



## Commission des équipements et de l'aménagement durable

### 1321 - Intervention sur le foncier

#### Conventions avec la ville de BRUMATH et la commune d'OBERHOFFEN-SUR- MODER labellisées "Quartier Plus 67"

#### Rapport n° CP/2013/887

#### Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

#### Résumé :

Le présent rapport concerne l'adoption de la convention à intervenir entre le Département et, respectivement, la commune de Brumath pour son opération labélisée 'Quartier Plus 67', dénommée ZAC de la Scierie et la commune d'Oberhoffen-sur-Moder pour son opération labélisée 'Quartier Plus 67', dénommée Lotissement 'Les Binsen'.

Ces deux conventions reprennent le modèle de convention-cadre 'Quartier Plus 67' validé par la commission permanente du 4 mars 2013. Elles définissent les modalités d'intervention du Département pour chacune des opérations.

Lors de sa réunion du 26 octobre 2009, le Conseil Général a mis en place le dispositif des « QUARTIER PLUS 67 ». En 2010, trois communes ont déposé un dossier de candidature au dispositif : Haguenau, Wissembourg et Brumath.

En 2011, le dispositif a évolué sous la forme d'un Appel à Projet pour lequel 7 communes ont été pré sélectionnées : Duppigheim, Duttlenheim, Griesheim sur Souffel, La Broque, Oberhoffen-sur-Moder, Villé et Woerth.

En 2012, quatre communes ont été présélectionnées : Barr, Schirmeck, Schweighouse sur Moder et Wangen.

En 2013, quatre communes ont été candidates dont la présélection est soumise ce jour à la Commission Permanente : Adamswiller, Mackenheim, Sultz-sous-Forêts et Wingen.

Au total, ce sont dix-huit opérations qui seront déclarées comme potentiellement éligibles au dispositif « Quartier Plus 67 ».

La commission du 3 décembre 2012 a validé la proposition de labélisation des quatre premières opérations, suite à l'analyse la Commission de sélection « Quartier Plus 67 ». Pour mémoire, les communes concernées sont :

- HAGUENAU : ZAC Thurot
- BRUMATH : ZAC de la Scierie
- DUPPIGHEIM : Site du Dorfgraben
- OBERHOFFEN SUR MODER : Lotissement Les Binsen

#### **1. Rappel des principes du « Quartier Plus 67 »**

Le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » vise à la **production d'un foncier « accessible » aux bailleurs pour la réalisation d'opérations de logements aidés.**

Parallèlement, et dans l'esprit des démarches de développement durable observées sur le territoire national, le dispositif « QUARTIER PLUS 67 » se veut également **accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durables.**

Pour être éligibles au dispositif « QUARTIER PLUS 67 », les opérations doivent notamment répondre aux critères suivants :

- **Opération cohérente avec les priorités de développement ou d'aménagement définies par les SCoTs**
- **Maîtrise d'ouvrage publique** : Zone d'Aménagement Concerté (ZAC en régie ou concédée) ou lotissement (en régie ou concédé)
- Le **Département doit être partenaire** de l'opération et, le cas échéant, l'EPF 67 ; dans ce cadre, le Département apporte un conseil au maître d'ouvrage de l'opération et participe au comité de pilotage de l'opération d'aménagement
- La programmation doit intégrer minimum **50 % de logements aidés**, dont au moins 30 % de logements locatifs aidés PLUS (prêt locatif à usage social) / PLAI (prêt locatif aidé d'intégration), le reste pouvant être constitué de logements en accession sociale à la propriété
- **Mixité de l'opération** (en termes d'aménagement et de constructions) : mixité sociale et urbaine (y compris dans ses fonctions), mixité de densité et d'intégration urbaine, mixité des formes d'habitat
- Le **cahier des charges de cession** de terrain doit comporter des clauses anti-spéculatives
- La charge foncière pour le locatif aidé de type PLUS / PLAI ne doit pas dépasser :
  - **150 € / m<sup>2</sup> Surface de Plancher en zone Alpha**
  - **100 € / m<sup>2</sup> Surface de Plancher en zone Béta**
- **Dimension pédagogique** : opérations devra être perçue comme opération phare, reproductible (actions démonstratives et pédagogiques)
- **Approche environnementale** : respecter des critères de Développement Durable dans le cadre d'une AEU (approche environnementale de l'urbanisme), tels que :
  - Répondre aux aspirations des populations en termes de parcours résidentiel avec une approche intergénérationnelle
  - Favoriser le lien social en permettant de faire vivre en bon voisinage différentes catégories sociales et générationnelles,
  - Proposer des montages permettant la sortie d'opération à court terme,
  - Eviter la consommation d'espace et optimiser le foncier, en valorisant des éléments de patrimoine du tissu urbain existant, ou en optimisant des densités par îlot,
  - Favoriser une mixité des fonctions : habitat, équipements, commerces, services de proximité, espaces publics...
  - Favoriser les relations avec le tissu existant (conception des espaces publics contribuant à structurer la vie collective)

