

# **Procès-verbal de la réunion du Bureau du PETR de la Bande Rhénane Nord**

## **Séance du 11 septembre 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le onze septembre à dix sept heures trente, le Bureau du Pôle d'Équilibre 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, Assesneur

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

Autre personne présente : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

---

Le président de séance souhaite la bienvenue aux membres du Bureau.

Il ouvre la séance en rappelant les points à l'**ordre du jour** :

1. Désignation d'un secrétaire de séance
2. Approbation du compte-rendu de la réunion du 22 mai 2024
3. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents d'urbanisme
4. Pacte territorial – France Rénov' 2025 – 2027
5. Contrat pour la réussite de la transition écologique (PTRTE) relancé par la conférence des parties départementale (COP)
6. Révision du SCoT – Volet PCAET
7. Révision du SCoT – Volet Foncier
8. Révision du SCoT – Planning prévisionnel

### **1. Désignation du secrétaire de séance**

Ce point fait l'objet d'une délibération.

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 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, Après en avoir délibéré, à l'unanimité, <b>DESIGNE</b> Serge SCHAEFFER secrétaire de séance
--

## **2. Approbation du procès-verbal de la réunion du Bureau du 22/05/2024**

Ce point fait l'objet d'une délibération.

Le procès-verbal de la réunion du Bureau du 22 mai 2024 a été transmis aux membres du Bureau préalablement à la séance.

Le Président rappelle que cette séance a permis notamment de donner des avis, de préparer le débat sur le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) dans le cadre de la révision du SCoT et de présenter le projet de rapport d'activités 2023 du PETR.

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

Le Bureau,  
Après en avoir délibéré, à l'unanimité,  
**ADOpte** le procès-verbal de la réunion du Bureau du 22 mai 2024.

## **3. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents d'urbanisme**

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

#### **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'inscrive 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 garantit 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, un bassin éco-paysager en limite sud). Ainsi les surfaces de foncier non cessible représentent entre 30% et 40% de la surface de l'opération. Le terrain est en pente.

## Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

Scheibenhard 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, Scheibenhard 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 Scheibenhard 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 Scheibenhard 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 Scheibenhard 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 Scheibenhard 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.

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 du pôle complémentaire de Scheibenhard contribue également au développement harmonieux du pôle principal de Lauterbourg ;

**DONNE un avis favorable** au projet d'aménagement du lotissement de l'ancienne gare à Scheibenhard

### 3.2 Avis sur le projet du SCoT arrêté de l'Alsace du Nord

Les structures porteuses de SCoT voisines sont appelées à formuler un avis au titre des avis des personnes publiques associées. A ce titre, le PETR de la Bande Rhénane peut formuler un avis.

Une présentation succincte des points saillants du SCoT est réalisée en séance pour échanger sur les points de convergence des territoires et notamment les questions de mobilités (axes cyclo Est-Ouest, axe Saarbrücken – Haguenau – Roeschwoog – Rastatt, ...). Des élus insistent également sur la dégradation de l'eau (de la Moder par exemple) qui provient de l'amont ; il est proposé de mettre l'accent sur ce point.

Le Bureau, sur proposition du Président, décide d'adresser par courrier les observations émises.

#### **4. Pacte territorial – France Rénov' 2025 – 2027**

Actuellement le PETR assure le service France Rénov avec Oktave. Un nouveau cadre devra se mettre en place à partir du 1er janvier 2025 : la création d'un Service Public de la Rénovation de l'Habitat (SPRH).

L'accompagnement des habitants à la rénovation se fera de manière intégrée dans une politique globale de la Rénovation de l'habitat via l'Etat – l'Anah – et la CeA (en tant que délégataire et porteur PIG).

Une réunion, qui a eu lieu vendredi dernier à la sous-préfecture en présence des représentants de l'Etat, de l'Anah et de la CeA, s'est orientée vers la poursuite du service actuel par les 7 PETR. La forme juridique sera une co-maitrise d'ouvrage Anah – CeA – 7 PETR alsaciens avec un volet territorialisé par PETR.

