

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

## PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

---

### **DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL N°2023-05 SEANCE DU 23 FEVRIER 2023**

#### **Avis sur le permis d'aménager (PA) Lotissement « Prairie » rue des barons Fleckenstein 67470 BUHL**

L'an deux mille vingt et trois  
Le vingt-trois février à dix-sept heures trente

Le Bureau Syndical du Syndicat Mixte du Pôle d'Equilibre Territorial et Rural de la Bande Rhénane Nord s'est réuni à Offendorf sous la présidence de Monsieur Denis HOMMEL.

#### **Membres présents :**

Hubert HOFFMANN, Denis HOMMEL, Christiane HUSSON, Jacky KELLER Michel LORENTZ, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER, Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ, Vice-présidents

Bernard HENTSCH, Assesseur

Formant la majorité des membres en exercice

**Absent excusé :** Raymond RIEDINGER

**Autre personne présente :** Sylvie GREGORUTTI

---

#### **Avis sur le permis d'aménager (PA) Lotissement « Prairie » rue des barons Fleckenstein 67470 BUHL**

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

Création d'un lotissement sur un terrain de 10 288 m<sup>2</sup> prévoyant 20 lots maximum. Les plans et programmes du permis esquissent une hypothèse de 16 lots.

Le projet rentre dans le champ de compatibilité du SCoT pour avis.

#### Description

Le projet prévoit « la construction de maisons individuelles dans la continuité des habitats du village » (notice de présentation). En effet le projet se situe en prolongement d'un lotissement récent.

Il est indiqué qu'il suit la logique de développement préconisée par les documents d'urbanisme en vigueur et qu'il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation.

De ce fait, l'opération concernerait la création d'un lotissement d'habitations porté principalement sur la construction de maisons individuelles. L'accès se ferait au Sud depuis la rue des Barons Fleckenstein.

### Les orientations et objectifs du SCoT

Dans l'armature urbaine du SCoT, Buhl est un village du secteur de Seltz, Seltz étant la polarité principale et Beinheim le pôle complémentaire de ce secteur.

Pour les villages, 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 :

- 15 logements par hectare ;
- 30% 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 villages 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

L'extension est réalisée en continuité avec la structure existante d'un lotissement récent.

En effet le projet se situe dans la continuité d'un quartier d'habitation récent qui comprend des maisons individuelles et également des maisons individuelles denses ; on y trouve des maisons individuelles et également des maisons accolées, un bâtiment collectif comprenant plusieurs logements, ...

Aussi, on peut supposer que le lotissement en extension comportera également une diversité de logements. Ce point mériterait d'être précisé.

Le projet prévoit une transition paysagère de 806 m<sup>2</sup> réalisée par l'aménageur (trame verte permettant d'assurer une meilleure stabilité des terrains).

Le projet présenté atteint l'objectif de densité du SCoT dans un rapport de compatibilité. 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 « Prairie » rue des barons Fleckenstein à Buhl,

**DONNE un avis favorable ;**

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