



Direction Générale des Services

PROCES-VERBAL
DU CONSEIL MUNICIPAL
DU 18 MAI 2017



Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice
33

PROCES-VERBAL des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 18 mai 2017

---0---

L'an deux mille dix-sept le dix-huit du mois de mai à dix neuf heures.

Le conseil municipal de la Ville de Guebwiller était assemblé en session ordinaire, après convocation légale et en nombre valable, sous la présidence de Monsieur Francis KLEITZ - Maire.

Etaient présents :

M. BRAUN Daniel – Mme GROSCLAUDE Valérie – M. MECHLER Thierry – Mme SCHROEDER Isabelle – M. OBER Roland - Mme DEHESTRU Anne – M. ROST Jean-Marie – Mme McEVOY Nadine – M. TOGNI César- adjoints au maire.

M. LOSSER Didier – Mme CHAVIGNY Marie-Noël – Mme GRAWAY Claudine – M. MULLER Claude – M. JELSPERGER Philippe – Mme ROULOT Bénédicte – M. CAUTILLO Dominique – M. SINGER Martial – Mme REMY Yolande – Mme FRANÇOIS Hélène – M. BANNWARTH José – M. RZENNO Patrick – M. FACCHIN Christian – Mme GODÉ Nadine – Mme ANGELINI Nathalie – M. AULLEN Philippe - conseillers municipaux.

Était absent :

M. VOGT Guillaume – conseiller municipal

Etaient excusés :

M. MOSTEIRO Joffrey – conseiller municipal
Mme PLACET Anne – conseillère municipale
Mme BRITO Fatima – conseillère municipale
Mme ZAEPFEL Carole – conseillère municipale
M. METZGER Marcel – conseiller municipal
Mme CHRISTMANN Anny – conseillère municipale

Ont donné procuration :

M. MOSTEIRO Joffrey – conseiller municipal à Mme CHAVIGNY Marie-Noël – conseillère municipale
Mme PLACET Anne – conseillère municipale à M. KLEITZ Francis – maire
Mme BRITO Fatima – conseillère municipale à Mme SCHROEDER Isabelle – adjointe au maire
Mme ZAEPFEL Carole – conseillère municipale à M. SINGER Martial – conseiller municipal
M. METZGER Marcel – conseiller municipal à M. FACCHIN Christian – conseiller municipal
Mme CHRISTMANN Anny – conseillère municipale à Mme GRAWAY Claudine – conseillère municipale

Secrétaire de séance : Mme FRANÇOIS Hélène – conseillère municipale

---0---

M. le Maire ouvre la séance à 19 heures 00 en saluant ses collègues, la presse, les auditeurs et les fonctionnaires municipaux.

Ordre du jour

- Désignation du secrétaire de séance
- Approbation du procès-verbal du 05 avril 2017
- 1 - Urbanisme – PLU : bilan de la concertation et arrêt du projet
- 2 - Equipements de santé sur le ban communal – Lancement du 1^{er} Pôle
- 3 - DIVERS

---0---

Direction Générale des Services
Service du secrétariat des Assemblées

APPROBATION DU PROCES-VERBAL DU 05 AVRIL 2017

Ce procès-verbal a été transmis à l'ensemble du conseil municipal.

Ce dernier a été ensuite déclaré approuvé à l'unanimité et signé séance tenante.

---0---

Direction des services techniques
Service urbanisme

N°1 - 05/2017

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLU

Rapporteur : M. Claude MULLER, conseiller municipal délégué, en charge de l'urbanisme et des grands projets.

Le conseil municipal a prescrit la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 17 septembre 2014. Pour rappel, les objectifs poursuivis par l'élaboration de ce document sont les suivants :

- réhabiliter et reconvertir les friches industrielles,
- encourager l'implantation d'activités économiques nouvelles et redynamiser le centre-ville,
- améliorer le cadre de vie par une politique de soutien à la réhabilitation de l'habitat et d'embellissement de la Ville,
- encourager les constructions économes en énergie,
- permettre un renouvellement urbain en respectant les grands équilibres.

Le Plan Local d'Urbanisme est composé de plusieurs documents : les différents diagnostics socio-économique et environnemental, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, le cahier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, le règlement, le zonage et les nombreuses annexes.

Les diagnostics socio-économique et environnemental ont eu pour objectif de faire le point sur l'état existant de la commune dans plusieurs domaines : nombre d'habitants, composition du parc de logement, état de l'environnement etc. Ces derniers ont permis d'analyser de manière précise les différents besoins de la commune dans son développement démographique futur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), traduction du projet de Ville, traite de plusieurs thématiques : développement économique et social, déplacements, développement de l'habitat, préservation et valorisation de l'environnement et des paysages. Il fait également ressortir des objectifs chiffrés en termes de population et d'habitat. Les différents items et leurs traductions en termes de projets communaux ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal, le 23 septembre 2015.

Dans la continuité du PADD, des secteurs à enjeux forts, déterminants pour le fonctionnement, la physionomie et le cadre de vie futurs de la Ville, ont été identifiés. Ces secteurs font ainsi l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ils sont destinés, en complément du règlement, à fixer des principes généraux d'organisation et de composition urbaine pour garantir un fonctionnement urbain cohérent. Les OAP sont aujourd'hui au nombre de 11, traitant essentiellement du devenir des futures zones d'extension.

Le règlement et le zonage, ensuite, permettent de fixer des règles précises en fonction des différents secteurs de la Ville, et de définir les futures zones d'extension. Ainsi, on retrouve les zones UA correspondant au centre-ville, UB et UC correspondant aux périphéries déjà urbanisées du cœur de ville, UE correspondant aux secteurs à vocation plus industrielle, US à vocation d'équipements publics et d'intérêt général, AU (1AUa et 2AU) correspondant aux futures zones d'extension et les zones A et N correspondant respectivement aux secteurs agricoles et forestiers, inconstructibles.

Pour finir, les annexes viennent préciser certains points, par exemple la carte des réseaux, la charte des devantures commerciales, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation etc.

L'ensemble de ces documents a été mis à disposition des membres du conseil¹.

La délibération du 17 septembre 2014 a également précisé les modalités d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme. Les modalités de concertation, prévues et effectuées ont été les suivantes :

- communication au travers du bulletin municipal et du site internet de la commune,
- organisation d'au moins 4 réunions publiques dont 2 réunions thématiques,
- mise à disposition du public en Mairie des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement et d'un registre,
- mise en place d'une exposition publique par des panneaux de communication à l'accueil de la Mairie, avant que le PLU ne soit arrêté.

La population a pu, de manière continue, suivre l'évolution du dossier et prendre connaissance de ses différents éléments. Ainsi, les documents d'élaboration du projet de PLU ont été mis à disposition du public au fur et à mesure de leur avancement.

Ce dossier était accompagné d'un registre de concertation qui a été ouvert dès novembre 2014 et clos la veille du conseil municipal arrêtant le projet de PLU.

Une dizaine d'observations ont été consignées dans le registre ou envoyées par courrier à la commune. La synthèse de ces observations et la manière dont elles ont été prises en compte sont détaillées dans le bilan de la concertation annexé à la présente délibération.

Quatre réunions publiques ont été organisées en Mairie. La première, le 26/01/2015 a porté sur la présentation du diagnostic socio-économique. La deuxième, le 12/03/2015 a porté sur la présentation du diagnostic environnemental. La troisième, le 16/09/2015 a porté sur la présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables et la dernière, le 27/04/2017 sur la présentation du zonage et du règlement.

Pour chacune de ces réunions, les mesures de publicités ont été assurées par une publication dans les deux journaux du département (Alsace et Dernières Nouvelles d'Alsace), l'affichage d'avis

¹ Les fichiers ont été mis à la disposition des conseillers municipaux sur l'espace réservé du site internet de la ville (courriel du vendredi 5 mai 2017), puis par réenvoi du lien lors de l'envoi de l'ensemble du dossier du conseil aux conseillers, ainsi que par l'envoi le même jour de Cd-rom pour ceux qui le souhaitent.

Les documents papier restent également disponibles en mairie, auprès du service urbanisme.

Les annexes n'ayant pas été modifiées, elles ne seront pas retransmises lors de l'envoi du procès-verbal ni en version papier ni par Cd-rom, mais sont toujours consultables en version dématérialisée ou au service de l'urbanisme.

d'information à plusieurs endroits de la Mairie et aux endroits stratégiques de la Ville, la diffusion d'un avis sur le site internet ainsi que sur le panneau électronique de la commune.

La participation de la population à la concertation organisée dans le cadre de l'élaboration du PLU a été relativement modérée. L'effectif de présence des administrés lors des 4 réunions publiques n'a jamais dépassé la trentaine de personnes. Les différentes questions qui ont pu être posées durant ces réunions, ont fait l'objet à chaque fois d'une réponse de la part des représentants de la commune ou de l'ADAUHR (prestataire retenu pour la réalisation des études) en expliquant les choix municipaux et les réglementations supra-communales, telles que celles issues du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) que le PLU est tenu de respecter.

Une exposition publique de 6 panneaux s'est déroulée de manière continue dans le hall de l'accueil de l'Hôtel de Ville permettant aux administrés de suivre l'évolution de la procédure. Globalement au terme de cette démarche de concertation, le projet de PLU a reçu un accueil favorable, sans remise en cause des options de développement.

Deux articles de presse ont été intégrés au bulletin municipal. Le premier en date du printemps 2015 expliquait de manière générale la procédure d'élaboration, et le second publié à l'hiver 2015 a présenté le PADD.

Pour finir, le site internet a permis de transmettre une information en continue aux administrés sur l'élaboration du document de manière générale, sur l'état d'avancement du dossier et sur les pièces disponibles (en téléchargement).

Ainsi, l'intégralité des modalités de concertation ont été respectées. Dans ces circonstances, le conseil municipal est invité à tirer le bilan de la concertation et à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme qui traduit notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables tel qu'il en a été débattu en conseil municipal le 23/09/2015.

Une fois le projet de PLU arrêté, le dossier sera transmis aux personnes publiques associées (PPA) qui rendront leur avis dans un délai de trois mois. Le dossier arrêté, auquel seront joints les avis émis par les PPA et organismes et personnes consultées, fera alors l'objet d'une enquête publique auprès de la population.

A la suite de l'enquête publique, le commissaire enquêteur remettra son avis et un rapport faisant la synthèse des avis des PPA et de la population. L'analyse de ce rapport permettra à la commune d'éventuellement modifier le PLU arrêté sous réserve de justifier les modifications apportées et de ne pas remettre en cause l'économie générale du document. Le PLU sera ensuite soumis à l'approbation du conseil municipal.

M. le Maire rappelle que ce processus a été long et qu'il a conduit à une mobilisation intense des services de la Mairie et notamment du service de l'urbanisme dont Mme Maïté SIEGLER, responsable, mais aussi de l'ADAUHR, qui a accompagné la Ville dans cette démarche. Il précise que la commune fonctionnait jusqu'alors sur la base d'un POS (Plan d'Occupation des Sols) qui datait de 1983 et qu'il était temps d'adapter la vision urbanistique et de développement de la Ville à sa situation actuelle. Le planning initial a été étendu car de nouveaux textes de loi ont été votés, notamment la loi ALUR, qui permet entre autres plus de souplesse sur le règlement du PLU.

M. le Maire indique que depuis le 27 mars 2017, la commune est en RNU (Règlement National d'Urbanisme) ce qui implique que si certains projets ne devaient pas convenir aux dispositions du futur PLU, la Ville aurait la possibilité de suspendre ces derniers, en attendant l'application du PLU. Il s'agit d'un document urbanistique important et cela comprend également l'intégration de tous les aspects, y compris les aspects environnementaux qui sont relativement conséquents.

M. le Maire relève que le SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), organe directeur pour l'ensemble des PLU communaux, a dû être complètement retravaillé et GUEBWILLER, en suivant de près l'établissement du SCOT, a pu s'assurer de la bonne conformité du PLU par rapport à ce dernier. Le SCOT fixe pour l'ensemble des communes faisant partie des 4 communautés de communes (ENSISHEIM, FESSENHEIM, ROUFFACH, GUEBWILLER), les objectifs de développement, de consommation de surface pour les constructions, de zone économique...

Il s'agit donc d'un document de référence afin de savoir ce qui va être fait dans les prochaines années sur la commune, par exemple pour les friches (dans le POS classées en zone industrielle), le fait de pouvoir les reclasser et de pouvoir fixer des règles en matière de développement sur ces friches permet de recréer une dynamique sur ces surfaces.

M. le Maire passe la parole à M. MULLER afin de présenter les différentes phases et dispositions principales du PLU.

M. MULLER propose une présentation du PLU par le biais d'un PowerPoint, joint en annexe.

M. le Maire précise que suite au Grenelle, un objectif d'optimisation des surfaces à urbaniser a été instauré, celui-ci préconise de ne pas consommer trop d'espaces naturels ou agricoles et donc pour l'approbation des zones d'extension il y a une obligation de consommer déjà ces « dents creuses ». Cela représente environ 14 hectares sur la commune, donc 126 parcelles.