Le montage juridique et administratif est en cours et devra se mettre en place rapidement en vue des signatures. Il faudra également recalculer la convention avec Oktave pour que le nouveau montage soit effectif au 1 janvier 2025.

Le Bureau, sur proposition du Président, donne son accord de principe de charger le PETR de poursuivre la maîtrise d'ouvrage du service France Rénov et d'assurer le montage pour intégrer le service actuel dans ce nouveau cadre.

#### **5. Contrat pour la réussite de la transition écologique (PTRTE) relancé par la conférence des parties départementale (COP)**

##### Mise en œuvre de la territorialisation de la planification écologique

Un cadre national commun et une trajectoire précise de réduction de notre empreinte écologique pour atteindre, dans chaque secteur, des objectifs à l'horizon 2030 ont été donnés par l'Etat. C'est l'objet de la planification écologique et PTRTE signé en 2021 avec l'Etat, la Région et la CeA.

Cette planification écologique comprend en particulier la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la préservation et la restauration de la biodiversité, la gestion durable de nos ressources ainsi que l'adaptation au changement climatique.

Pour atteindre ces objectifs et accélérer les efforts collectifs, l'Etat a organisé, dès fin 2023, des conférences des parties (COP) à l'échelle régionale.

L'objectif de chacune des COP est de définir régionalement les leviers d'actions alignés avec les objectifs de réduction des gaz à effet de serre (GES) et de préservation de la biodiversité du pays, en intégrant de manière cohérente tous les volets de la planification écologique et notamment ceux qui ont d'ores et déjà été engagés (plan eau, rénovation des écoles, révision des documents stratégiques de façade, identification des zones d'accélération de production d'énergies renouvelables (ENR), etc.).

##### Actions de la COP

- Etablir un diagnostic partagé du territoire ;
- Conduire un débat au sein du territoire régional autour de l'identification des efforts à fournir dans chacun des secteurs pour définir les actions et projets à lancer ou poursuivre pour 2024 ;
- Partager à l'échelle des territoires infra régionaux (départements et périmètres des CRTE) une déclinaison indicative des actions à mener ;

- Etablir la feuille de route régionale à 2030 qui matérialisera le choix des engagements pris par les territoires par secteur ;
- Reprendre les contrats signés depuis 2021 pour tenir compte de la planification écologique issus des COP ;
- Signer, d'ici la fin de l'année 2024, les nouveaux contrats nommés désormais « contrats de réussite pour la transition écologique ».

Le PETR étant compétent en matière de Plan Climat, il est soumis pour avis la proposition d'un contrat à l'échelle du PETR.

En étant nombreux (deux EPCi), le territoire de la Bande Rhénane sera plus fort auprès de ses interlocuteurs et partenaires sur les questions de transition. Avec le Plan Climat, la cohérence globale sera augmentée.

Le Bureau, sur proposition du Président, donne son accord de principe de viser l'échelle du PETR sous réserve de la validation par la Plaine du Rhin.

## **6. Révision du SCoT – Volet PCAET**

Une note de Ve2A rédigée par l'Atelier des Territoire du 4 juin 2024 est venue alerter le PETR sur le nécessité de faire un travail complémentaire d'alimentation du SCoT – AEC (Aire Climat Energie) ; jusqu'ici les documents du PAS et de l'état initial ont été élaborés sur la base des données 2016 pour les scénarisations et le plan d'actions.

Ve2A a recommandé le bureau d'études Albea qui, après discussion, a transmis un devis pour un montant de 9 000 € HT. Ce budget ne nécessitera pas d'appel à cotisation et de décision budgétaire modificative. La mission a démarré et une rencontre est prévue le vendredi 20 septembre avec les présidents des communautés de communes.

Le BE Albea participera au prochain Bureau du 3 octobre (en visio) ainsi que Timothée Maurice de la CC du Pays Rhénan qui accompagne cette mission dans la corédaction afin de tenir les délais et de minimiser les coûts.

En outre, il est prévu un échange spécifique avec la DDT et la Région pour sécuriser par rapport aux attentes d'un SCoT – AEC (il s'agit d'une nouveauté pour la DDT du Bas Rhin ...).

