

# **Procès-verbal de la réunion du Bureau du PETR de la Bande Rhénane Nord** **Séance du 25 novembre 2024**

L'an deux mille vingt quatre, le vingt cinq novembre 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.

## **Membres présents**

Denis HOMMEL, Hubert HOFFMANN, Christiane HUSSON, Jacky KELLER, Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesseur

**Membres excusés** : Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ

## **Autres personnes présentes**

Sylvie GREGORUTTI, Directrice du PETR et Mathilde LONCLE Ve2A

---

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 procès-verbal de la réunion du 11 septembre 2024
3. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents d'urbanisme
4. Pacte territorial – France Rénov' 2025 – 2027
5. Révision du SCoT – Volet Foncier en présence du bureau d'études
6. Planning prévisionnel
7. Divers

## **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 11/09/2024**

Ce point fait l'objet d'une délibération.

Le procès-verbal de la réunion du Bureau du 11 septembre 2024 a été transmis aux membres du Bureau préalablement à la séance. Le Président rappelle que cette séance a permis notamment de donner un avis à un permis d'aménager, de formuler un avis au projet SCoT arrêté de l'Alsace du Nord, d'évoquer la poursuite de la maîtrise d'ouvrage du service France Rénov en vue d'un pacte territorial France Rénov'2025-2027 et d'échanger autour du volet PCAET de la révision du SCoT.

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 à Stattmatten**

Le Président donne la parole à Raymond Riedinger vice-président en charge du secteur Soufflenheim – Rhin Moder pour la présentation du projet.

#### **Présentation**

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

Il se localise au centre de la commune : il s'agit d'un ancien terrain de football.

Dans la Base données OCS (Occupation du Sol) Grand Est le terrain est artificialisé et n'est pas classé en ENAF (Espace Naturel, Agricole ou Forestier).

Le terrain est actuellement non clôturé. La topographie fait apparaître un terrain relativement plat au même niveau que les propriétés situées en périphérie.

Le parti d'aménagement retenu

La volonté de la commune est d'augmenter la capacité d'accueil du village, de satisfaire les demandes actuelles de constructions et de proposer une diversité de formes d'habitats.

Le découpage parcellaire prévoit la réalisation de 10 lots destinés à la construction de maisons individuelles, de 4 lots pour des maisons individuelles denses et de deux lots de 4 logements par lot.

La surface totale du projet est d'environ 11 608 m<sup>2</sup>.

Les principaux travaux du lotissement concernent l'aménagement des voies ainsi que les travaux de réseaux afférents.

Le périmètre concerné se raccordera à niveau avec les terrains avoisinants, ce qui permettra une intégration paysagère cohérente du projet.

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

Située dans le secteur Soufflenheim – Rhin Moder du SCoT, la commune de Stattmatten est un pôle complémentaire de Soufflenheim de près de 751 habitants.

En termes d'armature urbaine, la commune de Stattmatten est classée comme pôle complémentaire de Soufflenheim au même titre que Sessenheim : Stattmatten est un pôle complémentaire de Soufflenheim qui découle de la conurbation entre Stattmatten et Sessenheim pour contribuer à renforcer de façon harmonieuse son offre en logements, équipements et services à la population.

A noter que Sessenheim a connu récemment des opérations d'aménagement conséquentes en matière d'habitat.

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...), le SCoT prévoit 25 logements par hectare ; il s'agit de densités nettes sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs) ; le projet de Stattmatten prévoit une densité de 22 logements sur 0.9 ha cessible env. soit 25 logements / ha cessible ;
- une recherche de diversification de l'habitat doit être respectée ; pour les pôles complémentaires, le SCoT prévoit 50 % des logements en collectif et/ou en individuel dense ; le projet prévoit 12 logements en collectifs ou en habitat dense sur 22 logements soit environ 55%.

**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 :

Entendu que le projet de lotissement 3 rue du stade contribue à densifier le tissu urbain de Stattmatten et à diversifier l'habitat sur un ancien terrain de football artificialisé situé dans l'enveloppe urbaine, à ce titre en compatibilité avec le SCoT ;

Entendu que le secteur Soufflenheim – Rhin Moder bénéficie de plusieurs friches d'envergure prioritaires situées à Soufflenheim et à Sessenheim en cours de transformation à vocation résidentielle ; de faire part de l'avis suivant :

**DONNE un avis favorable** au projet d'aménagement du lotissement à Stattmatten.

### **3.2 Avis sur le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg**

Le Président donne la parole à Christiane Husson vice-présidente en charge du secteur Nord et adjointe de la Commune de Lauterbourg pour la présentation du projet.

