

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

PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL N°2023-18 **SEANCE DU 21 SEPTEMBRE 2023**

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

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, Assesseur

Autre personne présente :

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

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

Objet : Avis sur le permis d'aménager pour le projet suivant :

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 dense 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.

Décision

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 îlots de fraîcheur dans le projet.

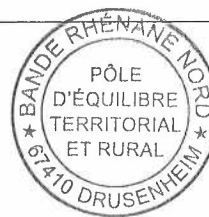
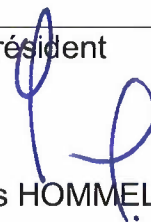
Le Secrétaire de séance

Serge SCHAEFFER



Le Président

Denis HOMMEL



Accusé de réception en préfecture
067-200083103-20230921-2023-18-DE
Date de télétransmission : 27/09/2023
Date de réception préfecture : 27/09/2023