

Le maire et son équipe ont initié un projet de lotissement à l'entrée sud de notre commune à proximité de la zone de loisirs du « Massed ».

Ce projet d'urbanisation suscite de fortes réserves de notre part, tant en raison de son ampleur, que de son impact environnemental. La création d'un nouvel axe routier de transit nous paraît inadaptée.

L'évolution de la réglementation liée à loi la « ZAN » nécessite une réflexion mais ne justifie pas de se précipiter.

Il s'agit de nos dernières possibilités d'extension, il est important de ne pas se tromper sur ce dossier.

Nous regrettons le choix d'un aménageur sur la base d'une seule offre et estimons que les terrains communaux ont été vendus à un prix trop bas.

Une étude de circulation d'un coût de 17 000 € permettant d'évaluer l'impact de cet axe routier a été commandée en décembre 2025 par la commune alors qu'il s'agit d'un lotissement privé.

Nous proposons de revoir ce projet !



**Emprise du projet avec
axe routier de l'entrée
d'agglomération vers la
rue de la Dordogne**



**Vous retrouverez ci-
dessous nos interventions
et avis exprimés lors des
différentes séances du
conseil municipal.**

République Française
Département du Bas-Rhin

COMMUNE DE GAMBSHEIM

Intervention de Joël HOCQUEL - Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gamsheim :

"Nous souhaitons savoir s'il y a des élus du conseil municipal qui sont directement ou indirectement concernés (via des membres de leur famille) en tant que propriétaire de parcelles dans l'emprise de ce projet de lotissement."

Réponse du Maire : son épouse est concernée.

"Nous estimons qu'il y a donc un conflit d'intérêt et les élus concernés doivent se retirer car ils ne peuvent pas prendre part à ce point de l'ordre du jour."

Conflit d'intérêt

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal a inscrit une zone d'urbanisation future d'environ 6 hectares dans le secteur dit "Baumgarten" au sud-ouest de la commune.

Cette zone répond à un enjeu communal fort. Elle correspond en effet à un maillon indispensable du schéma de développement du sud de la commune, mis en œuvre depuis plusieurs décennies. L'extension spatiale s'y est principalement réalisée (secteurs d'habitat, équipements culturels, sportifs et de loisirs), autour de l'axe structurant de la rue de la Dordogne. Cet axe doit se prolonger via la zone du Baumgarten, par une voie nouvelle reliant la rue de la Dordogne à la Route Nationale, à la sortie du village. Actuellement, le prolongement de la rue de la Dordogne

15/24

s'effectue à travers un tissu urbain dense et des voies sinueuses et inadaptées par rapport aux flux de circulation dans le fonctionnement viaire de ce secteur.

La réalisation de la zone du Baumgarten est indispensable pour permettre la finalisation de ce schéma urbain. Pour ce faire, l'Etat a classé le secteur Baumgarten en qualité de Zone d'Intérêt Stratégique (ZIS).

Ce paramètre, corrélé à l'objectif étatique de "zéro artificialisation nette" nécessite de développer un projet d'aménagement urbain à court terme dans le secteur Baumgarten.

Le service des Domaines a évalué le prix de marché des terrains concernées par cette opération qui a été déterminée par la méthode par comparaison, qui consiste à fixer la valeur vénale à partir de l'étude objective des mutations de biens similaires ou se rapprochant le plus possible de l'immeuble à évaluer sur le marché immobilier local.

Dans ce cadre, l'avis n° 17663695 du 31 mai 2024 a évalué les terrains situés en zone IAU à la valeur médiane de 6 500 € l'are.

Un aménageur régional portant un projet de lotissement privé du "secteur Baumgarten" visant à répondre aux orientations d'aménagement et de programmation définies dans le Plan local d'Urbanisme intercommunal du Pays Rhéna (PLUi), est en cours d'acquisition du foncier privé et se propose également d'acquérir les terrains communaux concernés.