Il ajoute que la mère de M. TOGNI étant concernée par l'une de ces parcelles, il ne prendra part ni au débat ni au vote.

M. FACCHIN souligne que GUEBWILLER serait la seule Ville qui a le droit d'avoir des commerces de proximité d'après les propos de M. MULLER, il souhaiterait quelques explications.

M. MULLER précise que les surfaces des commerces sont définies suivant les communes. Il est par exemple autorisé d'avoir une certaine surface pour les commerces, comme au niveau du pôle majeur ISSENHEIM, GUEBWILLER, BUHL, SOULTZ qui ont le droit d'avoir des grandes surfaces (SUPER U, LECLERC...). D'autres villes comme ROUFFACH, qui est un pôle d'ancrage, n'a pas le droit à la même surface, ceci est défini par le SCOT.

GUEBWILLER, en particulier, peut avoir une zone commerciale telle qu'elle l'a au centre-ville alors que d'autres villes n'ont pas cette opportunité.

M. le Maire indique que le pôle majeur a ce droit d'avoir pratiquement toutes les formes de commerces, par contre les pôles d'ancrage, sont limités. GUEBWILLER peut avoir des commerces qui peuvent servir à l'ensemble du territoire du SCOT, alors que les pôles d'ancrage sont destinés à avoir des commerces affectés à leur proche environnement. M. le Maire explique que les pôles relais, ont le droit d'avoir des commerces pour les stricts besoins de la population du pôle.

M. FACCHIN souhaite savoir si un commerce de proximité, d'après ces hiérarchisations, pourrait s'installer à SOULTZ ou à BUHL.

M. le Maire indique que cela est tout à fait possible.

M. FACCHIN souhaite revenir sur ce besoin croissant de logements que souligne M. MULLER. Il indique que d'après les scénarios du SCOT, le nombre d'habitants à GUEBWILLER, en 2030 serait de 12 514, en sachant qu'à ce jour il est de 11 664, donc une augmentation de 850 personnes d'ici à l'horizon 2030. Cela, dans la présentation du PLU, implique une création de 948 logements (1,1 logements par habitant supplémentaire), en sachant qu'il y a actuellement entre 700 et 800 logements vacants, et qu'il est envisageable que la moitié soit louable.

Cela reviendrait donc à dire qu'il faut environ 1 000 logements alors que 800 sont vacants pour une population qui doit augmenter de 850 habitants, ce qui représenterait 2 logements par habitant (les logements actuellement vacants + les logements à venir). Il voudrait comprendre le pourquoi de ce besoin aussi important.

M. MULLER précise que GUEBWILLER, entre 2008 et 2013 est passée de 11 294 habitants à 11 042 habitants (diminution du nombre d'habitants), cependant les logements sont passés de 5 169 à 5 298, donc pendant que le nombre d'habitants diminuait, le nombre de logements a augmenté. Cela provient du fait que le nombre de familles recomposées augmente et cela induit un besoin supplémentaire en matière de logement.

M. le Maire indique que l'ensemble de la population évolue et sur GUEBWILLER, force est de constater, que le nombre de foyers « personne isolée » est en augmentation.

M. FACCHIN indique que l'explication donnée revient à dire que certains foyers se composent d'une seule personne et qu'il faut plus de logements, il retient donc que pour des personnes isolées de petits logements suffisent, alors que dans la projection il est expliqué que de grands logements sont nécessaires, il souhaite des explications.

M. MULLER précise qu'une des politiques de la Ville est d'attirer de nouveaux habitants et surtout des familles, ainsi les enfants iront également dans les écoles de la commune. Pour que ce type de famille

s'implante sur GUEBWILLER, il faut de grands logements et ces derniers sont actuellement manquants.

M. le Maire indique que l'évolution de la population impose une augmentation des logements, mais pour GUEBWILLER il faut aussi des logements qui répondent aux attentes actuelles des familles, donc il faut créer de grands logements.

M. FACCHIN souligne que si ces créations de logements supplémentaires ont pour objectif l'accueil de grandes familles, les perspectives ne sont plus exactes, il faut donc espérer que le nombre d'habitants augmente de plus de 850 habitants.

M. MULLER indique que le PLU est un plan directeur à long terme, que c'est bien entendu lié au développement de la Ville et qu'il est basé sur un certain nombre de chiffres, entre autres sur les 0,5 % d'accroissement de la population, taux indiqué par le SCOT, mais qui ne représente pas l'accroissement de la population sur GUEBWILLER. Il s'agit d'un indicateur qui doit être vérifié au cas par cas suivant la politique de la Ville.

M. AULLEN souligne que la construction de ces 1 000 logements ne représente pas une obligation et qu'ils peuvent être construits au fur et à mesure des demandes.

M. le Maire précise qu'effectivement ces logements seront construits au fur et à mesure et que le but est de créer la potentialité.

M. AULLEN indique qu'en face du Faubourg du Florival une résidence aurait dû être construite et que cela ne s'est jamais concrétisé, la demande ne semble donc pas être si forte. M. AULLEN relève que dans la partie zone à urbaniser, au niveau du Solisana, se trouve le Château du Hugstein et souhaiterait savoir si cela ne poserait pas un problème, la zone étant peut-être dans un périmètre bâtiments de France.

M. le Maire précise que les Architectes des Bâtiments de France (ABF), imposent des contraintes sur les types de construction, mais cette zone était déjà classée de la sorte et si elle devait être urbanisée à terme, elle ferait l'objet d'une nouvelle modification du PLU. Il s'agit d'une réserve.

M. MULLER spécifie que si la Ville voulait urbaniser une zone, la consultation des ABF est obligatoire et c'est à ce moment que les contraintes sont fixées.

M. AULLEN précise que pour le groupe « Réussir GUEBWILLER », le projet semble cohérent. Il indique également que le soin est laissé aux habitants de GUEBWILLER de s'exprimer lors de l'enquête publique (spécificités selon quartiers...).

M. MULLER indique que la procédure du PLU est en cela bien faite, car après l'arrêt des études, l'opportunité est donnée à la population de s'exprimer.

M. le Maire remercie Mme Maïté SIEGLER, les services, ainsi que l'ADAUHR, pour le travail effectué. M. le Maire rappelle que lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées, qui sont tous les organismes qui ont un droit de regard sur le projet de PLU, la Ville a été félicitée pour la qualité de son travail. L'enquête publique est un plus afin d'éventuellement faire encore évoluer le PLU.

Le conseil municipal après l'exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité, M. TOGNI César ne prenant pas part au vote étant concerné par une parcelle entrant dans la catégorie des dents creuses :

- **prend acte du bilan de la concertation et décide, qu'au vu de ce bilan, le dossier du projet de PLU peut être arrêté ;**
- **arrête le projet de PLU ;**
- **dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise au représentant de l'Etat ;**

- dit que le projet de PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes consultées en application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

---0---

PARCELLE	ZONAGE ACTUEL (POS)	ZONAGE DEMANDE (PLU)	COMMENTAIRE
Sect. 29 n°57	NAa	AJUSTEMENT PARTIEL	La parcelle étant à ce jour déjà reclassée en zone 2AU, la constructibilité sera possible sous un aménagement d'ensemble. La demande est satisfaite pour partie (constructible dans un avenir proche).
Sect. 27 n°369/46	NAa	AJUSTEMENT nouveau zonage UCa	Demande déjà prise en compte de manière générale à la zone avec reclassement des fonds de parcelles en zone UCa dans le PLU.
Sect. 24 n°40	ND	AJUSTEMENT nouveau zonage UCa	Proposition d'ajuster la zone UCa (PLU) afin de permettre à la moitié de la parcelle concernée de devenir constructible. Réseaux et voirie existante. Pas de problème de desserte. Celle-ci reste cependant difficile au-delà de cette parcelle en particulier.
Sect. 27 n°241 et 261/1	ND	AJUSTEMENT nouveau zonage UCa	Proposition d'ajuster la zone UCa (PLU) afin de rendre plus cohérent le périmètre de zone et de rendre constructibles les parcelles référencées. Réseaux et voirie sont existants par la rue de Bois Fleuri : parcelle d'accès appartenant à la Ville et extension des réseaux de moins de 100m pour équipements propres.
Sect. 25 n°107, 108, 109, 110, 111	ND	PAS D'AJUSTEMENT	La parcelle 111 jouxte la rue Théodore Wilt et n'est toujours pas construite à ce jour. De plus, l'intégration complète de l'unité foncière n'est pas pertinente car elle est en lisière de forêt . C'est pourquoi il n'est pas donné suite à cette demande.
Sect. 29 n°271/46	NA	AJUSTEMENT PARTIEL	La parcelle concernée étant très éloignée de la zone UCa la plus proche , le classement immédiat en zone constructible de cette parcelle ne paraît pas pertinent. La demande est satisfaite pour partie (constructible dans un avenir proche).
Sect. 26 n° 367/34	ND	PAS D'AJUSTEMENT	La parcelle concernée ne jouxte par directement une zone UCa , de plus, elle n'est pas desservie par une voirie adéquate et les réseaux ne sont pas directement accessibles . Le classement en zone constructible de cette parcelle ne paraît pas pertinent. De ce fait il n'est pas donné suite à cette demande.
Sect. 7 n°99	ND	PAS D'AJUSTEMENT	A ce jour, la première partie de parcelle est déjà constructible. La seconde, n'est pas desservie par une voirie suffisante . De ce fait, il n'est pas donné suite à la demande.
Sect. 14 n°13	NA	AJUSTEMENT: nouveau zonage 1AU	La parcelle a déjà été reclassée en zone 1AU, c'est-à-dire en zone d'extension prioritaire. Le reclassement direct en zone U n'est pas possible puisque la parcelle ne jouxte pas une zone U et n'est pas desservie par les différents réseaux.
Sect. 26 n°134	ND	AJUSTEMENT : nouveau zonage 1AU	La situation de cette parcelle est effectivement problématique car elle est actuellement en zone ND, pour autant elle ne dispose pas d'accès voirie suffisant pour la reclasser en zone U. La solution proposée est de l'intégrer à la zone 1AU afin de permettre l'extension mesurée et la création d'accès depuis le chemin du Ballon ou par le futur projet de lotissement.



Commune de Guebwiller

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Présentation du projet

Guebwiller

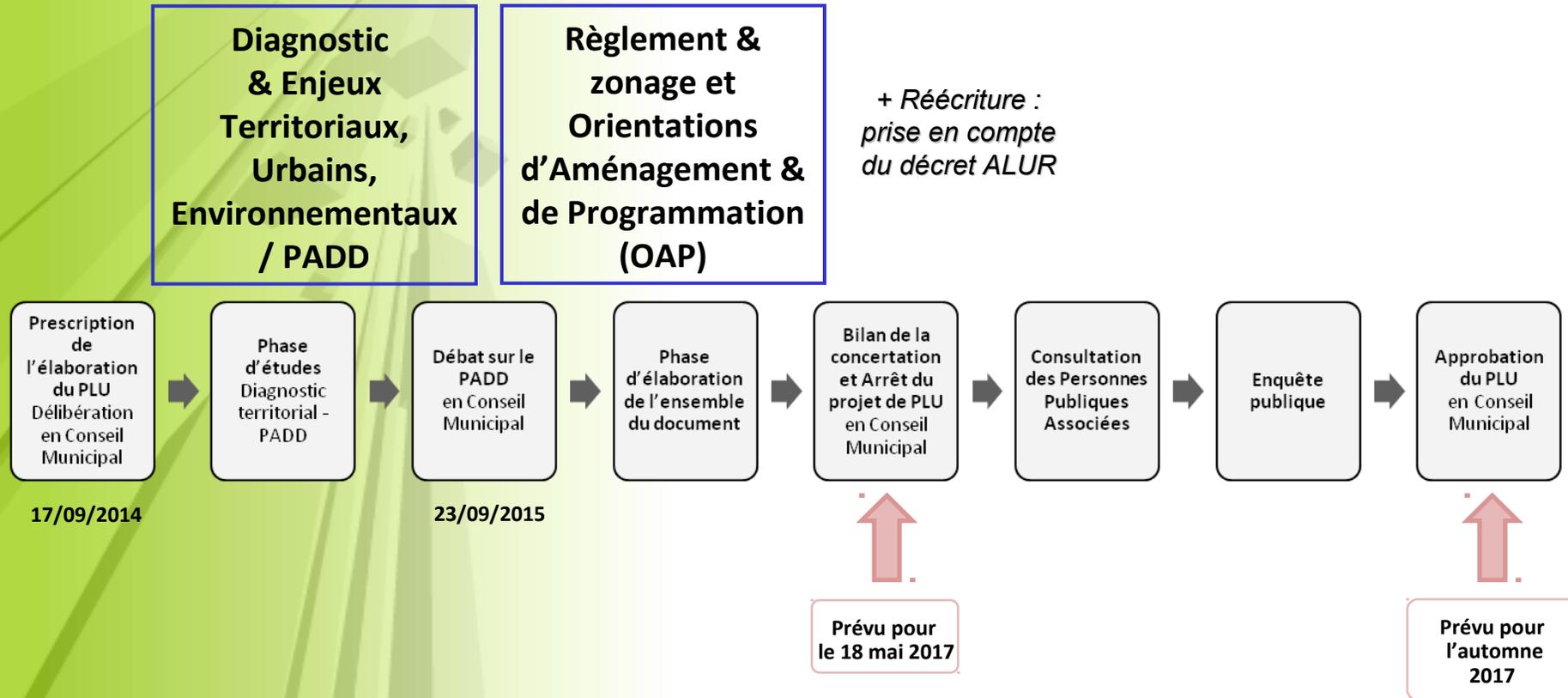
SOMMAIRE

Partie 1 : Cadrage général

Partie 2 : Rappel des orientations générales

Partie 3 : Présentation du zonage et du règlement

Partie 1 : Cadrage général – Calendrier



4 Réunions publiques dont 2 réunions thématiques

- 26 janvier 2015 : **Réunion Publique 1** sur le diagnostic urbain
- 12 mars 2015 : **Réunion Publique 2** sur le diagnostic environnemental
- 16 septembre 2015 : **Réunion Publique 3** sur le PADD
- 27 avril 2017 : **Réunion Publique 4** sur le zonage et règlement

