



## EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL DU 2 SEPTEMBRE 2021 À 13H30

Centre administratif de l'Eurométropole de Strasbourg  
Salon carré

Et en visioconférence en raison de la crise sanitaire liée à la COVID-19  
Convocation du 24 août 2021



**Présents :** Jacques BAUR, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Xavier ULRICH, Justin VOGEL

**Présents en visioconférence :** Michel ANDREU-SANCHEZ, Bernard FREUND, Françoise SCHAETZEL

**Absents excusés :** Danielle DAMBACH, Stéphane SCHAAL, Thierry SCHAAL

**Absents :** Marc HOFFSESS

### 18.2021 Permis d'aménager lotissements « les Mérovingiens » à Kleinfrankenheim

L'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS une demande de permis d'aménager pour la création d'un lotissement dénommé « les Mérovingiens » à Kleinfrankenheim (commune associée à Schnersheim).

La demande est déposée par la Foncière du Rhin.

#### Description de la demande

La demande de permis d'aménager vise la création d'une zone d'habitation au sud du centre du village. Le site, occupé par des prés, est bordé par des secteurs d'habitations au nord et à l'ouest et par des espaces agricoles au sud et à l'est.

Le terrain de 1,1 ha est classé en zone 1AU du PLUi de la Communauté de communes du Kochersberg. Son aménagement est encadré par une OAP.

Le lotissement à usage d'habitation prévoit un total de 19 lots (un maximum de 25 lots en cas de division des 2 lots collectifs en 6 lots individuels), répartis en deux sous-secteurs :

- au sud : 2 lots destinés à l'implantation d'habitat collectif ou intermédiaire. Ces lots devront prévoir des locaux vélo.
- le reste des lots a vocation à accueillir des logements individuels et intermédiaires. Selon le plan de composition : 6 lots individuels au centre du site et 2 aux angles sud et nord est ; 8 logements accolés au nord et à l'est.

La taille des parcelles variera de 339 à 1 100 m<sup>2</sup>.

La surface plancher générée par l'opération est de 6 000 m<sup>2</sup>.

Le lotissement sera desservi par une voie en bouclage, en sens unique. Un accès est prévu vers l'est pour une éventuelle extension.

Un marquage au sol de 1,50 m de large d'un côté de la chaussée visera à sécuriser la circulation des piétons-cycles. Un cheminement doux est prévu en partie sud, en direction des champs (cf. OAP : « lien vers les chemins de promenade/d'exploitation alentours »).

Les eaux de pluie seront gérées par la réalisation d'une tranchée drainante sous forme de noue plantée de 1,4m de large.

Une bande verte inconstructible d'une largeur de 3 mètres est programmée en façade sud, selon les éléments fournis par le maître d'œuvre. Cette bande végétale sera à la charge des acquéreurs et mise en place par le lotisseur lors des travaux. Sa composition est encadrée par le règlement de lotissement.

### Le projet au regard du SCOTERS

Kleinfrankenheim est membre de la Communauté de Communes du Kochersberg et est rattachée à la commune de Schnersheim.

Elle 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 portés par le SCOTERS, la densité des nouvelles opérations doit viser l'objectif de 20 logements à l'hectare.

### Analyse de la demande

Le nombre de logements prévus au total sur le lotissement n'est pas précisé. Selon la composition définitivement retenue (19 lots dont deux collectifs ou 25 lots individuels), le projet s'inscrit dans les orientations habitat portées par le SCOTERS. Cependant, il n'est pas souhaitable de ne réaliser que des lots individuels, afin de développer la mixité des logements de la commune, comme souhaité dans le dossier du PA, le PLUi et le SCOTERS.

Les aspects qualitatifs (infiltration, circulation piéton-cycle, frange végétalisée) sont abordés, mais auraient pu être développés.

Le projet respecte l'OAP du PLUi.

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

***Au regard des orientations du SCOTERS, le projet de lotissement « les Mérovingiens » à Kleinfrankenheim n'appelle pas de remarques.***

*Nota bene : la bande végétale devra être garantie ainsi que la prise en compte de l'enjeu de gestion des eaux pluviales (surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou espace de stockage en rapport avec la taille de l'opération).*

**Certifié exécutoire compte tenu de :**

**La transmission à la Préfecture le – 6 SEP. 2021**

**La publication le – 6 SEP. 2021**

**Strasbourg, le – 6 SEP. 2021**

  
**La Présidente  
Pia IMBS**