



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 DÉCEMBRE 2019 À 17 HEURES

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage

Convocation du 25 novembre 2019

**Présents** : Jacques BAUR, Yves BUR, Bernard FREUND, Robert HERRMANN, Eric KLÉTHI, Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

**Absents excusés** : Etienne BURGER, Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

### **19-2019 Permis d'aménager rue des Acacias à Berstett**

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager rue des Acacias à Berstett déposée par La Foncière du Rhin.

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

La commune de Berstett est une commune associée, composée de 4 entités géographiques : Berstett, Gimbrett, Reitwiller et Rumersheim. La demande vise la réalisation d'un lotissement d'habitations de 10 lots maximum dont le terrain d'assiette est de 5 193 m<sup>2</sup>, sur la commune associée de Rumersheim. Le site du projet est situé au nord-ouest du village.

Cette opération se situe en continuité d'un lotissement existant à l'est, avec des champs cultivés au nord et à l'ouest (séparés par une voirie), des espaces boisés classés au sud et un secteur d'habitat individuel à l'est.

La surface plancher s'élève à 2 597 m<sup>2</sup> correspondant à la construction de 12 logements environ : 6 individuels et 6 logements dans deux petits collectifs selon le plan de composition. La part de logements intermédiaires sera supérieure à 25% (8 logements).

Le projet sera desservi par une nouvelle voie de 5,5 mètres avec un trottoir de 2,5 mètres, traversant le projet pour le relier aux voiries existantes à l'est et à l'ouest. 2 lots situés en second rang seront accessibles uniquement par une voie d'accès traitée sous forme de copropriété entre les deux lots (pas de rétrocession à la commune).

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 laissée à la charge et responsabilité des acquéreurs.

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

La commune de Rumersheim (Berstett) est membre de la communauté de communes du Kochersberg. 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'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 (DOO p. 11).

### **Analyse de la demande**

Le projet prévoit des maisons individuelles et un petit collectif de logements que l'on peut considérer comme équivalent à de l'habitat intermédiaire. L'objectif de production de logements intermédiaires est atteint ainsi que la densité de l'opération avec 23 logements/ha.

Les plantations à la parcelle à charge de chaque acquéreur en limites ouest et nord du projet, ne garantissent pas un traitement optimal et pérenne de la transition espace bâti / espace agricole.

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

*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 des Acacias à Berstett appelle la remarque suivante :**

- **Le projet devra garantir la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs, et prévoir des espaces verts permettant notamment l'infiltration des eaux pluviales.**

**Un traitement végétalisé de la limite nord à l'échelle de l'opération permettrait de garantir une transition qualitative entre le secteur urbanisé et l'espace agricole voisin.**

**Certifié exécutoire compte tenu de :**  
**La transmission à la Préfecture le - 5 DEC. 2019**  
**La publication le - 5 DEC. 2019**  
**Strasbourg, le - 5 DEC. 2019**

  
**Le Président  
Robert HERRMANN**

