



Commission des dynamiques territoriales

13 - Aménagement, habitat et urbanisme

Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Saâles

Rapport n° CP/2016/308

Service gestionnaire :

L5 - Habitat

Résumé :

Le Département suit l'élaboration 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 Saâles a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Contexte

La Commune a prescrit la révision de son POS (plan d'occupation des sols) en PLU le 16 septembre 2010 et réaffirmé les objectifs de la révision par délibération le 18 novembre 2014.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU qui confirme le positionnement et le rôle de bourg-centre de la ville de Saâles dans la vallée de la Bruche, consolide la qualité de son cadre urbain, la diversité des équipements et services à la population, et inscrit son développement dans le respect de son environnement, est en cohérence avec les enjeux du Département.

La qualité générale du document mérite d'être soulignée.

Il est proposé à la Commission Permanente d'émettre un avis favorable.

Quelques orientations du PLU méritent d'être soulignées et quelques observations complémentaires peuvent toutefois être proposées.

Concernant le développement économique

Le projet de PLU confirme la zone économique « Pierrechelle » qui s'oriente vers une vocation agroalimentaire, sans que cette orientation soit exclusive, et permet son développement futur.

Il est proposé que le Département souscrive à l'aménagement du nouveau quartier de la gare comprenant une zone d'activités mixtes correspondant à la valorisation des terrains de friche ferroviaire acquis par la Commune avec aide du Département du Bas-Rhin.

Compte tenu de l'importance en termes de structures et d'emplois, il est proposé que le Département reste très attentif au devenir de l'ensemble des établissements de santé :

- le centre médical spécialisé dans les soins pulmonaires et les soins de suite polyvalents qui comprend également un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD), dont la capacité en soins de suite s'élève à 80 lits et à 45 lits en EHPAD et représentant 130 emplois,
- la maison de retraite Saint-Joseph comptant 59 lits et représentant 33 emplois,
- la "maison des services" qui, au sein d'un bâtiment BBC (Bâtiment Basse Consommation), regroupe un cabinet médical, une salle de kinésithérapie et d'orthophonie, un bureau de permanence d'infirmières et de services sociaux ainsi qu'un cabinet dentaire.

Enfin les enjeux relatifs au renforcement de l'offre touristique et d'accueil, s'appuyant sur les structures d'hébergement qui rayonnent au-delà de son territoire (le site hôtelier et le VVF, avec le camping attenant) – sans compter le site de la « Porte d'Alsace » voisin ont bien été pris en compte.

Concernant les enjeux environnementaux,

Il est proposé que le Département note bien que le projet de PLU est construit sur un préalable environnemental fort consistant à préserver les éléments environnementaux présents (grands massifs boisés et leurs lisières, le réseau de cours d'eaux et leurs ripisylves, les s écologiques et les réservoirs biologiques, zones humides, les espaces agricoles fonctionnels,...) et à garantir leur bon fonctionnement.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

La Commune de Saâles a choisi de limiter la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle et décidé d'axer prioritairement sa politique de croissance démographique sur le renouvellement urbain.

Ainsi l'accueil de nouvelles populations se fera, d'une part, en densification des secteurs déjà urbanisés, en s'appuyant notamment sur l'étude récente réalisée par le Département de recensement des logements vacants et mutables, afin de les remobiliser, et, d'autre part, en inscrivant des secteurs d'extension urbaine en forte réduction par rapport au POS.

A ce titre, il est proposé de souligner la qualité du projet de nouveau quartier dense et innovant en complément de l'enveloppe urbaine existante et à proximité de la gare qui est un objectif fort du projet urbain à plus long terme.

Il s'agira d'un quartier mettant en œuvre les principes du développement durable :

- un quartier mixte regroupant habitat, activités, services, équipements, et comprenant notamment l'aménagement d'un équipement culturel structurant,
- un quartier respectueux de son environnement dont les futures constructions seront raccordées au réseau de chaleur de la chaufferie bois,
- connecté aux services existants à proximité (gare, transports en commun, école, alimentation, banque, services publics, etc.) pour limiter les déplacements automobiles et où le stationnement sera mutualisé.

Concernant les orientations en matière d'habitat

En respectant les enjeux de densité et de mixité sociale ainsi que de typologie de logements, le projet de PLU s'attache à permettre la réalisation d'une offre diversifiée en « parcours résidentiel » correspondant davantage aux attentes et besoins actuels des populations les plus âgées, mais aussi des plus jeunes, ainsi qu'aux ménages aux revenus modestes.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le PDH (Plan Départemental de l'Habitat) à l'échelle des SCoTs (schémas de cohérence territoriale), ici avec le SCoT de la Bruche dont le projet a été arrêté le 20 janvier 2016.

Le réseau routier départemental

Dans la perspective du futur quartier de la gare, le PLU a bien pris en compte le principe proposé par le Département d'une nouvelle voie structurante interne au quartier qui constituera également une alternative à la RD1420 et a bien prévu le réaménagement des carrefours qui la reliera.

En complément de l'amélioration du maillage des itinéraires destinés aux modes de transport doux (piétons et vélos), afin de sécuriser les déplacements quotidiens et récréatifs, en direction des équipements publics (école, églises, gare, infrastructures sportives, ...), il est proposé que le Département note favorablement que la Commune souhaite s'inscrire dans la démarche départementale et la mise en oeuvre d'un schéma de déplacements piétons et cyclistes, notamment en développant un itinéraire cyclable structurant vers Schirmeck.

Par ailleurs, il est proposé que le Département émette le souhait que les marges de recul hors agglomération sur les routes départementales figurent sur les plans de règlement.

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 Saâles, qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant le développement économique :

. prend connaissance des dispositions du projet de PLU, et en particulier la zone IAUX à vocation future d'activités mixte faisant partie du nouveau quartier de la gare,

. demeure attentif au devenir de l'ensemble des établissements de santé ;

- Concernant les enjeux environnementaux :

. souscrit aux orientations de préservation qui sont retenues ;

- Concernant le développement urbain et l'habitat :

. constate l'effort important effectué par le PLU dans le sens d'une réduction des surfaces urbanisables, que ce soit à vocation d'habitat ou d'activités,

. souligne la qualité du projet de nouveau quartier de la gare ;

- Concernant le réseau routier :

. souhaite que les marges de recul hors agglomération sur les routes départementales figurent aux plans de règlement.

Strasbourg, le 22/06/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'F. Bierry', with a long horizontal stroke extending to the right.

Frédéric BIERRY