



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 10 OCTOBRE 2023 À 15H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré et en visioconférence

Convocation du 4 octobre 2023

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Justin VOGEL, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL (en visio), Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Françoise SCHAETZEL

9-2023 Permis d'Aménager lotissement « Les Coquelicots » rue du Kleinfeld à Obenheim

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 rue du Kleinfeld à Obenheim. La demande est déposée par la société « La foncière du Rhin ».

Description de la demande

Le terrain de 0,9 ha se situe à l'ouest de la commune, entouré d'une zone pavillonnaire et d'anciens corps de ferme au nord, à l'est et à l'ouest, et de champs et de vergers au sud. Il est classé en zone IAU du PLU communal, en herbe et partiellement occupé par des chevaux sur un espace clôturé. Des arbres sont présents sur le site (verger).

Les caractéristiques du projet :

Le lotissement à usage d'habitations prévoit la création de 19 à 20 logements (17 lots maximum) répartis de la façon suivante :

- 3 à 4 logements dans un petit collectif (1 bâtiment) sur une parcelle de 7 ares ;
- 8 maisons accolées (habitat intermédiaire) ;
- 8 maisons individuelles.

La surface plancher générée par l'opération s'élève à 4 000 m² ;

Une unique voirie sera créée (8 mètres) avec placette de retournement de 20 mètres de diamètre.

Le stationnement sera entièrement géré sur les espaces privés : 1 place pour les logements d'une surface inférieure à 70 m² et 1 place en plus par tranche de 50m² supplémentaires.

Les mobilités douces seront facilitées avec un cheminement vers l'arrêt de bus existant à 400 mètres (centre village). Un trottoir de 1,5 mètre sera aménagé ainsi qu'un espace vert (1,5 mètre).

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 10.10.2023

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20231017-9-2023-DE
Date de télétransmission : 17/10/2023
Date de réception préfecture : 17/10/2023

Une bande paysagère de transition d'une largeur de 5 mètres en frange sera végétalisée (arbustes et arbres d'essences locales diversifiées) et entretenue par les acquéreurs. Les autres parties situées en limite du projet seront traitées par les futurs acquéreurs. Des arbres seront abattus (non mentionné au dossier), d'autres seront plantés.

La gestion des eaux de pluie ne pourra être traitée par infiltration selon une étude géotechnique préalable et sondages. Elles devront être collectées et évacuées vers un exutoire.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune d'Obenheim est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein. 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.

Les opérations d'aménagement doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics.

Analyse de la demande

Avec 20 logements et trois types d'habitat proposés, le projet tend à répondre aux objectifs du SCOTERS en termes de densité et de diversité des formes urbaines (19 à 20 logements à l'hectare).

Les modes doux ont été traités (cheminement).

Néanmoins Obenheim est identifié comme « commune principale » au sens du PLHi du Canton d'Erstein : des communes attractives auprès des jeunes ménages et des familles d'une part, et concernées par un certain vieillissement de leur population d'autre part. À cette fin le projet gagnerait à être plus ambitieux et à répondre davantage au besoin du territoire en termes de logements et dans une logique d'économie / optimisation du foncier.

*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 des orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager pour le lotissement « Les coquelicots » à Obenheim appelle les

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 10.10.2023

Accusé de réception en préfecture
067-256702705-20231017-9-2023-DE
Date de télétransmission : 17/10/2023
Date de réception préfecture : 17/10/2023

remarques suivantes :

- les arbres plantés devront être maintenus autant que possible (en fond de parcelle par exemple, ...) et/ou replantés (à prévoir au règlement de lotissement)
- un nombre de places de stationnement maximum autorisées gagnerait à être défini

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

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.

Il s'agirait par ailleurs de mettre en adéquation la production de logements de la commune avec son rôle au sein du territoire et au regard des équipements et services présents.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 16 OCT. 2023

La publication le 16 OCT. 2023

Strasbourg, le 16 OCT. 2023

**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

