



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 3 MAI 2018 À 11 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole

Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage

Convocation du 26 mai 2018

**Présents** : Jacques BAUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLETHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

**Absents excusés** : Yves BUR, Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Jean-Marc WILLER

### **1-2018**      **Mise en compatibilité du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg avec le projet de lotissement Schwemmlach à La Wantzenau**

Le syndicat mixte pour le SCOTERS a été sollicité par le Préfet pour rendre un avis sur la déclaration d'utilité publique et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de l'Eurométropole dans le cadre du projet de lotissement « le Schwemmlach » à la Wantzenau. La SERS en est le concessionnaire.

#### **Description de la demande**

- Le projet de lotissement

Le projet concerne un lotissement à vocation d'habitat. Il porte sur la création de 400 logements sur un terrain de 11,9 hectares situé en limite nord-est de la commune à proximité immédiate de la gare (le point le plus éloigné du lotissement est à moins de 500m – le centre de Strasbourg est à 15min). Un « bâtiment parvis » dédié à animer le quartier (commerces/services/équipements) est prévu à côté de la gare, en entrée de quartier.

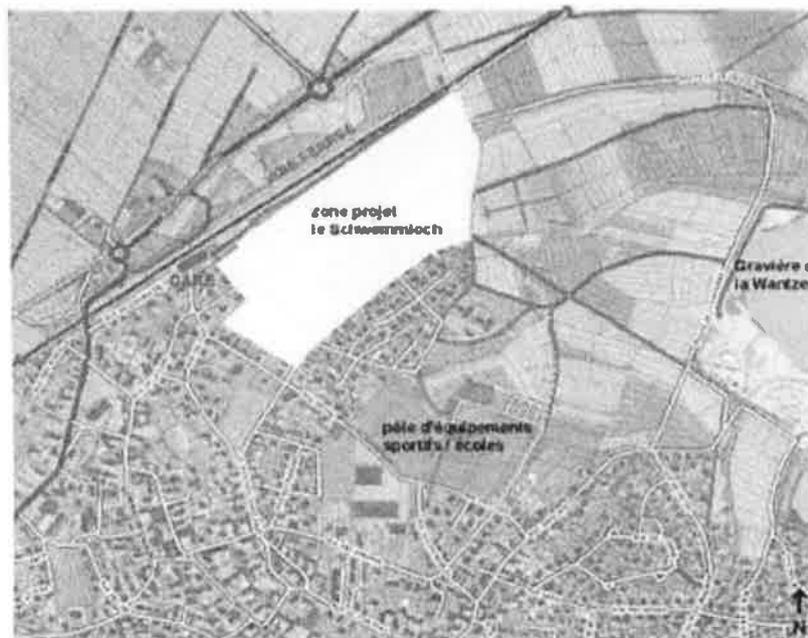
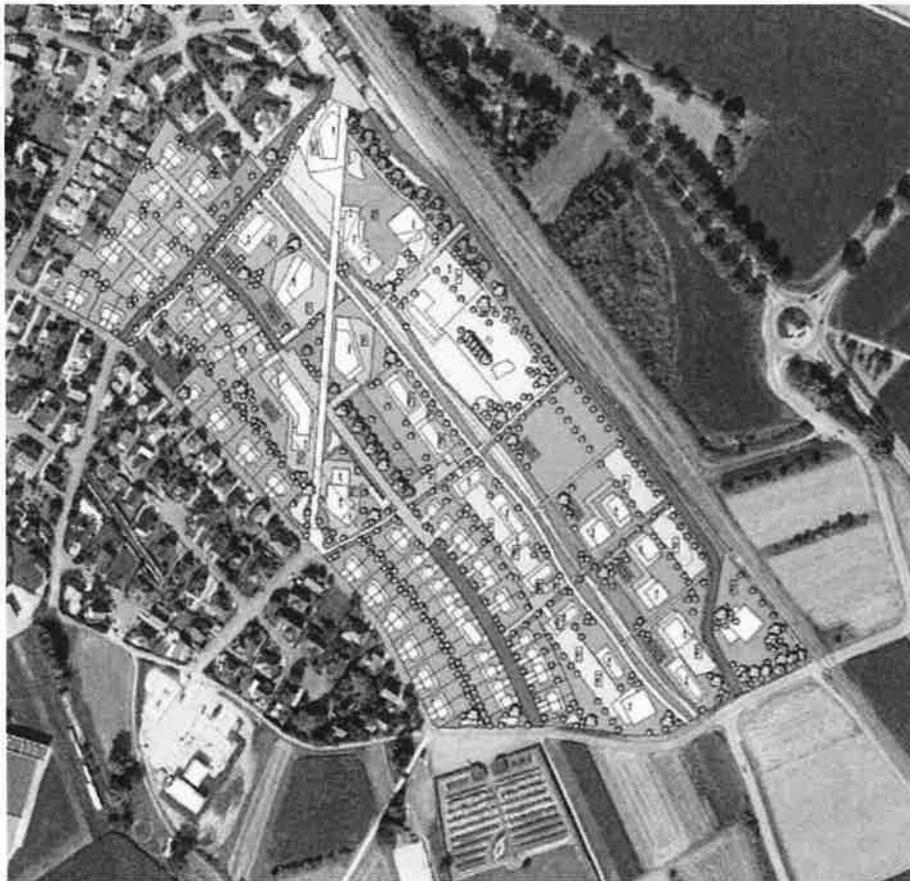
Les densités et hauteurs du bâti sont modulées de manière à garantir une bonne insertion sur le site et une transition avec les secteurs urbanisés et naturels voisins. Les densités les plus fortes (résidences collectives) ainsi qu'une part importante des logements prévus (60%) seront situées près de la gare afin d'inciter au report modal vers les transports en commun. Ces immeubles proche de la gare pourront également accueillir quelques commerces et activités en rez-de-chaussée.

Les typologies de constructions iront de la maison individuelle (environ 80) aux collectifs (environ 320) limités à du R+3+attique. Le site accueillera 140 logements sociaux (35%) répartis sur différents bâtiments.

L'orientation prévue des bâtiments permettra d'optimiser les apports solaires et leur implantation veillera à ne pas créer des ombres portées.

Ce nouveau quartier fera le lien entre la gare, considérée comme plate-forme intermodale (trains, bus, voiture, cyclistes, piétons) et le pôle d'équipements scolaires et sportifs de la commune. Ce lien est renforcé au sein du lotissement par un axe central dédié aux modes doux. La pratique du vélo ainsi que de la marche à pied sont encouragées par la trame viaire du projet et les aménagements publics prévus : nombreuses liaisons internes vers les quartiers et équipements voisins, zone 30, zones sans voiture, réduction de la visibilité du stationnement.

Le projet intègre une déviation de la ligne de bus 72, pour desservir le quartier et la gare.  
La circulation automobile sera essentiellement périphérique. Quatre points d'accès permettent d'accéder au site.



Un écran végétal est prévu au nord pour réduire les nuisances sonores et visuelles liées à la voie ferrée. Les vergers existants au centre et au nord sont conservés. Les aménagements paysagers du quartier s'organiseront autour du reméandrement du cours d'eau phréatique « Grossaltreingraben » qui est un élément structurant du site par sa fonction hydraulique et son rôle paysager. Il sera

accompagné d'une voie verte et d'un bassin d'agrément naturel. Ces espaces permettront de préserver la biodiversité au sein du projet.

Le projet vise par ailleurs à minimiser l'imperméabilité des sols et à adapter l'urbanisation face au risque inondation. La gestion des eaux pluviales se fera par infiltration avec un réseau de noues végétalisées afin d'assurer une gestion au plus proche du cycle de l'eau.

Le projet est concerné par le risque inondation par remontée de nappe et par submersion (arrêté préfectoral du 30 juin 2016). Le caractère inondable du site est pris en compte dans le projet. Il respecte le PPRI en cours d'élaboration.

- Mise en compatibilité avec le PLU de l'EMS

Le terrain est inscrit dans le PLU de l'Eurométropole en zone IAUA.

La mise en compatibilité du PLU de l'Eurométropole porte sur les points suivants :

- modification du plan de zonage par la création d'une zone IAUB autour du bâtiment proche de la gare, sur une emprise de 40 ares environ (3% de la zone) sans réglementation de la surface au sol afin de permettre la réalisation de ce bâtiment,
- modification des hauteurs de constructions pour permettre la réalisation de collectifs de niveau R+3+attique. L'insertion dans le site reste assurée par la variété de la typologie bâtie proposée. Ces densités plus élevées par endroit permettent également la réalisation d'espaces verts plus importants, garantissant la qualité de vie des habitants ;
- adaptation de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) au regard de l'organisation viaire (déplacement de la ligne de bus) et des contraintes d'inondabilité qui ont évolué depuis l'adoption du PLU.

### **Le projet au regard du SCOTERS**

La commune de La Wantzenau est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune proche de l'espace métropolitain. A 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).

