

70000 - Aménagement du territoire

**Proposition d'avis du Département sur le projet de
Plan Local d'Urbanisme intercommunal arrêté de la
Communauté de Communes du PAYS DE LA ZORN**

Rapport n° CP/2019/264

Service gestionnaire :

L6 - Inclusion, développement, emploi

Résumé :

Le Département suit l'élaboration et la révision des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de Personne publique associée (PPA) aux documents d'urbanisme.

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn a finalisé son projet et, conformément à l'article L123-9 du code de l'urbanisme, le projet de PLUi arrêté a été transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que PPA.

Le rapport a pour objet de proposer à la Commission Permanente de décider d'adopter le projet d'avis du Département sur le projet de PLUi, et d'approuver les remarques qu'il est proposé de formuler.

1. CONTEXTE

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn, comptant 20 Communes membres et 15 900 habitants en 2016, a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) le 15/12/2015 et a arrêté son projet de PLUi le 28/02/2019.

2. PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN, REMARQUES PROPOSEES DE LA PART DU DEPARTEMENT

Le territoire de la Communauté de Communes, situé au sein du Kochersberg, composé de vastes étendues agricoles ouvertes et de paysages collinaires, bénéficie d'une identité, de spécificités et de qualités paysagères et patrimoniales de très grande valeur. Ce territoire, dont l'armature urbaine s'organise en 3 niveaux et se structure autour du bourg centre de Hochfelden et des bourgs relais de Schwindratzheim et Wingersheim, se trouve dans l'influence des zones d'emplois de Saverne, d'Haguenau et de Strasbourg.

Tout en confortant le rôle de bourg centre de la commune de Hochfelden, et en complémentarité fonctionnelle avec les bourgs relais, l'objectif premier du PLUi est de rechercher un développement équilibré du territoire qui vise à améliorer les conditions de vie des habitants dans les domaines de l'habitat, du développement économique et commercial, de l'accès aux équipements et services.

Le projet de PLUi entend ainsi tout à la fois modérer la croissance urbaine, préserver la qualité du cadre de vie et du paysage, maintenir la qualité des services aux habitants et permettre leur développement, soutenir le déploiement des commerces, des services et

des activités, y compris artisanales, et implanter de nouveaux équipements structurants de niveau intercommunal.

Concernant le développement touristique du territoire, composante qui participe de son attractivité, le projet de PLUi prévoit de mettre en valeur le patrimoine présent, de conforter et d'élargir le développement de l'hébergement touristique et de loisirs sous toutes ses formes. Par ailleurs, le projet de PLUi prévoit de compléter les liaisons vertes et les voies douces pour les piétons et cyclistes, et de poursuivre le développement du tourisme fluvial.

Enfin, les orientations du PLUi visent à maintenir et renforcer les commerces et services existants dans les centres des bourgs et des villages, à conforter les pôles commerciaux existants, ainsi qu'à organiser l'offre économique pour permettre aux activités économiques existantes de se développer sur leur site ou au sein du territoire, favoriser l'implantation de nouvelles activités, et notamment à renforcer l'offre économique intercommunale sur l'axe Wilwisheim-Schwindratzheim.

Concernant les orientations en matière de développement urbain

En cohérence avec le rôle de chacune des communes au sein de l'armature urbaine et afin de préserver les ressources du territoire, les orientations du projet de PLUi concourent à mettre en œuvre un développement urbain raisonné et durable, et l'engage à des évolutions qui concilient modération de la consommation foncière et de l'étalement urbain avec préservation de la qualité du cadre de vie.

Ainsi, afin de limiter la consommation des espaces naturels et agricoles, et afin de préserver les caractéristiques des villages, le projet de PLUi privilégie la production de logements dans l'enveloppe urbaine existante, notamment à proximité des points d'arrêt de transport en commun, et propose des extensions urbaines dans la continuité de l'existant.

A ce titre, en facilitant la mutation et la densification des espaces urbanisés en cohérence avec le tissu bâti existant par le remplissage des dents creuses, par l'organisation de la construction en fond de parcelles, la mutation des granges et des dépendances, le projet de PLUi encadre le développement urbain, préserve et recrée des espaces de transition entre milieu urbain et milieu agricole, et maintient des coupures paysagères pour éviter les conurbations entre villages et le mitage du paysage.

Enfin, à l'instar de la production de logements qui est préférentiellement prévue en mobilisation du potentiel existant et soutenue par un développement modéré de nouvelles zones, le projet de PLUi entend modérer la consommation foncière dévolue aux activités économiques en optimisant le foncier existant, en permettant le développement sur site des activités présentes, ainsi qu'en aménageant du foncier spécifique en continuité des zones urbaines.

Concernant les orientations en matière d'habitat

Afin de répondre aux besoins de tous les habitants aux différentes étapes de la vie, les orientations du PLUi visent à développer et diversifier l'offre de logements tant en terme de taille, de catégorie (individuels, collectifs, intermédiaires) que de statut d'occupation (accession, location, produits aidés) dans toutes les communes, et tant à l'intérieur des enveloppes urbaines que dans les opérations en extension.

Ainsi, tout en inscrivant une part plus importante du développement de l'habitat pour les bourgs et les communes « bassin de proximité » disposant d'une bonne desserte en transport en commun, de services et de commerces du quotidien, cette diversification est prévue pour assurer un parcours résidentiel complet pour chacun et permettre l'accueil des

jeunes ménages et le maintien des personnes âgées sur le territoire, tout en garantissant une certaine mixité sociale.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le Département déploie depuis 2009 via ses Plans Départementaux de l'Habitat à l'échelle des territoires des Schémas de cohérence territoriale, ici avec le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg le 1er juin 2006.

