

Madame Nathalie MAI
Monsieur Alexandre PARMENTIER
110, rue des Oiseaux
67210 NIEDERNAI

Objet : Enquête publique relative au projet de PLUi-H de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile – Observations concernant le développement urbain et le classement de plusieurs secteurs à Niedernai

Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative au projet de Plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUi-H) de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile, nous souhaitons attirer votre attention sur plusieurs choix de développement et de classement retenus pour la commune de Niedernai.

Ces observations ne remettent pas en cause le principe d'un développement maîtrisé de la commune. Elles visent à interroger la cohérence entre les choix de classement figurant au règlement graphique et les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), notamment en matière de sobriété foncière, de densification, de préservation des espaces agricoles et naturels, de maîtrise des extensions urbaines et de desserte des futurs secteurs.

Le PADD indique notamment que le projet doit « éviter la consommation d'espace en s'appuyant d'abord sur les potentiels de densification existants au sein de l'enveloppe urbaine pour répondre aux besoins ». Il prévoit également de préserver autant que possible les espaces naturels et agricoles, de limiter la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine, de tenir compte de l'impact des secteurs de développement sur les espaces agricoles et de préserver les vergers périurbains et les éléments naturels participant à la biodiversité et à la qualité paysagère. Il prévoit enfin de veiller à la connexion des nouvelles opérations au maillage piéton et cyclable et à la sécurité des déplacements.

C'est au regard de ces orientations, ainsi que des objectifs de sobriété foncière associés à la trajectoire de zéro artificialisation nette (ZAN), que les choix opérés à Niedernai appellent des précisions.

1. Le classement en 1AUc de terrains actuellement agricoles

Plusieurs secteurs destinés à être classés en 1AUc correspondent à des terrains non bâtis et, pour certains, actuellement exploités à des fins agricoles. Certains de ces terrains étaient précédemment classés en zone Aa, ce qui traduisait leur vocation agricole dans le document d'urbanisme antérieur.

Leur ouverture à l'urbanisation constitue une extension du tissu urbanisé sur des espaces agricoles aujourd'hui exploités. Cette évolution mérite d'être examinée au regard des

orientations du PADD, qui privilégient la mobilisation des potentiels de densification existants et la limitation de la consommation d'espaces en dehors de l'enveloppe urbaine. Le PADD indique également que les sites de développement doivent être déterminés en fonction de leur moindre impact sur les espaces agricoles et que les terres agricoles de qualité doivent être préservées prioritairement.

Il ne s'agit pas de contester par principe toute extension urbaine, mais de demander que soit démontré pourquoi ces terrains agricoles ont été retenus plutôt que de mobiliser prioritairement les capacités foncières déjà présentes dans le tissu urbain de Niedernai.

2. La présence de capacités foncières encore disponibles dans l'enveloppe urbaine : le potentiel des dents creuses

La commune semble disposer d'un nombre significatif de dents creuses et de terrains non bâtis situés à l'intérieur ou en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Certains de ces espaces contribuent au caractère paysager et végétalisé du village. Le projet prévoit néanmoins l'urbanisation de certains espaces non bâtis, notamment par leur classement ou leur évolution vers des secteurs 1AUc.

Cette situation appelle une analyse précise, dès lors que le PADD place la mobilisation des potentiels de densification au cœur de la stratégie foncière et indique que ces potentiels doivent être sollicités en priorité pour répondre aux besoins de développement.

Nous souhaiterions donc que le dossier précise :

- le nombre et la superficie des dents creuses recensées à Niedernai ;
- les terrains considérés comme réellement mobilisables et ceux qui sont exclus du potentiel de densification, avec les motifs de ces exclusions ;
- la capacité théorique et réellement mobilisable de ces espaces en matière de logements ;
- la part des besoins en logements susceptible d'être satisfaite par ces terrains ;
- et, en conséquence, les raisons pour lesquelles les capacités de densification et de renouvellement urbain ne permettraient pas de répondre aux besoins retenus et justifieraient l'ouverture de nouvelles terres agricoles à l'urbanisation.

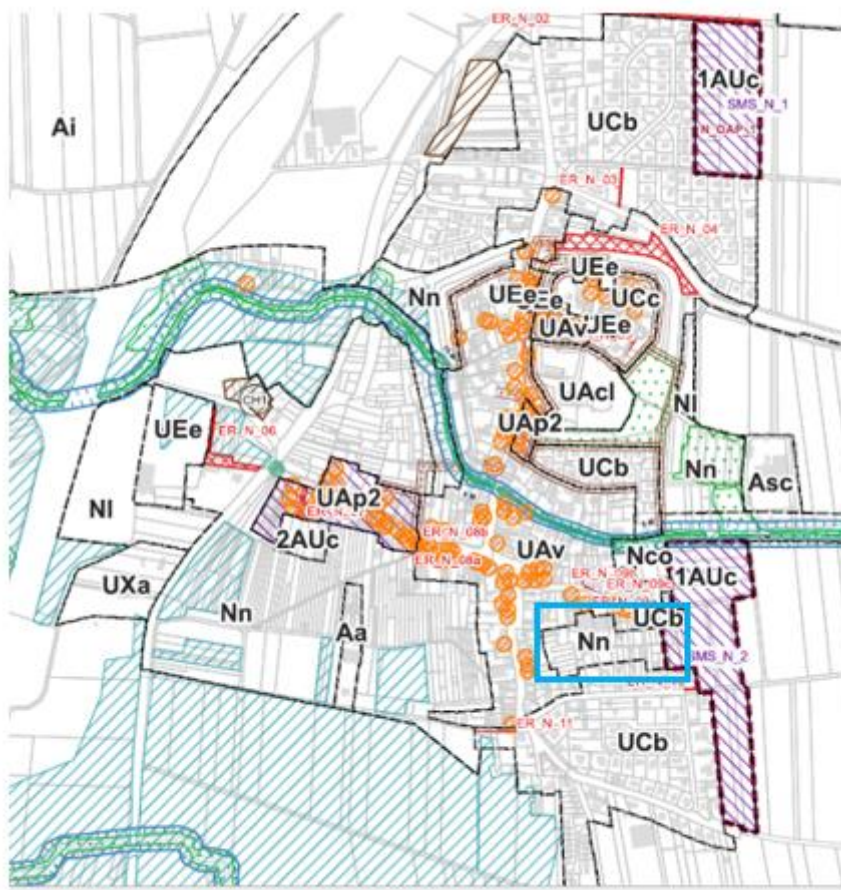
Il nous paraît important que l'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation soit fondée sur un besoin réel, démontré et proportionné, après prise en compte des possibilités de développement au sein de l'enveloppe urbaine existante.

3. Le classement en Nn de certaines dents creuses

Certaines parcelles non bâties situées à l'intérieur ou à proximité immédiate du tissu urbain sont destinées à être classées en zone Nn. Nous comprenons que des enjeux environnementaux, paysagers ou écologiques puissent justifier la protection de certains espaces. Le PADD identifie d'ailleurs les espaces naturels, les franges urbaines, les vergers périurbains et les éléments diffus participant à la biodiversité et à la qualité paysagère comme des éléments à préserver.

Une difficulté de compréhension apparaît toutefois lorsque des terrains non bâtis au sein du tissu urbain sont classés en Nn, tandis que des terres agricoles actuellement exploitées, situées en périphérie, sont ouvertes à l'urbanisation en 1AUc. Il conviendrait donc d'identifier précisément les enjeux ayant motivé ces choix et d'en expliquer la cohérence avec les orientations du PADD ainsi qu'avec les classements des secteurs voisins.

Nous souhaiterions que soient explicités les critères environnementaux, paysagers, agricoles, urbains et, le cas échéant, liés aux réseaux, ayant conduit à différencier ces espaces.



