



## Commission des équipements et de l'aménagement du territoire

### 5 - Administration générale

#### Avis du Conseil Général sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la ville de WISSEMBOURG

#### Rapport n° CP/2011/120

#### Service gestionnaire :

Pôle aménagement du territoire

#### Résumé :

Le Département suit l'élaboration de l'ensemble des Plans Locaux d'Urbanisme sur le territoire bas-rhinois, au titre de sa mission de « Personne publique associée » aux documents d'urbanisme. La Ville de Wissembourg finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLU « arrêté ». Conformément à l'article L 123-9 du Code de l'Urbanisme, ces documents sont transmis au Département, pour qu'il fasse connaître son avis, en tant que personne publique associée.

Tout au long de l'élaboration de ce PLU, le Département a participé aux réunions de travail des personnes publiques associées, et a fait part de ses observations qui visent à une prise en compte des compétences et projets départementaux dans les documents d'urbanisme. Cette mission s'inscrit dans l'esprit de l'article L-110 du Code de l'Urbanisme, qui demande aux collectivités publiques d'harmoniser leurs prévisions et décisions d'utilisation de l'espace.

Ces interventions ont concerné principalement les politiques du Département en matière de déplacements (routes, transports en commun, itinéraires cyclables), de diversité de l'habitat et de mixité du logement, de développement économique, de prise en compte des enjeux environnementaux, ou encore des enjeux liés aux politiques sociales (petite enfance, personnes âgées...)

#### Le contexte communal :

La Ville de Wissembourg compte près de 7 978 habitants en 2007. La commune est composée des entités urbaines de Wissembourg, Altenstadt et Weiler.

Elle accueille 47,5% de la population de la Communauté de Communes de la Région de Wissembourg. Ces dernières années, la croissance démographique a plutôt concerné les villages environnants que la ville centre.

Le territoire communal est traversé par la Lauter, et s'étend d'Ouest en Est depuis le massif des Vosges du Nord, aux collines sous vosgiennes et à la plaine.

Elle fait partie du périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale - SCOT de l'Alsace du Nord, qui identifie Wissembourg comme 2<sup>ème</sup> agglomération du territoire, après le pôle urbain de Haguenau.

Dans ce cadre, la Ville entend affirmer la volonté de maîtriser son évolution, tout en se donnant les moyens d'assurer son rôle à l'échelle du bassin de vie.

#### Le projet de PLU :

Parmi les objectifs développés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable - PADD du PLU, et qui font écho aux enjeux du Département, on peut citer :

- Renforcer l'attractivité et le rôle de Wissembourg, comme pôle-relais de l'Alsace du Nord, conforter l'offre en équipements de centralité ;
- le développement urbain – continuer à proposer une offre diversifiée en logements, garante d'une dynamique démographique à renouveler ;
- Le rôle de pôle économique à confirmer et renforcer ;
- Les transports et les déplacements : développer les modes alternatifs à la voiture, notamment les modes doux ;
- Protéger et mettre en valeur les milieux et les paysages, gérer les risques naturels.

### **Le PLU au regard des enjeux, politiques et projets du Département :**

Le Département porte une attention particulière au développement urbain du secteur du « Steinbaechel », classé au PLU en zone IAU. Ce site constitue un des secteurs principaux d'urbanisation future de la Ville.

Il est potentiellement éligible au dispositif des « Quartiers Plus 67 » du Conseil Général, outil développé dans le cadre de la politique départementale de l'habitat.

Ce dispositif volontariste vise à la production d'un foncier accessible aux bailleurs pour la production de logements aidés. Il vise par ailleurs à accompagner et soutenir les opérations exemplaires en matière de développement et d'aménagement durable. La dimension intergénérationnelle en est aussi une de ses composantes.

La Ville de Wissembourg a souhaité candidater au titre des Quartiers + 67, et a présenté son projet pour le Steinbaechel lors d'une Commission dédiée en décembre dernier. Celle-ci a retenu le projet comme potentiellement éligible au dispositif Quartier Plus 67. Néanmoins, compte tenu de son stade d'avancement encore très en amont de la phase opérationnelle, un travail approfondi devra encore être effectué sur certaines thématiques identifiées par la Commission : l'offre de logements proposée au regard du marché local de l'habitat, les objectifs de mixité sociale, le volet intergénérationnel, la concertation... La Ville va ainsi poursuivre sa réflexion afin de préciser l'inscription du projet dans le dispositif départemental. Nous l'accompagnerons en ce sens.

Cela étant, et au vu de ces récents échanges entre le Département et la Ville, le quartier du Steinbaechel nous paraît représenter un secteur à enjeu important pour les perspectives de développement de la ville.

A ce titre, Le PLU pourrait mettre davantage en avant ce projet d'importance pour le futur. Il paraît en effet peu valorisé dans les différentes pièces du PLU, qui ne traduisent pas forcément les ambitions proposées pour ce quartier durable.

De façon générale, les orientations d'urbanisation privilégiées par la collectivité, en particulier en ce qui concerne les zones futures à vocation d'habitat, n'apparaissent pas suffisamment déclinées dans le Projet d'aménagement et de développement durable.

Le PADD dans son objectif 3, devrait à notre sens évoquer la vision globale des zones de développement, dont celle du Steinbaechel.

Par ailleurs, sur ce projet de quartier, le document des « Orientations d'aménagement » pages 10-11 mériterait d'être étoffé afin de traduire les orientations pressenties notamment en matière de mixité sociale et de formes urbaines, de composition plus fine des îlots, qui font l'objet d'une étude particulière, autant qu'on puisse les définir aujourd'hui. Il conviendra en outre de s'assurer que les dispositions du règlement de la zone IAU seront en adéquation avec les besoins spécifiques du projet (vocations admises, implantations, hauteurs, aspects...), au besoin en identifiant un secteur de zone.

Du point de vue du Département, l'articulation renforcée entre le projet de quartier et le PLU nous paraît cohérente et souhaitable, et appuierait la démarche de la Ville dans la poursuite de ses réflexions, dans le sens d'une inscription au dispositif Quartiers Plus 67.

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

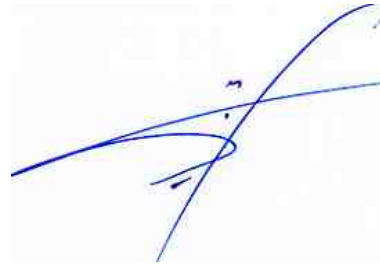
*La Commission Permanente du Conseil Général, statuant par délégation et sur proposition de son Président, émet un avis favorable au projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la ville de WISSEMBOURG, dont les orientations générales s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département.*

*Elle a pris connaissance des zones de développement à vocation d'habitat prévues au document d'urbanisme, et appelle la commune à approfondir sa réflexion sur l'équilibre entre ces secteurs, et travailler à les mettre en cohérence avec les attentes et capacités du marché local de l'habitat.*

*Elle propose par ailleurs de compléter les documents du PLU, tel que précisé dans le présent rapport, afin d'y faire le lien plus spécifiquement avec le projet de quartier du Steinbaechel sur lequel le Département porte une attention particulière, car potentiellement éligible au titre du dispositif des « Quartiers Plus 67 ».*

Strasbourg, le 25/01/11

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL