

70000 - Aménagement du territoire

**Proposition d'avis du Département sur
le projet de Plan Local d'Urbanisme
arrêté de la Commune de WESTHOUSE**

Rapport n° CP/2018/071

Service gestionnaire :

L6 - Inclusion, développement, emploi

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 Westhouse 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 Westhouse, appartenant au canton d'Erstein et comptant 1 545 habitants en 2015, a prescrit la révision de son PLU le 4 février 2014 et a arrêté son projet de PLU le 26 octobre 2017.

2. Projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Westhouse et propositions de remarques de la part du Département

Le projet de PLU propose de dynamiser le village et conserver un cadre de vie de qualité et attractif pour les habitants, de permettre l'évolution harmonieuse du bâti dans des formes adaptées aux modes de vie contemporains et au développement durable et, en poursuivant la densification des zones urbaines et la réhabilitation de l'existant, de se développer en modérant sa consommation d'espace.

Tout en disposant de plusieurs équipements culturels participant à la qualité du cadre de vie pour les habitants et à l'attractivité de la commune, le projet de PLU entend maintenir par ailleurs les services existants en réponse aux besoins locaux et offrir des possibilités de développement aux équipements de la zone de loisirs ainsi qu'au développement de la zone d'activité intercommunale.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

Pour assurer une meilleure structuration de l'espace, le projet de PLU de Westhouse privilégie le renouvellement urbain et favorise la densification des espaces urbains (comblement de dents creuses, réhabilitations, remise sur le marché de logements vacants).

Et pour garantir l'équilibre entre développement urbain et maintien des espaces naturels et agricoles, il fait le choix d'extensions urbaines mesurées, en nombre et en surfaces, sur les franges ouest du village, conserve les limites actuelles à l'urbanisation sur la façade est et limite les extensions sur les espaces agricoles et les prairies situés entre le chemin rural et le cours d'eau de la Scheer.

Par ailleurs afin de conforter l'attractivité de la commune, le projet de PLU vise à maintenir et promouvoir la mixité fonctionnelle dans les différents quartiers, à privilégier la proximité avec les services et équipements existants, ainsi qu'à pérenniser la présence des activités existantes en leur permettant de se développer sur site.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Tout en recherchant des formes urbaines offrant plus de densité, le projet de Westhouse vise à favoriser l'ensemble des parcours résidentiels en local pour apporter une réponse satisfaisante aux besoins de tous les âges de la vie, et qui soit tout autant attractive pour les jeunes ménages et adaptée aux personnes âgées.

Ainsi le projet de PLU vise tout à la fois à favoriser la rénovation et la réhabilitation du patrimoine bâti ancien et/ou vacant sur la commune, à diversifier les formes d'habitat par la construction de logements intermédiaires (maisons bi-familles ou accolées) ou collectifs au sein des zones à urbaniser, à favoriser le développement d'une mixité de l'habitat notamment à travers offre de logements plus diversifiée en terme de taille, comportant notamment des logements de plus petite taille et de taille intermédiaire (logements de 2 et 3 pièces), ainsi qu'à développer l'offre en locatif.

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 SCoTERS approuvé le 1^{er} juin 2006.

Concernant les orientations en matière de paysage et d'environnement

Le projet de Westhouse porte grande attention aux éléments agricoles et naturels qui participent à la qualité environnementale et paysagère du territoire de Westhouse, tout particulièrement les cortèges majeurs des rivières, les boisements, les ripisylves et les prairies humides le long des cours d'eau, les vergers et les alignements d'arbres du Hillweg.

Ainsi pour maintenir la qualité paysagère et former une transition entre l'espace bâti et l'espace agricole, le projet de PLU renforce les franges urbaines en prévoyant un traitement arboré en limite des zones d'extension.

Le projet de PLU s'attache par ailleurs à assurer la protection et le bon fonctionnement écologique des espaces à forte valeur environnementale (massif forestier, cours d'eau de la Scheer, zones humides qui longent les cours d'eau, partie du Bruch de l'Andlau classé site Natura 2000) lesquels constituent des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité.

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 d'aménagement aux différentes contraintes, notamment en ce qui concerne le risque d'inondation, et fait le choix de localiser uniquement à l'ouest les zones d'extension de manière à les préserver des risques de crue de la Scheer, tout en limitant la constructibilité des terrains situés en zone inondable.

Concernant les déplacements et le réseau routier

Le projet de Westhouse permet d'assurer un maillage viaire cohérent à l'échelle de l'ensemble du village, et particulièrement en veillant à la bonne articulation des futures zones d'extensions.

Par ailleurs le projet de PLU vise à développer le réseau de pistes cyclables et plus généralement les liaisons douces notamment pour favoriser les déplacements intra-urbains vers les équipements, comme par exemple en direction de la gare de Benfeld pour inciter au développement de l'utilisation des modes de transports collectifs, ainsi qu'à créer de nouveaux itinéraires piétonniers, comme le long du Hillweg, pour contribuer à la qualité du cadre de vie et à la découverte du territoire.

Concernant le réseau routier, il est proposé que le Département en suite de ses recommandations figurant au Schéma routier départemental demande que, dans le règlement du PLU :

- l'article – « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public » des secteurs IAU, Ab, Ac et Ah soit complété en précisant 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 » ;

- l'article « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone IAU soit modifié pour porter le recul à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération.

Concernant les zones d'extension, il est proposé que le Département :

- demande que la limite d'agglomération au droit de la zone IAU rue de Kertfeld soit déplacée pour prendre en compte le débouché de la zone sur la RD 213 et préconise la réalisation d'aménagements permettant de réduire la vitesse en approche en prévoyant le cas échéant les emplacements réservés nécessaires ;

- attire l'attention sur le risque pour la sécurité des usagers que représenterait un trafic supplémentaire au débouché la zone IAU « Hinter den Gaerten » sur la rue du 20 Novembre (RD 213).

Enfin, concernant la zone Ac, au vu des enjeux de sécurité sur la RD206, il est proposé que le Département suggère à la Commune de Westhouse qu'une réflexion globale sur l'organisation des accès à cette zone soit engagée.

3. Proposition d'avis du Département

Il est proposé d'émettre un avis favorable avec remarques au projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de la Commune de Westhouse dont les orientations s'inscrivent pour l'ensemble en cohérence avec les enjeux du Département.

Le projet de PLU de la Commune de Westhouse a été présenté le 19 mars 2018 aux membres de la Commission territoriale Sud 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 Westhouse qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant le réseau routier départemental, la Commission Permanente :

- demande à la Commune de Westhouse, en suite de ses recommandations figurant dans le Schéma routier départemental, que dans le règlement du PLU :

. l'article – « conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et accès aux voies ouvertes au public » des secteurs IAU, Ab, Ac et Ah soit complété en précisant 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 »,

. l'article « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques » de la zone IAU soit modifié pour porter le recul à 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération ;

- demande que la limite d'agglomération au droit de la zone IAU rue de Kertfeld soit déplacée pour prendre en compte le débouché de la zone sur la RD 213 et préconise la réalisation d'aménagements permettant de réduire la vitesse en approche en prévoyant le cas échéant les emplacements réservés nécessaires ;

- attire l'attention sur le risque pour la sécurité des usagers que représenterait un trafic supplémentaire au débouché la zone IAU « Hinter den Gaerten » sur la rue du 20 Novembre (RD 213) ;

- suggère à la Commune de Westhouse, au vu des enjeux de sécurité sur la RD 206, qu'une réflexion globale sur l'organisation des accès à la zone Ac soit engagée.

Strasbourg, le 28/03/18

Le Président,



Frédéric BIERRY