



**Révision n°1 du POS**  
**avec transformation en PLU**

**COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 01 septembre 2015**

**AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA1)**

**Ordre du jour :**

- ✓ Diagnostic, enjeux et orientations du PADD,
- ✓ Questions diverses

Les observations relatives au présent compte-rendu devront être adressées à Monsieur le Maire de WESTHOUSE dans les quinze jours suivant sa réception.

Etaient invités : cf. Liste des destinataires

Etaient présents :

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| ✓ M. Claude WISSENMEYER,       | Maire  |
| ✓ Mme Suzanne WENDLING,        | 1 <sup>er</sup> Adjoint au maire,                    |
| ✓ M. André HIERHOLTZ,          | 2ème Adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme         |
| ✓ Mme Marie-Josée MEYER,       | 3ème Adjoint au maire,                               |
| ✓ Mme Estelle FRITSCH,         | Conseillère municipale                               |
| ✓ Mme Muriel GAUTIER,          | Conseillère municipale                               |
| ✓ M. Bernard BARTHELME,        | Conseiller municipal                                 |
| ✓ M. Eric FROMM,               | Conseiller municipal                                 |
| ✓ M. Christian STRIEBEL,       | Conseiller municipal                                 |
| ✓ Mme Catherine GRATIA         | Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin |
| ✓ Mme Sophie SANTIN            | Chambre d'Agriculture de Région Alsace               |
| ✓ M. Christophe KNOBLOCH,      | Syndicat des Eaux et de l'Assainissement             |
| ✓ Mme Christine SANCHEZ-MARTIN | Syndicat Mixte du SCOTERS                            |
| ✓ M. Philippe GRUSSENMEYER     | DGS de la Communauté de Communes de Benfeld          |
| ✓ M. Christian HUCK,           | Maire d'Uttenheim                                    |
| ✓ M. Claude SCHOETTEL,         | Maire de Kertzfeld                                   |
| ✓ M. Christian JEHL,           | Adjoint au Maire de Kertzfeld                        |
| ✓ M. François RIEHL,           | Maire de Bolsenheim                                  |
| ✓ M. Germain LUTZ,             | Maire de Vaiff                                       |
| ✓ M. Jean-Jacques SONNTAG,     | 1 <sup>er</sup> Adjoint au Maire de Zellwiller       |
| ✓ Mme Martine FRIESS,          | secrétaire de mairie,                                |
| ✓ M. Thibaut De BONN,          | Urbaniste (Bureau d'études TOPOS)                    |
| ✓ M. Patrice MERCIER,          | Assistant au Maître d'ouvrage - SDAUH-Sélestat       |

Etaient excusés :

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| ✓ Mme Valérie HOLTZINGER | Conseil Départemental du Bas-Rhin              |
| ✓ M. Stéphane HUMMEL     | Chambre de Commerce et d'Industrie du Bas-Rhin |
| ✓ Mme Nicole SANTOS      | Agence Régionale de Santé ;                    |

- ✓ Région Alsace
- ✓ Commune de Sand,
- ✓ Chambre des Métiers d'Alsace ;

M. WISSENMEYER, Maire de Westhouse, ouvre la réunion en remerciant les personnes présentes.

La réunion de ce jour s'inscrit dans le cadre de la révision du P.O.S et sa transformation en P.L.U.

L'ordre du jour et le déroulement de la réunion sont exposés.

Après un tour de table de présentation et une présentation rapide du diagnostic et des orientations du PADD par M. De BONN pour l'équipe de Maîtrise d'œuvre, il est proposé d'engager les échanges relatifs à l'état d'avancement du diagnostic et au projet de P.A.D.D :

#### **Direction Départementale de l'Équipement :**

Mme GRATIA souligne la très bonne qualité du diagnostic, très complet.

- Environnement :  
Mme GRATIA rappelle qu'il faudra réaliser une évaluation environnementale.  
Grand Hamster : aire de reconquête : une étude de connectivité/fragmentation sera à réaliser s'il est prévu une ouverture à l'urbanisation d'espaces agricoles.
- Agriculture :  
Le rapport de présentation évoque p27 les "cheptels de bovin, volailles..." : il faudra prévoir l'expression des périmètres de réciprocité dans le règlement et compléter le rapport.
- Consommation des espaces agricoles et naturels :  
L'objectif affiché est de ne pas dépasser 3.25 ha d'extension - réduction par rapport au passé.  
Il conviendra de porter une attention particulière à valoriser le renouvellement au détriment des extensions urbaines  
La DDT s'interroge sur les espaces libres intra-urbains (p66) au regard du classement des zones dans le POS actuel.

*TOPOS: Les zones urbanisables sont cartographiées p.65 et scindées en deux groupes: celles qui sont urbanisables immédiatement et celles qui le sont à plus long terme (jaune : seconde ligne, bandes de terrains étroites...).*

Mme GRATIA remet au SDAUH les observations de l'ARS.