Le Bureau prend acte de la commande passée auprès du BE Albea pour un montant de 9 000€ HT. Ce point ne soulève pas de questionnement particulier.

## **7. Révision du SCoT – Planning prévisionnel**

Un travail de coordination est fait par le PETR entre les différents agendas du SCoT et de la mission « AEC » pour assurer la bonne intégration des éléments.

Il restera encore à faire la jonction avec le SRADDET à venir cet automne.

Copie est faite du planning général.

Le planning général montre :

- le rythme important et les séquences courtes jusqu'à l'arrêt – arrêt prévu début février 2025 ;
- la possibilité de finaliser en décembre 2025 mais sans pouvoir glisser ;
- l'objectif d'organiser l'enquête publique avant septembre 2025.

Lorsque le projet sera arrêté, le PETR rentrera dans la période de recueil des remarques et des observations officielles.

## **8. Révision du SCoT – Volet Foncier**

Durant l'été 2024, le PETR a envoyé des tableaux de travail très détaillés aux membres du Bureau. Cet envoi permet de travailler ensemble en toute lisibilité et de nourrir la réflexion sur les principes de répartition du foncier, alors que ce niveau de détail ne sera pas forcément repris dans le dossier du SCoT révisé.

En ce qui concerne l'enveloppe globale de 136 ha de consommation foncière en ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) :

L'exercice sur le foncier mené actuellement s'effectue à enveloppe fermée en attendant celle fixée par le SRADDET.

A ce jour, l'obligation de 50% de réduction en absence de SRADDET modifié a été inscrite dans le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) débattu ; ceci nous amène à 136 ha consommables en ENAF (espaces naturels, agricoles et forestiers) d'ici 2031.

Le chiffre de départ de 136 ha au total devrait-il pouvoir être réinterrogé ? Sylvie Gregorutti rend vigilant :

- dans l'état actuel des connaissances et des bases de données officielles issues des observations satellitaires, le PETR n'a pas recueilli de remarques notables et significatives à l'échelle de la Bande Rhénane sur la qualité de la base de données à la suite de l'envoi de la carte d'occupation des sols et de la consommation en 10 ans à chaque commune.

De surcroît, avec une enveloppe à 136 ha, à comparer avec d'autres territoires voisins d'une part et à comparer avec les premières simulations de la Région Grand Est d'autre part (se basant sur 110 ha pour la Bande Rhénane), la Bande Rhénane semble plutôt aujourd'hui bien lotie. Il n'est pas assuré qu'un travail de remise en question de ce chiffrage par un travail plus fin nous serait globalement bénéfique pour l'établissement des grands équilibres du SCoT.

Aussi, le PETR entend défendre cette enveloppe.

### Les grands équilibres

Les élus souhaitent qu'on puisse laisser une souplesse au niveau local.

Sylvie Gregorutti montre, qu'au vu de la trajectoire et des travaux en cours sur la révision, les grands équilibres du foncier à l'intérieur de cette enveloppe doivent être prioritairement définis (cf power point). En effet, le développement économique mobilise à lui seul près de 85 ha à court terme sur l'enveloppe de 136 ha.

Il importe, en premier lieu, de bien répartir, en fonction des besoins, les différents types de foncier que nous pourrions justifier : le foncier à vocation économique, celui à vocation « équipements et infrastructures » et celui à vocation résidentielle. En effet, il faudra également fixer une quantité pour les équipements et infrastructures (aires de jeux, équipements scolaires ou périscolaires, ...).

#### Les remarques suite à l'envoi des scénarii aux membres du bureau

Le Président laisse ensuite la parole à Hubert Hoffmann ; ce dernier a transmis au PETR une note qui tient compte de la situation de Gambsheim, à partir des deux scénarii de travail transmis – copie de la note est transmise aux élus en séance.

