



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 d'EICHHOFFEN

Rapport n° CP/2017/380

Service gestionnaire :

L630 - Service développement, Europe et transfrontalier

Résumé :

Le Département est consulté sur 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 d'Eichhoffen 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'émettre un avis du Département sur le projet de PLU.

1. Contexte

La Commune d'Eichhoffen a prescrit la révision de son PLU le 29 octobre 2008 et a arrêté son projet de PLU le 4 juillet 2017.

2. Proposition d'avis du Département

Avec l'objectif d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre de vie remarquable et respectueux du paysage et de l'environnement, le projet de PLU de la Commune d'Eichhoffen propose des orientations fortes en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'équipement.

Il veille à une utilisation rationnelle et très économe du territoire, et encourage la densification en zone urbaine tout en continuant d'offrir des possibilités de développement pour l'habitat et les entreprises locales.

L'ensemble des orientations du projet de PLU est en cohérence avec les enjeux du Département, et plus précisément :

Concernant les orientations en matière de développement urbain

En faisant le choix de favoriser le renouvellement urbain et d'optimiser l'espace bâti existant grâce aux réhabilitations et au comblement des dents creuses, grâce aussi à la requalification de terrains actuellement occupés par de l'activité économique, le projet de PLU participe à la modération de la consommation d'espace et à la lutte contre l'étalement urbain.

De plus, en favorisant l'urbanisation à proximité des services et en ne proposant qu'une seule zone de superficie limitée en extension à proximité de la gare, le projet de PLU conjugue le renforcement de la centralité du village avec le maintien de la diversité des formes d'habitat.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Pour permettre l'accueil de tous les habitants, favoriser la mixité sociale et afin de faciliter une meilleure réalisation en local des parcours résidentiels, le projet de PLU poursuit le développement d'une offre d'habitat diversifiée comprenant du logement collectif, des maisons individuelles et des habitations intermédiaires.

L'encouragement à la création de logements adaptés et de tailles variées, notamment en petits logements, constituera une offre attractive en réponse aux besoins spécifiques des jeunes et des jeunes ménages qui souhaitent rester sur le territoire de la commune et des personnes âgées qui ne peuvent plus entretenir de grands logements.

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 du Piémont des Vosges approuvé le 14 juin 2007.

Concernant les enjeux paysagers et environnementaux

Le projet de PLU porte une grande attention à la qualité des paysages où les vignes très présentes et les vergers existants assurent des transitions entre la partie urbanisée et les espaces agricoles et naturels, et contribuent ainsi notablement à l'attractivité touristique, notamment autour de la route des vins.

Par ailleurs, en se donnant pour objectif de préserver et de restaurer la ripisylve et les abords du cours de l'Andlau, il prend en compte les éléments qui participent à la préservation des continuités paysagères et écologiques et favorise ainsi le déplacement des espèces animales et végétales.

Concernant les risques naturels

La prise en compte par le projet de PLU de la zone inondable de l'Andlau qui représente une contrainte à l'urbanisation et la création d'un bassin de rétention que prévoit la Commune pour lutter contre les coulées de boues permettent de limiter et de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes à ces risques.

Concernant les mobilités douces et le réseau routier

Tout en encourageant le renouvellement et le développement urbain, et pour offrir une alternative aux déplacements motorisés, le projet de PLU prévoit de développer les liaisons douces et sécurisées dans son enveloppe urbaine, notamment vers les équipements publics, et de créer complémentaires des sentiers de promenade.

Concernant le réseau routier il est proposé que le Département renouvelle ses préconisations et demande que, dans le règlement du PLU les articles « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones concernées soient complétés en précisant les reculs par rapport aux routes départementales hors agglomération.

Le projet de PLU de la Commune d'Eichhoffen a été présenté le 7 septembre 2017 aux membres de la Commission territoriale Sud et a recueilli, avec ces propositions, 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 d'Eichhoffen qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant le réseau routier départemental, la Commission Permanente renouvelle ses préconisations en matière de sécurité des accès sur les routes départementales hors agglomération et demande que, dans le règlement du PLU les articles « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones concernées soient complétés en précisant les reculs par rapport aux routes départementales hors agglomération.

Strasbourg, le 25/09/17

Le Président,



Frédéric BIERRY