

Procès-verbal **Réunion de Bureau** **Séance du 20 janvier 2023**

Membres présents : Denis HOMMEL, Président
Hubert HOFFMANN, Christiane HUSSON, Michel LORENTZ, Serge SCHAEFFER,
Camille SCHEYDECKER, Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ Vice-présidents
Formant la majorité des membres en exercice
Absents excusés : Bernard HENTSCH, Jacky KELLER et Raymond RIEDINGER
Autre personne présente : Sylvie GREGORUTTI

Diffusion : Membres et personnes présentes + DGS des 2 EPCI

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.

Ordre du jour :

1. Approbation du procès-verbal de la réunion du 15 décembre 2022
2. Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents supérieurs
3. Divers

1 - Approbation du PV du Bureau du 15 décembre 2022

Denis HOMMEL propose d'approuver le procès-verbal du Bureau du 15 décembre 2022 qui a fait l'objet d'une présentation du bureau d'études en charge de la révision du SCoT et d'avis sur des documents d'urbanisme.

2 - Avis sur les autorisations d'urbanisme et documents supérieurs

Denis HOMMEL informe les membres de deux dossiers transmis pour avis.

Les dossiers comprennent les avis préparés ci-dessous pour avis.

Délibération n°2023-01 : **Avis sur le Permis d'aménager du lotissement de la Croix à BEINHEIM – Urbanisation de la zone I AU1 en quartier d'habitation – Entrée Sud**

Présentation

Positionné au niveau du giratoire en entrée sud de Beinheim, le long de la rue Principale, le site à aménager s'étend entre la zone d'activité Sud (entreprise

"Catalent") et l'amorce du tissu urbain traditionnel. L'accès au site se fait sur le carrefour giratoire d'entrée de ville.

Le futur lotissement de la Croix se situe en limite des champs agricoles, et à proximité d'espaces naturels.

L'urbanisation de ce secteur permettra de dessiner une nouvelle entrée de ville.

Le site du futur lotissement correspond exclusivement à l'emprise de la friche de l'entreprise Weber.

Le projet de lotissement a été conçu de manière à favoriser au maximum son intégration dans le site, en ménageant des transitions avec les espaces naturels de la Zone IAU conservés (« un triangle » de prairie arborée entre les deux chemins ruraux, qui n'est pas mobilisé dans l'opération d'ensemble et qui ne fait l'objet d'aucun aménagement, ainsi que l'emprise de deux zones humides, identifiées lors de la phase d'état initial de l'environnement et du diagnostic écologique), ainsi qu'en orientant les accès sur même rue que celle de l'entreprise Catalent, aussi bien en sortie directe, que pour la nouvelle boucle de voirie créée par le lotissement.

Le terrain d'assiette du lotissement a une superficie d'environ 20 903 m². La collectivité est propriétaire de l'ensemble des parcelles concernées par l'opération.

Le site est classé en zone 1AU1 du PLU de Beinheim. La zone 1AU1 est concernée par une OAP. La zone 1AU1 est une zone d'urbanisation future, à vocation d'habitat, qui prend place en partie sur la friche Weber, et quelques terrains de prairie entre la friche et la rue Principale.

Dans le secteur IAU1, le projet doit prendre en compte le risque inondation.

L'emprise de la zone 1AU1 comprend également « un triangle » de prairie arborée, entre les deux chemins ruraux, qui n'est pas mobilisé dans l'opération d'ensemble et qui ne fait l'objet d'aucun aménagement.

L'emprise de deux zones humides, identifiées lors de la phase d'état initial de l'environnement et du diagnostic écologique, a été « évitée » dans le cadre des réflexions sur le projet afin de respecter l'enjeu écologique de ces milieux et de ne pas y porter atteinte par la réalisation d'aménagements et de constructions nouvelles. Ce secteur ne fait l'objet d'aucun aménagement, les deux unités de zones humides sont laissées « en l'état », et resteront entretenues comme c'est le cas actuellement en prairie de fauche.

Le parti d'aménagement retenu

L'objectif de l'opération est de réaliser une zone d'habitat résidentiel sur l'ensemble des parcelles. Le plan de composition prévoit un découpage d'environ 23 parcelles. Le nombre maximal de lots est fixé à 40.

Une transition des typologies de l'habitat « collectif » au nord, profitant des vues ouvertes vers le grand paysage vers des lots individuels vers le tissu existant et la rue principale. La façade visible depuis la rue principale est constituée d'un lot d'individuels groupés destiné à un opérateur unique, ceci afin de présenter une façade cohérente en entrée de ville.

La mise en œuvre de la dépollution, mais également la contrainte de la zone inondable ont entraîné une stratégie d'aménagement sur l'ensemble du site aussi bien pour limiter les remblais, qui nécessitent une compensation dans le cadre de la gestion de l'inondabilité, que dans le traitement des pollutions.

En ce qui concerne la gestion des crues, de nombreuses dispositions sont prises dont notamment :

- Les voiries nouvelles qui desservent l'opération se plaçant à un niveau de 115,80m NGF pour assurer la circulation des véhicules, notamment de secours, y compris en période de hautes eaux,
- l'insertion des futures constructions assurée par un remblai partiel avec la mobilisation d'un secteur de compensation, hors site,
- un lot destiné à l'implantation des logements collectifs considéré comme étant transparent à l'eau,
- des espaces de jardins considérés comme étant inondables non remblayés devant permettre l'épandage des crues.

