



## 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<sup>ème</sup> 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

### **04-2019 Permis d'aménager Lotissement Esprit village 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.

Il s'agit d'une seconde version du projet. Le premier projet avait reçu un avis défavorable du bureau du SCOTERS en date du 6 septembre 2018, en raison notamment d'une densité et d'une part d'habitat intermédiaire trop faibles, ainsi que de l'absence de valorisation des accès à la gare.

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

Le projet concerne un lotissement à vocation d'habitat 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.

Le projet vise la réalisation de 87 logements au total, dont 15 maisons individuelles (17%), 22 logements intermédiaires (25%) et 50 logements collectifs (58%). La densité est de 30,3 logts/ha. Une part de 36% de logements locatifs sociaux (31) est prévue, auxquels s'ajoutent 21 logements en accession sociale.

Le projet optimise l'utilisation du site compte-tenu des contraintes présentes, tels que le recul imposé par rapport aux voies ferrées, la présence d'une ligne haute tension à proximité ou encore la faible profondeur de la nappe empêchant la réalisation de parkings souterrains.

L'entrée dans le lotissement se fera par un seul accès en double sens à l'est de l'opération. Cette voie de bouclage interne en double sens aura un statut de « zone de rencontre ». Elle 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.

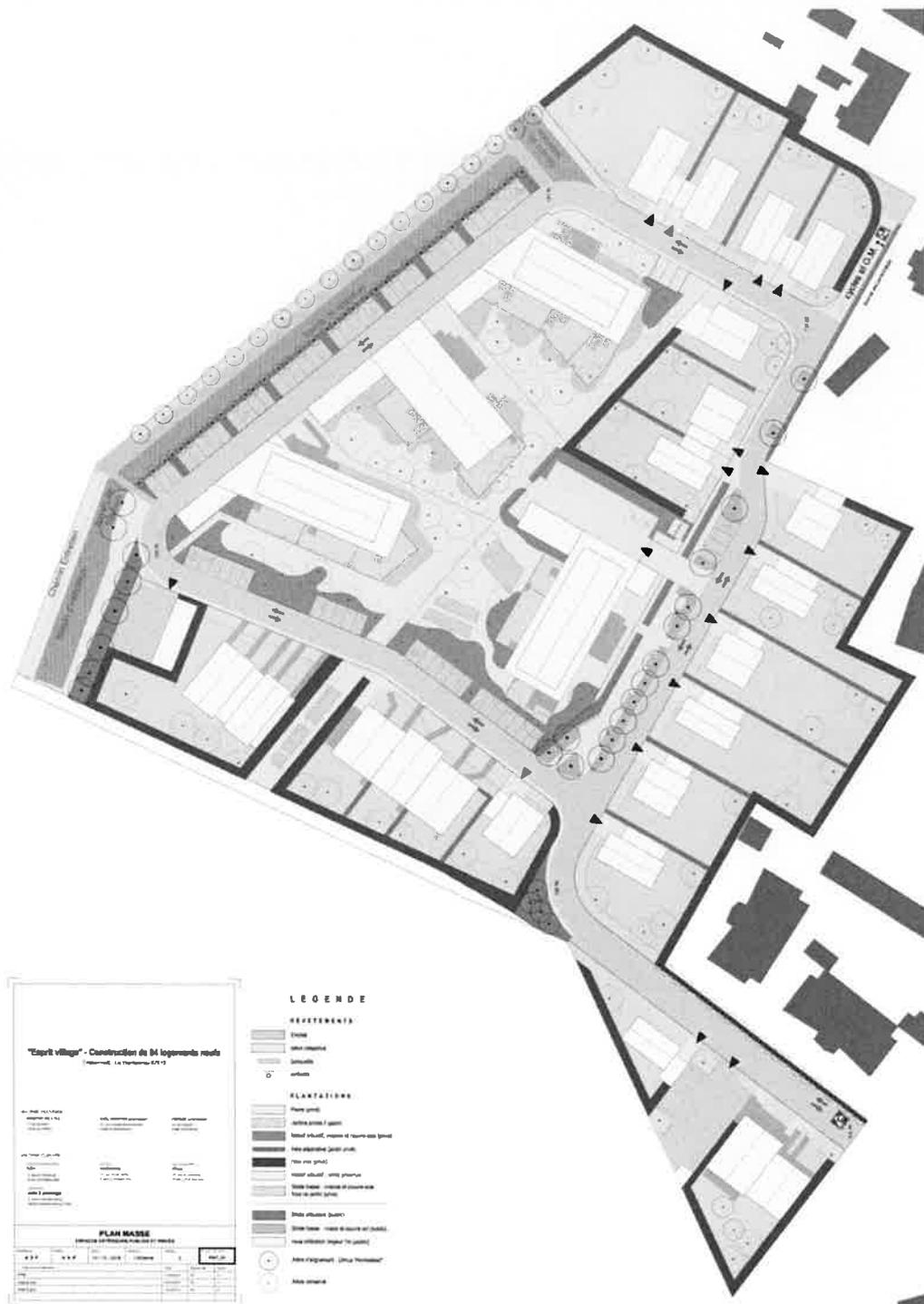
Chaque lot sera accessible depuis l'espace public créé. Les stationnements privés, seront soit

à l'intérieur des lots destinés aux constructions, soit compris dans des lots privés en copropriétés spécifiques à l'usage de stationnement. Des stationnements visiteurs seront mis en place sur l'espace public (18 au total dont 2 accessibles aux PMR).

Le projet prévoit une gestion des eaux pluviales par noues. Un espace paysager sera aménagé au cœur du projet. Les arbres existants sur le terrain ne seront pas conservés. En

les

partie  
nord,  
clôtures



respecteront les préconisations émises par RFF. Une bande végétalisée et des stationnements isoleront la voie ferrée du projet.

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. L'un des logements collectifs, de 10 logements, sera construit au niveau « bas carbone ». L'ensemble des logements du projet intègrent 30 % d'EnR sur les consommations en respect du plan climat de l'Eurométropole.

A noter enfin que l'altimétrie du terrain est en dessous de la cote des plus hautes eaux, ce qui le rend inondable. Le projet s'inscrit toutefois dans une « zone d'intérêt stratégique » identifiée dans le PPRI de l'EMS.

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

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 11.02.2019

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 desservie 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.

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.

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.

Enfin, 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.

### Analyse de la demande

Le projet prévoit la réalisation de 87 logements, dont 31 logements locatifs sociaux (36 %). Le projet participe à l'effort de production de logements aidés prévus par le SCOTERS.

La densité de 30,3 logts/ha respecte l'objectif de 30 à 35 logts/ha visé par le SCOTERS pour les communes proches de l'espace métropolitain. Avec 22 logements intermédiaires, le projet s'inscrit dans l'objectif d'une part de 25% prévue par le SCOTERS.

Une venelle piéton/cycle sera aménagée afin de relier le nouveau quartier au centre-ville et à la gare. Les aménagements doux en dehors du quartier resteront à assurer. Les circulations douces seront 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 projet est inscrit comme zone d'intérêt stratégique dans le PPRI.

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

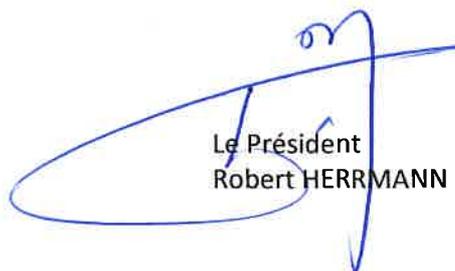
***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de lotissement « esprit village » à la Wantzenau n'appelle pas de remarque.***

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