

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE BENFELD

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

MARS 2011

**ESPAYS
PHILIPPE HAUTCOEUR
MIREILLE EHRHARDT**

**BUREAU DU PAYSAGE
BUREAU D'ARCHITECTURE
BUREAU D'URBANISME**

46, BOULEVARD D'ANVERS
3, AVENUE DE LA LIBERTE
22, RUE SAINTE MARGUERITE

67000 STRASBOURG
67000 STRASBOURG
67000 STRASBOURG

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) repose sur une approche globale et durable du territoire de la commune de BENFELD.

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation, sont au cœur du P.L.U. et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) qui en constitue le document de référence.

Le P.A.D.D. découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.

Ces orientations sont nourries par les conclusions du diagnostic territorial. Elles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

1° L'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;*
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels*
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le P.A.D.D. de BENFELD s'organise autour de quatre orientations :

1 - CONFORTER BENFELD DANS SON ROLE DE BOURG CENTRE

2 - REDUIRE LES COUPURES URBAINES EN RENFORCANT L'IDENTITE DE CHAQUE QUARTIER

3 - FAVORISER ET MAITRISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

4 - PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES ET ESPACES NATURELS

Le P.A.D.D. sera traduit dans les documents du P.L.U. (règlement, zonage,) qui préciseront et localiseront ces orientations stratégiques.

LE CONSTAT

Pôle centre du bassin de vie et commune identifiée comme bourg-centre à l'échelle du SCOT de la région de Strasbourg, Benfeld a vocation à répondre aux besoins à la fois en logement, équipements et services à une échelle plus large que la commune elle-même.

La commune connaît un développement très important de l'habitat ces dernières années. Les opérations récentes essentiellement d'habitat collectif ont engendré une forte augmentation de la population de 1,1% par an entre 1999 et 2006 alors que cette hausse n'atteignait que 0,7% à l'échelle du Bas-Rhin. Les dernières estimations connues démontrent que cette tendance s'est encore accélérée depuis 2006.

L'offre en logement est diversifiée et équilibrée avec 15% de logements aidés et 54% de logements en collectif.

Le centre ancien regroupe la majorité des commerces de détail et services à la population. La commune est bien pourvue en services à la personne plus particulièrement dans le domaine médical. Le nombre de commerces de détail reste important malgré une raréfaction dans le domaine alimentaire.

La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation s'avère satisfaisante et en adéquation avec la population actuelle.

LES ORIENTATIONS

Développer l'attractivité économique et touristique de la ville :

L'objectif de la commune est de renforcer l'attractivité de Benfeld en:

- Confortant la diversité de services et commerces répondant aux besoins de la population de l'ensemble du bassin de vie.
- Assurant le développement des activités économiques sur le ban communal
- Mettant en valeur les atouts touristiques de la commune notamment le patrimoine architectural du centre ancien

Maintenir une répartition équilibrée entre les différentes catégories de construction :

Conformément au plan départemental de l'habitat, la commune souhaite maintenir une diversité de l'offre en logements afin d'accompagner les parcours résidentiels des ménages. Elle souhaite maintenir un minimum de 15% de logements aidés sur l'ensemble de la commune. Aussi, certaines opérations d'extension de l'urbanisation feront l'objet d'orientations d'aménagement qui pourront favoriser les différents types d'habitat (individuel, collectif et intermédiaire) et de servitudes prescrivant un pourcentage minimum de logements aidés.

Répondre aux besoins en équipements à l'échelle communale, inter et supra communale :

Dans le cadre du SCOTERS, les communes de Benfeld et Erstein associées accèdent à un statut de ville moyenne. En conséquence, elles doivent prévoir la réalisation d'équipements d'intérêt régional dans le domaine culturel, de l'enseignement, de la santé, de l'administration et du tourisme. A cette fin, deux pôles dédiés aux équipements publics seront renforcés et complétés, le pôle « Rohan » des équipements publics et sportifs implantés le long de l'Ill et un pôle près de la gare (parkings, multi accueil, etc..)

Maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques

La commune étant reliée au NRA (Noeud de Raccordement d'Abonnés) de Benfeld, elle bénéficie d'ores et déjà de communications numériques haut débit de type ADSL. Desservie également par un réseau câblé, elle veille à maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques afin de répondre plus particulièrement aux besoins des entreprises.

THEME 2

REDUIRE LES COUPURES URBAINES EN RENFORCANT L'IDENTITE DE CHAQUE QUARTIER

LE CONSTAT

Depuis son aménagement en voie rapide, la RD 1083 constitue une coupure urbaine entre le centre ancien et les quartiers Ouest de la ville. Pour les quartiers situés à l'Ouest de la voie ferrée, celle-ci constitue une deuxième coupure. A l'Est, l'Ill et la zone inondable constitue une limite naturelle au développement de l'urbanisation. L'ensemble de ces contraintes réduit fortement le potentiel le développement de l'urbanisation qui ne pourra se réaliser qu'en renouvellement urbain quasiment dans l'enveloppe urbaine actuelle.

LES ORIENTATIONS

Requalifier la RD 1083

La commune souhaite que la requalification de la RD 1083 prévue au SCOTERS permette de réorganiser et de densifier les quartiers de part et d'autre de la voie. Le traitement de la voie en tranchée couverte ou boulevard urbain libérerait un potentiel constructible non négligeable qui permettrait à la commune de répondre aux exigences de développement de l'habitat à proximité de la gare de Benfeld. La densification ainsi réalisée assurerait à la fois un bon confort d'usage pour les habitations riveraines et une perméabilité urbaine entre les quartiers situés de part et d'autre de la voie.

Mieux relier les quartiers entre eux :

En l'absence de solution rapide pour améliorer la circulation automobile est-ouest, la commune souhaite encourager les modes de déplacement « doux ». A cette fin, elle souhaite la mise en place sur l'ensemble de la commune d'un réseau sécurisé pour les piétons et cyclistes et adapté aux caractéristiques viaires de chaque quartier.

Revaloriser le quartier de la gare :

Le réaménagement de la RD 1083 permettrait également de rendre l'accès à la gare plus attractif à partir du centre ancien. Le développement des modes de déplacement piétons cyclistes améliorera le confort des riverains. De plus, le quartier de la gare sera conforté par l'implantation de nouveaux équipements publics structurants.

Mettre en valeur le centre ancien :

Des aménagements en zones 30 et /ou 20 sont envisagés en centre ville dans un objectif de partage de la voirie, de création de lieux de rencontre, de mise en valeur du patrimoine architectural historique et d'attractivité commerciale. La commune souhaite également revoir les conditions de stationnement dans le centre pour améliorer l'accessibilité des commerces en limitant l'usage du stationnement sur la voie publique par les habitants riverains.

LE CONSTAT

Les coupures urbaines, la zone inondable de l'III et la préservation des espaces agricoles sont les facteurs limitant de développement de l'urbanisation de la commune sur des espaces naturels ou agricoles. Le bâti du centre ancien globalement en bon état n'offre pas une capacité importante en renouvellement urbain. En revanche, les anciens lotissements dont les grands logements sont souvent sous-occupés constituent un potentiel de renouvellement urbain pour les 15 prochaines années.

Malgré les contraintes du territoire communal, l'analyse des besoins fonciers révèle que le potentiel disponible cumulé (renouvellement urbain et extensions de l'urbanisation) permet de répondre à un développement de la population d'environ 1% par an à l'horizon 2025.

LES ORIENTATIONS

Maitriser le développement

La commune s'est fixé un objectif de développement de la population limité à environ 1% par an soit environ 6100 habitants en 2025. Afin de répondre à cet objectif, elle privilégiera le développement en renouvellement urbain.

Maitriser l'évolution du noyau ancien

Le noyau ancien fera l'objet de dispositions réglementaires spécifiques destinées à maîtriser la forme urbaine en compatibilité avec les caractéristiques de l'ordonnancement urbain existant. Les nouvelles opérations de logements devront par ailleurs intégrer la problématique des besoins en stationnement qu'elles génèrent.

Profiter du réaménagement éventuel de la RD1083

La densification des secteurs jouxtant la RD 1083 n'est envisageable qu'à la condition que cette voie soit requalifiée. Cela permettrait à la fois de mieux relier les quartiers entre eux et de réaliser des opérations de logements bien situées et bien desservies sans consommer de nouveaux terrains ni créer de nouvelles voies.

Permettre le renouvellement urbain dans les anciens lotissements

Dans les quartiers de lotissements plus anciens notamment les quartiers Gare et Rohan, la commune souhaite permettre l'implantation de petits immeubles et d'opérations d'habitat intermédiaire dans un souci de gestion économe de l'espace en particulier de l'espace public.

Limiter les extensions urbaines

Les extensions urbaines seront limitées à des petits secteurs en contact avec l'enveloppe urbaine actuelle et ne présentant pas de contraintes particulières. Au nord, l'espace disponible en contact avec la commune de Sand est destiné majoritairement à l'extension de l'entreprise Socomec. A l'est, vers Kertzfeld et à proximité de la gare, les zones d'extension prévues sont dédiées principalement à de l'habitat.

Face aux contraintes de son territoire, la commune privilégiera un développement en renouvellement urbain. De fait, elle réduira fortement sa consommation d'espace par rapport à la période des 25 dernières années et contribuera ainsi à lutter contre l'étalement urbain.

LE CONSTAT

La commune de Benfeld possède un grand intérêt écologique tout particulièrement sur la partie Est de son territoire occupé par les prairies et traversé par de nombreux cours d'eau et fossés (l'III et ses affluents) bordés de ripisylves. Ce secteur humide accueille de nombreuses espèces animales et végétales. Les cortèges de végétation constituent des corridors de déplacements intéressants pour la faune. A l'ouest et au nord de la commune se situent des espaces agricoles de bonne qualité aptes aux grandes cultures.

LES ORIENTATIONS

Préserver les boisements et prairies et reconstituer les ripisylves le long des cours d'eau

Les milieux naturels les plus sensibles seront protégés afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes.

Toute forme d'urbanisation y sera proscrite et des dispositions spécifiques (espaces boisés classés ou éléments de paysage à préserver) seront prises pour assurer leur pérennité.

Ces outils de protection seront plus particulièrement mis en œuvre afin de permettre de reconstituer les ripisylves le long des berges Est de l'III, de préserver les boisements aux lieudits Lutterholtz et Mollenkopf et les prairies situées à proximité du Lutterholtz. Des actions connexes au document d'urbanisme seront mises en œuvre afin d'assurer la gestion de ces sites. La commune envisage de reconquérir le cheminement de 3m de large sur la rive Ouest de l'III.

Préserver les terres agricoles

Afin de garantir la préservation du potentiel agricole de la commune, le développement de l'urbanisation sur des terres agricoles sera limité.

Permettre le développement de la gravière

Le développement de la gravière devra prendre en compte les contraintes environnementales et réglementaires du site afin d'assurer un développement harmonieux et maîtrisé de l'exploitation.

Préserver les cœurs d'îlots « verts »

En centre-ville, les poches vertes constituées par des jardins et des vergers en cœur d'îlots situées entre l'ancien noyau médiéval et l'urbanisation de long de la rue de Sélestat, le Faubourg de Strasbourg et la rue des Rohan seront préservées.