Partie 1 : Cadrage général – Composition du dossier

Rapport de présentation

- Diagnostics territoriaux
- Rapport justificatif de l'ensemble du dossier
- Etude environnementale
- **Etat des lieux, enjeux et justification du projet**

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

- Grandes orientations poursuivies par la commune
- **Projet politique de la Ville à l'horizon 2030**

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- 11 OAP dont deux qui vaudront elles-mêmes règlement
- **Illustrations opérationnelles de la politique communale**

Règlement

- Les règles de construction du PLU
- **Permet de vérifier la conformité des projets de construction des guebwillérois avec les orientations politiques initiales**

Plans de zonage

- Plan de détail du centre-ville (protection des façades, bâtiments etc)
- Plans de zonage à différentes échelles (espaces boisés classés etc)
- **Permet de vérifier la conformité des projets de construction des guebwillérois avec les orientations initiales**

Annexes

- Différents plans des réseaux et servitudes, PPRi etc
- Charte enseignes et devantures, liste des arbres remarquables, etc
- **Permet de compléter les différentes pièces du dossier**

Partie 1 : Cadrage général – Etudes liées

L'élaboration du PLU a permis de mener une réflexion sur les secteurs à enjeu de la Ville. Différentes études en ce sens ont été menées et ont permis de définir les Orientations d'Aménagement et de Programmation:

- **Etude sur le secteur des friches, *Atelier Ville & Paysage***
- **Etude sur le secteur CartoRhin, *Citivia***

Partie 1 : Cadrage général – Compatibilité avec le SCoT

Le SCoT Rhin Vignoble Grand-Ballon a été approuvé le 14/12/2016. Le PLU de Guebwiller doit être parfaitement compatible avec ce document.

Quel est-il?

C'est un Territoire de 46 communes réparties à travers 4 Communautés de Communes. A l'échelle intercommunale, le SCoT définit les grandes orientations stratégiques d'aménagement (horizon 20 ans) à prendre en compte dans les PLU et Cartes Communales. Ce document fixe des objectifs chiffrés en matière de consommation économe de l'espace

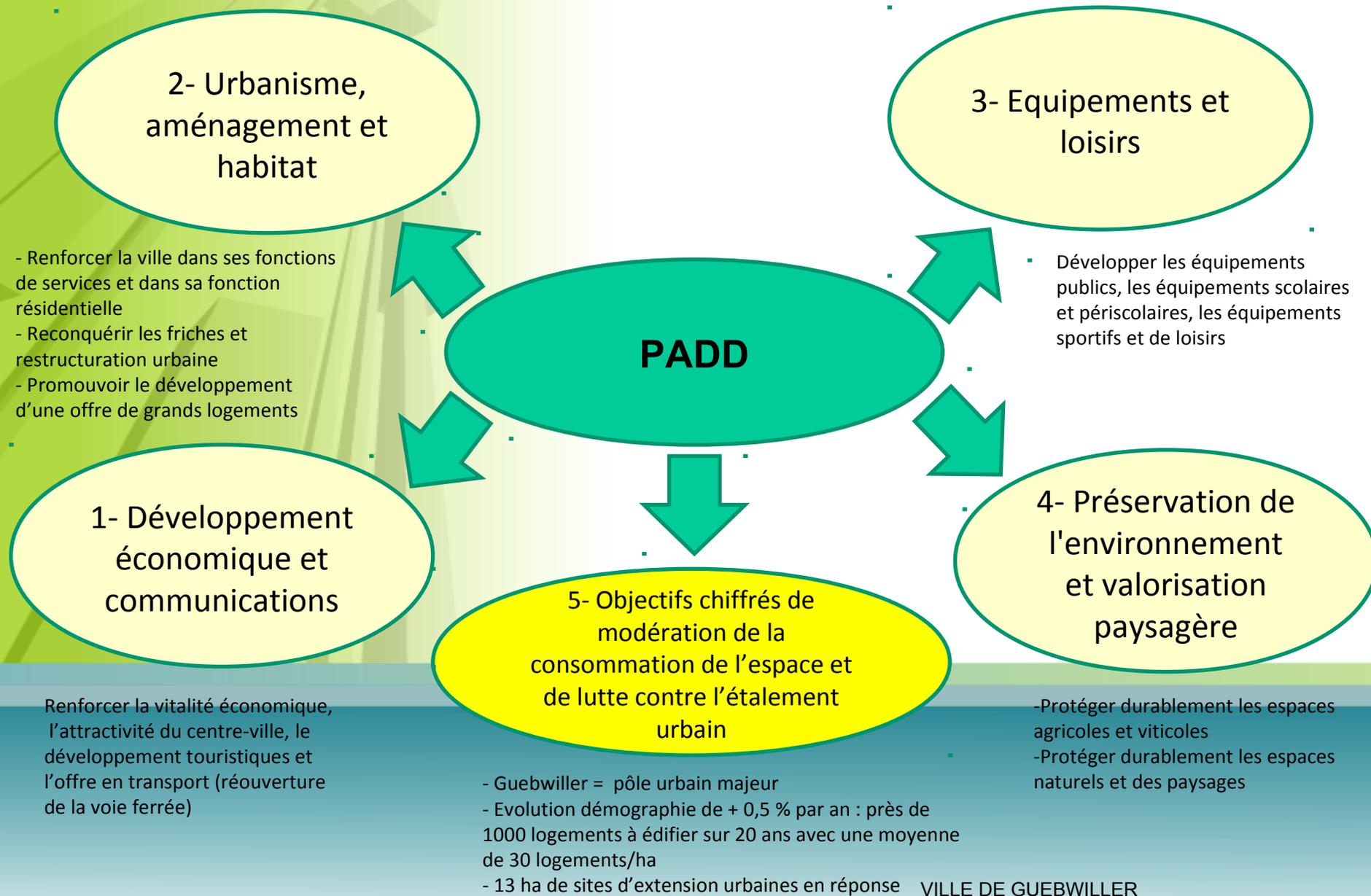
Quels objectifs poursuivis par le SCOT?	Impacts pour la commune de Guebwiller
Affirmer le positionnement régional et stratégique du territoire	Ville centre du pôle urbain majeur → Promouvoir le développement économique et résidentiel
Mettre en cohérence la politique des déplacements avec le renforcement de l'armature urbaine	→ Réouverture de la voie ferrée ; favoriser les liaisons intercommunales (voie verte avec Buhl par exemple)
Améliorer les conditions de vie des habitants	→ Requalification et sécurisation des espaces publics ; adaptation du niveau d'équipements en fonction des besoins
Renforcer l'identité et l'attractivité économique en valorisant les atouts locaux	→ Développement de la ZAI, véritable bassin d'emploi ; conforter les commerces de proximité en centre-ville dont le rayonnement est supra communal
S'appuyer sur la richesse écologique et la valeur paysagère du territoire	→ Maintien de la compacité urbaine et interdiction du mitage ; maintien des corridors écologiques

Compatibilité?

Le SCoT énonce également une **enveloppe urbanisable** maximale de **13 ha** devant être respectée par la commune ainsi qu'un minimum de **30 logements/ha** pour le pôle urbain majeur.

Commune du pôle urbain majeur	Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha)
Guebwiller	13
Soultz	13,5
Issenheim	11
Buhl	4,5
TOTAL	42 ha

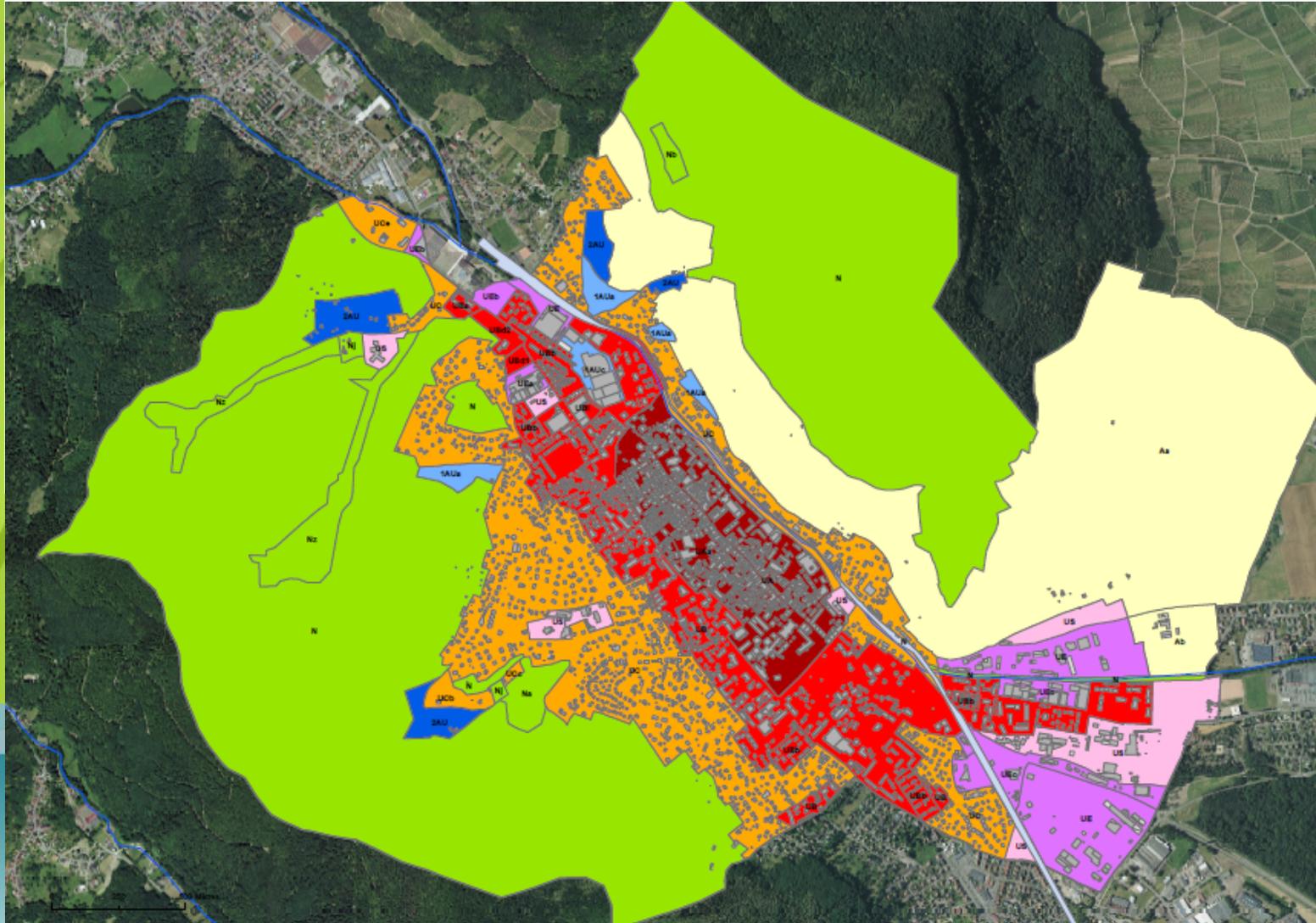
Partie 2 : Rappel des orientations générales (PADD) et des objectifs clés



Partie 3

Présentation du zonage et du règlement de GUEBWILLER

Partie 3 : Carte générale



	Zone UA
	Zone UB
	Zone UC
	Zone UE
	Zone US
	Zone 1AUa
	Zone 2AU
	Zone A
	Zone N

DIFFERENCES POS/PLU

ZONE POS	Secteur	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)
U	UA	34,87	34,87	Zones Urbaines 308,08
U	UBa	19,81	87,15	
U	UBb	64,63		
U	UBb1	1,44		
U	Ubc	1,27		
U	UC	47,06		
U	UD	72,12	88,28	
U	UDa	6,51		
U	Udb	9,65		
UE	UE	32,33	50,72	
UE	Uea	2,09		
UE	UEb	13,81		
UE	Uec	2,49		
NA	NAa	13,4	29,16	Zones à urbaniser 29,16
NA	NAb	2,36		
NA	NA	13,4		
NC	NC	173,43	184,19	Espaces naturels 629,36
NC	NCa	7,06		
NC	NCb	3,7		
ND	ND	60,45	445,17	
ND	NDa	384,72		
	Total	966,6	966,6	966,6

