



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 11 FÉVRIER 2019 À 15 HEURES

**Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 4 février 2019**

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Éric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absent : Alain JUND

05-2019 Permis d'aménager Les vergers du Fort Kléber à Wolfisheim

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour un lotissement « les vergers du fort Kleber » à Wolfisheim, déposée par COGEDIM EST.

Description de la demande

Le projet concerne un lotissement à vocation d'habitat sur un terrain de 2,5 hectares situé en entrée ouest de la commune, depuis Oberschaeffolsheim, à proximité immédiate du fort Kléber aujourd'hui transformé en parc urbain. Le terrain est délimité au sud par la rue du Général Leclerc formant l'artère principale de la ville, au nord par un chemin agricole, à l'est par le fort et à l'ouest par des champs.

L'opération prévoit environ 128 logements, dont 8 maisons individuelles accolées, 100 logements collectifs dont 52 logements sociaux (40%) fléchés pour des seniors, et 25% de logements intermédiaires selon la notice (22% selon l'hypothèse d'implantation des bâtiments).

Les différentes volumétries des formes d'habitat retenues ont pour but de valoriser l'entrée ouest du village en évitant la perception d'un front bâti massif et en créant un rapport paysager du projet avec son environnement. Les constructions de type « maisons individuelles accolées » sont placées en limite ouest pour assurer une transition douce avec les paysages voisins. Les constructions plus hautes, de type habitat collectif seront placées en front de rue. Le logement intermédiaire sera placé entre les deux. La hauteur maximale des bâtiments sera de R+3+combles.

L'aménagement du quartier prévoit la mise en place d'un réseau de chaleur. L'ensemble des logements y sera raccordé. La chaufferie sera située au RDC de l'un des bâtiments.

Le projet d'aménagement prévoit une voie nord-sud en impasse, reliant la rue du Général Leclerc à l'ensemble des lots. Une voie de circulation douce piéton/cycle sera aménagée en partie est. Un total de 255 places de parking sera prévu, dont environ 50 le long des voies, 25 dans un parking extérieur en entrée de quartier et 180 au sein des bâtiments.

Dans le respect de l'environnement dans lequel il s'inscrit, le projet se base sur une trame de continuités et traversées végétales dense en pleine terre orientées est-ouest dans lesquelles s'implantent les bâtiments. Elles assurent la transition avec les abords du fort situé à l'est.

Des noues paysagères aménagées entre la route et le cheminement doux permettront le traitement des eaux pluviales. Les bâtiments sont positionnés pour répondre, dans chaque secteur du site, aux contraintes existantes (remontées de nappe, végétation et espaces à préserver).

Le site du projet est situé entièrement en « zone de remontée de nappe non débordante » dans le PPRi de l'EMS.

Le dossier ne fait pas référence à l'équipement de la commune, en matière de services et de transports en communs. Néanmoins, la ligne du réseau interurbain n°41, reliant Achenheim au centre-ville de Strasbourg, dessert le projet via la rue du général Leclerc.

L'OAP « secteur du fort Kléber » du PLUi de l'EMS prévoit dans sa partie sud correspondant au projet d'aménagement ici développé :

- une préservation de la « Piste des Forts » (piste cyclable) en partie est du projet,
- une transition végétale au nord et à l'ouest de la zone au contact des espaces agricoles ouverts, d'une largeur de 10m, incluant le faisceau de ligne haute tension au sud, et composée d'essences locales,
- la préservation des espaces verts le long du fort,
- un front bâti le long de la rue du Général Leclerc,
- une voirie permettant de connecter les parties nord et sud du projet d'ensemble,
- 30% de logement sociaux,
- une diversité des formes d'habitat, avec au moins 25% d'habitat intermédiaire.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Wolfisheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune proche de l'espace métropolitain. À ce titre elle est un lieu privilégié de production d'habitat et doit rechercher une densité inscrite entre 30 et 35 logements à l'hectare et une diversité des logements.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, le développement de l'urbanisation devra réserver une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire. 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).

Wolfisheim doit également participer à la production équilibrée sur le territoire du SCOTERS de 800 logements aidés par an.

Toutes les entrées d'agglomération doivent bénéficier d'un traitement de qualité, en particulier le long des axes majeurs pénétrant dans l'espace métropolitain.

Le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² de surface de plancher, 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 équipements par les personnes à mobilité réduite.

Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit également comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Des zones naturelles « tampon » doivent être maintenues entre les parties urbanisées des communes voisines, et plus particulièrement celles de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise (DOO pages 18 et 41). Entre Wolfisheim et Oberschaeffolsheim, une coupure à enjeu écologique moyen est identifiée par le SCOTERS, avec un objectif de ceinture paysagère d'agglomération à maintenir ou constituer (rapport de présentation page 299).

Analyse de la demande

La densité de 51 logts/ha respecte l'objectif de 30 à 35 logts/ha visé par le SCOTERS pour les communes proches de l'espace métropolitain et tend vers celui portant production de logements intermédiaires. Le projet participe à l'effort de production de logements aidés prévus par le SCOTERS avec une part de 40% de logements sociaux.

Le site, bien qu'accessible depuis l'axe principal desservant la commune, reste isolé de son fonctionnement par le parc du fort Kléber. La traversée cyclable nord-sud permet néanmoins son accès en mode doux.

Le plan d'aménagement permet une transition paysagère avec les espaces urbains et naturels voisins et un traitement qualitatif de l'entrée de ville. Toutefois, il ne prend pas suffisamment en compte la zone naturelle « tampon » identifiée par le SCOTERS.


L'insertion des bâtiments dans l'environnement bâti et naturel et la création d'un réseau de chaleur apportent une plus-value au projet.

*Le Bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de lotissement « Les vergers du Fort Kléber » à Wolfisheim appelle la remarque suivante :

- ***Prendre en compte la coupure d'urbanisation identifiée par le SCOTERS, afin d'éviter le continuum urbain et de maintenir une ceinture paysagère d'agglomération à vocation agricole et écologique. A cet effet, la frange ouest du projet devra être traitée de manière qualitative (végétalisation, plantations d'arbres, ...).***

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **21 FEV. 2019**
La publication le **21 FEV. 2019**
Strasbourg, le **21 FEV. 2019**



Le Président
Robert HERRMANN