



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 SEPTEMBRE 2021 À 13H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19
Convocation du 24 août 2021



Présents : Jacques BAUR, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Présents en visioconférence : Michel ANDREU-SANCHEZ, Bernard FREUND, Françoise SCHAEZEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL

Absents : Marc HOFFSESS

16.2021 Permis d'aménager lotissement « du Noyer » à Wingersheim

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 du lotissement « du Noyer » à Wingersheim.

La demande est déposée par la commune de Wingersheim.

Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création d'une zone d'habitation au nord du village, à proximité du centre ancien et des services (mairie, arrêt de bus à 400m).

Le site, occupé par des prés et vergers, est bordé au nord par des vergers et au sud par une zone 1AU non intégrée au présent projet. Quelques rares habitations sont présentes aux abords.

La surface du terrain concerné est de 0,54 ha dont 0,46 ha classés en zone 1AU du PLUi de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Son aménagement est encadré par une OAP.

Le lotissement à usage d'habitation prévoit la création de 6 lots dont 5 destinés à du logement individuel et un lot visant à accueillir un collectif de 6 logements minimum.

La taille des parcelles variera de 620 à 1 300 m².

La surface plancher générée par l'opération est de 2 250 m².

La desserte des lots se fera par une voirie en double sens localisée en partie sud du site et permettant de relier les voiries présentes à l'ouest et à l'est.

Une frange végétale de 8m de large sera aménagée au nord du lotissement. Elle sera plantée d'arbres fruitiers et sera aménagée d'une noue paysagère. Cette frange sera complétée d'une bande inconstructible en arrière des parcelles.

Le projet au regard du SCOTERS

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 02.09.2021

La commune de Wingersheim est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. 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.

Analyse de la demande

Le projet est compatible avec les objectifs de densité et de diversité du SCOTERS.

La frange végétalisée prévue au nord du site permet de garantir une bonne insertion paysagère et végétale répondant partiellement aux objectifs de qualité. En effet, le traitement des eaux pluviales, les cheminements doux ou encore les enjeux énergétiques (orientation, etc.) ne sont pas précisés.

À noter que le projet ne concerne qu'une partie de la zone 1AU inscrite au PLUi (0,77 ha). Le reste de la zone sera aménagé lors d'une seconde tranche afin de mieux maîtriser l'arrivée de nouvelles populations et pourra dans ce cadre conforter les objectifs de densité attendus.

Échanges autour des logements aidés.

M. Freund précise que cette opération n'en prévoit pas, mais que des opérations existent en cœur de village, avec notamment la réhabilitation récente d'un bâtiment pour y réaliser du logement aidé.

Les communes du Pays de la Zorn et du Kochersberg se sont engagées, dans les PLUi, à produire un minimum de logement aidé (exemple du Kochersberg : 5 à 12 logements selon la taille de la commune). Ce principe d'une répartition communale, selon possibilités, pourrait être reprise dans le SCOTERS révisé (Pia IMBS).

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Dans le cadre de la mise en œuvre du SCOTERS, le projet de permis d'aménager portant sur un projet de lotissement « du Noyer » à Wingersheim n'appelle pas de remarque.

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

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le – 6 SEP. 2021

La publication le – 6 SEP. 2021

Strasbourg, le – 6 SEP. 2021


**La Présidente
Pia IMBS**