

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
COMMUNE DE GUEBERSCHWIHR



4, PLACE DE LA MAIRIE
68420 GUEBERSCHWIHR
TÉL. 03 89 49 31 05
FAX 03 89 49 34 01
E-mail. MAIRIE.GUEBERSCHWIHR@wanadoo.fr

*Extrait du procès-verbal
des délibérations du Conseil Municipal
Séance du 09 mars 2020*

Nombre de conseillers :
⇒ élus : 15
⇒ en exercice : 15
⇒ présents : 15

Le neuf mars deux mille vingt à vingt heures et quinze minutes, le Conseil Municipal, légalement convoqué le cinq mars deux mille vingt, s'est réuni en séance ordinaire dans la salle des séances de la Mairie, sous la Présidence de Monsieur Roland HUSSER, Maire.

Présents à l'ouverture de séance : M. Roland HUSSER, Maire, M. Rémy GROSS, M. François MAURER, Mme Caroline PICOU-NOLL, adjoints au Maire.

Mme Caroline GUIDICELLI, Mme Sylvie JAEGGY, conseillères municipales ; M. Sylvain COSMO, M. Frédéric DUCASTEL, M. Eric LICHTLE, M. Didier MAURER, M. Georges SCHERB, M. Jean-Marc VOGT, M. Vincent WASSMER, conseillers municipaux.

Ont donné procuration : Mme Marit RINNE, conseillère municipale, à M. Rémy GROSS, adjoint ; M. Frédéric SELIG, conseiller municipal, à Mme Caroline GIUDICELLI, conseillère municipale.

Monsieur le Maire constate que la majorité des membres en exercice assiste à la séance et que le Conseil Municipal peut délibérer de façon valide.

20200309/011 – Approbation de la modification du PLU

M. le Maire rappelle le déroulement de la procédure de modification du PLU, à savoir :

- délibération motivée du Conseil Municipal du 20 mai 2019 engageant une modification du Plan Local d'Urbanisme, comprenant une ouverture à l'urbanisation d'une zone 2-AU d'urbanisation future ;
- Décision du 11 octobre 2019 de la MRAe (Mission Régionale d'Evaluation environnementale), de ne pas soumettre le projet de modification à une évaluation environnementale,
- Désignation d'un commissaire-enquêteur par le Tribunal Administratif de Strasbourg, le 18 octobre 2019 ;
- Organisation de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU du 20 novembre au 20 décembre 2019, sur la base d'un arrêté municipal du 29 octobre 2019. Insertions dans la presse le 05 et le 21 novembre 2019.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport comportant ses conclusions et son avis favorable sans réserves sur l'enquête publique.

Il s'agit maintenant pour le Conseil municipal de se prononcer sur l'approbation de la modification du PLU.

Monsieur le Maire informe les conseillers que le code de l'urbanisme permet de modifier, si nécessaire, à l'issue de l'enquête, le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme pour tenir compte des avis des personnes consultées qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur.

Ces modifications sont alors intégrées dans le dossier soumis à l'approbation du Conseil municipal.

Le commissaire-enquêteur a rendu un avis favorable sans réserves sur le projet, tel qu'il a été soumis à l'enquête publique, assorti de quelques recommandations et réserves.

Recommandations : lutter contre l'artificialisation des sols dans la nouvelle zone 1-AU et créer un climat d'apaisement auprès de la profession agricole, en rappelant que nul n'est obligé de vendre son terrain même

si le nouveau PLU a pour objectif de permettre la construction (rappelons que le PLU approuvé avant modification avait déjà rendu ces terrains potentiellement constructibles par le classement en zone 2-Au).

Suggestions : le sentier projeté au pied du mur d'enceinte pourrait également être support d'un message pédagogique sur les cépages et grands crus de Gueberschwihr.

Monsieur le Maire explique que les avis des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLU étaient tous favorables, sauf celui de la Chambre d'agriculture.

CD 68 : avis favorable sans réserves

SCoT : avis favorable avec une proposition pour affiner le texte du règlement

Chambre d'agriculture : avis défavorable

Suit à cet avis défavorable, la commune souhaite rappeler quelques éléments sur la procédure employée :

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2-Au relève bien d'une procédure de modification avec enquête publique, suivant une délibération motivée du Conseil municipal. Cette délibération figure au dossier. La zone 2-AU de Gueberschwihr a été validée par le PLU approuvé de 2017, suite notamment à l'avis favorable de la CDPNAF (Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers), commission à laquelle siègent les instances agricoles et les représentants de l'Etat. Elle n'est donc plus à remettre en question après purge des délais de recours. Ce n'est plus une zone à vocation agricole, puisque tous les éléments de justification ont été donnés dans le PLU approuvé pour soustraire ces terrains au potentiel agricole.

Ces terrains, désormais à considérer comme voués à la construction, respectent le PADD du PLU, la modification ne remet donc pas en cause l'économie générale du document, au contraire, puisqu'elle concrétise cet objectif.

