



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

9.2022 Permis d'aménager Lotissement « La Schemm II » à Schnersheim

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 La Foncière du Rhin.

Description de la demande

La demande vise la réalisation d'un lotissement d'habitations de 20 à 25 lots dont le terrain d'assiette est de 1,39 ha, sur la commune de Schnersheim. Le site du projet est situé en dent creuse, au sud-ouest du centre du village, sur un terrain en pente (9%) accessible via la route d'Ittlenheim.

Le projet vise la construction de 29 logements environ :

- 19 maisons individuelles dont 10 en bande ou accolées ;
- 10 logements dans un petit collectif.

Le dossier envisage la possibilité de diviser le lot réservé aux collectifs en 6 lots pour de l'habitat individuel.

La taille des parcelles variera de 335 m² à 2890 m².

L'accès principal par le nord sera large pour marquer et sécuriser l'entrée reprenant

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 02.06.2022

l'organisation existante de la voirie actuelle. Un second accès sera réalisé au sud du site. Ces deux accès seront reliés par une voie centrale de 7 mètres faisant office de boucle et desservant l'ensemble des lots.

Des locaux « vélo et poubelles » seront prévus.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle. Les dispositifs permettant l'infiltration sont recommandés (revêtements perméables/noues, fossés d'infiltration, massifs ou puits d'infiltration).

La limite sud sera traitée par une frange paysagère cessible et non constructible à aménager de haies à essences variées hautes de 2 mètres, par les futurs acquéreurs.

Une aire de jeux existante sera conservée dans l'emprise de l'opération.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Schnersheim est membre de la communauté de communes du Kochersberg. 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

Le projet prévoit des maisons individuelles en bande ou accolées et un petit collectif de logements que l'on peut considérer comme équivalent à de l'habitat intermédiaire. L'objectif de production de logements intermédiaires est atteint ainsi que la densité de l'opération avec 20 logements/ha. Les éléments au dossier ouvrent néanmoins la possibilité de diviser le lot réservé à l'habitat collectif pour de l'habitat individuel.

Le projet traite les eaux de pluie de façon à favoriser l'infiltration.

Il prévoit une frange arborée côté sud permettant une transition végétale avec les espaces agricoles voisins, même si les plantations à la parcelle à charge de chaque acquéreur ne garantissent pas un traitement optimal et pérenne de la transition espace bâti / espace agricole.

*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 Schnersheim appelle la remarque suivante :

- **Le projet devra garantir un nombre suffisant d'habitat intermédiaire (maisons accolées, en bande, individuelles superposées, petits collectifs ...) afin de répondre aux besoins en logements.**

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



La Présidente
Pia IMBS