



Commission des dynamiques territoriales

5 - Administration générale

Elaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Hattgau : avis du Département sur le projet de PLUi "ré-arrêté"

Rapport n° CP/2015/131

Service gestionnaire :

Direction de l'habitat et de l'aménagement durable

Résumé :

Le Département suit l'élaboration 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 Communauté de Communes de l'Outre-Forêt a finalisé le projet de PLUi du territoire du Hattgau, 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.

1 – Contexte et état d'avancement du PLUi

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 avait lancé l'élaboration de son PLUi valant PLH en novembre 2010.

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

Le travail d'élaboration avait abouti l'année dernière, lorsque le projet de PLUi a été « arrêté », c'est-à-dire finalisé, et transmis aux Personnes publiques associées. Le Département s'était prononcé par délibération de la Commission Permanente du 3 mars 2014.

Depuis, du fait d'un contre temps de procédure, le projet de PLUi a dû être « arrêté » à nouveau, et nécessite une nouvelle consultation des personnes publiques associées.

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 schéma de cohérence territoriale (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 et 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 Président du Conseil Départemental au Président du SCoTAN – septembre 2013)

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

3 – L'avis du Département du Bas-Rhin sur le projet de PLUi du Hattgau ré-arrêté

A - Le volet « Habitat » valant PLH – Programme local de l'habitat :

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 – Territorialiser le PIG (programme d'intérêt général) Renov'Habitat 67
- 4 – Définir une stratégie sur le parc social existant avec les bailleurs
- 5 – Produire du logement neuf
- 6 – Assurer un suivi et l'observation des marchés immobiliers

Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de 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 de l'Etat et de l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH).

Le cadre d'intervention du Département se déploie depuis 2013 par la territorialisation de la politique de l'habitat, déclinée à l'échelle des Schémas de Cohérence Territoriale - SCoT.

Sur le SCoT de l'Alsace du Nord 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 ;
- le renforcement de l'attractivité du bâti existant par la valorisation du potentiel mobilisable. Des études sur la vacance et la mutabilité du bâti existant ont été réalisées en 2013-2014 sur l'ensemble des communes de l'Alsace du Nord. Elles ont été suivies de réunions publiques d'information sur les dispositifs mobilisables. Courant 2015, une relance téléphonique des propriétaires, et un travail de terrain, seront réalisés par le Département. Par ailleurs, le SCoTAN effectuera

une actualisation de la liste des logements vacants dans le cadre de son enquête communale annuelle, afin d'assurer un suivi de leur remise sur le marché

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. Deux projets de « Résidences senior » émergent sur le territoire du Hattgau, à Betschdorf et Hatten. De plus, à Betschdorf, un Comité consultatif des habitants – CCH a été mis en place, associant habitants, futurs résidents et partenaires dans une logique de construction participative du projet.

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 67 et de la valorisation du patrimoine alsacien ;
- en participant à la constitution d'une Plateforme locale du Service public de l'efficacité énergétique.

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.

B - 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.

Le dispositif des PFDA vise à 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 zones d'activités, il n'y a que quelques sites identifiés seulement, 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.

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.

Le SCoT de l'Alsace du Nord prend en compte explicitement ce projet de pôle d'activités, de par sa spécificité liée à la valorisation des énergies nouvelles, et conforte son inscription au SCoT.

C'est pour cela qu'il est important de donner une première orientation d'urbanisme aux terrains susceptibles d'accueillir une PFDA, dans le cadre du PLUi. Et ce, quelle que

soit l'évolution des dispositifs liée aux refontes institutionnelles en cours relatives aux compétences des collectivités.

Le territoire du Hattgau marque ainsi son intérêt pour le potentiel spécifique de cette zone, moteur à l'avenir de son attractivité industrielle, et prend rang en affichant une option sur ce site.

C - La problématique des coulées d'eau boueuse :

La commune de Betschdorf a mené une étude 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 au Nord-Ouest en amont du village, 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.

Par ailleurs, un plan d'action aboutissant à un programme d'aménagements a été défini. Des travaux sont prévus, alliant aménagements d'hydraulique douce, renaturation de cours d'eau, et ouvrages structurants de rétention de l'eau en amont pour diminuer les risques d'inondations.

Ce programme de travaux a été identifié comme projet structurant par les partenaires, et inscrit de ce fait au Contrat de Territoire de l'Outre-Forêt 2015/2017 signé entre le Département et la Communauté de Communes.

Il serait utile de prendre en compte également dans le PLUi ce programme, au besoin par des réservations d'emprises pour les ouvrages projetés.

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 :

- Emet un avis favorable aux orientations du projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) ré-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 plan départemental de l'habitat et de la politique départementale de l'habitat territorialisée à l'échelle du schéma de cohérence territoriale de l'Alsace du Nord (SCoTAN) ;

- Propose d'accompagner la Communauté de Communes dans la mise en œuvre de ce volet Habitat, et notamment de conclure une « Convention post-programme local de

l'habitat », 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. Plus globalement, le Département souligne, en cohérence avec le SCoTAN, l'intérêt spécifique du potentiel géothermique de cette zone, moteur à l'avenir de son attractivité industrielle.

. 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, de réglementer la constructibilité de ces secteurs de manière à ne pas générer plus d'exposition au risque, et d'inscrire au besoin des réservations d'emprise pour les ouvrages projetés.

Strasbourg, le 29/04/15

Le Président,



Frédéric BIERRY