Des phases de travail sur ce sujet avec les services instructeurs ont permis d'aboutir à cette proposition également.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

- Les orientations générales en matière de consommation foncière
L'objectif affiché du SCoT est de favoriser le renouvellement urbain c'est-à-dire la restructuration de secteurs anciennement urbanisés pour accueillir des logements, des équipements, des activités économiques. Les secteurs de friche sont prioritaires. Le SCoT y permet de définir une nouvelle vocation (économie, habitat ou mixte).

Dans le SCoT de la Bande Rhénane Nord, la commune de Beinheim s'inscrit dans le secteur Centre. Elle a une place de pôle complémentaire de Seltz. A ce titre, elle constitue un lieu privilégié de développement. De plus, la densification et le renouvellement urbain y restent prioritaires et sont plus importants que dans les villages.

Ainsi 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...), 25 logements par hectare ; il s'agit de densités nettes sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs) ;
- de plus, une diversification doit être respectée ; pour les pôles complémentaires, prévoir 50 % des logements en collectif et/ou en individuel dense.

Compte tenu des objectifs de rationalisation de la consommation foncière, de qualité urbaine défendus par le SCoT en vigueur, de la taille de la commune de Beinheim et de sa place en tant que Pôle complémentaire dans l'armature, la densité de cette opération de lotissement de la Croix à Beinheim – Urbanisation de la zone I AU1 en quartier d'habitation – Entrée Sud et sa production d'habitat collectif ou individuel dense se situent dans les objectifs et orientations du SCoT.

Le Bureau Syndical,
Sur la proposition du Président,
A 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, la demande de permis d'aménager du lotissement, il ressort l'avis suivant :

Considérant que le lotissement prévoit la réalisation d'environ 50 à 60 logements sur environ 2.1 ha, de typologies et de gabarit variés,

Considérant que le projet prévoit des typologies variées permettant de gérer de manière fine la contrainte d'inondation (jardins surcreusés bande, parcelles surcreusées en totalité...), la densité globale de l'opération et de la typologie d'habitat sont donc compatibles avec le SCoT,

DONNE un avis favorable,

NOTE que la commune de Beinheim a fait le choix vertueux de privilégier le recyclage de cette friche comme futur secteur ouvert à l'urbanisation,

NOTE que la Commune a apporté des partis pris d'aménagement en vue de s'adapter aux nombreux aléas pollution, inondation, voisinage, environnement pour recycler ce foncier.

Délibération n°2023-02 : Avis sur la modification simplifiée n°1

La procédure a été lancée en juillet 2022 par la Commune de Niederlauterbach

Le Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 2 mars 2020.

La présente modification simplifiée N°1 du Plan Local d'Urbanisme de Niederlauterbach vise à :

1. Spécifier les activités de service autorisées en secteurs Ue et Uea.
2. Adapter les modalités d'implantation des constructions au droit des emprises publiques en secteurs Ur, Ue et Uea.
3. Faciliter l'isolation extérieure des constructions au droit des limites séparatives.
4. Corriger une erreur matérielle dans l'article U2b.
5. Réduire les pentes minimales de toiture en secteurs Uh et Uj.
6. Faciliter la prise en compte de la problématique des pentes dans l'édification des clôtures.
7. Supprimer le recul minimal de 8 mètres imposé pour les constructions établies en zone AU au droit des secteurs Uh et Ur.
8. Porter la pente minimale de toiture de 45° à 30° en secteur AU.
9. Préciser les conditions d'implantation des clôtures en secteur AU.
10. Redéfinir la taille des abris de pâture en secteur Anc.
11. Supprimer la limitation de la largeur d'accès sur la voie publique dans les dispositions générales.
12. Apporter des précisions relatives à la prise en compte de la liste des destinations figurant en annexes.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

La modification simplifiée n°1 du PLU de Niederlauterbach permet l'adaptation du document aux nécessités liées aux projets de la commune à l'échelle locale.

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, aux règles de recul, aux pentes des toitures, à la réglementation des clôtures...

Concernant la modification 1., en secteur Ue, la qualification des activités de services autorisées est précisée (artisanat et commerce de détail, restauration, commerces de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle) vise à clarifier et faciliter la compréhension des activités autorisées ; la vocation de cette ZA qui est intercommunale est compatible avec les orientations et l'armature économique inscrites dans le SCoT.

Le Bureau Syndical,
Sur proposition du Président,
A 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 Niederlauterbach,

DONNE un avis favorable,

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

3 - Divers

PLANNING

Questionnaire adressé aux communes : retour souhaité d'ici fin janvier

Le Président propose la planification des prochaines rencontres en 2023 suivante :

- 8-9-10 février 2023 : Rencontres individuelles avec le BE
- 23 février 2023 : Comité syndical (D.O.B)
- 12 avril 2023 : Comité syndical (Vote du budget)

SCoT'TOUR

Le SCoT'Tour de ce jour a pour objectif d'aborder les principales thématiques de la révision du SCoT avec un itinéraire qui traverse le territoire du nord au sud. La priorité sera donnée aux maires des communes traversées pour qu'ils puissent présenter leur commune et les enjeux.

Le Président



Denis HOMMEL



