



Commune de
WITTISHEIM

DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

MARDI 15 OCTOBRE 2024

PROCES-VERBAL

Séance ordinaire du Conseil Municipal du mardi 15 octobre 2024 à 20h en salle polyvalente de Wittisheim, après convocation d'usage légale en date du 11 octobre 2024 et mesures de publicité prévues par le Code Général des Collectivités Territoriales.

NOMBRE DE MEMBRES

En exercice :
17

Présents :
13

Absents excusés :
4

Pouvoirs :
3

Absents non
excusés :
0

La séance est présidée par M. le Maire, KNOBLOCH Christophe, qui salue les membres présents :

- BARONDEAU Huguette
- CHAMBAS Jean-Marc
- DA COSTA OLIVEIRA Agathe
- GISSELBRECHT Fabrice
- JASIC Mahir
- LOOS Clothilde
- ROHMER Rosalie
- ROSENZWEY Arnaud
- SEYLLER Cédric
- SEYLLER Yolande
- SIMLER Nicolas
- WITWICKI Thierry

Absents excusés :

- AYDIN Marie-Madeleine
- ORIHUELA Jules - Procuration : SEYLLER Yolande
- ROMILLY Aude - Procuration : BARONDEAU Huguette
- SEYLLER Francis - Procuration : KNOBLOCH Christophe

ORDRE DU JOUR

FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLEE :

1. Approbation du PV du 17 septembre 2024
2. Désignation d'un secrétaire de séance

PLAN LOCAL D'URBANISME :

3. Approbation du Plan Local d'Urbanisme

DROIT DE PREEMPTION URBAIN :

4. Instauration du Droit de préemption urbain

APPLICATION DU DROIT DES SOLS

5. Soumission des clôtures à la procédure de déclaration préalable

6. INFORMATIONS

Avant d'entamer la séance, M. le Maire explique que l'ordre du jour sera uniquement consacré au PLU et aux décisions qui en découlent en matière d'urbanisme.

1. ADMINISTRATION GENERALE – Approbation du PV du 17 septembre 2024

Le Procès-Verbal de la réunion du Conseil Municipal du 17 septembre 2024 a été adressé à l'ensemble des conseillers qui lecture faite, sont invités à se prononcer sur les délibérés.

Adopté à l'UNANIMITE.

2. FONCTIONNEMENT DE L'ASSEMBLÉE - Désignation d'un secrétaire de séance

Conformément à l'article L.121-15 du code général des collectivités territoriales (CGCT), au début de la séance, le conseil municipal nomme M. JASIC Mahir pour remplir les fonctions de secrétaire.

Adopté à l'UNANIMITE.

3. PLAN LOCAL D'URBANISME : Approbation du Plan Local d'Urbanisme

Rapporteur : Le Maire, Christophe KNOBLOCH

En préambule à la présentation de ce point, M. le Maire explique que les conseillers ayant des intérêts particuliers au PLU ne doivent pas prendre part aux débats et au vote qui suivront. M. Arnaud ROSENZWEY, conseiller municipal potentiellement intéressé quitte la salle du conseil et ne participe ni aux débats ni au vote.

M. le Maire souhaite en préambule retracer les différentes étapes d'élaboration. Il s'agit effectivement d'un travail de longue haleine, qui a débuté il y a 8 ans, lors du mandat précédent. Ce document d'urbanisme engage la commune sur les 15 prochaines années. Son élaboration a nécessité l'organisation de plusieurs dizaines de réunions.

Depuis le départ de la démarche, c'est la commission urbanisme qui a travaillé à l'élaboration de ce document cependant, tous les conseillers ont systématiquement été invités à l'ensemble des réunions. Tous les conseillers ont également été destinataires des comptes-rendus, afin que tous aient le même niveau d'information. M. le Maire remercie les conseillers pour leur travail dans ce cadre et notamment l'Adjoint M. Thierry WITWICKI, qui a animé la commission. Il remercie également M. MERCIER, notre Assistant à Maîtrise d'Ouvrage ainsi que M. DE BONN du cabinet Territoire +, notre bureau d'études qui a travaillé à cette élaboration.

