



Commission des équipements et de l'aménagement durable

5 - Administration générale

Avis du Conseil Général sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté du Hattgau

Rapport n° CP/2014/188

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 Hattgau a finalisé 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.

1 - CONTEXTE

Les 6 communes composant l'ancienne Communauté de Communes du Hattgau disposent de documents d'urbanisme de nature différente, Plans d'Occupation des Sols - POS ou Cartes communales.

Depuis la loi dite « Grenelle II » de juillet 2010, les intercommunalités disposant de la compétence en urbanisme, doivent 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 Communauté de Communes du Hattgau a lancé l'élaboration de son PLUi valant PLH en novembre 2010.

Le travail d'élaboration s'est déroulé depuis, et le Conseil Communautaire a « arrêté » le projet de PLUi lors de sa réunion du 3 décembre 2013.

La CDC a intégré au 1^{er} janvier 2014 la nouvelle Communauté de Communes de l'Outre-Forêt : celle-ci va poursuivre la finalisation du PLUi, sur le périmètre des 6 communes initialement concernées par le PLUi du territoire du Hattgau.

2 - LE PROJET DE TERRITOIRE DU HATTGAU :

Le territoire du Hattgau occupe une place particulière à l'échelle de l'Alsace du Nord, à l'articulation des aires d'influence de l'agglomération haguénovienne, de Wissembourg mais également par rapport à la bande rhénane et à l'Allemagne.

Cette place a été prise en considération dans le cadre du SCoT de l'Alsace du Nord, qui a défini pour le Hattgau une armature urbaine qui s'articule sur 2 niveaux de polarité : les

bourgs de Betschdorf et Hatten, en binôme, comme « pôles d'équilibre » en Alsace du Nord, et les villages (Aschbach, Oberroedern, Rittershoffen, Stundwiller).

Les pôles d'équilibre ont vocation à assurer les fonctions centrales de leur bassin de coopération intercommunale.

Dans le cadre de la révision du SCoTAN, le Département a eu l'occasion d'exprimer une approche renouvelée de cette question de l'armature urbaine du secteur de l'Outre Forêt.

« Entre Haguenau et Wissembourg, le secteur de l'Outre-Forêt est aujourd'hui composé de pôles d'équilibre ou pôles émergents, qui ont connu ces dernières années un développement démographique marqué et accueilli de nouveaux habitants (Soultz sous Forêts, Betschdorf, Hatten...). Un rééquilibrage et un renforcement de la place donnée à ces polarités pourrait consolider ce territoire d'équilibre du développement en Alsace du Nord. » (extrait courrier du PCG au Président du SCoTAN – septembre 2013)

La fusion des intercommunalités avec la création de la nouvelle Communauté de Communes apparaît comme une opportunité pour travailler à conforter la place et le rôle que ces bourgs auraient à jouer pour leur territoire élargi.

3 - LE VOLET « HABITAT » VALANT PLH :

Les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) Habitat définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements. Elles se déclinent ainsi :

- 1 – Améliorer la qualité du parc des propriétaires occupants
- 2 – Encourager le petit logement locatif privé de particuliers
- 3 – Territorialisation du PIG Renov'Habitat 67
- 4 – Définir une stratégie sur le parc social existant avec les bailleurs
- 5 – Produire du neuf
- 6 – Suivi et observation des marchés immobiliers

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux la Politique de l'Habitat du Département, qui se trouve particulièrement investi sur la question du logement en tant que délégataire des aides à la pierre et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH)

Le cadre d'intervention du CG67 se déploie depuis 2009 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des SCoTs.

Sur le SCoTAN dont fait partie le territoire du Hattgau, les échanges ont permis de définir un programme d'action avec des priorités partagées pour soutenir le marché de l'habitat. Les 2 enjeux principaux partagés avec le SCoTAN sont :

- le développement du logement locatif aidé à tous les niveaux. Un atelier thématique du SCoTAN portant sur « La mobilisation des bailleurs sociaux » s'est tenu en juin 2013 ;
- le renforcement de l'attractivité du bâti existant par la valorisation du potentiel mobilisable. Une étude sur la vacance et la mutabilité du bâti existant a été réalisée en 2013 sur Stundwiller. Ces études seront étendues à l'ensemble des communes du territoire en 2014, suivies de réunions publiques d'information sur l'amélioration de l'habitat.

Par ailleurs, le Plan Départemental de l'Habitat a défini comme l'une des orientations majeures le maintien des personnes vieillissantes dans un domicile adapté. Suite à l'Appel à projet 2012 « Résidences Senior », un projet de résidence sur Betschdorf a été labellisé. Il s'agit d'une petite résidence de 6 logements à proximité de l'EHPAD « Les Aulnes » avec lequel des services seraient mutualisés, et s'appuyant également sur les actions et animations menées auprès des personnes âgées par le Relais des Services à la Personne.

Le volet Habitat du PLUi s'inscrit ainsi en adéquation avec ces objectifs partagés.

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 Communauté de Communes, ce qui permettra d'identifier un budget et un programme d'action sur 6 ans, et d'en contractualiser les moyens alloués. Celle-ci reprendrait les engagements de la convention préexistante de partenariat au titre du PIG Renov'Habitat et de la valorisation du patrimoine alsacien.

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. Une mutualisation possible à l'échelle du SCOTAN est envisagée, avec les autres intercommunalités élaborant des PLUi valant PLH.

