

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

# PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

---

## DELIBERATION DU BUREAU N°2024-43 SEANCE DU 11 SEPTEMBRE 2024

### **Avis sur le permis d'aménager du lotissement de l'ancienne gare à Scheibenhart**

L'an deux mille vingt quatre, le onze septembre à dix sept heures trente, le Bureau du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

Sous la Présidence de M. Denis HOMMEL, Président

**Membres présents :**

Denis HOMMEL, Hubert HOFFMANN, Jacky KELLER, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER et Camille SCHEYDECKER Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesseur

**Membres excusés :** Christiane HUSSON, Michel LORENTZ

**Autre personne présente :**

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

---

**Objet : Avis sur le permis d'aménager du lotissement de l'ancienne gare à  
SCHEIBENHARD**

### **Présentation**

Le projet du « Lotissement de l'Ancienne Gare » soumis à avis du PETR en termes de compatibilité au SCoT en vigueur propose des terrains d'habitat individuel et groupé.

Il se localise en continuité du centre de la commune et complète les extensions urbaines récentes ; il est à proximité des équipements publics (salle des fêtes notamment). Le projet s'aménage sur un terrain occupé par des terres agricoles cultivées.

### **Le parti d'aménagement retenu**

La volonté de la commune est de créer une première urbanisation sur la moitié de la Zone IAU1 qui vienne harmonieusement compléter le développement de ce quartier et qui s'inscrit dans le tissu existant tout en permettant l'extension future de la zone.

Le découpage parcellaire prévoit la réalisation d'environ 32 lots d'habitats individuels et 7 lots d'habitats groupés.

La surface totale du projet est d'environ 2.68 hectares. La densité globale du projet garantie le respect des préconisations de l'OAP du PLU de Scheibenhart d'environ 20 logements par hectare (voirie et espaces publics compris, excepté les noues éco-paysagères).

Les principaux travaux du lotissement concernent l'aménagement des voies, avec les travaux de réseaux afférents et les espaces verts.

Des chemins piétons connecteront le lotissement à la voie desservant la salle des fêtes et l'école primaire et maternelle.

Le projet permet de traiter les différentes interfaces et limites avec l'existant par des aménagements adaptés de relative grande envergure (deux bassins éco-paysagers d'une largeur d'environ 13.50 m, chemin et noue éco-paysagère en contact avec les fonds de jardins des habitations existantes, bassin éco-paysager en limite sud). Ainsi les surfaces de foncier non cessible représentent entre 30% à 40% de la surface de l'opération. Le terrain est en pente.

### **Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité**

Scheibenhart est un pôle complémentaire de Lauterbourg de quelque 890 habitants entre Wissembourg et Lauterbourg le long de la frontière allemande. En termes d'armature urbaine, Scheibenhart est classée comme pôle complémentaire de Lauterbourg en raison de la conurbation avec Lauterbourg, de la présence d'une ZACOM, d'enjeux spécifiques liés à la plateforme douanière et doit ainsi contribuer à renforcer de façon harmonieuse le pôle principal de Lauterbourg par son développement économique et son offre en logements, équipements et services à la population. Le lotissement est situé à proximité de la zone d'activités intermédiaire intercommunale à potentiel de développement située à Niederlauterbach et de Lauterbourg avec le développement du port. A noter que Lauterbourg n'a pas connu récemment d'opérations d'aménagement conséquentes en matière d'habitat. La vitalité de Lauterbourg dépend fortement de celle des polarités complémentaires et des villages aux alentours dans le secteur Nord du SCoT.

Lors de l'arrêt du PLU de Scheibenhart en 2019, le SCoT a dans son avis indiqué qu'il conviendrait de démontrer au mieux que le potentiel de nouveaux logements dans le tissu existant ou que des situations de blocage justifient le ratio 65/35 des nouveaux logements en extension urbaine ou ceux dans le tissu urbain.

Le PADD de Scheibenhart a retenu un chiffre de consommation lors de la concertation avec les communes de Lauterbourg et Mothern (une densité de 20 logements / hectare pour les projets d'aménagement d'ensemble (voirie et espaces publics compris), et une surface d'extension de près de 4,7 hectares).

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 Scheibenhart et de sa place en tant que Pôle complémentaire dans l'armature, cela amènerait à fixer les objectifs suivants :

- la surface cessible si elle est estimée à 1.87 ha (soit une surface totale de l'opération 2.68 ha x 30% part dédiée aux espaces publics) devrait accueillir 47 logements (25 logements par ha si on tient compte de l'objectif de densité des pôles complémentaires) ; il manquerait près de 8 logements pour atteindre la densité fixée par le SCoT ;
- 50% des logements seront collectifs et/ou individuel dense ; le projet prévoit 18% de ce type de logement dans l'opération.

Toutefois le projet présenté pourrait être considéré compatible avec le SCoT pour les raisons suivantes :

- le projet de PLU de Scheibenhart avec 20 logements par hectare au lieu de 25 logements se situe dans un rapport de compatibilité au SCoT ;
- les choix sont partagés avec le pôle principal (commune de Lauterbourg) ;
- les objectifs d'accueil sont considérés complémentaires et bénéfiques par rapport au développement de Lauterbourg, Lauterbourg ayant des capacités de développement moindres ;
- la configuration du terrain en pente constitue un élément de justification à la relative faible densité et diversité de la typologie d'habitat.

### Décision

Le Bureau, sur proposition du Président, après en avoir délibéré à 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 :


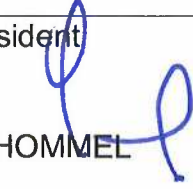

Considérant que le lotissement prévoit la réalisation d'environ 32 lots d'habitats individuels et 7 lots d'habitats groupés (dans le rapport de présentation détaillé et les plans) et maximum 46 lots sur environ 2.68 hectares dans le permis d'aménager – document cerfa,

Considérant que le projet prévoit deux typologies variées mais dans les proportions qui s'éloignent de l'objectif de 50% d'habitat collectif ou individuels dense, la compatibilité au SCoT relevant de l'appréciation générale aux orientations et objectifs du SCoT,

Entendu que le porteur de projet apporte des justifications (envergure des espaces verts et collectifs, terrain en pente, exposition générale, franges vertes et intégration paysagère, transition progressive avec le tissu existant peu dense, équipements pour éviter les coulées de boue, future tranche 2, ...),

Entendu que le projet de « lotissement de l'ancienne gare » du pôle complémentaire de Scheibenhart contribue également au développement harmonieux du pôle principal de Lauterbourg,

**DONNE** un avis favorable.

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

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20240911-2024-43-DE  
Date de télétransmission : 17/09/2024  
Date de réception préfecture : 17/09/2024