



Commission des dynamiques territoriales

13 - Aménagement, habitat et urbanisme

Proposition d'adoption d'un projet d'Avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Molsheim

Rapport n° CP/2016/452

Service gestionnaire :

L5 - Habitat

Résumé :

Le Département suit l'élaboration des plans locaux d'urbanisme (PLU) sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

La Commune de Molsheim 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.

Le rapport propose à la Commission Permanente de d'adopter le projet d'avis du Département sur ce projet de PLU.

Contexte

La Commune de Molsheim a prescrit l'élaboration de son PLU le 8 juin 2009 et a arrêté son projet de PLU le 24 juin 2016.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU de Molsheim propose de modérer la croissance démographique et spatiale du territoire communal, qui doit jouer pleinement son rôle au sein du pôle urbain régional de Molsheim-Mutzig-Dorlisheim dans le territoire du SCoT de la Bruche ainsi qu'au sein de son intercommunalité. Le projet entend ainsi tout à la fois que le territoire de Commune de Molsheim retrouve une attractivité pour les ménages d'actifs, soutenir l'activité économique et œuvrer à la préservation d'un cadre de vie de qualité.

Dans son ensemble ce projet rencontre les enjeux du Département.

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

Concernant les orientations en matière de développement urbain

La Commune de Molsheim a choisi de limiter le développement de son urbanisation, en faisant le choix notamment de ne pas franchir la déviation et d'encadrer son évolution urbaine tout en préservant son rôle de pôle urbain.

Le Département souscrit à cette volonté de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés et de gestion du rythme d'urbanisation à 12 000 habitants à l'horizon 2030.

Au titre de l'économie spatiale, il est à souligner qu'aucune zone d'extension dédiée à l'activité commerciale n'est créée, pérennisant ainsi la mixité des fonctions dans la

commune et encourageant la diffusion de certaines formes d'activités économiques dans les secteurs à dominante résidentielle, que le développement des activités artisanales et industrielles est privilégié dans les zones d'activités existantes, et que la démarche intercommunale de développement économique (zone ECOPARC) s'y trouve consolidée.

Le projet de PLU préserve par ailleurs la qualité du cadre de vie de Molsheim en valorisant les espaces naturels de proximité, en sauvegardant la qualité paysagère de ses entrées de ville auquel contribuera l'aménagement de la dénivellation du passage à niveau, en favorisant l'implantation de nouveaux espaces verts et, enfin, en intégrant à son développement urbain un réseau de mobilité douce en particulier cyclable.

Autant d'éléments qui contribuent à soutenir la vocation touristique (patrimoine culturel et historique de grande qualité, nombreux équipements hôteliers et de restauration, importante activité viticole) de la commune de Molsheim.

Concernant les orientations en matière d'habitat

En permettant à chaque catégorie de population de trouver à se loger dans des conditions répondant à ses ressources ainsi qu'à ses besoins, le projet de PLU s'attache à proposer, à hauteur 800 à 900 logements supplémentaires à l'horizon 2030, une offre diversifiée de logements et le maintien d'une répartition équilibrée entre les différentes typologies bâties : logement collectif, habitat intermédiaire (maisons en bande, maisons jumelées...) et maison individuelle.

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), et notamment à l'échelle du SCoT de la Bruche.

Concernant les déplacements

Le réseau de pistes cyclables communal et intercommunal renforce le maillage existant afin d'assurer la continuité du réseau, favorise la création de liens physiques entre les différents quartiers de Molsheim avec le centre-ville, ainsi qu'avec les communes voisines, et facilite le rabattement permettant aux habitants de rejoindre la gare à bicyclette. Ce réseau complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020.

Concernant les enjeux environnementaux

Il est proposé que le Département souscrive aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques qui constituent les points d'ancrage du projet de la Commune de Molsheim.

Toutefois, concernant la protection du crapaud vert, il convient de rappeler que dans le dossier déposé auprès de l'Etat pour la zone Ecospace en 2007, il était fait obligation « d'utiliser des clôtures sans murets à la base (dits murs bahuts) pour tout ce qui concerne les implantations sur limites séparatives », « de créer des passages dans les clôtures à murs bahut qui sont obligatoires le long des emprises et des voies publiques en application du règlement du plan local d'urbanisme qui impose des clôtures à murs bahut », ainsi que « le maintien de 20% (ou 25% selon localisation) d'espaces verts sur la zone ».

Il est proposé que le Département demande que les dispositions réglementaires du PLU de Molsheim restent conformes à celles qui ont été actées dans le dossier de création de la zone d'activités Ecospace.

Il est proposé que le Département apporte également les précisions suivantes :

- Le Plan de Mise en Valeur de l'Environnement a été mis en place au titre de mesures compensatoires de la déviation, de la zone Ecospace, de l'aire des gens du voyage et de la gendarmerie et est co-porté par les villes de Molsheim, Mutzig, Dorlisheim et la Communauté de Communes,
- L'Espace Naturel Sensible de la Zone humide remarquable du Dachsteinerbach n'a pas encore été intégré dans les Espaces Naturels Sensibles départementaux,
- Il n'y a pas d'Espace Naturel Sensible prévu pour les collines calcaires,
- Le corridor écologique concerne aussi les Maculinea. Il conviendrait de bien intégrer cette espèce dans les prescriptions adoptées.

Concernant les risques

Dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, il est proposé que le Département souscrive à la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation.

Concernant le risque inondation, et dans attente de l'approbation du PPRI, il est proposé que le Département note bien que le projet de PLU prend en compte le risque inondation sur la base des éléments cartographiques transmis.

Concernant les emplacements réservés

Il est proposé que le Département demande la suppression de l'emplacement réservé n°6.

La commission thématique des dynamiques territoriales du 5 septembre 2016 a émis un avis favorable sur cette proposition d'avis.

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

- Concernant les orientations en matière de développement urbain :

Partage cette volonté de gestion du rythme d'urbanisation et de maîtrise foncière tant en extension du tissu urbain qu'en densification des quartiers déjà urbanisés contribuant ainsi à la préservation de la qualité du cadre de vie ;

- Concernant les orientations en matière d'habitat :

Souscrit aux orientations retenues qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le PDH ;

- Concernant les déplacements :

Note que le réseau de pistes cyclables communal complète utilement la réalisation du réseau d'itinéraires cyclables structurants que le Département s'est engagé à réaliser dans le cadre du Plan Vélo 2020 ;

- *Concernant les enjeux environnementaux :*
 - . *Souscrit aux dispositions visant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des continuités écologiques*
 - . *Souhaite, concernant la protection du crapaud vert, que les dispositions réglementaires restent conformes à celles qui ont été actées au dossier de création de la zone d'activités Ecospace ;*

- *Concernant les risques :*
Approuve, dans le but d'assurer la préservation des biens et des personnes, la prise en compte du risque technologique et du risque d'inondation ;

- *Concernant les emplacements réservés :*
Demande la suppression de l'emplacement réservé n°6.

Strasbourg, le 22/09/16

Le Président,



Frédéric BIERRY