La procédure a été lancée par la Commune de Lauterbourg.

Le PLU de Lauterbourg a été approuvé par délibération du conseil municipal le 2 mars 2020 puis modifié le 14 décembre 2020 (modification simplifiée n°1).

Aujourd'hui la commune de Lauterbourg souhaite modifier son document d'urbanisme afin de prendre en compte l'avancée des études menées dans le cadre de l'élaboration du PPRI Sauer-Rhin dans la zone Ue du PLU.

Ainsi la commune souhaite apporter 2 modifications au règlement écrit de son document d'urbanisme :

- La commune souhaite modifier l'article U5 du règlement afin de prendre en compte le risque inondation dans la zone Ue, qui implique d'imposer une hauteur minimale au rez-de-chaussée des constructions situées dans la zone inondable.
- La commune souhaite modifier l'article U3 du règlement afin de garantir une hauteur constructible suffisante pour des projets d'envergure que la zone Ue a vocation à accueillir.

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

La modification simplifiée n°2 du PLU de Lauterbourg permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune à l'échelle locale.

Ce point de modification est en cohérence avec l'orientation stratégique n°11 du PADD – Prévenir les risques naturels et technologiques dans laquelle est identifiée la prise en compte des risques inondables de la Sauer et de la Lauter.

Il reste cohérent avec l'orientation n°6 du PADD qui vise à conforter la vitalité économique, le commerce, l'agriculture et le tourisme. La commune y souligne l'importance de faciliter la concrétisation du développement de la plate-forme logistique du Port autonome de Strasbourg.

Le développement de la ZAC du Port de Lauterbourg a été identifié comme projet d'envergure nationale au titre du ZAN. La présente modification vise à permettre l'implantation de projets stratégiques qui ont vocation à s'installer dans la zone portuaire, de créer des emplois et dynamiser le territoire local.

Vis-à-vis de la compatibilité au SCoT, il n'y a pas lieu de formuler de remarques particulières concernant les points de modification liés aux adaptations et ajustements réglementaires.

Cette modification n'entraîne aucune incidence avec les enjeux tels que : Natura 2000, Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique, les espèces et les milieux protégés, les zones humides, la forêt, la continuité écologique ( 2 corridors écologiques nationaux : la vallée de la Lauter et le Rhin, et le réservoir de biodiversité (Bande rhénane Mothorn – Lauterbourg de l'autre), la consommation d'espaces naturels , agricoles et forestiers, l'agriculture, les ressources du sous-sol, le paysage et le patrimoine architectural (principalement en centre bourg), les risques inondables (cette modification renforce ce risque), les risques technologiques (la zone est déjà concernée par le PPRT Rohm & Haas, l'établissement classé SEVESO...), la qualité de l'air et la consommation énergétique, la pollution des sols, la gestion des déchets et les nuisances sonores, aucune incidence sur la qualité de l'eau.

Cette modification ne crée pas d'incompatibilité avec le SCoT de la Bande Rhénane Nord qui identifie la commune de Lauterbourg comme polarité économique majeure et qui, dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), pointe la densification des zones d'activités existantes (Orientation 2.3.1).

Concernant la prise en compte du risque inondation, le SCoT de la Bande Rhénane Nord cible dans son Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) la gestion des risques naturels et technologiques dont l'intégration du risque inondation dans les documents d'urbanisme (Orientation 3.2.1). A noter que dans cette orientation, le SCoT indique que « dans tous les types de zones soumises au risque d'inondation, y compris en arrière-digue, les documents d'urbanisme pourront prévoir l'accueil d'aménagements et de constructions particulièrement stratégiques pour le territoire de la Bande rhénane Nord », notamment l'aménagement de la zone portuaire de Lauterbourg.

Cette modification est également compatible avec le SDAGE Rhin-Meuse 2022-2027 et le PGRI du bassin Rhin-Meuse 2022-2027 qui énonce dans sa disposition O3.1-D2 les grands principes d'aménagement en zone inondable par l'aléa de référence et qui énonce dans sa disposition O3.1-D3 les exceptions à ces principes généraux pour permettre la continuité de vie des territoires.

**Le Bureau, sur proposition du Président, après en avoir délibéré 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 du projet de modification simplifié du PLU de Lauterbourg,

**DONNE un avis favorable ;**

**RELEVE** que les évolutions conservent les équilibres du SCoT dans un rapport de compatibilité ;

**RELEVE** que les évolutions confortent la commune de Lauterbourg en tant que polarité principale dans l'armature urbaine du SCoT.