Comment expliquer le classement en Nn d'une dent creuse en zone agglomérée

4. Le devenir des secteurs actuellement classés 2AU

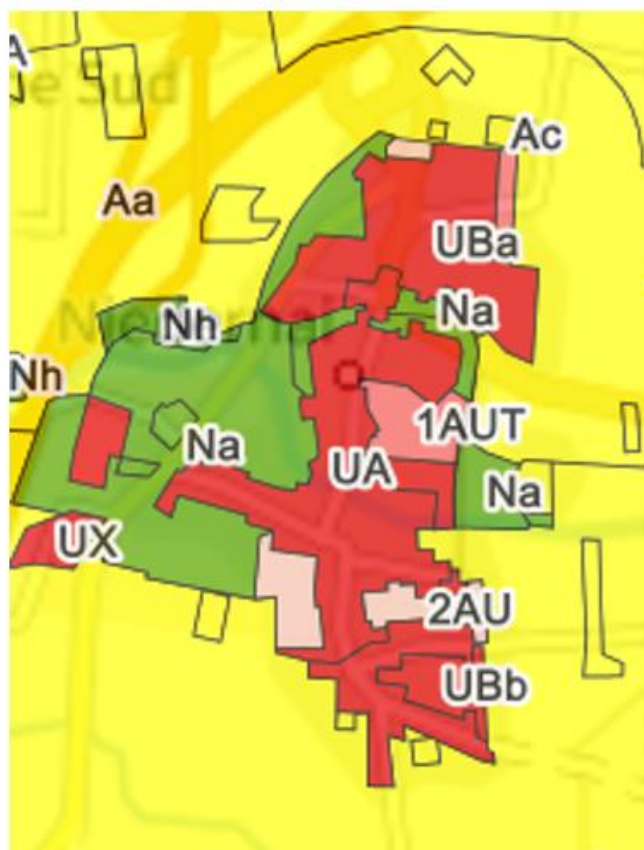
Le projet de PLUi-H semble conduire à faire évoluer certains secteurs actuellement classés 2AU, avec des classements différenciés, pour partie en Nn et pour partie en 1AUc. Ces terrains avaient été identifiés dans le document d'urbanisme antérieur comme des espaces susceptibles d'accompagner, à terme, l'évolution urbaine de la commune.

Nous comprenons que les objectifs de réduction de la consommation foncière et la trajectoire ZAN puissent conduire à revoir les capacités d'urbanisation futures. Toutefois, la réduction importante, voire la suppression, du potentiel d'évolution de certains secteurs 2AU soulève une question de cohérence lorsque, parallèlement, d'autres terrains agricoles actuellement exploités sont retenus pour une urbanisation en 1AUc.

Nous souhaiterions connaître les études, critères et justifications ayant conduit à ces changements de classement. Les arbitrages devraient notamment pouvoir être compris au

regard des enjeux agricoles, environnementaux et paysagers, des besoins en logements, de la localisation par rapport au centre-bourg, de la capacité des réseaux, des mobilités et de la trajectoire de consommation foncière.

L'objectif n'est pas de demander le maintien systématique des zones 2AU, mais de comprendre pourquoi la réduction des capacités d'urbanisation s'applique à certains secteurs alors que de nouvelles capacités sont créées ou maintenues sur des espaces agricoles.



PLU en vigueur avec un potentiel d'évolution basé en partie sur zones 1AU et 2AU

5. La présence de vergers, d'arbres fruitiers et de jardins dans certains secteurs envisagés en 1AUc

Une attention particulière devrait être portée à la partie de certains secteurs envisagés en 1AUc actuellement occupée par des arbres fruitiers, des vergers et des jardins. Ces espaces sont fortement végétalisés et participent au caractère paysager du secteur.

Le PADD identifie expressément les vergers périurbains et les éléments naturels présents au sein ou en limite des espaces urbanisés comme contribuant à la biodiversité, aux continuités écologiques, aux paysages et au cadre de vie. Il indique que ces espaces doivent être préservés et mis en valeur.

Dans ces conditions, il serait pertinent que le dossier justifie le choix d'intégrer ces espaces dans une future zone d'urbanisation plutôt que de leur assurer une protection adaptée. Pour la partie d'un secteur actuellement classé 2AU appelée à devenir 1AUc, il conviendrait notamment d'expliquer les raisons pour lesquelles elle reçoit un classement différent de la partie voisine appelée à être classée Nn.



La zone actuellement la plus végétalisée de ce secteur classée 2AU deviendrait une zone 1AUc et les autres moins arborées seraient classées en Nn

6. La desserte du secteur liée à l'OAP-rue des Oiseaux (N_OAP_2)

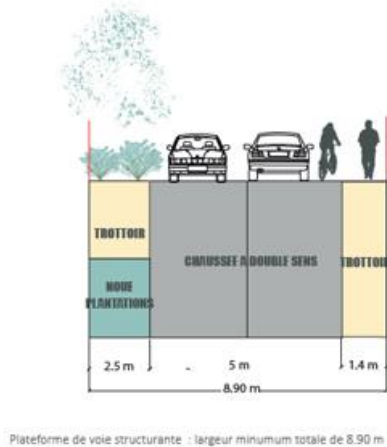
L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs doit également être examinée au regard des conditions réelles de desserte, de sécurité et de fonctionnement des voies existantes, ainsi que des conséquences pour les habitants déjà installés.

L'OAP- rue des Oiseaux (N_OAP_2) constitue à cet égard un point sensible notamment avec la rue des oiseaux en elle-même dont la largeur est, par endroits, inférieure à 4,2 mètres.

Malgré cette configuration contrainte, elle assure actuellement une circulation dans les deux sens et participe au maillage des déplacements cyclables à l'échelle intercommunale et départementale.

Une augmentation significative du trafic automobile pourrait accentuer les difficultés de coexistence entre les différents usages de cette voie, notamment en matière de croisement des véhicules, de sécurité des cyclistes et des piétons et de desserte des habitations et serait en total décalage avec les prescriptions en terme de gabarit de gestion des flux imposé dans le

cadre de l'OAP attenante.



Incompatibilité des distributions fléchées sur les nouveaux réseaux viaires avec celui existant rue des oiseaux.

La mise à sens unique de la rue des Oiseaux ne saurait être considérée, à elle seule, comme une réponse satisfaisante : elle imposerait aux riverains actuels des détours pour leurs déplacements quotidiens et ferait peser sur eux les contraintes induites par les nouvelles extensions.

Cette question rejoint les orientations du PADD relatives aux mobilités, qui prévoient de connecter les nouvelles opérations au maillage piéton et cyclable et de veiller à l'accessibilité sécurisée des centralités. Une réflexion d'ensemble sur la trame viaire et les solutions de desserte doit donc accompagner les choix d'urbanisation.

Nous souhaiterions que le projet précise :

- Comment sera assurée la desserte des futurs secteurs au regard de la configuration du réseau viaire existant ;
- Si le maintien de la circulation dans les deux sens rue des Oiseaux est pris en compte et quelles évolutions sont envisagées pour cette voie ;
- Si ses caractéristiques permettent réellement d'absorber les flux supplémentaires sans dégrader les conditions de circulation des riverains ni la sécurité des déplacements cyclables et piétons ;
- Quelles sont les conditions de croisement entre véhicules et de gestion des accès aux futures constructions ;
- Quels travaux d'élargissement ou d'aménagement seraient nécessaires et envisagés ;
- Quelles solutions alternatives pourraient être étudiées, notamment la création d'une nouvelle liaison ou l'aménagement d'autres voies de desserte ;
- Et comment la fonction de desserte automobile des futurs quartiers sera conciliée avec la fonction cyclable de cet itinéraire.

L'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation ne devrait pas conduire à remettre en cause les conditions de desserte dont bénéficient aujourd'hui les habitants ni à leur imposer des contraintes de déplacement supplémentaires qui pourraient être évitées par une conception plus cohérente du réseau viaire.

7. La cohérence globale du projet au regard du PADD et de la trajectoire ZAN

Au-delà de chacun de ces points pris isolément, c'est la cohérence globale des choix opérés à Niedernai qui mérite d'être examinée. Le PADD affiche une volonté de préserver les espaces agricoles et naturels, de privilégier les potentiels de densification situés dans l'enveloppe urbaine, de limiter la consommation d'espaces en dehors de celle-ci, de retenir des secteurs de développement ayant le moindre impact sur les espaces agricoles, de préserver les vergers et les éléments participant aux continuités écologiques, et d'assurer une desserte adaptée des nouvelles opérations par les différents modes de déplacement.

Le PADD rappelle également la volonté de la Communauté de communes du Pays de Sainte-Odile de préserver les caractéristiques environnementales, paysagères et agricoles qui contribuent à la qualité de vie du territoire, dans une logique de sobriété foncière.