- La zone UA a été agrandie dans le PLU

- La zone UD a été transformée en zone UC dans le PLU

- Les zones à urbaniser ont été réduites de près de 10 ha dans le PLU

Superficie (ha)	Superficie (ha)	Superficie (ha)	Secteur	ZONE PLU
Zones Urbaines 318,2	40,4	37,7	UA	U
		2,7	UAa	U
	87,3	73,5	UB	U
		0,9	UBa	U
		9,7	UBb	U
		0,7	UBd1	U
		1,5	UBd2	U
		1,0	UBI	U
	122	116,0	UC	U
		2,1	UCb	U
0,3		UCc	U	
3,6		UCe	U	
43,1		20,2	UE	UE
	1,6	UEa	UE	
	2,0	UEb	UE	
	19,3	UEc	UE	
25,4	25,4	US	US	
Zones à urbaniser 19,4	19,4	5,4	1AUa	1AU
		3,5	1AUc	1AU
		10,5	2AU	2AU
Espaces naturels 629	179,6	172,3	Aa	A
		7,3	Ab	A
	449,4	428,4	N	N
		3,9	Na	N
		1,3	Nb	N
		1,2	Nj	N
		14,6	Nz	N
966,6	966,6	966,6	Total	9

Partie 3 : Présentation du zonage et du règlement

1. Les zones urbaines

LES ZONES U

Le PLU de Guebwiller comprend les zones urbaines suivantes :

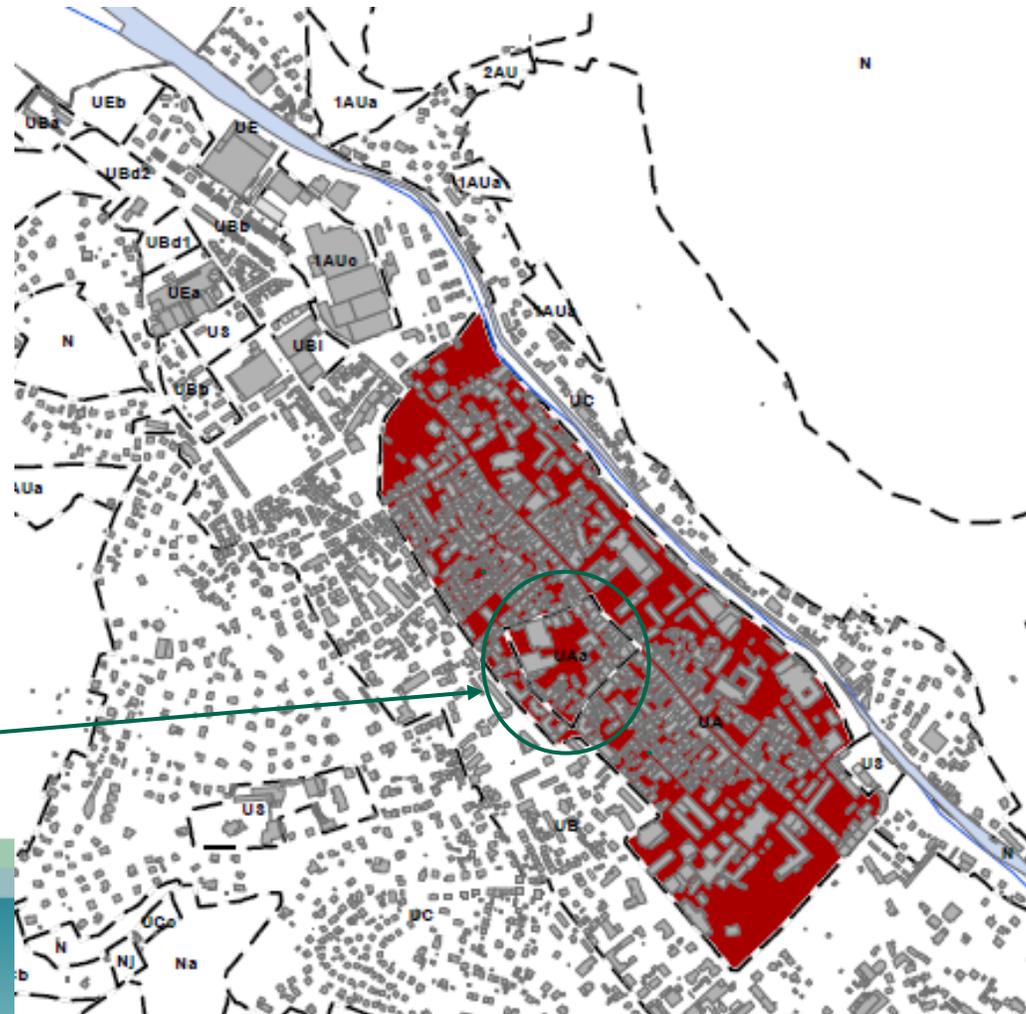
- **UA : centre ancien**
- **UB et UC : extensions plus récentes**
- **UE : activités économiques**
- **US : secteurs d'équipements (scolaires, hospitaliers, sportifs, ...)**

LA ZONE UA

La zone UA : le centre ancien

Objectifs du PLU:

- Préserver la typologie du centre
- Permettre le développement des fonctions centrales
- Comprend un secteur UAa : Friche CartoRhin, concernée par une OAP



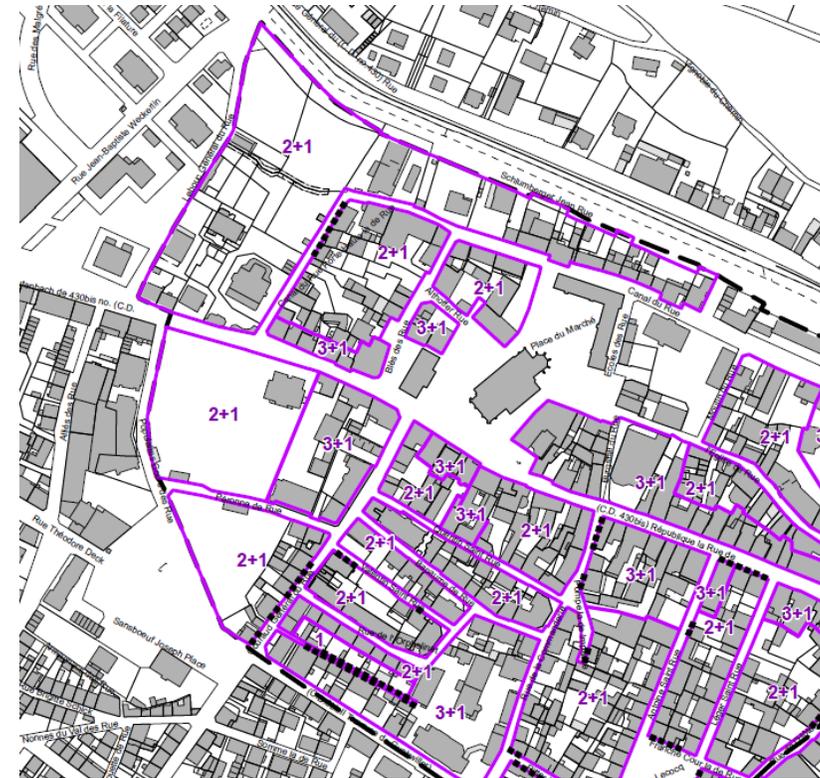
LA ZONE UA

Plan prescriptions particulières



-  parc et jardin à maintenir selon prescriptions réglementaires
-  mur à conserver
-  façade à conserver
-  bâtiment, monument à conserver intégralement
-  cheminement piéton à préserver
-  bâtiment à édifier à l'alignement
-  marge de recul minimale des constructions
-  bâtiment à démolir
-  emplacements réservés

Plan d'épannelage



-  limite communale
-  limite de zone ou de secteur
-  hauteur ou ligne d'égout à conserver
-  nombre de niveaux de l'îlot (ou partie) autorisé : en façade + sous toiture ou hauteur en mètre
- 

LA ZONE UA



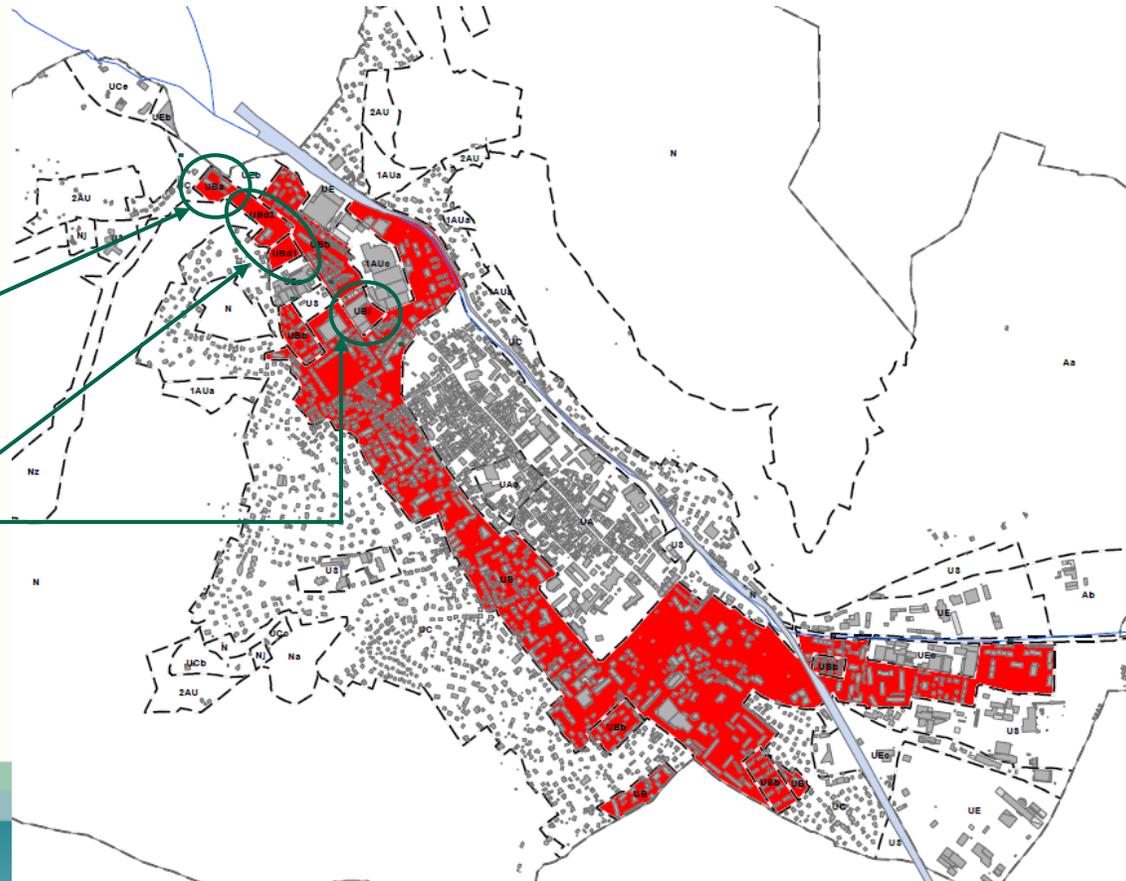
91 bâtiments
protégés par le
PLU

LA ZONE UB

La zone UB : Les premières extensions

Objectifs du PLU :

- Tenir compte de la typologie en maîtrisant la densité, mixité urbaine
- Comprend 5 secteurs :
 - UBa : hauteur plus importante
 - UBb : cités ouvrières (à plusieurs endroits)
 - UBd1 et UBd2 : font l'objet d'OAP sans règlement (le règlement de la zone UB ne s'applique pas).
 - UBL : site bâtiment du Louvre
- Prescriptions particulières dues au risque d'inondations.



