



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

11.2022 Permis d'aménager Lotissement Kleinfeld 1 à Griesheim-sur-Souffel

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 Griesheim-sur-Souffel. La maîtrise d'ouvrage est portée par Kleinfeld SAS.

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 contigües, 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.

La présente demande consiste à équiper et aménager 1,4 ha de terrain (champs agricoles) correspondant à la deuxième et dernière phase de l'opération programmée sur le ban de Griesheim-sur-Souffel, en vue de la création d'un lotissement :

- *De 30 lots et 6000 m² de surface de plancher maximum,*
- *Au moins 20 logements collectifs ou intermédiaires, dont au moins 12 dans le cadre de résidences seniors*
- *4 logements accolés,*
- *15 logements individuels ou bi-familles.*

Le site est localisé à proximité du centre ancien du village. Le terrain est bordé :

- *au nord par un chemin rural appelé à terme à être intégré dans un vaste espace vert est-ouest prévu dans l'OAP de secteur (conséquence d'une servitude imposée par l'existence d'un pipeline : un recul de 15 mètres est préservé par rapport à l'axe) ;*
- *au sud par des arrières de parcelle de maisons d'habitation (lotissement du milieu des années 1970 sur des terrains de 6 ares environ) ;*
- *à l'est par des haies bordant le talus entre le site et la RD31*

- à l'ouest par l'opération « Kleinfeld 1 ».

Ce projet inclut :

- une mixité de logements accolés, individuels pavillonnaires et de petits collectifs ;
- Un **découpage parcellaire** intégrant des parcelles de **tailles variées** et réfléchies de façon à envisager une **implantation bioclimatique** des constructions et des jardins bien exposés au sud (concerne les lots de maisons individuelles) ;
- *Les boisements existants en partie est sont maintenus* et un **espace vert « tampon » de 5 mètres** d'emprise en limite est, créant ainsi avec les arbres existants le long du talus de la RD31 une large bande plantée d'arbres et d'arbustes (transition douce avec l'espace agricole voisin). *Une liste de végétaux est imposée aux futurs habitants afin de renforcer l'harmonie et l'insertion paysagère du site ;*
- Des **cheminements** permettant le déplacement piétons et cyclistes notamment vers le collège de Pfulgriesheim avec des connexions aux cheminements existants ;
- La part de logements intermédiaires représente 62%.

Le lotissement sera accessible aux véhicules et aux piétons/cycles depuis la rue George Sand. À l'échelle de l'opération une voie en attente au nord permettra la réalisation d'une liaison piétons/cycles vers Pfulgriesheim.

La voie interne de cette seconde tranche aura une largeur totale de 9 mètres (chaussée de 5 mètres, trottoir d'1,80 mètres et une bande de stationnement de 2,2 mètres avec en alternance des espaces verts).

Deux liaisons douces seront aménagées au nord et à l'est.

10 places de stationnement complémentaires à celles privatives (visiteurs) seront créées sur l'espace de la voirie.

Une partie des eaux de pluie issues des espaces communs sera stockée et infiltrée dans des massifs drainants implantés sous les emplacements de stationnement et les accès, complétés par des noues.

Un entretien avec un architecte conseil sera imposé aux acquéreurs de lot dès la signature du compromis de vente, afin d'assurer une cohérence globale de l'urbanisation du quartier. Cet entretien sera pris en charge par le lotisseur et aura lieu immédiatement après la promesse de vente.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Griesheim-sur-Souffel appartient à 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**.

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 (28 logements/ha).

Les espaces paysagers et de transitions contribuent à la qualité du projet et de son insertion globale : architecte conseil, liste d'essence adaptée, traitement de la transition espace bâti / espace agricole, maintien des boisements existants, découpage parcellaire, implantation bioclimatique et optimisation de l'apport solaire naturel.

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

Les cheminements piétons/cycles sont pensés en lien avec la commune de Pfulgiesheim, dans une logique de maillage et de connexions aux cheminements existants.

*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 concernant le projet de lotissement « Kleinfeld 2 » à Griesheim-sur-Souffel 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