



EXTRAIT PROCÈS-VERBAL DU BUREAU SYNDICAL

DU 19 MAI 2025 À 9H30

En visioconférence

Convocation du 6 mai 2025

Présents : Jacques BAUR, Bernard FREUND, Claudine HUCKERT, Pia IMBS, Stéphane SCHAAL, Xavier ULRICH

Absents excusés : Danielle DAMBACH, Benoît DINTRICH, Marc HOFFSESS, Thierry SCHAAL, Françoise SCHAETZEL, Justin VOGEL

7.2025 Permis d'aménager lotissement le Courlis rue de Matzenheim (tranche 2) à Boofzheim

La commune de Boofzheim a transmis, pour avis au syndicat mixte pour le SCOTERS, la demande de permis d'aménager concernant un projet de lotissement rue de Matzenheim. La demande est déposée par la SAS Crédit Mutuel Aménagement Foncier et la SCIC AMELOGIS.

Description de la demande

Le projet concerne l'aménagement d'un lotissement situé en extension au nord du ban communal sur des terres aujourd'hui cultivées. L'emprise du projet portera sur une surface de 3 ha faisant l'objet de 2 tranches dont les demandes de permis d'aménager ont été déposées concomitamment.

La présente concerne la tranche 2 sur un terrain de 1,34 ha.

La surface de plancher maximale envisagée est de 4550 m² répartie en 40 lots. 29 logements sont prévus :

- 17 maisons individuelles
- 12 logements type intermédiaires (habitat groupé)

À l'échelle de l'opération (tranches 1 et 2) une liaison piétonne est-ouest est prévue le long de la rue principale, et nord-sud pour relier le quartier existant voisin.

Les voiries seront aménagées sur le principe de voies partagées et de rencontres, traitées sans bordure de façon à favoriser les mobilités douces.

Une poche de stationnements publics est programmée au cœur du lotissement.

À l'échelle des lots, les places de stationnement extérieures devront être réalisées avec un matériau drainant (cf. règlement de lotissement).

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.05.2025 - Extrait

La trame verte principale de 7 mètres de large fera la limite avec les espaces cultivés jouxtant le projet. Elle est complétée de trames secondaires traitées en noues de 2,5 mètres intégrant le stationnement longitudinal et les accès aux lots.

Les essences locales et non allergènes seront privilégiées, composées de plantes basses et d'arbustes. 2 arbres existants sont matérialisés sur le plan de composition.

Une aire de jeu est programmée au nord du lotissement à proximité de la frange paysagère.

Le dossier du permis d'aménager ne précise pas l'ambition sur le volet énergétique des constructions.

Le projet au regard du SCOTERS

La commune de Boofzheim est membre de la communauté de communes du Canton d'Erstein. Au sens du SCOTERS, c'est une commune bassin de proximité considérant le niveau d'équipements, de commerces et/ou de services de proximité.

Dans la révision du SCOTERS (document arrêté le 4 mars 2025) Boofzheim est identifié comme village en soutien d'une polarité en lien avec Rhinau.

Le SCOTERS vise à favoriser, sur tout le territoire, le **renouvellement urbain** : le développement de l'urbanisation doit favoriser en priorité, là où de telles disponibilités existent, la réhabilitation des quartiers anciens et en déshérence, et la reconquête des friches notamment. Les friches agricoles en font parties.

La révision du SCOTERS fixe pour la communauté de communes du Canton d'Erstein l'objectif de produire 75% des logements construits à l'échelle de l'EPCI au sein du tissu urbain.

Concernant l'urbanisation à dominante d'habitat, le SCOTERS demande :

- que l'urbanisation réserve une part significative à l'**habitat intermédiaire** qui ne peut être inférieure à 25 % du nombre de logements

La révision du SCOTERS fait évoluer ce taux à 30% ;

- une **densité** devant tendre vers 25 logements à l'hectare pour Boofzheim

La révision du SCOTERS fixe un nouvel objectif pour la commune de Boofzheim de 35 logements/ha ;

- et des PLU qui encouragent la production de logements aidés, autant que possible dans le tissu urbain ;

La révision du SCOTERS fixe un objectif global à l'échelle du territoire de 30% de la production de logements, soit 30 000 logements aidés à l'échelle du SCOTERS à l'horizon 2050 en précisant :

- *l'ensemble des communes devra contribuer à cet objectif, de manière proportionnée à hauteur de leurs moyens ;*
- *les EPCI à travers leurs documents locaux d'urbanisme et/ou leurs PLHi veilleront à une répartition territoriale équilibrée ; en l'absence de répartition par le PLUi ou le PLHi les nouvelles opérations de plus de 10 logements ou supérieures à 5000 m² devront tendre vers une part de 30% de logements*

aidés par rapport à ladite opération, au sein de celle-ci ou en contrepartie dans la commune.

Les **grandes opérations d'aménagement**, qu'elles concernent la mise en place d'équipements et services, le développement de sites d'activités ou celui de quartiers situés en entrée de ville, doivent s'accompagner d'un effort de qualité sur l'aspect architectural des constructions, l'agencement et la réalisation des espaces publics. À cette fin, des mesures permettant d'assurer la qualité des aménagements, celle des constructions comme celle des espaces extérieurs, doivent être édictées en tenant compte du besoin d'espaces paysagers, en assurant une bonne insertion des modes doux de déplacement et en veillant à l'accessibilité des services et des équipements par les personnes à mobilité réduite. Afin notamment de maîtriser l'écoulement des eaux pluviales, toute nouvelle opération d'aménagement doit comporter des surfaces d'espaces verts non imperméabilisés ou des espaces de stockage, en rapport avec sa taille.

Dans le cadre de la révision du SCOTERS, tout projet devra veiller à limiter la consommation foncière et à intégrer des objectifs de qualité, notamment :

- *guider les choix d'aménagement selon le principe ERC (Éviter-Réduire-Compenser) et contribuer aux objectifs de reconquête de la fonctionnalité écologique des sols ;*
- *limiter au maximum l'artificialisation des sols et permettre l'infiltration des eaux de pluie, notamment dans les espaces de stationnement ;*
- *assurer la qualité des aménagements, des constructions comme des espaces extérieurs : végétalisation, traitement des franges, insertion des modes doux (cheminements et stationnement) ;*
- *mobiliser les 3 leviers d'économie de foncier : part de la production de logements en renouvellement urbain et dans les niveaux hauts de l'armature, objectifs de densité de logements/ha ;*

Analyse de la demande

Le projet s'inscrit dans les objectifs de mixité des formes urbaines attendu par le SCOTERS mais est en retrait par rapport aux objectifs de densité (fourchette basse avec 21,5 logements/ha).

La part de logements aidés aurait pu être abordée considérant la taille de l'opération (3 ha) et les besoins identifiés pour le territoire.

La place du végétal et les cheminements doux sont traités.

Des bandes à planter, à charge des acquéreurs, sont matérialisées sur le plan de composition.

Le volet énergie n'est pas développé et le règlement de lotissement n'apporte pas de plus-value sur ce sujet.

L'aménagement travaillé à l'échelle globale du site (tranche 1 et 2) présente une cohérence d'ensemble. Néanmoins, il n'est pas prévu de phaser la réalisation de la tranche 1 et de la tranche 2, induisant la possibilité d'ouvrir à l'urbanisation 3ha et plus de 70 logements en une fois. Ceci pose la question de la capacité de la commune (1380 habitants) d'absorber

Bureau du syndicat mixte pour le SCOTERS du 19.05.2025 - Extrait

cette potentielle évolution de la population et de gérer dans le temps le foncier encore disponible.

Nb : la commune de Boofzheim est identifiée au PLH-i de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein comme secteur « autres polarités » à l'instar de Rhinau, Gerstheim, Huttenheim et Nordhouse, caractérisée de la façon suivante : secteur très attractif avec une demande élevée et une pression forte sur le foncier et notamment les terrains à bâtir.

*Le Bureau syndical
sur proposition de la présidente
après en avoir délibéré,
à l'unanimité,
Décide de faire part de l'avis suivant :*

Au regard des orientations du SCOTERS, la demande de permis d'aménager pour le lotissement « le courlis » tranche 2 à Boofzheim appelle la remarque suivante :

- ***revoir la programmation dans le temps de l'opération globale (3 ha – tranches 1 et 2) de façon à encadrer la réalisation progressive du projet ;***
- ***garantir l'objectif de densité pour tendre vers 25 logements / ha.***

En effet, dans le contexte actuel de raréfaction du foncier et d'une recherche de limitation de l'artificialisation des sols considérant les évolutions réglementaires à l'œuvre (SRADDET/SCoT), la commune doit veiller au mieux à l'usage du foncier encore disponible et à encadrer la production de logements afin de répondre aux besoins et capacités de la commune, en tenant compte de son rôle au sein de l'armature urbaine.

Enfin, considérant les besoins identifiés dans le cadre de la révision du SCOTERS sur l'ensemble du territoire, une opération de telle ampleur gagnerait à intégrer une part de logements aidés.

Certifié exécutoire compte tenu de :

La transmission à la Préfecture le 23 MAI 2025

La publication le

Strasbourg, le

23 MAI 2025



**La Présidente
Pia IMBS**

**La secrétaire de séance
Ève ZIMMERMANN**

