



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 SCHAETZEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL

Absents : Marc HOFFSESS

17.2021 Permis d'aménager lotissement rue de Saverne à Duntzenheim

L'ATIP a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour plusieurs maisons d'habitation à Duntzenheim.

La demande a été déposée par un particulier.

Description de la demande

Le projet consiste à diviser une parcelle de 0,18 ha située au centre du village (zonage UA et UB), afin de créer 8 lots.

Un bâtiment sera démolé (ancienne grange). Les lots à bâtir de 1,2 et 3 ares accueilleront chacun une maison d'habitation (6 constructions nouvelles et 2 rénovations).

Les lots à bâtir seront desservis par la rue de Saverne et une voie en indivision d'un côté (lots A à F) et par deux accès individuels depuis la rue des Vergers (Lots G et H).

Aucune plantation d'espace vert n'est prévue.

Trois aires de stationnement sont prévues au sud de la parcelle.

Le projet au regard du SCOTERS

Duntzenheim est membre de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. Elle doit privilégier le renouvellement urbain et viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOO p. 24). 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 portés par le SCOTERS, la densité des nouvelles opérations doit viser l'objectif de 20 logements à l'hectare.

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.

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 (DOO p. 11).

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. Il prévoit 8 logements sur une parcelle inférieure à 0,2 ha (soit un équivalent de 44 logements ramenés à l'hectare), allant au-delà des objectifs fixés par le SCOTERS.

La moitié sera produit en habitat intermédiaire (maisons en bande).

Le projet s'inscrit dans les orientations habitat portées par le SCOTERS.

L'agencement et la réalisation des espaces extérieurs sont néanmoins très contraints considérant la configuration et la taille de la parcelle (végétal, gestion des eaux de pluie par infiltration et intégration des pratiques des mobilités actives en retrait).

*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 d'un ensemble d'habitations à Duntzenheim n'appelle pas de remarque.

Nota bene :

- *la pratique des mobilités actives (vélo) gagnerait à être traitée (proximité du canal de la Marne au Rhin 4km, de la gare de Hochfelden 6km et de la halte ferroviaire de Wilwisheim) ;*
- *les besoins en stationnement des logements créés sont à préciser (impact potentiel sur la voirie, non souhaité).*

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**