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 GRIESHEIM-PRES-MOLSHEIM

Rapport n° CP/2017/382

Service gestionnaire :
L5 - Habitat et logement

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 Griesheim-près-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 décider d'adopter le projet d'avis du Département sur le projet de PLU.

1. Contexte

La Commune de Griesheim-près-Molsheim a prescrit la révision de son PLU le 29 septembre 2014 et a arrêté son projet de PLU le 28 avril 2017.

2. Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU se donne pour objectif de privilégier le développement de la commune de Griesheim-près-Molsheim au cœur du tissu urbain existant.

En visant à maintenir la compacité urbaine et à limiter les extensions urbaines pour renforcer la centralité du village et intensifier la vie locale, le projet de PLU entend adapter l'offre d'équipements aux besoins des habitants (nouvelle salle socio-culturelle et sportive), pérenniser les activités économiques implantées sur le territoire et leur assurer des possibilités de développement aussi bien dans le village que dans la zone d'activités.

Dans son ensemble, ce projet est en cohérence avec les enjeux du Département.

La qualité de l'ensemble des orientations du PLU mérite d'être soulignée ; une suggestion et une demande peuvent toutefois être formulées.

2.1 Concernant les orientations en matière de développement urbain

Le développement urbain du projet de PLU s'oriente, d'une part, sur la mobilisation du potentiel de réhabilitation de densification et de renouvellement urbain qui reste très important au sein du bâti existant et, d'autre part, sur des extensions se limitant aux opérations en cours.

Cette maîtrise du développement urbain à travers des formes urbaines plus compactes et plus économes en espace et la forte volonté de limiter les extensions urbaines sont au cœur du projet de PLU qui entend préserver la qualité de vie des habitants et maintenir le caractère attractif du territoire avec son bon niveau de fonctionnement.

2.2 Concernant les orientations en matière d'habitat

Pour répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants sur le territoire de la Commune de Griesheim-près-Molsheim se fixe pour objectifs de diversifier l'offre de logements, de proposer des parcours résidentiels complets et de favoriser une certaine mixité sociale et urbaine.

Le projet de PLU, face à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter, entend favoriser la création de logements adaptés et accessibles à un plus large public.

Ainsi il propose d'accentuer la part de logements individuels denses ou de petits collectifs pour permettre aux jeunes ménages de s'installer sur le territoire en leur proposant des logements de tailles adaptées à leurs besoins et à des prix qui leur sont accessibles, de développer l'offre locative et la part de logements aidés, et d'encourager à la création de logements de plain-pied permettant aux personnes âgées d'avoir accès à un logement adapté à leur perte d'autonomie et de rester à domicile.

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.

2.3 Concernant les enjeux paysagers et environnementaux

Le projet de PLU identifie bien les jardins et vergers à l'interface entre la zone urbanisée et la zone agricole et naturelle ainsi que les ripisylves du Rosenmeer comme des espaces à préserver en raison de leur valeur paysagère et écologique.

De plus le projet de PLU s'attache à préserver de l'urbanisation le secteur Est de la commune, qui participe à la qualité paysagère et au maintien de la biodiversité, à mettre en valeur le Rosenmeer en aménageant ses berges et ses abords en milieu urbain ainsi qu'en créant une continuité de cheminements doux le long, à veiller à la qualité des entrées du village, et pour ne pas impacter le paysage, à préserver les lignes de crête de constructions supplémentaires.

La diversité des espaces naturels (jardins, vergers, prairies, haies, ripisylves, espaces boisés, etc.) qui représente une forte richesse à préserver voire à développer, notamment en terme de continuité, afin de garantir le bon fonctionnement écologique du territoire, est bien identifiée dans le projet.

Par ailleurs la commune de Griesheim-près-Molsheim est riche en espèces protégées au niveau national ou européen, et le projet de PLU respecte les dispositions de préservation du Grand Hamster, notamment le périmètre de protection stricte sur l'ensemble du territoire communal.

2.4 Concernant les risques naturels

La zone inondable du Rosenmeer qui représente une contrainte forte à l'urbanisation a bien été prise en compte par le projet de PLU qui, en limitant l'imperméabilisation des sols et les constructions en zone inondable, permet de limiter et de ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes à ce risque.

2.5 Concernant les déplacements et le réseau routier

Pour compléter un réseau viaire rendu complexe par de nombreuses impasses, le projet de PLU s'est donné pour orientation de développer le maillage des cheminements doux (chemins piétons, pistes cyclables) au sein du tissu urbain.

Toutefois, il est proposé que le Département suggère de vérifier l'incidence du secteur d'extension 1AU sur le fonctionnement et la sécurité de son débouché rue Bellevue au carrefour de la RD127.

Enfin il est proposé que le Département demande la suppression de l'emplacement réservé n°1 route de Rosheim qui ne peut être au bénéfice du Département puisqu'il ne se trouve pas sur de la voirie départementale.

L'avis du Département sur le projet de PLU de la Commune de Griesheim-près-Molsheim 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 de Griesheim-près-Molsheim qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant les déplacements et réseau routier départemental, la Commission Permanente :

. suggère, en rapport avec le secteur d'urbanisation 1AU prévu, d'en vérifier l'incidence sur le fonctionnement et la sécurité de son débouché rue Bellevue au carrefour de la RD127 ;

. demande la suppression de l'emplacement réservé n°1 route de Rosheim qui ne peut être au bénéfice du Département puisqu'il n'est pas sur de la voirie départementale.

Strasbourg, le 25/09/17

Le Président,

Frédéric BIERRY