

# 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

### 34-2015 Permis d'aménager Altenweg à Furdenheim

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil départemental du Bas-Rhin a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager Altenweg à Furdenheim déposée par la CM-CIC AMÉNAGEMENT FONCIER.

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

Le projet porte sur l'aménagement d'un terrain qui a pour vocation d'accueillir l'extension urbaine nord de la commune sous la forme d'un lotissement.

Il s'agit également de réaliser 17 800 m<sup>2</sup> de surface plancher correspondant à 112 logements répartis en :

- 38 logements individuels
- 34 logements intermédiaires
- 40 logements collectifs

Le plan de composition indique que le projet se divise en 3 secteurs :

- Secteur A : logements collectifs ou intermédiaires
- Secteur B : logements intermédiaires en copropriété ou individuel groupé
- Secteur C : logements individuels

Le terrain d'assiette a une surface de 43 651 m<sup>2</sup> et se situe en zone IAUd du PLU (approuvé en 2006, dernière modification 2014). La densité du projet est de 25,3 logements à l'hectare.

Les travaux seront réalisés en 2 phases.

Le terrain est fortement marqué au nord par un chemin d'exploitation agricole et au sud par un fossé, le Bruchgraben, pour partie en eau. Les aménagements s'appuient sur ces éléments de paysage pour construire les voiries, les alignements et pour réaliser les plantations.

Un dénivelé de 3 à 3,5 m est constaté entre la partie nord-ouest (le point le plus haut) et la partie sud-est (le point le plus bas) où se situe le Bruchgraben. Au point le plus bas, l'aménagement d'une zone d'infiltration pour recueillir les eaux pluviales, d'un cheminement piétons/cycles et des bancs est prévu. Une prairie humide et des plantes hélophytes sont également prévues. En limite nord un écran végétal sera réalisé le long du chemin agricole.

L'ensemble des voiries est raccordé à la RD30 route de Quatzenheim. A l'intérieur du lotissement les voiries (tous modes) sont organisées pour permettre la bonne distribution des différents lots ainsi que celle de la future zone IIAU.

Des études montrent que le terrain n'est pas propice à l'infiltration des eaux de pluie. Aussi, le raccordement se fera au milieu naturel dans le Bruchgraben sur la section busée. Un coefficient maximum d'imperméabilisation des sols est imposé pour chaque secteur A, B, C.

Le règlement de lotissement :

Art 1 : les constructions sont interdites en-dessous du niveau définit par le haut du trottoir au droit de l'accès à la parcelle les constructions et plus précisément pour :

- les secteurs B et C (parties sud et est du projet) : les constructions habitables ou aménageables, les stationnements, les locaux techniques, caves...
- le secteur A (partie nord du projet) : constructions habitables ou aménageables à l'exception des parkings souterrains, caves ou garages.

L'Art 2 : précise qu'en secteur A les constructions sont possibles sous réserve de prendre les dispositions constructives compatibles avec la sensibilité du site aux eaux de pluie et de ruissellement.

L'Art 4 : affecte un coefficient maximum d'imperméabilisation des sols par secteur et précise que le calcul des surfaces imperméabilisées sera joint au dossier de permis de construire :

- 70 % maximum de la surface de la parcelle en secteur A
- 50 % maximum de la surface de la parcelle en secteur B et C

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

La commune de Furdenheim est membre de la Communauté de communes du Kochersberg et de l'Ackerland et s'inscrit dans une zone de rayonnement bénéficiant d'une offre en transport en commun structurant et/ou bénéficiant d'une offre complète de services et commerces du quotidien. A ce titre, c'est un lieu de production de logements prioritaire du SCOTERS. La commune doit viser dans les zones d'urbanisation future 25 % d'habitat intermédiaire (DOG 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 foncier<sup>2</sup> de la commune (30,46), la densité du projet doit éviter de descendre au dessous de 25 logements à l'hectare et l'indice de performance foncier de la commune doit se situer entre 30 et 40.

Les grandes opérations d'aménagement, 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).

