



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de GAMBSHEIM

Rapport n° CP/2014/273

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Département suit l'élaboration de l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme. La commune de Gamsheim finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLU « arrêté ».

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, ces documents sont transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis.

1. Contexte

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2002. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2007.

Gamsheim (canton de Brumath) comptait 4 523 habitants en 2008. Elle fait partie de la nouvelle Communauté de Communes du Pays Rhénan, créée le 1^{er} janvier 2014.

Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 28 novembre 2013.

Le SCoT a défini une armature urbaine reposant sur des pôles principaux ayant une fonction d'animation de leur territoire de proximité, compte tenu de leur bon niveau d'équipements et de services et de leur desserte en transports collectifs.

La commune de Gamsheim est identifiée à ce titre comme pôle urbain principal, en tri-pôle avec Herrlisheim et Drusenheim. Ces pôles sont à privilégier notamment en matière de développement d'une offre diversifiée en logements.

2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU exprime les orientations principales du projet communal, parmi lesquelles on peut citer :

- répondre aux besoins en logement par une production suffisante et adaptée
- faire vivre le patrimoine bâti et le patrimoine naturel intra-muros pour mettre en valeur la nature en ville
- faire de la situation frontalière un atout pour le territoire
- renforcer les pôles culturels, sportifs et de loisirs
- poursuivre la mise en valeur de l'entrée Nord
- assurer le fonctionnement hydrologique à l'échelle du bassin versant de la Zorn-Landgraben
- diversifier l'offre de logements pour favoriser l'accès au logement pour tous et promouvoir le développement d'un habitat qui s'inscrit dans une démarche de développement durable
- favoriser les déplacements doux sur la commune, faire de la gare un véritable pôle multimodal

- poursuivre le développement du site rhéna, véritable vitrine du territoire.

Proposition d'avis du Département :

Le projet de PLU fait écho à des enjeux partagés par le Département pour ce territoire :

➤ Les orientations en matière d'habitat :

Gambenheim s'inscrit dans l'objectif de conforter la dynamique démographique du territoire et de participer de manière significative au développement de l'habitat dans l'espace de la bande rhénane, et même vis-à-vis de l'agglomération strasbourgeoise, dans la mesure où elle occupe une place charnière entre ces espaces.

La production de logement, outre la densification et la mobilisation du potentiel existant, sera en grande partie portée par le projet de quartier du « Stein » situé au Sud-Est du village. L'ambition est d'y aménager une extension mixte mêlant habitat individuel, intermédiaire et petit collectif, en proposant un quartier innovant et exemplaire.

La réalisation de ce quartier est d'ores et déjà lancée, la superficie totale d'une dizaine d'hectares permettra de répondre progressivement aux besoins du projet urbain du PLU pour les prochaines 10 à 15 années, tout en composant un tissu bâti plus dense dans un souci d'économie du foncier.

Néanmoins, un secteur urbanisable à plus long terme est envisagé dès à présent sur le secteur « Baumgarten » classé en réserve foncière, pour permettre un aménagement d'ensemble cohérent et maîtrisé par la suite. Son développement est toutefois conditionné à l'achèvement du programme du Stein.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux la politique de l'habitat du Département. Le cadre d'intervention du CG67 se déploie depuis 2009 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des SCoTs.

Sur le SCoT de la Bande Rhénane Nord, les échanges ont permis de définir pour 2014 des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat : les priorités retenues sur le SCoT sont le développement du logement aidé autour des sites prioritaires de développement économique, et le renforcement de l'attractivité du bâti existant.

Pour ce faire, un plan d'action a été défini, qui prévoit en particulier :

- des études Habitat destinées à définir les besoins en logements sur les 2 nouvelles intercommunalités du territoire, dont la Communauté de Communes du Pays Rhéna ;
- des actions de sensibilisation des particuliers sur la réhabilitation énergétique dans les lotissements anciens, par des intervenants en service civique.

➤ Le réseau routier et les itinéraires cyclables :

La commune bénéficie d'une position favorable et d'une bonne desserte en infrastructures de transports, aussi bien du point de vue du réseau autoroutier et routier, que pour les transports en commun (desserte TER), qui participe à son attractivité.

Elle est située à la croisée des axes routiers Nord-Sud (autoroute A35) et Est-Ouest avec la RD 2 qui permet le franchissement du Rhin. Par ailleurs, la RD 468 qui la traverse relie les communes le long du Rhin. Le réseau des RD secondaires assure la desserte fine du territoire, en complétant le réseau des grands axes : RD 29 et 94 vers Weyersheim et Offendorf.

Afin de préserver à terme les possibilités d'adaptation de la RD 468, voie structurante à l'échelle de la bande rhénane, le PLU a inscrit un emplacement réservé N° B1 au Nord pour l'aménagement des dépendances routières (accotements, fossés, éventuel aménagement cyclable)

En ce qui concerne le réseau cyclable, la commune est traversée par les deux itinéraires européens à longue distance « Euro-Vélo » N°5 et N°15. Ils suivent la bande rhénane en empruntant la RD 468 puis les RD 94 et 29 vers Offendorf.

Le passage frontalier par la RD 2 et le barrage hydroélectrique fait l'objet d'un projet global de valorisation touristique, qui prévoit l'aménagement d'un franchissement sécurisé du site rhénan pour les modes doux.

Le Département poursuit pour sa part l'étude de faisabilité pour l'amélioration des franchissements du Rhin au Nord de Strasbourg.

Concernant l'accès au site rhénan par la RD 2, le plan cadastral ancien ne reflète pas la réalité du terrain, et ne figure pas l'emprise de la RD 2, qui est mêlée dans la trame des « Espaces boisés classés ». Il est proposé de mieux identifier au plan de zonage la route entre le giratoire et le barrage, de matérialiser son emprise globale et de reculer d'autant les trames boisées.

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

La Commission Permanente, statuant par délégation et sur proposition de son Président,

Emet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Gamsheim, qui s'inscrit en cohérence avec les enjeux du Département ;

Concernant le développement de l'habitat :

Propose à la commune de s'appuyer pour la mise en œuvre du PLU sur les outils et actions déployés dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat à l'échelle du SCoT de la Bande Rhénane Nord.

Concernant le réseau routier :

Approuve l'inscription au bénéfice du Département de l'emplacement réservé N° B1 pour l'adaptation et l'aménagement de la RD 468 au Nord, et propose d'actualiser le plan de zonage pour ce qui concerne la RD 2, tel que précisé au présent rapport.

Strasbourg, le 25/03/14

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several overlapping, fluid strokes.

Guy-Dominique KENNEL