

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 25 AOÛT 2015 À 09 HEURES Syndicat mixte pour le SCOTERS à Strasbourg

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Eric KLÉTHI, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Anne-Pernelle RICHARDOT, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER

Absent : M. Bernard FREUND

35-2015 Permis d'aménager RD 45 à Oberschaeffolsheim

Le Service Police du Bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de permis d'aménager Rd 45 à Oberschaeffolsheim déposé par COGEDIM EST.

Description de la demande

Le projet porte sur la réalisation d'un lotissement destiné à l'habitat. Il vise la construction de 100 logements représentant une surface plancher de 8 500 m² répartie de la façon suivante :

- 36 logements collectifs : 1 600 m²
- 54 logements intermédiaires : 3 350 m²
- 10 logements individuels : 1 500 m²

Le projet prévoit trois espaces de rencontre (deux squares et une promenade), des jardins familiaux et un parking de 30 places de stationnement.

Le terrain d'assiette de 23 552 m² est situé en zone INA1, en limite du ban communal à l'est. Il comprend un bâtiment agricole datant de 1960 qui sera entièrement détruit.

Au sud, la rue du Mont Soleil constitue la limite du projet. Au sud de cette voie se situe le Mühlgraben et sa ripisylve qui constituent un élément paysager remarquable ainsi qu'un support de promenade accessible aux futurs habitants. Une ligne haute tension dans la partie sud-ouest impose un couloir de sécurité inconstructible de 20 m. C'est à cet endroit que sont positionnés le parking et le bassin de rétention.

Au nord, la rue du général de Gaulle constitue la limite du projet et son seul accès. La voirie principale desservira en boucle l'ensemble des lots. Elle est liée à la rue du Mont Soleil par un cheminement doux (piétons, cycles). Une voie secondaire en cul-de-sac est traitée comme une zone de rencontre. L'organisation de la voirie est matérialisée par les différents revêtements.

L'aménagement paysager s'organise autour de lanières de végétation sur le front ouest, sur la rue principale jusqu'aux rives du Mühlgraben, sur l'axe piéton cycle central, ainsi que sur la frange est. Dans la partie sud une barrette de jardins potagers et fruitiers répond à l'espace de promenade qui entoure le biotope humide du bassin de gestion des eaux pluviales. Ces lanières de végétation se présentent sous forme de légères dépressions plantées de roseaux, saules et autres plantes. Ces installations participent à la gestion des apports massifs d'eaux de surface lors des orages estivaux en temporisant les volumes d'eau et proposent un paysage de qualité et naturel à l'ensemble du site tout en nécessitant peu d'entretien.

Les clôtures participent à la prise en compte de l'environnement dans le projet. Elles sont poreuses afin de permettre la continuité de la circulation de la petite faune. Les noues paysagères à l'ouest ne seront pas clôturées. A l'intérieur des parcelles, la clôture sera de type ganivelle.

Par ailleurs, le terrain est situé en périmètre ABF.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune d'Oberschaeffolsheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Au regard du SCOTERS, c'est une commune proche de l'espace métropolitain. Oberschaeffolsheim a vocation à produire du logement. Elle doit rechercher une densité et une diversité des logements, tout en favorisant le renouvellement urbain et l'optimisation du foncier.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, 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 (DOG du SCOTERS p. 24).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune et de l'indice de performance foncier³ de la commune (22,99), la densité des projets doit se situer entre 30 et 35 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 40 et 50 (modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

Les grandes opérations d'aménagement³, 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. 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 (DOG p. 11).

Analyse de la demande

Le projet vient conforter la vocation de la commune d'Oberschaeffolsheim. Il compte 54 logements intermédiaires participant à répondre aux besoins diversifiés des habitants et aux objectifs de réduction de la consommation foncière. La répartition par type de logement est indiquée sur la pièce PA 9 sous forme d'hypothèse d'implantation. Il conviendrait d'en garantir la réalisation.

La densité du projet s'élève à un peu plus de 43 logements à l'hectare participant à augmenter l'indice de performance foncier et de l'inscrire dans les objectifs du SCOTERS (modification n°2 du SCOTERS oct. 2013).

Le projet organise des espaces de respiration et intègre ainsi la gestion de l'écoulement des eaux pluviales. Il organise également les déplacements doux vers les espaces de promenade en lien avec le centre du village (rue du Mont Soleil).

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

³ Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans (2002-2007), le nombre total de logements construits, y compris dans l'enveloppe urbaine avec la superficie de foncier consommée. Il vise à s'assurer de l'optimisation de la consommation de l'espace.

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager à Oberschaeffolsheim n'appelle pas de remarque particulière. Il conviendrait néanmoins de garantir la réalisation des hypothèses de type de logements.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **31 AOUT 2015**
La publication le **31 AOUT 2015**
Strasbourg, le **31 AOUT 2015**


Le Président
Jacques BIGOT

