



## Commission des équipements et de l'aménagement durable

### 5 - Administration générale

#### Avis du Conseil Général sur le projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Herrlisheim

Rapport n° CP/2014/187

**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 (PPA) aux documents d'urbanisme.

La commune de Herrlisheim a finalisé 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.

#### 1. Contexte

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé en 2002. Elle a prescrit l'élaboration d'un PLU en 2010.

Herrlisheim (canton de Bischwiller) comptait 4 629 habitants en 2008. Elle fait partie de la nouvelle Communauté de Communes du Pays Rhénan, créée au 1<sup>er</sup> janvier 2014.

Les dispositions du PLU devront s'inscrire en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Bande Rhénane Nord, approuvé le 28 novembre 2013.

Le SCoT a défini une armature urbaine reposant sur des pôles principaux ayant une fonction d'animation de leur territoire de proximité, compte tenu de leur bon niveau d'équipements et de services et de leur desserte en transports collectifs.

La commune de Herrlisheim est identifiée à ce titre comme pôle urbain principal, en tri-pôle avec Drusenheim et Gamsheim. Ces pôles sont à privilégier notamment en matière de développement d'une offre diversifiée en logements.

#### 2. Le projet de Plan Local d'Urbanisme - PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU exprime les orientations principales du projet communal, parmi lesquelles on peut citer :

\* Bâtir un territoire équilibré entre développement économique et résidentiel :

- prévoir un développement démographique adapté à son rôle de polarité de vie dans le territoire de la Bande rhénane nord,
- développer une offre en logements favorisant une diversité sociale et générationnelle,
- soutenir le développement économique,
- renforcer l'armature commerciale de proximité,
- adapter l'offre d'équipements,

- soutenir et accompagner le développement de l'offre en transports collectifs,
- maintenir un bon niveau d'accès aux communications numériques.

\* Structurer le développement urbain :

- maîtriser le développement urbain et l'organiser en lien avec les pôles de centralité et la trame verte,
- rééquilibrer la répartition entre les différentes typologies de construction,
- limiter la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- lutter contre les nuisances et préserver la qualité du cadre de vie.

\* Préserver et mettre en valeur les ressources et espaces naturels :

- garantir la lisibilité des paysages,
- préserver la biodiversité et le fonctionnement écologique du territoire,
- prendre en compte les risques naturels et technologiques,
- maintenir et enrichir la trame verte dans la ville,
- préserver les terres agricoles.

### 3. Proposition d'avis du Département

Le projet de PLU fait écho à des enjeux partagés par le Département pour ce territoire :

➤ Les zones de développement économique

Le ban communal de Herrlisheim accueille une partie du site de l'ancienne raffinerie Total, qui s'étend sur près de 300 hectares sur les communes de Drusenheim, Herrlisheim et Offendorf, entre la RD 468 et la forêt rhénane.

Dans un contexte de raréfaction du foncier et de souci de maîtrise de l'étalement urbain, cet ensemble foncier représente un enjeu fort et une réelle opportunité de revalorisation de friches industrielles.

Le site a par ailleurs vocation à s'inscrire dans le dispositif des « Plateformes départementales d'activités » (PFDA) porté par le Département.

Il s'agit, à l'échelle départementale, de rationaliser une offre foncière de qualité, attractive et lisible pour les entreprises.

Les PFDA forment le niveau haut dans la hiérarchisation des ZA, car moins d'une dizaine de sites seulement sont identifiés à ce titre dans le Bas-Rhin, avec un principe de solidarité fiscale. Le projet de Herrlisheim/Drusenheim permettrait l'implantation d'activités demandant de grandes capacités foncières, avantage par une bonne situation à proximité d'infrastructures de transports (réseau autoroutier, ferroviaire, portuaire).

L'importance stratégique de ce site a été relayée et prise en compte dans le cadre du SCoT de la Bande Rhénane Nord. Il est identifié comme l'une des trois polarités économiques majeures du territoire (avec Lauterbourg et Beinheim/Roppenheim), et sa mise en oeuvre est encadrée selon des scénarii alternatifs conditionnant l'ouverture à l'urbanisation des surfaces à vocation de ZA du secteur.

Le projet reste néanmoins particulièrement complexe, tant par l'importante superficie à aménager, que par diverses contraintes de réalisation (disponibilité du foncier, viabilisation et réseaux, dépollution...), et du cadrage environnemental sensible qui entoure le site.

C'est pourquoi son devenir nécessitera une mobilisation conjointe des acteurs intéressés, et une action concertée pour rendre possible une reconversion de la friche.

La création de la nouvelle Communauté de Communes du Pays Rhénan, désormais compétente en matière de zones d'activités économiques, constitue une étape importante dans la prise en main par le territoire du devenir du site à l'échelle de la Bande rhénane.

En appui à la stratégie intercommunale, il s'inscrit dans une démarche d'intérêt départemental.

