



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 10 OCTOBRE 2023 À 15H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré et en visioconférence

Convocation du 4 octobre 2023

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Justin VOGEL, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL (en visio), Thierry SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Françoise SCHAETZEL

10-2023 Permis d'Aménager « côté champs 2 » à Benfeld

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de modification d'un permis d'aménager délivré, en cours de validité, pour la création d'une 2^{ème} tranche d'un lotissement d'habitation à Benfeld déposée par NEXITY.

Description de la demande

La modification vise à déplacer le poste de transformation, permettre un accès supplémentaire côté nord-ouest du lotissement et réduire le nombre de logements créés.

Le projet prévoit ainsi 87 logements contre 94 précédemment, soit une densité de 27 logements/hectare.

Les éléments portant découpage parcellaire, principe de voirie, accès aux lots et trame paysagère restent inchangés. La frange végétale - à charge de chaque acquéreur - est néanmoins prolongée de quelques mètres en façade nord.

Le projet au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS

La commune de Benfeld est membre de la Communauté de communes du Canton d'Erstein.

Au titre du SCOTERS, la commune est un bourg centre. Elle a ainsi vocation à être un lieu privilégié de production de logements. Disposant d'une gare sur son ban communal, elle doit également assurer les besoins en équipements et en services de son bassin de vie.

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

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 10.10.2023

067-256702705-20231017-10-2023-DE
Date de télétransmission : 17/10/2023
Date de réception préfecture : 17/10/2023

nombre de logements (DOO p. 24).

Dans les bourgs centres, la part de locatif aidé doit être augmentée. À cette fin, les nouvelles opérations d'aménagement de plus de 12 logements devront s'accompagner de la construction d'au minimum 20% de logements locatifs aidés par rapport à ladite opération, au sein de l'opération même ou en contrepartie dans la commune (DOO p. 28).

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière défendus par le SCOTERS, de la taille et des caractéristiques de la commune ainsi que de la localisation du projet, la densité devrait par ailleurs tendre à 30 logements à l'hectare pour la commune de Benfeld.

Le Projet d'aménagement et de développement durable du SCOTERS prévoit que les opérations d'aménagement de plus de 5000 m² 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 en recherchant une plus grande densité et une diversité des végétaux et en privilégiant les essences locales (DOO p. 11).

Les entrées de ville doivent être spécialement bien aménagées pour donner une image forte, claire et plaisante de la ville. Toutes les entrées d'agglomération doivent bénéficier d'un traitement de qualité. Les tronçons en zone urbanisée doivent faire l'objet d'une attention particulière pour créer des fronts bâtis de qualité, notamment par une réglementation de la forme urbaine, en particulier aux abords de la D1083 à Erstein et Benfeld, en veillant à la qualité paysagère et à l'insertion de bâtiments en bordure de la route (DOO page 39).

Le SCOTERS identifie des coupures d'urbanisation significatives à maintenir entre les parties urbanisées des communes voisines, et plus particulièrement celles de la deuxième couronne de l'agglomération strasbourgeoise (DOO page 18). Dans le SCOTERS, 44 coupures d'urbanisation ont été identifiées au vu des enjeux écologiques ou paysagers, dont une située dans la partie limitrophe entre Sand et Benfeld (rapport de présentation page 299). La préservation paysagère doit être favorisée pour éviter le continuum urbain.

Analyse de la demande

La modification ainsi présentée ne permet pas d'atteindre les objectifs de densité attendus par le SCOTERS.

La part de logements aidés n'est pas garantie dans cette seconde tranche (non précisé dans le dossier) mais resterait compensée par le nombre de logements aidés produits sur la tranche 1.

La limitation de l'imperméabilisation des sols, la place du végétal, les aspects qualitatifs et les cheminements doux sont toujours faiblement traités dans le cadre de cette demande de

modification et auraient pu être développés.

À noter enfin que, dans un objectif de limitation de la consommation foncière et d'incitation à l'usage des transports en commun dans une commune comme Benfeld disposant d'une offre de qualité, proposer 3 places de stationnement par logement constitue une fourchette haute.

*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 modification du permis d'aménager pour la création de la seconde tranche du lotissement d'habitation « côté champs 2 » à Benfeld appelle un avis défavorable aux motifs suivants :

- la réflexion qualitative du projet, déjà demandée lors de l'avis du SCOTERS de 2021, n'est pas intégrée : configuration des espaces bâtis/libres à l'échelle du site, intégration urbaine et bandes végétales plus conséquentes et à pérenniser, accessibilité douce, etc.***
- le principe d'optimisation du foncier, notamment en extension et pour cette dimension de projet, n'est pas atteint compte tenu des attentes actuelles et à venir dans le cadre du ZAN : densités en-deçà des objectifs définis en 2012 (30 logements/ha en bourg centre), diversité des formes urbaines, tranche unique de plus de 80 logements, gestion du stationnement, etc.***

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **16 OCT. 2023**
La publication le **16 OCT. 2023**
Strasbourg, le **16 OCT. 2023**

La Présidente
Pia IMBS

La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN

