

SYNDICAT MIXTE POUR LE SCOTERS

EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 16 FÉVRIER 2015 À 10 HEURES

Mairie d'Illkirch-Graffenstaden

Présents : M. Jacques BIGOT, M. Yves BUR, M. Eric KLÉTHI, M. Justin VOGEL, M. Jean-Marc WILLER, M. Etienne WOLF

Absents excusés : M. Bernard FREUND, M. Alain JUND, M. Claude KERN, Mme Anne-Pernelle RICHARDOT

10- 2015 Permis d'aménager Oberfeld à Gerstheim

Description de la demande

Le Service Départemental Aménagement, Urbanisme et Habitat du Conseil général du Bas-Rhin a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, une demande de permis d'aménager - Oberfeld à Gerstheim déposée par SARL SOVIA.

Le projet visé par cette demande de permis d'aménager, porte sur la **création de voirie et de réseaux pour la réalisation d'un lotissement de 35 lots maximum** en prolongement d'un lotissement existant « Bancalis ».

Le terrain d'assiette est de 22 519 m². La surface plancher s'élève à 13 511 m². Un cours d'eau passe en limite sud du projet.

Le plan de composition et la situation d'implantation des bâtiments présentent 29 lots, dont :

- 6 qui pourraient accueillir 23 logements intermédiaires. Ces lots étant exprimés au conditionnel, aucun n'est expressément visé pour leur réalisation effective.
- 23 lots pour des maisons individuelles

soit un total de 46 logements.

La création de logements aidés n'est pas évoquée.

Le règlement du lotissement autorise la construction sur limite séparative sauf pour les parcelles situées en limite du lotissement Bancalis. Il prévoit un recul minimum de 6 mètres des berges du cours d'eau pour les 3 lots qui sont concernés.

Les axes de déplacement prennent en compte les modes doux : trottoirs et bande cyclable. Ils permettent de relier les lotissements.

Le projet au regard du Scoters

La commune de Gerstheim est membre de la Communauté de communes du Rhin. Dans le SCOTERS, elle figure parmi les bourgs centre. En ce sens, elle constitue un lieu privilégié pour développer l'habitat. Elle doit viser dans les zones d'urbanisation future :

- 25 % d'habitat intermédiaire.
- une densité qui ne devrait pas être inférieure à **30 logements à l'hectare**.

- en tant que bourg centre, dans toute opération de plus de 12 logements, au moins 20% de logements locatifs aidés dans l'opération elle-même ou en contrepartie dans la commune

Par ailleurs, 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. A 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.

Analyse du projet

- La rédaction du projet ne permet pas d'estimer la proportion d'habitat intermédiaire qui sera effectivement réalisée dans ce cadre. L'habitat intermédiaire est indiqué au conditionnel.
- La création de logements aidés n'est pas évoquée. La rédaction du projet ne permet pas d'estimer la proportion de logements aidés liée à la réalisation de ce projet dans l'opération elle-même ou en compensation sur le ban communal.
- Le projet tel que présenté ne permet pas de répondre à l'objectif de densité de 30 logements à l'hectare

Un échange avec le porteur de projet est venu préciser que l'absence de logement aidé était compensée dans d'autres opérations sur la commune.

Un échange avec Madame le maire est venu confirmer que la surface de plancher sera revue pour être inférieure à 10 000 m² afin de ne pas être soumis à une étude d'impact. Elle confirme que le nombre de logements n'en sera pas modifié par rapport au projet initial, soit 46 logements sur 29 lots dont 6 lots pour de l'habitat intermédiaire (23 logements). Elle confirme la volonté de faire de proposer des lots pour l'habitat intermédiaire.

Un échange avec le bailleur SICI Astria nous indique que 16 logements locatifs sociaux ont été mis en location depuis avril 2012. Il s'agit de maison accolée en triplex, des T 4 de 120 m², avec jardin et terrasse. Ces logements sont situés rue de la Forêt Noire et rue des Vosges, sur le site de l'ancienne cité EDF.

Le maire s'y est engagé en commission compatibilité.

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 des orientations du SCOTERS, le projet de permis d'aménager Oberfeld à Gerstheim appelle les remarques suivantes :

- *Le nouveau projet (cf. surface plancher inférieure à 10 000m²) devra fournir les éléments (nombre de logements et répartition des typologies) permettant de garantir 25 % d'habitat intermédiaire et une densité de 30 logements à l'hectare.*
- *La production de logements locatifs aidés réalisée en contrepartie dans la commune devra être justifiée*

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le **20 FEV. 2015**

La publication le **20 FEV. 2015**

Strasbourg, le **20 FEV. 2015**



Le Président
Jacques BIGOT