Aussi, est-il proposé à l'assemblée de délibérer sur le principe de céder les terrains communaux classés en zone IAU du PLUi "secteur Baumgarten" au prix de 7 000 euros l'are au profit de la société DELTA PROMOTION, ayant son siège social à DABO (57850) ou toute autre société du même groupe créée en vue de porter la charge foncière nécessaire à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux objectifs du PLUi et de la ZIS.

La liste des parcelles du domaine privé communal concernées par la cession est la suivante :

Section	Parcelle	Surface en m ²	Surface approximative en m ² en IAUt
1	21	2 389	633
1	24	1 561	240
1	26	1 036	43
1	36	770	770
1	39	395	149
1	40	232	232
1	73	941	554
26	17	1 643	820
26	18	1 154	1 154
26	119	2 105	46
26	128	2 134	1 396
26	138	1 006	1 006
26	141	1 935	1 935
26	151	882	308
26	269	1 037	1 037

16/24

Section	Parcelle	Surface en m ²	Surface approximative en m ² en IAUt
26	270	608	608
26	266	1 068	930
		20 896	11 861

Intervention EAG

Extrait

PV n° 6 – 2024

CM du 24/10/24

Intervention de Joël HOCQUEL - Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gambsheim :

Une fois de plus nous sommes étonnés que malgré les remarques formulées il y presque 3 ans, lors du CM du 15/02/2022, y compris par certains membres de votre groupe, ce point soit présenté après une seule commission de présentation des grands principes d'aménagement par le lotisseur qui avait pour unique objectif de nous rassurer. Sauf qu'au lieu de rassurer, c'est au contraire différentes questions qui se posent après cette présentation assez sommaire et plutôt floue sur les aspects financiers pour justifier un prix de vente estimée à 35000 euros de l'are.

Une fois de plus, alors que les avis sont très partagés, nous trouvons dommage que ce projet ne soit pas plus étudié alors que les enjeux pour notre commune sont importants sur divers aspects : les impacts environnementaux, l'accroissement du nombre d'habitants ou encore une circulation dense avec le projet de cette route nationale bis.

Une fois de plus, nous avons un sentiment de précipitation pour une prise de décision concernant un point qui était déjà à l'ordre du jour au CM de juillet dernier mais qui avait été retiré sous prétexte d'erreurs de calculs des surfaces. Était-ce la réelle raison ?

Une fois de plus, nous sommes face à une vente décidée sur la base d'un seul projet sans mise en concurrence et ne permettant pas d'avoir d'autres alternatives ou de propositions peut-être plus adaptées.

Un seul projet sans mise en concurrence

Une fois de plus, les biens de la commune sont cédés à un promoteur choisi par le maire ou ses adjoints sans concertation à l'instar des ventes déjà décidées au 125 route Nationale le 23/02/23 ou à la sortie du village route du Rhin le 24/01/24.

Une fois de plus, nous rappelons qu'utiliser aussi rapidement nos dernières possibilités d'extension nous paraît prématuré. Cela risque de priver nos enfants de la possibilité de construire demain à Gamsheim, il nous paraît donc essentiel de conserver des réserves foncières.

Le rythme des ventes s'accélère ces derniers temps. Pour qui ? Pourquoi ? Pour quelle urgence ? Ne serait-il pas opportun de faire une pause après l'opération du lotissement « Du Ried au Verger » qui a apporté déjà un nombre conséquent de nouveaux logements ces dernières années sans compter les immeubles collectifs qui se construisent par ailleurs ?

Ce dernier lotissement réalisé par le même aménageur suscite aujourd'hui des interrogations sur les conditions de circulation, les possibilités de stationnement ou encore la trop forte densité de construction poussée par un lotisseur qui vise avant tout une rentabilité maximale.

