



DU 28 FEVRIER 2022 À 14H00

Strasbourg – salle de séminaire BOMA (rue du 22 novembre)

Convocation du 22 février 2022

Présents : Pia IMBS, Justin VOGEL, Bernard FREUND, Stéphane SCHAAL, Claudine HUCKERT, Xavier ULRICH, Françoise SCHAETZEL, Jacques BAUR

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Thierry SCHAAL, Michel ANDREU SANCHEZ, Marc HOFFSESS

5.2022 Permis d'aménager à Pfulgiesheim – rue de la montée

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 Pfulgiesheim. La maîtrise d'ouvrage est portée par LCA Société d'aménagement.

Description de la demande

*Le projet est situé dans un secteur urbanisé de type pavillonnaire à Pfulgiesheim (zone 1AU du PLUi). Le terrain présente une surface de **0,7 ha**, avec la présence d'arbres.*

*Le projet prévoit la création de **14 logements** individuels et intermédiaires et 4 400 m² de surface de plancher (11 lots projetés).*

Un mur de soutènement est prévu d'une hauteur comprise entre 3,4 mètres et 4,3 mètres. Une clôture rigide de 1 mètre de haut sera additionnée au mur.

Une voie nouvellement créée de 6 mètres sera traitée en **enrobé drainant** et en impasse. Elle comprendra une aire de retournement.

La limite est de l'opération sera pré-plantée : arbres à haute-tige et haie champêtre (essences locales).

Les eaux pluviales de voirie publique seront infiltrées. Les eaux pluviales des lots individuels seront traitées à la parcelle, à charge de l'acquéreur.

Le projet au regard des orientations du SCOTERS

Pfulgiesheim 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.

Analyse de la demande

Le projet prévoit des maisons individuelles et quatre logements en habitat intermédiaire. L'objectif de production de logements intermédiaires est atteint dans un rapport de compatibilité, ainsi que la densité de l'opération avec un équivalent ramené à l'hectare de 20 logements.

Une frange végétale est programmée en limite ouest. Le mur de soutènement est particulièrement important : hauteur à plus de 4 mètres à laquelle est ajoutée une clôture de 1 mètre, susceptible par ailleurs d'être insuffisante en termes de sécurité.

La surface de plancher maximale projetée est inférieure au seuil d'opposabilité du SCOTERS (< 5000 m²).

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Dans le cadre de la mise en œuvre des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager à Pfulgiesheim n'appelle pas de remarque.

Néanmoins, au regard de sa position dans l'armature urbaine du PLUi du Kochersberg et de sa demande adressée au SM SCOTERS en mai 2018, la commune est encouragée à revoir à la hausse la densité prévue dans le cadre de ce projet pour tendre vers 25 logts/ha.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 08 MARS 2022

La publication le 08 MARS 2022

Strasbourg, le 08 MARS 2022

**La Présidente
Pia IMBS**