Or, le projet semble, d'une part, réduire les possibilités d'évolution de certains terrains actuellement classés 2AU, en les reclassant notamment en Nn, et, d'autre part, ouvrir à l'urbanisation de nouvelles terres agricoles actuellement exploitées. Parallèlement, certaines dents creuses paraissent destinées à l'urbanisation tandis que d'autres espaces non bâtis sont classés en Nn.

Il paraît donc nécessaire de disposer d'éléments objectifs permettant de comprendre la stratégie foncière retenue, les besoins auxquels elle répond, les alternatives étudiées et les conséquences des choix de zonage pour les propriétaires concernés. **Le classement en Nn de terrains aujourd'hui classés 2AU peut notamment limiter fortement, voire supprimer, les possibilités d'évolution ou de valorisation des propriétés de personnes qui ne sont ni agriculteurs ni exploitants forestiers. Ces conséquences méritent d'être expliquées au regard des motifs ayant conduit aux choix retenus.**

Conclusion – Demandes à examiner dans le cadre de l'enquête publique

Au regard de l'ensemble de ces observations, nous sollicitons de la commission d'enquête qu'elle examine et, dans la mesure où les éléments du dossier le permettent, demande que soient explicités les points suivants :

1. La justification du classement en 1AUc de terrains actuellement agricoles et exploités, notamment ceux précédemment classés Aa, au regard des orientations du PADD et de l'objectif de préservation prioritaire des terres agricoles de qualité.
2. Le nombre, la superficie et le potentiel réel de mobilisation des dents creuses et autres espaces non bâtis de l'enveloppe urbaine de Niedernai, ainsi que les raisons justifiant l'exclusion de certains terrains du potentiel de densification.
3. La part des besoins en logements pouvant être satisfaite par la densification et le renouvellement urbain, et la démonstration du besoin résiduel justifiant l'ouverture de nouvelles surfaces agricoles à l'urbanisation.
4. Les critères environnementaux, paysagers, agricoles, urbains et techniques ayant conduit à classer certains terrains non bâtis en Nn alors que des terrains agricoles périphériques sont destinés à l'urbanisation.
5. Les études et motifs ayant conduit à transformer certaines anciennes zones 2AU en Nn ou en 1AUc, ainsi que la cohérence de ces arbitrages avec les besoins en logements, la localisation, les réseaux, les mobilités et les objectifs de consommation foncière.

6. La prise en compte des vergers, arbres fruitiers et jardins présents dans certains secteurs envisagés en 1AUc, au regard des orientations du PADD relatives à la biodiversité, aux continuités écologiques, aux paysages et au cadre de vie.
7. **Les conséquences des changements de classement pour les propriétaires concernés, notamment ceux dont les terrains actuellement classés 2AU seraient reclassés en Nn et dont les possibilités d'évolution ou de valorisation pourraient être fortement réduites.**
8. La capacité du réseau viaire à assurer la desserte des futures urbanisations, en particulier rue des Oiseaux, au regard de sa largeur, des possibilités de croisement, de la sécurité des piétons et cyclistes, de la gestion des accès et de la compatibilité entre trafic automobile et itinéraire cyclable.
9. Plus largement, la cohérence des choix de classement avec les orientations du PADD en matière de densification, de sobriété foncière, de préservation des espaces agricoles et naturels, de maîtrise de l'étalement urbain et de mobilité sécurisée.

Il nous paraît important que la trajectoire ZAN ne soit pas appréciée uniquement au travers d'un objectif quantitatif de réduction de la consommation foncière, mais également au regard de la pertinence des secteurs effectivement appelés à être urbanisés, de la mobilisation préalable des capacités existantes et des conséquences territoriales des choix de zonage.

La démarche proposée ne vise donc pas à s'opposer au développement de Niedernai, mais à nous assurer que celui-ci soit justifié par les besoins réels, qu'il s'appuie prioritairement sur les capacités de densification disponibles, qu'il limite autant que possible les atteintes aux espaces agricoles et naturels et qu'il soit accompagné d'infrastructures adaptées garantissant la sécurité et la qualité des déplacements.

Nous vous remercions de bien vouloir prendre en considération ces observations dans le cadre de votre rapport et de vos conclusions.

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de notre considération distinguée.

Nathalie MAI et Alexandre PARMENTIER