



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

## PETR DE LA BANDE RHENANE NORD

---

### DELIBERATION DU BUREAU N°2024-30 SEANCE DU 15 FEVRIER 2024

#### Avis sur le permis d'aménager (PA) Lotissement Route du Rhin à GAMBSHEIM

L'an deux mille vingt-quatre, le quinze février à dix-sept heures, 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, Serge SCHAEFFER, Camille SCHEYDECKER, et Pascal STOLTZ, vice-présidents  
Formant la majorité des membres en exercice

**Absents excusés :** Bernard HENTSCH, Michel LORENTZ, Raymond RIEDINGER, Jean-Louis SITTER,

**Autre personne présente :** Sylvie GREGORUTTI

---

#### Avis sur le permis d'aménager (PA) Lotissement Route du Rhin à GAMBSHEIM

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

Création d'un lotissement sur un terrain de 98 876 m<sup>2</sup> prévoyant 10 lots attribués à des opérations de type habitat collectif pour une soixantaine de logements.

La surface de plancher totale fixée s'élève à 11 077 m<sup>2</sup>.

Le projet rentre dans le champ de compatibilité du SCoT pour avis.

#### Description

Dans l'armature urbaine du SCoT, Gombsheim fait partie du pôle principal Drusenheim-Herrlisheim-Gombsheim du secteur Sud de la Bande Rhénane Nord. Le pôle est traversé par la RD 468. Il est raccordé à Strasbourg par la route rapide qui a reçu la dénomination de D 300 et reliant l'axe nord-sud desservi par l'autoroute A 35.

La réalisation de ce projet d'aménagement à usage d'habitation est motivée par une demande élevée de logements et par les besoins de développement de la commune située à proximité de l'Eurométropole et d'une traversée du Rhin.

En tant que pôle principal du SCoT, ce nouveau projet d'urbanisation de plus de 1 ha doit tendre vers une densité minimale de 30 logements par hectare. Le projet prévoit une soixantaine de logements (soit environ 54 logements par ha) dans 7 bâtiments collectifs.

Le projet se localise en limite Nord-Est du village en périphérie de ville dans un paysage agricole ; le terrain est classé en zone U et longé par la rue du Rhin.

En zone inondable, il est inscrit en Zone à Intérêt Stratégique du PPRi de Gombsheim et de Kilstett. Le projet d'aménagement soustrait environ 6 300 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du périmètre dans une zone inondable ; le dossier fera donc l'objet d'une déclaration au titre de la Loi sur l'eau. Une partie du périmètre sera utilisée pour les compensations de remblais /déblais.

### Les orientations et objectifs du SCoT

L'objectif du SCoT est de maintenir l'équilibre entre les différents bassins de vie qui composent le territoire de la Bande Rhénane Nord. Le projet repose sur un réseau de pôles urbains à conforter (pôles principaux et pôles complémentaires d'Offendorf et de Kilstett).

Dans l'armature urbaine du SCoT, Gombsheim est un pôle principal du secteur Sud qui fait partie de la triple polarité urbaine Drusenheim-Herrlisheim-Gombsheim justifiée par l'offre urbaine existante et le potentiel de développement économique présent sur ces trois communes.

Ce pôle urbain regroupe une grande majorité de l'offre urbaine (logements, nombreux équipements et services, gares, centres commerciaux, site d'attraction touristique...) et bénéficie d'une accessibilité exceptionnelle (gare, pont du Rhin, liaisons cyclo structurantes...).

Pour les polarités, le SCoT vise dans le cadre des opérations d'aménagement de plus de 1 hectare (et dont la réalisation peut faire l'objet d'opérations d'aménagement successives : lotissement, permis de construire groupé ...), les objectifs suivants :

- 30 logements par hectare ;
- 60% de logements en collectif et/ou en individuel dense.

Il s'agit de densités nettes sur foncier cessible (hors VRD, espaces communs).

### Analyse du projet au regard du SCoT

La création de ce lotissement est réalisée en continuité de la trame bâtie. Le projet montre à la fois une recherche de qualité et la perspective des objectifs d'optimisation du foncier :

Une recherche de qualité environnementale :

L'objectif du SCoT est d'intégrer des principes d'optimisation du foncier et de qualité des opérations d'aménagement pour répondre aux principes du développement durable (économie du foncier, réduction des gaz à effet de serre...).

A cet égard, le projet prévoit l'optimisation de l'emprise au sol du bâti, la minimalisation des surfaces minérales ainsi qu'une densité végétale d'essences adaptées aux évolutions climatiques notamment en bordure.

Un axe principal relié au rond-point de la Route du Rhin permettra à la fois de connecter le nouveau quartier à Gombsheim et d'irriguer les circulations internes du lotissement. Un espace paysager propice à la biodiversité sera implanté dans l'axe de l'accès principal pour rappeler le paysage voisin et renforcer la transition et l'intégration du projet avec son environnement direct en lien avec la trame verte à proximité.

Le projet respecte les objectifs urbains en tant que pôle principal :

- le projet présenté atteint largement les objectifs de densité (54 logements par hectare espaces communs y compris) ;
- il atteint largement les objectifs de logements intermédiaires ou collectifs puisqu'il offre 100% de logements collectifs.

Le projet permettra d'offrir une nouvelle solution d'habitat en collectif à Gombsheim.

#### Décision

Le Bureau, 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 de la demande du permis d'aménager du lotissement Route du Rhin à Gombsheim

- **DONNE un avis favorable** au permis d'aménager pour la création d'un lotissement à Gombsheim

Le Secrétaire de séance

Serge SCHAEFFER

Le Président

Denis HOMMEL

