



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet arrêté de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la communauté de communes du Pays de Wissembourg

Rapport n° CP/2013/257

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

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 Communauté de Communes du Pays de Wissembourg finalise actuellement son projet et arrive en phase de PLUi ' 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.

Le présent rapport a pour objet de formaliser l'avis du Conseil Général sur le projet de PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg.

1 – LE CONTEXTE

Les 12 communes composant la Communauté de Communes du Pays de Wissembourg – CCPW disposent de documents d'urbanisme relativement récents, approuvés chacun à l'échelle communale.

La loi dite « Grenelle II » de juillet 2010 demande désormais, pour les intercommunalités disposant de la compétence en matière de document d'urbanisme, d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme intercommunal – PLUi, à l'échelle globale du territoire communautaire.

Qui plus est, dans un esprit de complémentarité et de transversalité entre les politiques publiques structurant un territoire, le législateur a prévu que le PLUi prévoit également une planification en matière de logement, et intègre un volet valant Programme Local de l'Habitat – PLH.

La CCPW a ainsi lancé l'élaboration de son PLUi valant PLH. Etant donné le contenu récent de bon nombre des PLU communaux déjà approuvés, elle a souhaité avancer à un rythme soutenu sur le PLUi.

En dehors des thématiques habituelles de l'urbanisme, la question de l'habitat a constitué un champ d'investigation nouveau à approfondir pour la CCPW, qui a nécessité des réflexions complémentaires.

L'année 2012 a été intense en échanges avec les Personnes publiques associées - PPA, plus particulièrement avec l'Etat et le Conseil Général, co-porteurs de la politique en matière d'habitat au travers du PDH – Plan Départemental de l'Habitat, le Département y étant pour sa part plus particulièrement investi en tant que délégataire des aides à la pierre.

Le Conseil Communautaire de la CCPW a finalement « arrêté » le projet de PLUi lors de sa réunion du 17 décembre 2012. Le dossier a été transmis aux PPA, dont le Département, pour qu'il fasse connaître son avis sur le projet de PLUi.

2 - LE PROJET DE TERRITOIRE DU PLUI DE LA CCPW

Le territoire du Pays de Wissembourg s'articule autour de l'agglomération de Wissembourg, qui constitue un pôle complémentaire à celui de Haguenau. Cette fonction a été reconnue par le SCOTAN au travers d'une inscription en « agglomération » avec des objectifs de renforcement des fonctions résidentielles, d'emploi et de services pour assurer sa fonction de pôle d'équilibre à l'échelle du grand territoire.

Une hiérarchisation plus précise de l'armature urbaine du territoire est proposée par le PLUi, sur laquelle reposent des objectifs différenciés en matière de logement :

- Affirmer la place de la commune de Wissembourg comme moteur du territoire. L'offre en logements sera davantage polarisée pour permettre un rattrapage du ralentissement observé ces dernières années et conforter son rôle de ville-centre du territoire,
- prendre en compte le rôle effectivement joué par les 3 communes de Seebach, Riedseltz et Schleithal. Elles doivent jouer un rôle intermédiaire entre Wissembourg et les villages, du fait de l'existence d'équipements publics et de commerces à Seebach, de la présence de la gare à Riedseltz, et de commerces à Schleithal.

C'est un territoire qui s'insère dans l'espace plus large de l'Alsace du Nord, dans lequel des complémentarités sont à l'œuvre :

Le Pays de Wissembourg se caractérise en particulier par sa dimension transfrontalière : des solidarités territoriales de proximité se développent, et Wissembourg constitue un pôle de commerces, d'équipements et de services pour la proche Allemagne.

On peut citer également les réflexions en cours dans l'espace PAMINA sur le cyclotourisme, et l'étude de valorisation touristique des itinéraires cyclables qui a été lancée, associant l'Alsace du Nord, le Palatinat du Sud et le Pays de Bitche.

3 - LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION – VOLET « HABITAT » VALANT PLH

Ce Programme Local de l'Habitat définit, pour une période de 6 ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements.

L'enjeu est de redynamiser l'agglomération-centre de Wissembourg, en se fixant des objectifs volontaristes de production de logements, tout en maîtrisant le foncier à urbaniser. Il s'agit de rééquilibrer l'offre vers Wissembourg et de maîtriser le développement des villages.

Les partenaires se sont accordés sur la répartition suivante :

Réaliser 130 logements/an, dont :

- Wissembourg : 60 logements/an
- Communes-relais (Seebach, Schleithal, Riedseltz) ensemble : 45 logements/an
- 25 logements/an pour les autres communes.

