

Procès-verbal Réunion du Bureau Syndical du PETR de la Bande Rhénane Nord Séance du 21 septembre 2023

L'an deux mille vingt-trois, le vingt et un septembre à dix sept heures, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Gamsheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

Membres présents :

Hubert HOFFMANN, Denis HOMMEL, Christiane HUSSON, Jacky KELLER, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER et Jean-Louis SITTER Vice-présidents

Membres excusés : Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Pascal STOLTZ Vice-présidents / Bernard HENTSCH, Assesneur

Autre personne présente :

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

Le Président de séance souhaite la bienvenue aux membres du Bureau et ouvre la séance en rappelant les points à l'ordre du jour :

1. Désignation d'un secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la réunion du 14 juin 2023
3. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents supérieurs
4. Divers

1. Désignation du secrétaire de séance

Conformément à l'application de l'article L2121-23 du CGCT en vigueur depuis le 1er juillet 2022, les délibérations sont signées à la fois par l'exécutif et le ou les secrétaires de séance. A ce titre, le Bureau syndical nomme au début de chacune de ses séances, un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

VU l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements

VU le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 apportant des modifications aux règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

Le Bureau syndical, Après en avoir délibéré, à l'unanimité, DESIGNE Serge SCHAEFFER.

2. Approbation du procès-verbal de la réunion de Bureau du 14/06/2023

Le procès-verbal de la réunion de Bureau du 14 juin 2023 a été transmis aux membres du Bureau préalablement à la séance.

Le Président souligne notamment l'intervention des représentants du Bureau d'études pour présenter le diagnostic territorial consolidé et évoquer les étapes à venir dans le cadre de la révision du SCoT.

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal peut être adopté.

Le Bureau syndical,
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,
ADOpte le procès-verbal de la réunion de Bureau du 14 juin 2023.

3. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents supérieurs

Denis HOMMEL informe les membres du Bureau de deux dossiers transmis pour avis.

3.1. Le premier dossier comprend l'avis préparé, ci-dessous, pour avis.

Avis sur le permis d'aménager (PA) Lotissement « Secteur Nachtweid » à HERRLISHEIM (67850)

Création d'un lotissement sur un terrain de 33 247 m² prévoyant 54 lots dont :

- 52 lots de 3 à 6 ares sont destinés à de l'habitat individuel et individuel dense.
- 2 lots seront attribués à des opérations de type habitat collectif et intermédiaire (dont du locatif social).

Soit un total d'environ 95 logements, avec une part de logements intermédiaires et collectifs d'environ 43 logements.

La surface de plancher totale fixée s'élève à 14 420 m².

Le projet rentre dans le champ de compatibilité du SCoT pour avis.

Description

Dans l'armature urbaine du SCoT, Herrlisheim fait partie du pôle principal Drusenheim-Herrlisheim-Gambsheim du secteur Sud. Le pôle est traversé par la RD 468 serpentant le long du Rhin. Il est raccordé à Strasbourg par la route rapide qui a reçu la dénomination de D 300 et reliant l'axe nord-sud desservi par l'autoroute A 35.

La réalisation de ce projet d'aménagement à usage principalement d'habitation est motivée par les besoins de développement de la commune en permettant une diversification des formes d'habitat. En tant que pôle principal du SCoT, ce nouveau projet d'urbanisation de plus de 1 ha doit tendre vers une densité minimale de 30 logements par hectare, et intégrer 60% d'habitat intermédiaire.

Le projet se localise en limite Nord-Ouest du village.

Le terrain est actuellement un ensemble de terrains agricoles et de prairies où la faune et la flore sont composées d'espèces communes. On ne recense aucune espèce d'intérêt communautaire ou protégée sur le site.

Le projet englobe une surface totale d'environ 33 247 m² (avant arpentage définitif) et a pour objectif de créer environ:

- 38 lots destinés à de l'habitat individuel
- 14 lots destinés à de l'habitat individuel dense

- 1 lot destiné à de l'habitat intermédiaire et collectif (environ 15 logements locatifs aidés)
- 1 lot destiné à de l'habitat intermédiaire et collectif (environ 28 logements)

Les orientations et objectifs du SCoT

L'objectif du SCoT est de maintenir l'équilibre entre les différents bassins de vie qui composent le territoire de la Bande Rhénane Nord. Le projet repose sur un réseau de pôles urbains à conforter (pôles principaux et pôles complémentaires). Ainsi, la commune de Herrlisheim joue un rôle de complémentarité par rapport au pôle secondaire d'Offendorf.

Dans l'armature urbaine du SCoT, Herrlisheim est un pôle principal du secteur sud qui fait partie de la triple polarité urbaine Drusenheim-Herrlisheim-Gambsheim justifiée par l'offre urbaine existante et le potentiel de développement économique présent sur ces trois communes.

Ce pôle urbain regroupe une grande majorité de l'offre urbaine (logements, équipements et services, gares, centres commerciaux...).

Pour les polarités, le SCoT vise 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...), les objectifs suivants :

- 30 logements par hectare ;
- 60% de logements en collectif et/ou en individuel dense.

Il s'agit de densités nettes sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs).

Ainsi sont recherchées pour les pôles une densité et une variété des formes intermédiaires d'habitats telles que des logements en collectif, des formes d'habitats individuels denses (maisons en bande, maisons sur petite parcelle) qui doivent être développées dans les opérations d'aménagement de qualité pour mieux concilier la réponse aux besoins et l'optimisation du foncier.