- Répondre à la problématique d'accessibilité des logements aux personnes à mobilités réduites (PMR) en intégrant toute la chaîne de déplacement de la PMR, réfléchir à l'intégration d'un programme spécifique de logements autonomes pour PMR de type Ti'Hammeau
- Respecter un principe de continuité urbaine : renouvellement, comblement de dent creuse, greffe de village.
- Intégration des préoccupations environnementales : haute qualité environnementale dans les bâtiments, intégration paysagère, maîtrise de l'énergie, gestion de l'eau, des déchets...

## **2. Rappel des modalités d'intervention du « Quartier Plus 67 »**

Le Département peut intervenir :

- Au stade des études préalables et pré-opérationnelles (toutes opérations) : **50% du coût HT plafonnées à 80 000 € par opération.**
- Au vu du bilan financier : **co-portage de l'éventuel déficit foncier à hauteur de 50 %**
- Après des primo-accédants pour la construction d'un logement au sein de l'opération labélisée Quartier Plus 67 au titre de l'accession sociale à la propriété pour les primo-accédants : subvention forfaitaire dont le montant dépend de la taille du ménage.

## **3. Propositions de convention**

Il s'agit aujourd'hui de formaliser les modalités d'intervention financière du Département dans le cadre du dispositif « Quartier Plus 67 » pour les deux opérations labélisées de Brumath et d'Oberhoffen-sur-Moder, sur la base de la convention-cadre « Quartier Plus 67 » qui a été validée par la commission permanente du 4 mars 2013.

### **3.1 La convention « Quartier Plus 67 » pour la ZAC de la Scierie de Brumath**

La ZAC de la Scierie à Brumath est un projet d'extension urbaine et de requalification d'une ancienne friche industrielle de 11 hectares, localisée à proximité immédiate de la gare et à environ un kilomètre de la Plate-forme Départementale d'Activités de la Région de Brumath.

**459 logements sont programmés sur une durée de 10 ans, dont 138 logements locatifs aidés PLUS/PLAI et 92 en accession à la propriété**, destinés à répondre à l'ensemble des besoins en logements des habitants actuels et futurs de Brumath, à la recherche d'une offre adaptée et accessible financièrement (Brumath ne compte que 5,6% de logements aidés aujourd'hui). En plus de ces logements, l'opération prévoit des services et des commerces en pied d'immeuble, ainsi que des logements plus ciblés pour les jeunes et les seniors. Une réserve foncière de 2 ha est destinée à l'accueil d'un équipement public. Des jardins partagés et espaces publics de proximité favoriseront le cadre de vie. A noter que chaque lot respectera ces mêmes pourcentages de logements aidés et logements en accession sociale, en vue d'une répartition homogène des différentes typologies d'habitat.

Si l'ambition de ce projet est un urbanisme plus responsable envers l'environnement et une mixité sociale et générationnelle forte, elle s'illustre de différentes manières dans cette opération :

- une densité de 56 logements à l'hectare, plus importante que dans le tissu urbain actuel de Brumath (31 logements à l'hectare dans le tissu existant le plus dense),
- des efforts importants sur la consommation d'espace, tout en privilégiant le cadre de vie (liaisons piétonnes, parking mutualisé entre les habitants et les usagers de la gare et de l'équipement public, etc.).
- une gestion économe des ressources naturelles (capteurs solaires, ambiance lumineuse en fonction de la structuration des voies, traitement des eaux pluviales)

sur site avant rejet, réutilisation des eaux pluviales, étude en cours pour le chauffage par géothermie...).

En gage de qualité, les cahiers des charges de cessions de terrain reprendront ces exigences. Un architecte-conseil sera désigné pour coordonner les projets, qui seront validés par la Ville préalablement à toute construction.