La Wantzenau doit également participer à la production équilibrée sur le territoire du SCOTERS de 800 logements aidés par an, d'autant plus qu'il s'agit d'une commune bien desservies par les transports en commun. Disposant d'une proportion faible de logements aidés, La Wantzenau devra particulièrement encourager la réalisation.

Le SCOTERS indique que les communes organisent le développement de l'habitat en fonction notamment des niveaux de desserte par les transports en commun et de proximité des services et commerces du quotidien. Les secteurs constitutifs de l'armature urbaine bien desservis par les transports en commun ou ayant vocation à l'être, ainsi que ceux bénéficiant de la proximité d'une offre complète de services et commerces du quotidien, comme c'est le cas ici, sont les lieux privilégiés pour développer l'habitat. Ils privilégient le renouvellement urbain et l'extension urbaine dans les secteurs proches des stations de transport

Dans les pôles urbains et les secteurs proches des gares, l'urbanisation doit atteindre un niveau de densité suffisant pour permettre à la desserte en transports en commun d'être pertinente.

Dans les zones inondables par remontée de nappe, l'urbanisation est admise sans restriction autre que celles édictées par le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), les Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et les Plans de prévention des risques d'inondation (PPRI).

Dans les zones inondables par submersion, l'urbanisation nouvelle est admise pour les projets satisfaisant simultanément aux trois critères suivants :

- être localisés en zone urbanisée ou agglomérée ;
- être situés en zone de risque moyen ou faible (vitesse d'écoulement, hauteur d'eau) en crue de fréquence centennale ;
- être identifiés comme stratégiques.

Par stratégique on entend un projet qui, d'une part contribue à la maîtrise de l'étalement urbain et s'insère dans une zone bien desservie, ou à desservir, par les transports en commun et qui, d'autre part, conforte le développement européen et métropolitain de l'agglomération strasbourgeoise ou contribue à la réalisation des orientations du présent Schéma de cohérence territoriale en matière d'organisation de l'espace.

Le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m<sup>2</sup> 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, 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.

Enfin, 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.

### Analyse de la demande

Le projet répond aux objectifs du SCOTERS en matière d'habitat avec une densité de 34 logements / ha en considérant l'objectif de création de 400 logements sur un site de 11,9 ha.

La part de logements sociaux (140) participe à l'objectif des 800 logements aidés par an visés par le SCOTERS. L'opération s'inscrit dans l'objectif de la commune de tendre vers les objectifs de 25% de logements sociaux dans la commune fixés par l'article 55 de la loi SRU, sachant qu'elle n'en compte à ce jour que 2,4 %.

La production d'habitat intermédiaire est évoquée à travers le plan général d'aménagement du lotissement (maisons accolées) et une typologie de logements qui se veut variée, mais n'est pas explicitée dans le texte. Le projet vise notamment à diversifier l'offre de logements sur la commune, afin d'attirer une nouvelle typologie de population.

La proximité de la gare est valorisée. La circulation en mode doux est fortement favorisée. L'insertion du projet dans le fonctionnement urbain de La Wantzenau (accès aux équipements, cheminements, etc.) est garanti.

Le risque inondation est pris en compte dans le projet.

Enfin, le projet laisse une large place aux espaces végétalisés et à la biodiversité.

Les réflexions en matière de limitation des consommations énergétiques des bâtiments, d'insertion dans l'environnement bâti et naturel ainsi que la large place laissée à la qualité de vie apportent une réelle 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 « Le Schwemmlach » à la Wantzenau veillera à garantir :***

- ***une part minimale de logements intermédiaires (25%) ;***
- ***la maîtrise du risque inondation sur les biens et les personnes.***

***La mise en compatibilité proposée du PLUi de l'EMS n'appelle pas de remarque de la part du syndicat mixte pour le SCOTERS.***

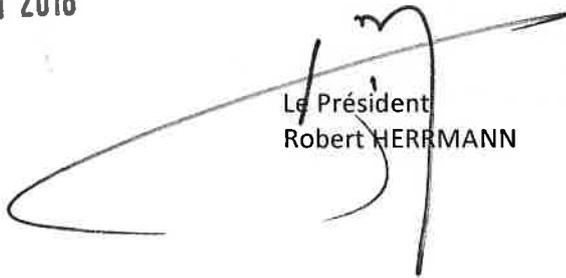
Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le

La publication le

Strasbourg, le

14 MAI 2018  
14 MAI 2018  
14 MAI 2018

  
Le Président  
Robert HERRMANN