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

Dans le cadre du service d'accompagnement à la rénovation énergétique, le PETR a lancé :

- Une mission auprès des bâtiments publics (avec Alter Alsace Energies)
- Une mission en direction des habitants pour leur logement (avec Oktave)

##### **4.1 Pour les bâtiments publics**

Un point sur la mission d'Alter Alsace Energies à 6 mois a été réalisé et partagé en séance. Des propositions vont être adressées pour dynamiser ce service auprès des communes notamment auprès de celles n'ayant bénéficié à ce jour d'aucun accompagnement. L'avis des membres du Bureau est sollicité.

De la discussion il ressort les orientations suivantes :

- env. 2/3 des communes ont exprimé un besoin auprès d'Alter Alsace Energies. N'est donc pas retenue à ce stade la suggestion d'organiser une réunion aux élus (1 réunion par CC) avec témoignages de communes accompagnées et ateliers pédagogiques (sensibilisation aux écogestes) ;
- le Bureau charge le PETR de relancer les communes sans accompagnement pour un bâtiment public. En fonction de l'avancement des demandes, les communes souhaitant proposer un deuxième bâtiment pourront le signaler pour analyse la faisabilité. A l'issue de la relance, il est demandé de refaire un point ultérieurement.

##### **4.2 Pour les particuliers - Pacte territorial France Rénov' et Oktave 2025-2027**

Actuellement le PETR assure le service France Rénov avec Oktave. Un nouveau cadre devra se mettre en place effectif 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 – la CeA (en tant que délégataire et porteur PIG) et les 7 PETR alsaciens avec un volet territorialisé par PETR.

Comme vu avec la Dreal, l'Anah et la CeA, le montage juridique et administratif de finalisation. Il conviendra de recalculer la convention avec Oktave.

Un projet de pacte ainsi qu'un plan prévisionnel de financement sont présentés, par Sylvie GREGORUTTI, pour accord de principe.

Le Bureau, sur proposition du Président, donne son accord de principe au projet de pacte France Rénov présenté en séance ainsi qu'au plan prévisionnel de financement et charge le PETR de poursuivre la démarche pour mettre en œuvre ce service dans ce nouveau cadre. Ce point fera l'objet d'une délibération au comité syndical de janvier prochain.

## **5. Révision du SCoT**

Le Président indique que le contexte législatif est mouvant, que le virage ZAN est serré ; le SCoT a pour rôle de répartir les grands équilibres du territoire pour les 20 années à venir. Les nouvelles simulations de chiffres « bruts » de répartition du foncier en fonction de critères ont également été adressées aux membres du Bureau. Ces répartitions doivent être considérées avec précaution car elles ne seront pas présentées en tant que telles dans le SCoT.

**A ce jour, l'obligation de 50% de réduction en absence de SRADDET modifié nous amène à 144 hectares à consommer en ENAF d'ici 2031 dans la Bande Rhénane (espaces naturels, agricoles et forestiers).**

**Le Président évoque également un échange officiel entre services où il a été présenté par la Région l'enveloppe foncière pour la Bande Rhénane Nord : elle est de 90 ha d'ici 2031 dans le cadre du SRADDET.**

Dans ce contexte, il est important d'approfondir le calendrier sur les étapes à venir et du rythme du projet de révision pour mesurer les conséquences.

Le Président donne la parole à Mathilde Loncle (Ve2A).

De la présentation et discussion, il ressort la position politique suivante :

Les membres du Bureau décident de poursuivre la révision dans les temps annoncés (horizon 2026) pour disposer d'un SCoT « climatisé » (loi C&R) en prenant acte des alertes. Durant cette période le BE / et le PETR restent disponibles pour recueillir toute remarque.

Les scénarios et besoins fonciers sont balayés en mesurant les enjeux et impacts. Le support de présentation sera adressé aux membres du Bureau ainsi que les scénarios et besoins fonciers liés à l'habitat finaux mis à jour.

PJ : Compte-rendu « SCoT de la Bande Rhénane Nord Bureau sur le volet foncier-25/11/2024 » et power point de présentation

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

### Prochaines étapes

Séquence Bureau (15 janvier) / Comité syndical + Réunion publique le 22 janvier 2025.  
Tous les membres du Bureau seront invités à la rencontre avec les Personnes Publiques Associées (PPA) qui aura lieu le 23 janvier 2025 à 14 heures.

Le planning général proposé souligne le rythme important et les séquences courtes jusqu'à l'arrêt – arrêt prévu en avril 2025.

Lorsque le projet sera arrêté, le PETR rentrera dans la période de recueil des remarques et des observations officielles ainsi que les observations du public jusqu'à l'approbation au premier trimestre 2026.

Les membres du Bureau prennent acte du calendrier

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