1 200 nouveaux habitants rejoindront ainsi la ville de Brumath qui en compte 10 000 aujourd'hui. Le dossier de création de ZAC a été approuvé en février 2012. Tout en gardant la maîtrise de l'opération, la commune de Brumath a concédé son aménagement à la SAREST en décembre 2012. Les premiers logements devraient être livrés en 2016.

Dans le cadre de la labélisation « Quartier Plus 67 » de cette opération, le Département interviendra à hauteur d'au maximum 500 000 €, au titre du co-financement du déficit foncier (la commune de Brumath étant l'autre co-financeur), conformément au bilan prévisionnel d'aménagement joint en annexe de la convention « Quartier Plus 67 ».

### **3.2 La convention « Quartier Plus 67 » pour le Lotissement Les Binsen d'Oberhoffen-sur-Moder**

Le projet du lotissement Les Binsen a été initié en 2002. Le futur quartier est situé à l'ouest de la commune, à proximité du lotissement des Genêts et du Camp d'Oberhoffen-sur-Moder.

Afin d'intégrer le projet dans son environnement proche, la densité de 30 logements/ha (conforme au SCOTAN) est répartie de manière à respecter la densité des constructions environnantes. Les boisements présents sur le site sont en partie conservés.

En matière environnementale, les eaux de pluies sont récupérées dans des noues paysagères. Le quartier est traversé par une trame verte qui structure le quartier. La collecte des déchets se fera aux points d'apports identifiés spécifiquement dans le quartier.

Une attention particulière a été apportée sur la typologie des logements. Six typologies ont été définies :

- Des lots libres de constructeur avec stationnement sur la parcelle ;
- Des maisons en bande sur des parcelles plus petites, regroupées autour de vergers collectifs ; le stationnement est déporté en entrée de venelle. Ils sont situés en cœur de quartier, à proximité de l'espace vert central ;
- Des logements intermédiaires, situés au nord du site ; ces logements situés en lisière nord du site sont des logements individuels superposés de deux niveaux ;
- Des logements collectifs : situés au nord du site ; ce sont des petits collectifs de 5 à 10 logements de trois niveaux ;
- Des maisons sur verger : parcelles de 3,5 à 4,5 ares, avec stationnement déporté en entrée de venelle ; les parcelles sont regroupées autour d'un verger collectif. Ces lots sont libres de constructeur ;
- Des maisons sur venelle : parcelles de 3 à 5 ares avec stationnement au nord de la parcelle. Ces lots sont libres de constructeur.

Au total, la commune assurera en régie la maîtrise d'ouvrage de l'opération. **200 logements seront construits au lotissement Les Binsen d'Oberhoffen-sur-Moder sont 60 en locatifs aidés et 40 en accession sociale à la propriété.** Les premiers logements devraient être livrés en 2015.

Dans le cadre de la labélisation « Quartier Plus 67 » de cette opération, le Département interviendra à hauteur d'au maximum 500 000€, au titre du co-financement du déficit foncier (la commune d'Oberhoffen-sur-Moder étant l'autre co-financeur), conformément au bilan prévisionnel d'aménagement joint en annexe de la convention « Quartier Plus 67 ».

J'ai l'honneur de vous soumettre ces deux conventions, établies sur la base de la convention-type adopté le 5 mars 2013.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

*La commission permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son président, approuve les deux conventions suivantes :*

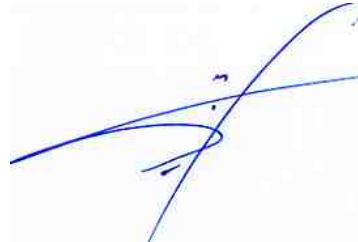
*- la convention "Quartier Plus 67" à intervenir entre la commune de Brumath et le Département, pour l'opération labélisée "Quartier Plus 67" dénommée ZAC de la Scierie à Brumath*

*- la convention "Quartier Plus 67" à intervenir entre la commune d'Oberhoffen-sur-Moder et le Département, pour l'opération labélisée "Quartier Plus 67" dénommée Lotissement Les Binsen à Oberhoffen-sur-Moder.*

*Elle autorise par ailleurs le Président du Conseil Général à signer ces conventions.*

Strasbourg, le 18/11/13

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL