



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

13-2019 Permis d'aménager entrée est de Blaesheim

L'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager concernant un lotissement rue du Maréchal Foch / rue des Roses à Blaesheim, déposée par la SAS PLEIN SOLEIL.

Description de la demande

Le projet concerne un lotissement à vocation d'habitat. Il porte sur la création de 60 lots dont :

- 41 parcelles individuelles accueillant une majorité de logements accolés selon l'hypothèse d'implantation,
- 3 destinés à de l'habitat intermédiaire (petits collectifs ou maisons en bande) pour 38 logements,
- 1 dédié à l'accueil de deux bâtiments collectifs de 24 logements locatifs sociaux.

Au total, 103 logements seront ainsi créés sur le site.

Les bâtiments collectifs seront de type R+1+comble ou attique. Ils prendront place en partie nord du projet, en entrée de ville. Les maisons individuelles prendront place en partie sud du projet. L'habitat individuel et intermédiaire est cadré par un cahier des charges.

Le terrain d'emprise aménageable du projet est de 3,42 hectares. La surface de plancher maximale envisagée est de 17 520 m².

Il est situé à l'entrée est de la commune, et fait l'objet d'une OAP dans le PLUi de l'Eurométropole de Strasbourg qui prévoit de préserver les vues sur le grand paysage, de s'appuyer sur une trame viaire existante, d'assurer une interface végétale entre l'espace bâti et les terres agricoles, et de requalifier l'entrée est du village.

Le projet tient compte des exploitations agricoles encore en activité (mutations à prévoir) présentes sur le site mais exclues de l'emprise du projet.

Le projet impliquera une modification de l'entrée de ville de Blaesheim : urbanisation de

Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 27.05.2019

part et d'autre de la voie, bande végétalisée de faible hauteur (buisson) en limite du domaine public le long de la piste cyclable, aménagement de carrefour (prévu en 2020).

Le lotissement sera desservi par de nouvelles voies de desserte, reliées aux voies existantes, conformément à l'OAP. Le réseau d'assainissement traversant l'emprise du projet actuel ainsi que le réseau électrique aérien seront déplacés sous l'emprise de la future voirie. Quelques parcelles de maisons individuelles seront desservies par des voies privées.

L'ensemble du projet est longé par une piste cyclable, le reliant au centre du village, mais également en direction de Geispolsheim ou Entzheim.

Le stationnement sera réparti en aérien et en sous-sol.

La partie sud de l'opération présente un risque potentiel de remontée de nappe. Le niveau fini de la voie y sera supérieur au niveau des potentielles remontées de nappe, conformément au PPRI.

Un espace vert public est prévu au sud du lotissement. Il a vocation à accueillir une aire de jeux pour enfants et une aire d'apport volontaire de déchets.

La limite entre les parcelles habitées et les zones agricoles sera végétalisée (haies denses, buissons, arbustes, arbres) sur 3 m de largeur, garantissant par ailleurs une protection contre la pulvérisation des produits agricoles. La limite entre le projet et la piste cyclable sera traitée par une bande végétalisée plantée de 3m.

L'éclairage public sera assuré par LED, économe en énergie.

Le lotissement sera relié au réseau de distribution Gaz.

Les eaux pluviales de voiries seront collectées par le biais d'un collecteur séparatif à créer.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Blaesheim 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). (DOO p. 23)

Blaesheim doit également participer à la production équilibrée sur le territoire du SCOTERS de 800 logements aidés par an.

Le SCOTERS indique que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m² 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. D'autre part, 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. (DOO p. 11)

Le Projet d'aménagement et de développement durable prévoit que les entrées de ville doivent être spécialement bien aménagées pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville. Toutes les entrées d'agglomération doivent bénéficier d'un traitement de qualité, en particulier le long des axes majeurs pénétrant dans l'espace métropolitain. Aux entrées de communes ou de villages, les extensions bâties doivent se réaliser en continuité du tissu existant pour préserver l'identité villageoise. (DOO p. 39)

Enfin, Blaesheim, est concernée par un corridor écologique d'échelle régionale à restaurer (DOO p. 14 et 17). De ce fait, la part du végétal doit être augmentée ou garantie, en particulier en milieu urbain, à l'occasion de la création ou du réaménagement de voiries.

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).

Analyse de la demande

Le projet prévoit la réalisation de 103 logements, dont 38 en habitat intermédiaire (36%) et 24 logements aidés (23 %). La part de 25% de logements intermédiaires est donc atteinte. Le projet participe à l'effort de production de logements aidés prévus par le SCOTERS

La densité de 30 logts/ha est compatible avec le SCOTERS qui vise 30 à 35 logts/ha pour les communes proches de l'espace métropolitain.

La circulation en mode doux est favorisée par le projet.

Il respecte également les orientations du SCOTERS concernant les entrées de ville (continuité avec le bâti existant, entrée claire de la ville), ou l'aménagement qualitatif du site (espaces paysagers).

Le risque inondation est pris en compte dans le projet (référence au PPRI).

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

Décide de faire part de l'avis suivant :

Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de lotissement en entrée de ville, rue du maréchal Foch/rue des Roses, à Blaesheim n'appelle pas de remarque.

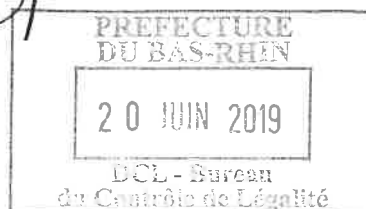
Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 11 JUIN 2019

La publication le 11 JUIN 2019

Strasbourg, le 11 JUIN 2019

Le Président
Robert HERRMANN



Bureau du Syndicat mixte pour le SCOTERS du 27.05.2019