



Commission des dynamiques territoriales

13 - Aménagement, habitat et urbanisme

Proposition d'avis du Département sur le projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs

Rapport n° CP/2016/379

Service gestionnaire :

L5 - Habitat

Résumé :

Le Département suit l'élaboration 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 Communauté de Communes de Bischwiller et environs a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLU intercommunal arrêté a été transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Contexte

Le Conseil communautaire de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs a prescrit le 3 février 2010 la révision du plan d'occupation des sols (POS) intercommunal en vue de sa transformation en PLU (plan local d'urbanisme) intercommunal.

Le 25 avril 2016, le Conseil de la Communauté de Communes de Bischwiller et Environs a arrêté son projet de PLU intercommunal.

Proposition d'avis du Département

Le projet de PLUi consolide la qualité de son cadre urbain, notamment en son volet patrimonial, confirme la volonté d'une offre diversifiée en matière d'habitat et inscrit son développement dans le respect de son environnement.

Dans son ensemble, ce projet rencontre les enjeux du Département sur ce territoire.

Quelques orientations du PLUi méritent d'être soulignées et quelques observations complémentaires peuvent toutefois être apportées.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Les orientations du PLUi s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique de l'habitat du Département dont le cadre d'intervention se déploie depuis 2013 par la territorialisation et se décline à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale (SCoT).

A ce titre, les échanges avec le SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN) ont permis de définir des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat, à savoir le développement du logement aidé et le renforcement de l'attractivité du bâti existant.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

Le Département note bien que la commune d'Oberhoffen-sur-Moder participe à la réalisation des objectifs et au développement de l'habitat, comme partie prenante à « l'agglomération » Haguenau-Bischwiller-Oberhoffen-Kaltenhouse au sens du SCoTAN.

Dans ce cadre le Département suggère qu'il soit fait mention du projet de « Quartier+67 » qu'il soutient. En effet, ce projet de « Quartier+67 » répond à l'enjeu identifié par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD p. 11) de rééquilibrer et de diffuser l'offre en logements aidés en dehors de la commune de Bischwiller de manière mieux répartie sur le territoire. Et contribuant au déploiement d'une offre diversifiée en logement dans le futur quartier « Binsen » (en zone UC1 du PLUi), il permettra de créer sur 8 ha une offre de 200 logements, dont 60 en locatif aidé et 40 en accession.

Par ailleurs deux autres zones de développement urbain sont prévues en continuité de ce quartier : une zone IAU à une échéance de moyen terme et une zone IIAU de réserve foncière.

Compte tenu, d'une part, de la proximité avec des zones à enjeux pour fonctionnement écologique du territoire (réservoir du massif de la forêt de Haguenau et lisières, talus boisé de la voie ferrée désaffectée, etc.) et, d'autre part, de leur continuité constituant limite urbaine, le Département préconise de présenter les orientations de ces secteurs dans leur ensemble et d'y inscrire le principe du franchissement de la voie ferrée.

Enfin le Département suggère qu'il soit fait mention du projet de résidence senior à Oberhoffen à proximité du « Quartier+67 ». En effet, cette résidence senior de 24 logements à proximité de la salle multigénérationnelle et du périscolaire attenant à la maternelle sera inaugurée en septembre 2016.

Concernant les déplacements et le réseau routier départemental

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD p. 13) se donne comme première orientation de « Requalifier les axes routiers principaux, notamment la RD 29 et les routes entre chaque commune ».

Le Département confirme que les axes routiers principaux (RD29, RD37) assurent une bonne accessibilité au territoire et rappelle que la fluidité et la lisibilité des axes principaux doit se conjuguer à l'enjeu de sécurité routière (marges de recul, limitations, aménagements des accès, etc.).

Concernant la prise en compte des circulations douces et des itinéraires cyclables au PLUi, le Département rappelle que la thématique du vélo et des circulations douces est à considérer dans ses différentes dimensions en veillant à la bonne articulation :

- des réseaux cyclables à longue distance et des grandes liaisons structurantes (type « Véloroutes », intégrées au Plan Vélo du CD67), en support principal d'une valorisation de loisirs et de découverte touristique,
- des liaisons de niveau intercommunal, pour permettre l'accès aux équipements et services entre villages et bourgs-centre,
- du maillage de proximité, pour faciliter les déplacements à l'échelle de la ville ou du quartier.

A ce titre, le Département suggère que la vision à l'échelle départementale soit intégrée dans le PLUi et qu'il soit fait mention du Plan vélo 2020.

Car si sur le territoire de l'Alsace du Nord et de la Bande Rhénane, la réalisation des itinéraires structurants s'est effectuée progressivement, il reste néanmoins des tronçons

dont la réalisation paraît primordiale dans l'objectif de parachever le maillage du réseau structurant.

En particulier, le maillon cyclable Oberhoffen/Rohrwiller qui s'inscrit dans le maillage des liaisons à longue distance du Plan Vélo 2020 de l'itinéraire Haguenau/Drusenheim/Bühl.

Par ailleurs concernant l'itinéraire cyclable Oberhoffen/Rohrwiller aux abords de la RD29 : Le PPRT Total Petrochemicals France (TPF) approuvé en 2009 imposait que soit modifié l'itinéraire cyclable pour éviter qu'il pénètre en zone R (zone de danger très fort pour la vie humaine et donc d'interdiction stricte) en raison du stockage en réservoirs (5 bacs de stockage : $4 \times 31\,450 \text{ m}^3 + 60\,000 \text{ m}^3$) de liquides inflammables présentant des risques à effets thermiques et de surpression.

Si Total a bien indiqué avoir mis fin à son activité de stockage au cours du second semestre 2015, il n'a pas encore à ce jour notifié la cessation définitive de ses activités conformément aux dispositions des articles R512-39-1 et suivants du Code de l'environnement.

Dans l'attente, et parce que l'hypothèse d'un repreneur n'est pas abandonnée, le PPRT ne peut être levé.

Par conséquent le Département souscrit au maintien d'un itinéraire de substitution.

Concernant les risques

Les zones inondables sont bien reportées sur les plans risques au 1/5000^{ème}.

Toutefois, afin de faciliter la compréhension de tout un chacun, le Département propose de superposer cette information aux plans de zonage au 1/2000^{ème}.

Concernant les dispositions patrimoniales

Un travail très approfondi et remarquable a été réalisé pour le PLUi sur les éléments de patrimoine à valoriser dans le centre-ville de Bischwiller (Fiches « Cahier des recommandations patrimoniales » : corps de ferme, immeubles urbains, maisons ouvrières, bâtiments industriels, etc.).

Ce travail a permis notamment d'identifier deux « ensembles urbains cohérents » et des « bâtiments remarquables » pour lesquels des dispositions réglementaires spécifiques ont été adoptées afin d'apporter une protection plus forte au bâti.

A travers notamment le Programme « Rénov'Habitat 67 », le Département rappelle qu'il soutient financièrement les projets de rénovation de l'habitat. De même, la plupart des travaux destinés à l'accessibilité ou à l'adaptation du logement aux personnes en situation de handicap ou de perte d'autonomie peut être subventionné.

Un certain nombre de ces dispositifs étant éligibles sous condition de niveaux de ressources inférieurs à certains plafonds, il est souhaitable que les projets de rénovation du bâti ne soient pas contraints par des dispositions trop difficiles en termes d'application ou de surcoûts engendrés (aspects architecturaux, matériaux exigés, etc.).

Ainsi, si le travail très approfondi sur le bâti patrimonial effectué par le PLUi est à souligner, et tout à fait intéressant dans un souci d'identification et de valorisation de l'image la ville, le Département souhaite attirer l'attention de la Communauté de Communes sur les dispositions patrimoniales du PLUi qui pourraient s'avérer trop contraignantes et/ou pourraient renchérir excessivement les projets de rénovation, voire les empêcher.

En effet, ces dispositions risqueraient de s'avérer contreproductives à l'objectif que le PADD met d'ailleurs en avant (p. 21) de permettre la mutation du bâti et de favoriser le renouvellement urbain d'optimiser le foncier dans l'enveloppe urbaine, notamment pour :

- l'ensemble urbain des maisons ouvrières (rues de Vire, Elbeuf, Sedan),

- les bâtiments remarquables (rue des Ecoles) où ces dispositions couplées avec la protection des cœurs d'îlots, peut rendre particulièrement difficile toute évolution de ce tissu bâti.

Le Département propose, complémentarément à la possibilité de réaliser des extensions à l'arrière des maisons de ville dans ces secteurs, de permettre la surélévation d'un niveau (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles).

La Commission territoriale du Territoire Nord a rendu un avis favorable en date du 27 juin 2016.

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

La Commission Permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président :

- Emet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes de Bischwiller et environs, qui s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- Concernant le développement urbain à Oberhoffen :

. suggère qu'il soit fait mention du projet de « Quartier+67 » dans le futur quartier « Binsen » ,

. préconise de présenter les orientations de ce futur quartier dans leur ensemble et d'y inscrire le principe du franchissement de la voie ferrée,

. suggère qu'il soit fait mention du projet de résidence seniors,

- Concernant les déplacements, le réseau routier départemental :

. confirme que les axes routiers principaux (RD29, RD37) assurent une bonne accessibilité en toute sécurité au territoire,

. suggère que la vision à l'échelle départementale soit intégrée dans le PLUi et qu'il soit fait mention du Plan vélo 2020,

. souscrit au maintien d'un itinéraire de substitution concernant l'itinéraire cyclable Oberhoffen / Rohrwiller, dans l'attente que la cessation définitive des activités de Total soit notifiée et que l'hypothèse d'un repreneur soit levée,

- Concernant les risques :

. propose de superposer les périmètres de zones inondables aux plans de zonage,

- Concernant les dispositions patrimoniales :

. attire l'attention sur les dispositions patrimoniales du PLUi qui pourraient s'avérer trop contraignantes et/ou pourraient renchérir excessivement les projets de rénovation, voire les empêcher,

. propose d'autoriser la surélévation d'un niveau (Rez-de-Chaussée + 1 étage + combles) pour l'ensemble urbain des maisons ouvrières des rues de Vire, Elbeuf et Sedan ainsi que pour les bâtiments remarquables de la rue des Ecoles.

Strasbourg, le 25/08/16

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by 'BIERRY' in a cursive script.

Frédéric BIERRY