



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 9 FÉVRIER 2023 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré
Convocation du 3 février 2023

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

Absents excusés: Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS

2-2023 Permis d'aménager Lotissement « La Schwemm 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 pour la création d'un lotissement dénommé « Schwemm II » à Schnersheim. La demande est déposée par la société « La foncière du Rhin ».

Description de la demande

Une première demande a déjà été présentée en Bureau en juin 2022. Le projet ayant été modifié, il s'agit d'une nouvelle demande de permis d'aménager, visant la création d'une zone d'habitation en entrée sud-ouest du village, accessible via la rue d'Ittlenheim.

Le terrain de 1,45 ha se situe en zone IAU du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg et fait l'objet d'une OAP. Il est situé sur un pré, recouvert de végétation spontanée à proximité immédiate du stade et de l'école. Aucun arbre majeur n'est présent sur le terrain, ni bosquet mais un bâtiment (ruine) qui sera détruit afin de laisser place au futur lotissement.

Il présente une pente de 9 %.

Les caractéristiques du projet :

- le lotissement à usage d'habitation prévoit la création de 28 à 30 logements sur/pour 20 lots (25 maxi si découpage) répartis de la façon suivante :
 - o 8 à 10 logements collectifs (2 bâtiments) sur une parcelle de 30 ares en frange ouest ;
 - o 6 maisons accolées (habitat intermédiaire) ;
 - o 14 maisons individuelles sur des parcelles d'environ 3,5 à 6 ares ;
- la surface plancher générée par l'opération s'élève à 5 500 m² ;
- l'aire de jeux existante est conservée (au sein du périmètre de l'opération).

L'accès se fera par le nord et le sud : 2 entrées reliées par une voie centrale (7 mètres de Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 09.02.2023

large dont 2 mètres de trottoir sur une portion) faisant office de boucle et desservant l'ensemble des lots.

Un axe piéton cycle est programmé au sein de l'opération et sur la partie sud du lotissement pour permettre la liaison avec le quartier voisin (cheminement en stabilisé).

Les logements collectifs devront prévoir des locaux vélos au droit des voies de circulation.

Le projet ne prévoit pas de poches de stationnements visiteurs mais un emplacement réservé (ER1) est inscrit au PLUi à proximité immédiate de l'opération afin d'accueillir une aire de stationnement et/ou des équipements scolaires et périscolaires.

Le règlement de lotissement prévoit 2 places maximum/logement collectif et 3 places minimum/logements individuels. Les places extérieures devront être perméables et engazonnées.

La gestion des eaux de pluie se fera à la parcelle : les revêtements perméables, noues, fossés d'infiltration ou massifs sont préconisés (soit une excellente perméabilité des sols) . La récupération des eaux de pluie de voirie se fera gravitairement avec une noue stockante infiltrante située hors périmètre et aménagée par le maître d'ouvrage avant rétrocession à la commune.

Des plantations seront déployées sur l'ensemble de l'opération selon le plan de composition.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Schnersheim est membre de la Communauté de communes du Kochersberg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune village dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. 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 viser 20 logements à l'hectare.

Par ailleurs le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m² de surface de plancher 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, celles des constructions comme celles 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.

Analyse de la demande

Avec 28 à 30 logements et trois types d'habitat proposés, le projet tend à répondre aux

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 09.02.2023

objectifs du SCOTERS en termes de densité et de diversité des formes urbaines (19 à 20 logements à l'hectare).

Le projet traite les eaux de pluie de façon à favoriser l'infiltration (noue d'infiltration plantée, stationnement engazonné).

*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, le projet de permis d'aménager pour le lotissement « la Schwemm II » appelle la remarque suivante :

- le projet devra garantir un nombre suffisant d'habitat intermédiaire (maisons accolées, en bande, individuelles superposées...) afin de répondre aux besoins en logements ;
- et tendre vers une densité minimale de 20 logements/hectare (soit 30 logements pour une emprise de 1,45 ha).

Au regard des réflexions en cours dans le cadre de la révision du SCOTERS :

Dans un objectif de sobriété foncière s'inscrivant dans l'objectif ZAN, et d'incitation à l'usage des modes doux, proposer 3 places de stationnement minimum par logement individuel dans un projet d'extension à vocation résidentielle est considéré comme une fourchette haute.

À noter également que dans le contexte actuel, de raréfaction du foncier et de recherche de qualité de vie en proximité, les communes devront veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **21 FEV. 2023**

La publication le **21 FEV. 2023**
Strasbourg, le

**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**