



Direction Générale des Services

PROCES-VERBAL

DU

CONSEIL MUNICIPAL

EXTRAORDINAIRE

DU 06 DECEMBRE 2017



Nombre de Conseillers
Municipaux en exercice
33

PROCES-VERBAL des délibérations du Conseil Municipal extraordinaire

Séance du 6 décembre 2017

---0---

L'an deux mille dix-sept le six du mois de décembre à dix neuf heures trente.

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

Etaient présents :

M. BRAUN Daniel – Mme GROSCLAUDE Valérie – 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 GRAWLEY Claudine – M. MULLER Claude – Mme ROULOT Bénédicte - Mme PLACET Anne – M. CAUTILLO Dominique – Mme BRITO Fatima – M. SINGER Martial – Mme ZAEPFEL Carole – M. VOGT Guillaume – M. BANNWARTH José – M. FACCHIN Christian- Mme CHRISTMANN Anny – Mme GODÉ Nadine – Mme ANGELINI Nathalie – M. AULLEN Philippe - conseillers municipaux.

Etait absent : /

Etaient excusés :

M. MECHLER Thierry – adjoint au maire
M. JELSPERGER Philippe – conseiller municipal
M. MOSTEIRO Joffrey – conseiller municipal
M. METZGER Marcel – conseiller municipal
Mme REMY Yolande – conseillère municipale
Mme FRANÇOIS Hélène – conseillère municipale
M. RZENNO Patrick – conseiller municipal

Ont donné procuration :

M. MECHLER Thierry – adjoint au maire à M. KLEITZ Francis – maire
M. JELSPERGER Philippe – conseiller municipal à M. BRAUN Daniel – adjoint au maire
M. MOSTEIRO Joffrey – conseiller municipal à Mme CHAVIGNY Marie-Noël – conseillère municipale
M. METZGER Marcel – conseiller municipal à M. FACCHIN Christian – conseiller municipal
Mme REMY Yolande – conseillère municipale à Mme GODÉ Nadine – conseillère municipale
Mme FRANÇOIS Hélène – conseillère municipale à M. AULLEN Philippe – conseiller municipal
M. RZENNO Patrick – conseiller municipal à M. BANNWARTH José – conseiller municipal

Secrétaire de séance : Mme GODÉ Nadine – conseillère municipale

---0---

M. le Maire ouvre la séance à 19 heures 30 en saluant ses collègues, la presse, les auditeurs et les fonctionnaires municipaux.

---0---

Ordre du jour

- Désignation du secrétaire de séance

Point unique : dossier PLU :

- Urbanisme – Plan Local d'Urbanisme - Approbation

---0---

Direction Développement du Territoire
Service urbanisme

N°1 - 12/2017

APPROBATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET REAFFIRMATION DU DROIT DE PREEMPTION URBAIN

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

Rappel de la procédure :

Par délibération du 17 septembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du POS en vue de sa transformation en PLU, définit les objectifs poursuivis et les modalités de concertation avec les habitants, les associations ainsi que les autres personnes concernées (communication au travers du bulletin municipal et du site internet, mise en place d'une exposition publique comprenant les panneaux sur les enjeux, le PADD et le zonage, organisation de 4 réunions publiques dont 2 thématiques, mise à disposition du public des documents d'élaboration du projet de PLU en Mairie et sur le site internet au fur et à mesure de l'avancement, mise à disposition d'un registre en Mairie afin que la population puisse s'exprimer de manière continue durant toute la procédure et jusqu'à l'arrêt du PLU).

En date du 23 septembre 2015, le conseil municipal a débattu sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Par délibération du 17 mai 2016, le conseil municipal a décidé de poursuivre la procédure d'élaboration du PLU en intégrant les nouvelles réglementations définies par le décret d'application de la loi ALUR n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

Par délibération du 18 mai 2017, le conseil municipal a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLU, traduisant ainsi réglementairement les 3 axes fondateurs du PADD :

- trouver un équilibre entre renouvellement urbain et extension maîtrisée de l'agglomération d'un côté, préservation des espaces et des paysages naturels de l'autre ;
- assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale de l'habitat, en prenant en compte les besoins présents et futurs afin de permettre à tous de trouver des réponses à leurs besoins de parcours résidentiels sur le ban communal. En effet, GUEBWILLER constitue le cœur urbain principal du pôle urbain majeur – GUEBWILLER – BUHL – ISSENHEIM - SOULTZ – définit à l'échelle du SCOT et souhaite renforcer son développement démographique avec une utilisation raisonnée de son territoire ;
- garantir la maîtrise des déplacements, la préservation de la qualité du cadre de vie, la protection du patrimoine, la réduction des nuisances et des risques.

La consultation des PPA et l'enquête publique :

Conformément à l'article L153-16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté a été transmis pour avis aux Personnes Publiques Associées et autres personnes publiques consultées.

L'enquête publique s'est déroulée du 20 septembre au 21 octobre 2017.

L'ensemble a donné lieu à :

- 624 visites sur le site du registre dématérialisé ;

- 68 observations déposées via le registre dématérialisé ;
- 21 lettres adressées en complément du registre écrit ;
- 5 remarques émises directement dans le registre écrit.

Et, pour ce qui concerne les PPA et les autres personnes publiques consultées, à :

- 16 avis favorables ;
- 4 avis favorables avec prescriptions ou recommandations ;
- 1 avis défavorable.

Le commissaire enquêteur, suite au déroulement de l'enquête publique, a rendu un avis favorable assorti de réserves et de recommandations.

L'analyse de l'ensemble des observations fait ressortir les principaux thèmes ou questions suivantes :

- des demandes de changement de zonage et de constructibilité de parcelles,
- des demandes de modifications de protections patrimoniales ou paysagères,
- des demandes de précisions concernant la rédaction des orientations d'aménagement et de programmation (OAP),
- des interrogations sur le devenir de secteurs en limite d'urbanisation.

Après examen des diverses observations émises par les particuliers et les associations, des conclusions du commissaire enquêteur, et après avoir analysé l'ensemble de ces remarques, il est proposé de procéder à la rectification du PLU arrêté selon le dispositif ci-après.

La prise en compte des demandes, avis et recommandations :

D'une manière générale, il est indiqué qu'il a été fait droit à la très grande partie de ces demandes, avis et recommandations. Le règlement, les documents graphiques et le cahier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation ont ainsi fait l'objet de modifications ou de précisions sur plusieurs points.

Concernant le cahier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, l'OAP concernant le secteur 1AUc (friches du haut de la Ville) a été adaptée afin de préciser l'interdiction des logements individuels non accolés et d'y indiquer qu'une étude environnementale des sols sera réalisée. L'OAP du secteur de l'Appenthal a été précisée et complétée afin de prendre en compte les problématiques d'accès et de gestion des eaux pluviales (ce dernier point a également été intégré aux OAP 4 et 5). Il a été précisé dans l'OAP CartoRhin que les constructions à usage d'habitation seront des logements collectifs. L'OAP du pôle d'équipements sportif du Florival a été adaptée afin de confirmer sa vocation sportive et de loisirs et d'améliorer les déplacements tous modes au sein du pôle d'équipements. Enfin, des compléments ont été apportés de manière générale aux OAP concernant la densité de logements/ha.

Comme cela vient d'être indiqué, il est également proposé de compléter l'OAP du Ballon avec une densité de 7 logements/hectare afin de tenir compte des problématiques d'accès et d'homogénéiser l'urbanisation de la zone.

Ces modifications mineures ne portent pas atteinte à la cohérence du projet d'ensemble formalisé dans le PADD et peuvent donc être satisfaites, conformément aux recommandations du commissaire-enquêteur.




































Parallèlement, il en est de même pour les demandes de rectifications marginales relatives au tracé de certaines zones constructibles, au règlement et à la suppression d'emplacements réservés non essentiels qui sont prises en compte.

Ainsi, le secteur 2AU chemin du Sable, a été supprimé et reclassé en zone A afin d'améliorer le bilan environnemental. De même, notamment suite à de récents projets, 3 emplacements réservés (n°2, 6 et 19 du PLU arrêté) ont été retirés. Afin de tenir compte de la zone de chablis, certains espaces boisés classés ont été ajustés sur le plan de zonage et le règlement a été modifié, passant à 30 mètres au lieu de 15 mètres. La zone UC a été étendue afin d'y intégrer la maison d'habitation, rue de

l'Ermitte. Enfin, le régime dérogatoire pour les équipements publics en zones urbaines a été élargi dans le règlement (emprise au sol et recul des constructions par rapport aux voies et emprises publiques).

Enfin et s'agissant de la demande de modification de la zone 1AUa de l'Appenthal. La Ville se range derrière l'avis du commissaire enquêteur, quant à la nécessité de procéder à plusieurs études complémentaires, notamment hydraulique et hydrologique, avant de confirmer son ouverture à l'urbanisation et de la reclasser en zone 2AU. Il est précisé que celle-ci doit toutefois rester un objectif à terme, la zone participant à la présentation d'une offre de logements variés apte à assurer un parcours résidentiel complet sur le ban communal.

Le dossier qui vous est donc soumis est constitué des documents suivants, intégrant les modifications présentées ci-dessus.

 1 RP TOME 1 - CONCLUSIONS DIAGNOSTIC ET JUSTIFICATIONS.pdf
 1 RP TOME 2 - ANALYSE ETAT INITIAL ENVIRONNEMENT.pdf
 1 RP TOME 3 - EVALUATION ENVIRONNEMENTALE.pdf
 1 RP TOME 4 - ANALYSE ALUR.pdf
 1 RP TOME 5 - ANNEXE ANALYSE SOCIO ECO ET MORPHO URBAINE.pdf
 2 PADD.pdf
 3 OAP GUEBWILLER.pdf
 4a PLAN ZONAGE 5000.pdf
 4b PLAN ZONAGE 3000 couleur.pdf
 4c PLAN EPANNELAGE.pdf
 4d PLAN DETAIL-1.pdf
 4e REGLE SPECIFIQUE COMMERCES ZONE UA.pdf
 5 REGLEMENT PLU GUEBWILLER.pdf
 6.01 PLANS RESEAUX EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT.pdf
 6.02 NOTICE RESEAUX EAU ASSAINISSEMENT DECHETS.pdf
 6.03 PLAN ZONAGE ASSAINISSEMENT.pdf
 6.04 SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE.pdf
 6.05 PPRI.pdf
 6.06 ZONES A RISQUES EXPOSITION PLOMB.pdf
 6.07 CLASSEMENT INFRASTRUCTURES TRANSPORTS TERRESTRES.pdf
 6.08 CHARTE QUALITE DEVANTURES ET ENSEIGNES COMMERCIALES.pdf
 6.09 LISTE BATIMENTS PROTEGES.pdf
 6.10 LISTE ARBRES REMARQUABLES.pdf
 7 PPA avis ARS.pdf
 7 PPA avis CCRG.pdf
 7 PPA avis CD.pdf
 7 PPA avis CDPENAF.pdf
 7 PPA avis Chambre Agriculture.pdf
 7 PPA avis DDT.pdf
 7 PPA avis INAO.pdf
 7 PPA avis MRAe.pdf
 7 PPA avis PNRBV.pdf
 7 PPA avis SCOT RVGB.pdf
 7 PPA avis Sultz.pdf
 8 RAPPORT COMMISSAIRE ENQUETEUR.pdf

Réaffirmation du droit de préemption urbain :

Par délibération du 29 avril 2014 le conseil municipal a donné délégation au Maire, pour exercer au nom de la commune, le droit de préemption. Ce droit permet à la commune de mener une politique foncière par l'acquisition de biens à l'occasion de mutations.

Les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme donnent la possibilité aux communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'instituer, sur tout ou partie des zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU), telles qu'elles sont définies au PLU, un droit de préemption urbain.

Par la présente délibération, il vous est proposé de réaffirmer l'application du droit de préemption urbain dans l'ensemble des zones U (urbaines) et l'ensemble des zones AU (à urbaniser) telles que définies dans le PLU, fixées par son plan de zonage.

M. le Maire mentionne au public présent, que la séance d'un conseil municipal doit se dérouler en toute sérénité et le remercie de respecter les débats.

M. le Maire rappelle que le PLU est un document de planification, qui précise les règles, en matière de construction, applicables sur les territoires de la Ville. Il s'agit d'un long processus qui s'achève ce jour et qui a débuté le 17 septembre 2014 par la prescription de la révision générale de l'ancien POS (1983) en vue de sa transformation en PLU. Cette prescription s'avérait nécessaire puisqu'il s'agissait de prendre en compte l'évolution du contexte législatif, avec un objectif affirmé depuis le Grenelle de l'environnement, celui de lutter contre l'étalement urbain et la consommation excessive d'espaces naturels, agricoles ou forestiers mais aussi de prendre en compte les documents qui restent supra communaux (SCOT – 4 CCRG). Le processus du PLU, s'étant déroulé pratiquement parallèlement au SCOT (approuvé en décembre 2016), a pu intégrer les prescriptions définies dans ce dernier. M. le Maire indique que le PLU est également un document stratégique pour la Ville, car il ne s'agit pas uniquement d'intégrer les données législatives, mais aussi de définir un avenir pour la Ville, tant au niveau des différents quartiers que du cadre de vie. Cette stratégie a été définie dans une des étapes du PLU qui se nomme le PADD. M. le Maire précise que la Ville a considérablement évolué ces dernières décennies, cependant elle n'a pas fait l'objet de développements notables, le but du PLU étant, entre autres, de régler les problèmes d'attractivité, de lui offrir des possibilités de développement mais aussi d'amélioration de la qualité de vie.

M. le Maire rappelle les grandes lignes du PADD :

- réhabiliter et reconverter des 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 questions liées à l'environnement et notamment les économies d'énergie,
- permettre un renouvellement urbain.

M. le Maire souligne que les prescriptions du Grenelle 2 ont été prises en compte, le PLU sera ainsi en phase avec les dernières évolutions législatives, cette prolongation du processus a mené la Ville à se situer en RNU (Règlement National d'Urbanisme) depuis le mois de mars. Il est indispensable que le PLU soit adopté afin que la Ville retrouve la pleine maîtrise de sa stratégie urbanistique.

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 informe l'assemblée que M. TOGNI César ne participera ni au débat ni au vote étant concerné par une parcelle entrant dans la catégorie des dents creuses.

Intervention de M. VOGT :

« Il y a un peu plus de 3 ans, j'ai eu la chance de faire partie d'une équipe de campagne dynamique, compétente et solidaire qui m'a permis de rentrer au conseil municipal pour représenter et faire vivre les idées fortes que nous avons défendues.

Parmi celles-ci, il y avait notamment le développement harmonieux de notre Ville en préservant ses divers équilibres.

Nous nous étions d'ailleurs fortement positionnés contre la réalisation du lotissement « Les Hauts du Peternit ». On écrivait alors que le développement de notre commune devait se faire sur les terrains urbanisés et tout particulièrement sur les nombreuses friches industrielles. Notre priorité était de préserver le cadre de vie et les espaces naturels qui font l'identité de la capitale du Florival.

Le PLU qui nous est présenté aujourd'hui est le fruit d'un travail colossal et nous tenons à féliciter les différents acteurs de ce projet, cependant nous y apporterons quelques objections et, a priori, nous ne sommes pas les seuls.

Comme prévu dans le PADD (Projet d'aménagement et de développement durables), le PLU doit prévoir d'utiliser au maximum le potentiel d'urbanisation intra-urbain en favorisant les opérations de renouvellement urbain, la requalification d'espaces en friche, la mobilisation des logements vacants et l'utilisation des espaces non urbanisés situés au sein de l'agglomération (dents creuses).

Un des objectifs du PLU devait être le soutien d'une politique d'amélioration du cadre de vie des Guebwillerois, au vu du nombre de riverains présents ce soir cela ne semble pas être le cas.

Nous pouvons comprendre l'objectif de développement de cette majorité qui prévoit une augmentation de 850 habitants d'ici 2030, par contre nous ne pouvons pas être d'accord avec la façon de procéder et d'y arriver.

Je parlais du maintien du cadre de vie pour nos habitants, pour cela il est important de maintenir les espaces naturels de la Ville.

Il n'y a aucun besoin pour le moment de les urbaniser, il apparaît clairement que les terrains disponibles en zones déjà urbanisées, les friches industrielles et les logements vacants permettent de satisfaire largement les besoins de la Ville à échéance de 2030.

Pourtant la majorité guebwilleroise en a décidé autrement au détriment des habitants et de la préservation de notre ceinture verte.

Autant on peut se féliciter de l'abandon de l'OAP 7, vivement conseillé par le commissaire enquêteur M. Michel LAFOND, autant nous ne comprenons pas votre jusqu'au-boutisme concernant les OAP 3, 6 et 9.

L'OAP 9, qui concerne le secteur de la piscine, est décriée par la CCRG et le commissaire enquêteur, tous deux donnent un avis défavorable à sa réalisation.

Pour la CCRG le projet de tracé d'une voie de liaison entre le giratoire « Mader » et la RD4b1, comme proposé dans l'OAP, n'est pas réalisable. En effet, le giratoire n'est pas dimensionné pour accepter un double sens à cet endroit. Cette proposition de voie va à l'encontre du point 1.1 du PADD, qui promeut le développement économique via le tourisme.

En outre, une voie à double sens mitoyenne du camping nuirait à la qualité de vie et donc à sa fréquentation. Idem pour le centre aquatique et son parc dont les nuisances de cette voie créeraient un trouble à la tranquillité des lieux.

Le commissaire enquêteur tient le même discours, pour lui, le recours à l'OAP lui paraît totalement inadapté à ce type de projet, il ne voit pas dans le dossier une justification suffisante à la destruction d'un espace de verdure, de calme et de loisirs, sans doute apprécié par les usagers des complexes piscine/camping.

Nous demandons donc le retrait de l'OAP n°9.

En ce qui concerne les OAP 3 et 6, il nous semble qu'elles sont uniquement destinées à satisfaire des intérêts particuliers, sans prendre en compte toutes les exigences en matière de développement durable. En effet, comment justifier l'urbanisation des zones naturelles pour réaliser des opérations d'aménagement destinées à l'habitat.

S'agissant de l'OAP 3, secteur de l'Appenthal, malgré les nombreuses modifications présentées par la Ville, le commissaire enquêteur maintient son avis défavorable à la sone 1AU, au vue des risques hydrauliques, pour la biodiversité et de l'impact paysager qu'entraînerait l'urbanisation de cette zone, il propose même de la reclasser en 2AU.

Il s'interroge également sur la faisabilité commerciale du projet, avec des parcelles très petites et coûteuses, et des travaux à réaliser sur les infrastructures (routes d'accès, réseaux et murs de soutènement) qui sont très importants et minimisés par la municipalité tout comme le bruit de fond que cela créerait.

Il est vrai que les terrains en pente et surtout l'accès à cette zone nous paraissent des obstacles évidents à ce projet.

