



**atip**

**AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE**

Territoire Sud

53 rue de Sélestat 67210 Obernai

Tél : 03 68 33 85 80 – fax: 03 69 33 21 28

CR réalisé le 15/05/2017 par Patrice Mercier et MàJ le 23/05/2017

## COMMUNE DE WESTHOUSE

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

#### COMPTE RENDU DE LA REUNION DU 27 avril 2017 AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA2)

##### Ordre du jour :

- ✓ Analyse du projet de PLU,

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,       | 2 <sup>ème</sup> Adjoint au Maire, chargé de l'urbanisme |
| ✓ Mme Marie-Josée MEYER,    | 3 <sup>ème</sup> Adjoint au maire,                       |
| ✓ Mme Catherine GRATIA      | Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin     |
| ✓ M. Alexandre TREIBER      | Chambre d'Agriculture d'Alsace                           |
| ✓ Mme Jessy MUCKENSTURM     | Syndicat Mixte du SCOTERS                                |
| ✓ M. Eric KLETHI            | Vice-Pdt de la Comm. de Communes du Canton d'Erstein     |
| ✓ M. Christian HUCK,        | Maire d'Uttenheim  |
| ✓ M. Claude SCHOETTEL,      | Maire de Kertzfeld                                       |
| ✓ M. François RIEHL,        | Maire de Bolsenheim                                      |
| ✓ 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)                        |
| ✓ Mme Anne-Sophie HERRBACH, | Urbaniste stagiaire (Bureau d'études TOPOS)              |
| ✓ M. Patrice MERCIER,       | Assistant au Maître d'ouvrage – ATIP Obernai             |

##### Etaient excusés :

- ✓ Conseil Départemental du Bas-Rhin
- ✓ Chambre de Commerce et d'Industrie du Bas-Rhin
- ✓ Agence Régionale de Santé ;
- ✓ Syndicat des Eaux et de l'Assainissement
  
- ✓ Région Alsace
- ✓ Commune de Sand,
- ✓ Commune de Valff
- ✓ 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 projet de PLU par M. De BONN pour l'équipe de Maîtrise d'œuvre, il est proposé aux personnes publiques associées de présenter leurs remarques sur le projet de PLU qui leur a été transmis (*→ les premiers éléments de réponse apportés en cours de réunion par la commune ou le bureau d'études sont indiqués en italique*) :

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

Mme GRATIA souligne la cohérence du parti d'aménagement. La définition des zones d'extension est également cohérente par rapport au scénario démographique.

- Se pose la question du phasage des zones IAU. Il pourra être adapté en fonction de l'initiative privée des propriétaires fonciers, comme le souligne M. le Maire
- Secteur Ne (étang de pêche) : la taille du secteur interroge par rapport au besoin (en vue du passage à la CDPENAF)
  - *La taille du STECAL a été définie en fonction des limites parcellaires (propriété foncière communale) mais elle pourra être réduite*
- Nature du secteur Holtzbad : agricole, activités, mixte ?
  - *C'est mixte, avec la chapelle sur une parcelle communale enclavée*
  - *Volonté communale de ne pas figer le potentiel touristique (maison des bains peut évoluer)*
- Quelques remarques sur le document graphique :
  - Traits bleus sur certaines limites de zone :
    - *En fait il s'agit du Dorfgraben, la limite de zone se superposant au cours d'eau*
  - Terrain de football classé en Ub :
    - *Il s'agit d'une propriété communale, ce qui interdit toute utilisation spéculative privée. Il n'y a à ce jour aucun projet communal de modification de sa destination, mais le classement en Ub permet de laisser plus de souplesse à la commune pour s'adapter à l'évolution éventuelle de ses besoins à moyen ou long termes.*
- Règles :
  - Des dispenses importantes sont accordées pour les CINASPIC : est-ce pertinent, notamment pour les bâtiments qui ne seraient pas à maîtrise d'ouvrage communale ?
    - *On affinera les règles pour éviter les dérives tout en maintenant le principe de souplesse vis-à-vis des CINASPIC*
  - 6 Ub : recul 8m minimum ou maximum ? A préciser
  - Mention de règles alternatives alors qu'elles n'existent pas : à rectifier
  - Zone Ue : y a-t-il un projet de commerce ?
    - *Non, mais il faut laisser la possibilité d'accueillir des activités commerciales en lien avec le contexte sportif (il est rappelé que la maîtrise foncière est communale)*
  - Secteur Ah - Préambule : renvoi au titre 1 à préciser par rapport à la présence d'une zone inondable
  - Zone IAU : ICPE interdit : pourquoi ? un commerce peut être une ICPE
    - *La commune souhaite renforcer la protection contre les risques de nuisance*
- Agriculture :

Indiquer dans le dossier les exploitations qui génèrent un périmètre de réciprocité – à reprendre dans les cartes de la Chambre d'Agriculture

Mme Gratia rappelle que le dossier devra passer en CDPENAF

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

Mme MUCKENSTURM ne relève pas d'incompatibilité du projet par rapport aux orientations du SCOTERS, notamment en matière d'habitat, mais émet quelques remarques, essentiellement de forme :

- Mettre à jour les informations relatives au SCOTERS : modification n°3 (volet commercial) et modification n°4 (volet environnemental) adoptées

