



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 JUIN 2022 À 10H00

**Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré**

Et en visioconférence

(en application de l'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant
diverses dispositions de vigilance sanitaire applicables jusqu'au 31 juillet 2022)

Convocation du 25 mai 2022

Présents :

** en visio-conférence*

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

Absents excusés :

Michel ANDREU-SANCHEZ, Danielle DAMBACH, Marc HOFFSESS

10.2022 Permis d'aménager Lotissement « Gaentzbruch » à Ettendorf

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager à Schnersheim déposée par Crédit Mutuel Aménagement Foncier.

Description de la demande

La demande vise la réalisation d'un lotissement d'habitations dont le terrain d'assiette est de 1,25 ha sur la commune d'Ettendorf. Le projet est situé au nord-ouest du village, sur un terrain en champ cultivé le long de la RD735. Il présente un dénivelé d'environ 12 mètres.

Le projet couvre la zone 1AU inscrite au PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Il vise la construction de 26 logements dont 6 accolés (22 lots). La taille des parcelles est comprise entre 4,5 ares et 6 ares pour les maisons individuelles (environ 2,6 ares pour les maisons accolées). L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

L'accès se fera par le sud-est du lotissement. La voirie, en impasse et double sens (placette de retournement), sera traitée en zone de rencontre comprenant des revêtements différenciés perméables.

Le stationnement est géré sur chaque parcelle, avec obligation de ne pas être clôturé sur la limite publique. Il est complété par un stationnement public organisé en poche en entrée de zone (6 places dont 1 pour PMR).

Un cheminement piéton en direction du lotissement voisin sera aménagé sous forme de venelle pour permettre un lien en mode doux entre les deux quartiers.

Des espaces verts seront réalisés de part et d'autres de la chaussée, comprenant des arbres et des plantes basses.

Des bandes végétalisées sont prévues en partie sud (hors périmètre de l'opération) sous forme de fonds de jardins et accueillant une noue d'infiltration sur une largeur de 5m, et à l'ouest du site avec une haie et une clôture en claire-voie. Le type d'essences végétales préconisé figure dans le règlement de lotissement.

Les caractéristiques des sols ne permettent pas une infiltration des eaux de ruissellement. Celles-ci seront stockées dans un bassin d'infiltration en aval du lotissement le long de la RD 735.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune d'Ettendorf est membre de la communauté de communes du Pays de la Zorn. Dans le SCOTERS 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 défendus par le SCOTERS (Modification n°2 octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des nouvelles opérations doit tendre vers la production de 20 logements à l'hectare.

Les grandes opérations d'aménagement, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, 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, 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 (DOO p. 11).

Analyse de la demande

L'objectif de production de logements intermédiaires est atteint ainsi que la densité de Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 02.06.2022

l'opération avec 20 logements/ha.

Le projet prévoit une frange arborée côté sud permettant une transition végétale (hors opération) dans un effort de qualité. Le règlement de lotissement favorise l'ouverture des vues (absence de clôture en limite publique, longrines).

La question des modes doux a été traitée (cheminement piéton permettant la connexion au quartier voisin, zone de rencontre permettant une circulation apaisée favorable aux modes actifs).

La nature et les caractéristiques des sols ne permettent pas de traiter les eaux de pluie de façon à favoriser l'infiltration

*Le bureau syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager à Ettendorf n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **- 8 JUIN 2022 - 8 JUIN 2022**
La publication le **- 8 JUIN 2022**
Strasbourg, le **- 8 JUIN 2022**


La Présidente
Pia IMBS