

# SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 5 DÉCEMBRE 2013 À 14 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

### Présents :

M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, Mme Danièle MEYER, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : Mme Martine CALDEROLI-LTZ, M. Alain JUND, M. Claude KERN, M. Roland RIES

### **56-2013      Permis d'aménager à Wingersheim**

#### Description de la demande

Les services de l'Etat, ont transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager pour le lotissement les Houblonnières dans la commune de Wingersheim.

Le projet se situe en zone IAUH. La superficie du terrain d'assiette est de 1,38 ha. La surface plancher prévue s'élève à 6 900 m<sup>2</sup>. Une extension est envisagée à court/moyen terme.

Le lotissement comptera 17 lots :

- 15 pour l'habitat individuel
- 2 pour l'habitat collectif (22 logements)

La densité du lotissement avoisinera les 26 logements à l'hectare.

Concernant les accès, la rue des Vergers sera élargie à 7,50 m. 3 impasses s'inscrivent perpendiculairement à cette rue. Elles seront bouclées à terme avec l'aménagement de la 2<sup>ème</sup> phase du lotissement.

#### La demande au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

Au regard du SCOTERS, la commune de Wingersheim s'inscrit dans une zone de rayonnement bénéficiant d'une offre complète de services/commerces de proximité. A ce titre, le développement de son offre de logement est souhaitable. La commune doit rechercher la densité et la diversité des logements. Il s'agit de construire au moins 25 % d'habitat intermédiaire (maisons individuelles denses, maisons accolées, maisons en bande, maisons jumelées, maisons de ville, petits collectifs ...) dans chaque opération, de diversifier les formes de logement pour proposer une offre adaptée aux besoins des habitants.

=> Sur les 37 logements prévus par le projet, 22 correspondent à du logement intermédiaire. La densité du projet avoisine les 26 logements à l'hectare entrant dans les objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS au regard de la taille et des caractéristiques de la commune. Entre 2002 et 2007 l'indice de performance foncier<sup>1</sup> de la commune était de 28,47. Ce projet participe à maintenir le niveau de cet indice.

---

<sup>1</sup> Cet indice met en regard, pour la période de 6 ans précitée, 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.

Le règlement et le plan de composition prévoient une distinction entre l'habitat collectif et individuel. Les éléments qui les identifient (couleurs de secteur) sont inversés d'un document à l'autre. Il est nécessaire d'harmoniser les pièces du dossier.

Le SCOTERS prévoit que les opérations d'aménagement de plus de 5 000m<sup>2</sup> de SHON 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, celles des constructions comme celles 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.

Ces éléments doivent transparaître clairement dans les différentes pièces du permis.

Le projet prévoit une deuxième phase de développement à court/moyen terme, dont la concrétisation s'inscrit notamment par les impasses, éléments du futur bouclage viaire du lotissement.

Le secteur prévu pour cette deuxième phase n'est pas identifié dans les 4,8 ha de zone IAU inscrits au PLU de la commune de Wingersheim.

*Le Bureau syndical  
Vu l'avis de la commission compatibilité  
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, la demande de permis d'aménager les Houblonnières à Wingersheim appelle les remarques liées à :***

- ***la densité projetée répond à l'objectif du SCOTERS tout en étant inférieur à la densité observée sur la commune ;***
- ***les amorces de voies secondaires montrent clairement qu'il existe des réserves foncières à l'arrière de la zone à aménager. Cela peut avoir une incidence sur le prix du foncier. L'aménagement de ce secteur suppose la révision du PLU ce qui place l'échéance à moyen ou long terme et pose la question d'une stratégie foncière adaptée de la commune.***

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **17 DEC. 2013**

La publication le

**17 DEC. 2013**

Strasbourg, le

Le Président  
Jacques BIGOT