

Procès-verbal de la réunion du Bureau du PETR de la Bande Rhénane Nord

Séance du 13 mars 2024

L'an deux mille vingt quatre, le treize mars à dix sept heures trente, le Bureau 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, , Raymond RIEDINGER, Serge SCHAEFFER, Jean-Louis SITTER et Pascal STOLTZ Vice-présidents et Bernard HENTSCH, Assesseur

Membres excusés : Michel LORENTZ et Camille SCHEYDECKER

Autre personne présente :

PETR : Sylvie GREGORUTTI, Directrice

Le président de séance souhaite la bienvenue aux membres du Bureau et ouvre la séance en rappelant les points à l'**ordre du jour** :

1. Désignation d'un secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la réunion du 22 février 2024
3. Avis sur les autorisations d'urbanisme
4. Comité syndical du 27 mars 2024
5. Divers

1. Désignation du secrétaire de séance

Conformément à l'application de l'article L2121-23 du CGCT en vigueur depuis le 1er juillet 2022, les délibérations sont signées à la fois par l'exécutif et le ou les secrétaires de séance. A ce titre, le Bureau nomme au début de chacune de ses séances, un ou plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire.

VU l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements

VU le décret n°2021-1311 du 7 octobre 2021 apportant des modifications aux règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements.

<p>Le Bureau, Après en avoir délibéré, à l'unanimité, DESIGNE Serge SCHAEFFER secrétaire de séance</p>

2. Approbation du procès-verbal de la réunion du Bureau du 22/02/2024

Le procès-verbal de la réunion du Bureau du 22 février 2024 a été transmis aux membres du Bureau préalablement à la séance.

Le Président rappelle que cette séance a permis notamment de présenter la trame du projet d'aménagement stratégique (PAS) en présence des représentants des bureaux d'études en charge de la révision du SCoT et d'aborder la préparation du débat d'orientation budgétaire.

Aucune observation n'étant formulée, le procès-verbal peut être adopté.

Le Bureau,

Après en avoir délibéré, à l'unanimité,

ADOpte le procès-verbal de la réunion du Bureau du 22 février 2024.

3. Avis sur les autorisations d'urbanisme

3.1 Avis sur le permis d'aménager pour le projet suivant : modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg

Le Plan Local d'Urbanisme de Neewiller-près-Lauterbourg a été approuvé par délibération du Conseil Municipal le 26 avril 2006. Il a ensuite fait l'objet de deux modifications simplifiées, la première a été approuvée le 23 décembre 2013 et la seconde le 26 février 2019.

L'objet de la procédure de modification simplifiée n°3 est de faire évoluer le règlement en zone urbaine pour favoriser le renouvellement urbain et de protéger les espaces naturels à proximité du village.

Les neuf points de modification sont les suivants :

1. Modification des règles relatives aux clôtures pour en augmenter la hauteur maximale
2. Transformation de la zone IAU1 déjà urbanisée au Nord en secteur UBc
3. Modification du règlement écrit pour autoriser les carports à l'alignement des voies
4. Modification du règlement écrit relatif aux toitures
5. Suppression de la référence obsolète au COS
6. Ajustement des règles pour favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales
7. Modification des règles relatives au pourcentage d'espaces verts en zone UB
8. Modification de la règle relative à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
9. Mise en place d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme pour des boisements et talus en zone N

La présente modification simplifiée N°3 du Plan Local d'Urbanisme de Neewiler-près-Lauterbourg vise à favoriser le renouvellement urbain et à protéger les espaces naturels à proximité du village.

L'ATIP a sollicité, le 7 mars dernier, un avis de compatibilité au SCoT au projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

La commune de Neewiller-près-Lauterbourg se situe dans le secteur nord du SCoT en tant que village dans l'armature urbaine du SCoT, adossé à la polarité principale de Lauterbourg.

