



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2021 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salle des commissions A

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19

Convocation du 9 février 2021

Présents : Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

Présents en visioconférence : Michel ANDREU-SANCHEZ, Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Xavier ULRICH

Absents excusés : Marc HOFFSESS

1.2021 Permis d'aménager à Geispolsheim - rue des Artisans

Description de la demande

Le Service Police du Bâtiment de l'Eurométropole a transmis au syndicat mixte pour le SCOTERS la demande de permis d'aménager déposée par Nexity et portant sur un nouveau quartier rue des Artisans à Geispolsheim.

Le terrain d'assiette est de 2,8 ha situés à l'entrée nord de la commune, accessible par la RD221 et traversé par un chemin d'exploitation. L'A35 se situe à environ 350 mètres du site.

La majorité du terrain est actuellement en champs de maïs et de choux, et en pré sur une petite partie plus au sud.

Le site projeté est inscrit en zone IAUA2 du PLUi de l'Eurométropole et fait l'objet d'une OAP « entrée nord route d'Entzheim ».

La surface plancher totale s'élève à 9 900 m² et se répartie en 6 lots destinés à la construction de typologies architecturales et programmatiques variées. Le dossier ne précise pas le nombre de logements mais un entretien avec le maître d'œuvre a permis d'apporter les précisions suivantes :

- Le projet prévoit un total de 100-110 logements créés, répartis comme suit :
 - o 34 maisons en bande (environ),
 - o 70 logements collectifs répartis sur 4 bâtiments, dont 2 bâtiments réservés aux logements locatifs sociaux,
- et la création d'une école élémentaire, qui fera l'objet d'un concours d'architecte.

Chaque lot présentera des espaces communs : cour urbaine, espaces verts et voies partagées. Ils feront l'objet chacun d'un permis de construire.

Une voie principale desservira les lots situés au nord ainsi que l'équipement public, et sera dimensionnée et aménagée en fonction du rôle qu'elle jouera dans le lotissement et de l'importance des flux piétons, automobiles et cyclistes souhaités. La voirie interne de 12 mètres de large sera rétrocédée au domaine public. Elle comprendra par ailleurs une noue d'infiltration des eaux de 2 mètres dans laquelle pourront être plantés arbustes et fleurs. Les cheminements piétons et

stationnements seront ombragés (arbres d'alignement).

Le trottoir sera élargi à hauteur de l'équipement scolaire pour sécuriser les entrées/sorties et prévoir par exemple des arceaux vélo. Une borne escamotable régulera le trafic à hauteur de l'équipement scolaire (limité aux camions OM et camions de pompiers).

Les voies internes aux lots seront partagées.

Le projet prévoit un parking de 18 places de stationnement public.

Un soin sera donné à la conception des bâtiments économes en énergie et à faibles empreintes carbone :

- isolation performante
- large ouverture et implantation des bâtiments les uns par rapport aux autres pour favoriser la lumière naturelle et les apports solaires en hiver
- espaces verts pour réduire les phénomènes d'îlot de chaleur
- matériaux largement bio-sourcés
- matériaux locaux privilégiés
- bande végétalisée de 10 mètres afin de limiter l'impact visuel et sonore (A35)
- orientations choisies : est/ouest pour des vues sur les espaces naturels
- éclairages spécifiques pour les cheminements et espaces publics
- étude sur le potentiel de développement des EnR de façon à anticiper sur les dispositions de la modification n°3 du PLUi de l'EMS (niveau de performance énergétique envisagé au niveau RT2020-20% et taux EnR d'au moins 30%)
- plusieurs techniques « EnR » sont envisagées : VMC simple flux à récupération d'énergie fatale, installation solaire thermique, photovoltaïque, pompe à chaleur air/eau (gaz R32 préconisé) notamment
- étude de potentialité d'ensoleillement (annexe)
- notice paysagère (annexe)

Les façades nord et nord-est du terrain seront végétalisées sur une largeur de 10 mètres avec des essences locales et selon la notice paysagère jointe au dossier. L'objectif est triple : zone tampon avec l'A35 située plus au nord, espace vert d'agrément et infiltration des eaux pluviales.

En frange sud une piste cyclable et piétonne de 3 mètres de large permettra la liaison avec l'ensemble du quartier.

Une transition paysagère sera aménagée entre le lot 4 et l'équipement public.

Le projet au regard du SCOTERS

Geispolsheim 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 par réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, par la reconquête des friches urbaines et la construction dans les « dents creuses », de façon à contribuer à l'objectif de gestion économe du foncier.

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 réserver 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

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 16.02.2021

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 volonté de diversifier la typologie de logements afin de répondre aux besoins des habitants. Il s'inscrit dans les orientations habitat défendu par le SCOTERS, en termes de densité avec 35-39 logements à l'hectare, et en termes de production d'habitat intermédiaire.

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 projet affiche enfin une réelle ambition en matière de sobriété et de performance énergétique qui gagnera néanmoins à être concrétisée dans les futures demandes de permis de construire. Le projet prévoit par ailleurs la création d'une nouvelle école afin de répondre aux besoins nouveaux des habitants et plus largement de la commune.

*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 Artisans à Geispolsheim n'appelle pas de remarque.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 18 FEB. 2021
La publication le 18 FEB. 2021
Strasbourg, le 18 FEB. 2021


**La Présidente
Pja IMBS**