

PLU arrêté de Gombsheim (commune anciennement membre du SCOTERS)

La commune de Gombsheim a transmis, pour avis, au Syndicat mixte pour le SCOTERS, son projet de PLU arrêté le 19 décembre 2013. La commune de Gombsheim a été membre du Syndicat mixte pour le SCOTERS à sa création puis, dans le cadre de la réforme de la carte des intercommunalités, elle fait le choix de rejoindre la Communauté de communes du Pays Rhénan. En conséquence, elle intègre le Syndicat mixte pour le SCOT de la Bande Rhénane Nord. Ces mutations sont rendues effectives par arrêté préfectoral du 29 février 2012.

Le SCOT de la Bande Rhénane Nord a été approuvé par délibération du Comité syndical du 28 novembre 2013, le Syndicat mixte pour le SCOTERS avait préalablement rendu un avis soulignant l'enjeu d'une approche coordonnée des enjeux du développement périurbain, notamment quant aux questions de :

- développement de l'offre résidentielle ;
- déplacements ;
- équilibres des offres commerciales ;
- organisation de l'offre foncière pour le développement économique.

Description du projet de PLU de la commune de Gombsheim

En 2008, la commune comptait 4 523 habitants. Au dernier recensement elle accueille 4 418 habitants (2010). Le ban communal compte 1 736 ha et la commune se caractérise par un développement typique de la périurbanisation autour de l'agglomération de Strasbourg, comme le souligne le rapport de présentation :

- 60 ha ont été urbanisés depuis les années 1960 pour une augmentation de 1 200 habitants ;
- l'offre majoritaire de logements est la maison individuelle en propriété privée ;
- le taux d'occupation des logements décroît sous la double influence du vieillissement de la population et de l'évolution des modes de vie (familles mono parentales, décohabitation) ;
- les prix du foncier et du logement sont en augmentation ;
- les besoins en logements des nouveaux habitants sont des besoins de logements locatifs (6 demandes exprimées sur 10) ;
- 60 % de la population relèvent des conditions d'attribution du logement social ;
- l'autoroute A35 est le principal axe de communication du territoire ;
- les déplacements se font à 80% en automobile. Le train, malgré la présence d'une gare, ne représente que 10% des déplacements ;
- le lien à Strasbourg est particulièrement fort pour ce qui est des déplacements domicile-travail notamment.

Pour répondre à ces défis, le projet d'aménagement et de développement de la commune fixe des objectifs ambitieux qu'elle structure autour de 3 grandes orientations :

- Les politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestier et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques
- L'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et de loisirs
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Gambsheim ambitionne une croissance de 15 à 20 % de la population sur les 15 prochaines années, permettant d'atteindre 5 200 à 5 500 habitants. L'objectif est de « renforcer son poids face à la CUS ». Pour cela, la commune prévoit de réaliser 550 nouveaux logements.

Elle estime pour cela à environ 250 à 300 logements le potentiel mobilisable en renouvellement urbain (10 ha mobilisables par densification des zones non bâties du tissu urbain sur la base d'un objectif de densité de 13 logt/ha).

Elle définit par ailleurs **4 zones de développement futur** qui seront dédiées à l'habitat. Ces zones totalisent une surface de **23,72 hectares** :

- IAU : 13,11 ha ;
- II AU : 10,61 ha

Trois zones sur quatre dédiées à l'habitat font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation. Elles visent une densité nette (hors VRD et espaces communs) de 30 logements à l'hectare et une diversité des types de logements allant de 20 à 45 % de maisons individuelles et de 10 à 70 % d'habitat intermédiaire.

Concernant le développement économique, la commune prévoit une extension de 7,4 ha visant à accueillir à la fois du desserrement et des nouvelles implantations – y compris commerciales. À ce sujet, la stratégie de la commune semble essentiellement reposer sur le développement de zones artisanales, industrielles et commerciales, le secteur du centre ville pourtant doté de commerces de proximité n'apparaît pas comme un secteur d'enjeux (page 58 du rapport de présentation).

Remarques du Syndicat mixte pour le SCOTERS

Le PLU de Gambsheim traduit une volonté d'organisation de l'urbanisation et notamment des secteurs destinés à l'habitat : ceci passe par une réduction de l'envergure et du nombre de zones d'extensions et par la promotion d'un habitat diversifié (collectifs, habitat intermédiaires, maison individuelle, maison en bande). Sur ce point, le PLU de Gambsheim est similaire aux orientations prises par les communes voisines du SCOTERS.

Néanmoins, l'envergure du développement projeté pose question.

Les 4 zones de développement de l'habitat totalisent une surface de **23,72 hectares** :

- IAU : 13,11 ha ;
- IIAU : 10,61 ha.

Leur développement est certes phasé mais reste prévu à l'échéance du PLU soit environ 15 ans (hypothèse du PADD). Par ailleurs, la densité, pointée comme un enjeu, est envisagée à hauteur de 30 logements / ha mais sans tenir compte des voiries et espaces publics ce qui revient à la situer autour de 20-25 logements à l'hectare

Pour le développement économique (IAUX) se sont 7,42 ha qui figurent au PLU.

Pour l'envergure du projet, le PLU arrêté de Gombsheim se situe au niveau des bourgs centres les plus importants du SCOTERS, bourgs dont la population dépasse 10 000 habitants.

Eléments de comparaison avec les Bourgs centres du SCOTERS :

	IAU	IIAU	IAUX	IIAUX
Gombsheim	13,11	10,61	0	7,42
Brumath	15	27	4,5	0
Erstein	7,9	13,94	4,08	0
Mommenheim (plateforme d'activité départementale)	7,3	14,4	48,7 (PDA)	0

Si, en termes d'offre foncière, Gombsheim se compare aux bourgs centres du SCOTERS, son approche de l'urbanisation se compare aux villages du SCOTERS avec une densité d'opération à 20-25 logements par ha.

Concernant le développement économique, l'offre de développement est essentiellement tournée vers l'artisanat et l'industrie locale et la dépendance au bassin d'emploi de la CUS clairement assumée (page 24, 28, 47 du rapport de présentation). En matière d'offre commerciale, le modèle reste là encore nettement périurbain avec des enjeux de développement identifiés sur les secteurs périphériques, le centre ville et ses commerces étant identifiés comme une offre existante mais pas comme un secteur d'enjeux.

Ceci pose la question de l'inscription de Gombsheim dans le territoire. Ambitionne-t-elle un développement de type bourg centre, si tel est le cas son organisation pose la question de rompre avec un modèle essentiellement périurbain d'accueil d'une population nouvelle, dépendante de Strasbourg.

De même, la question de l'articulation de ce projet de territoire avec des communes voisines comme Hoerdt, Weyersheim ou La Wantzenau est posée. Les risques nous semblent particulièrement marqués au niveau :

- de la gestion de la ressource foncière et de son prix ;
- de l'offre de logement ;
- des besoins d'infrastructures de déplacement et particulièrement pour l'automobile ;

- les équilibres commerciaux, le SCOTERS portant une politique de préservation et de dynamisation des centres villes notamment pour Hoerdt, Weyersheim et la Wantzenau qui disposent d'une offre de proximité.

En conclusion

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS émet un avis réservé sur le projet de PLU de Gombsheim et demande que le scénario de développement soit évalué dans le contexte de la Bande Rhénane et du SCOTERS.

13 MARS 2014



Jacques BIGOT
Président