La modification simplifiée n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg 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 suivants : règles relatives aux clôtures (point de modification

N°1), transformation de la zone classée IAU1 déjà urbanisée (point de modification N°2), autorisation de carports (point de modification N°3), pentes des toitures (point de modification N°4), COS supprimé (point de modification N°5), implantation des constructions (point de modification N°8).

Le point de modification N°6 vise à gérer l'eau au plus près de son point de chute, limiter le ruissellement et lutter contre les îlots de chaleur. La modification impose des dispositifs de gestion des eaux pluviales sur le terrain d'assiette de toute opération dans toutes les zones

→ On peut rappeler que le DOO du SCoT promeut la protection des ressources en eau et la limitation de l'imperméabilisation pour faciliter la gestion des eaux de pluie (p62 du DOO).

Le point de modification N°7 des règles relatives au % d'espaces verts (hors stationnement) sur 40% de la superficie abaissée à 32% a pour objectif de conserver un équilibre entre espaces verts et urbanisation pour les parcelles accueillant plus de 2 logements

→ Ceci encourage la densification sans contrevenir aux orientations de végétalisation, et ainsi conforte les objectifs du SCoT.

Pour préserver les qualités paysagères, par le point de modification N°9 la commune propose de protéger les espaces boisés autour du village et ainsi de protéger le village des inondations par la protection du talus ; Neewiller-près-Lauterbourg protège ainsi le maintien d'une frange boisée entre les habitations et les espaces agricoles extérieurs

→ Cette modification converge avec les objectifs du SCoT qui encourage la protection des structures arborées péri-villageoises qui doivent être favorisées dans les secteurs concernés par les coulées d'eaux boueuses (page 70 – DOO).

Le Bureau, sur proposition du Président, après en avoir délibéré 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 du projet de modification simplifié n°3 du PLU de Neewiller-près-Lauterbourg

DONNE un avis favorable

3.2 Avis sur le permis d'aménager pour un projet de lotissement à usage commercial « Rue de la Navigation » à Gamsheim

Création d'un lotissement « Rue de la Navigation » à Gamsheim destiné à un usage commercial.

Une note de présentation du projet a été distribué :

L'ATIP a sollicité un avis de compatibilité au SCoT pour un Permis d'Aménager pour la création d'un lotissement à usage commercial à Gamsheim.

Présentation

La zone concernée par le projet d'aménagement se trouve à l'Est de Gamsheim, au croisement des routes départementales n°2 et n°94 et de la rue de la Navigation.

Le projet de lotissement se réalisera dans la zone Uxm du P.L.U. intercommunal de pays Rhenan. Il s'établit sur une surface totale de 30 149 m² et a pour objectif de créer 6 lots destinés à un usage commercial.

Le porteur du projet est Lienhart Immobilier à Sélestat.

Le parti d'aménagement retenu

Le terrain se compose en majeure partie d'une zone herbeuse et est divisé dans sa hauteur par un fossé qui se jette dans le ruisseau Muehlrhein. Le terrain est situé à proximité d'une zone du réseau écologique Natura 2000. Le Plan de Prévention du Risque d'inondation (PPRi) de Gamsheim et Kilstett met en avant une zone d'autorisation sous condition sur la partie Ouest du terrain. Cette zone représente environ 6 600m² et indique une cote des plus hautes eaux de 127,90m.

Le terrain s'inscrit dans le prolongement d'une zone industrielle existante :

- Au nord-est, la gravière sablière Veltz-Vix qui extrait annuellement 700 000 tonnes de granulats destinés au marché local.
- Au nord, la société d'exploitation « atelier Sieffert », spécialisée dans la réparation d'ouvrages en Commune de Gamsheim – Lotissement « Rue de la Navigation » – PA2 : Note de présentation métaux.
- A l'ouest, la tir Club de Gamsheim.
- Au sud-ouest, la déchetterie de Gamsheim
- A l'est, les bâtiments des voies navigables de France.

