



DU 28 FEVRIER 2022 À 14H00

Strasbourg – salle de séminaire BOMA (rue du 22 novembre)

Convocation du 22 février 2022

Présents : Pia IMBS, Justin VOGEL, Bernard FREUND, Stéphane SCHAAL, Claudine HUCKERT, Xavier ULRICH, Françoise SCHAETZEL, Jacques BAUR

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Thierry SCHAAL, Michel ANDREU SANCHEZ, Marc HOFFSESS

4.2022 Permis d'aménager Eschau – secteur Liberté

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement rue de la Liberté à Eschau. Il est porté par la SARL IMMOGEST 67.

Description de la demande

Le projet porte sur l'aménagement d'un lotissement d'habitation mixte sur un terrain de 2,65 ha situé à proximité de la rue de la Liberté à Eschau. Il jouxte un secteur mixte à dominante pavillonnaire avec quelques collectifs de petites hauteurs et est à l'interface du tissu urbain et du grand paysage de l'III. La rue de la liberté est une limite naturelle et historique de l'urbanisation.

Les terrains au sud du site sont aujourd'hui classés en zone agricole. Le site est bordé à l'ouest par l'III et ses berges et au sud par des champs cultivés.

Inscrit en zone IAUA2 du PLUi, il fait l'objet d'une OAP « secteur Liberté » (d'un total de 3,94 ha) et d'un secteur SMS 9 (35% minimum de logements sociaux).

Le projet prévoit :

- 40 lots maximum et 9 990 m² de surface de plancher pour la création de 87 logements environ,
- une mixité de typologie urbaines : des logements individuels (15 lots), des logements intermédiaires type maisons accolées (8 lots) et des logements collectifs (4 lots pour un total de 8 bâtiments de 8 logements),
- une desserte de voirie en « U » avec une amorce vers la partie nord du projet (1,29 ha)
- un traitement paysager fort : sentiers piétons végétalisés avec une épaisseur de 2,5 mètres, végétalisation des fonds de parcelles, noues d'infiltration, plantations d'espèces locales, perméabilité des places de stationnement notamment,

Une zone humide de 0,30 ha est identifiée en limite sud-est du projet. Elle sera aménagée et compensée à 100% sur site pour devenir un espace public structurant du quartier.

La topographie offre une grande visibilité, ce qui induit un enjeu d'intégration dans le grand paysage, de soin des covisibilités et de transition avec l'existant. L'articulation avec l'existant sera traitée par la végétalisation des fonds de parcelle.

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 28.02.2022

La commune d'Eschau est impactée par le PPRI de l'Eurométropole mais le site n'est pas concerné. La faible profondeur de la nappe au droit du projet rend néanmoins plus difficile la gestion des eaux de pluie par infiltration. Les eaux pluviales de voirie seront infiltrées dans des noues (3,5 mètres). Les eaux pluviales privatives seront collectées et rejetées dans le réseau unitaire.

La localisation du site favorise les mobilités actives : grande proximité des équipements, commerces et services (mairie, collège, école, commerces), cheminement aménagé le long de la rue de la Liberté, réseau de chemins ruraux permettant la promenade au sein du paysage environnant et cheminement piétons au sein du nouveau quartier.

La voiture est présente avec un taux de motorisation élevé. Le stationnement privé sera géré à la parcelle (2 places / logement). Pour les logements intermédiaires et collectifs, au moins 50% des stationnements devront être réalisés en sous-sol.

La desserte interne au site sera assurée par une vélo-rue principale (9,5 mètres) complétée de zones de rencontres (8 mètres) et d'un réseau de liaisons piétonnes (4 mètres).

L'implantation d'une crèche a été étudiée dans l'étude de cadrage et d'opportunité mais n'apparaît pas dans le dossier présenté.

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

La commune d'Eschau est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est une commune **proche de l'espace métropolitain**. À ce titre, elle doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier. **Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation**, elle visera au moins 25% d'habitat intermédiaire en diversifiant les formes de logements pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, jumelées, petits collectifs, etc.).

La densité des nouvelles opérations doit se situer entre 30 et 35 logements à l'hectare pour concourir à l'objectif d'optimisation du foncier défendus par le SCOTERS.

Le code de l'urbanisme prévoit une compatibilité « directe » des opérations d'aménagement de plus de 5000m² avec le SCOTERS. À ce titre, l'opération doit 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, 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 en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales. (DOO p.11)

Analyse de la demande

Le projet s'inscrit dans les orientations du SCOTERS visant l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. Il contribue par ailleurs à maîtriser l'infiltration des eaux pluviales de voirie et à faciliter les modes actifs avec un réseau de cheminements piétons perméables et plantés.

Il présente une diversité de typologie de logements et une densité qui concourent à répondre aux besoins diversifiés des habitants et à optimiser le foncier. La densité et le nombre d'habitat intermédiaire correspondent aux objectifs du SCOTERS avec un équivalent de 33 logements/ha.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
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 pour la réalisation du lotissement rue de la Liberté à Eschau n'appelle pas de remarque.

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


**La Présidente
Pia IMBS**