#### **Syndicat Mixte du SCOTERS:**

Mme SANCHEZ-MARTIN rappelle qu'il conviendra de compléter ou rectifier le rapport de présentation en reprenant les éléments évoqués dans la réunion du 16 avril 2015 (ex : le SCOTERS n'est pas en révision; la modification n°2 ne parle plus de commune mal desservie, le syndicat mixte du SCOTERS regroupe 138 communes et non 139...)

- Mme SANCHEZ-MARTIN souligne par ailleurs la qualité de l'analyse du potentiel urbain : il doit soutenir le principe de développement de la commune au travers des documents du futur règlement d'urbanisme.
- Elle note que l'objectif de développement s'insère dans le cadre des directives du SCOTERS pour favoriser le renouvellement urbain (50% des logements en renouvellement /50% en extension) mais que le mode de calcul des surfaces d'extensions sera à justifier.

*TOPOS confirme que les justifications seront présentées.*

- Elle souligne également l'intérêt de l'approche des vergers comme élément structurant du paysage urbain.
- La cartographie des espaces et activités agricoles p.27 fait référence à la carte du rapport de présentation du SCOTERS, mais on pourra également reprendre la carte du DOG relative à la diversité des utilisations agricoles.
- développement démographique: comment le desserrement des ménages s'articule-t-il avec le projet de développement ?

*TOPOS présente le calcul des besoins en logement, intégrant le desserrement des ménages :*

- Objectif démographique : 1675 habitants, soit 150 pers. suppl. par rapport à la population de 2015, soit un besoin de 60 logements supplémentaires

Projections démographiques :

- o Desserrement des ménages : -113 personnes (-45 logements)
- o Potentiel de comblement des dents creuses (prenant en compte un coeff. de rétention foncière : +58 personnes ( +23 logements)  
Le besoin pour atteindre 1675 personnes s'évalue donc à 205 personnes soit 82 logements. Le besoin en extension approcherait ainsi 3,4 hectares. ( soit entre 4 et 5 logements par ans).

M. DE BONN précise que les statistiques de desserrement couvrent jusqu'aux années 70. Une accélération du phénomène est probable sur les années à venir.

- Le SCOTERS demande expliciter le mode de calcul en pointant la différence entre les chiffres indiqués p.67 pour le bâti mobilisable et le nombre de logements pris en compte dans le calcul :

TOPOS :

Pour prendre en compte les réalités de l'évolution du bâti, le calcul a pris en compte l'étude de consommation foncière et par extrapolation au même rythme, aboutit à 15 logements, au lieu des 28 logements indiqués p.67 qui correspondent au nombre complet théorique de logements existants mobilisable.

COMMUNE DE KERTZFELD : M. SCHOETTEL s'interroge sur le rapport 50% renouvellement-50% extension défini au Scoters

Réponse du SCOTERS : il résulte du choix des élus du Scoters – néanmoins, il ne s'agit pas d'une position dogmatique: cette proportion est à étudier et à adapter au besoin à l'aune des problématiques de chaque commune.

- Hiérarchisation des enjeux écologiques : des éléments à potentiels forts (vergers) ont été intégrés dans la zone d'extension prévue à l'ouest

TOPOS :

M. DE BONN souligne la souplesse d'approche des vergers (qui peuvent être replantés dans des zones plus adaptées). Il remarque par ailleurs que leur intérêt écologique des vergers est souvent inversement proportionnel à l'intérêt qu'ils peuvent revêtir pour les propriétaires. Leur suppression ferait l'objet d'une replantation en frange urbaine, participant à la création de perspectives paysagères.

- Logement aidé : quel engagement de la commune sur cette question ?

Commune de WESTHOUSE :

M. WISSENMEYER indique que 2x6 logements aidés ont été réalisés au lotissement Kirweg, mais n'ont pas été listés dans le rapport.

- La Zone d'activité communale n'est pas localisée

Commune de WESTHOUSE :

M. WISSENMEYER rappelle qu'il s'agit d'un projet intercommunal datant de 2003. Une réflexion au niveau communal est en cours sur la nécessité de développer une telle zone. Elle est aussi liée à sa faisabilité économique (besoin ou non d'un giratoire)

COCOBEN :

M. GRUSSENMEYER confirme qu'il s'agit d'une compétence intercommunale, datant de 2003. Une réflexion au niveau communal est en cours sur la nécessité de développer une telle zone.

- La légende de la carte du PADD indique p.6 "secteur d'interface entre espaces agricoles et urbains pouvant faire l'objet d'un traitement paysager". Pourquoi pas "devant faire l'objet..."?