Le résultat de ce travail a été présenté au public dans le cadre de la concertation, puis de l'enquête publique, durant laquelle, chacun a pu faire part de ces remarques quant au projet de PLU : zonage et règlement. M. le Maire précise que le document tel qu'il est présenté aujourd'hui résulte bien entendu du travail de la commission, mais également des résultats de l'enquête publique et des avis des PPA (Personnes Publiques Associées). À la suite de l'adoption du PLU, toute modification devra faire l'objet d'une révision.

La commune était dotée d'un POS (Plan d'Occupation des Sols), qui est devenu caduque. Dans l'attente d'un autre document d'urbanisme, c'est le RNU (Règlement National d'Urbanisme) qui a été appliqué. Ce type de réglementation n'est pas appropriée à une commune telle que Wittisheim et ne permet pas de contrôler l'urbanisation finement. Dans ce cadre, l'élaboration d'un PLU s'imposait.

M. le Maire dresse ensuite les étapes d'élaboration :

- *14 décembre 2015 : délibération du conseil municipal prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, et précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation ;*
- *2016 : groupement de commande avec Sundhouse et Hilsenheim en vue de trouver un prestataire pour mener à bien les études et réaliser des économies d'échelle ;*
- *27 Mars 2017 : Caducité du POS et retour au RNU*
- *Mai 2017 : Choix de l'Equipe TOPOS - A. Waechter et démarrage des études. A partir de ce moment, de nombreux facteurs ont impacté le déroulement de la procédure :*
 - *Fin 2018 – mi-2019 : Liquidation Judiciaire de TOPOS – Poursuite avec A. Waechter et Territoire +*
 - *2020 : Elections municipales, la démarche a été mise en pause le temps de l'élection et de l'installation du nouveau conseil municipal, d'octobre 2019 à octobre 2020*
 - *2020 : Epidémie puis pandémie de COVID*
 - *2021 : Loi Climat et Résilience impactant fortement les projets de développement urbain – évolution lente des postures réglementaires*

- 14 novembre 2023 : délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme.
- Eté 2024 : Enquête publique (du 10 juin 2024 au 12 juillet 2024) – rapport commissaire-enquêteur
- Adaptation du dossier en vue de son approbation pour prendre en compte les observations déposées au cours de l'enquête, les avis des Personnes Publiques Associées et le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur.

Le projet de plan local d'urbanisme arrêté le 14 novembre 2023 a été transmis, notamment, aux personnes publiques associées et à la Mission Régionale d'Autorité environnementale pour avis.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du lundi 10 juin 2024 au vendredi 12 juillet 2024. Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences en mairie ; le dossier d'enquête publique était consultable en mairie et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé vingt observations du public, qu'il a analysées avant d'émettre un avis favorable au projet de PLU assorti d'une réserve et de quatre recommandations.

À la suite de l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de plan local d'urbanisme arrêté, pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Le détail des avis et observations recueillis, ainsi que les réponses proposées, figurent dans le tableau joint en annexe.

En particulier, il est envisagé de répondre à la réserve du commissaire enquêteur de la façon suivante :

- En réduisant de moitié la zone 2AUX côté est pour préserver à l'ouest les possibilités d'extension en vue du desserrement des activités existantes.

Il est également envisagé de répondre aux recommandations du commissaire enquêteur de la façon suivante :

- En reclassant en zone Uba les parcelles 997, 1091, 1092, 902, 904, 993, 995, 921, 922, 527, 529 sises rue de la Gare initialement classées en zone Ua pour mettre les règles en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti existant ;
- En supprimant à l'article 2.6 du règlement de la zone A la mention d'une pente minimale de 30° pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
- En rectifiant les dispositions des Emplacements réservés n°5 et 10.