Dans ce contexte, le Département entend s'engager pour sa part en accompagnant les collectivités sur ce dossier, notamment au titre de ses interventions et missions d'appui en matière de développement économique, et de son ingénierie en aménagement et urbanisme auprès des collectivités.

Ces terrains sont actuellement inscrits au document d'urbanisme de Herrlisheim en zone UX à vocation économique sur l'ensemble du site, de la RD 468 aux limites communales.

La révision du POS et sa transformation en PLU devra préserver la vocation économique future de ces terrains, tout en tenant compte du souci croissant d'économie de l'espace, et en composant un projet équilibré au regard de la sensibilité écologique des milieux environnants.

Sur Herrlisheim, la partie Ouest est ainsi classée au PLU en zone IIAUX de réserve foncière et limitée à 88 ha, classement en adéquation avec la perspective de moyen/long terme pour ce projet, mais qui affiche une option claire pour la vocation future de ces terrains.

Sur la partie Est, une superficie équivalente au-delà du Kreuzrhein a par contre été reversée en zone naturelle N. De plus, les communes ont d'ores et déjà engagé des démarches d'acquisition foncière, pour pouvoir disposer le moment venu de terrains pour des mesures de compensation environnementale que ne manqueront pas de nécessiter les projets à venir.

Ce classement peut apparaître dès lors comme une démarche anticipative de compensation environnementale.

➤ Les orientations en matière d'habitat :

L'accueil de nouvelles populations se fera à la fois par une densification des secteurs déjà urbanisés, et par des secteurs d'extension, dont 5,46 ha à court terme et 8,4 ha à moyen/long terme, localisés en complément de l'enveloppe urbaine existante et en privilégiant la proximité de la gare.

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux la politique de l'habitat du Département. Le cadre d'intervention de la collectivité départementale se déploie depuis 2009 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des SCoTs.

Sur le SCoT de la Bande Rhénane Nord, les échanges ont permis de définir pour 2014 des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat : les priorités retenues sur le SCoT sont le développement du logement aidé autour des sites prioritaires de développement économique, et le renforcement de l'attractivité du bâti existant.

Pour ce faire, un plan d'action a été défini, qui prévoit en particulier :

- des études Habitat destinées à définir les besoins en logements sur les 2 nouvelles intercommunalités du territoire, dont la Communauté de Communes du Pays Rhéan ;
- des actions de sensibilisation des particuliers sur la réhabilitation énergétique dans les lotissements anciens, par des intervenants en service civique ;
- une démarche-test de densification du tissu urbain existant (dite « BIMBY »- Build in my back yard) menée sur le lotissement de la Zorn à Herrlisheim.

➤ Le réseau routier départemental :

Un emplacement réservé N° 2 est inscrit au PLU sur la RD 29 dans sa section Nord-Ouest, destiné à préserver les capacités d'adaptation de la voie sur ce tronçon assurant la jonction entre l'autoroute A35 et la RD 468.

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

*La commission permanente, statuant par délégation et sur proposition de son président,*

*- émet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de Herrlisheim, qui s'inscrit en cohérence avec les enjeux du Département ;*

*Concernant les zones de développement économique :*

*- prend connaissance des dispositions du projet de PLU, et en particulier la zone IIAUX à vocation future d'activités, sur le site de la friche de l'ancienne raffinerie ;*

*- confirme, en appui à la stratégie communale et intercommunale, que le site retenu s'inscrit dans une démarche d'intérêt départemental ;*

*- apporte son appui à l'inscription au PLU de ces surfaces, rappelle que ce site a vocation à s'inscrire dans le dispositif des Plateformes départementales d'activités, et considère que ce classement en réserve foncière IIAUX s'accorde avec la perspective de moyen/long terme du projet ;*

*- note que le reclassement en zone naturelle N d'une partie du site initial de propriété de la raffinerie, peut d'ores et déjà constituer une contribution à une compensation environnementale qui devra accompagner le moment venu l'aménagement d'une future zone économique ;*

*- encourage la commune à engager la réflexion sur le devenir du site dans le cadre de la nouvelle communauté de communes du Pays Rhénan, et à développer une stratégie concertée entre les acteurs intéressés, à laquelle le Département sera partie prenante.*

*Concernant le développement de l'habitat :*

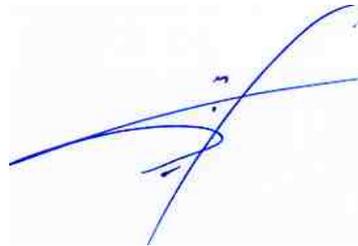
*- propose à la commune de s'appuyer pour la mise en œuvre du PLU sur les outils et actions déployés dans le cadre de la territorialisation de la politique départementale de l'habitat à l'échelle du SCoT de la Bande Rhénane Nord.*

*Concernant le réseau routier :*

- Approuve l'inscription au bénéfice du Département de l'emplacement réservé N° 2 pour la RD 29 entre l'autoroute A35 et la RD 468.

Strasbourg, le 17/02/14

Le Président,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name Guy-Dominique Kennel.

Guy-Dominique KENNEL