



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 9 FÉVRIER 2023 À 11H

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg
Salon Carré
Convocation du 3 février 2023

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

Absents excusés: Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS

1.2023 Permis d'aménager (modificatif) 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 24 lots dont le terrain d'assiette est de 1,39 ha (une modification du projet est en cours pour réduire l'emprise à 1,25 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 25 logements : 11 maisons individuelles, 6 maisons accolées et 9 à 10 logements répartis dans deux petits collectifs.

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 : 2,5 places / logement collectif

à l'exception des logements aidés (1 place) et 2 places /maison individuelle minimum dont 2 places extérieures obligatoires placées perpendiculairement à la rue. 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 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).

L'infiltration des eaux pluviales est recommandée (revêtement perméable/noue ou fossé d'infiltration, massifs).

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

Le projet sera réalisé soit en une opération unique sur la totalité de la zone, soit par tranches.

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 deux lots réservés à l'habitat collectif pour de l'habitat individuel.

Le nombre de places de stationnement réglementé est important et source de consommation foncière.

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

L'opération portera sur une phase unique et sur un périmètre plus resserré qu'initialement prévu dans l'OAP du PLUi (site « Im Muenchhof » à Gimbrett). Dans ce contexte le projet doit prévoir un 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. La zone de traitement dorénavant imposée (hors périmètre de l'opération) permettra de renforcer de façon additionnelle, l'effort de transition végétale.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
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 à Gimbrett - Berstett appelle la remarque suivante :

- **Le projet devra garantir la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs.**
 - **un traitement végétalisé de la limite ouest permettrait de garantir une transition qualitative entre le secteur urbanisé et l'espace agricole voisin considérant le nouveau périmètre réduit (espace tampon, prescription dans le règlement de lotissement)**
 - **le nombre de places de stationnement prévu constitue une fourchette haute considérant les enjeux d'économie de foncier.**

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **21 FEV. 2023**

La publication le **21 FEV. 2023**

Strasbourg, le **21 FEV. 2023**

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN