



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) arrêté de GUNSTETT

Rapport n° CP/2014/274

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Département suit l'élaboration de l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme. La commune de Gunstett finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLU arrêté.

##13;

Conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, ces documents sont transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis.

1. Contexte

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 1999. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2011, et a mené cette procédure en y intégrant la prise en compte des dispositions de la loi portant Engagement national pour l'environnement - dite « Grenelle II ».

Gunstett (canton de Woerth) comptait 687 habitants en 2010. Elle fait partie de la Communauté de Communes Sauer-Pechelbronn. Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN), approuvé en 2009.

2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU exprime les orientations principales du projet communal, parmi lesquelles on peut citer :

Soutenir un développement à l'échelle du village :

- veiller à un développement en harmonie avec l'échelle du village
- accueillir de nouveaux habitants en veillant à un développement urbain économe
- valoriser la morphologie générale du village
- maintenir un bon niveau d'équipements à l'échelle communale et supra-communale
- améliorer l'image de Gunstett pour valoriser son charme villageois
- protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers
- assurer le maintien des continuités écologiques
- limiter l'exposition aux risques naturels

Impulser une structuration du village en lien avec la communauté de communes :

- développer une offre de logements variée
- faciliter l'utilisation des énergies renouvelables et encourager les économies d'énergie
- favoriser une mobilité alternative
- assurer le développement économique local, en harmonie avec le cadre de vie du village
- développer les loisirs en lien avec les activités existantes à l'échelle plus large

- développer les communications numériques

Maîtriser l'urbanisation future par la définition d'une enveloppe urbaine cohérente

- limiter la consommation foncière et favoriser le renouvellement urbain et la notion de centralité du village.

3. Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU fait écho à des enjeux partagés par le Département pour ce territoire, en particulier :

- En matière d'habitat :

Le PADD du PLU prévoit de valoriser le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante en favorisant le renouvellement urbain et la mixité.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux la politique de l'habitat du Département. Le cadre d'intervention du Département se déploie depuis 2009 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des SCoTs.

Sur le SCoT de l'Alsace du Nord, les échanges ont permis de définir pour 2014 des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat : les priorités retenues sont le développement du logement aidé, et le renforcement de l'attractivité du bâti existant.

Pour ce faire, un plan d'action a été défini, qui prévoit en particulier la réalisation d'études sur la vacance et la mutabilité du bâti existant. Une telle étude est prévue prochainement, avec repérage des logements vacants et mutables dans le village en lien avec la commune.

Par ailleurs, le Plan Départemental de l'Habitat a défini comme l'une des orientations majeures le maintien des personnes vieillissantes dans un domicile adapté. Suite à l'Appel à projet 2013 « J'habite et je vis intergénérationnel », un projet de réhabilitation du presbytère en « résidence intergénérationnelle » a été pré-labellisé par le jury de sélection. Il s'agirait de créer dans ce bâtiment 4 à 5 logements répartis sur plusieurs étages, à la fois à destination de senior et de jeunes occupants. Ce projet a été retenu de par son ambition intergénérationnelle, sa dimension forte de conservation du patrimoine local et sa localisation idéale en centre village.

- En matière de valorisation du paysage :

Une des orientations majeures du projet communal est de préserver le cadre de vie de qualité qui fait l'attractivité du village, et tout particulièrement les espaces naturels et les éléments de patrimoine rural : les vergers, la Sauer avec sa ripisylve et les lavoirs, le site du Mont de Gunstett ...

Un travail approfondi d'identification des éléments du paysage a été effectué. De plus, une traduction dans le PLU par divers outils utiles à appuyer l'objectif de valorisation et de pérennisation de ces espaces a été mise en œuvre. Les plans de règlement ont ainsi prévu :

- le classement en zone Uj des certains arrières de parcelles non bâties en zone urbaine, et en Nj des zones naturelles de jardins et vergers périurbains ;
- des trames des éléments de paysage au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'urbanisme pour identifier le verger remarquable et le verger conservatoire de la poire. Par ailleurs des arbres particuliers ont été repérés au zonage ; ceux-ci ont été identifiés dans la perspective de les voir pris en compte dans la démarche de L' « Inventaire des arbres remarquables » lancée par le Conseil Général du Bas-Rhin.

L'ensemble des éléments et observations apportés ayant été pris en compte au cours de l'élaboration du PLU, il est proposé d'émettre un avis favorable au projet de PLU arrêté.

Je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

La commission permanente du Conseil Général du Bas-Rhin, statuant par délégation et sur proposition de son président, émet un avis favorable au projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de GUNSTETT.

Strasbourg, le 25/03/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL