

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 12 FÉVRIER 2013 À 18 HEURES

Centre administratif de la CUS – Bureau du Président - STRASBOURG

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Bernard FREUND, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER qui a reçu procuration de Mme Danièle MEYER

Absents excusés : M. Claude KERN, Mme Danièle MEYER qui a donné procuration à M. Jean-Marc WILLER, M. Roland RIES, M. Etienne WOLF

Absent : Mme Martine CALDEROLI-LOTZ, M. Alain JUND

2-2013 Permis d'aménager rue du Muhlbach à Berstett

La commune de Berstett a transmis au Syndicat mixte pour le SCOTERS le dossier de demande de permis d'aménager « lotissement Meunier », située rue de Muhlbach, déposée par CMCI SAREST.

Ce permis d'aménager fait suite à la modification n°5 de POS de la commune de Berstett pour laquelle le Syndicat mixte a rendu un avis favorable assorti de remarques le 14 décembre 2012.

Description de la demande

La demande concerne un terrain de 13 065 m². La surface de plancher est de 4 950 m². Le projet prévoit la réalisation d'un lotissement à usage d'habitation. Il permet de raccorder un lotissement existant au nœud du village. Il prévoit la mixité des formes urbaines et de séparer l'espace agricole avec une limite végétale.

La demande porte sur la création de 30 lots maximum, le plan de composition présenté présente un parti d'aménager pour 20 lots destinés à accueillir 28 logements :

- 15 lots destinés à accueillir 16 maisons individuelles (surface moyenne de terrain 5,5 ares)
- 4 lots destinés aux logements intermédiaires (4 maisons en bande)
- 1 lot destiné à 8 logements collectifs

La densité du projet est, sur cette base, estimée à 21 logements à l'hectare.

Outre les liaisons ouvertes pour les voitures, la rue centrale est conçue comme un espace partagé, le projet prévoit deux liaisons piétonnes, une vers le lotissement existant au nord et l'autre vers les espaces agricoles le long du Burchgraben au sud.

Des plantations sont prévues le long de la rue centrale, pour habiller les placettes et les espaces verts. Il s'agit d'assurer une cohérence avec l'environnement immédiat et les paysages voisins.

Le projet sera réalisé en une seule phase.

La demande au regard de la compatibilité avec le SCOTERS

La commune de Berstett est identifiée dans le SCOTERS comme commune dont le développement doit être maîtrisé en fonction de sa taille.

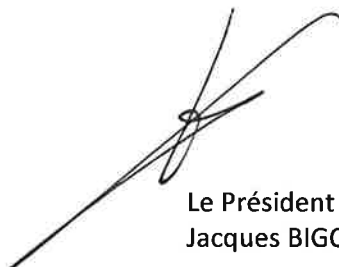
- Le projet, qui prévoit la construction de 28 logements répartis en 16 maisons individuelles, 4 maisons en bande et 8 logements collectifs répond à l'orientation du SCOTERS, qui dit que dans les zones à urbaniser affectées à l'habitation, en dehors de celles qui sont destinées à accueillir principalement des immeubles collectifs, le développement de l'urbanisation doit réserver une part significative – qui ne pourra être inférieure à 25 % du nombre de logements – à l'habitat intermédiaire. Le projet répond à cette orientation
- Le projet prévoit une densité de 21 logements à l'hectare. Compte tenu de la situation du projet, en prolongement du tissu urbain et de l'enjeu foncier important sur la commune, la densité devrait atteindre 25 logements / Ha.

*Le Bureau syndical
Vu l'avis de la commission compatibilité
sur proposition du Président
après en avoir délibéré,
décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager « lotissement Meunier », située rue de Muhlbach à BERSTETT, appelle les remarques suivantes :

- ***la densité devrait atteindre 25 logements/ ha ;***
- ***les 13 065 m2 dédiés à cette opération seront pris en compte au niveau du SCOTERS pour la définition des zones d'extension urbaine du PLU à venir.***

Certifié exécutoire compte tenu de :
La transmission à la Préfecture le **1 8 FEV. 2013**
La publication le **1 8 FEV. 2013**
Strasbourg, le **1 8 FEV. 2013**


Le Président
Jacques BIGOT