Partie 3 : la zone AU

2. Les zones à urbaniser

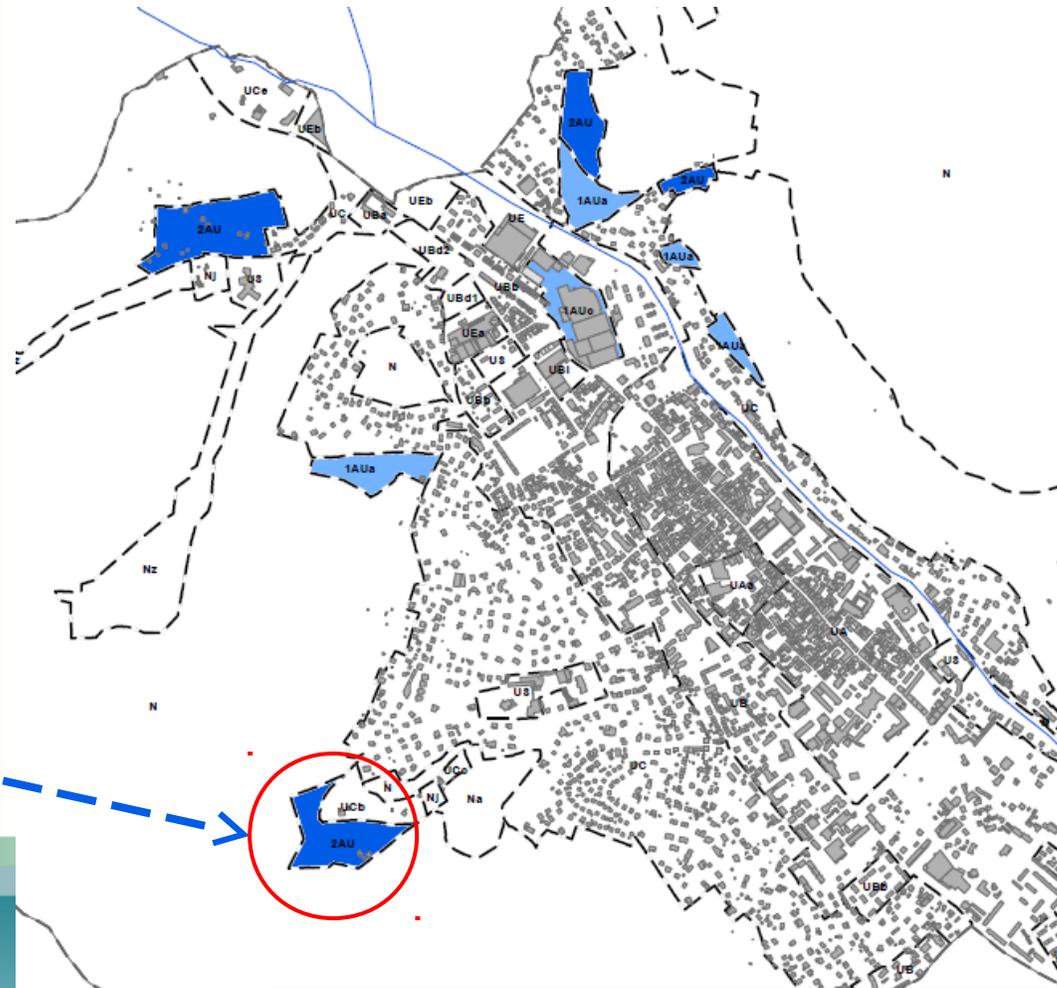
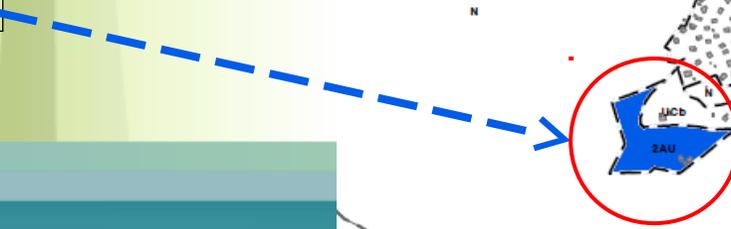
LES ZONES A URBANISER

Secteurs d'extension/développement urbain

Zones du PLU/Extension logements	Nb de secteurs	Surface en ha
1AUa	4	5,4
2AU	3	7,3
Total		12,7



Zone extension tourisme	Nb de secteurs	Surface en ha
2AU	1	2,8 ha



LES ZONES A URBANISER

Compatibilité du projet avec le SCOT Rhin-Vignoble-Grand Ballon

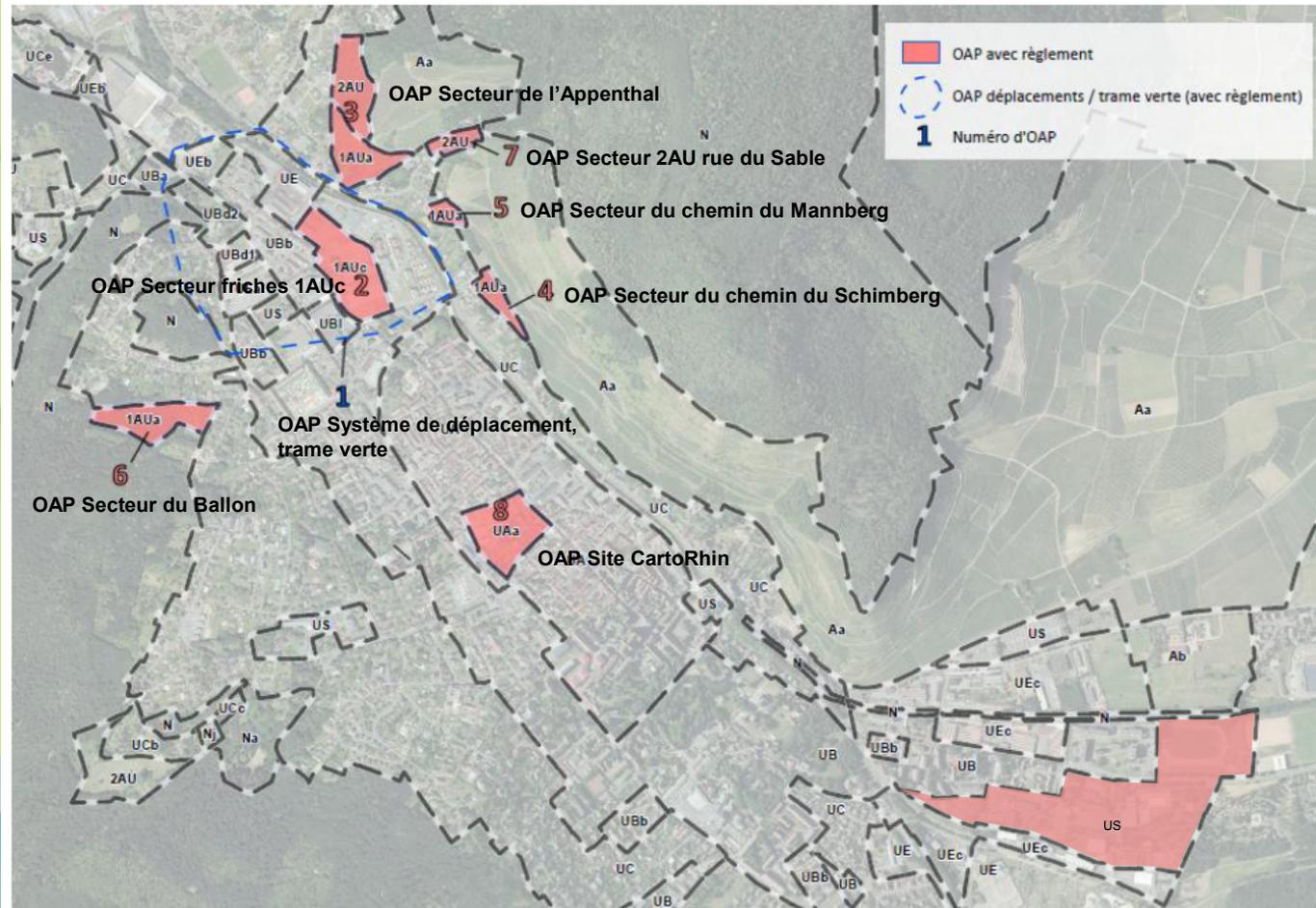
	Nombre de communes et % de la population en 2012	Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha)
Pôle urbain majeur	4 (33.2% de la pop)	42
Pôles d'ancrage	3 (18.5% de la pop)	28
Pôles relais « touristique »	2 (5.3% de la pop)	12
Pôle relais en devenir	5 (4.9% de la pop)	19
Villages	32 communes (38% de la pop)	66
TOTAL SCoT	46 communes	167

**Les projets touristiques ne sont pas comptabilisés dans cette enveloppe*

Commune du pôle urbain majeur	Enveloppe urbanisable en extension autorisée (ha)
Guebwiller	13
Sultz	13,5
Issenheim	11
Buhl	4,5
TOTAL	42 ha

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Localisation des OAP avec règlement :



9 secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation qui renvoient au règlement écrit du PLU

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 1 : Systèmes de déplacement, trame verte

OAP - REQUALIFICATION DES FRICHES INDUSTRIELLES - GUEBWILLER
Secteur à projet, système de déplacements et trame verte



Objectifs:

- Réservation des espaces nécessaires pour le futur nouvel arrêt ferroviaire
- Connexion de ce nœud intermodal avec les différents quartiers (cheminements piétons)
- Valorisation des abords de la Lauch par le maintien d'une trame verte

Objectifs:

- Reconversion des friches industrielles
→ nouveau quartier de la Ville.
- Logements, équipements, bureaux, commerces et activités
→ Mixité urbaine
- 150 logements attendus

OAP 2 : Secteur friches 1AUc

OAP - SECTEUR DE FRICHES INDUSTRIELLES
Projet de restructuration urbaine



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 3 : Secteur de l'Appenthal



Objectifs:

- 2 phases: 1 zone ouverte à l'urbanisation (1AUa) et 1 zone de réserve foncière (2AU)
- Logements individuels (25 lgts/ha)

Prescriptions:

- 10m de recul des constructions par rapport aux vignes
- 15m de recul des constructions par rapport au ruisseau à l'ouest de la zone
- Espaces de plantations (zone tampon) au sud par rapport à la voirie.

Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

Prescriptions:

- Préservation du chemin du vignoble

OAP 4 : Secteur du chemin du Schimberg

Secteur du chemin du vignoble



Orientations :

- Chemin du vignoble à préserver
- Voie à élargir
- Habitat individuel / intermédiaire
- Aire de retournement à créer

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 5 : Secteur du chemin du Mannberg



Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

Prescriptions:

- 4m de recul des constructions par rapport aux vignes
- Préservation du chemin du vignoble

Objectif:

- Logements individuels ou individuels groupés

Prescriptions:

- 15m de recul des constructions par rapport à la zone naturelle
- Conservation et élargissement du cheminement mode doux au nord

OAP 6 : Secteur du Ballon



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 7 : Secteur 2AU rue du Sable

OAP - Secteur du chemin du Sable



Orientations :

- Aménagement du chemin du Sable
- Aménagement d'une place de retournement
- Recul de 4 m minimum des bâtiments

Objectif:
• Logements individuels ou individuels groupés

Prescriptions:
• 4m de recul par rapport aux vignes

Objectif:
• Logements individuels ou individuels groupés et activités

Prescriptions:
• Maillage mode doux à conforter
• Opération immobilière avec création d'un parking et extension du cinéma

OAP 8 : Site CartoRhin

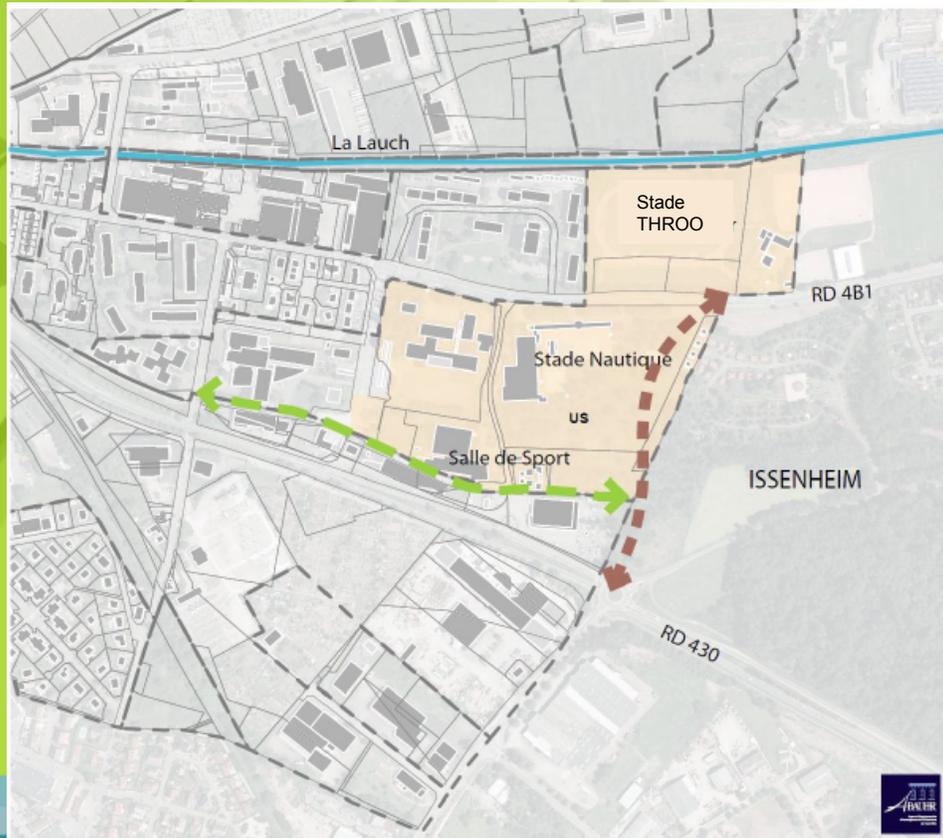


LEGENDE

- | | |
|-----------------------------------|---|
| Eléments de cadrage : | Orientations : |
| Zonage réglementaire | Bâtiments protégés |
| Bâtiments | Bâtiments à démolir |
| Mail piéton - venelles existantes | Mail piéton paysager principal et mode doux |
| | Mail piéton - venelles secondaires |
| | Espaces verts - parc |
| | Opération immobilière avec parking et extension du cinéma |
| | Parking |