Le projet de zone d'activité mixte vise à dynamiser la zone en proposant des bâtiments à usage complémentaires à ceux strictement économiques.

Le descriptif du projet indique que l'implantation de commerces de détail et de locaux accueillant du public permettra de compléter un espace transfrontalier à forte fréquentation.

Le projet montre l'accord de principe du SDEA pour une zone sans assainissement collectif.

Analyse au regard du SCoT – rapport de compatibilité

1. La localisation et la vocation de la zone

1.1. Le projet

La zone a été classée en zone UXm du PLUi approuvé en 2019 ce qui lui permet de déployer du commerce de détail. Elle n'a pas fait l'objet d'une OAP dans le PLUi.

Lors de l'élaboration du PLUi, le PETR a acté le classement de ce terrain à vocation mixte comme compatible avec le SCoT en vigueur.

En effet le projet se déploie dans une zone mixte en prolongement d'une zone économique existante dans laquelle on trouve une activité extractive, une micro-crèche, des locaux et dépôt pour travaux publics de VNF .. et sur l'axe de la traversée du Rhin ; cette dernière comprend également des activités et installations touristiques, hydroélectriques, industrielles, tertiaires, commerciales, environnementales... et des infrastructures de transport. Ainsi le projet se place dans un environnement à vocation mixte.

Côté allemand, dans le prolongement du pont à 500 m (voie L87), il y a une zone de même type et plus importante.

1.2. Rappel – les dispositions du SCoT

Les nouvelles implantations commerciales s'effectuent préférentiellement dans trois types de localisations (centralités urbaines structurées, enveloppes urbaines marchandes, Zones d'Aménagement COMmercial (ZACOM)).

1.3. Compatibilité au SCoT par rapport à la localisation et la vocation

La polarité de Gamsheim est inscrite comme polarité qui dispose d'une enveloppe urbaine marchande diffuse tout comme les autres polarités du secteur Sud (Herrlisheim et Drusenheim) (page 53 du DOO). Il convient de rappeler que la zone du projet n'a pas été inscrite comme ZACOM et la commune de Gamsheim dispose d'une ZACOM ; le lotissement prévoit à ce jour plusieurs lots et ne pourra donc en aucun cas évoluer vers une ZACOM compte tenu du rapport de compatibilité au SCoT en vigueur actuellement. De ce fait, elle ne pourra pas accueillir, par exemple, un commerce de plus de 1300 m² de surface plancher.

La compatibilité au SCoT doit s'analyser globalement ; les trois types de localisation sont préférentiels et n'interdisent pas d'autres implantations par des dispositions structurantes ; des dispositions importantes du SCoT encouragent notamment la valorisation des « portes de France » de la Bande Rhénane ou la limitation de l'évasion commerciale notamment vers l'Allemagne. En ce sens le projet respecte le rapport de compatibilité au SCoT.

2. L'insertion paysagère

2.1. Rappel – les dispositions du SCoT

De manière générale, le SCoT inscrit que les nouveaux développements apportent une plus-value en termes de qualité architecturale et paysagère par rapport à l'existant.

Afin de valoriser l'image des sites « Porte de France », les nouveaux développements commerciaux sont conditionnés à la mise en place préalable d'aménagements permettant l'insertion visuelle du projet.

L'analyse des projets se fait notamment au regard d'orientations au travers de critères :

- la végétalisation des espaces extérieurs, et le traitement de ces espaces végétalisés notamment sur les espaces de stationnement. Les espaces libres de toute occupation sont prioritairement traités en espace vert, préférentiellement en pleine terre, et les arbres de haute tige sont privilégiés sur les espaces de stationnement ;
- le traitement des façades (palette de couleurs, matériaux, position et taille des enseignes...), le traitement des limites (hauteur, couleur ...) et l'homogénéité à l'échelle de la zone.

2.2. Compatibilité au SCoT par rapport à l'insertion du projet

Le règlement (PA 10) qui est opposable aux futurs PC ne présente pas de dispositions et de garanties sur l'homogénéité et la qualité visuelle de la zone future.