TOPOS :

Les secteurs d'interface à l'ouest et au sud n'ont pas les mêmes contraintes. A l'ouest, l'extension urbaine envisagée permet d'intégrer aisément le traitement de la frange urbaine. Au sud, les caractéristiques du foncier et l'implantation hétérogène du bâti rendent la démarche plus complexe, avec des résultats potentiels plus aléatoires.

### Conseil Départemental du Bas-Rhin :

SDAUH: M. MERCIER indique que le Conseil Départemental a fait part de ses remarques et lit la note transmise par mail à la commune :

" ...Les documents reçus, et en particulier le diagnostic, sont de bonne qualité. Les enjeux qui conduisent aux orientations du PADD sont bien identifiés.  
A ce stade du dossier, les objectifs du PLU nous paraissent globalement pertinents, au regard des enjeux et compétences du Département du Bas-Rhin.

Cependant, pour la suite de l'élaboration du PLU, un point de vigilance pour le CD67 sera les possibilités de constructions en zones agricoles, dans un souci de sécurisation et limitation des accès potentiels sur la voirie départementale. (cf. PADD page 11)

A ce titre, vous trouverez ci-dessous les observations formulées par le Centre technique d'Erstein..."

### Communauté de communes de BENFELD :

- Précise qu'une opération vergers est en cours et souligne donc l'intérêt de leur prise en compte dans l'étude réalisée.
- Pistes cyclables intercommunales : il conviendra que les nouvelles voies s'intègrent dans le réseau existant.
- Transports et déplacements : il est rappelé la volonté de la COMCOM de caler les réseaux de transport Urbain sur les zones habitées.

### Chambre d'agriculture :

- L'état des lieux est à compléter avec les périmètres de réciprocité
- La Loi d'avenir agricole est venue renforcer la nécessité d'un diagnostic des besoins de développement agricole (individuels / collectifs) – Une concertation sera à lancer avec la profession
- APPB n'est pas un enjeu en développement agricole (plutôt biodiversité)
- Il conviendra d'approfondir la transition entre milieu urbain et espace agricole
- Il serait également intéressant de compléter le plan de voirie par les chemins agricoles (cf. desserte des parcelles, report de circulation, sécurité...)

### Commune de KERTZFELD :

- Monsieur le Maire de Kertzfeld tient à rectifier un point porté au rapport de présentation : les enfants ne bénéficient du périscolaire que le soir.

#### Commune de WESTHOUSE :

M. WISSENMEYER précise qu'il n'y a pas de RPI.

Il évoque le problème de l'évolution démographique et de la diminution des jeunes, qui entraînent fermeture de classes dans la plupart des communes, dont les maires présents confirment le phénomène. Cette situation montre l'importance de favoriser l'installation de jeunes ménages.

M. WISSENMEYER note par ailleurs une erreur à rectifier p.75 : la commune n'est pas raccordée au câble.

### Syndicat des Eaux et de l'Assainissement :

- M. KNOBLOCH demande que le SDEA soit indiqué p.6 dans la liste des entités administratives dont dépend la commune et précise que certaines données sont erronées ou caduques dans le chapitre relatif aux réseaux.

- Les remarques suivantes ont été transmises par mail à l'issue de la réunion:

"... p.6 : le bureau d'études fait un listing des entités administratives auxquelles est rattachée la commune. Il serait bon d'y rajouter « le SDEA – Périmètre de Benfeld/Erstein Sud » pour la gestion de l'eau potable et « le SDEA – Périmètre de Benfeld et Environs » pour la gestion de l'assainissement.

- p.74 : le chapitre qui décrit les « Réseaux techniques » est à compléter. Concernant l'assainissement, il faut préciser que cette compétence est gérée par « le SDEA – Périmètre de Benfeld et Environs ». De la même manière, il faut préciser que l'eau potable est géré par « le SDEA – Périmètre de Benfeld/Erstein Sud ». De plus, l'eau potable du secteur provient principalement des puits de Huttenheim et de Kertzfeld. Seuls 30 % des besoins du secteur sont comblés par un appoint d'eau provenant de l'interconnexion au nord avec les installations de la ville d'Erstein, qui trouve son eau au puits de Hindisheim. "

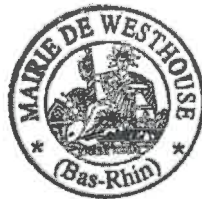
M. le Maire remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation à cette première réunion des personnes publiques associées à la révision du P.O.S. et à sa transformation en P.L.U.

#### **Suite de la démarche :**

Le diagnostic et le PADD vont être repris par les bureaux d'études afin d'intégrer les éléments cités ce-jour.

La phase 2 de la révision du POS va être entamée par la commission urbanisme, avec l'appui du SDAUH de Sélestat-Obernai et du bureau d'études.

La commune se rapprochera à nouveau des Personnes Publiques Associées au cours de cette deuxième phase.



WESTHOUSE, le

Claude WISSEMMEYER  
Maire de Westhouse

