

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2015 À 10 HEURES

Mairie d'Illkirch-Graffenstaden

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT

8- 2015 Permis d'aménager Lotissement Flexbourg

Description de la demande

Les services de l'État, ont transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour le **lotissement** « Des jardins » dans la commune de Flexbourg déposé par la société SOVIA.

Cette demande a pour objet de permettre la **construction de logements en habitat individuel et intermédiaire**.

Le terrain d'assiette a une superficie de 13 945 m² en zone INA du POS. La surface plancher est de 7 000 m². 25 lots maximum sont prévus. La surface des parcelles varie entre 434 m² et 1 188 m².

Le plan de composition compte 21 lots et crée deux accès bouclés pour desservir l'opération.

Le projet au regard du Scoters

La commune de Flexbourg est membre de la Communauté de communes de la Porte du Vignoble. 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.
- privilégier le renouvellement urbain
- limiter l'extension des surfaces à urbaniser au regard de la taille de la commune
- viser au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs,...) dans chaque opération
- participer à la production de logements aidés en fonction des besoins de ses habitants.
- avoir une densité par opération qui ne doit pas être inférieure à 20 logements à l'hectare.

Par ailleurs, les orientations du SCOTERS indiquent que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de SHON 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, 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 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.

Ces éléments doivent transparaître clairement dans les différentes pièces du permis.

Analyse du projet

- Le nombre de logements n'est pas indiqué dans le permis d'aménager. Il n'est donc pas possible de conclure que le projet s'inscrit dans cette orientation du SCOTERS.
- A l'occasion de la modification n°5 du POS (fév. 2014), le Syndicat mixte avait indiqué que « les conditions d'urbanisation qui encadrent la réalisation de cette zone, devraient également préciser que le projet qui fera l'objet d'une opération d'ensemble devra s'inscrire dans les orientations du SCOTERS (25 % d'habitat intermédiaire, 20 logements / ha et orientations qualitatives) ».
- Un échange avec l'aménageur indique que le projet permet de répondre aux orientations du SCOTERS visant l'optimisation du foncier, mais sans pour autant pouvoir indiquer le nombre de logements total qui seront réalisés et la proportion réservée au logement intermédiaire.
- La commune de Flexbourg révise actuellement son POS en PLU. La réunion des personnes publiques associées avant l'arrêt du projet s'est tenue le 5 décembre 2014. Elle a été l'occasion de discuter de ce projet de permis d'aménager et des orientations d'aménagement qui visent la zone du projet dans le PLU. La commune a confirmé avoir demandé à l'aménageur d'inscrire son projet dans les orientations des OAP.
- La discussion a porté sur la nécessité de retravailler les OAP afin que ce projet et ceux à venir s'inscrivent dans les orientations du SCOTERS liées à l'optimisation du foncier et à la diversité des logements pour répondre aux besoins des habitants et d'y inscrire que la zone visera un minimum de 25 % d'habitat intermédiaire et une densité minimum de 20 logements à l'hectare.

Lors de cette réunion, il a été demandé :

- de revoir l'accès de la zone IIAU (à l'ouest) afin de répondre au bouclage prévu par les OAP et de ne pas compromettre l'application à venir des orientations du SCOTERS.
- que la liaison douce vers le centre du village, prévue dans les OAP soit réalisée dans le cadre de ce permis d'aménager.

Le maire s'y est engagé en commission compatibilité.

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

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour le lotissement « Des jardins » à Flexbourg appelle les remarques suivantes afin de ne pas compromettre la mise en œuvre du SCOTERS, le permis d'aménager doit :

- ***indiquer le nombre de logements prévus***
- ***réserver une proportion de 25 % d'habitat intermédiaire sur la totalité des logements prévus***
- ***éviter de descendre au-dessous de 20 logements à l'hectare***

- *revoir l'accès Ouest de la zone IIAU*
- *intégrer les déplacements doux en direction du centre du village*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **20 FEV. 2015**
La publication le **20 FEV. 2015**
Strasbourg, le **20 FEV. 2015**



Le Président
Jacques BIGOT