- A) Le Département a identifié ses priorités pour ce PLUi, basées sur les enjeux et orientations du PDH et de la politique départementale de l'habitat territorialisée à l'échelle du SCOTAN

Différentes orientations ont été définies :

- Globalement, il sera important de maîtriser le développement de nouveaux logements, afin de favoriser le maintien de la réhabilitation du parc privé, qui doit apparaître comme davantage attractive que l'habitat en extension urbaine. Il conviendra pour les communes de maîtriser et prioriser l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones AU. Le développement de l'habitat devra être corrélé avec la dimension du développement économique.

- Offrir l'opportunité de réaliser un itinéraire résidentiel complet :
Cibler à la fois les profils des jeunes en début de parcours, et ceux des jeunes ménages actifs en lien avec les besoins pour l'activité économique et les entreprises du secteur, y compris les apprentis ou stagiaires. Cible de logements à produire : du T2 au T3/T4.

- prendre en compte la dimension du vieillissement de la population par le développement

- * du maintien à domicile. On observe un niveau relativement faible du programme d'intérêt général Adapt'Logis 67 : démarche à amplifier d'information en lien avec les entreprises locales
- * d'une résidence senior à Wissembourg en lien avec les structures médico-sociales
- * d'une opération d'habitat intergénérationnel à Schleithal (démarche en cours dans le cadre de l'appel à projet habitat intergénérationnel)

- développer les Logements HLM. Il est proposé un objectif de production sur 6 ans de 230 logements sociaux sur Wissembourg et 70 pour les autres communes. S'agissant des catégories de logement HLM, il convient d'encourager le développement de PALULOS communales sur les villages, et de PLUS (prêts locatifs à usage social) et PLAI (prêts locatifs aidés d'intégration), dans une proportion de respectivement 70% et 30%, à Wissembourg et dans les 3 communes relais. Une préoccupation spécifique pourrait concerner la réhabilitation du parc HLM existant.

- Amplifier la réhabilitation du parc privé. Il s'agit d'un enjeu important du Département sur ce territoire. La CCPW est partenaire du PIG Rénov'Habitat 67. L'OPAH (opération programmée d'amélioration de l'habitat) précédente a bien fonctionné, mais a laissé quelques points noirs non traités facilement. Une démarche spécifique associant le DDELIND (dispositif départemental d'éradication du logement insalubre ou non-décent) est à prévoir.

La dimension patrimoniale devra être mise en avant, sur ce territoire particulièrement riche de maisons alsaciennes en cœur des villages typiques tels que Hunsbach, Seebach... Le partenariat sur les maisons alsaciennes sera ainsi à valoriser.

L'intervention sur le parc privé intègre la préoccupation de la lutte contre la précarité énergétique.

- tester une densification du parc existant. Une démarche de renouvellement des lotissements vieillissants (« BIMBY »- Build in my back-yard) pourrait être envisagée, par exemple sur les lotissements au nord de Wissembourg.

B) Le Département a par ailleurs proposé d'accompagner la mise en œuvre de l'ensemble de ces actions :

- au travers de ses ressources et outils d'ingénierie ou de financement ;
- et en proposant de conclure une « Convention post-PLH » avec la CCPW, ce qui permettra d'identifier un budget et un programme d'action sur 6 ans, et d'en contractualiser les moyens alloués.

Une attention particulière sera à porter à la mise en place d'un Observatoire de l'Habitat, requis par la loi, et qui sera le pivot en matière de connaissance et de suivi sur le territoire de l'application opérationnelle du volet Habitat.

La CCPW ne dispose cependant pas de moyens humains supplémentaires pour mettre en place d'un tel observatoire, et imaginerait une mutualisation possible à l'échelle du SCOTAN, avec les autres intercommunalités élaborant des PLUi valant PLH.

4- LA PROBLÉMATIQUE DES COULÉES D'EAU BOUEUSE

A plusieurs reprises par le passé, les agglomérations du territoire de Wissembourg ont connu des épisodes d'inondation par coulées d'eau boueuse ayant provoqué d'importants dommages de crue, tant agricoles qu'urbains.

Les dernières inondations marquantes de 2008 ont conduit la CCPW à engager une étude hydraulique afin d'identifier les différents bassins versants générateurs de coulées de boues, d'évaluer les secteurs exposés et quantifier les risques. Un programme de travaux a été élaboré pour limiter la vulnérabilité des zones urbaines du territoire.