Nous connaissons tous l'étroitesse de la rue du Trotberg où il est impossible actuellement de passer à deux voitures et sachant que de nombreux véhicules sont garés dans cette voie, sans trottoir et donc dangereuse pour la libre circulation des piétons et des vélos.

Là encore, nous nous posons la question quant à l'insistance de la Ville d'urbaniser cette zone malgré les réticences.

Nous demandons donc le retrait pur et simple de cette OAP du PLU afin de préserver cette zone et le cadre de vie des habitants.

Pour finir, l'OAP 6 a déjà fait beaucoup parler en 2012, le tribunal administratif de STRASBOURG a annulé l'arrêté du maire autorisant la réalisation du lotissement « Les Hauts du Peternit ».

Michel LAFOND estime qu'étant donné qu'une partie de la zone naturelle est défrichée, il est possible de l'urbaniser. Mais savait-il que ces terrains n'étaient jamais une forêt, mais des prés qui ont été envahis depuis les années 90 par de jeunes arbres du fait d'un manque d'entretien. Or la sauvegarde, voire la reconstitution des prairies est très importante pour la préservation de la ceinture verte de GUEBWILLER. Sur cette OAP plusieurs points nous interpellent, à qui profite cette récurrente volonté d'urbaniser ?

Là encore, la rue du Kreyenbach rencontre les mêmes problèmes énoncés précédemment concernant la rue du Trotberg, mais avec une pente très importante en plus.

Non seulement ce projet condamne des zones vertes, mais le plus grave est que cela va à l'encontre de l'objectif de diminuer les dents creuses à GUEBWILLER.

En effet, on voit sur le plan qui est proposé sur le site de la Ville que l'on peut faire le même projet en utilisant les dents creuses déjà urbanisables.

Le seul dilemme est que les terrains naturels appartiennent à un grand propriétaire terrien, alors que dans le deuxième cas, il faudrait négocier avec plusieurs propriétaires.

A choisir, je pense que ces derniers seraient ouverts à la discussion.

Nous demandons de retravailler l'OAP 6 différemment ou de l'abandonner.

En résumé, il serait bon de supprimer les OAP 3,6 et 9. Il serait dommage de privilégier le bétonnage de la Ville au détriment de la ceinture verte, du développement durable et du respect du cadre de vie des Guebwillerois. »¹

M. le Maire conteste l'affirmation suivante « la majorité en a décidé autrement », citée par M. VOGT. Il rappelle que le PLU a été adopté en mai et toutes les extensions mentionnées en faisaient déjà partie. Il a été tenu compte des remarques du commissaire enquêteur, ce qui n'a pas été mentionné dans l'intervention de M. VOGT. M. le Maire signale que dans la présentation faite par M. MULLER, il a été dit que concernant l'Appenthal, et afin de réaliser l'étude hydrogéologique conseillée, le secteur était reclassé en zone 2AU.

M. MULLER souhaite revenir sur le point mentionné par M. VOGT et ayant trait à la nécessité d'avoir des zones d'extension ou pas. Il rappelle que la municipalité avait défini, alors que M. VOGT faisait encore partie de la majorité, l'objectif chiffré des besoins en matière de logement, partant sur une base de 1 000 logements à l'horizon 2030. Il avait été calculé que pour 30 logements à l'hectare, il fallait environ 33 hectares, afin d'économiser du foncier et en modifiant le ratio il était possible de créer 40 logements à l'hectare ce qui ramenait le foncier à 25 hectares. Même en réduisant et en économisant du foncier, il n'est pas possible de couvrir les besoins uniquement avec les dents creuses et les friches, qui représentent 15 hectares, il reste donc 10 hectares à trouver. Ces 10 hectares ont été puisés au niveau des zones d'extension.

M. MULLER relève que M. VOGT a fait mention de « bétonner GUEBWILLER ». Il précise que les espaces naturels consignés dans le PLU représentent 629,8 hectares, ils représentaient dans le POS, 629,3 hectares, le ratio a donc été amélioré.

M. MULLER indique que les zones à urbaniser figuraient dans le POS et représentaient environ 30 hectares, à ce jour la Ville se trouve à 18 hectares, les zones à urbaniser ont donc été réduites. Les économies, en termes de foncier, fixées par la loi ALUR mais également celles prévues lors de l'élaboration du PLU sont respectées.

M. MULLER revient sur l'OAP 9 en indiquant que la CCRG a effectivement demandé à la Ville de revoir la desserte, cependant l'OAP 9 ne représente pas un problème de desserte, mais il s'agit d'un problème de complexe sportif et de loisirs. L'objectif de cette OAP était de définir une zone sportive et de loisirs dans GUEBWILLER, avec une certaine interaction entre les équipements. Le besoin d'une desserte est évident, la CCRG a par ailleurs commencé à réaliser un embranchement sur le giratoire dans le cadre de la construction du stade nautique et va remanier la rue de la Piscine. Plus tard il faudra prendre des mesures de sécurité quant à la route d'Issenheim (ralentissement de la circulation). Toutes ces mesures, qui entrent dans la construction du stade nautique, sont importantes et font partie de cette OAP 9.

M. AULLEN précise que le groupe « Réussir GUEBWILLER » a eu à cœur de suivre le plus assidûment possible l'élaboration du PLU. A la présentation du PADD, le groupe a approuvé les

¹ Texte lu et remis par mail auprès du secrétariat de la séance et retranscrit sans modification.

orientations de celui-ci qui semblaient prendre en compte tous les enjeux de l'urbanisation à GUEBWILLER, (aspects sociaux, économiques et écologiques). La communication et la consultation des habitants se sont déroulées conformément à la procédure, c'est pourquoi le groupe déplore que la dernière étape ne se soit pas poursuivie avec la même rigueur.

M. AULLEN relève que lors de la dernière commission urbanisme (24/11/2017), une présentation des rectifications, suite à l'enquête publique, a été faite. Cependant les élus n'avaient aucun document sur lesquels s'appuyer, ni les conclusions du commissaire enquêteur datant du 25/10/2017, ni les commentaires des Guebwillerois. Il mentionne également un « cafouillage » lors de l'envoi des documents.

M. AULLEN parle de rétention d'information. Le groupe « Réussir GUEBWILLER » ne validera donc pas le PLU en l'état. Le groupe rappelle certaines orientations du PADD avec lesquelles le zonage est en contradiction et donne lecture d'un passage :

« Compte tenu du caractère contraint du territoire de la Ville (en entrée de vallée et présence du vignoble en coteaux) et de la présence de sites industriels en friche ou sous exploités, la politique de développement urbain à mettre en place dans le PLU sera en grande partie axée sur la reconversion d'espaces industriels à faire entrer en mutation à des fins résidentielles - notamment à l'utilisation économe des espaces, en protégeant l'environnement et en mettant en valeur les espaces viticoles et forestiers – protéger durablement le potentiel agricole et viticole ».

M. AULLEN relève que dans le projet de la majorité, il est cité 7 hectares de zones agricoles, dont certaines en vignoble AOC et zones naturelles, et un certain nombre de friches industrielles. Comme le relève le commissaire enquêteur et certaines personnes publiques associées le fait d'ouvrir ces zones agricoles et naturelles à la construction n'incite certainement pas les promoteurs à investir en priorité dans la transformation des friches, car trop coûteuses (désamiantage, démolition et dépollution). Lors de l'enquête publique, de nombreux commentaires soulignent les difficultés d'accès aux zones Appenthal et rue du Ballon (largeur des rues, pente, nombre de véhicules, conditions hivernales). La Direction Départementale des Territoires s'interroge sur le fait que le PLU consommerait pour l'urbanisation plus de terrains qu'il n'en a été réellement construit pendant toute la durée du POS (environ 30 ans). Le groupe constate le peu de prise en compte de ces observations quant à la sécurité ou le cadre de vie des Guebwillerois qui se sont exprimés.

Afin de mettre la priorité sur le développement des friches industrielles et des dents creuses, le groupe « Réussir GUEBWILLER » demande le maintien des OAP Appenthal, Mannberg et Schimberg en zone agricole, la zone du Vallon en zone naturelle et le déclassement de l'OAP en zone naturelle, ou au minimum le classement de toutes ces zones en 2AU (constructibles après modifications du PLU).

M. AULLEN rajoute : « L'attractivité de la Ville oui, mais pas au détriment du cadre de vie ».

M. le Maire précise qu'il s'agit d'un discours démagogique et électoraliste. Il indique que cette présentation ne devait être une surprise pour personne et qu'il a été tenu compte des remarques du commissaire enquêteur. M. le Maire rappelle que les partenaires publiques associés ont félicité la Ville pour la qualité du PLU proposé et également pour la stratégie et la cohérence globale de ce dernier. M. le Maire indique qu'il n'est pas possible de comparer des friches avec des zones prévues pour des habitats individuels. Pour que la Ville puisse se développer il est nécessaire d'avoir différentes possibilités, notamment de construction (maisons, appartements). Il indique que le problème des friches se résorbera sur du long terme, et qu'il est nécessaire de trouver des solutions pour le court et moyen terme. M. le Maire souligne qu'il n'est pas possible de résoudre les problèmes avec les friches, cela s'avère réducteur. A ce jour la Ville compte peu d'offres pour des familles avec des enfants et les écoles se dépeuplent, il faut à présent passer au PLU pour offrir à GUEBWILLER une perspective d'avenir. GUEBWILLER, contrairement à certaines petites communes voisines, a le potentiel pour accueillir des familles, par contre il faut créer des logements de différents types.

