

Ville de

## BENFELD

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration le: 11/12/1984  
Révision n°1 le: 07/06/2001  
Modification n°1 le: 22/03/2005  
Modification n°2 le: 05/12/2006  
Modification n°3 le: 08/09/2009  
Modification simplifiée n°1: 03/12/2012

#### REVISION N°2 APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 07 janvier 2014

A BENFELD  
Le 07 janvier 2014



Le Maire

Jacky Wolfarth



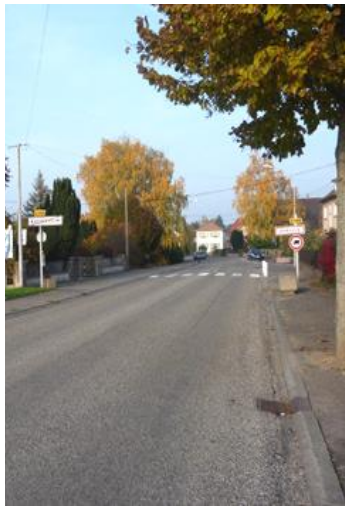
ESPAYS  
PHILIPPE HAUTCOEUR  
PLURIS

BUREAU DU PAYSAGE  
BUREAU D'ARCHITECTURE  
BUREAU D'URBANISME

DEPARTEMENT DU BAS-RHIN

COMMUNE DE BENFELD

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

ESPAYS  
PHILIPPE HAUTCOEUR  
PLURIS

BUREAU DU PAYSAGE  
BUREAU D'ARCHITECTURE  
BUREAU D'URBANISME

46, BOULEVARD D'ANVERS  
3, AVENUE DE LA LIBERTE  
204, AVENUE DE COLMAR

67000 STRASBOURG  
67000 STRASBOURG  
67100 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 1,5% par an entre 1999 et 2009 alors que cette hausse n'atteignait que 0,6% 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. Les opérations d'extension de l'urbanisation feront l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui favoriseront les différents types d'habitat (individuel, collectif et intermédiaire).

### ***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.

### ***Soutenir les projets de réaménagement de l'axe de la RD 1083 et d'amélioration du fonctionnement en matière de circulation à l'échelle intercommunale.***

La commune soutient le principe de la création du giratoire au nord en limite avec la commune de Sand qui permettrait plus globalement une meilleure répartition des flux de circulation dans la traversée de Benfeld.

La commune souhaite poursuivre en lien avec la commune de SAND les études relatives à la création d'une liaison routière est-ouest au nord de la commune.

## **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'Il 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 Schéma routier départemental 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 requalification 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.

#### ***Etudier la faisabilité d'une liaison Est - Ouest***

La commune souhaite poursuivre en lien avec la commune de SAND les études relatives à la création d'une liaison routière est-ouest au nord de la commune.

### ***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.

## **THEME 3**

# **FAVORISER ET MAITRISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN**

### **LE CONSTAT**

*Les coupures urbaines, la zone inondable de l'Il 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 6570 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 secteurs en contact avec l'enveloppe urbaine actuelle. Au nord, l'espace disponible en contact avec la commune de Sand est destiné à l'extension de l'entreprise Socomec et au développement urbain.

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.

## **THEME 4**

# **PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES RESSOURCES ET ESPACES NATURELS**

### **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'Ill 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**

#### ***Garantir le fonctionnement naturel du territoire***

L'ensemble des espaces constituant la trame verte et bleue, en particulier ceux en contact avec les zones urbanisées seront protégés.

Les milieux naturels les plus sensibles seront protégés afin de préserver la biodiversité et les écosystèmes, de maintenir et reconquérir les continuités écologiques. Toute forme d'urbanisation y sera proscrite et des actions spécifiques seront mises en œuvre pour assurer leur pérennité.

En zone naturelle, ces actions seront plus particulièrement mises en œuvre en vue de reconstituer les ripisylves le long des berges Est de l'Ill, de préserver les boisements aux lieudits Lutterholtz et Mollenkopf et les prairies situées à proximité du Lutterholtz.

Dans les secteurs en contact avec les zones urbanisées, notamment sur la rive Ouest de l'Ill, la commune envisage de reconquérir le cheminement de 3 mètres de large sur la rive Ouest de l'Ill. La mise en œuvre de cette action pourra s'effectuer sur le long terme.

Le développement des équipements existants dans les zones naturelles sera contenu (baignade aménagée, stand de tir, déchetterie...)

Par ailleurs, le territoire de Benfeld est compris dans l'aire de reconquête du grand hamster ; à ce titre, la commune prendra en compte cette donnée dans son projet de développement de l'urbanisation.

### ***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. La commune s'engage à mettre en œuvre des conditions favorables afin de garantir les capacités de développement des exploitations agricoles.

### ***Permettre le développement de la gravière au P.L.U.***

La commune inscrit dans son P.L.U. la possibilité de l'extension de la gravière qui sera conditionnée par une autorisation délivrée par le Préfet au titre des installations classées pour la protection de l'environnement en intégrant notamment une étude d'impact.

### ***Préserver certains cœurs d'îlots "verts" et parcs***

En centre-ville, les poches vertes constituées par des parcs et jardins situées entre l'ancien noyau médiéval et l'urbanisation de long de la rue de Sélestat seront préservées.

