

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 19 SEPTEMBRE 2016 À 09 HEURES

Syndicat mixte pour le SCOTERS  
13 rue du 22 novembre à Strasbourg

Présents : Jacques BIGOT, Claude KERN, Eric KLÉTHI, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

Absents excusés : Yves BUR, Bernard FREUND, Alain JUND, Etienne WOLF

### 32-2016 Permis d'aménager Quartier du parc Mundolsheim

Le service de la police du bâtiment de l'Eurométropole de Strasbourg a transmis, pour avis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le projet de permis d'aménager Quartier du Parc rue de Strasbourg à Mundolsheim, déposé par la SERS.

#### Description de la demande

La demande de permis d'aménager a pour objectif de permettre la création d'une extension urbaine au sud de la commune.

Le terrain d'assiette est de 8,3 ha, dont 3,5 ha constructibles. Le reste de la surface sera dédiée à de l'espace récréatif : zone ludique pour les enfants, zone de promenade et mise en valeur du petit bois actuel de l'ancien fortin. Il est situé en zone INA4a et INA4b du POS. La zone INA4b se situe dans un corridor de sécurité des lignes électriques aériennes. Le terrain est constitué de terres agricoles et d'un espace boisé.

Le projet vise la création de 9 lots constructibles pour réaliser 240 logements dont 170 de type habitat intermédiaire. Les typologies d'habitat sont présentées dans le tableau suivant :

Ilots	Description	Nb logements prévisionnels	SDP (en m <sup>2</sup> )
1	2 petits collectifs type A	14	1380
2	8 maisons individ.	15	1600
3	14 maisons individ.	21	2320
4	3 bâtiments collectifs type B	40	3450
5	2 bâtiments collectifs type B	40	4020
6	8 maisons individ.	22	2390
7	9 maisons individ.	23	2510
8	11 maisons individ.	25	2630
9	2 bâtiments collectifs type B	40	3450
Total		240	23750

30 % du programme sera affecté à des logements locatifs sociaux, 20 % à des logements locatifs privés et 50 % à l'accession privée, dont 25 % sous forme d'accession sociale. La surface plancher

générée sera de 2,4 ha. La densité sera de 68 logements à l'hectare sur les 3,53 ha constructibles.

Le quartier sera ouvert et perméable pour rester relié à la commune. Un seul accès depuis la rue de Strasbourg est prévu par la création d'un carrefour giratoire. Cet accès unique permettra d'éviter le trafic de transit et sécurisera les déplacements. Un accès piétons-cycles est également prévu.

Le projet vise la qualité environnementale tant pour les espaces publics que pour les constructions. La performance énergétique est recherchée à travers le label BBC Effinergie. Le projet vise également à limiter les impacts sur l'environnement par la réduction des consommations d'énergie, d'eau et de foncier et par la réduction des émissions de gaz à effet de serre, d'eaux usées et pluviales... Une gestion « à l'îlot » sera proposée aux promoteurs pour la mise en place de réseaux de chaleur. Le projet prévoit de réduire la pollution lumineuse.

Une offre de commerces, de services et de petits équipements collectifs pourra être implantée dans les bâtiments situés le long de la voie.

Le stationnement est prévu à la parcelle et des places supplémentaires pour les visiteurs sont réparties sur le terrain au plus près de chaque îlot. Ces espaces de stationnement seront constitués d'un système de stabilisation perméable et accompagnés au cas par cas d'un espace vert planté.

L'espace boisé classé existant sera restructuré et complété de cheminements permettant les liaisons piétonnes entre le projet et le cheminement périphérique.

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

Mundolsheim est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. C'est une commune proche de l'espace métropolitain. A ce titre le développement de l'urbanisation doit être favorisé en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, la reconquête des friches urbaines et la construction dans les «dents creuses», qui contribuent à l'objectif de gestion économe.

Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation devra ainsi réservé 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). 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 se situer entre 30 et 35 logements à l'hectare.

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.

**Analyse au regard du SCOTERS**

Le projet présente une diversité de typologies de logements et une densité qui concourent à répondre aux besoins diversifiés des habitants et à optimiser le foncier. La densité et le nombre d'habitat intermédiaire dépassent les objectifs du SCOTERS.

Le projet s'inscrit également dans les orientations du SCOTERS visant l'effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics, à assurer une bonne insertion des modes doux de déplacement et à maîtriser l'écoulement des eaux pluviales.

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

***Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager Quartier du Parc rue de Strasbourg à Mundolsheim n'appelle pas de remarque.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **30 SEP. 2016**

La publication le **30 SEP. 2016**

Strasbourg, le **30 SEP. 2016**

  
Le Président  
Jacques BIGOT