M. le Maire signale qu'un des objectifs du PLU est d'offrir des possibilités de développement, car ce n'est pas dans les friches, ni dans les dents creuses que ces perspectives pourront être offertes. Un préalable pour le développement de zones d'extension était de rentrer toutes les dents creuses dans les zones à urbaniser, cela a été fait. Si le développement de GUEBWILLER est comparé aux villages alentours, en ratio, la Ville est bien inférieure, or GUEBWILLER ne peut rester figée dans cette situation.

Il relève le fait qu'avant l'élaboration du PLU, personne n'a essayé de réhabiliter ces dernières qui très certainement auront une affectation autre. Le PDG de NSC, M. AMELINE, n'a jamais évoqué le devenir de ses friches avec un précédent maire. La municipalité actuelle a décidé d'aborder les problèmes les uns après les autres mais les sujets étant totalement différents il faut des solutions adaptées à chaque problème précisément.

M. MULLER souligne que lors de la dernière commission il avait été précisé que les documents seront remis pour le conseil municipal, ce qui ne semblait pas poser de problème. Les documents ont donc bien été envoyés pour la séance du conseil municipal avec un décalage d'un jour. Concernant le développement de la population, le SCOT a annoncé un chiffre de 0,5 % concernant l'accroissement de la population et la Ville s'est basée sur ce pourcentage, afin de définir les besoins en logements pour 2030. Toujours dans le SCOT, il a été défini que GUEBWILLER a le droit à des extensions avec un maximum de 13 hectares. Concernant les 3 zones citées, le Peternit, le Mannberg et le Schimberg, à ce jour dans le POS, ces zones étaient à urbaniser et donc cela a été maintenu dans le PLU, M. MULLER donne pour exemple le Peternit avec 30 logements/hectare dans le POS et 7 logements/hectare dans le PLU. A l'échelle de la commune les espaces naturels ont augmenté et représentent 65,2 % de la surface de la commune, les zones urbaines (centre ville, cœur historique) représentent 33 % et les zones à urbaniser (extensions), représentent 1,8 %. Ces 1,8 % permettront à la Ville de se développer, car les besoins à GUEBWILLER, en matière d'habitat, sont de grands logements pour pouvoir accueillir des familles, car la Ville a un certain nombre d'équipements publics à offrir et à faire vivre.

M. MULLER indique que le PLU propose 10,8 hectares de surface de dents creuses et 5,7 hectares de surface de friches. Les médias annonçaient, en 2013, 487 logements vacants mais en réalité la totalité de ces logements ne sont pas sur le marché, seul 200 logements le sont, les autres sont soit insalubres soit les propriétaires ne souhaitent pas les proposer à la location ou à la vente.

M. MULLER détaille la possibilité en logements :

- dents creuses qui représentent 10,8 hectares, avec 40 logements/hectare on obtient 432 logements,
 - friches qui représentent 5,7 hectares, avec 40 logements/hectares on obtient 228 logements,
 - logements vacants, environ 200,
 - sur les extensions avec une densité de 15 logements/hectare, on obtient 143 logements,
- la somme totale revient donc à environ 1 000 logements dont la Ville a besoin à l'échelle 2030.

M. AULLEN relève que lors de la précédente mandature il était déjà question d'une étude sur les friches NSC et il a été voté des subventions de la mairie pour faire des études.

M. le Maire souhaite savoir ce que lesdites études ont révélé.

M. MULLER indique qu'effectivement une étude a été réalisée, mais par la CCRG et non par la Ville.

M. le Maire précise que concernant les secteurs de l'Appenthal, du Peternit et du Ballon, ces zones étaient classées en NA dans le POS, le périmètre a été légèrement réduit ainsi que la constructibilité dans le PLU. Au niveau du secteur du Ballon, il est fait la proposition de réduire la densité, suite à la prise en compte des observations et des intérêts stratégiques de la Ville.

M. FACCHIN se dit surpris du montant des logements vacants qui s'élève à 487. Lors d'un précédent conseil il avait été évoqué un montant se situant entre 800 et 900 logements. Une fois de plus les montants présentés sont fantaisistes, tout comme la dette de la Ville. Concernant la partie du vignoble, il semblerait qu'une partie soit classée en AOC, le 04 octobre dernier, la Ville a pourtant adhéré à l'ANEV (Association Nationale des Elus de la Vigne et du Vin), qui précise que le but est de préserver le vignoble, ce qui est une chose essentielle, et dans le cadre du PLU une partie du vignoble ne sera plus un vignoble.

M. FACCHIN rappelle que la loi ALUR précise qu'il faut économiser le foncier dans un ordre bien précis, les logements vacants, les friches et les dents creuses. En développant des zones résidentielles, expressément adressées à des personnes ayant des moyens élevés, il est évident que les friches et les autres zones passeront au second plan. Il signale que M. le Maire est en contradiction avec la loi ALUR. M. FACCHIN souhaite savoir à qui appartient la zone au-dessus de l'Appenthal, car un terrain s'est vendu à 800€/l'are récemment, ce terrain suite à l'adoption du PLU deviendra constructible et aurait donc valu plus cher à l'achat, cela ressemble à une opération immobilière et M. FACCHIN rajoute que le groupe « Réussir GUEBWILLER » s'attendait à un Plan Local d'Urbanisme et non à un Plan Local de Clientélisme. Il souligne que M. le Maire fait plaisir à des propriétaires fonciers, car leurs terrains vont prendre de la valeur, il s'agit d'un choix qu'il faut assumer.

M. le Maire dit assumer pleinement toutes ses décisions quant au PLU, il se dit surpris de la tournure que prend cette présentation car au mois de mai le tout avait déjà été présenté et le PLU adopté à l'unanimité. Il évoque des remarques inappropriées et une attitude irresponsable pour un sujet qui a été traité et débattu tout au long des trois dernières années.

M. AULLEN précise qu'au mois de mai il a clairement dit qu'en l'état le PLU sera adopté mais qu'il sera laissé à l'appréciation à l'issue de l'enquête publique.

M. MULLER précise que le montant de 487 logements vacants n'a pas été annoncé uniquement lors de la séance en cours, mais bien dans la presse et après vérifications il s'avère que seuls 200 logements sont réellement sur le marché. Il indique également que la loi ALUR ne donne pas de priorité quant à la manière d'économiser le foncier.

M. le Maire signale que le vignoble se trouve être la zone la plus favorable pour une extension, cela appartient effectivement à un seul propriétaire, mais c'est l'histoire de GUEBWILLER. Cette zone d'extension figurait déjà dans l'ancien POS.

M. AULLEN suggère qu'avant de penser à l'extension de la Ville il faudrait réfléchir aux moyens de déplacement, car ces dernières années la population a légèrement baissé faute de moyens de locomotion adaptés.

M. le Maire indique que les moyens de déplacement sont intégrés dans tous les processus de réflexion sur la Ville, il s'agit d'un sujet permanent.

M. BANNWARTH précise que même si la délibération du mois de mai a été adoptée à l'unanimité, certains élus avaient émis des réserves sur l'approche choisie. Les Guebwillerois doivent pouvoir prendre la pleine mesure de ce projet. Le groupe avait précisé qu'au vu de l'évolution des mentalités une approche strictement communale ne serait peut-être pas la meilleure, il faudrait tendre vers l'intercommunalité. La question se pose à tous les niveaux tant sur le développement économique qu'à l'échelle urbanistique. L'urbanisme de GUEBWILLER ne s'arrête pas au Trottberg, ni à la limite de SOULTZ. La loi, prévoit un certain nombre de garde-fous à ce niveau mais politiquement il aurait été plus sage d'avoir cette approche intercommunale.

M. BANNWARTH rappelle que lors de sa campagne électorale, M. le Maire annonçait le retour des industries et des habitants à GUEBWILLER. La Ville allant se développer de manière spectaculaire, alors que jusqu'ici les mandatures précédentes n'avaient pas donné les moyens à cette dernière d'évoluer. Il précise que lors de la première année de l'ancienne mandature, des projets de développement économique étaient en cours sur les friches, il fallait les tester. M. AMELINE avait accompagné quelques projets, dont l'éventualité de l'implantation d'une brasserie américaine, avec un certain nombre d'emplois à la clé. Malheureusement ce projet n'a pu voir le jour pour des questions de fiscalité, la brasserie se situe aujourd'hui en ALLEMAGNE. Le problème de la réindustrialisation des friches était quand même à l'ordre du jour, les projets urbanistiques sur les friches ont pris le relais, on ne peut donc pas affirmer qu'aucun contact avait eu lieu par rapport au devenir de ces friches. Une réalisation, comme le cinéma, implantée sur une ancienne friche industrielle, n'aurait pas pu voir le jour si l'ancienne mandature n'avait pas porté ce projet. M. BANNWARTH souhaiterait que M. le Maire sorte de son discours récurrent quant au développement de la Ville qui serait uniquement le fruit de la mandature actuelle, il précise que l'attractivité passe surtout par le cadre de vie.

Il rappelle que le quotidien de certains citoyens est compliqué, par exemple pour les personnes à mobilité réduite, qui ne peuvent pas circuler sur les trottoirs où sont garés des véhicules. Le centre ville a été refait mais le reste de GUEBWILLER est délaissé. La voirie se trouve être dans un état lamentable, les logements sont vides, il est indispensable d'œuvrer tout d'abord en faveur de ces problèmes. Avant de vouloir bétonner le vignoble et la forêt, il faut s'occuper de ces secteurs qui sont délaissés, c'est aussi cela l'urbanisme. M. BANNWARTH rappelle que le groupe avait proposé de travailler sur une réflexion commune quant à ces problèmes. Tous les élus sont attachés à GUEBWILLER. Il insiste sur le fait que le développement des infrastructures doit se faire au niveau intercommunal, permettant ainsi de mutualiser les dépenses.