Les espaces libres et plantations (Art 13) prévoient la réalisation d'espaces plantés perméables d'une superficie de 12.1% de la surface de chaque lot ce qui est faible pour ce type de zone.

Le projet présenté ne permet pas d'apprécier la bonne mise en œuvre des orientations paysagères par rapport aux enjeux de valorisation d'une entrée de territoire majeure de la Bande Rhénane ; les nouveaux développements justifient la prise en compte des critères précités.

En ce sens il est proposé d'émettre un avis avec prescriptions sur la mise en compatibilité du projet au SCoT en termes de qualité urbanistique et d'insertion du projet dans son environnement.

Les considérations ci-dessus sur la compatibilité du projet au SCoT engendrent un débat de fond sur les enjeux, avantages et risques de la zone en termes d'aménagement du territoire et de développement commercial.

Le Bureau syndical, après en avoir délibéré, à 5 voix pour, 2 abstentions et 2 voix contre.

Principales interventions :

Hubert Hoffmann présente l'histoire du projet et les candidats potentiels.

Le projet fait débat autour des questionnements ou positions suivants :

- Risques de concurrence entre le développement du commerce en périphérie par rapport au commerce de centres-villes qui engendre le manque de vitalité et des difficultés de nos centres-villes
- Concurrence avec les commerces déjà existants mais à quel titre intervenir
- Quelle stratégie d'un projet de type Aldi déjà présent de l'autre côté du Rhin
- Projet sans maîtrise de la collectivité
- Avantages de la situation du projet à proximité d'un axe important à fort potentiel
- Situation et insertion, qualité, comment y veiller
- Risque de contentieux avec les commerces existants
- Gamsheim dispose d'une ZACOM

Hubert Hoffmann rappelle qu'il s'agit d'une zone à vocation mixte.

4. Comité syndical du 27/03/24

L'ordre du jour du prochain Comité syndical prévu le 27 mars 2024 à Drusenheim est dans le dossier des membres du bureau pour mémoire et n'appelle pas d'observation. Il est le suivant :

1. Désignation du secrétaire de séance
2. Approbation du procès-verbal de la réunion du Comité Syndical du 22 février 2024
3. Décisions prises par le Bureau
4. Révision du SCoT en présence du bureau d'études
5. Convention avec Alter Alsace Energies pour une mission de conseil en énergie pour les bâtiments publics
6. Avenant à la convention territoriale entre le PETR et les Communautés de communes membres
7. Compte de gestion 2023
8. Compte administratif 2023
9. Affectation du résultat
10. Participation des Collectivités membres – Etat de répartition 2024
11. Budget primitif 2024
12. Mouvements de crédits de chapitre à chapitre au sein de la section d'investissement et de la section de fonctionnement

5. Révision du SCoT - Projet d'Aménagement Stratégique (PAS)

Un projet du PAS rédigé est remis aux membres du Bureau. Il tient compte des observations formulées en réunion de Bureau et en comité syndical du 22 février dernier.

A l'issue de ces séances, et afin que le Bureau puisse s'exprimer sur les dernières questions relevant des 3 axes forts :

1. Maintenir le cadre de vie et renforcer l'attractivité du territoire
2. Soutenir et diversifier le développement économique pour accompagner la croissance démographique

3. Développer un territoire durable et résilient face aux risques et au changement climatique.

Un tableau synthétique permettant à chacun d'y répondre a été transmis.

Le Président fait part des retours et informe l'assemblée que le PAS rédigé sera adressé à l'ensemble des délégués pour en prendre connaissance d'ici le comité syndical du 27 mars 2024.

Copie du courrier de Herrlisheim est remis aux membres du Bureau.

Le Président rappelle la prochaine étape à savoir :

- 27 mars à 18h30 : Comité – présentation du PAS rédigé
- 27 mars à 20h00 : Réunion publique

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