

SEANCE DU 27 MARS 2021

Nombre de
conseillers élus :
29

Sous la présidence de M. Thierry STOEBCNER, Maire,

Conseillers en
fonction :
29

Membres présents :

Carole AUBEL-TOURRETTE, Jérôme AUBERT, Thierry BACH, Laurence BARBIER, Magali BERGER, Daniel BOEGLER, Roland FLORENTZ, Thierry FRUHAUF, Serge HAMM, Laurence KAEHLIN, Marie Paule KARLI, Pascale KLEIN, Philippe KLINGER, Joëlle LYET, Virginie MATHIEU, Lise OSTERMANN, Gilles PATRY, Nathalie ROLLOT, Philippe SCHMIDT, Frédéric SIMON, Alfred STURM, Arthur URBAN, Christiane ZANZI.

Conseillers
présents :
24

Membres absents :

Martine BOEGLER (procuration à Laurence BARBIER), Christian DIETSCH (procuration à Pascale KLEIN), Noémie DORGLER (procuration à Joëlle LYET), Bruno FERRARETTO (procuration à Arthur URBAN), Delphine RIESS-OSTERMANN (procuration à Carole AUBEL-TOURRETTE).

DCM2021-21 APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Monsieur le maire

La modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Horbourg-Wihr porte sur les points suivants :

- réglementation pour les logements locatifs sociaux : délimitation des Secteurs de Mixité Sociale (SMS), au sein desquels la proportion minimale de logements locatifs sociaux imposée dans une opération de construction est redéfinie et introduction d'une typologie de ces logements.
- sécurité sur les voies publiques :
 - o une précaution concernant la largeur des voiries existantes est explicitée pour pouvoir agir contre une opération disproportionnée par rapport à sa desserte,
 - o la largeur des accès vers les constructions en double, triple voire quadruple profondeur par rapport à la rue est règlementée,
 - o une des places de stationnement exigées pour la construction d'une maison devra être contiguë à la rue et facilement accessible depuis cette dernière,
 - o pour les groupes d'habitation, une place de stationnement supplémentaire est exigée dans les espaces communs. La modification du PLU réduit le seuil (en nombre de logements) à partir duquel cette place supplémentaire est demandée,
 - o par contre, un emplacement réservé « gelé » pour un accès vers un site urbanisable (amorce de voie au lieu-dit Schlossgarten – rue des écoles) est supprimé, les terrains concernés étant désormais communaux.
- environnement, la biodiversité et le cadre de vie :
 - o quatre arbres remarquables, repérés par le conseil départemental du Haut-Rhin, sont identifiés afin de les protéger d'une éventuelle destruction,
 - o un livret, réalisé par l'association « haies vives d'Alsace », est ajouté au règlement du PLU, pour informer les particuliers sur des possibilités d'aménagement de haies à plus grande valeur écologique,
 - o la possibilité est introduite, dans le tissu urbain le plus ancien de la ville, de reconstruire à l'identique des éléments du patrimoine historique ou archéologique, sans limite de hauteur,
 - o une définition des termes employés (espaces « verts », « plantés », « libres ») pour les obligations relatives aux plantations privées est intégrée dans le règlement du PLU. En particulier, les parkings enherbés sont exclus des surfaces en espaces verts ou plantés requises.

- des précisions ou actualisations :

- un lexique est ajouté au règlement PLU, définissant précisément certains termes utilisés,
- le règlement est actualisé et précisé/complété pour certaines notions. Il est notamment spécifié que dans le cas de la réalisation d'un lotissement, les règles du PLU s'appliquent à chaque lot et non à l'ensemble de l'opération (exemples : les règles de recul des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent dans chaque lot et non à la périphérie du lotissement), ...

Les personnes publiques associées se sont vues notifier le projet de modification par courrier en date du 24 novembre 2020.