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP US : Secteur à l'aval de la Ville



Légende

-  Liaison transversale à créer (tracé de principe)
-  Cheminement doux existant

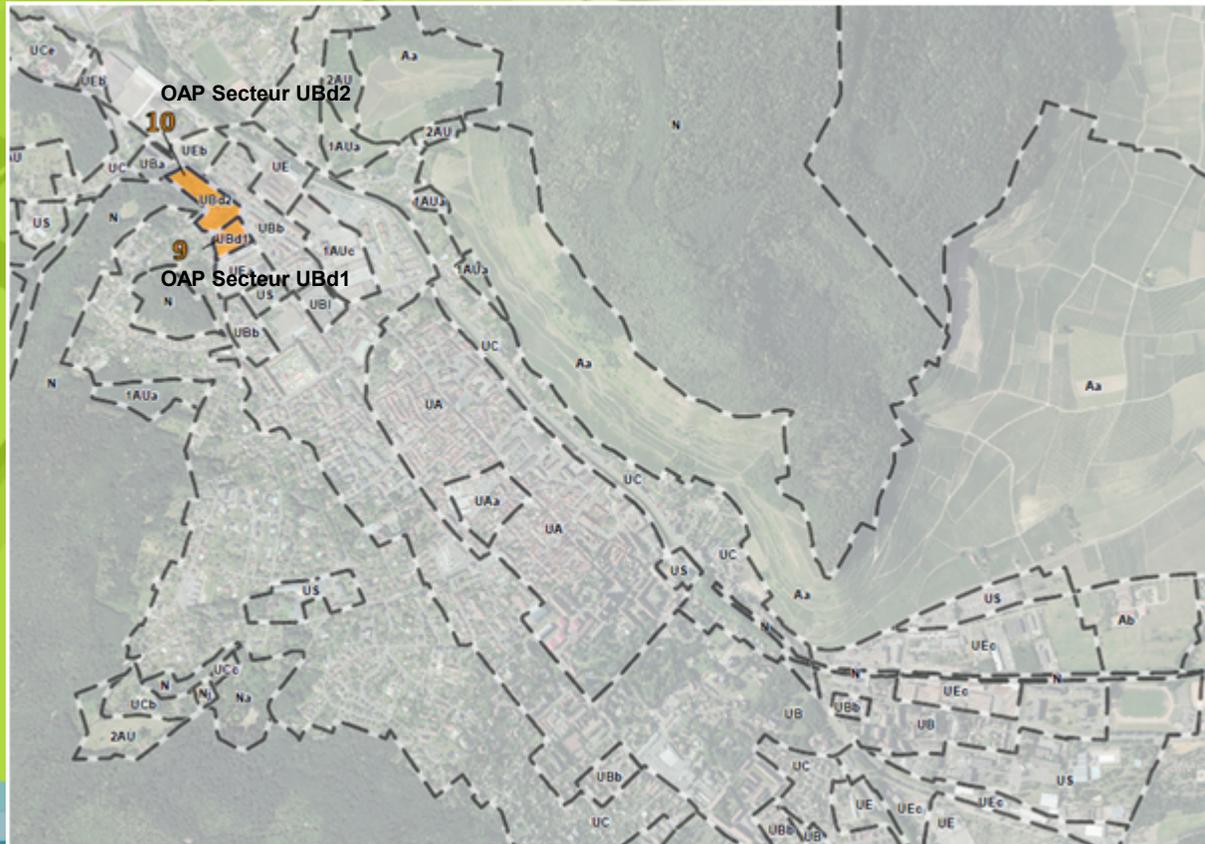
0 50 100 Mètres



Objectif:

- Création d'un pôle sportif

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



2 secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation sans règlement, c'est-à-dire que l'OAP donne à elle seule l'ensemble des règles de construction.

Exemples :



LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 9 : Secteur UBd1



LEGENDE		
Éléments de cadrage :	Existant :	Orientations :
- - - Zonage réglementaire	■ Bâtiments	4 m Recul des constructions par rapport à la voirie
UBd1 Etiquettes du zonage		— Cheminements modes doux à réaliser
		▨ Logements collectifs ou groupés et construction d'intérêt général
		▨ Coeur d'îlot végétalisé

Objectifs:

- Réservé au développement urbain à dominante de logements (individuels groupés ou logements collectifs) et équipements publics
- Prescriptions en termes de qualités architecturale, urbain et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques
- Règles en matière de stationnement, desserte des terrains par les voies et réseaux

Prescriptions:

- Recul de 4m des constructions par rapport aux voies
- Réalisation d'une cheminement doux

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

OAP 10 : Secteur UBd2



Objectifs:

- Réservé au développement urbain à vocation principale d'aménagement et de construction de logements et d'équipements publics
- Uniquement logements collectifs, 35% de plus de 80m²
- Prescriptions en termes de qualités architecturale, urbain et paysagère, qualité environnementale et prévention des risques
- Règles en matière de stationnement, desserte des terrains par les voies et réseaux

Prescriptions:

- Recul des constructions de 15m par rapport à la rue de la République et création d'un front végétal
- Accès latéraux pour ne pas créer une nouvelle sortie sur la rue de la République
- Reste de la parcelle classé en zone N (naturelle) pour protéger le parc

Partie 3 :

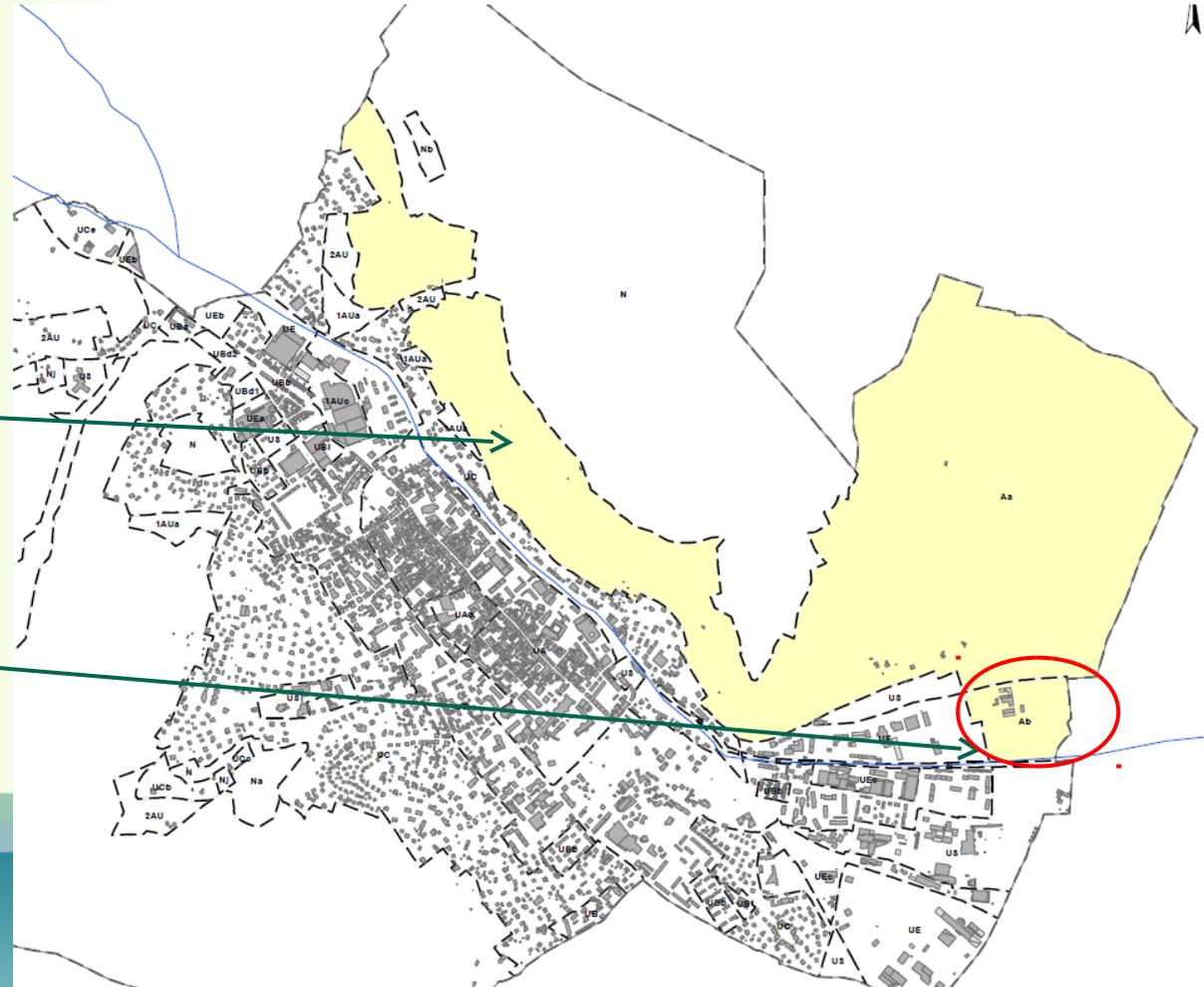
3. Les zones agricoles (A) et naturelles (N)

LA ZONE AGRICOLE

Zone A : réservée à l'agriculture :
à Guebwiller, principalement réservé à la viticulture
→ 180 ha (18,6 % du ban)

La zone A comprend :

- Aa : totalement inconstructible (92% des surfaces)
- Ab : exploitation viticole existante, possibilité de construire à des fins agricoles dans le respect du règlement (hauteurs, ...)
- Habitations isolées existantes en zone A ou N : extension limitée, sans création de nouveaux logements + réfection



LES ZONES NATURELLES

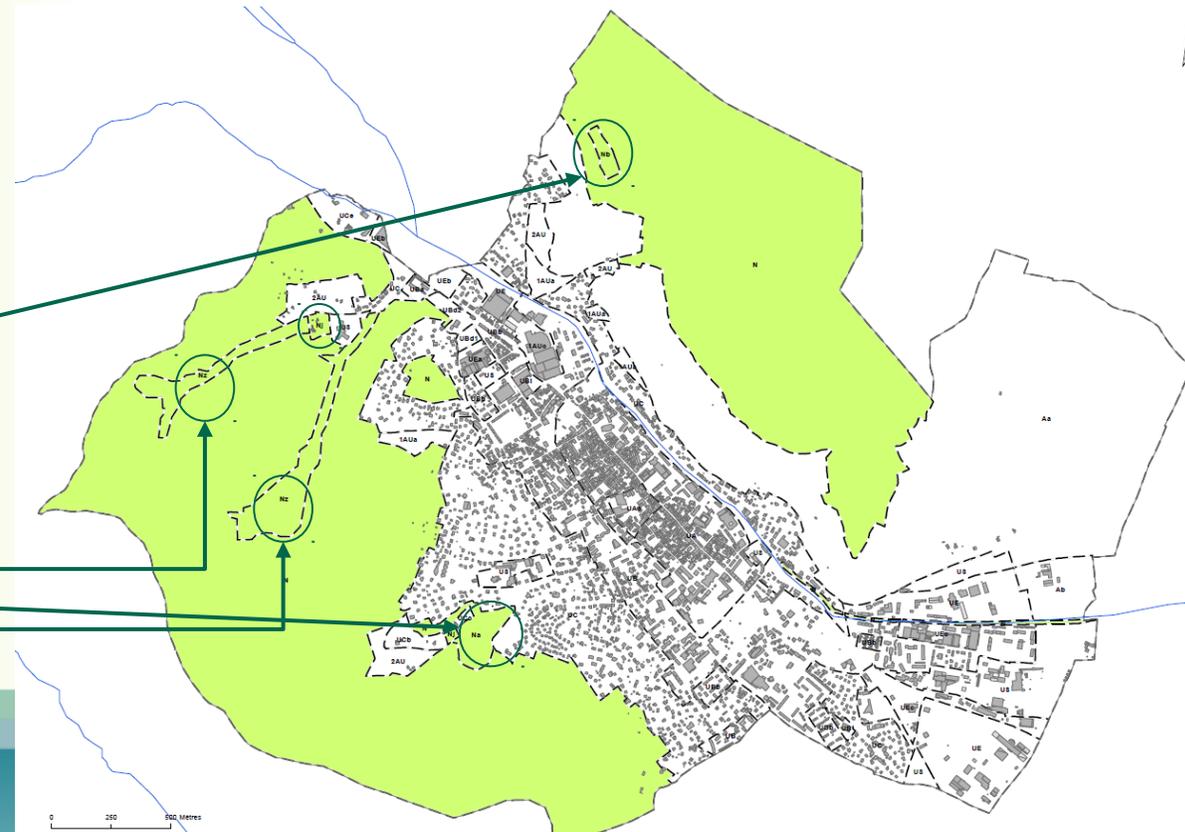
La zone N : protection des sites naturels et forestiers

(inconstructible)

450 ha ; 46,5 % du ban

La zone N comprend plusieurs sous secteurs.

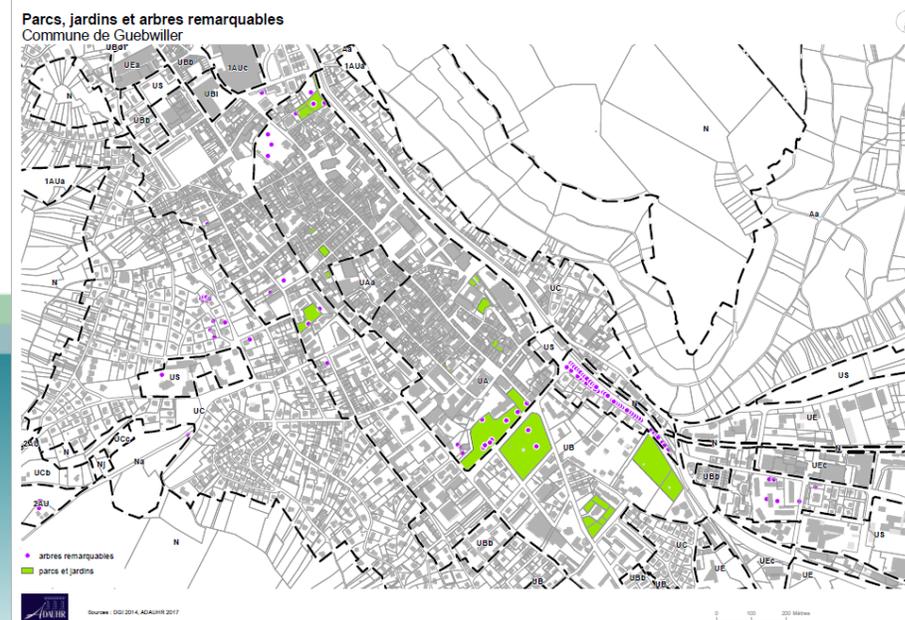
- Nb : stand de tir
- Nj : zone de jardins familiaux (plusieurs endroits)
- Na : site de la promenade Déroulède
- Nz : zone humide



LES ZONES NATURELLES

La zone N : protection des boisements et trame verte interne au bâti

- Protection des boisements au titre de l'article L113 -1 et 2
- Protection de parcs (5 ha) et arbres remarquables (116 arbres)
- Egalement obligations issues du règlement et des OAP (proportion d'espaces verts, plantations etc)



Partie 3 : Synthèse Etude Environnementale au cas par cas

Suite à la demande au cas par cas auprès du Préfet, la commune a été soumise à la réalisation d'une étude environnementale sur les impacts du futur PLU sur le territoire.

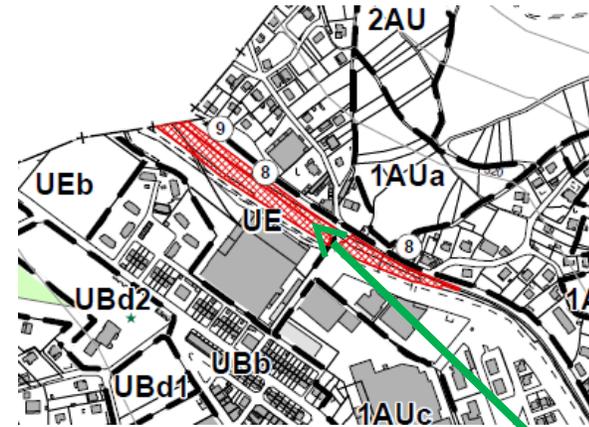
Principales conclusions:

*Globalement le projet n'a **pas d'incidences notables** sur les milieux naturels et sur le paysage:*

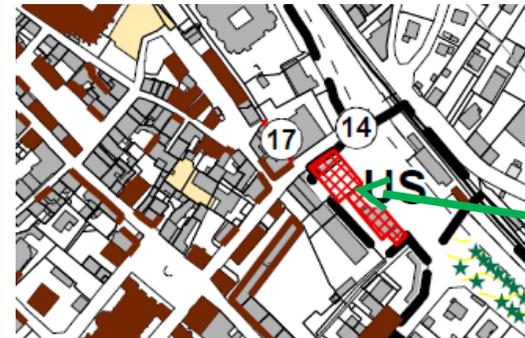
- Secteurs d'extension localiser de manière à limiter les impacts paysagers et environnementaux du projet*
- Zones humides bénéficiant d'une protection satisfaisante*
- Mesures compensatoires dans le cadre des OAP pour la préservation du lézard vert*
- Création d'un zonage N le long du corridor écologique d'importance régionale*
- Protection des éléments patrimoniaux importants*

Les emplacements réservés

N°	Désignation de l'opération	Bénéficiaire
1	Création d'une liaison douce (cycle/piéton)	Commune
2	Aménagement et élargissement de voie	Commune
3	Élargissement du Chemin du Schimmelrain	Commune
4	Élargissement de l'amorce de la rue du Ballon	Commune
6	Jonction - Rue du Lion et Peternit	Commune
7	Extension du réservoir	Commune
8	Aménagement arrêt tram-train/train	Commune
9	Parkings, aménagement tram-train, liaison verte/cyclable Guebwiller-Linthal	Commune
10	Extension du Cimetière et Parking	Commune
11	Élargissement chemin piéton	Commune
13	Élargissement espace public	Commune
14	Création d'une aire de stationnement intermodal (gare)	Commune
15	Élargissement de la voirie	Commune
16	Création de voirie	Commune
17	Création de chemin piéton	Commune
18	Création et Élargissement de voirie	Commune
19	Élargissement de voirie	Commune



ER pour le futur arrêt tram-train (amont de la ville)



Renforcement nécessaire des parkings près de la gare/entrée de ville

- 18 emplacements réservés pour la gestion des déplacements, dont les déplacements doux (poursuite de la trame verte vers Buhl et emplacements réservés pour les arrêts ferroviaires/nœuds intermodaux)
- 1 emplacement réservé à l'extension du cimetière
- 1 emplacement réservé à l'extension du réservoir

N°2 - 05/2017

EQUIPEMENTS DE SANTE SUR LE BAN COMMUNAL – LANCEMENT DU 1^{ER} POLE

Rapporteur : M. Francis KLEITZ, maire.

Le conseil municipal a échangé à plusieurs reprises, ces deux dernières années, au sujet de la disparition de certains cabinets médicaux et sur la nécessité d'intervention des collectivités.

Les actions susceptibles d'être entreprises par celles-ci, peuvent être regroupées selon 3 catégories :

- la mise en relation des professionnels entre-eux permettant de faire émerger un projet endogène privé,
- le soutien à l'initiative privée exogène par la mise en place de conditions urbaines favorables (modification du Plan Local d'Urbanisme ou mise à disposition/cession de terrain par exemple),
- la mise en œuvre d'un projet public.

La première catégorie est celle qui a été soutenue par la Communauté de Communes de la Région de GUEBWILLER, qui notamment, en fin d'année 2015, a réuni plusieurs professionnels de santé pour essayer de recenser les besoins et de créer une dynamique.

Cette réunion n'a pas eu de suite.

Des projets privés selon les critères des deux premières catégories ont démarré ou sont en cours d'instruction à SOULTZ et à ISSENHEIM. Les professionnels de santé installés à GUEBWILLER sont également sollicités par les promoteurs de ces projets.

La troisième est celle qui a été retenue par la Ville lors de la transformation des anciens locaux de la Trottinette pour permettre l'installation, sur la commune, d'une pédiatre ainsi que le déménagement d'un médecin généraliste dont le cabinet n'était pas aux normes d'accessibilité.

Compte-tenu du retour positif de cette expérience, tant pour la Ville (permettre l'accueil de nouveaux praticiens, répondre à la demande des praticiens locaux, optimisation de la gestion des bâtiments), que pour les intéressés (rapidité de la mise à disposition de l'offre, tarifs contenus) ainsi que des différentes sollicitations déjà enregistrées, il est aujourd'hui proposé que cette voie soit confirmée et que l'implication de la commune soit amplifiée. L'ARS (Agence Régionale de Santé) recommande d'ailleurs aux communes cette solution qui semble avoir généralement la préférence des professionnels de santé. Par ailleurs la présence de professions de santé a un effet structurant pour les centres-villes.

Le projet présenté aujourd'hui vise donc à proposer une offre d'accueil diversifiée (location ou achat), adaptable (surfaces et configurations multiples) et financièrement maîtrisée (pas de recherche de profit) aux médecins et aux acteurs du secteur paramédical (quelle que soit leur discipline).

Cet accueil serait volontairement limité au centre-ville car cela permettrait :

- de mutualiser une partie des espaces publics déjà existants (stationnement),
- de poursuivre la redynamisation du centre par les flux de ses usagers,
- de permettre un accès aisé aux personnes âgées,
- de limiter la consommation d'espaces vierges et les transports, source de pollution.

Le projet s'articulerait autour de l'aménagement des 2 sites que sont l'ex-Prud'hommes situé au 125 rue Deck et l'ex-monoprix situé en hyper centre.

Afin de confirmer l'engagement possible de la Ville sur ce projet, une étude de faisabilité a été menée sur le 1^{er} bâtiment. Celle-ci conclut à la possibilité de mettre à disposition au cours du 1^{er} trimestre 2018 environ 570 m² de plateau (environ 10 cabinets) pour un montant d'environ 650 K€ HT de travaux.

Le 2^{ème} bâtiment pourrait quant à lui faire l'objet d'un projet d'ensemble avec un aménageur privé et une échéance de mise à disposition envisageable entre la fin de l'année 2018 et le 1^{er} trimestre 2019.

M. le Maire précise que la Ville a racheté le Monoprix et qu'il est envisagé, dans le cahier des charges, même si ce n'est pas la Ville qui fera mais très certainement un opérateur, d'installer également des professionnels de santé, des logements pour seniors et des commerces. Une Ville de 12 000 habitants a de nombreux besoins dont l'installation de nouveaux médecins mais il faut également favoriser le déménagement des médecins existants sur la commune, car la plupart sont situés dans des locaux qui ne sont pas aux normes d'accessibilité et qui les empêcheraient d'accueillir un successeur.

M. le Maire tient à partager deux articles rédigés par un spécialiste de l'urbanisme à destination des Villes (Revitaliser son cœur de Ville) :

« Maintenir les médecins en centralité en y créant une maison médicale, plutôt qu'en entrée de ville, aura plus d'effets sur l'activité commerciale que la création d'un parking de 100 places. Un postulat pas toujours simple, de prime abord, à expliquer aux commerçants, mais à force d'exemples et de témoignages, qui chemine dans les esprits. »

« Toujours dans la logique de services, le constat est encore plus saisissant concernant les professions médicales. En dix ans, dans les villes et communes françaises, la part des praticiens, implantés en cœur de ville, est passé de 80 % à 50 %. L'analyse des conditions d'implantation de ces praticiens de centralité, bâti souvent vieillissant, peu ou pas adapté aux PMR, fait craindre des risques de mutation accrue vers les extérieurs. Les maisons médicales soutenues par les ARS, constituent des solutions d'un point de vue pratique, mais leur implantation suit cette tendance à la périphérisation. Des villes ont décidé d'inverser la tendance, à GAP, en faisant évoluer les fonctions prévues d'une friche de cœur de ville vers une maison médicale, à PLOUDANIEL en créant une maison médicale en cœur de ville sans appel à des fonds publics. L'enjeu est important car lors du vieillissement de la population, les professions médicales constitueront encore plus demain des locomotives de flux. Les emplacements commerciaux numéro 1 pour le commerce de proximité seront à côté des pôles médicaux. Certaines enseignes de distribution alimentaire l'ont bien compris en dotant leur supermarché non plus de galeries marchandes, mais de cabinets médicaux et de laboratoires d'analyses. »

M. FACCHIN soulève le fait que M. le Maire ait fait mention du rachat de l'ex Monoprix par la Ville, il souhaite savoir si c'est effectivement le cas, ou si c'est toujours l'Etablissement Public Foncier d'Alsace (EPF) qui en est l'acquéreur.

M. le Maire précise qu'il s'agit bien de l'EPF, pour le compte de la Ville.

M. FACCHIN indique que le groupe « Réussir GUEBWILLER » soutient cette démarche qui répond à un besoin pour GUEBWILLER et sa vallée, mais aussi car c'est le rôle des collectivités territoriales d'aider et d'assurer la création de telles structures. Il apparaît qu'avec le privé cela soit moins évident. Il souhaiterait savoir si un bilan des perspectives sur les années à venir existe et si des contacts avec des praticiens de santé, intéressés par ces locaux, ont déjà été établis.