Le Département est fortement engagé sur cette question, et outre les financements qu'il apporte aux études et aux travaux, est à disposition des collectivités au travers de ses antennes « Rivière », pour apporter conseil et ingénierie technique dans ce domaine.

La problématique des coulées fait l'objet d'un partenariat entre la Chambre d'Agriculture, le Département et les collectivités, chacun des acteurs ayant une responsabilité ou un levier d'action dans ce domaine.

Préventivement, afin de diminuer le niveau de risque, il convient d'intervenir simultanément :

- au niveau de la circulation de l'eau : ouvrages hydrauliques (bassins de rétention, fossés, fascines...)
- au niveau de l'espace agricole : techniques culturales alternatives (assolement concerté, non labour...)
- au niveau de l'urbanisme et de l'aménagement urbain : documents d'urbanisme, conception des zones bâties...

Le prise en compte des risques a ainsi été traduite dans les PLU de certaines des communes du territoire comme Schleithal ou Ingolsheim (inscription d'emplacements réservés, constructibilité limitée...).

Cependant, d'autres communes particulièrement concernées n'ont intégré que de manière partielle comment appréhender en amont le risque dans leur projet urbain.

Il s'agit notamment des communes de :

- Riedseltz : 2 secteurs exposés au Sud-ouest et à l'Est – pentes élevées des bassins versants
- Cleebourg : des zones d'urbanisation future 1AU et 2AU situées dans l'influence directe de 3 bassins versants
- Steinseltz : des zones d'urbanisation future 1AU et 2AU situées dans l'influence directe de bassins versants aux fortes pentes.

Il serait souhaitable que les PLU de ces communes affinent la prise en compte des coulées de boues par rapport au zonage d'urbanisme.

Il est proposé d'appeler l'attention des communes concernées sur ce point, et de recommander de travailler à une déclinaison plus précise de la prise en compte du risque à l'échelle du futur quartier (composition du quartier, implantation du bâti et voiries, circulation de l'eau, ouvrages...)

5 – LES PROJETS DU DÉPARTEMENT SUR LE RÉSEAU ROUTIER

Le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière avec l'axe structurant de la RD 263 Haguenau / Wissembourg, et la RD 3 qui rejoint l'A35 à Lauterbourg.

L'enjeu est de préserver les capacités routières de ces axes structurants : un principe de créneaux de dépassement à Riedseltz est inscrit au Schéma routier départemental.

Le secteur est irrigué par ailleurs par un réseau dense de routes départementales qui assurent la desserte fine du territoire, en complétant le réseau des grands axes.

Des adaptations des caractéristiques géométriques de ce réseau sont envisagées ponctuellement.

Ainsi, un projet d'aménagement de la RD 76 à Cleebourg-Bremmelbach est prévu, pour lequel deux emplacements réservés N° 1 et 2 sont inscrits au PLU.

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 aux orientations du projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de la Communauté de communes du Pays de Wissembourg, dont les grands équilibres s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département.

Sur le thème de l'habitat et du logement, elle approuve les dispositions des « Orientations d'aménagement et de programmation – volet Habitat », qui intègrent les enjeux et orientations du plan départemental de l'habitat (PDH) et de la politique départementale de l'habitat territorialisée à l'échelle du SCOTAN.

Elle propose d'accompagner la Communauté de communes du Pays de Wissembourg (CCPW) dans la mise en œuvre de ce volet Habitat, et notamment de conclure une « Convention post-PLH » avec la CCPW, qui permettra d'identifier un budget et un programme d'actions sur 6 ans, et d'en contractualiser les moyens alloués.

Sur la question des coulées d'eau boueuse, la commission permanente propose d'appeler l'attention de certaines communes particulièrement concernées par cette question, tel que précisé dans le présent rapport, et recommande de travailler dès à présent à une déclinaison plus précise de la prise en compte du risque à l'échelle des quartiers ou futures zones d'urbanisation.

Sur les projets routiers du Département, elle approuve l'inscription au PLUi des dispositions nécessaires à l'aménagement du réseau routier départemental, et en particulier l'inscription des emplacements réservés N°1 et 2 pour l'aménagement de la RD 76 à Cleebourg-Bremmelbach.

Strasbourg, le 25/03/13

Le Président,

A blue ink signature of Guy-Dominique KENNEL, consisting of several fluid, overlapping strokes.

Guy-Dominique KENNEL