M. le Maire interroge M. BANNWARTH sur les travaux effectués par l'ancienne mandature quant à la voirie.

M. FACCHIN précise que l'ancienne mandature n'a pas axé son travail sur la voirie, certes, mais elle a désendetté la Ville alors que la mandature actuelle endette la Ville. Il souligne également que pour le moment rien n'a été fait quant aux friches et que M. le Maire souhaite donner l'impression à tous que GUEBWILLER se portera de mieux en mieux (train, lotissements...), alors que les travaux réalisés à ce jour comme le parking devant la Mairie, est un fiasco.

M. le Maire rappelle qu'il s'agit d'un processus à long terme et souhaite que M. FACCHIN interrompe son intervention.

M. FACCHIN tient à poursuivre son intervention quitte à se faire évacuer par la maréchaussée. Il précise que la municipalité n'a rien fait pour la population mais que les dépenses explosent.

M. le Maire souhaite revenir sur le thème de la séance, le PLU. Il indique que l'approche intercommunale n'est pas possible tant que la Ville sera limitée par un POS de 1983. Il faut tout d'abord approuver un PLU, la démarche intercommunale pourra se faire par la suite. Le PLU sera une harmonisation de l'ensemble des politiques urbanistiques des différentes communes, avec une cohérence et une complémentarité.

M. BRAUN se dit étonné de la teneur des débats quant au PLU, lancé il y a 3 ans, l'assemblée était unanime quant aux objectifs et au sens donné à ce dernier. Après relecture des documents, ainsi que du rapport du commissaire enquêteur, M. BRAUN trouve le PLU équilibré, de plus l'ensemble des recommandations ont amené une réponse et tout a été retenu par rapport aux propositions émises. Certaines modifications ont été réceptionnées tardivement, cependant toutes les recommandations du commissaire enquêteur ont été suivies d'effet.

M. AULLEN souhaite savoir, pour le secteur du Vallon, si cela va bien être une zone urbanisable à but touristique, donc de l'habitat léger. Après avoir pris connaissance du rapport 2016 du camping du Florival, il s'avère que l'occupation des chalets était de 46 %, M. AULLEN s'inquiète de savoir s'il s'agit de faire concurrence au camping du Florival.

M. le Maire précise que ce n'est pas la Ville qui va faire construire dans ce secteur, mais qu'il s'agit d'un projet privé. Une auberge souhaite développer son activité dans le cadre de gîtes à vocation touristique. Le reste des terrains appartenant à la Ville, le conseil municipal pourra en débattre si nécessaire sachant que pour le moment aucun projet n'est envisagé.

M. BRAUN souligne que si la fréquentation est de 46 % seulement, cela provient très certainement des nuisances que peuvent occasionner les travaux à proximité. Il faut espérer qu'après lesdits travaux, le taux de fréquentation sera à la hausse.

M. le Maire spécifie que pour être une destination touristique il faut de l'hébergement touristique, à ce jour, en matière d'hébergement officiel, la Ville n'est pas en surcapacité.

M. MULLER souligne qu'il est appréciable que la séance soulève des débats, il aurait souhaité que débat il y ait lors du PADD ainsi qu'à d'autres occasions, tout au long de ces 3 dernières années.

M. AULLEN précise que pour qu'il y ait débat il faut avoir les informations, or les documents n'ont pas été transmis. Lors de la commission urbanisme M. AULLEN souligne qu'il a fait une demande par mail une semaine au préalable afin de les obtenir, ce mail est resté sans effet.

M. MULLER indique qu'au mois de mai le PLU a été arrêté, les documents étaient alors en possession de tous les élus. Il précise également que dès qu'un nouveau document était rédigé, il a été mis en ligne, tout au long des 3 ans. Il souligne cependant la participation de M. AULLEN lors des commissions afin de débattre du PLU. Les documents présentés ont très peu été modifiés, il s'agit d'ajustements.

M. AULLEN précise qu'un des documents essentiels était le rapport du commissaire enquêteur qui a été édité le 25 octobre et ni la municipalité, ni les services n'ont prévenu l'ensemble des élus qu'il avait été mis en ligne. Il s'agit d'un manquement, voire de la rétention d'information.

M. FACCHIN souligne qu'il s'agit d'amateurisme.

Mme DEHESTRU prend la parole au nom de Mme PLACET et d'elle-même. Elle souhaite préciser qu'elles font partie des personnes qui ont été très réservées sur quelques points relatifs au PLU. Elles ont affirmé leur attachement au respect des zones naturelles et au respect de l'environnement, cependant elles ont conscience de la nécessité à présent de développer la Ville et de l'équilibre à trouver dans ce développement. Elles souhaitent saluer le travail qui a été effectué durant ces 3 dernières années, notamment par les services mais aussi par M. MULLER. Elles étaient attachées à

une concertation avec la population, cette dernière a eu lieu (réunion publique, discussion avec le commissaire enquêteur...), elles notent également l'anticipation par rapport au retour du train dans le PLU. Suite à la concertation, et c'est suite à cela qu'elles ont un point de désaccord avec M. MULLER, il ne s'agit pas de virgules qui ont été changées, mais bien de changements notoires et notables qui ont été concédés suite aux remarques du commissaire enquêteur, aux différentes interventions et aux craintes légitimes de la population, notamment des riverains de l'Appenthal où les concessions sont assez importantes. Concernant le Ballon, elles rappellent que c'est bien la précédente mandature qui avait accordé un permis de construire pour 30 maisons et que le projet cité dans le PLU se trouve plus raisonnable et plus modeste. Pour toutes ces raisons, Mmes DEHESTRU et PLACET voteront ce PLU.

M. le Maire précise que la municipalité ne souhaite pas imposer ce PLU sans concertation. S'il devait y avoir des avancées sur certaines zones, la concertation sera à nouveau de mise.

M. AULLEN indique, qu'il serait souhaitable d'organiser des parkings de covoiturage comme cela se fait déjà beaucoup au niveau des sorties de ville ou aux abords des grands axes. Le carrefour du nouveau monde est saturé, un parking de ce type pourrait être installé au niveau du carrefour MADER ou en entrée de Ville. Il en a déjà fait état à plusieurs reprises, une personne publique associée a également émis cette hypothèse.

M. le Maire propose de relayer cette demande aux délégués associés à la CCRG, il s'agit d'un sujet évoquer régulièrement. M. le Maire suggère une mutualisation au niveau intercommunal afin de trouver l'emplacement optimum pour tous.

Le conseil municipal après l'exposé et après en avoir délibéré par 19 voix pour et 13 voix contre (Mme CHAVIGNY Marie-Noël (avec la procuration de M. MOSTEIRO Joffrey), M. SINGER Martial, Mme ZAEPFEL Carole, M. VOGT Guillaume, M. BANNWARTH José (avec la procuration de M. RZENNO Patrick), M. FACCHIN Christian (avec la procuration de M. METZGER Marcel), Mme GODÉ Nadine (avec la procuration de Mme REMY Yolande), M. AULLEN Philippe (avec la procuration de Mme FRANÇOIS Hélène). M. TOGNI César ne prenant pas part au vote étant concerné par une parcelle entrant dans la catégorie des dents creuses :

- **approuve le Plan Local d'Urbanisme intégrant les modifications présentées ci-dessus et tel qu'il est annexé à la présente délibération ;**
- **autorise M. le maire à procéder à la modification des documents afin de tenir compte des modifications apportées en séance ;**
- **dit que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans deux journaux diffusés dans le département, elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du CGCT ;**
- **dit que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU est tenu à la disposition du public à la mairie de GUEBWILLER aux jours et heures habituels d'ouverture ;**
- **dit que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicités précitées ;**
- **réaffirme l'application du droit de préemption urbain dans l'ensemble des zones U (urbaines) et l'ensemble des zones AU (à urbaniser) telles que définies dans le PLU approuvé, fixées par son plan de zonage ;**
- **autorise M. le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces nécessaires à la mise en place du droit de préemption.**

---0---

Personne ne demandant plus la parole, **M. le Maire**, lève la séance, il est 21 h 05. Il invite l'ensemble des personnes présentes à clore cette soirée par une collation.

