



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

6.2021 Permis de construire à Strasbourg : Chemin du Schultzenfeld

Le service de la police du bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, le projet de permis de construire de bâtiments d'habitation à Strasbourg. La demande a été déposée par la SA TRIANON RESIDENCE.

Description de la demande

Le projet prévoit la création de 35 logements en accession, pour une surface de plancher totale de 2 600 m² :

- 3 collectifs d'habitation en R+2+combles sur sous-sol commun (21 logements) ;
- 1 collectif en R+2+combles sans sous-sol (12 logements) ;
- 2 maisons individuelles accolées ;
- 1 voirie de desserte traitée en zone de rencontre (dans le prolongement de la rue Paul Bourson existante).

Les logements seront majoritairement des 3 pièces (13 logements) et 2 pièces (11 logements). De plus grands logements viendront compléter l'offre en 4 pièces (7 logements) et 5 pièces (4 logements).

Le terrain d'assiette a une superficie de 0,45 ha. Il est inscrit en zone UB3 du PLUi et est impacté par le PPRI. Il se situe dans le quartier du Neuhof à proximité immédiate du complexe sportif Reuss 1 et de la zone naturelle protégée du Neuhof. Le terrain se présente comme étant en friche sans aucune construction.

Les constructions voisines sont globalement en R+1+combles avec toitures à 2 pans.

Les limites du projet seront traitées soit par un grillage de 1,2 mètres doublé d'une haie vive (essences locales associant arbustes semi-persistants et caducs), soit par un alignement de pavés.

Les toitures seront à 2 pans afin de respecter le tissu bâti environnant.

32 places en sous-sol, 4 places boxées en RDC et 14 places en extérieurs seront créées. Trois locaux à vélo seront également réalisés.

23 arbres seront plantés, dont des arbres fruitiers. Le noyer remarquable sera conservé et élagué

avant travaux (idéalement fin du printemps) pour le renforcer.

Un espace destiné à l'aménagement d'un jardin partagé sera réalisé et comprendra du petit mobilier.

60 capteurs photovoltaïques seront installés. Le taux d'EnR global s'élève à 37% pour les 4 bâtiments collectifs. 1 capteur en toiture sera également installé sur chacune des maisons.

Une concertation est prévue pour associer les futurs habitants dans le processus de choix des aménagements extérieurs.

Le projet au regard du SCOTERS

Strasbourg constitue le pôle métropolitain du territoire du SCOTERS. À ce titre, son développement doit être conforté. Le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, 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 inondables par remontée de nappe, l'urbanisation est admise sans restriction autre que celles édictées par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Analyse au regard du SCOTERS

La surface de plancher créée est inférieure à 5000 m². À ce titre le projet n'entre pas directement dans le champ de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS. Il peut cependant être analysé dans le cadre de la mise en œuvre du SCoT.

Le projet constitue une opération de renouvellement urbain et s'inscrit dans une volonté de diversification des formes d'habitat pour répondre aux besoins de la population.

Le projet prévoit un équivalent de 78 logements ramenés à l'hectare, ce qui ne répond pas pleinement aux objectifs du SCOTERS. Néanmoins à l'échelle de la Ville de Strasbourg, les opérations menées actuellement permettent de maintenir les équilibres et une production de logements/hectare à hauteur des enjeux de la Métropole.

*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 de construire d'un ensemble d'habitation sis chemin du Schultzenfeld à Strasbourg n'appelle pas de remarque.

La surface de plancher maximale projetée est inférieure au seuil d'opposabilité du SCOTERS (< 5000 m²).

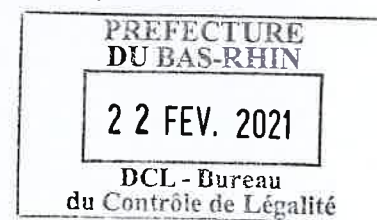
Le projet devra respecter les prescriptions du PPRI.

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**



[Signature]
La Présidente
Pia IMBS