



**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL  
DU 6 SEPTEMBRE 2018 À 16 HEURES 15**  
Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage  
Convocation du 31 août 2018

**Présents** : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Jean-Marc WILLER

**Absents excusés** : Alain JUND, Eric KLETHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL

**7-2018      Permis d'Aménager route de Strasbourg à La Wantzenau**

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager concernant un lotissement « esprit village », route de Strasbourg à La Wantzenau, déposée par TRISSERMATT.

**Description de la demande**

Le projet concerne un lotissement à vocation d'habitat. Il porte sur la création de 30 lots à bâtir sur un terrain de 2,87 hectares pour une surface de plancher maximale envisagée de 8 900 m<sup>2</sup>. Il est situé en limite nord-ouest de la commune. La gare se trouve à environ 600m. La ligne de bus n°72 est accessible à environ 200m.

Le permis vise uniquement la création du lotissement, sans découpage des lots ni prescription concernant le type de logements à créer ou la densité visée. Néanmoins, des informations transmises par l'aménageur précisent la répartition des logements, à savoir : 15 maisons individuelles, 20 logements intermédiaires (23,5 %) et 50 logements collectifs. Un total de 85 logements neufs est ainsi envisagé, dont 31 logements locatifs sociaux (36,4 %) auxquels s'ajoutent 21 logements sociaux en accession. La densité estimative serait dans ce cas de 29,6 logts/ha.

L'entrée dans le lotissement se fera par un seul accès en double sens à l'est de l'opération. Cette voie aura un statut de « zone 30 » à l'entrée du lotissement, puis de « zone de rencontre » limitée à 20 km/h. Une voie de bouclage interne en double sens permettra la desserte des différents lots. Un second accès, depuis le centre du village et la gare, sera réservé aux piétons et cycles. L'accès y sera limité par une borne escamotable. Une venelle piétonne traversera le quartier du nord au sud. Elle sera connectée au chemin rural existant au nord. Le stationnement privé sera géré au sein des lots. Des stationnements visiteurs, de 15 places dont 2 accessibles aux PMR, seront aménagés sur l'espace public.

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par noues, sous forme de tranchées en galet permettant leur récupération le long des voiries et leur acheminement vers des bassins d'infiltration, de filtration et de rétention, aux abords paysagés, localisés en partie nord du projet. Un espace paysager sera aménagé au cœur du projet. Les arbres existants sur le terrain ne seront pas conservés. Des arbres à haute tige et des cépées sont prévus en alignement le long des voiries, ainsi que dans le parc.

Les clôtures en limite de domaine public seront conformes aux prescriptions du PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg : maximum de 1,60 m, clôtures en claire-voie et/ou haies végétales, etc.

Le lotissement sera pourvu d'un réseau souterrain de distribution de la fibre et sera relié au réseau de distribution gaz.

### 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 en 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.

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

D'après les plans et informations disponibles, le projet prévoit la réalisation de 85 logements, dont 31 logements locatifs sociaux (36,4 %). Le projet participe à l'effort de production de logements aidés prévus par le SCOTERS. Ces points sont peu détaillés dans le dossier et nécessiteront d'être confirmés.

La densité est de 29,6 logts/ha, soit en deçà de l'objectif de 30 à 35 logts/ha visé par le SCOTERS pour les communes proches de l'espace métropolitain. La production d'habitat intermédiaire (maisons accolées) devrait concerner 20 logements, soit 23,5 %, une part inférieure à 25% (hors collectifs) demandé par le SCOTERS.

Aucune réflexion n'est précisée quand à l'insertion du bâti dans son environnement, l'implantation ou la limitation des consommations énergétiques des bâtiments.

La proximité de la gare n'est pas valorisée, bien que le cheminement piéton/cycle soit orienté en sa direction. Les aménagements doux reliant le projet à la gare ne sont pas prévus. Les circulations douces seront néanmoins privilégiées au cœur du quartier (venelle, zone de rencontre).

Le projet vise une certaine qualité végétale et paysagère (écran végétal en franges, espaces verts communs, plantation d'arbres le long des voiries, parc central).

Une gestion des eaux pluviales est prévue par noues et bassins.

*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 « esprit village » appelle un avis défavorable, aux motifs suivants :***

- ***la densité de logements est en-deçà des objectifs du SCOTERS visant une densité inscrite entre 30 et 35 logts/ha pour les communes proches de l'espace métropolitain ;***
- ***la part minimale de 25% de logements intermédiaires (habitat individuel dense : maisons accolées, individuelles superposées ; petits collectifs intégrés dans le tissu urbain : villa urbaine, maison de ville ou de village ; formes mixtes : ferme restaurée) n'est pas garantie ;***
- ***la qualité de l'aspect architectural des constructions, de l'agencement et de la réalisation des espaces publics est à rechercher ;***
- ***la proximité de la gare n'est pas valorisée.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 12 SEP. 2018

La publication le 12 SEP. 2018

Strasbourg, le 12 SEP. 2018

Le Président  
Robert HERRMANN