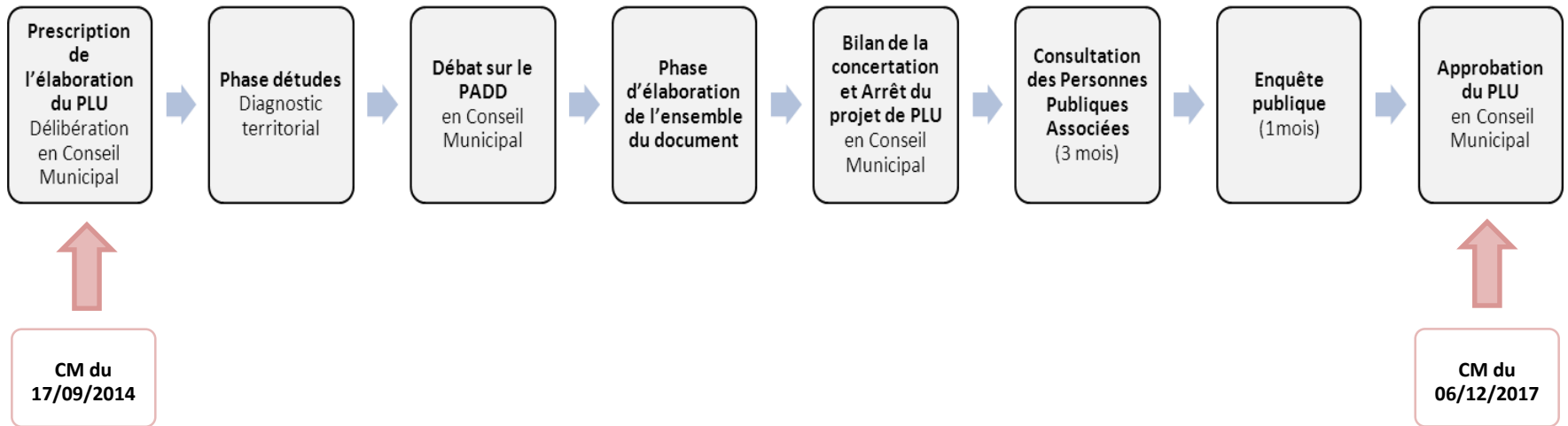


CONSEIL MUNICIPAL

APPROBATION PLU

06 Décembre 2017

RAPPEL : PROCEDURE D'ELABORATION DU PLU



- Arrêt du PLU par délibération du Conseil Municipal le 17/05/2017.
- Envoi du projet de PLU aux PPA pour avis.
- Déroulement de l'enquête publique du 20 septembre au 21 octobre 2017.
- Rendu du rapport du commissaire enquêteur: avis favorable avec réserves et recommandations.

ENSEMBLE DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES CONSULTEES:

Personne Publique Associées	Réponse
Direction Départementale des Territoires	Favorable le 16/08/2017
Agence Régionale de Santé (dans le cadre de la DDT)	Défavorable le 28/07/17
Architecte des Bâtiments de France (dans la cadre de la DDT)	Favorable avec prescription le 16/08/2017
Mission Régionale d'Autorité environnementale	Recommandations le 28/08/2017
Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers	Favorable le 01/08/2017
Conseil Départemental	Favorable le 25/08/17
Chambre d'Agriculture	Favorable avec prescription le 21/08/2017
SCoT Rhin-Vignoble-Grand Ballon	Favorable le 07/08/2017
Communauté de Communes de la Région de Guebwiller	Favorable avec recommandations le 08/08/2017
Parc Naturel Régional des Ballons des Vosges	Favorable le 24/07/2017
Institut National des Appellations d'Origine	Favorable le 11/08/2017
Mairie de Soultz	Favorable le 24/07/2017
Préfecture du Haut-Rhin	Tacite Favorable au 29/08/2017
Sous-Préfecture de Thann-Guebwiller	Tacite Favorable au 29/08/2017
Conseil Régional	Tacite Favorable au 29/08/2017
Chambre de Commerce et d'Industrie	Tacite Favorable au 29/08/2017
Chambre des métiers	Tacite Favorable au 29/08/2017
Mulhouse Alsace Agglomération	Tacite Favorable au 29/08/2017
SCoT Thur et Doller	Tacite Favorable au 29/08/2017
SCoT Colmar-Rhin-Vosges	Tacite Favorable au 29/08/2017
Centre National de la Propriété Forestière	Tacite Favorable au 29/08/2017

L'intégralité des prescriptions et recommandations données dans les avis des PPA ont été étudiés et prises en compte le cas échéant. L'intégralité des points a fait l'objet d'une présentation détaillée et d'une validation en commission le 22/09/2017.

Le seul avis défavorable a été donné par l'ARS qui a émis des prescriptions ne relevant pas directement du Plan Local d'Urbanisme (épandage, qualité de l'air etc) et qui ne sont donc pas à traiter dans le cadre de ce document.



RÉCAPITULATIF DE LA CONCERTATION AVEC LA POPULATION ET DES RETOURS D'AVIS DES PARTICULIERS

624 visites sur le site du registre dématérialisé ;

68 observations déposées via le registre dématérialisé ;

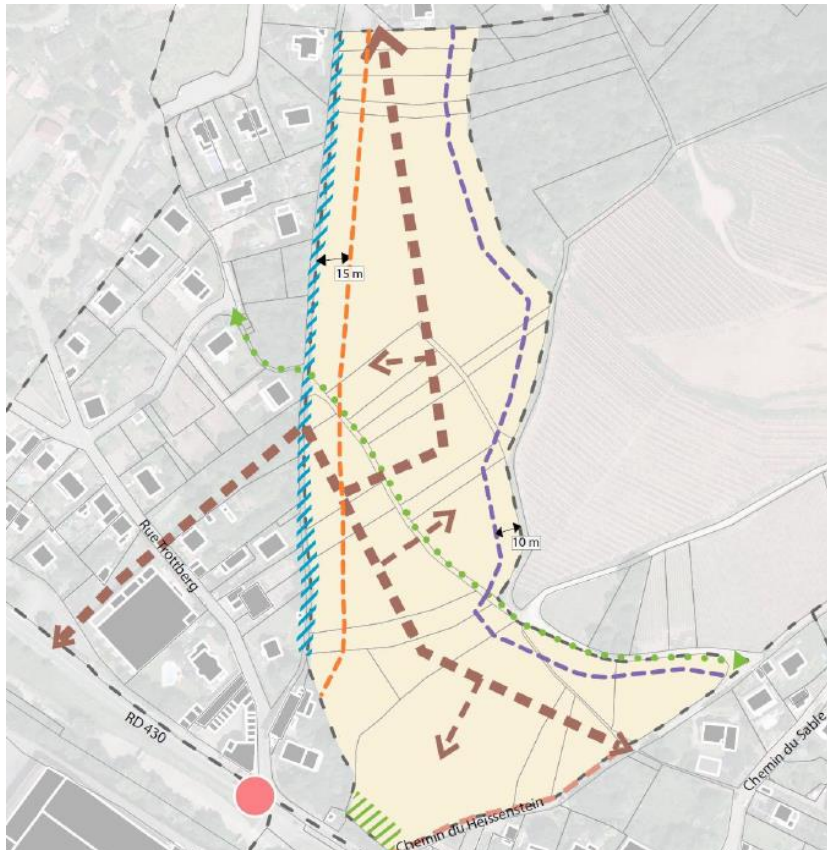
21 lettres adressées en annexes du registre écrit ;

5 remarques émises directement dans le registre écrit.

Modifications apportées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION:

OAP 3 : Appenthal



Gestion des écoulements : une prescription particulière a été ajoutée dans l'OAP demandant la réalisation d'une étude hydrologique de manière obligatoire à chaque projet.

Accès : une sortie directement sur la rue du Général de Gaulle est proposée et l'élargissement de la rue du Heisenstein viendra renforcer la desserte du secteur.

Élément de cadrage :

--- Zonage réglementaire

Existant :

■ Bâtiments

● Carrefour à feux existant

Orientations :

→ Voie de liaison et voie de desserte interne

--- Possibilité d'élargissement à préserver

--- Cheminement modes doux à réaliser

--- Ruisseau à maintenir et mettre en valeur

--- Plantations

← 15 m →
Recul de 15 m minimum des bâtiments par rapport au ruisseau

← 10 m →
Recul de 10 m minimum des bâtiments par rapport à la zone agricole

0 50 100 Mètres



Modifications apportées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: OAP 2 : Secteur 1AUc des friches du haut de la Ville



LEGENDE

Éléments de cadrage :

- Zonage réglementaire
- Bâtiments
- Pénétrante du Florival (RD 430)
- Axes primaires
- Axes secondaires

Orientation :

- ▨ Zone à vocation principale d'équipements d'intérêt général / école
- Ⓟ Parking projeté
- ▨ Zone à vocation de développement urbain mixte
- ➔ Accès au secteur
- ⋯ Cheminement modes doux (tracé de principe)

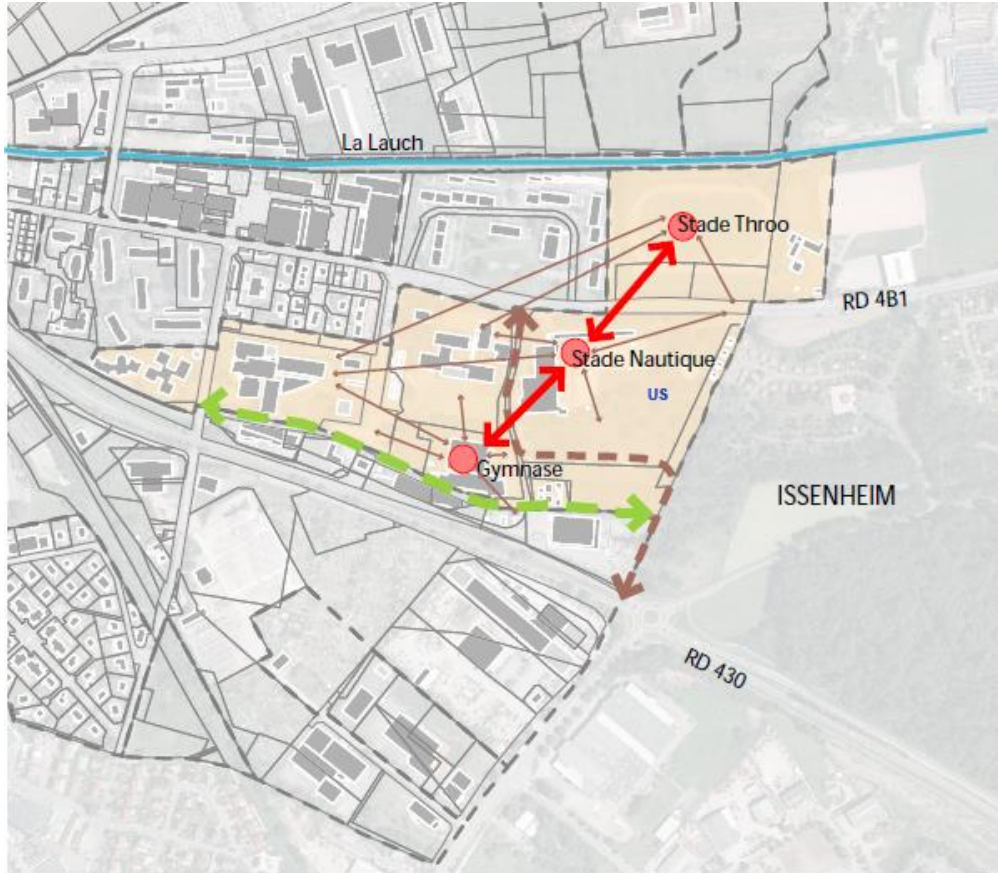
0 50 100 mètres







L'obligation de la réalisation d'une étude environnementale des sols a été ajoutée dans la rédaction de l'OAP.

Modifications apportées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: OAP 9 : Zone Sportive



Legende

-  Cheminement doux à maintenir
-  Desserte routière de la zone à préserver
-  Connexion entre les différents pôles sportifs à renforcer
-  Exemple de liaisons entre les différentes infrastructures à renforcer



0 50 100 Mètres



Le contenu de l'OAP a été précisé.

La vocation sportive et de loisirs de la zone doit être confortée, notamment en renforçant les connexions entre les différents équipements et infrastructures de la zone et en maintenant une desserte suffisante.

Modifications apportées

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: Règlement des OAP : ratio lgts/ha et typologie

En rouge dans le tableau = ajouts

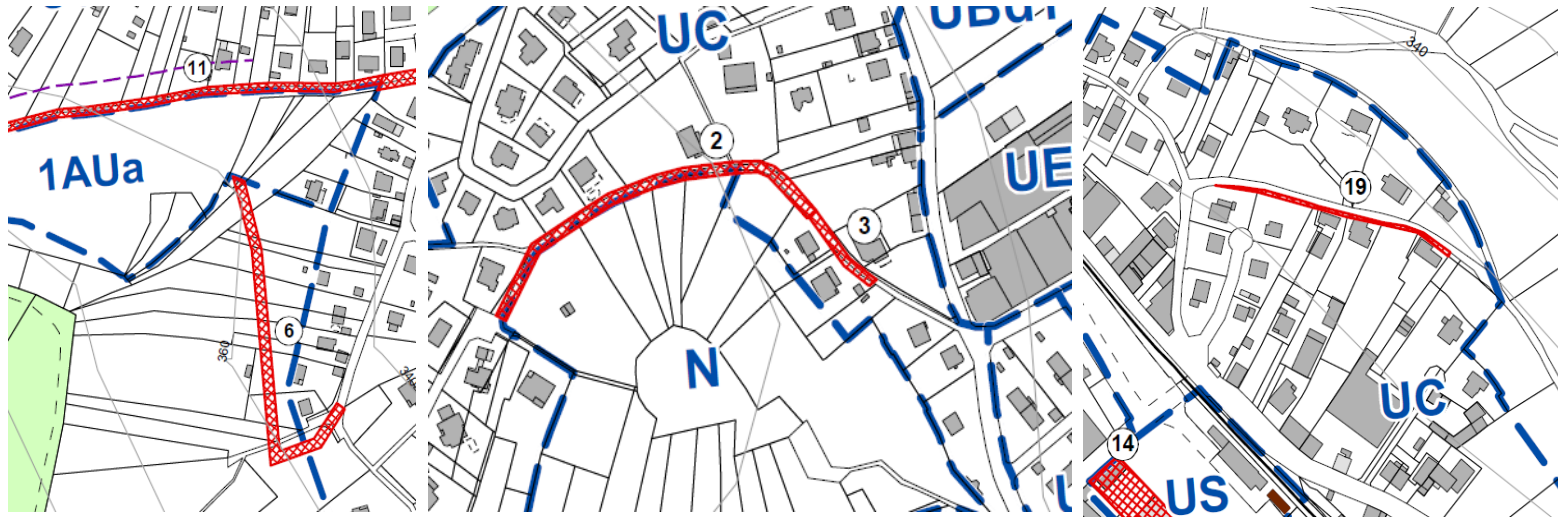
OAP	Superficie (ha)	Densité logements indiqué dans PLU arrêté	Typologie logement indiqué dans PLU arrêté
Friche industrielle	3,5	Au moins 50 logements/ha	Logements individuels non accolés interdits
Appenthal	1,96	Au moins 25 logements/ha par opération	Pas d'ajout : cette densité génère une mixité de logements
Chemin du Schimberg	0,79	Densité minimale de 15 log/ha	Individuels/individuels groupés
Chemin du Mannberg	0,47	Densité minimale de 15 log/ha	Individuels/individuels groupés
Rue du Ballon	2,14	Densité limitée à 7 log/ha	Individuels/individuels groupés
Amont de la ville rue Théodore Deck (OAP sans règlement)	0,7	Fourchette de densité entre 20 et 30 log/ha	Individuels groupés et/ou collectifs
Amont de la ville, « Bois Fleuri » (OAP sans règlement)	1,5	Au moins 25 logements/ha	Logements collectifs uniquement (Indication erronée dans le tableau d'observations du SCoT)
site CartoRhin Projet urbain global		Densité minimale de 25 à 30 log/ha	Autoriser uniquement les logements collectifs

Modifications apportées

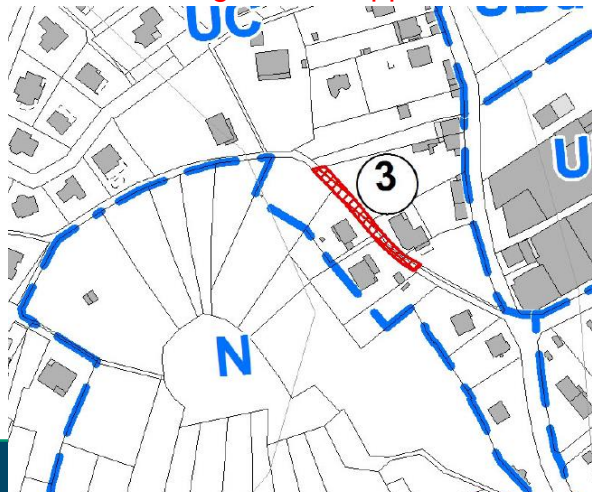
ZONAGE

Emplacements réservés :

Zonage PLU arrêté



Nouveau zonage PLU à approuver



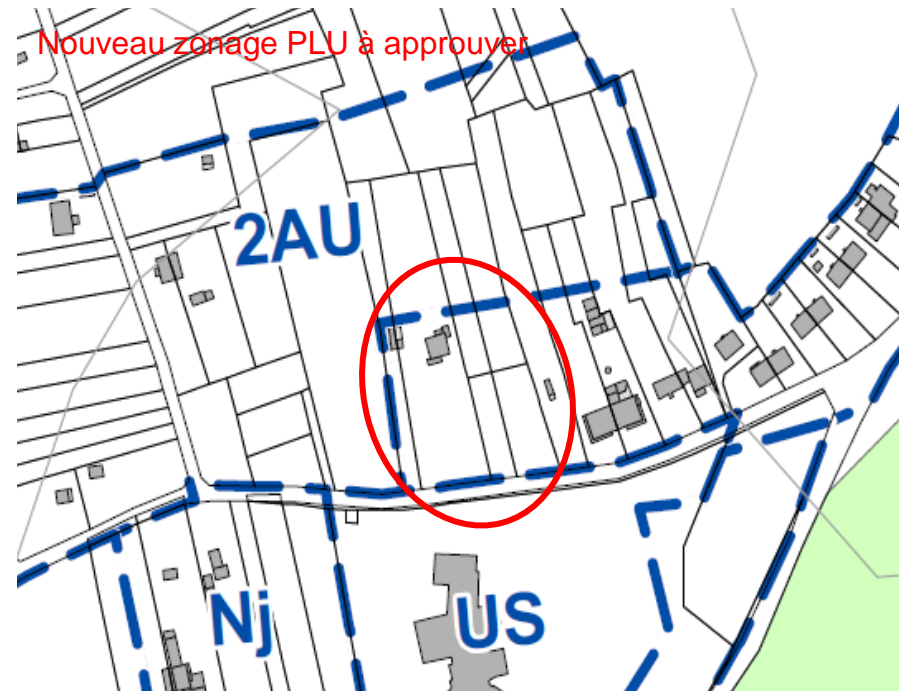
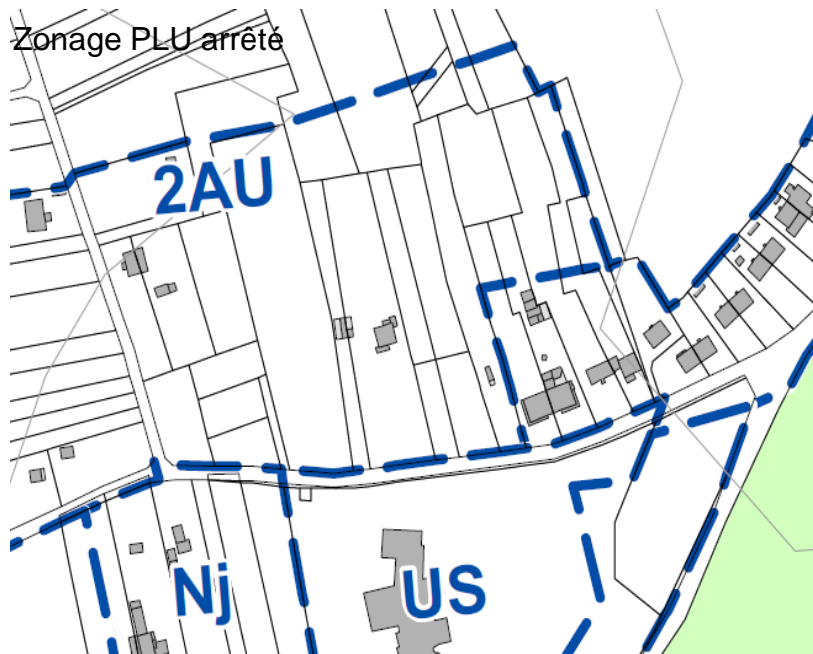
Les ER 2 (chemin du Schimmelrain), 6 (rue du Lion) et 19 (rue du Kitterlé) ont été supprimés.

L'ER 3 (chemin du Schimmelrain) a été légèrement retracé.

Modifications apportées

ZONAGE :

Zone 2AU du Liebenberg

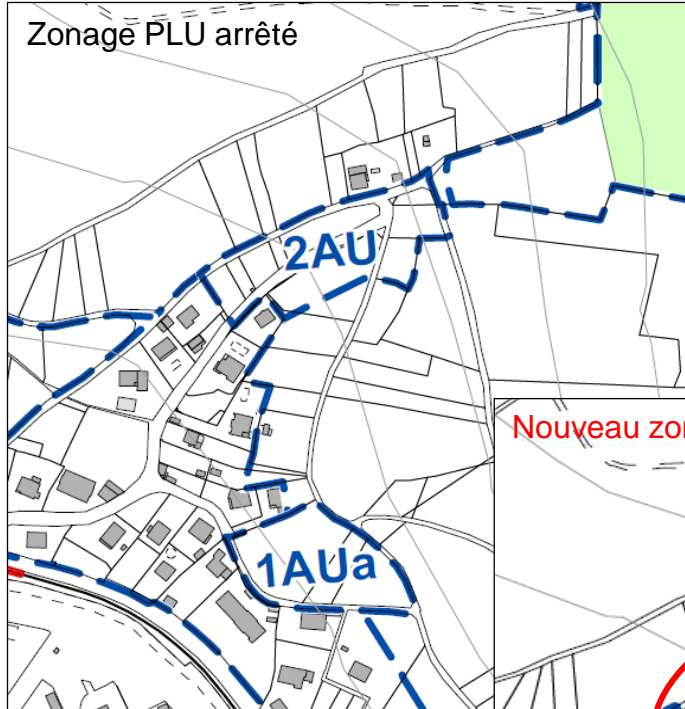


La zone UC a été ajustée en intégrant les parcelles urbanisées voisines afin de régulariser la situation foncière de ces parcelles (déjà urbanisées et raccordées aux différents réseaux).

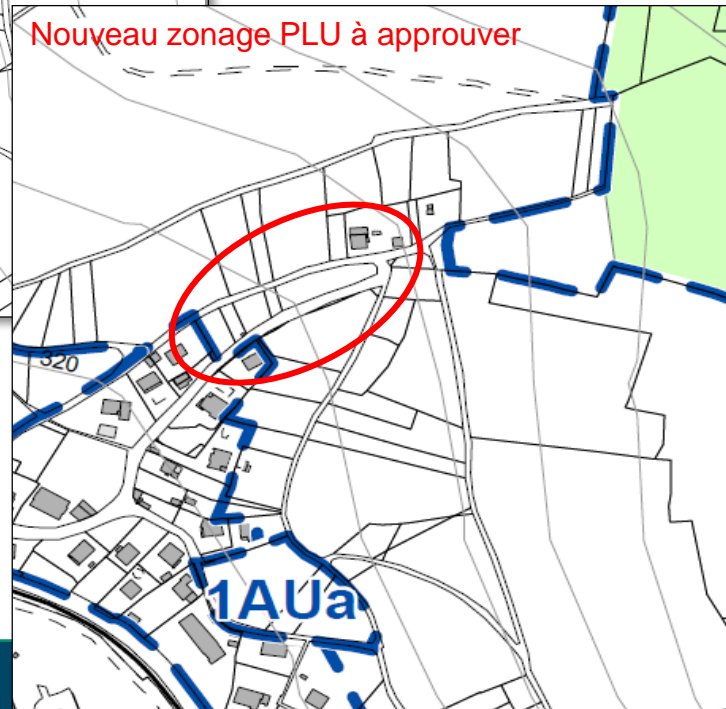
Modifications apportées

ZONAGE :

Suppression de la zone 2AU chemin du Sable



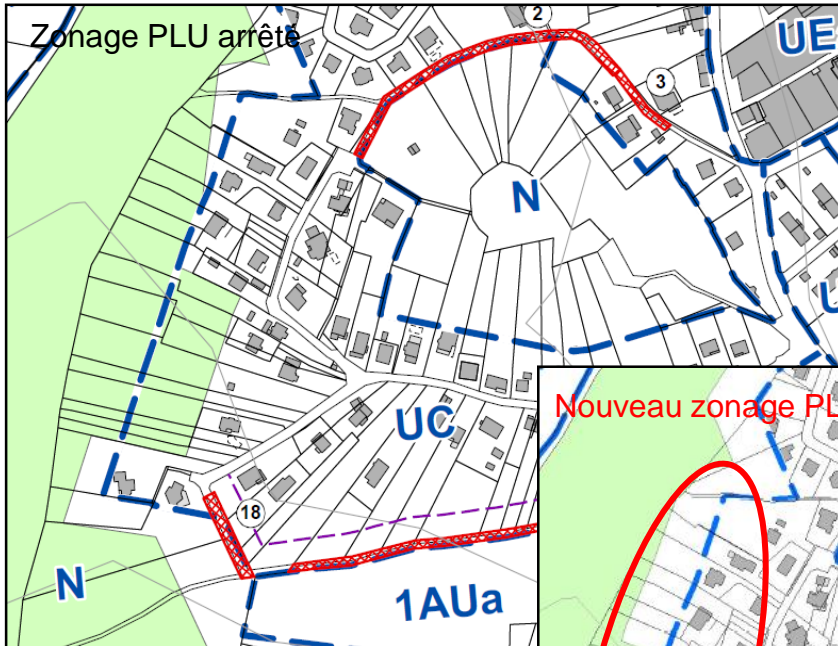
La zone 2AU a été reclassée en zone Agricole, compte tenu des vignes alentours et de la zone AOC.



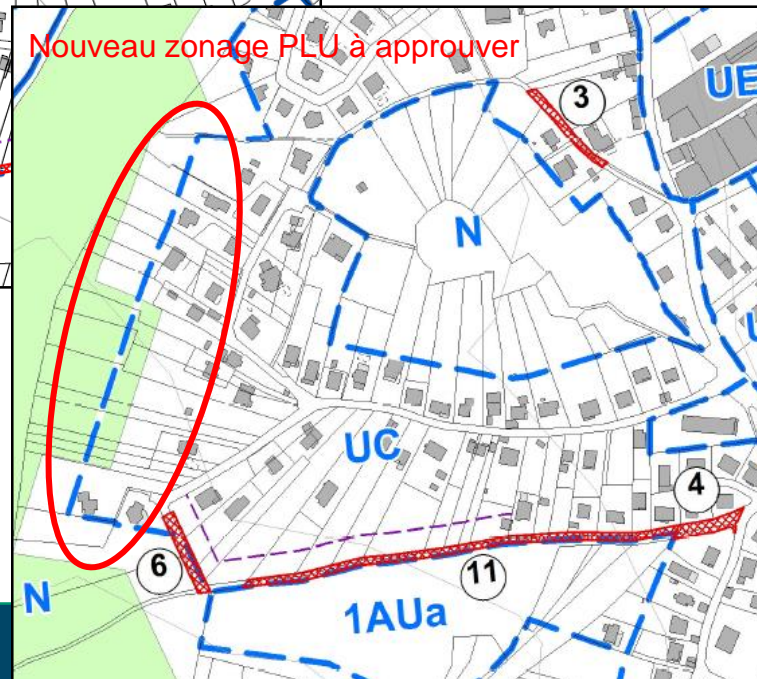
Modifications apportées

ZONAGE :

Ajustement de l'Espace Boisé Classé pour tenir compte de la zone de Chablis



Le règlement a également été adapté, passant d'une zone de 15 mètres d'inconstructibilité à 30 mètres.



Modifications apportées

REGLEMENT :

Le régime dérogatoire pour les équipements publics en zones urbaines a été élargi afin de faciliter leur mise en oeuvre.

Les articles 4 (règles de distances avec les voies et emprises publiques) concernant les zones UB, UC et 1AUc ont été modifiés permettant aux équipements publics et d'intérêt général de déroger aux règles et de s'implanter, par exemple, en bordure du domaine public.

Les articles 8 (règles d'emprise au sol maximale autorisée) concernant les zones UB et UC ont été modifiés permettant aux équipements publics et d'intérêt général de déroger aux règles et créer une emprise au sol supérieure.