



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 8 AOÛT 2022 À 8H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salon carré

Convocation du 23 août 2022

### **Présents :**

Jacques BAUR, Danielle DAMBACH, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL, Xavier 'ULRICH, Justin VOGEL

### **Absents excusés :**

Marc HOFFSESS, Françoise SCHAETZEL

### **12.2022      Permis d'aménager Site Meyeracker phase 2 à Pfulgriesheim**

L'ATIP a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, la demande de permis d'aménager portant sur le projet de lotissement à Pfulgriesheim. La maîtrise d'ouvrage est portée par Delta Aménagement.

### **Description de la demande**

*Le projet s'inscrit dans un secteur stratégique de 9 ha situés aux portes de la métropole et dont le phasage est encadré par le PLUi du Kochersberg dans le cadre de deux OAP contiguës, l'opération étant à « cheval » sur la commune de Pfulgriesheim (5,7ha) et Griesheim-sur-Souffel (3,2 ha).*

*Une première tranche de 1,8 ha à Griesheim-sur-Souffel et une autre de 1,7 ha à Pfulgriesheim sont d'ores et déjà en cours de réalisation.*

*Le projet est situé rue de Griesheim à proximité immédiate du collège. Il correspond à la deuxième et troisième tranche de travaux de l'opération programmée sur le ban communal de Pfulgriesheim.*

*Le terrain de 3,9 ha est essentiellement un champ cultivé (enclave agricole) et un petit verger le long de la route départementale.*

*Le terrain est bordé au nord par la phase 1 du lotissement et à l'ouest par une zone pavillonnaire, à l'est par la RD31, au sud par la limite du ban communal de Griesheim-sur-Souffel.*

À l'échelle de l'OAP ce projet prévoit :

- La création de :

- À terme pour l'ensemble de l'OAP, 140 logements avec une **diversité de typologies** : 35 logements intermédiaires, 65 appartements en collectifs, 40 maisons individuelles ;
- **Pour la phase 2 du présent permis d'aménager, 102 logements : 23 logements intermédiaires, 50 logements collectifs et 29 maisons individuelles**
- Des bâtiments qui devront s'inscrire dans un contexte urbain de « village » en limitant les nouvelles constructions à **R+1+attique** ;
- Des **tailles de lots variés** pour répondre à une diversité de besoins ;
- Des **poches de stationnements** sur le domaine public, regroupées au niveau de l'entrée nord du site (20 stationnements en matériaux drainants végétalisés) et des stationnements libres le long des voiries. Tous les stationnements seront aménagés de façon à infiltrer les eaux de pluie ;
- Des voiries hiérarchisées (primaire, secondaire, tertiaire et piétonne)
- Des entrées depuis la RD166 : 3 entrées pour véhicules motorisées et 1 entrée piétons-cycles ;
- La liaison avec *Griesheim-sur-Souffel* est proposée piétonne/cycle/modes actifs uniquement, à valider dans les permis de construire à venir en fonction de l'évolution du document d'urbanisme ;
- Des aménagements contribuant à la qualité du projet avec un **maillage de zones de rencontre, de zones piétons-cycles et de trottoirs**, pour favoriser les déplacements doux ; la liaison avec le site de Griesheim-sur-Souffel est anticipé et un **plateau sécurisé** permettant le franchissement de la RD166 sera réalisé ;
- **Des aménagements paysagers et libres** :
  - **des placettes** avec un axe végétal nord-sud en cœur d'opération,
  - une bande de 5 mètres le long de la RD31 conservée en **pleine-terre** en partie intégrée aux futurs lots privés (barrière végétale face à l'axe routier),
  - la conservation et la **mise en valeur du noyer** existant
  - des haies seront plantées (à charge des acquéreurs) sur la façade nord du site
  - le pipeline imposant un *périmètre de non-constructibilité à ses abords (sud-est) permettra de renforcer le végétal sur un linéaire est-ouest (vaste prairie avec des espaces récréatifs et des assises)* ;
- Le **boisement existant en friche** ne sera pas conservé, mais les plantations d'arbres permettront de le compenser.

### **Le projet au regard des orientations du SCOTERS**

**Pfulgriesheim** est membre de la communauté de communes du **Kochersberg** et 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**.

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 30.08.2022

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.

### Analyse de la demande

Le projet prévoit des maisons individuelles, du collectif et de l'habitat intermédiaire. L'objectif de production de logements intermédiaires est atteint ainsi que la densité de l'opération (26 logements/ha).

Les espaces paysagers et la réflexion portée autour des mobilités douces contribuent à la qualité du projet et à son insertion globale dans son environnement.

Le projet prévoit un dispositif permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les cheminements piétons/cycles sont connectés à la commune voisine Griesheim-sur-Souffel.

L'OAP précise que les permis de construire ne pourront pas être délivrés avant 2026 pour la tranche 2 et 2030 pour la tranche 3.

*Le bureau syndical  
sur proposition de la Présidente  
après en avoir délibéré,  
à l'unanimité*

**Au regard des orientations du SCOTERS, le permis d'aménager portant sur la phase 2 du projet de lotissement « site Meyeracker » à Pfulgriesheim n'appelle pas de remarque.**

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le - 6 SEP. 2022

La publication le - 6 SEP. 2022

Strasbourg, le - 6 SEP. 2022

  
La Présidente  
Pia IMBS