Le SCOTERS vise à maintenir ou créer des corridors écologiques. Le caractère naturel, la valeur patrimoniale et la continuité des corridors écologiques doivent être pris en compte dans l'aménagement des espaces à urbaniser. Au sein des corridors écologiques, des continuités doivent être assurées en les préservant de toute urbanisation : en milieu urbain, elles doivent avoir une

---

<sup>2</sup> 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.

largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau. Le fossé dit Bruchgraben pourrait constituer un corridor écologique.

Le SCOTERS vise à préserver et valoriser les axes à enjeux environnementaux multiples qui constituent des continuités écologiques importantes, auxquelles se superposent des enjeux de gestion des risques d'inondation et/ou de protection de la ressource en eau potable.

A ce titre, elles seront préservées de toute nouvelle extension de l'urbanisation, à l'exception des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, de toute implantation nouvelle de gravières et de tout remblaiement. Toutefois, les infrastructures de transport et les réseaux y sont autorisés, ainsi que les équipements liés à l'exploitation des ressources en eau et en énergie renouvelable, sous réserve de leur compatibilité avec la sensibilité du milieu. Les aires de jeux, les terrains de sports et les jardins familiaux peuvent être admis sous réserve qu'ils soient compatibles avec la sensibilité du milieu.

**Nota :** Le 5 décembre 2013, le Bureau du Syndicat mixte a rendu l'avis sur la modification n°4 du PLU de Furdenheim qui, visait, notamment, à ouvrir à l'urbanisation 4,5 ha d'une zone IIAU de 9ha :

« *Le projet doit garantir :*

- une densité minimum de 25 logements à l'hectare et qui devrait s'approcher de 30 logements à l'hectare ;
- une part de 25% de logements intermédiaires.

*Ces éléments doivent être inscrits et garantis par les différentes pièces du PLU, notamment les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

*Le PLU devrait par ailleurs garantir un phasage du développement urbain en reclassant certaines zones aujourd'hui urbanisables à court terme en zones IIAU ou en introduisant, un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation »*

### **Analyse de la demande**

Le projet tient compte des remarques formulées dans l'avis du Syndicat mixte au moment de la modification n°4 du PLU de Furdenheim.

Concernant la diversité de l'habitat, le projet vise les 25 % d'habitat intermédiaire (34 logements intermédiaires).

La densité du projet (25,3 logements à l'hectare) s'inscrit dans les objectifs du SCOTERS. La répartition par secteur présentée dans le plan de composition gagnerait à être précisée pour garantir les objectifs.

Le projet ne semble prévoir qu'un seul accès à partir de la rue de Quatzenheim. Une autre desserte est-elle prévue, notamment en cas de blocage de cet axe ?

L'absence d'espaces dédiés aux modes doux en direction du centre du village et de l'arrêt du TSPO rend difficile l'inscription du projet dans l'orientation du SCOTERS qui vise le développement des modes doux.

La réalisation du projet est prévue en deux temps, le phasage pourrait être précisé.

Depuis l'approbation du PLU de Furdenheim (déc. 2006), l'évolution du contexte législatif (Grenelle II et ALUR), ainsi que la modification n°2 du SCOTERS et les avancées du TSPO tendent à envisager une révision du projet du territoire de la commune. Aussi, le prolongement des voiries tous modes du projet sur la zone IIAU peut paraître prématuré.

Le fossé dit Bruchgraben pourrait constituer un corridor écologique qui au regard du SCOTERS doit être préservé de toute urbanisation en assurant en milieu urbain une largeur minimum d'environ 15 mètres hors largeur de cours d'eau/du fossé.

Aucun secteur de la commune de Furdenheim n'est identifié sur un axe à enjeux environnementaux multiples inscrits au SCOTERS. Cependant l'atlas des zones humides réalisé par la DREAL, montre

qu'une bonne partie du territoire du projet correspond à des boisements linéaires humides et à de la zone de prairie humide. Les zones humides ont un rôle essentiel dans la protection de la ressource en eau potable et la gestion des risques d'inondation. Comment cela est-il pris en compte dans le projet ?

*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, la demande de permis d'aménager Altenweg à Furdenheim n'appelle pas de remarque particulière.***

***Points de vigilance :***

- *Les points identifiés dans l'analyse pourraient être précisés*
- *Le PLU devrait faire l'objet d'une révision au regard des évolutions législatives récentes, de la modification n°2 du SCOTERS et du projet de TSPO.*

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

