



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 LUTZELHOUSE

Rapport n° CP/2017/453

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 Lutzelhouse 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 Lutzelhouse a prescrit la révision de son PLU les 9 mai 2016 et 27 février 2017 et a arrêté son projet de PLU le 18 juillet 2017.

2. Proposition d'avis du Département

Avec pour objectifs de préserver la qualité du cadre de vie et de répondre aux besoins de la population actuelle et future, le projet de PLU de Lutzelhouse propose un développement urbain raisonné et économe qui concilie, dans le respect des paysages et de l'environnement, attractivité résidentielle et renouvellement urbain, mixité des fonctions et dynamisation de la commune.

Par ailleurs, en lien avec sa position de pôle relai dans l'armature urbaine du SCoT de la Bruche, et afin de maintenir l'attractivité de Lutzelhouse, le projet de PLU prévoit de maintenir l'offre existante en équipements publics et de renforcer son rayonnement économique, en facilitant notamment le développement des commerces et services au sein de la zone urbaine et en pérennisant la zone d'activités.

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 privilégiant l'utilisation de ses potentialités de renouvellement urbain intramuros (réhabilitation et rénovation de bâti ancien, comblement de dents creuses, remise sur le marché de logements vacants), le projet de PLU de Lutzelhouse fait le choix de densifier progressivement l'enveloppe urbaine en favorisant la mixité des formes urbaines et la diversification de l'offre en logements à proximité des équipements.

Ainsi tout en assurant son rôle de pôle relai en renforcement de son attractivité résidentielle, le projet de PLU trouve l'équilibre entre une expansion urbaine maîtrisée en superficie et localisée en continuité avec le tissu bâti existant, et la mise en valeur du paysage urbain, le maintien des espaces agricoles et la préservation du patrimoine naturel.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Afin de pouvoir répondre aux besoins en logement de l'ensemble de la population (personnes âgées, jeunes, jeunes ménages) et proposer des logements diversifiés (taille, locatif, aidé) et accessibles à tous selon sa situation et ses moyens, le projet de PLU de Lutzelhouse renforce la recherche de mixité de son parc de logements en vue de construire une offre de parcours résidentiel complet.

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 la Bruche approuvé le 8 décembre 2016.

Concernant les paysages et les enjeux environnementaux

En le modérant et en le localisant à proximité de son enveloppe urbaine actuelle, le projet de PLU concilie le développement de l'urbanisation de Lutzelhouse avec la préservation des paysages et de l'environnement.

Il préserve tout à la fois les espaces verts dans l'espace urbain et le patrimoine bâti, notamment le secteur du château, et maîtrise les limites de sa périphérie au contact des prairies qui constituent des espaces ouverts de transition vers les espaces agricoles et naturels.

De plus, il veille à la qualité et la biodiversité des espaces naturels et protège de l'urbanisation les habitats naturels remarquables du territoire et les corridors écologiques ayant un rôle déterminant pour le déplacement de la faune, tels que ceux formés par le cours d'eau de la Bruche et sa végétation rivulaire ou ceux constitués de toutes formes de boisement.

Concernant les risques naturels

Le projet de PLU a adapté ses orientations d'aménagement aux différentes contraintes, notamment en ce qui concerne le risque d'inondation par débordement de la Bruche, pour prendre en compte et veiller à ne pas aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques naturels.

Concernant les déplacements et le réseau routier

Pour encourager l'usage des modes actifs de déplacements au sein de la commune, et améliorer la desserte des équipements publics et des commerces, le projet de PLU a pour objectif de développer le maillage de liaisons douces (itinéraires cyclables et cheminements piétonniers) dans le tissu urbain existant et entre les quartiers, et prévoit notamment l'aménagement de deux liaisons douces intersectorielles permettant de relier à la gare ferroviaire les secteurs d'extension au sud-ouest ainsi que l'école élémentaire.

Concernant ces deux liaisons douces intersectorielles, il est proposé que le Département attire l'attention sur les dispositions nécessaires qu'il conviendra de prendre pour permettre la traversée en sécurité des routes départementales.

Concernant le réseau routier, il est proposé que le Département renouvelle ses recommandations en matière d'accès et demande que, dans le règlement du PLU, l'article - Accès du secteur Ue soit complété en précisant que « Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers » et

que « la création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers ».

Enfin, concernant les zones d'extension 1AU et 2AU prévues à l'extrémité sud-ouest de l'urbanisation, il est proposé que le Département attire l'attention sur le risque que représenterait un trafic supplémentaire sur le chemin Basse le Loup à son débouché hors agglomération sur la RD392.

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 Lutzelhouse qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département ;

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

a) attire l'attention de la commune de Lutzelhouse sur les dispositions nécessaires qu'il conviendra de prendre pour garantir aux deux liaisons douces intersectorielles la traversée en sécurité des routes départementales ;

b) renouvelle ses recommandations en matière de sécurité des accès sur les routes départementales hors agglomération et demande que, dans le règlement du PLU, l'article - Accès du secteur Ue soit complété en précisant que « Toute création d'un accès sur la voirie départementale doit prendre en compte les impératifs de sécurité des usagers » et que « la création de tout nouvel accès hors agglomération devra recueillir l'accord préalable du gestionnaire et prévoir les aménagements nécessaires pour garantir la sécurité des usagers » ;

c) attire l'attention sur le risque que représenterait un trafic supplémentaire issu des zones d'extension 1AU et 2AU prévues à l'extrémité sud-ouest de l'urbanisation sur le chemin Basse le Loup à son débouché hors agglomération sur la RD392.

Strasbourg, le 23/10/17

Le Président,



Frédéric BIERRY