M. le Maire indique qu'il n'est pas en possession de données statistiques précises, spécifique à GUEBWILLER.

M. TOGNI explique qu'au niveau des contacts, les professionnels de santé rencontrés sont plutôt des personnes jeunes et avec des spécialités différentes. Certains ont déjà acté certains lots afin de s'y installer. Il indique que l'intérêt est grand quant à ce projet et précise que ce pôle de santé sera géré par la Ville et qu'il sera donc possible d'appliquer des loyers contenus et les praticiens y sont très sensibles. M. TOGNI spécifie qu'ils ne veulent pas être propriétaires de leurs locaux car ils partent du principe qu'aujourd'hui au bout de 5 à 7 ans, ils sont amenés à se déplacer. Dix cellules sont prévues initialement.

M. le Maire rappelle qu'au niveau de la CCRG (Communauté de Communes de la Région de GUEBWILLER) il y a également eu une discussion avec les professionnels de santé de l'ensemble du territoire. Les témoignages des Maires de LAUTENBACH, BUHL et WUENHEIM étaient alarmistes sur l'avenir des médecins implantés dans les vallées. Il semble important pour l'ensemble du territoire de créer des conditions pour que de nouveaux médecins viennent s'implanter sur ce territoire. Les formations de santé évoluent, car en France l'un des objectifs était de limiter le déficit de la Sécurité Sociale en limitant les formations de médecin, ce qui est catastrophique aujourd'hui, de plus dans cette profession ¾ sont des femmes et les médecins veulent moins de contraintes et ne veulent plus

être isolés. La création de ces maisons médicales permet également d'être dans un environnement plus convivial et plus adapté aux nouvelles demandes des médecins.

M. SINGER précise que le groupe « Priorité GUEBWILLER » soutient cette initiative, néanmoins, il s'interroge sur la nécessité de voter deux pôles aujourd'hui. Il serait peut-être opportun de mesurer, en premier lieu, si les professionnels de santé répondent favorablement aux sollicitations de la Ville pour le premier équipement de santé, rue Théodore Deck.

M. le Maire explique que l'aménagement de l'ex Monoprix pourrait, dans le meilleur des cas, être effectif fin 2018, or il y a urgence car d'autres pôles sont en création et certains médecins guebwillerois sont démarchés. L'objectif, avec ce premier pôle, est de répondre à cette situation d'urgence. Il indique que pour l'ex Monoprix cela ne sera très certainement pas la Ville qui fera, mais un opérateur et ce dernier n'engagera ce projet que si un potentiel existe, avec un cahier des charges et suivant des contraintes en matière de tarification. Les médecins recherchent aujourd'hui des locaux avec des loyers modérés, qu'ils peuvent louer. Sur le premier projet, les risques sont faibles, car bon nombre de praticiens de santé sont intéressés.

M. BANNWARTH souhaite également savoir si les professionnels de santé ont été contactés afin de connaître leur intérêt par rapport à ce projet. Il indique que le choix de la localisation du 1^{er} pôle risque de repousser encore plus la réhabilitation de l'ex Monoprix alors que des travaux lourds sur cette place sont en cours, sans connaître le devenir exact de cette friche. Pour le cas où le premier projet se ferait rue Théodore Deck, il souhaite savoir s'il a été envisagé d'instaurer des espaces mutualisés en termes d'accueil et de secrétariat car c'est aussi ce que peuvent rechercher les médecins.

M. le Maire précise que le but de ces contacts est également de demander quelles sont les attentes de ces praticiens de santé.

M. TOGNI spécifie que l'idée est de s'adapter à la demande, techniquement le bâtiment se prête à l'affectation prévue et l'aménagement sera fait en concertation. La mutualisation n'a pas été mise en avant par les éventuels futurs locataires, mais le but est de s'adapter à la demande.

M. le Maire rappelle, concernant les travaux Place de l'Hôtel de Ville, que tout ce qui est entrepris est fait en vue de promouvoir l'attractivité de la Ville. Il indique également que le coût des travaux aux ex-Prud'hommes est d'environ 650 000 € alors que si des travaux devaient être entrepris à l'ex Monoprix, le coût serait de 4 à 5 millions d'Euros. Ce premier projet est à la mesure des possibilités de la Ville, qui répond à un besoin relativement urgent, le risque est donc mesuré.

M. FACCHIN rappelle que le groupe « Réussir GUEBWILLER » se réunit dans le bâtiment ex-Prud'hommes et souhaiterait savoir si un autre local sera proposé.

M. le Maire indique que le relogement des actuels utilisateurs est prévu.

Mme GRAWLEY précise que le second pôle ne sera pas uniquement constitué de cabinets médicaux.

M. le Maire rappelle que ce projet aurait pu être intégré dans une autorisation de programme existante mais ce point étant important, il a souhaité qu'il passe en conseil afin de faire valider ce dernier par l'ensemble de l'assemblée.

Le conseil municipal après l'exposé et après en avoir délibéré à l'unanimité :

- **approuve le projet de 2 pôles santé sur le ban communal tel qu'il vient d'être présenté ;**
- **approuve la mise en chantier immédiate du 1^{er} pôle situé au 125 rue Théodore Deck ;**
- **dit que ce projet fera l'objet de la création d'une autorisation de programme spécifique lors de la prochaine décision budgétaire.**

---0---

N°3 - 05/2017

DIVERS

Question du groupe “Réussir GUEBWILLER”

a) Amélioration de la communication en direction du conseil municipal

M. AULLEN indique que lors de la réunion publique concernant le PLU, il avait été demandé s'il était possible d'avoir les documents présentés afin de pouvoir les étudier. La réponse a été positive, cependant il a fallu insister pour les obtenir et ceci après la commission urbanisme. La semaine dernière les élus ont été avertis par téléphone, une journée avant, de la tenue d'une commission urbanisme, d'autres commissions et notamment la commission accessibilité a été reportée sans nouvelle date, le groupe de travail « zone de rencontre », ne se réunit plus et à plusieurs reprises, il a également été demandé une réunion de la commission Santé Social et Sécurité pour laquelle aucune suite n'a été donnée. Il souhaite savoir ce que M. le Maire compte faire pour pallier toutes ces carences et améliorer la communication envers les élus de quelque bord qu'ils soient.

M. AULLEN indique également que depuis l'élection municipale de 2014, certains services ont évolués, des employés ont changé de poste et de lieu, il souhaiterait donc obtenir un organigramme des services avec le nom des agents, ainsi que l'emplacement de leur bureau pour plus de clarté dans l'organisation de la Mairie et plus de transparence envers les élus et les guebwillerois.

M. le Maire indique qu'un comité technique se tiendra au mois de juin qui actera les différents changements et après cela un organigramme pourra être transmis. Concernant les problèmes de communication M. le Maire précise qu'il en a conscience et qu'il souhaite vivement que la situation s'améliore, cependant il précise que les services font de leur mieux.

M. AULLEN insiste sur le fait que ce ne sont pas des reproches, mais précise néanmoins que ces carences sont récurrentes et cela nuit au bon fonctionnement de la communication.

M. le Maire spécifie qu'une commission santé, social et sécurité est programmée et qu'à ce titre le point concernant le recrutement d'un policier municipal y sera proposé. Une délibération sera présentée au conseil municipal de juin 2017.

Mme CHAVIGNY indique qu'elle n'a pas été destinataire du rapport de la commission culture animation concernant le cinéma.

M. Hugues LEVI-TOPAL, Directeur Général des Services, précise que depuis la dernière intervention de Mme CHAVIGNY, un travail a été mené sur le déroulé et la collecte des informations quant au compte-rendu des commissions. Il indique qu'une vérification sera faite concernant ledit rapport, il spécifie également que tous les comptes-rendus lui sont adressés.

---0---

b) Planning du plan d'action en direction des écoles

M. FACCHIN souhaite revenir sur le planning. En février 2015, Mme DEHESTRU avait présenté le projet final à l'horizon 2020 avec la restructuration des écoles qui comprenait également la réalisation d'un nouveau bâtiment dans le haut de la Ville. Il précise qu'il note les avancées. En septembre 2015, dans le cadre de la présentation du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables), le schéma directeur et planning des écoles a été requalifié non plus pour 2020 mais pour 2025, cette date lui semblait plus crédible, mais Mme DEHESTRU avait précisé que la date de 2020 était maintenue. En juin 2016 il avait été décidé de faire pratiquer des sondages sur ce secteur, afin de savoir s'il était possible de construire une école ou non. Il souhaite donc savoir si l'ensemble du projet est maintenu à l'horizon 2020 et si les sondages ont été réalisés, pour quels résultats.

M. le Maire précise que la municipalité travaille par autorisations de programme, qu'elles intègrent l'ensemble des projets à l'horizon 2020, mais aussi que dans ces dernières il n'y a que la réalisation de l'école dans l'annexe rue Pierre BUCHER. Il indique que dans le plan des écoles figure un objectif de

restructuration de l'ensemble des écoles à moyen-long terme, 2025 voire 2030, cela sera en fonction des besoins dans le haut de la Ville, notamment concernant la construction d'une école. M. le Maire précise que pour le moment rien n'est programmé de manière précise concernant le reste, le projet principal est l'annexe rue Pierre BUCHER, avec la fermeture des écoles Schlumberger et Remparts et lorsque le projet concernant l'annexe rue Pierre BUCHER sera réalisé, il sera procédé à la fermeture des école Freyhof et Rebzunft.

Concernant les friches, M. le Maire indique que la construction sur le terrain prévu d'une école est peu probable car les contraintes pour ce type de bâtiment sont relativement sévères. Aucune étude n'a encore été réalisée concernant la pollution des sols, mais cela sera fait, car cela fait notamment partie des obligations du groupe NSC. En fonction des résultats, un bilan pourra être mené concernant les orientations possibles.

M. FACCHIN en conclut donc qu'il aurait été préférable de procéder en premier lieu aux sondages avant d'indiquer qu'une école pourrait y être construite.

M. le Maire précise qu'il n'y avait aucun projet précis, que certains sondages ont été effectués et qu'ils vont conduire à des études plus détaillées.

---0---

Question du groupe "Priorité GUEBWILLER"

c) Travaux rue Théodore Deck - Prévisions

Intervention de M. SINGER :

« Vous n'êtes pas sans connaître les relations de confiance entre notre groupe et le conseiller départemental, M. GRAPPE. Ce dernier nous a informé que le Conseil Départemental est prêt à financer immédiatement les travaux de réfection de la rue Théodore Deck qui est dans un piteux état, particulièrement entre la caserne des pompiers et le Monument aux Morts. Il s'agit d'une bonne opportunité pour la Ville, allez-vous la saisir ? »

M. le Maire précise que des discussions ont régulièrement lieu avec M. GRAPPE, concernant les planifications de travaux. Depuis 2014, il est question de mener ces travaux à bien, cependant il s'avère que le Département a la plus petite partie des travaux à effectuer, la Ville devrait donc prendre en charge la plus grande partie de ces travaux. Suite à des études faites et à des concertations avec la CCRG, des problématiques d'eaux pluviales et de gaz se posent, il s'agit de problèmes conséquents et cela conduit à la conclusion que la Ville ne pourra réaliser ces travaux en une année.

Des travaux sont actuellement en cours Place de l'Hôtel de Ville, la rue du Centre sera également concernée et il est donc impossible de programmer ces travaux pour le moment. Cela reste cependant un objectif majeur.

M. SINGER indique que l'assemblée vient de voter pour un pôle de santé se trouvant sur cet axe, cela aurait donc été préférable qu'elle soit remise en état.

M. le Maire précise que l'ordre de grandeur des travaux n'est pas identique, que la réalisation de ce pôle est urgente et qu'un parking se trouve juste à l'avant du bâtiment.

Mme DEHESTRU rappelle qu'il y a deux conseillers départementaux et qu'elle-même est la suppléante de la conseillère départementale avec qui elle entretient d'excellentes relations.

M. le Maire précise qu'il a été proposé la réaffectation des crédits, initialement prévus pour la rue Théodore Deck, pour le centre aquatique (route d'Issenheim).

---0---

d) Création du poste de policier municipal

Mme CHAVIGNY souligne que lors du dernier conseil municipal en date du 05 avril 2017, M. le Maire avait fait part à l'assemblée, de l'impérieux besoin, pour la Ville, de recruter un policier municipal. Elle indique que M. le Maire souhaitait absolument que la délibération soit actée, alors que les deux

groupes d'opposition ont demandé avec force et insistance un report suivi rapidement d'un débat sur le bien fondé de cette création de poste. Six semaines ont passé et il n'y a eu aucun échange. Elle se dit surprise du fait de l'urgence mentionnée au mois d'avril. Mme CHAVIGNY souhaite donc savoir où en est ce dossier et quand est-ce que les informations seront transmises.

M. le Maire précise qu'une commission est programmée pour le 30 mai 2017, où ce point, entre autres, sera présenté. Le premier objectif était de faire un conseil municipal extraordinaire sur le PLU, cependant il était urgent également de traiter le point relatif au pôle santé. Concernant la création de poste d'un policier municipal, ce point passera en commission puis au conseil municipal du 28 juin 2017.

---0---

Personne ne demandant plus la parole, **M. le Maire**, lève la séance, il est 20 h 45.