



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2021 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle des commissions A

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19

Convocation du 9 février 2021

Présents : Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

Présents en visioconférence : Michel ANDREU-SANCHEZ, Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Xavier ULRICH

Absents excusés : Marc HOFFSESS

3.2021 Permis d'aménager à Oberschaeffolsheim : lotissement du Mittelweg (rue Musau)

Description de la demande

Le Service Police du Bâtiment de l'Eurométropole a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis d'aménager déposée par le Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Le terrain d'assiette est de 3,3 ha situés au nord de la commune, entre 2 axes de circulations : l'axe principal de desserte de la commune RD45 qui traverse Oberschaeffolsheim d'est en ouest d'une part, et le nouveau contournement COW d'autre part. Il s'insère entre plusieurs zones d'urbanisation récentes.

Le site se situe à 400 mètres environ du centre de la commune (mairie, école maternelle).

La majorité du terrain est actuellement en champs de maïs et de choux, et en pré sur une petite partie plus au sud.

2 hangars vétustes présents sur site seront démolis, et une maison d'habitation récemment rénovée sera quant à elle maintenue. Le reste du terrain est occupé par des champs agricoles.

Le site projeté est inscrit en zone IAUA2 du PLUi de l'Eurométropole.

La surface plancher totale s'élève à 12 000 m² et se répartie en 35 lots à vocation d'habitat selon 3 principes d'aménagement :

- une mixité urbaine : 132 logements envisagés, comprenant :
 - o dans la partie du sud du projet : des maisons individuelles (15) et jumelées/en bande (13, de type R+1)
 - o dans la partie nord : de petits collectifs (104 logements répartis sur 4 îlots A-B-C-D, de type R+1+combles ou attiques) ;
- l'usage de matériaux drainants sur l'espace public ;
- la plantation d'arbres et espaces verts le long des voiries pour favoriser les îlots de fraîcheurs.

Le règlement précise les caractéristiques attendues dans la conception des logements et espaces
Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 16.02.2021

extérieurs :

- La conception des bâtiments devra intégrer une composante bioclimatique forte : isolations, grandes ouvertures et double orientations recherchées (15% de mono-orientation maximum), logements traversants privilégiés, dispositif de protection solaire, balcons et terrasses pour tous, celliers ou caves closes.

L'allée urbaine principale intégrera les stationnements visiteurs, les cheminements piétons, cycles, voitures, et permettra la connexion avec les quartiers voisins. L'allée secondaire en sens unique irriguera la partie sud. Des allées piétonnes (avec bornes aux extrémités) compléteront les voies de circulation.

Une placette au centre du projet sera aménagée et permettra de récupérer les eaux de ruissellement.

Le stationnement des logements collectifs sera traité au maximum en sous-sol. Les places en aérien seront perméables et arborées.

Un volet paysage est annexé au règlement. Des espaces seront plantés :

- 5 mètres de large au nord : haie champêtre avec couvre-sol, essences locales ; pour marquer la limite avec les champs, ainsi que des arbres (frêne, orme, chêne, érable mais aussi des arbres fruitiers - pommier, mirabellier, poirier...) et arbustes (aubépine, charme en taillis, houx, prunelier, sureau, groseillier, chèvrefeuille, etc...)

- 3 mètres de large au sud : écran végétal

L'écran végétal au sud et partiellement celui au nord seront réalisés par l'aménageur et entretenu par l'acquéreur.

Le projet au regard du SCOTERS

Oberschaeffolsheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est une commune proche de l'espace métropolitain. A ce titre le développement de l'urbanisation doit être favorisé par la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », qui contribuent à l'objectif de gestion économe.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réserver une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire. Cet habitat intermédiaire sera réalisé sous forme d'habitat individuel dense (maisons accolées, individuelles superposées), de petits collectifs intégrés dans le tissu urbain (villa urbaine, maison de ville ou de village) ou de formes mixtes (ferme restaurée, urbanisation traditionnelle des villages). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS (modification n°2 octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des nouvelles opérations doit se situer entre 30 et 35 logements à l'hectare.

Dans les communes bien desservies par les transports en commun, au sens du SCOTERS, des logements locatifs aidés doivent être construits. Dans les autres communes, celles qui disposent d'une proportion faible de logements aidés en encourageront particulièrement la réalisation. Celles de ces communes qui disposent de peu de réserves foncières doivent rechercher des opportunités dans le tissu ancien et préconiser la construction de logements locatifs aidés comme une composante forte des nouvelles opérations d'aménagement.

Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, 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 au regard du SCOTERS

Le projet présente une diversité de typologies de logements et une densité qui concourent à répondre aux besoins diversifiés des habitants et à optimiser le foncier (densité équivalente à 40 logements à l'hectare, production de logements en habitat intermédiaire).

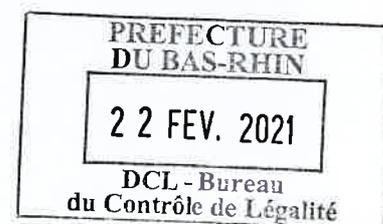
Le projet s'inscrit également dans les orientations du SCOTERS visant l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, à assurer une bonne insertion des modes doux de déplacement et à maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

*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, la demande de permis d'aménager portant lotissement du Mittelweg Oberschaeffolsheim appelle la remarque suivante :

- ***garantir une part de logements locatifs aidés.***

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **18 FEV. 2021**
La publication le **18 FEV. 2021**
Strasbourg, le **18 FEV. 2021**



**La Présidente
Pia IMBS**