



## EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 MARS 2024 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré

Convocation du 6 mars 2024

**Présents** : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Thierry SCHAAL\*,  
Xavier ULRICH, Justin VOGEL

**Absents excusés** : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Marc HOFFSESS, Stéphane  
SCHAAL, Françoise SCHAETZEL,

\* présent en visioconférence

### 2.2024 Permis d'aménager « lotissement rue des vergers » à Wingersheim-les- Quatre-Bans (Mittelhausen)

L'agence départementale d'ingénierie publique du Bas-Rhin a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager pour un lotissement rue des vergers à Mittelhausen, déposée par la société Amiral.

#### Description de la demande

Cette demande concerne la réalisation d'un lotissement d'habitations. 9 lots sont projetés (16 lots maximum) pour une surface de plancher de 3000 m<sup>2</sup>, destinés à l'implantation de maisons individuelles (dont 2 x 2 maisons accolées).

L'accès motorisé et piéton se fera depuis la rue des Vergers. Une voie unique de 6 mètres de largeur, en impasse, desservira les lots.

Une aire de jeux sera programmée à l'entrée est (260m<sup>2</sup> environ).

Des arbres se situent en limite de parcelles des lots. Leur maintien n'est pas garanti.

Deux bandes végétales sont prévues : l'une au sud en limite avec l'espace cultivé, l'autre entre deux lots privés, à charge des acquéreurs.

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

La commune de Mittelhausen, commune déléguée de la commune nouvelle de Wingersheim-les-quatre-bans, est membre de la Communauté de communes du Pays de la Zorn. Au sens du SCOTERS, c'est une commune « bassin de proximité ».

À ce titre, la commune est un lieu privilégié de production de logements. Elle doit rechercher la densité et la diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 12.03.2024

Accuse de réception en préfecture  
067-256702705-20240318-2-2024-DE  
Date de télétransmission : 18/03/2024  
Date de réception préfecture : 18/03/2024

urbain et l'optimisation du foncier. Elle visera au moins 25 % d'habitat intermédiaire dans chaque opération, en diversifiant les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées ...).

La densité sous laquelle les opérations doivent se rapprocher pour ne pas compromettre globalement l'objectif fixé dans le cadre de la modification n°2 du SCOTERS est de 25 logements /ha.

Le SCOTERS identifie des secteurs de terres fertiles à préserver, identifiés en jaune sur la carte « Les vocations agricoles à affirmer » : ils constituent une richesse patrimoniale.

Les extensions urbaines doivent y être fortement limitées et le développement urbain doit se faire préférentiellement dans les dents creuses des villages.

Les éléments boisés en secteur agricole intensif sont à préserver (carte des espaces et sites naturels à préserver et à protéger).

### **Analyse de la demande**

Le projet est situé en zone IAU et UA du PLUi.

Si l'OAP pour ce secteur ne demande pas une densité minimale chiffrée, celle-ci doit tendre vers 25 logements / ha selon les objectifs définis par le SCOTERS en termes d'optimisation des espaces. D'après les éléments fournis au dossier et ceux complémentaires par mail du maître d'œuvre du 1<sup>er</sup> mars 2024, le projet vise 9 logements pour une emprise terrain de 0,62 ha ce qui ne répond pas aux objectifs du SCOTERS.

En outre le projet impacte des terres agricoles identifiées au SCOTERS comme des terres fertiles à préserver, et une vocation agricole du secteur à soutenir. L'enjeu est d'autant plus prégnant avec l'objectif ZAN.

Le projet ne prévoit pas explicitement la préservation des arbres existants (gestion au bon vouloir des futurs acquéreurs des lots).

Le volet énergie est en retrait : si l'OAP demande une implantation optimum de chaque construction sur leur terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques, on ne retrouve pas la traduction dans le projet de lotissement.

*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 à Mittelhausen appelle un AVIS DÉFAVORABLE aux motifs suivants :**

- **respecter les principes habitat (diversité des typologies), paysage (frange végétalisée à l'ouest et au sud), développement durable (optimisation des apports solaires) ainsi que les objectifs définis dans l'OAP (absence de terrain délaissé) ;**
- **rechercher une densité minimale de 25 logements à l'hectare (revoir la part d'habitats intermédiaires, petits collectifs...)** ;

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 12.03.2024

Accusé de réception en préfecture 067-256702705-20240318-2-2024-DE Date de télétransmission : 18/03/2024 Date de réception préfecture : 18/03/2024
---

- maintenir au maximum les boisements existants/arbres plantés, a minima ceux situés en frange des lots concernés ;
- revoir la division et les découpages parcellaires de façon à permettre un bouclage viaire et éviter une voirie en impasse.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **18 MARS 2023**

La publication le **18 MARS 2023**

Strasbourg, le **18 MARS 2023**

La Présidente  
Pia IMBS

La secrétaire de séance  
Ève ZIMMERMANN