

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Haguenau-Wissembourg

PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

DELIBERATION DU BUREAU N°2024-36 SEANCE DU 13 MARS 2024

Avis sur le permis d'aménager d'un lotissement destiné à un usage commercial « Rue de la Navigation » à GAMBSHEIM

L'an deux mille vingt quatre, le treize mars à dix sept heures trente, le Bureau du Pôle d'Equilibre 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

Objet : Avis sur le permis d'aménager pour le projet suivant

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

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 depot 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 1 300 m² de surface de 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.

Décision

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

DECIDE de faire part de l'avis suivant :

Au regard de la compatibilité avec les orientations du SCoT, le permis d'aménager : création d'une zone d'activités commerciales à Gambenheim, située rue de la navigation,

DONNE un avis FAVORABLE AVEC PRESCRIPTIONS : le règlement sera à compléter pour préciser certains aspects de la zone en termes de qualité urbanistique et d'insertion du projet en entrée de territoire ;

RECOMMANDE que le règlement complété qui est un élément opposable aux PC aborde l'aspect des constructions (comme par exemple les façades, les volumes, les matériaux, les couleurs, les toitures, les ouvrages annexes, les enseignes et éclairage...), le stationnement voiture et poids lourds, les espaces libres et plantations (frange, ...).

Le Secrétaire de séance



Serge SCHAEFFER

Le Président



Denis HOMMEL

