

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL N°2023-01 SEANCE DU 20 JANVIER 2023

Avis sur le permis d'aménager du lotissement de la Croix à BEINHEIM

L'an deux mille vingt et trois

Le vingt janvier à huit heures

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Soufflenheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

Membres présents : Denis HOMMEL, Président

Hubert HOFFMANN, Christiane HUSSON, Michel LORENTZ, Serge SCHAEFFER,
Camille SCHEYDECKER, Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ Vice-présidents

Formant la majorité des membres en exercice

Absents excusés : Bernard HENTSCH, Jacky KELLER et Raymond RIEDINGER

Objet : Avis sur le Permis d'aménager du lotissement de la Croix à BEINHEIM –
Urbanisation de la zone I AU1 en quartier d'habitation – Entrée Sud

Présentation

Positionné au niveau du giratoire en entrée sud de Beinheim, le long de la rue Principale, le site à aménager s'étend entre la zone d'activité Sud (entreprise "Catalent") et l'amorce du tissu urbain traditionnel. L'accès au site se fait sur le carrefour giratoire d'entrée de ville.

Le futur lotissement de la Croix se situe en limite des champs agricoles, et à proximité d'espaces naturels.

L'urbanisation de ce secteur permettra de dessiner une nouvelle entrée de ville.

Le site du futur lotissement correspond exclusivement à l'emprise de la friche de l'entreprise Weber.

Le projet de lotissement a été conçu de manière à favoriser au maximum son intégration dans le site, en ménageant des transitions avec les espaces naturels de la Zone IAU conservés (« un triangle » de prairie arborée entre les deux chemins ruraux, qui n'est pas mobilisé dans l'opération d'ensemble et qui ne fait l'objet d'aucun aménagement, ainsi que l'emprise de deux zones humides, identifiées lors de la phase d'état initial de l'environnement et du diagnostic écologique), ainsi qu'en orientant les accès sur même rue que celle de l'entreprise Catalent, aussi bien en sortie directe, que pour la nouvelle boucle de voirie créée par le lotissement.

Le terrain d'assiette du lotissement a une superficie d'environ 20 903 m². La collectivité est propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération.

Le site est classé en zone 1AU1 du PLU de Beinheim. La zone 1AU1 est concernée par une OAP. La zone 1AU1 est une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, qui prend place en partie sur la friche Weber, et quelques terrains de prairie entre la friche et la rue Principale,

Dans le secteur IAU1, le projet doit prendre en compte le risque inondation.

L'emprise de la zone 1AU1 comprend également « un triangle » de prairie arborée, entre les deux chemins ruraux, qui n'est pas mobilisé dans l'opération d'ensemble et qui ne fait l'objet d'aucun aménagement.

L'emprise de deux zones humides, identifiées lors de la phase d'état initial de l'environnement et du diagnostic écologique, a été « évitée » dans le cadre des réflexions sur le projet afin de respecter l'enjeu écologique de ces milieux et de ne pas y porter atteinte par la réalisation d'aménagements et de constructions nouvelles. Ce secteur ne fait l'objet d'aucun aménagement, les deux unités de zones humides sont laissées « en l'état », et resteront entretenues comme c'est le cas actuellement en prairie de fauche.

Le parti d'aménagement retenu

L'objectif de l'opération est de réaliser une zone d'habitat résidentiel sur l'ensemble des parcelles. Le plan de composition prévoit un découpage d'environ 23 parcelles. Le nombre maximal de lots est fixé à 40.

Une transition des typologies de l'habitat « collectif » au nord est prévue, profitant des vues ouvertes vers le grand paysage vers des lots individuels vers le tissu existant et la rue principale. La façade visible depuis la rue principale est constituée d'un lot d'individuels groupés destiné à un opérateur unique, ceci afin de présenter une façade cohérente en entrée de ville.

La mise en œuvre de la dépollution, mais également la contrainte de la zone inondable ont entraîné une stratégie d'aménagement sur l'ensemble du site aussi bien pour limiter les remblais, qui nécessitent une compensation dans le cadre de la gestion de l'inondabilité, que dans le traitement des pollutions.

En ce qui concerne la gestion des crues, de nombreuses dispositions sont prises dont notamment :

- les voiries nouvelles qui desservent l'opération se plaçant à un niveau de 115,80m NGF pour assurer la circulation des véhicules, notamment de secours, y compris en période de hautes eaux,
- l'insertion des futures constructions assurée par un remblai partiel avec la mobilisation d'un secteur de compensation, hors site,
- un lot destiné à l'implantation des logements collectifs considéré comme étant transparent à l'eau,
- des espaces de jardins considérés comme étant inondables non remblayés devant permettre l'épandage des crues.

Des phases de travail sur ce sujet avec les services instructeurs ont permis d'aboutir à cette proposition également.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

- Les orientations générales en matière de consommation foncière

L'objectif affiché du SCoT est de favoriser le renouvellement urbain c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques. Les secteurs de friche sont prioritaires. Le SCoT y permet de définir une nouvelle vocation (économie, habitat ou mixte).

Dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord, la commune de Beinheim s'inscrit dans le secteur Centre. Elle a une place de pôle complémentaire de Seltz. A ce titre, elle constitue un lieu privilégié de développement. De plus, la densification et le renouvellement urbain y restent prioritaires et sont plus importants que dans les villages.

Ainsi la compatibilité du projet au regard de la recherche d'une optimisation de l'occupation foncière (densité, diversité, insertion...) est analysée dans le cadre du respect des orientations du SCoT pour les opérations d'aménagements de plus de 1 hectare pour la strate des communes « pôle complémentaire » de la manière suivante :

- dans le cadre des opérations d'aménagement de plus de 1 hectare (et dont la réalisation peut faire l'objet d'opérations d'aménagement successives : lotissement, permis de construire groupé...), 25 logements par hectare ; il s'agit de densités nettes sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs) ;
- de plus, une diversification doit être respectée ; pour les pôles complémentaires, prévoir 50 % des logements en collectif et/ou en individuel dense.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière, de qualité urbaine défendus par le SCoT en vigueur, de la taille de la commune de Beinheim et de sa place en tant que Pôle complémentaire dans l'armature, la densité de cette opération de lotissement de la Croix à Beinheim – Urbanisation de la zone I AU1 en quartier d'habitation – Entrée Sud et sa production d'habitat collectif ou individuel dense se situent dans les objectifs et orientations du SCoT.

Le Bureau Syndical,

Sur proposition du Président,

A l'unanimité

DECIDE de faire part de l'avis suivant :

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec les orientations ~~et objectifs du SCoT de la~~ Bande Rhénane nord, de la demande de permis d'aménager du lotissement, il ressort l'avis suivant :

Considérant que le lotissement prévoit la réalisation d'environ 50 à 60 logements sur environ 2.1 ha, de typologies et de gabarits variés,

Considérant que le projet prévoit des typologies variées permettent de gérer de manière fine la contrainte d'inondation (jardins surcreusés bande, parcelles surcreusées en totalité...), la densité globale de l'opération et de la typologie d'habitat sont donc compatibles avec le SCoT,

DONNE un avis favorable,

NOTE que la commune de Beinheim a fait le choix vertueux de privilégier le recyclage foncier de cette friche comme futur secteur ouvert à l'urbanisation,

NOTE que la Commune a apporté des partis pris d'aménagement en vue de s'adapter au mieux aux nombreux aléas pollution, inondation, voisinage, environnement pour recycler ce foncier.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Président,

Denis HOMMEL