Hubert Hoffmann expose ses questionnements ; il alerte sur le fait que le foncier est plus généreux, plus consommateur dans les villages tandis que les pôles densifient jusqu'à 40 logements par ha. En même temps, le SCoT demande de renforcer les pôles. Lorsque la zone d'activités Axioparc a été créée, de nombreux emplois avec un besoin de logements dans un rayon de 5 – 6 kms ont été annoncés, alors, qu'à présent, on pourrait favoriser de manière uniforme l'axe Strasbourg – Lauterbourg.

Ces questionnements amènent des remarques :

- si les villages n'ont pas d'emprises, il y aura des fermetures de classe ce qui laisse craindre la désertification des villages ;
- il nous faudra aussi défendre la ruralité et la garantie communale dans cette enveloppe ; la garantie est venue défendre la ruralité ;
- le PETR compte 20 villages et les villages jouent également un rôle important de cohésion ;
- le cas de Lauterbourg est intéressant : il s'agit d'une centralité qui a besoin du dynamisme en provenance des communes aux alentours comme Scheibenhart par exemple ;
- les fermetures de classe peuvent venir des nombreux critères d'évolution (présence de logements sociaux, tranches de lotissement et effets cycliques...) ;
- il est rappelé que des élus de certaines communes ont eu à cœur de veiller à la sobriété, à la reconversion de chaque site possible, de freiner les extensions pour ne pas changer l'âme du village (Soufflenheim, Beinheim...) ;
- les périscolaires et les regroupements scolaires « tiennent » les petites communes avec leurs possibilités d'évolution ;
- pourquoi veut-on développer le nombre de logements (décohabitation, accueil de nouvelles familles, nouveaux types de logements, ...).

#### La prise en compte des ENAF jusqu'en 2030 puis de l'artificialisation

Les élus ont noté que certaines dents creuses d'une certaine taille et aujourd'hui agricoles pourront être comptabilisées dès à présent dans la consommation foncière d'ici 2031. L'ATIP réalise actuellement un point sur les consommations enregistrées au travers des autorisations d'urbanisme entre 2021 et 2023 (3 ans). Ceci permettra d'estimer les « coups partis » qui seraient également comptabilisés dans la consommation à venir, lorsque la consommation sera effective, le rythme de construction et donc de consommation étant aujourd'hui de toute façon conjoncturellement ralenti. C'est à l'échelle des PLU, qui seront amenés à évoluer, d'ici 2028 au plus tard, qu'un travail important devra être fait en tenant compte de réalités locales. Le rapport entre SCoT et PLU est un rapport de compatibilité (et non de conformité) ce qui donne une souplesse.



Pour conclure, le président apporte les propositions suivantes pour l'avancement du DOO :

- Le travail n'est pas définitif ; il va se poursuivre avec nos interlocuteurs ;
- Il faut encore repenser, au sein du Bureau, un certain nombre de déclinaisons et notamment les équilibres ci-dessus ;
- Les ZA ont un taux de renouvellement non négligeable ; il faudra voir ce qu'il est possible de récupérer au niveau du besoin de foncier économique sans doute surestimé ; dans les 15 prochaines années, une part ne va pas pouvoir se remplir ;
- Il faut voir auprès de l'Etat (ou de la Région qui a la compétence économique), comment une très grande entreprise comme Roquette qui mobilise 20 ha ne nécessite pas de comptage foncier ; il faudra absolument le tenter ;
- Il y a un sujet entre pôles complémentaires et pôles majeurs : les scénarii montrent un déséquilibre avec un surcroît de logements pour les pôles complémentaires ; il faudra réfléchir à un équilibre plus classique car il faudra que la répartition soit acceptable pour tous. La question des villages qui sont dans des développements est une question éthique. Il nous faudra creuser la piste entre polarité centrale et pôle complémentaire ;
- Il ne faut pas sous-estimer les potentiels de réutilisation (friches) même si le modèle économique n'est pas aisé partout (exemple de la friche Weber de Beinheim).

Les membres du Bureau adhèrent à ces propositions qui sont à creuser lors d'un prochain Bureau et du carrefour ZAN organisé par EPCi en octobre prochain en présence du bureau d'études.

Le Secrétaire de séance



Serge SCHAEFFER

Le Président



Denis HOMMEL