Sur les conditions d'urbanisation :

L'ouverture est conditionnée par le renforcement des réseaux qui la bordent ; ce renforcement est pris en compte et financé par la commune, l'affirmation de la CAA est donc fausse.

L'ouverture est conditionnée par la mobilisation des terres viticoles ; c'est le cas puisque plusieurs propriétaires désirent construire ; l'affirmation de la CAA est donc fausse.

L'OAP ne permet pas de répondre aux objectifs de densification de 20 logements/ha ; SI, justement, le schéma de l'OAP et les conditions annoncées permettent bien de faire au moins 13 logements sur 62 ares. L'affirmation de la CAA est donc fausse.

Création de dent creuse : s'agissant d'une zone 2-AU, les parcelles situées dans cette zone ne sont plus à considérer comme des terres viticoles, mais des terrains constructibles ; la notion de dent creuse n'est donc pas recevable sur ce potentiel, même si l'exploitation en tant que vigne reste possible à long terme.

Emplacement réservé : contrairement à l'affirmation de la CAA, la vocation de cet emplacement réservé n'est pas de desservir des vignes, mais bien de réaliser un parking et un chemin piéton pour les visiteurs. Cet espace public permet effectivement de ne pas enclaver les parcelles au Nord, surtout dans l'hypothèse de leur ouverture future à l'urbanisation.

Sur le phasage et la densification :

La densité proposée par la modification du PLU est respectée sur le périmètre du 1-AU créé, elle n'est donc pas contestable. En cas d'ouverture des autres parties de la zone AU, les conditions de densité devront à nouveau s'appliquer. La construction de maisons individuelles sur une partie du secteur n'est pas contraire aux objectifs de densification, l'OAP a été dessinée en fonction de ce paramètre. Il est clair que si les grandes parcelles du secteur ne sont pas bâties, les objectifs de densification de la commune et de relance de la démographie ne pourront être atteints sur cet espace, mais ce ne sera pas de la responsabilité de la commune qui a œuvré pour défendre ce potentiel dans son PLU, et souhaite être partie prenante dans le projet de densification.

DÉPARTEMENT DU HAUT-RHIN
COMMUNE DE GUEBERSCHWIHR



4, PLACE DE LA MAIRIE
68420 GUEBERSCHWIHR
TÉL. 03 89 49 31 05
FAX 03 89 49 34 01
E-mail. MAIRIE.GUEBERSCHWIHR@wanadoo.fr

La parcelle classée en U est un jardin d'agrément contigu à une maison d'habitation située Rue Neuve.

La densité minimale requise sur le secteur 1-AU tient compte de ce changement.

Plus généralement, l'avis de la Chambre d'Agriculture, qui défend un potentiel agricole alors que ce dernier a été considéré par tous les autres partenaires comme un espace urbanisable, n'est pas recevable dans le cadre de cette modification du PLU.

La commission d'urbanisme de la commune s'est réunie le 09 mars 2020 et a analysé les différents avis, observations de l'enquête publique et les remarques du commissaire-enquêteur. Suite à cette analyse, il est proposé de modifier le dossier comme suit :

Prise en compte de l'avis du SCoT, en modifiant légèrement le texte du règlement afin d'éviter une ambiguïté de lecture pour la délivrance des permis de construire. Il est proposé d'ajouter à l'article AU2.6, avant dernier tiret que « l'appréciation devra se faire sur la globalité du secteur 1-AUa au fur et à mesure des dépôts de permis de construire ».

Vu la délibération motivée du Conseil municipal du 20 mai 2019 décidant d'engager la modification du PLU,

Vu la décision de la MRAE du 11 octobre 2019 de ne pas soumettre le projet à évaluation environnementale,

Vu les remarques ou avis des personnes publiques associées ou autres organismes avant l'enquête publique,

Vu les remarques ou avis des particuliers ou autres organismes au cours de l'enquête publique,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 13 février 2017,

Vu les résultats de l'enquête publique et l'avis favorable sans réserves du commissaire-enquêteur,

Mme Caroline PICOU-NOLL et M. Eric LICHTLE sont concernés par le projet en tant que propriétaires : ils ne peuvent donc pas participer au vote.

Le Conseil municipal, à l'unanimité des votants, après en avoir délibéré :

Décide d'approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente,

Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département,

Dit que conformément à l'article L 153-22 du Code de l'Urbanisme le dossier de modification du Plan Local d'Urbanisme est tenu à la disposition du public en Mairie et en Préfecture du Haut-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture.

Dit que la présente délibération sera exécutoire après accomplissement des mesures de publicité précitées.

La présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin.

*Pour extrait conforme,
Le Maire, Roland HUSSER*

*Délibération certifiée exécutoire par M. le Maire,
compte tenu de sa publication le
et de sa transmission à la Préfecture
du Haut-Rhin le*