

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

# PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

---

## DELIBERATION DU BUREAU N°2025-63 SEANCE DU 4 SEPTEMBRE 2025

### **Avis sur le permis d'aménager du lotissement « Le Canal Louis » à Drusenheim**

L'an deux mille vingt cinq, le quatre septembre à dix sept heures, le Bureau du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Drusenheim sous la présidence du Vice-président Hubert HOFFMANN par suppléance pour le Président empêché,

**Membres présents** : Hubert HOFFMANN, Jacky KELLER, Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER et Jean-Louis SITTER

**Membres excusés** : Bernard HENTSCH, Denis HOMMEL, Christiane HUSSON et Pascal STOLTZ

**Autre personne présente** : Sylvie GREGORUTTI

---

#### **Présentation**

Le projet de lotissement « Le Canal Louis » est situé à Drusenheim. Il s'agit d'un lotissement communal à usage principal d'habitation avec à la fois des terrains destinés à de l'habitat individuel et des terrains destinés à de l'habitat pluri-logements ou collectif.

Le projet permet la prolongation du tissu résidentiel en limite Nord de la commune.

Le projet prévoit la réalisation d'environ **196 logements pour 5.66 ha de surface cessible**, pour une densité nette supérieure à 30 logements à l'hectare (densité calculée 34 logements ha).

Le lotissement prévoit un découpage parcellaire réparti de la façon suivante, afin de respecter les 60 % de logements individuels denses ou collectifs du SCoT en vigueur :

- Environ 78 lots d'habitat individuel ;
- Environ 13 lots d'habitat en bande;
- Environ 3 macro-lots d'habitat pluri-logement ou collectif avec la production d'environ 105 logements.

La réalisation du lotissement va donc entraîner une modification de l'occupation actuelle des sols avec la création des espaces communs.

L'ensemble du lotissement présente **une surface totale d'environ 9 hectares**. La surface de plancher totale est fixée à 35 000 m<sup>2</sup>.

#### **Le parti d'aménagement retenu**

Le site de projet s'étend sur une partie de la zone 1AU2t, côté Ouest de RD468, dans le prolongement du tissu urbain existant.

La commune de Drusenheim est identifiée comme « pôle principal » dans l'armature urbaine du SCoT de la Bande Rhénane Nord, approuvé en novembre 2013. L'offre de logements au sein de l'opération est diversifiée et permet d'atteindre la densité prescrite dans le PLUi en vigueur, à savoir une densité nette de 30 logements à l'hectare, ainsi qu'au moins 60 % de logements réalisés en collectif et/ou en individuel dense et au moins 15 % de logements locatifs aidés.

La zone de projet est située en limite de tissu urbain Nord, en direction de Sessenheim, qui se caractérise par un habitat pavillonnaire résultant d'opérations plutôt ponctuelles. Le périmètre du projet concerne une partie de la zone d'extension 1AU2t identifiée au PLUi, cadrée par la RD468 à l'Est, par le tissu urbain au Sud et bordée par des espaces agricoles sur toute la face Nord.

La zone est majoritairement occupée par des espaces cultivés, avec quelques zones boisées de type verger. Un corridor vert traverse le périmètre divisant la zone en deux espaces. La RD468 marque un point haut (124.20 m), surplombant la zone de projet qui se trouve en contre-bas. Sinon, le terrain d'assiette du lotissement présente un dénivelé oscillant globalement entre 122.00 et 123.00 m d'altitude. On perçoit également une zone en dépression, correspondant à l'ancien canal Vauban.

L'activité agricole existante sera totalement remplacée par un lotissement d'habitation conçu en respectant les principes suivants :

- Corridor vert central conservé et développé ;
- Structure viaire hiérarchisée permettant de desservir l'ensemble de la zone, en guidant les flux vers l'existant ;
- Mixité des typologies de logement et implantations raisonnées.

Afin de répondre à l'OAP de cette zone d'extension et de garantir l'intégrité du projet de lotissement dans son environ, il est prévu hors projet le réaménagement de la route départementale.

Le projet prévoit la création d'une voie verte interne au projet qui se raccorde au projet de voie verte le long de la départementale hors périmètre de lotissement.