- Coquille dans la 2ème partie du rapport de présentation : 1300 lgts et non 13000 !!
- Surface de zones d'extension : à préciser
  - Zones AU : 3,62ha / 4.30 avec lotissement en cours à l'est du village / -90a en raison du volet de programmation
- Logements intermédiaires : le projet est compatible
- OAP Est : corridor écologique pincé, notamment avec la présence de l'exploitation agricole en Ac (secteur Scheermatt)
- OAP 3 impactée par les enjeux écologiques forts : des corrections seront à apporter à l'éval. environnementale pour en tenir compte
- Hamster : mettre à jour / nouvelle réglementation
- Zone d'activité : le SCOTERS donne le droit aux communes de définir des zones d'activités pour les besoins de desserrement des entreprises existantes. Pourquoi l'avoir supprimée ?
  - *Le maintien de cette zone posait le problème de la sortie sécurisée sur la RD et du coût de l'aménagement qui serait nécessaire, qui plus est pour une seule entreprise...*
  - *Monsieur le Maire rappelle la volonté de prioriser la zone intercommunale située à quelques kilomètres*
  - *Monsieur Klethi rappelle que les zones d'activités qui nécessitent des investissements sont de fait communautaires – actuellement la zone n'est plus ciblée.*

M. Wissenmeyer interpelle le SCOTERS sur la notion de commune bien desservie.

Mme Muckensturm précise que cette notion n'est pas figée. Pour les communes comme Westhouse situées à la frange des bassins de proximité, l'appréciation de leur rôle dans l'armature urbaine dépend, non seulement de la présence de commerces et équipements ou d'une bonne desserte en transports en communs (gare de Benfeld), mais aussi des ambitions de la commune. En fonction des choix de la commune, il y aura lieu éventuellement de mettre en concordance les objectifs en matière de densité d'habitat.

Le Maire signale également qu'il peut y avoir des variations importantes de la population et du nombre des logements par rapport aux hypothèses, en raison de projets privés qui n'étaient pas prévus.

Chacun s'accorde pour considérer que la révision du PLU constitue un exercice prospectif non figé.

### **Communauté de communes du CANTON d'ERSTEIN :**

M. KLETHI analyse les propositions au regard des compétences intercommunales.

- Il souligne la volonté des communes de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein de conserver la maîtrise de leur développement et de l'urbanisme.
- Il confirme qu'aucune zone artisanale à vocation intercommunale n'est ciblée sur Westhouse.

### **Chambre d'agriculture :**

M. TREIBER formule les remarques suivantes :

- Le document est clair et de lecture simple
- Le développement urbain est cohérent et maîtrisé ; il n'appelle pas de remarque
- Le zonage des zones agricoles reprend bien les conclusions de l'étude agricole
- Il convient néanmoins de mettre à jour le rapport de présentation sur la base de l'étude agricole, en reprenant les grandes lignes de l'étude
- Il y a sur la commune 3 exploitations d'élevage et non 2
- L'analyse de l'intérêt écologique des sols est basée sur la carte BDOCS obsolète (certaines prairies n'existent plus) => il convient de la mettre à jour
- PLU ne peut pas gérer l'utilisation des terres => enjeu de valorisation du sol à supprimer
- Phasage zone AU difficile à maîtriser
- Chiffres : mettre en cohérence les surfaces (zones IAU, IIAU)
- Dans le PADD, la représentation des espaces de transition paysagère indique qu'ils sont relativement loin et vastes, ce qu'on ne retrouve pas tout à fait dans les OAP
- Questionnement sur zone Ub au sud : bâtiment à cheval sur Ub et Ac. Pourquoi pas totalement en Ub ?
  - *La commune a souhaité éviter d'être en porte à faux par rapport aux demandes importantes dans le secteur Est en maintenant la zone agricole*

- Règlement : hauteurs de bâtiment en Ab : pourquoi ne pas limiter aussi les silos s'il y a une volonté paysagère ?
- Justifier les éléments qui nécessitent le passage en CDPENAF
- Vérifier que les OAP n'impactent pas les chemins ruraux (conflits de circulation) (ex : OAP sud)
- La Chambre d'Agriculture fera part de ses remarques complètes très prochainement.

#### **Commune d'UTTENHEIM :**

- M. HUCK n'a pas de remarque particulière à formuler. Il est lui-même confronté à des problèmes d'évolution du document communal.

#### **Commune de BOLSENHEIM :**

- M. RIEHL rappelle qu'il faudra penser à intégrer l'itinéraire cyclable vers Uttenheim, seul maillon manquant entre Benfeld et Erstein :
  - *M. Wissenmeyer souligne la présence de chemins d'AF de part et d'autre de la RD, mais pose la question de la maîtrise foncière (faut-il prévoir un emplacement réservé ?)*
  - *M. Kléthi souhaite simplement que le règlement permette la réalisation d'itinéraires cyclables*

#### **Commune de KERTZFELD :**

- M. SCHOETTEL n'a pas de remarque particulière à formuler sur le fond du dossier.
- Fonctionnellement, le seul point commun avec Westhouse réside dans les réseaux (vanne sur Scheer / assainissement)
- Au sujet des itinéraires cyclables, il confirme que le prolongement de la piste cyclable vers Barr va démarrer prochainement.

M. Wissenmeyer remercie l'ensemble des personnes présentes pour leur participation à cette 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 dossier de PLU va être repris par le bureau d'étude afin d'intégrer les éléments cités ce-jour avant arrêt. Une réunion publique est prévue le 16 mai 2017.