



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 27 MAI 2019 À 14 HEURES 30

**Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle de réunion du 9^{ème} étage
Convocation du 11 mars 2019**

Présents : Jacques BAUR, Yves BUR, Etienne BURGER, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Bernard FREUND, Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL

12-2019 Permis d'aménager à Duntzenheim

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue du Ciel à Duntzenheim déposée par TERRE ET DEVELOPPEMENT.

Description de la demande

La demande vise la réalisation d'un lotissement d'habitations de 18 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 10 287 m².

Cette opération se situe en continuité d'un lotissement existant. La surface plancher s'élève à 9 500 m² correspondant à la construction de 18 logements : 13 individuels et 5 logements dans un petit collectif selon le plan de composition.

Le projet sera desservi par une nouvelle voie en sens unique de 5 mètres se raccordant sur la rue du Ciel en deux points.

Le programme des travaux prévoit la création de réseaux secs et humides, y compris pour la gestion des eaux pluviales.

La transition végétale avec les espaces agricoles voisins sera à la charge des acquéreurs et traité sous forme de haies bocagères (à la parcelle).

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Duntzenheim est membre de la communauté de communes du Pays de la Zorn. Dans le SCOTERS elle est identifiée comme une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. Elle doit privilégier le renouvellement urbain et viser dans les zones affectées à l'urbanisation 25 % d'habitat intermédiaire (DOO p. 24). 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). Les petits collectifs auront une volumétrie proche des formes d'habitat citées précédemment.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS (Modification n°2 octobre 2013), de la taille et des caractéristiques de la commune, la densité des nouvelles opérations doit tendre vers la production de 20 logements à l'hectare.

Les grandes opérations d'aménagement², 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 (DOO p. 11).

Analyse de la demande

Le projet prévoit des maisons individuelles et un petit collectif de 5 logements que l'on peut considérer comme équivalent à de l'habitat intermédiaire. Si cet objectif de production de logements intermédiaires est atteint, la densité de l'opération est en retrait des objectifs visés par le SCOTERS (17,5 logements/ha).

La haie bocagère à la parcelle à charge de chaque acquéreur, en limite est du projet, d'une part ne garantit pas un traitement optimal de la transition espace bâti / espace agricole et d'autre part, ne semble pas permettre un accès aisé au terrain de football situé à proximité immédiate au nord (un cheminement jusqu'à cet espace tampon permettrait de rejoindre le terrain de sport).

Le projet ne prévoit pas de dispositif permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Le PLUi du Pays de la Zorn est en phase d'arrêt. Une OAP concernant ce secteur sera opposable une fois le PLUi approuvé d'ici fin 2019. Cette OAP prévoit des aménagements beaucoup plus qualitatifs : cour urbaine, transition végétale, liaisons douces, traitement des eaux pluviales par infiltration. Par ailleurs, l'OAP porte sur une surface de 0,91 ha, excluant les voiries d'accès dont traite le PA. Ramené à cette surface, la densité serait de 23 logts/ha.

Le bureau syndical
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
à l'unanimité

Décide de faire part de l'avis suivant :

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager rue du Ciel à Duntzenheim appelle la remarque suivante :

- **Le projet devra garantir une densité équivalente à 20 logements / hectare, comprenant une part de 25% de logements intermédiaires (maisons en bande, accolées, ...)**
- **Un traitement végétalisé de la limite est à l'échelle de l'opération (telle que proposée dans l'OAP du PLUi arrêté) permettrait de garantir une transition qualitative entre le secteur urbanisé et l'espace agricole voisin**

Question : Comment sont anticipés les cheminements piétons/cycles en direction du terrain de football situé à proximité immédiate du projet ?

Nota bene : Un échange téléphonique avec le Maire en date du 23 mai confirme la part de logements intermédiaires (4 logements en carré de l'habitat).

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 11 JUIN 2019

La publication le 11 JUIN 2019

Strasbourg, le 11 JUIN 2019

Le Président
Robert HERRMANN

