



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 17 FÉVRIER 2019 À 17H30

**Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 10 février 2020**

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Etienne BURGER, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents : Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT

10.2020 Permis d'aménager à Schaeffersheim

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement communal à Schaeffersheim.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création d'une zone d'habitation, en prolongement d'une zone pavillonnaire existante, située au nord du village, en limite avec le ban communal d'Erstein. Le site est actuellement occupé par des cultures annuelles, essentiellement céréalières.

Le terrain de 1,84 ha sera divisé en 34 lots, dont 3 dédiées à accueillir des logements collectifs (en limite sud et à l'angle nord-est), 8 pour l'implantation de logements intermédiaires (maisons jumelées ou en bandes), le reste pour des maisons individuelles.

La surface plancher générée par l'opération s'élève à 12 100 m².

La zone est traversée par une voirie centrale, qui assurera la desserte de l'ensemble des lots, et qui se greffera sur le réseau existant en deux points, au nord et au sud du site.

Le stationnement prévu sur les parcelles privatives sera complété de 33 places sur l'espace public, le long de la voirie créée.

Un chemin d'exploitation permet de rejoindre le lotissement depuis l'entrée est de la commune. Des cheminements piétons sont prévus au sein du lotissement, conformément à l'OAP. Ils permettent de rejoindre les chemins bordant le site.

Les deux entrées du lotissement font l'objet d'un traitement paysager (emprises permettant la réalisation d'espaces verts en pleine terre constituée de haies et d'arbustes).

Les arrières de parcelles privatives devront comporter des espaces plantés/arborés sur une profondeur de 3 à 5 m (cf. règlement de lotissement) permettant d'assurer l'interface avec les espaces agricoles ouverts, en périphérie nord et est du site. Cette bande plantée est localisée au sein du lotissement et est à la charge des propriétaires.

Le site est en contact direct avec une zone d'enjeu pour le crapaud vert, dont le projet tient compte : définition d'une bande plantée constituant une zone de refuge, prescriptions réglementaires favorisant le passage des crapauds (grillages surélevés ou à larges mailles).

La gestion des eaux pluviales est prévue de manière différenciée : cuves de rétention ou infiltration à la parcelle, collecteur enfoui sous la chaussée avant restitution dans le réseau existant pour la collecte des eaux pluviales sur l'espace public/voiries.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Schaeffersheim est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune « bassin de proximité ». 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 (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs) 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 25 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, 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 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 44 à 46 logements projetés, le projet répond aux objectifs de densité du SCOTERS.

Les 23 logements intermédiaires prévus vont au-delà des objectifs de diversité de l'habitat du SCOTERS.

Le projet préserve une frange végétalisée en limite des espaces cultivés, et propose des cheminements doux reliés à des chemins existants. Une part minimale de 30% d'espaces non imperméabilisés, dont une moitié en pleine terre, est visée dans le règlement

Le lotissement se place à 5 minutes en voiture de la gare d'Erstein.

*Le bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Décide de faire part de l'avis suivant :

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

A noter :

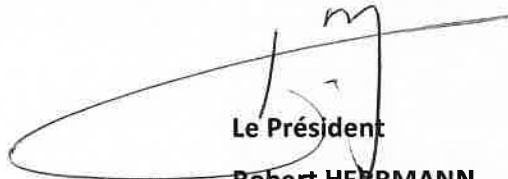
Au regard des enjeux de santé publique, la réalisation et la pérennité de la frange végétalisée à l'est gagneraient à être mieux garanties (réalisation communale ou suivi sur site).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 19.02.2020

La publication le 19.02.2020

Strasbourg, le 19.02.2020


Le Président
Robert HERRMANN