Concernant les orientations en matière de paysages et d'environnement

Pour préserver les grandes caractéristiques des paysages urbains et naturels (ensembles bâtis, présence du végétal, franges, lignes de crêtes, vues lointaines, relief), le projet de PLUi s'attache à prendre en compte les grandes lignes de force du paysage en veillant à l'intégration harmonieuse des constructions dans leur environnement.

Complémentairement, le projet de PLUi entend préserver de l'urbanisation les collines du Scheuerberg à Lixhausen et la colline de Gingsheim, Hohatzenheim et Wingersheim, conserver les vergers, les taillis et les bois, porter attention à la qualité des entrées de ville.

Enfin, en matière d'environnement, le projet de PLUi veille à préserver les zones humides remarquables, à prendre en compte les prairies humides en fond de vallée de la Zorn avec sa ripisylve, à maintenir et restaurer les corridors écologiques (aquatiques et terrestres) présents : le corridor de la vallée de la Zorn (de niveau national), ainsi que les 5 corridors de niveau régional.

Concernant les risques et les nuisances

Les choix de développement de l'urbanisation du projet de PLUi sont déterminés pour prendre en compte les risques connus en amont des démarches d'aménagements et limiter ainsi l'exposition des biens et des personnes (actuels et futurs), notamment en ce qui concerne les risques naturels tels que les risques liés aux coulées de boue, ainsi qu'aux inondations correspondant aux champs d'expansion des crues de la Zorn et de ses affluents.

Concernant les déplacements et le réseau routier

Pour faciliter les déplacements sur le territoire et les échanges avec les territoires voisins et les bassins d'emplois, le projet de PLUi vise à permettre la création de la liaison entre l'A4 et Bouxwiller, en lien avec le Département, à partir de l'échangeur autoroutier de Schwindratzheim pour limiter les trafics de transit dans les communes situées sur l'axe A4-Bouxwiller ainsi qu'à permettre l'aménagement de franchissements sécurisés de la voie ferrée pour les piétons et les véhicules.

De plus, tout en encourageant une mobilité durable, le projet de PLUi entend renforcer l'offre de mobilité dans le respect de la qualité des paysages, favoriser les modes de déplacements alternatifs à la voiture en valorisant l'offre de transports en commun.

Ainsi, en assurant une bonne insertion des modes de déplacement actif au sein du tissu urbain et dans les opérations d'urbanisme, en les concevant en lien avec les équipements structurants et les points d'accès aux transports en commun, à proximité desquels la création de parkings relais est envisagée, le projet de PLUi organise le territoire pour privilégier la vie dans la proximité.

Au-delà de ces orientations, il est proposé que le Département :

Dans le rapport de présentation et le Règlement

Attire l'attention sur le statut de Route à Grande Circulation de la route départementale 421 qui impose des reculs plus importants au titre de la Loi Barnier, et demande de compléter les documents transmis avec les éléments de justification permettant d'y déroger.

Attire l'attention sur la disposition de l'article 3.1.6 p. 98 du Règlement qui prévoit en zone A qu' « Aucun accès individuel sur route départementale n'est autorisé » et dont la formulation est insuffisante au regard des usages autorisés de « commercialisation des produits agricoles » tant dans le prolongement d'une activité agricole (cf. p.91) que d'une « activité touristique, de restauration et d'hébergement » (cf. p.93), ainsi qu'au regard des nombreux projets de digestats de méthanisation agricole prévus sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Attire l'attention, pour le secteur à urbaniser « équipement » de Grassendorf – Secteur impasse des Prés dont la proposition de desserte vers la RD 419 n'est pas adaptée au trafic supplémentaire attendu.

3. PROPOSITION D'AVIS DU DEPARTEMENT

Il est proposé d'émettre un avis favorable avec remarques au projet de Plan Local d'Urbanisme Intercommunal arrêté de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn dont les orientations s'inscrivent pour l'ensemble en cohérence avec les enjeux du Département.

Le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn a été présenté le 17 juin 2019 aux membres de la Commission territoriale Ouest et a recueilli un avis favorable.

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

La Commission Permanente du Conseil Départemental, statuant par délégation et sur proposition de son président émet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn qui s'inscrivent, pour l'ensemble, en cohérence avec les enjeux du Département.

Concernant les déplacements et le réseau routier, dans le Rapport de présentation et le Règlement :

- demande de compléter les documents transmis avec les éléments de justification permettant de déroger aux reculs plus importants que la Loi Barnier impose pour la route départementale 421 classée Route à Grande Circulation ;

- demande de renforcer la disposition de l'article 3.1.6 p. 98 du Règlement qui prévoit en zone A qu' « Aucun accès individuel sur route départementale n'est autorisé », dont la formulation est insuffisante au regard des usages autorisés de « commercialisation des produits agricoles » tant dans le prolongement d'une activité agricole (cf. p.91) que d'une « activité touristique, de restauration et d'hébergement » (cf. p.93), ainsi qu'au regard des nombreux projets de digestats de méthanisation agricole prévus sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

Attire l'attention sur l'inadaptation au trafic supplémentaire attendu de la proposition de desserte vers la RD 419 du Secteur impasse des Prés de Grassendorf.

Strasbourg, le 28/06/19

Le Président,



Frédéric BIERRY