



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 JUIN 2022 À 10H00

**Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon carré**

Et en visioconférence

(en application de l'article 10 de la loi n° 2021-1465 du 10 novembre 2021 portant
diverses dispositions de vigilance sanitaire applicables jusqu'au 31 juillet 2022)

Convocation du 25 mai 2022

Présents :

** en visio-conférence*

Jacques BAUR*, Bernard FREUND*, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL*, Thierry SCHAAL*, Françoise SCHAETZEL, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés :

Michel ANDREU-SANCHEZ, Danielle DAMBACH, Marc HOFFSESS

8.2022 Permis d'aménager Lotissement les vergers à Gimbrett – 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 de Kienheim à Gimbrett - Berstett déposée par La Foncière du Rhin.

Description de la demande

La commune de Berstett (485 habitants) 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 31 à 33 lots dont le terrain d'assiette est de 1,86 ha, sur la commune associée de Gimbrett. Le site du projet est situé à l'ouest du cœur historique et inscrit en zone IAU du PLUi.

Le projet vise la construction de 37 logements : 27 maisons individuelles, 2 maisons accolées et 8 logements répartis dans deux petits collectifs. La part de logements intermédiaires est de 25% (10 logements).

Le dossier envisage la possibilité de diviser le lot réservé aux collectifs pour de l'habitat individuel.

La taille des parcelles variera de 320 m² à 1300 m².

Le règlement de lotissement encourage les grands logements dans les collectifs : 30% des logements devront avoir une taille minimale de 80 m².

Le projet sera desservi par une nouvelle voie de 7 mètres avec un trottoir de 2 mètres en enrobé. L'accès principal se fera par le sud. Un second accès sera réalisé au nord, en sens unique marquant une véritable sortie. L'ensemble des lots sera desservi par une voie centrale faisant office de boucle.

Chaque lot disposera de parkings aménagés par l'acquéreur : 2 places / logement collectif à l'exception des logements aidés (1 place) et 3 places / maison individuelle dont 2 places extérieures obligatoires à l'intérieur de chaque lot. Les places extérieures seront toutes traitées de manière à infiltrer les eaux de ruissellement (en pavé à joint filtrant, gravillons, dalles gazon). La création d'emplacements vélo est exigée pour toutes constructions générant plus de 4 places de stationnement.

Le programme des travaux prévoit la création de réseaux secs et humides, y compris pour la gestion des eaux pluviales, complétés de noues stockantes infiltrantes.

Le règlement de lotissement précise certains principes portant sur les espaces verts : au moins 50 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée de manière perméable et en espaces verts (hors stationnements végétalisés et/ou perméables qui ne sont pas comptabilisés dans cette surface).

Les limites nord, sud et ouest du site seront traitées par les futurs acquéreurs selon les prescriptions du PLUi.

Le projet sera réalisé en deux phases : phase 1 (2022) comprenant les logements collectifs côté Est et phase 2 (2024-2025) côté Ouest.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

La commune de Gimbrett (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. À 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 deux petits collectifs 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 près de 20 logements/ha. Les éléments du dossier ouvrent néanmoins la possibilité de diviser le lot réservé à l'habitat collectif pour de l'habitat individuel.

Les noues de stockage et d'infiltration implantées au centre du projet constitueront un espace végétal.

Le projet ne prévoit pas de dispositif permettant une véritable transition végétale avec les espaces agricoles voisins. Les plantations à la parcelle à charge de chaque acquéreur en limite ouest du projet, sans objectif ni ambition affichée, ne garantissent pas un traitement optimal et pérenne de la transition espace bâti / espace agricole.

*Le bureau syndical
sur proposition de la Présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager à Gimbrett - Berstett appelle les remarques suivantes :

- **Le projet devra garantir un nombre suffisant d'habitat intermédiaire (maisons accolées, en bande, individuelles superposées, petits collectifs ...) afin de répondre aux besoins en logements ;**
- **Le projet devra garantir la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : un traitement végétalisé de la limite ouest à l'échelle de l'opération (espace tampon, prescription dans le règlement de lotissement) permettra de garantir une transition qualitative entre le secteur urbanisé et l'espace agricole voisin.**

Au regard des réflexions en cours dans le cadre de la révision du SCOTERS :

Dans un objectif de limitation de la consommation foncière et de sobriété foncière s'inscrivant dans l'objectif ZAN (limitation de l'imperméabilisation des sols) ainsi que d'incitation à l'usage des modes doux, proposer 3 places de stationnement par logement

dans un projet d'extension à vocation résidentielle est considéré comme une fourchette haute.

La commune est par ailleurs encouragée à inciter au maximum à rendre les espaces de stationnement perméables.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 8 JUIN 2022

La publication le - 8 JUIN 2022

Strasbourg, le - 8 JUIN 2022

**La Présidente
Pia IMBS**