Analyse du projet au regard du SCoT

La création de ce lotissement est réalisée en continuité de la trame bâtie. Le projet montre à la fois une recherche de qualité environnementale et la perspective des objectifs d'optimisation du foncier :

Une recherche de qualité environnementale :

L'objectif du SCoT est d'intégrer des principes d'optimisation du foncier et de qualité des opérations d'aménagement pour répondre aux principes du développement durable (économie du foncier, réduction des gaz à effet de serre...).

A cet égard, le projet prévoit l'intégration d'une venelle piétonne et cycliste reliant une rue d'accès et une voirie partagée interne du lotissement.

Cette venelle permet également l'accès à une réserve boisée existante et partiellement conservée d'environ 1400 m², véritable poumon vert, îlot de fraîcheur, niche écologique et espace central fédérateur proposé aux habitants.

Il est également inscrit la conservation et le renforcement d'un second espace vert boisé à l'état naturel et agissant comme une niche écologique ainsi qu'un îlot de fraîcheur.

Une frange végétale et partiellement arborée sera créée le long de certaines limites et viendra renforcer la transition et l'intégration du projet avec son environnement direct.

Le respect des objectifs urbains en tant que pôle principal :

Le projet présenté atteint largement les objectifs de densité (37.8 logements par hectare espaces communs y compris) et atteint l'objectif de diversité (60% de logements individuels denses et/ou en collectifs) du SCoT. Le projet permettra d'offrir un éventail de solutions d'habitat. Les éléments du dossier ouvrent néanmoins la possibilité de faire évoluer le découpage des lots.

Le Bureau Syndical, sur proposition du Président, à l'unanimité,

Au regard de l'analyse de la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT de la Bande Rhénane Nord en vigueur de la demande du permis d'aménager du Lotissement « Secteur Nachtweid » à Herrlisheim

DONNE un avis favorable;

NOTE les efforts réalisés pour maintenir les espaces boisés et des ilots de fraîcheur dans le projet.

3.2. Le second dossier comprend l'avis préparé, ci-dessous, pour avis.

Avis sur le permis de construire de la société HEBTING Transports pour le projet suivant : la construction d'une plateforme de logistique et de transports dans la ZAE de Drusenheim – Herrlisheim Axioparc – Pays Rhéan

L'Atip adresse pour avis au PETR pour le SCoT de la Bande Rhénane Nord, le projet de permis de construire déposé par la société HEBTING Transports.

Cette dernière a déposé un premier Permis de construire qui a fait l'objet d'un avis favorable du bureau du PETR le 12 avril 2023.

A présent, un nouveau Permis a été déposé qui fait l'objet du présent avis. Le nouveau permis déposé se situe sur la même parcelle que le permis déposé en début d'année 2023, avec une surface de plancher plus développée.

Présentation - rappel

Le terrain concerné se situe le long de la RD 468, au Sud de cette dernière, sur les communes de Drusenheim et de Herrlisheim au sein de la ZAC « Axioparc ».

Le terrain est répertorié Lot 14 dans la ZAE d'Axioparc, se situe sur le ban de Herrlisheim et présente une superficie totale de 39 812.15 m².

Le projet

La surface de plancher est de 8 488 m².

La société HEBTING transports, souhaite implanter une plateforme de logistique et de transports.

Analyse au regard du SCoT

La surface de plancher créée de 8 488 m² par le permis est supérieure à 5 000 m² et donc à ce titre le projet est soumis pour avis car il entre directement dans le champ de compatibilité avec les orientations du SCoT.

Le projet constitue une opération intégrée dans un projet majeur économique du SCoT, celui de Drusenheim-Herrlisheim (ancien site de la raffinerie devenu Axioparc avec près de 80 hectares cessibles).

Il représente une des trois polarités économiques majeures du territoire de la Bande rhénane nord. Son utilisation constitue un élément essentiel de la mise en œuvre du SCoT.

Le SCoT prévoit dans le DOO que ce pôle de Drusenheim-Herrlisheim (comme celui de Lauterbourg) a vocation à accueillir des activités d'industrie lourde et de logistique. Aussi, l'activité de logistique est installée à proximité d'infrastructures majeures de transport et ne génère pas de nouveaux flux en traversée de villages.

Un avis favorable avait été donné le 12 avril 2023 au projet portant sur une surface de 5 830 m².

Le présent permis intègre des locaux annexes et des zones de stationnement pour atteindre la surface de plancher de 8 488 m².

Le Bureau syndical, sur proposition du Président, par 6 voix pour et 1 abstention

DECIDE de faire part de l'avis suivant :




Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT le permis de construire déposé par la société HEBTING Transports pour le projet suivant : la construction d'une plateforme de logistique et de transport sur le site de la ZAC Axioparc, contribue à la mise en œuvre d'un enjeu majeur du territoire du SCoT et conforte les objectifs et orientations du SCoT.

L'accroissement de la surface ne remet pas en question l'avis donné le 12 avril 2023. L'augmentation de la densité sur la même parcelle constitue un facteur d'optimisation du foncier.

DONNE un avis favorable

4. Divers

Néant

<p>Le Secrétaire de séance</p> <p>Serge SCHAEFFER</p> 	<p>Le Président</p> <p>Denis HOMMEL</p>  
---	--

