

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

1-2017 Permis d'aménager lotissement L'Ecrin Vert à Matzenheim

L'agence départementale d'ingénierie publique a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager du lotissement L'Ecrin Vert à Matzenheim déposée par NEOLIA.

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 35 lots maximum.

Le terrain d'assiette a une superficie de 14 442 m². Il se situe à l'entrée nord de la commune, délimité par la route de Strasbourg à l'ouest, un chemin rural au nord et des champs cultivés et des fonds de jardins sur les deux autres côtés. L'accès se fera depuis un carrefour à créer et par la rue d'Erstein. Il est inscrit dans le PLU de Matzenheim en zone IAUb.

Le projet prévoit :

- la création d'environ 50 logements comprenant au maximum 35 lots ; le plan parcellaire comprend un découpage en 20 lots ;
- les constructions suivantes :
 - 1 ou 2 immeubles de logements collectifs,
 - de l'habitat groupé,
 - des maisons jumelées ou en bande,
 - des parcelles pour maisons individuelles isolées,
- un traitement qualitatif des espaces tampons entre le domaine public et les habitations : possibilité d'installer une clôture qui devra être nécessairement doublée d'une haie vive à essence locale, haie mono-essence interdite, ...
- un traitement des voies de circulation en enrobé et en béton pour favoriser une circulation apaisée et partagée,
- la plantation d'arbres d'alignement,
- des travaux de voiries qui seront toutes ouvertes à la circulation,
- un réseau d'assainissement séparatif,
- un transformateur électrique pour le lotissement,
- une phase de terrassement avant travaux (le terrain présente une cuvette en son centre de près de 2 mètres par endroit).

L'accès au site sera réalisé par la commune de Matzenheim et n'est pas compris dans la présente demande de permis d'aménager : l'accès au lotissement se fera depuis la route de Strasbourg avec la

création d'un carrefour tourne à gauche à l'entrée de la commune, et l'actuel chemin d'exploitation via la rue d'Erstein sera également réaménagé.

La surface plancher générée par l'opération n'est pas renseignée.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Matzenheim est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au regard du SCOTERS, la commune est une commune bassin de proximité bien desservie puisqu'elle dispose notamment d'une gare. À ce titre, la commune de Matzenheim est un lieu privilégié de production de logements. Elle doit 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 ...).

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 25 logements /ha dans les communes bassin de proximité.

Le SCOTERS prévoit également que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² 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.

À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celles des constructions comme celles 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

La desserte en modes doux en lien avec la gare située à 500 mètres environ, notamment, n'est pas spécifiquement évoquée. Néanmoins un cheminement piéton, matérialisé aux abords des lots 14 et 15, permet la connexion jusqu'au centre du village et équipements (gare, écoles, collège privé).

Analyse de la demande

Un échange avec l'aménageur a permis d'obtenir l'information concernant le nombre de logements : 45 logements (31 logements/ha) dont 16 logements intermédiaires, 12 logements en locatif social (bailleur NEOLIA) et 17 individuels.

Par ailleurs la difficulté de maîtrise foncière et le classement ICPE (confère rapport de présentation du PLU page 169) sur la partie sud du projet ont orienté le choix d'un phasage de l'opération, avec une première tranche correspondant à la présente de demande de permis d'aménager, et une deuxième tranche sous double réserve de négociation favorable avec le propriétaire et de levée du classement ICPE (liée à une exploitation agricole type élevage).

Les amorces de voiries figurent au plan de composition. Un cheminement piéton est envisagé en cas de réalisation de la deuxième tranche.

Ainsi, avec 45 logements projetés sur 1,44 ha, la densité du projet est de 31 logements à l'hectare soit au delà des objectifs de rationalisation de la consommation foncière du SCOTERS au regard de la taille et des caractéristiques de la commune.

Le projet répond également aux objectifs de diversité de l'habitat 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 du lotissement L'Ecrin Vert à Matzenheim 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