Trois avis ont été reçus par la mairie suite à cette notification : le conseil départemental du Haut-Rhin et la chambre de commerce et d'industrie (CCI) d'Alsace ont émis un avis favorable au projet. La chambre d'agriculture a précisé qu'elle n'avait pas d'observations à formuler sur le projet.

De plus, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAe) a, par avis rendu le 17 novembre 2020, pris la décision de ne pas soumettre le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

L'enquête publique sur le projet de modification du PLU a été organisée du 25 janvier 2021 au 9 février 2021.

Les observations enregistrées sur le registre d'enquête ou par courrier portent sur :

- la demande de reclassement de certaines parcelles,
- les dispositions relatives à la largeur des voies anciennes, et des accès vers des constructions non situées en bordure des rues,
- les conditions d'application de la dérogation pour la hauteur des éléments du patrimoine archéologique et historique éventuellement reconstruit,
- des demandes de précisions ou d'explications sur certains termes ou choix.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique le 11 mars 2021.

Son avis est **favorable** à la modification n° 2 du PLU. Cet avis est :

- assorti de la **réserve** suivante :

La modification du PLU doit prendre en compte les engagements du mémoire en réponse fait à l'attention du commissaire enquêteur, à savoir :

1) revenir à la version du PLU de 2012 pour les voies anciennes dans les articles 3 du règlement des zones UA et UC, mais en ajoutant une précaution : « La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, **sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance** » ;

2) de plus, dans les articles 3 des zones UA, UC et AUa, ajouter un cas de figure :

« L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- **3 mètres s'il dessert un seul logement ;**
- 4 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
- 6 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m². Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour ».

- 3) ajouter au lexique du règlement une définition du terrain naturel (= terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis).
- 4) préciser pour la dérogation aux règles de hauteur dans la zone UA : « les constructions reconstituant à l'identique, sur le site d'origine, des éléments du patrimoine historique ou archéologique de la commune » et remplacer « site d'origine » par « emplacement exact d'origine ».

- assorti de la **recommandation** suivante :

Ajouter à la note de présentation que :

- la modification s'inscrit dans la continuité du PLU de 2012 pour l'instant, et que la localisation des SMS pourra éventuellement être revue et précisée par l'intermédiaire d'une révision du PLU, après notamment étude des dents creuses, des projets et opérations récentes ou en cours ;
- la délimitation des SMS couvre toutes les zones d'extension AUa car ils doivent concerner toutes les opérations dans ces secteurs à vocation d'implé mixte ;
- la délimitation des SMS couvre aussi l'intégralité des zones UA et UC car il reste, ou il peut être créé, des dents creuses suffisamment vastes pour des opérations d'ensemble ; la mixité doit être diffusée dans toute la ville, pas seulement dans les secteurs d'extension.

La réserve et la recommandation du commissaire enquêteur ont été suivies, et les corrections apportées au dossier de modification du PLU.

Il est proposé en conséquence au conseil municipal d'approuver la modification n°2 du plan local d'urbanisme intégrant les modifications présentées ci-dessus.

Le conseil municipal,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal du 30 décembre 2020 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du PLU ;

Entendu les conclusions du commissaire enquêteur ;

Entendu l'exposé de Monsieur le maire rendant compte au conseil municipal des résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le dossier de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité (5 abstentions),

DECIDE

- ❖ D'approuver la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) telle qu'elle est annexée à la présente ;

DIT

- ❖ Que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et qu'elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R. 2121-10 du code général des collectivités territoriales et affichée en mairie de Horbourg-Wihr ;
- ❖ Que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU modifié est tenu à la disposition du public à la mairie de Horbourg-Wihr et à Préfecture du Haut-Rhin, aux jours et heures habituels d'ouverture au public, et sur le portail national de l'urbanisme (www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) ;

- ❖ Que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

CHARGE

- ❖ Le maire ou son représentant de notifier au préfet du Haut-Rhin la présente délibération, accompagnée du dossier qui lui est annexé.

Pour extrait certifié conforme,

À Horbourg-Wihr, le 29 mars 2021



Le Maire,

Thierry STOEBNER