4 - LES ZONES DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

Elles s'inscrivent dans une stratégie intercommunale basée sur un état des lieux du foncier économique.

Le projet de PLUi a pris en compte le site d'une future Plateforme départementale d'activités (PFDA) à Hatten, en inscrivant une zone d'urbanisation future IIAUX de 54 ha.

Rappel du dispositif PFDA :

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

Les PFDA forment le niveau haut dans la hiérarchisation des ZA, il n'y a que quelques sites identifiés seulement (7 hors CUS), avec un principe de solidarité fiscale.

C'est pourquoi, en appui à la stratégie intercommunale, le site retenu s'inscrit bien dans une démarche d'intérêt départemental.

Surtout, la particularité de ce site est sa dimension géothermique. Dans l'avenir, la capacité d'un territoire à offrir une source d'énergie à coût compétitif, constant et maîtrisé pourra devenir un élément déterminant pour la localisation des entreprises.

Le territoire de l'Alsace du Nord est très investi dans ce domaine, avec les travaux sur les énergies renouvelables menées à l'échelle du Pays, et les sites géothermiques d'ores et déjà existants à Soultz sous Forêts et Rittershoffen.

C'est pour cela qu'il est important de donner une première orientation d'urbanisme aux terrains susceptibles d'accueillir la PFDA.

Le territoire du Hattgau marque ainsi son intérêt pour une PFDA, et prend rang en affichant une option sur ce site.

5 - LA PROBLÉMATIQUE DES COULÉES D'EAU BOUEUSE :

La commune de Betschdorf a mené une étude spécifique sur la question du risque de coulées de boues, plus particulièrement sur le village de Reimerswiller. Celle-ci a permis d'identifier le bassin versant générateur de coulées de boues en amont du village à l'Ouest de la RD 263, d'évaluer les secteurs exposés et quantifier les risques.

Il serait souhaitable que le PLU affine la prise en compte des coulées de boues par rapport au zonage d'urbanisme.

Il est proposé de tramer au plan de zonage les secteurs concernés, et règlementer la constructibilité de ces secteurs de manière à ne pas générer plus d'exposition au risque.

6 - LE MAILLAGE DES ITINÉRAIRES CYCLABLES :

Le Plan Vélo 2020 prévoit de mettre en œuvre un maillage départemental d'itinéraires de liaisons à longue distance. Il a identifié comme liaison structurante la transversale Est/Ouest reliant la piste cyclable Haguenau/Lembach au niveau de Walbourg à Seltz, via Surbourg, Betschdorf et Hatten.

Cet itinéraire a été progressivement constitué, notamment en empruntant l'emprise de l'ancienne voie ferrée Surbourg/Betschdorf, et lors de l'aménagement de la RD 28.

Un tronçon reste à aménager entre Betschdorf et Rittershoffen, pour lequel les études se poursuivent.

Afin d'assurer le moment venu la disponibilité foncière des terrains concernés, il est proposé d'inscrire au PLUi un emplacement réservé au bénéfice du Département le long de la RD 243 entre les 2 communes. Il serait d'une largeur de 8m à positionner au Sud de la RD entre Betschdorf et Rittershoffen, ce qui correspond à l'ensemble piste cyclable/ chemin d'exploitation à rétablir.

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 intercommunal (PLUi) arrêté du Hattgau, dont les grands équilibres s'inscrivent en cohérence avec les enjeux du Département ;

- considère que le projet de territoire du Hattgau a vocation à s'inscrire dans son contexte intercommunal, et appelle la nouvelle Communauté de Communes de l'Outre-Forêt à travailler à conforter la place et le rôle que ce territoire et ses bourgs auraient à jouer en Alsace du Nord ;

Sur le thème de l'habitat et du logement :

- approuve les dispositions des « Orientations d'aménagement et de programmation – volet Habitat », qui intègrent les enjeux et orientations du PDH et de la politique départementale de l'habitat territorialisée à l'échelle du SCoTAN ;

- propose d'accompagner la communauté de communes dans la mise en œuvre de ce volet Habitat, et notamment de conclure une « convention post-PLH », qui permettra d'identifier un budget et un programme d'action sur 6 ans, et d'en contractualiser les moyens alloués.

Sur les zones de développement économique :

- apporte son appui à l'inscription au PLU de la zone IIAUX à Hatten, dans la mesure où ce site aurait vocation à s'inscrire dans le dispositif des Plateformes départementales d'activités ;

Sur la question des coulées d'eau boueuse :

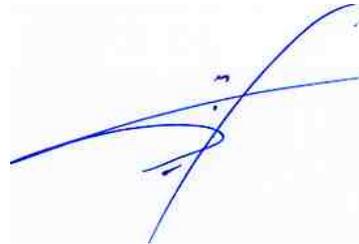
- propose de compléter le plan de zonage sur la commune de Reimerswiller, comme précisé dans le présent rapport, et de règlementer la constructibilité de ces secteurs de manière à ne pas générer plus d'exposition au risque.##13;

Sur le maillage des itinéraires cyclables :

- propose d'inscrire au plan de zonage de Betschdorf et Rittershoffen un emplacement réservé au bénéfice du Département le long de la RD 243 entre les deux communes, tel que précisé dans le présent rapport.

Strasbourg, le 17/02/14

Le Président,



Guy-Dominique KENNEL