



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 MARS 2024 À 14H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg

Salon Carré

Convocation du 6 mars 2024

Présents : Jacques BAUR, Benoît DINTRICH, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Thierry SCHAAL*,
Xavier ULRICH, Justin VOGEL

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Marc HOFFSESS, Stéphane
SCHAAL, Françoise SCHAETZEL,

* présent en visioconférence

1.2024 Permis d'aménager modificatif n°2 « côté champs » à Benfeld

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de modification n°2 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

Le permis initial a été accordé en août 2021. Une première demande de modification a fait l'objet d'un avis défavorable du Bureau en date du 10 octobre 2023. Cette demande visait à déplacer le poste de transformation, permettre un accès supplémentaire côté nord-ouest du lotissement, réduire le nombre de logements créés (ainsi que, mécaniquement, l'objectif de densité) déplacer un cheminement piéton et ajuster le règlement de lotissement sur demande de la commune (au regard des enseignements tirés de la première tranche en matière de clôtures et de haies).

La présente demande de modification n°2 du permis d'aménager, annule et remplace la précédente modification n°1, pour porter uniquement sur les points suivants :

- Réduction du nombre de logements créés : 87 logements contre 94 au permis initial, soit une densité de 27 logements/hectare pour cette tranche 2 (compensée au regard de la première tranche qui présentait une densité de 35 logements/ha)
- Programmation de 29 logements locatifs sociaux, acquis et gérés par le bailleur VILLOGIA,
- Déplacement du cheminement piéton vers la route de Strasbourg de façon à rejoindre la traversée piétonne déjà réalisée par la commune,

- Amélioration du règlement de lotissement sur demande de la commune de façon à favoriser sur chacun des lots une haie vive poly-spécifique en limite parcellaire doublée de clôture/muret
- Réalisation par l'aménageur d'une haie champêtre le long de la route de Strasbourg.

Les éléments portant découpage parcellaire, principe de voirie et accès aux lots, restent inchangés.

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 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

Les éléments visés dans la présente modification n°2 ne sont pas contraires aux objectifs du SCOTERS.

À noter que l'article 11 du règlement de lotissement portant sur les clôtures et haie vive tel qu'écrit dans la modification n°2 du PA gagnerait à davantage de clarté, afin de garantir la mise en œuvre de haie vive sur chacun des lots.

*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 n°2 du permis d'aménager pour la création de la seconde tranche du lotissement d'habitation « côté champs 2 » à Benfeld n'appelle pas de remarque.

Les membres du bureau du SCOTERS regrettent néanmoins la non prise en compte des remarques formulées au moment du permis initial, en 2021, renouvelées par courrier du 23 octobre 2023 dans le cadre de l'instruction de la modification 1.

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le 18 MARS 2023
La publication le 18 MARS 2023
Strasbourg, le 18 MARS 2023


**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