Oui, il s'agit d'une zone d'intérêt stratégique épargnée par le PPRI bien que soumis tout de même aux contraintes d'inondabilité. Oui, la loi Zéro Artificialisation Nette dite loi ZAN arrive mais pas avant 2031, et il restera des possibilités d'urbaniser jusqu'en 2050.

Pour rappel, même si une voie de liaison de l'entrée de Gamsheim vers la rue de la Dordogne peut permettre de mieux desservir certains secteurs, cela risque d'accroître le phénomène déjà constaté de raccourci vers le Rhin et notamment vers la déchetterie pour les habitants de Kilstett alors que les voiries ne sont pas prévues pour une circulation aussi importante.

Aussi, l'estimation des domaines est une valeur indicative. Les derniers terrains à Weyersheim ou Herrlisheim pour ce type d'opération ont été cédés à 9000 euros l'are au lieu de 7000 euros l'are proposés aujourd'hui. Compte tenu des 120 ares de terrains communaux, pourquoi se priver de 240000 euros de recettes potentielles supplémentaires ?

Terrains communaux vendus à un prix trop bas

Et pourquoi, au point suivant de l'ordre du jour, vous proposez l'acquisition de la parcelle des conjoints Nesselbuch alors que cette parcelle est liée à l'aménagement du lotissement ? C'est tout

de même une dépense d'environ 150000 euros à la charge de la commune si on considère une surface de 5.80 ares au prix de 24750 euros l'are avec les frais annexes.

Nous sommes donc, à ce jour et sur la base du projet présenté, contre la démarche d'urbanisation du secteur dit Baumgarten et en conséquence, contre la vente des terrains communaux à la société DeltAménagement.

Compte tenu de l'importance du sujet nous demandons un vote à bulletin secret afin que chaque conseiller puisse exprimer son choix librement, cette possibilité étant prévue dans le règlement du conseil municipal."

Réponse du Maire :

Le Maire rappelle une nouvelle fois les enjeux majeurs liés à cette opération d'urbanisme dont le principe a déjà été délibéré en février 2022 et régulièrement évoqué avec les élus en commissions municipales.

"Il s'agit en premier lieu d'offrir à nos jeunes concitoyens de nouvelles possibilités de vivre donc de trouver à se loger à Gamsheim selon leur choix et leurs capacités financières (logements pavillonnaires, intermédiaires, collectifs en formule locative (aidée ou libre) ou en accession à la propriété).

Réponse du Maire :

Le Maire rappelle une nouvelle fois les enjeux majeurs liés à cette opération d'urbanisme dont le principe a déjà été délibéré en février 2022 et régulièrement évoqué avec les élus en commissions municipales.

"Il s'agit en premier lieu d'offrir à nos jeunes concitoyens de nouvelles possibilités de vivre donc de trouver à se loger à Gamsheim selon leur choix et leurs capacités financières (logements pavillonnaires, intermédiaires, collectifs en formule locative (aidée ou libre) ou en accession à la propriété).

En phase de préparation de cette opération structurante, il nous a fallu mettre en place un socle de conditions et de mesures préalables qui se déclinent de manière suivante :

- *La nécessité de réaliser cette opération de lotissement à court/moyen terme en raison du classement du secteur "Baumgarten" en Zone d'Intérêt Stratégique (ZIS) par le Préfet permettant de bénéficier pendant un certain temps d'un classement de cet espace de quelques 6 hectares en zone constructible du PLUi. Il nous appartient de saisir cette opportunité d'urbanisation durable sur une période étalée et fondée sur un partenariat Aménageur-Commune*
- *Se conformer à la législation concernant l'artificialisation des sols qui, contrairement aux affirmations avancées par le représentant du " Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gamsheim", obligera la Commune à diviser par deux ses surfaces d'urbanisation sur la période 2021-2031 par rapport à la période 2011-2021. Autrement dit la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) n'autorisera plus ce projet urbain d'offre de logements, ce qui sera plus que regrettable*
- *Réaliser un objectif majeur qui est celui du désenclavement routier des quartiers Sud et Est de la Commune par une nouvelle voie de desserte et de raccordement à la route Nationale (RD468) à l'entrée/sortie sud du village et en prolongement de la rue de la Dordogne. Cette nouvelle artère dorsale routière occasionnera un rééquilibrage attendu des flux de circulation.*

Extrait

PV n° 6 – 2024

CM du 24/10/24

Cette opération est inscrite de longue date dans les documents d'aménagement de notre territoire : POS – PLU – PLUi du Pays Rhéna, SCOT de la Bande Rhénane Nord, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Le foncier du futur lotissement Baumgarten appartient majoritairement à des propriétaires privés. Un aménageur a pris l'initiative de porter un projet d'urbanisme, ce qui est parfaitement autorisé par la réglementation en vigueur. Ces propriétaires ont été informés du projet de lotissement dans le cadre de rendez-vous individuels et d'une réunion d'information organisée le 14 septembre 2023 ; ils ont pratiquement tous répondu en faveur du projet. A ce jour, l'aménageur dispose d'une majorité de promesses de vente.

Concernant la valeur des terrains nus, la collectivité n'a pas vocation à faire augmenter les prix qui sont déjà très élevés dans notre secteur et pèsent fortement sur la capacité de nos concitoyens à pouvoir réaliser un achat de terrain de construction ou d'un logement. Le prix du foncier nu appliqué à cette opération est fixé à 7 000 €/l'are. Il fait suite à une estimation du Service des Domaines consulté spécialement à cet effet. La requête formulée par le représentant de l'opposition de faire grimper le prix est de ce fait rejetée compte-tenu que la comparaison avec des Communes voisines est infondée, étant donné que leurs projets intègrent des terrains partiellement viabilisés.

Enfin, le terrain privé "Nesselbuch", nécessaire au débouché du lotissement et à son raccrochement au village, fait l'objet d'un emplacement réservé au PLUi au seul bénéfice de la Commune et non d'un bénéficiaire privé afin d'y réaliser la voie de jonction avec la rue de la Dordogne. Dont acte.

Pour conclure, je rassure l'ensemble du Conseil Municipal en m'engageant à ce que ce projet de développement urbain se fasse en concertation continue entre l'aménageur et la Commune.

Nous organiserons une cellule-groupe de travail visant à la création d'un éco-hameau en y intégrant des objectifs municipaux tels que :

- Intégration dans le projet d'une voie de liaison interquartier fonctionnelle dans une zone résidentielle à réaliser par l'aménageur en phase 1
- Développement d'une coulée verte et d'une trame bleue au cœur du lotissement
- Gestion de la circulation (automobile – cycliste – piétonne) et du stationnement dans le quartier et ses alentours (Zone de Loisirs) à l'appui d'une étude de circulation et de stationnement.

Enfin, l'aménageur Lingenheld Immobilier nous donnera un engagement écrit contractualisé en prélude à une future charte qualité, vecteur directionnel d'un portage partagé du projet "Baumgarten".

Conformément à l'article 22 du règlement intérieur du Conseil Municipal, un vote à scrutin secret est démarré à la demande du tiers des membres de l'assemblée municipale :

- Christian KIEGER
- Cynthia STEFFANY
- Sébastien RÉMY + pouvoir de Marc BORNERT
- Anne-Laure LUDWIG
- Joël HOCQUEL + pouvoir de François HERTER
- Mylène SCHNORR
- Peggah CEZARD + pouvoir Pascal SIEFFERT.

<p style="text-align: center;">Extrait</p> <p style="text-align: center;">PV n° 6 – 2024</p> <p style="text-align: center;">CM du 24/10/24</p>
--

Monsieur le Maire (+ pouvoir de Louis BARTHELME) ne prend pas part au vote.

Le Conseil Municipal, sur proposition du Comité Exécutif, après en avoir délibéré,

Vote à bulletin secret (25 votants)
par 14 voix pour, 6 contre et 5 abstentions

<p>Un projet qui ne fait pas l'unanimité !</p>
--

VU la présentation du projet en Commission Réunies le 3 octobre 2024,

VU la désignation des biens identifiés dans le projet de promesse unilatérale à la vente entre la Commune de GAMBSHEIM et la société DELTA PROMOTION (société du Groupe Lingenheld Immobilier) annexé à la présente,

VU l'avis du domaine n° 17663695 du 31 mai 2024 sur la valeur vénale des terrains communaux situés au sein de l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur « Baumgarten ».

Extrait

PV n° 6 – 2024

CM du 24/10/24

- **DÉCIDE** le principe de cession des terrains communaux susvisés,
- **AUTORISE** le Maire, ou son représentant, à signer la promesse unilatérale de vente relative concernant les terrains communaux, ci-dessus énoncés, d'une surface totale estimée à environ 118,61 ares, au prix de 7 000 euros l'are, soit un montant global de l'ordre de 830 270 euros au profit de la société DELTA PROMOTION, Société par action simplifiée, ayant son siège social à DABO (57850), 9a rue Saint Léon IX, ou à toute autre société de projet créée par la société DELTA PROMOTION dans le but de réaliser l'opération d'aménagement d'ensemble du secteur "Baumgarten", ainsi que tout acte ou document nécessaire l'exécution des présentes.

La surface totale des parcelles communales intégrées au projet de lotissement susvisé sera arrêtée dans l'acte de vente.

Annexe :

- Avis des Domaines n° 17663695
- Projet de promesse unilatérale de vente intégrant la liste du parcellaire communal

République Française
Département du Bas-Rhin

COMMUNE DE GAMBSHEIM

Extrait

PV n° 4 – 2025

CM du 10/07/25

(publié le 26/01/26)

PROCES VERBAL n° 04 – ANNEE 2025
des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 10 juillet 2025 à 19h00

ORDRE DU JOUR

6) Lotissement Baumgarten – Signature de la promesse unilatérale de vente et d'un protocole foncier

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'il a signé en date du 15 mai 2025 la promesse unilatérale de vente et un protocole foncier avec la société LINGENHELD AMENAGEMENT conformément à la délibération du 24 octobre 2024 portant sur le projet de cession de terrains communaux au sein de la zone d'urbanisation future BAUMGARTEN.

La vente des terrains communaux d'une surface de 20 893 m² dont 11 861 m² en zone IAUt a été conclue moyennant un prix de 7 000 € l'are soit un montant global.

Le protocole foncier a, pour sa part, pour objet de définir les conditions dans lesquelles la Commune de Gamsheim et l'Aménageur collaboreront pour :

* l'intégration du lotissement en "écohomeau" dans son environnement, incluant les réflexions sur les voiries, la circulation, le stationnement, les compensations environnementales et les aménagements paysagers. Cette intégration se traduira par la signature d'une lettre d'ambitions.

* définir les modalités de participation financière de l'aménageur aux dépenses induites par l'opération et notamment :

- la réalisation d'un carrefour giratoire sécurisé à l'entrée du lotissement sur la RD 468 ;
- l'aménagement du débouché sur la rue de la Gravière ;
- le développement d'équipements d'intérêt collectifs et de services publics.

Les engagements financiers de l'aménageur sont les suivants :

Participation au financement de l'étude de circulation.

La Commune souhaite réaliser un plan de circulation global à l'échelle communale.

L'aménageur se propose de contribuer à cette étude globale afin de prendre en compte l'impact de son opération future. Cette contribution est limitée au coût estimé d'une étude de circulation circonscrite au périmètre de son opération.

Financement du giratoire.

L'Aménageur admet que l'opération doit contribuer à la réalisation d'un carrefour giratoire au droit de la RD468, nécessaire à la desserte du futur lotissement. Cette participation financière sera déterminée via un avenant au présent protocole une fois qu'un chiffrage validé par les deux parties sera obtenu.

Les études de projet seront réalisées en étroite collaboration avec la Collectivité Européenne d'Alsace (gestionnaire de la voie) et la Commune de Gamsheim.

* Aménagement du débouché sur la rue de la Gravière.

Cet aménagement se réalisera comme suit :

- réalisation par l'aménageur des travaux de voirie et de réseaux divers rendus nécessaires par l'opération.

Extrait

PV n° 4 – 2025

CM du 10/07/25

(publié le 26/01/26)

Intervention EAG

Extrait

PV n° 4 – 2025

CM du 10/07/25

(publié le 26/01/26)

Intervention de Joël HOCQUEL - Groupe Ensemble pour l'Avenir de Gamsheim :

"Par courrier du 23 janvier, une pétition concernant le projet de lotissement « Baumgarten » a été adressée au Maire mais également aux membres du Conseil Municipal.

Lors du Conseil Municipal du 27 mars dernier, le Maire avait indiqué qu'une réunion avec les pétitionnaires serait organisée, il avait également été proposé la constitution d'un groupe d'élus pour accompagner ce projet.

Nous souhaitons pouvoir disposer du compte-rendu de cette réunion.

Nous prenons note que le Maire ne souhaite pas transmettre le Compte Rendu de cette réunion, qu'une étude concernant l'impact sur la circulation va être réalisée par le CEREMA sans communication du coût à ce jour et qu'un protocole définissant les principes d'aménagement a été signé avec l'aménageur.

Nous regrettons le manque de transparence concernant ce projet d'urbanisation majeur aux multiples impacts et que le groupe de suivi ne soit pas constitué à ce jour. Ce groupe aurait dû être associé à l'élaboration du protocole qui n'a pas été transmis avec les pièces annexes du conseil municipal et dont nous en demandons la transmission."

Manque de
transparence

Manque de
transparence**Réponse du Maire :**

"Une réunion interne avec les représentants du collectif dit "Baumgarten" a eu lieu à leur demande le 25 février dernier. Un compte-rendu de cette réunion a été établi et vous en serez destinataire en temps utile.

J'ajoute que le Conseil Municipal, comme habituellement, sera pleinement associé aux principales étapes de ce projet urbain.

Un groupe de travail partenarial avec l'aménageur sera réuni dès que ce dernier aura finalisé la phase préliminaire (promesses de vente) de la maîtrise foncière des terrains nécessaires au projet d'"éco-hameau". Par ailleurs, à ce stade, je peux vous dire que les discussions avec le collectif BAUMGARTEN se déroulent dans une ambiance constructive. Il est légitime que les riverains de ce projet d'aménagement s'interrogent

8/19

à propos de l'impact de cette opération future. J'ai pu constater lors de nos échanges qu'ils ne sont pas du tout opposés au projet mais s'inquiètent exclusivement des nuisances que pourrait engendrer la circulation routière future.

Afin d'anticiper les flux de circulation inhérents au projet, la Commune fera réaliser une étude de circulation routière afin de trouver des solutions permettant de partager les flux de véhicules qui entraînent à ce jour des difficultés de circulation dans les quartiers Centre (la rue de mairie est un sujet qui a été abordé à plusieurs reprises au sein de cette assemblée) et Sud.

Le diagnostic et les propositions issues de cette étude permettront d'organiser des échanges au sein du groupe de travail restreint aménageur/élus qui sera ouvert à 2 membres du collectif BAUMGARTEN.

Le rôle de ce groupe de travail sera également de réfléchir à la politique de stationnement autour du futur lotissement et de la zone de loisirs située à proximité immédiate...

En conclusion, le manque de transparence que vous m'imputez dans la conduite de ce projet d'urbanisation et que vous regrettez ne se justifie nullement ; c'est pourquoi je réfute vos arguments."

