



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 17 FÉVRIER 2019 À 17H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salle de réunion du 9<sup>ème</sup> étage  
Convocation du 10 février 2020

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

**Absents excusés** : Etienne BURGER, Justin VOGEL, Jean-Marc WILLER

**Absents** : Alain JUND, Anne-Pernelle RICHARDOT

### **2.2020 Permis d'aménager Lotissement « le domaine du Meunier » rue de la Gare, rue du Meunier, rue des Gaulois à Geispolsheim Gare**

Le service de la Police du Bâtiment a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager du lotissement « Le domaine du Meunier » à Geispolsheim, déposée par la SAS Dynastie Construction.

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

La demande de permis d'aménager vise la création d'un lotissement de 196 logements dont 69 logements sociaux.

Le site du projet concerne une surface d'environ 4,25 ha (20 000 m<sup>2</sup> de surface plancher) dans la partie sud-ouest du village, à proximité de la gare. Il couvre la zone IAUA2 du PLUi et fait l'objet d'une OAP comprenant une zone plus importante délimitée par la rue de Paris au nord.

Aucune construction n'est actuellement présente sur le terrain d'emprise. Celui-ci est constitué d'un ensemble de champs agricoles.

Le plan de décomposition prévoit le découpage suivant :

- 42 lots privés de maisons individuelles,
- 2 lots d'habitat intermédiaire de 14 logements au total,
- et 8 lots pour de l'habitat collectif de 140 logements environ dont 69 logements sociaux.

Chaque immeuble construit sur une parcelle d'habitat intermédiaire ou collectif devra disposer d'un espace extérieur permettant des usages collectifs tels que jardins partagés, compost, etc.

Le carrefour d'accès sera aménagé par l'Eurométropole. L'ensemble des lots sera desservi par trois nouvelles voies de desserte en interne. La voie principale de 11 mètres comprendra un trottoir de chaque côté. Des parkings visiteurs seront aménagés le long de la voie principale, ainsi que des fosses d'arbres en quinconce. Les aires de stationnement seront plantées d'un arbre à haute tige pour 4 places. Lorsque les places de stationnement seront réalisées sous forme de car-port, de pergolas ou de tout autre solution constructive et paysagère, les structures verticales et horizontales devront être couvertes de plantes (plantes grimpantes, murs et toitures végétalisées, etc.). Les voies secondaires 2 et 3 comprendront également deux trottoirs. Des chemins piétons reprendront le tracé des chemins ruraux existants.

En matière d'insertion paysagère, un des enjeux de la création de ce lotissement est la maîtrise de l'impact paysager du nouvel aménagement qui formera un front bâti visible en venant de Geispolsheim.

Une frange paysagère de 3 mètres sera réalisée par l'aménageur (essences locales non résineux d'arbres et arbustes) en limite ouest et sud. Cette zone sera en pente pour rattraper la différence de niveau entre les champs et le RDC des immeubles (jusqu'à 30 centimètres). Cette frange, appelée « haie anti dérive de pulvérisation » dans la notice, est conçue pour protéger les parcelles privatives des produits phytosanitaires utilisés sur les cultures (écran végétal de 2 à 3 mètres d'épaisseur).

Une haie arbustive en limite avec la piste cyclable le long de la RD84 complètera les plantations sur site.

A l'échelle des lots, le règlement précise les obligations de plantations (1 par tranche de 200 m<sup>2</sup> de terrain non bâti). Le répertoire des arbres et plantes proposent 10 essences de fruitiers différentes au choix de l'acquéreur (mirabellier, cerisier, pommier, etc.).

Les eaux pluviales issues des toitures seront infiltrées sur chacun des lots, traitées par un décanteur de particules puis ramenées vers deux bassins d'infiltration situés au sud du lotissement (de 600 et 660 m<sup>2</sup>).

Les mats d'éclairage public seront équipés de Leds. Les candélabres seront choisis en accord avec la mairie.

La hauteur des clôtures est limitée à 0,80 mètres sur certains secteurs. Elles devront être grillagées pour laisser passer la petite faune.

Une zone d'apport volontaire des déchets est prévue au sein du projet : deux conteneurs pour verre, deux conteneurs pour papier, cartons et plastiques et deux conteneurs pour vêtements.

Le règlement complète les dispositions du PLUi en matière de performances énergétiques et environnementales : d'une part la contribution des EnR&R<sup>1</sup> doit être supérieure ou égale à 30% de la consommation totale du bâtiment ; et d'autre part le gain « Cep<sup>2</sup> projet » doit être supérieur ou égal du Cep max RT 2012 (de 30% pour les maisons et de 20% pour les bâtiments d'habitation collectifs et intermédiaires).

### Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Geispolsheim Gare est membre de l'Eurométropole de Strasbourg. Dans le SCOTERS, elle est identifiée comme une commune proche de l'espace métropolitain. Dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le SCOTERS demande que l'urbanisation réserve une part significative, à l'habitat intermédiaire, qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements et que la densité des projets soit comprise entre 30-35 logements à l'hectare.

### Analyse de la demande

Le projet prévoit la réalisation de 196 logements, dont 14 en habitat intermédiaire (7%) selon la notice et 69 logements aidés (35 %). La part de logements intermédiaires est en retrait par rapport aux objectifs mais néanmoins compensée par une part importante de logements collectifs, comprenant par ailleurs de petits collectifs<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Énergies renouvelables et de récupération

<sup>2</sup> Coefficient d'énergie primaire : c'est l'une des trois exigences de la RT 2012. Ce coefficient représente la **consommation d'énergie primaire** du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (type pompes et ventilateurs).

<sup>3</sup> Les petits collectifs sont considérés comme de l'habitat intermédiaire au sens du SCOTERS (voir DOO pages 23-24).

Le projet participe à l'effort de production de logements aidés prévus par le SCOTERS à hauteur de 35%.

La densité de 46 logements / ha est compatible avec le SCOTERS qui vise 30 à 35 logements / ha pour les communes proches de l'espace métropolitain.

La circulation en mode doux est favorisée par le projet (liaison piétonne, trottoirs sur toutes les voies, piste cyclable préservée à l'intersection avec le carrefour d'accès le long de la RD).

Il respecte également les orientations du SCOTERS concernant l'aménagement qualitatif du site (insertion paysagère) et d'espaces non imperméabilisés (infiltration des eaux de pluie de toitures).

La végétalisation est très bien traitée et comprend un espace tampon entre les espaces habités et cultivés (la charge de l'entretien n'est pas précisée).

Le projet vise des performances énergétiques allant au-delà du PLUi de l'EMS.

*Le bureau syndical  
sur proposition du Président  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité  
Décide de faire part de l'avis suivant :*

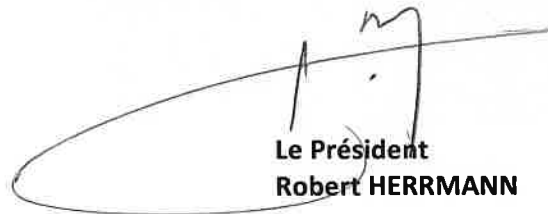
***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager du lotissement « Le domaine du Meunier » à Geispolsheim Gare n'appelle pas de remarque.***

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le 19.02.2020**

**La publication le 19.02.2020**

**Strasbourg, le 19.02.2020**

  
**Le Président  
Robert HERRMANN**