



**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

**09-2018 Permis d'aménager lotissement à Schnersheim**

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 d'habitation « Prévert » à Schnersheim déposée par la commune de Avenheim-Schnersheim.

**Description de la demande**

Cette demande concerne la création d'un lotissement d'habitations en partie nord de la commune. La zone est aujourd'hui occupée par une prairie et quelques vergers. Elle est située entre deux secteurs urbanisés à vocation résidentielle de type pavillonnaire, dont un lotissement récent, dit « KLEY », auquel se rattachent les réseaux et qui constitue l'une des deux voies d'accès du futur lotissement. Un second accès est prévu en partie sud-ouest permettant un bouclage.

Le terrain, de 14 161 m<sup>2</sup>, est classé IAU3 au PLU en vigueur. Le projet de PLUi de la communauté de communes du Kochersberg, qui sera arrêté à l'automne, identifie la zone de projet en 1AU. La surface de plancher maximale envisagée est de 7 700 m<sup>2</sup>.

Le projet prévoit la création d'un maximum de 27 lots. Les pièces du permis en font apparaître 21, répartis comme suit :

- 17 parcelles destinées à du logement individuel ;
- 2 parcelles contiguës dédiées à l'accueil d'habitat intermédiaire ou groupé, en limite ouest du lotissement ;
- 2 parcelles destinées à accueillir des immeubles collectifs de 6 à 8 logements chacun, sans préciser s'il s'agit de logements locatifs aidés. L'une est située en entrée nord du lotissement, l'autre au nord-ouest.

L'une des volontés affichée par la commune est d'accueillir des personnes âgées sur le site, au sein des logements intermédiaires ou des collectifs.

Le découpage parcellaire assure une continuité avec les quartiers voisins, tout en proposant une mixité d'habitat et une densification du secteur. Leur orientation permet de bénéficier des apports solaires dans le cadre de conceptions bioclimatiques.

Le projet prévoit la création d'espaces publics partagés, dont une aire de détente située au cœur du futur lotissement. Le long des voies, un recul d'un mètre est prévu, de manière à permettre la plantation d'une haie vive, composée d'essences locales, entre la limite de propriété et la rue. A noter que le projet de règlement du PLUi indique dans son article 13, que les opérations de 10 à 19 logements doivent garantir 40 % de la surface de l'opération doit être traitée en espaces verts ou perméables, et qu'au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière non affectée à la construction, aux accès et aux stationnements, doit rester perméable aux eaux pluviales.

2,5 places de stationnement sont exigées par logement créé. Des parkings mutualisables (12 places) sont prévus sur l'ensemble du futur lotissement, le long des voies.

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

La commune de Avenheim-Schnersheim est membre de la Communauté de communes du Kochersberg. Au titre du SCOTERS, elle est considérée comme une commune dont le développement doit se faire en rapport avec sa taille. La création de nouvelles surfaces urbanisées ou à urbaniser sera justifiée en priorité par l'évolution des besoins des habitants.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, et du rang de la commune au sein de l'armature urbaine, la densité devra tendre vers 20 logements à l'hectare.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative à l'habitat intermédiaire qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements (DOO p. 24). Par ailleurs, les communes disposant d'une faible part de logements aidés devront en encourager la réalisation, et ce de manière diffuse au sein du tissu urbain. Au sein du SCOTERS, une production annuelle de 800 logements aidés est attendue.

Le Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS prévoit que les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. A 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 des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales (DOO p. 11).

### **Analyse de la demande**

Le projet s'inscrit dans une volonté de diversification des formes d'habitat pour répondre aux besoins de la population. Il prévoit de l'habitat intermédiaire sous forme de maisons accolées, sans pour autant atteindre la part de 25% attendus, ainsi que 12 à 16 logements collectifs, sans préciser s'il s'agit de logements locatifs aidés.

La densité estimée est de 23 à 26 logts/ha, sur la base des éléments indiqués dans le dossier, à savoir un total de 33 à 37 logements sur une parcelle de 1,4 ha.

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

**Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour la création du lotissement d'habitation « Prévert » à Schnersheim appelle les remarques suivantes :**

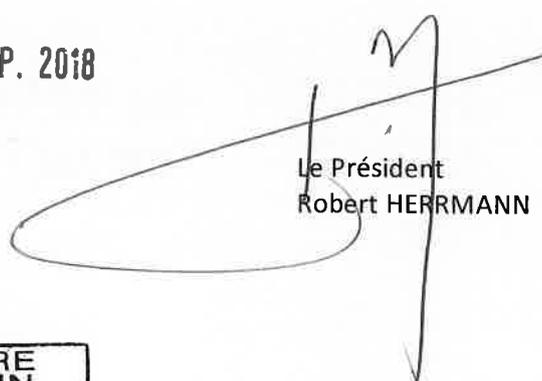
- **la part d'habitat intermédiaire fixée par le SCOTERS devra être garantie (25%) ;**
- **les cheminements cyclables auraient pu être traités.**

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

PREFECTURE  
DU BAS-RHIN  
**17 SEP. 2018**  
Bureau du Contrôle de Légalité