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

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).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Drusenheim est un pôle principal du secteur sud qui fait partie de la triple polarité urbaine Drusenheim-Herrlisheim-Gambshausen justifiée par l'offre urbaine existante et le potentiel de développement économique présent avec notamment la zone Axioparc qui constitue une polarité économique majeure à l'échelle du SCoT.

Ce pôle urbain regroupe une offre urbaine complète et de qualité (logements, équipements sportifs et services, pôle culturel, collège, médiathèque, écoles et services périscolaires, centres commerciaux, piscine, ...). La Commune de Drusenheim est accessible en transports en commun (gare à proximité du projet, ligne de bus vers Haguenau, bac sur le Rhin).

Pour les polarités, le SCoT actuel vise dans le cadre des opérations d'aménagement (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 (35 logements par hectare lorsque le projet se situe à moins de 500 m de la gare) ;
- 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.

Les nouvelles zones d'habitat doivent intégrer un effort de qualité environnementale.

#### Analyse du projet au regard du SCoT

La création de ce lotissement est réalisée en continuité de la trame bâtie. Le projet montre la perspective des objectifs d'optimisation du foncier

- le respect des objectifs urbains en tant que pôle principal : la perspective des objectifs d'optimisation du foncier est recherchée ; le projet présenté atteint les objectifs de densité et atteint l'objectif de diversité. Le projet permettra d'offrir un éventail de solutions d'habitat.

#### Observations au regard des réflexions dans le cadre de la révision du SCoT et du projet de SCoT – AEC arrêté le 2 avril 2025

Au regard du SCoT - AEC, dans le contexte actuel, de raréfaction du foncier (ZAN) et de recherche de qualité de vie en proximité, les communes devront veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune ainsi qu'à ses ambitions en tant que polarité principale. La commune prévoit un développement progressif et raisonné dans le temps (5 – 10 ans).

Le projet montre également la recherche de qualité environnementale qui est intégrée dans les plans (espaces publics représentant près de 1/3 de la surface du terrain soit 2 à 3 ha) et le règlement (traitement qualitatif des clôtures, essences végétales, place du végétal, matériaux, réalisation d'espaces plantés perméables d'une surface au moins égale à 25% de l'unité foncière, infiltration à la parcelle des eaux pluviales, jardins minéraux interdits et plantation d'au moins 1 arbre à haute tige ou fruitier par lot, surface dédiée de 9m<sup>2</sup> pour l'implantation d'un composteur en collectif...).

#### Décision

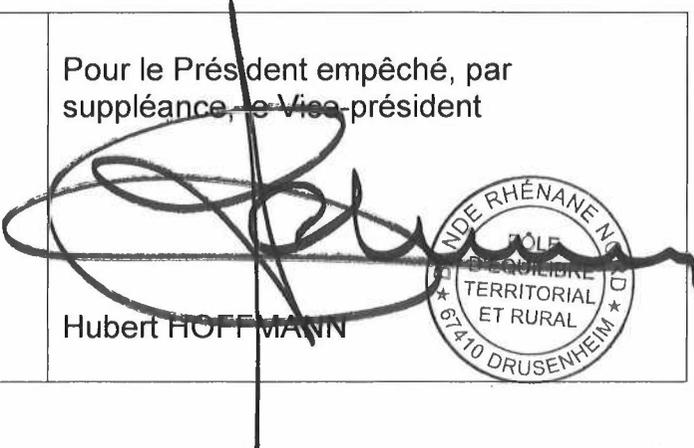
Le Bureau, sur proposition du Vice-président Hubert HOFFMANN, par suppléance pour le Président empêché, après en avoir délibéré à l'unanimité,

**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 ce projet doit permettre un développement progressif et ambitieux de la commune de Drusenheim pôle principal dans l'armature urbaine du SCoT ;

**DONNE** un avis favorable au projet de lotissement « Le Canal Louis » à Drusenheim.

<p>Secrétaire de séance</p>  <p>Serge SCHAEFFER</p>	<p>Pour le Président empêché, par suppléance, le Vice-président</p>  <p>Hubert HOFFMANN</p> 
--	---

Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20250904-2025-063-DE  
Date de télétransmission : 09/09/2025  
Date de réception préfecture : 09/09/2025