, et participera, en fonction des besoins de ses habitants, à la production équilibrée sur le territoire de 800 logements aidés par an.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier⁵ de la commune (27,11), la densité des projets doit éviter de descendre au-dessous de 20 logements à l'hectare.

⁵ Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

Une modification du PLU a été nécessaire pour engager la réalisation de ce projet. Dans cette modification, le projet visait 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 22 logements à l'hectare. L'avis du Syndicat mixte indiquait qu'il était nécessaire que le permis d'aménager du projet fournisse les éléments tels que le nombre de logements et la répartition des typologies permettant de garantir 25 % d'habitat intermédiaire et une densité minimum de 22 logements à l'hectare.

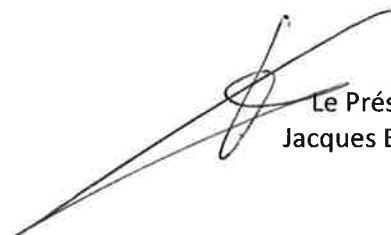
Analyse de la demande

- Suite à un échange avec l'aménageur, une version modifiée de la notice de présentation a été transmise au syndicat mixte, permettant d'identifier que le projet prévoit la réalisation de 43 logements dont 11 logements intermédiaires, pour répondre aux objectifs de 25% de logements intermédiaires du SCOTERS. La densité du projet est portée à 28 logements à l'hectare.
- La nouvelle version de la notice de présentation mentionne également que les voiries de 6 mètres seront considérées comme des zones 30 avec la mise en place de signalisation réglementaire.

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

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager, rue des Faisans à Pfettisheim n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **30 NOV. 2015**
La publication le **30 NOV. 2015**
Strasbourg, le **30 NOV. 2015**


Le Président
Jacques BIGOT