

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

# **PETR DE LA BANDE RHENANE NORD**

---

## **DELIBERATION DU BUREAU SYNDICAL N°2023-25 SEANCE DU 29 NOVEMBRE 2023**

### **Avis sur le permis d'aménager (PA) pour la création d'un lotissement «Jeanne d'Arc» à Drusenheim**

L'an deux mille vingt-trois, le vingt neuf novembre à dix sept heures trente, le Bureau Syndical du Syndicat Mixte 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 :**

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

**Membre excusé :** Jean-Louis SITTER

**Autre personne présente :**

Sylvie GREGORUTTI, Directrice

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

Création d'un lotissement sur un terrain de 39 188 m<sup>2</sup> prévoyant 80 lots dont :

Le projet prévoit la réalisation d'environ 123 logements pour 3,1 ha de surface cessible, pour une densité nette supérieure à 35 logements à l'hectare.

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

- Environ 48 lots d'habitat individuel (39 %) ;
- Environ 11 lots d'habitat en bande (9 %) ;
- Environ 5 lots d'habitat pluri-logement ou collectif avec la production d'environ 63 logements (52 %).

La surface de plancher totale est fixée à 18 000 m<sup>2</sup>.

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

## Description

Dans l'armature urbaine du SCoT, la commune de Drusenheim est identifiée comme pôle principal avec Herrlisheim et Gamsheim du secteur Sud.

La réalisation de ce projet d'aménagement à usage principalement d'habitation est motivée par les besoins de développement de la commune pour répondre à la demande de terrains destinés à de l'habitat individuel classique et intermédiaire, et de terrains destinés à de l'habitat pluri-logements ou collectif permettant ainsi une diversification des formes d'habitat.

Le projet permet la prolongation du tissu résidentiel en limite Sud de la commune, en complétant celui-ci en limite de zone agricole. Des jardins familiaux existants au Nord-Est seront libérés pour la réalisation de ce lotissement.

Le périmètre se situe aux bords des chemins ruraux ou d'exploitation, qui permettent d'accéder aux espaces agricoles sans se connecter à d'autres cheminements.

Le projet englobe une surface totale d'environ 39 188 m<sup>2</sup> et a pour objectif de créer environ :

- 48 lots destinés à de l'habitat individuel
- 14 lots destinés à de l'habitat en bande
- 5 lots d'habitat pluri-logement ou collectif avec la production d'environ 63 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).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Drusenheim est un pôle principal du secteur sud qui fait partie de la triple polarité urbaine Drusenheim-Herrlisheim-Gamsheim 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, pôle culturel, collège, 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.

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 à la fois une recherche de qualité environnementale et la perspective des objectifs d'optimisation du foncier :

- la recherche de qualité environnementale est intégrée dans les plans (espaces publics représentant près de 20% de la surface du terrain) et le règlement (traitement qualitatif des clôtures, essences végétales, place du végétal, matériaux, ...). L'intégration paysagère recommandée par le SCoT est assurée du fait de l'enclavement du site de projet, les vues lointaines sur celui-ci sont inexistantes. Inversement, les vues depuis le site sont limitées par la zone boisée qui vient créer un écran visuel. De plus l'alignement des anciens pommiers sera conservé ou remplacé lors de son aménagement hors lotissement ;
- le respect des objectifs urbains en tant que pôle principal : la perspective des objectifs d'optimisation du foncier est recherchée ; le projet présenté atteint largement les objectifs de densité (37.8 logements par hectare cessible) 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.

### 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 « Jeanne d'Arc » à Drusenheim

**DONNE un avis favorable**

Le Secrétaire de séance

Serge SCHAEFFER



Le Président

Denis HOMMEL



Accusé de réception en préfecture  
067-200083103-20231129-2023-25-DE  
Date de télétransmission : 05/12/2023  
Date de réception préfecture : 05/12/2023