



Commission des dynamiques territoriales

70000 - Aménagement du territoire

Proposition d'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la commune de Niederschaeffolsheim

Rapport n° CP/2017/223

Service gestionnaire :

L5 - Habitat

Résumé :

Le Département suit la révision 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 Niederschaeffolsheim 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 décider d'adopter le projet d'avis du Département sur le projet de PLU.

Contexte

La Commune de Niederschaeffolsheim a prescrit la révision de son PLU le 8 mars 2013 et a arrêté son projet de PLU le 24 novembre 2016.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU, pour conforter la qualité du cadre de vie de la commune, propose un développement urbain tout à la fois maîtrisé et respectueux de l'environnement et confirme la volonté d'une offre diversifiée en matière d'habitat. Dans son ensemble, ce projet est en cohérence avec les enjeux du Département.

L'ensemble des orientations du PLU mérite d'être souligné et deux recommandations et deux demandes peuvent toutefois être formulées.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

La Commune de Niederschaeffolsheim, afin d'éviter toute extension linéaire, a fait le choix de maîtriser le développement urbain en s'appuyant sur le potentiel de densification et de renouvellement qui existe au sein de son enveloppe urbaine ainsi qu'en proposant en partie Est une offre foncière nouvelle et respectueuse du site.

Dans les limites que le projet pose à l'urbanisation, les orientations du projet de PLU visent à maintenir et promouvoir la mixité fonctionnelle existante dans les différents quartiers, privilégient la proximité avec les équipements structurants et permettent de conforter les commerces et services déjà présents ainsi que de prendre en compte les besoins d'évolution des activités économiques et agricoles.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Tout en recherchant la modération de la consommation foncière et en se fixant notamment un objectif de densité supérieur à celui demandé par le SCoT de l'Alsace du Nord, le projet de PLU propose de diversifier l'offre de logement : pavillons individuels, maisons accolées, maisons bi-familles, petits collectifs, etc. Cette offre diversifiée permettra de répondre aux besoins des populations actuelles et futures, et tout particulièrement aux besoins des jeunes ménages, des ménages mono-constitués et des personnes âgées, et favorisera pour chacun des habitants la mise en place d'un parcours résidentiel.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via le Plan Départemental de l'Habitat à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale, ici avec le SCoT de l'Alsace du Nord approuvé le 17 décembre 2015.

Environnement

Le projet de PLU porte une grande attention à la qualité des paysages (vergers en lisière du bourg, prairies et pelouses relictuelles en lisière de forêt, vallon du Schlossgraben, etc.), à la fragilité des milieux d'intérêt écologique ainsi qu'à leurs continuités, et envisage notamment la restauration d'un corridor écologique traversant la commune.

La présence potentielle du grand hamster, espèce protégée, est également prise en compte.

Enfin une attention particulière est portée aux espaces de transition, notamment par le biais de mesures d'accompagnement paysager (espace tampon, écran végétal) qui accompagneront la création des fronts urbains des futurs quartiers.

Concernant les risques

Pour prendre en compte et veiller à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels, le projet de PLU a adapté ses orientations aux différentes contraintes qui en découlent.

Ainsi, pour la partie Nord-Ouest du tissu urbain qui présente un point d'entrée des eaux de ruissellement pouvant entraîner des coulées d'eau boueuse à travers le bourg, le projet de PLU prévoit de préserver de toute urbanisation la partie du territoire située au lieu-dit « Bruchmatten » jouant le rôle de zone d'épandage des eaux de ruissellement.

Concernant les déplacements et le réseau routier

Le projet de PLU entend développer les liaisons douces : cheminements et pistes cyclables, au sein des zones d'extensions futures, entre les quartiers ainsi que vers les principaux équipements tout en concourant à la qualité du cadre de vie, et envisage un certain nombre d'aménagements sur le réseau viaire afin d'améliorer la sécurité des piétons et des véhicules.

Le projet d'itinéraire cyclable reliant Niederschaeffolsheim à Haguenau le long de la RD 263, inscrit au plan vélo 2020 et qui constitue un itinéraire cyclable structurant à l'échelle départementale, est pris en compte.

Pour information en complément, il est proposé que le Département indique que la validité de la Déclaration d'Utilité Publique est prolongée jusqu'en mars 2020, que les acquisitions foncières sont en cours et que la mise en service est prévue fin 2019 / début 2020.

Concernant le réseau routier, et quand bien même les extensions urbaines sont de superficies limitées, il est proposé que le Département attire l'attention sur :

- l'impact de l'urbanisation sur la sécurité en débouché sur la RD139 et l'opportunité qu'il y aurait soit à revoir l'aménagement du dispositif en double écluses au niveau de l'entrée Est, soit à envisager le déplacement de la limite d'agglomération pour englober la zone d'extension urbaine ;

- la nécessité, en zone agricole constructible, et dans le cas particulier de vente directe sur place ou de prestations de services, d'étudier les conditions d'accès en sécurité de ces points sur la route départementale.

Enfin, il est proposé que le Département demande que soient inscrits :

- un recul de 15 mètres de l'axe des RD en zone naturelle et forestière N, même si les constructions autorisées sont très limitées ;

- un emplacement réservé au bénéfice du Département en vue de l'élargissement à 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD139 entre la limite d'agglomération Est et la limite du ban communal.

Le projet de PLU de la Commune de Niederschaeffolsheim a été présenté le 29 mai 2017 aux membres de la Commission territoriale Nord et a recueilli un avis favorable.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- *émet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Niederschaeffolsheim qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;*

- *Concernant le réseau routier départemental, la Commission Permanente :*

. attire l'attention sur :

- *l'impact de l'urbanisation sur la sécurité en débouché sur la RD139 ;*
- *les conditions d'accès en sécurité sur la route départementale des éventuels points de vente directe sur place ou de prestations de services en zone agricole constructible ;*

. demande que soient inscrits :

- un recul de 15 mètres de l'axe des RD pour les constructions autorisées en zone naturelle et forestière N ;*
- un emplacement réservé en vue de l'élargissement à 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD139 entre la limite d'agglomération Est et la limite du ban communal.*

Strasbourg, le 30/05/17

Le Président,



Frédéric BIERRY