



## 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 BALDENHEIM**

#### **Rapport n° CP/2017/452**

#### **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 de Baldenheim 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 de Baldenheim a prescrit la révision de son PLU le 7 novembre 2013 et a arrêté son projet de PLU le 27 juillet 2017.

#### 2. Proposition d'avis du Département

Avec l'objectif de préserver la qualité du cadre de vie pour les habitants, le projet de PLU de la Commune de Baldenheim propose un développement urbain modéré qui concilie attractivité résidentielle, renouvellement urbain et dynamisation du village avec le respect des paysages et de l'environnement.

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

Le projet de PLU fait le choix, pour limiter l'étalement urbain et éviter une éventuelle conurbation entre l'espace bâti de Baldenheim et celui des villages voisins, de poursuivre la densification des espaces bâtis existants et de favoriser le renouvellement et la réhabilitation au sein de la zone urbaine actuelle.

Pour renforcer la cohérence urbaine et créer de nouveaux logements, le projet de PLU valorise le potentiel existant, privilégie un développement dans sa continuité immédiate et intègre des objectifs du développement durable, notamment en matière de performance énergétique.

Par ailleurs, tout en préservant les espaces végétalisés et les jardins, le projet de PLU adapte l'offre d'équipements aux besoins des habitants et pérennise le dynamisme économique local et l'attractivité du territoire en offrant notamment des possibilités de développement à la zone d'activité artisanale et industrielle à l'Est.

#### Concernant les orientations en matière d'habitat

En matière de logement, pour répondre aux besoins des habitants et des nouveaux arrivants sur la commune, le projet de PLU confirme la volonté de proposer une offre diversifiée et adaptée à l'évolution des modes d'habiter et des modes de vie, notamment en réponse au desserrement des ménages.

En poursuivant la diversification du parc de logements, en termes de typologie par la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles, accolées, petits collectifs, etc.) et de taille plus réduite, mais aussi du point de vue de l'équilibre social de l'habitat, le projet de PLU répond aux besoins actuels et futurs et permet d'optimiser les possibilités de parcours résidentiels complets adaptés aux jeunes, jeunes ménages et personnes âgées.

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 Sélestat et sa région approuvé le 17 décembre 2013.

#### Concernant le paysage et les enjeux de l'environnement

Pour concilier le développement urbain avec la préservation des paysages et des espaces naturels et mettre en valeur les espaces de prairies et de vergers, le projet de PLU de Baldenheim adopte des orientations visant à favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et développer la qualité des transitions paysagères en limite de l'espace bâti.

Par ailleurs, en prenant en compte la diversité de ses espaces, le projet de PLU préserve de l'urbanisation les secteurs à forts enjeux environnementaux : les zones humides, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques composés des ripisylves et espaces boisés, et garantit le bon fonctionnement écologique du territoire.

#### Concernant les déplacements et le réseau routier

Pour faciliter les déplacements, tout en encourageant le renouvellement et le développement urbain, le projet de PLU améliore la desserte locale de l'habitat et les connexions des nouveaux quartiers et développe le réseau des itinéraires cyclables et le maillage de liaisons douces notamment en lien avec les équipements publics.

Concernant le réseau routier, il est proposé que le Département renouvelle à la commune ses recommandations en matière d'accès et de recul des constructions et demande que, dans le règlement du PLU :

- l'article 3 du secteur Aa soit réglementé en précisant que « la desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale » et que « l'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité et débouchés notamment) » ;

- les articles « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones concernées soient modifiés pour porter le recul à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.

Concernant l'entrée sud par la RD605 ayant déjà fait l'objet d'une sécurisation d'accès, il est proposé que le Département rappelle à la commune que les nouvelles implantations nécessitant une création d'accès devront intégrer une analyse de l'accessibilité en tenant compte des reculs de visibilité (soit 200 m de part et d'autre) et que les prescriptions d'accompagnement paysager ne devront pas impacter les emprises départementales (par un recul minimum de 2,50 m par rapport au bord de la chaussée).

Enfin, concernant les zones d'extension IIAU, IAUx et IIAUx prévues au nord-est de l'urbanisation, il est proposé que le Département renouvelle à la commune ses recommandations en matière de sécurisation des échanges aux carrefours concernés :

- au débouché principal de la zone IIAU (prévu via rue Georges Jacky) dans un virage sur la RD209 ;
- au débouché de la voie de bouclage de l'ensemble des zones dans un virage sur la RD605.

Le projet de PLU de la Commune de Baldenheim a été présenté le 23 octobre 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 Baldenheim qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;*

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

*a) renouvelle à la commune de Baldenheim ses recommandations en matière de sécurité des accès sur les routes départementales hors agglomération et demande que, dans le règlement du PLU :*

*- l'article 3 du secteur Aa soit réglementé en précisant que « la desserte des éventuelles constructions autorisées sera assurée par un carrefour d'accès unique depuis la voirie départementale » et que « l'implantation et les caractéristiques de cet accès devront tenir compte de la sécurité des usagers de la voie publique et des utilisateurs de l'accès (visibilité et débouchés notamment) » ;*

*- les articles « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » des zones concernées soient modifiés pour porter le recul à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.*

*b) rappelle à la commune que, concernant l'entrée sud par la RD605 ayant déjà fait l'objet d'une sécurisation d'accès, les nouvelles implantations nécessitant une création d'accès devront intégrer une analyse de l'accessibilité en tenant compte des reculs de visibilité (soit 200 m de part et d'autre) et que les prescriptions d'accompagnement paysager ne devront pas impacter les emprises départementales (par un recul minimum de 2,50 m par rapport au bord de la chaussée).*

c) renouvelle à la commune ses recommandations en matière de sécurisation des échanges aux carrefours concernés par les zones d'extension prévues :

- au débouché principal de la zone IIAU (prévu via rue Georges Jacky) dans un virage sur la RD209 ;
- au débouché de la voie de bouclage de l'ensemble des zones dans un virage sur la RD605.

Strasbourg, le 23/10/17

Le Président,



Frédéric BIERRY