



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

4.2021 Permis d'aménager à Nordhouse : le pré vert III (rue de Hipsheim)

Description de la demande

L'agence départementale d'ingénierie publique du Bas-Rhin a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager pour la troisième tranche du lotissement « Le pré vert » à Nordhouse déposée par la société Foncière Hugues Aurèle.

Description de la demande

Cette demande concerne la réalisation de la troisième tranche d'un lotissement d'habitations. Le terrain concerné est classé en zone IAUa du PLU (une petite partie du projet en UB1) et s'étend sur 3 ha, à l'entrée nord-ouest de la commune (l'OAP inscrite au PLU i couvre un total de 3,97 ha). Il est composé essentiellement de champs agricoles et de prés. La surface de plancher du projet s'élève à 20 000 m²

Le projet comprend une cinquantaine de lots (61 maximum) et prévoit 45 maisons individuelles selon la proposition d'implantations et après échange avec le maître d'œuvre.

Il intègre 4 places de stationnement le long de la voie centrale, près des lots destinés à l'habitat intermédiaire ainsi que des locaux vélos et poubelles.

Les voiries internes et les espaces verts du lotissement seront rétrocédés au domaine public.

Deux accès sont prévus rue d'Hipsheim et un accès au nord.

Deux poches d'espaces verts et cheminements piétons, assurant la connexion avec le quartier voisin, engazonnés sont prévus. L'aménagement de l'ensemble de ces emprises sera défini en accord avec la commune.

Le mode de gestion des eaux pluviales ainsi que l'implantation et le dimensionnement des ouvrages seront définis dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau. Dans la mesure du possible (sous réserve de l'étude du sol et des mesures de perméabilités) les eaux seront infiltrées.

Le dossier prévoit un recul de 3 mètres par rapport à la berge du cours d'eau.

Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

La commune de Nordhouse est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, c'est une commune bassin de proximité.

À ce titre, la commune de Nordhouse 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, en diversifiant 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.

Le SCOTERS identifie des continuités écologiques majeures en milieu agricole à préserver. Les boisements existants doivent y être maintenus et des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation dans les conditions suivantes :

- en milieu agricole, ces continuités naturelles et liaisons vertes doivent avoir un minimum d'environ 30 mètres de largeur, hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite ponctuellement lors de la traversée d'infrastructures.
- en milieu urbain, elles doivent avoir une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Cette largeur peut être réduite exceptionnellement jusqu'à 5 mètres sur une courte distance et à condition que la végétation soit très dense.

La part du végétal doit être augmentée ou garantie, en particulier en milieu urbain, à l'occasion de la création ou du réaménagement de voiries.

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.

Analyse de la demande

Le projet est situé en zone IAUa du PLU. Dans son avis sur le PLU, rendu en 2016, le syndicat mixte pour le SCOTERS a demandé pour la réalisation du projet dans ce secteur IAUa, le respect d'un recul de 8 mètres à compter de la berge, considérant le corridor écologique en bordure est du secteur à urbaniser. Le présent dossier prévoit un recul insuffisant de 3 mètres. Des éléments complémentaires ont été transmis à l'ATIP le 27 janvier 2021. Un recul est prévu à 6 mètres de la berge.

Au sein de ce corridor au regard du SCOTERS, les boisements existants sont également à préserver.

L'OAP pour ce secteur demande une densité minimale de 25 logements / hectare et la production de 25% de logements intermédiaires. Les éléments fournis au dossier ne permettent pas une analyse du projet sur ce point. D'après le maître d'œuvre, 45 maisons individuelles seront proposées sur ce site de 3ha, ce qui ne répond pas aux objectifs du SCOTERS. Un dossier complémentaire sur

le site de l'OAP devrait proposer de l'habitat intermédiaire, permettant de répondre aux objectifs de densité du PLU et du SCoT, sans toutefois atteindre les objectifs de densité exigés à l'échelle globale.

*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 à Nordhouse appelle les remarques suivantes :

- Rechercher une densité minimale de 25 logements à l'hectare,
- Garantir 25% de logements intermédiaires (maisons accolées, en bande, petits collectifs)
- Garantir un recul d'une largeur minimale d'environ 6 à 8 mètres aux abords du cours d'eau
- Maintenir au maximum les boisements existants
- Garantir la qualité des aménagements - celles des constructions comme celle des espaces extérieurs - en assurant une bonne insertion des modes doux et du végétal.

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