De plus, il est envisagé d'adapter le dossier pour répondre aux avis et observations formulés sur les points suivants :

- Le rapport de présentation est mis à jour pour en expurger les coquilles formelles, clarifier des éléments de rédaction et mettre à jour certaines données statistiques ; la partie justification des choix est mise à jour au regard des adaptations envisagées après l'enquête ;
- Le règlement graphique est complété par la mise en œuvre de trames graphiques :
 - o Une trame de vigilance pollution des sols sur le secteur Baumin ;
 - o Une trame de protection des petits boisements isolés existants au cœur des espaces agricoles, au nord et au sud du village ;
- Outre les points indiqués ci-dessus, le règlement écrit est modifié pour :
 - o Adapter et compléter les dispositions du Titre II concernant la durée de protection des linéaires commerciaux et les dispositions afférentes aux trames graphiques ajoutées ;
 - o Porter à 12m la hauteur maximale des constructions dans la zone Ux nord ;
 - o Modifier les obligations relatives au stationnement en zones Ux pour maximiser la perméabilité des aménagements ;
 - o Harmoniser les règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N ;
- Les servitudes d'alignement EL7 sont supprimées, étant rendues obsolètes en soi ou en raison des règles du PLU.

Mme Clothilde LOOS demande des précisions quant au délai de recours.

M. le Maire lui répond que ce délai est de deux mois, mais que le PLU sera opposable dès sa publication sur le Géoportail de l'urbanisme et dès la transmission de la délibération au contrôle de légalité.

Mme Yolande SEYLLER demande s'il y a des réactions à la suite de l'enquête publique.

M. le Maire lui indique qu'il n'y a pas de réaction particulière à signaler par suite de la tenue de cette enquête.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal d'approuver le plan local d'urbanisme.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et suivants, R.153-20, R.153-21, R.113-1 ;
- Vu le schéma de cohérence territoriale de Sélestat et sa région approuvé le 17/12/2013, mis en compatibilité le 28/06/2016, modifié le 04/06/2019 ;
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 16/06/1988, révisé le 26/06/2000 et modifié le 08/12/2003 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14/12/2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu la caducité du plan d'occupation des sols intervenue le 27/03/2017 ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 09/11/2021 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 14/11/2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu l'arrêté en date du 16/05/2024 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme ;
- Vu le dossier d'enquête publique ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

Considérant que les résultats de l'enquête publique justifient les changements du projet de plan local d'urbanisme tels qu'exposés et présentés dans le tableau joint en annexe.

M. le Maire indique qu'il s'agit ce soir d'approuver le PLU, qui sera opposable d'ici quelques jours après l'exécution des mesures de publicité réglementaires : transmission au Contrôle de Légalité puis téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme.

En réponse à une question de Mme Rosalie ROHMER, M. le Maire précise que suite à cette adoption et à la publication du PLU, les administrés qui souhaiteraient remettre en cause cette décision pourraient faire un recours auprès du Tribunal Administratif dans un délai de deux mois.

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE,

DECIDE :

- **D'APPORTER LES CHANGEMENTS SUIVANTS AU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME, CONFORMEMENT AU TABLEAU JOINT EN ANNEXE :**
 - Réduction de la zone 2AUx côté est pour préserver à l'ouest les possibilités d'extension en vue du desserrement des activités existantes ;
 - Reclassement en zone Uba les parcelles 997, 1091, 1092, 902, 904, 993, 995, 921, 922, 527, 529 sises rue de la Gare initialement classées en zone Ua pour mettre les règles en cohérence avec les caractéristiques du tissu bâti existant ;
 - Mise en œuvre de trames graphiques sur le règlement graphique :
 - o Une trame de vigilance pollution des sols sur le secteur Baumlin
 - o Une trame de protection des petits boisements isolés existants au cœur des espaces agricoles, au nord et au sud du village ;
 - Rectification des dispositions des Emplacements réservés n°5 et 10 ;
 - Modifications du règlement écrit pour :
 - o Adapter et compléter les dispositions du Titre II concernant la durée de protection des linéaires commerciaux et les dispositions afférentes aux trames graphiques ajoutées ;
 - o Porter à 12m la hauteur maximale des constructions dans la zone Ux nord ;
 - o Modifier les obligations relatives au stationnement en zones Ux pour maximiser la perméabilité des aménagements ;

- o Supprimer à l'article 2.6 du règlement de la zone A la mention d'une pente minimale de 30° pour les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ;
- o Harmoniser les règles relatives aux extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans les zones A et N ;
- Mise à jour du rapport de présentation pour en expurger les coquilles formelles, clarifier des éléments de rédaction et mettre à jour certaines données statistiques ; la partie justification des choix est mise à jour au regard des adaptations envisagées après l'enquête ;
- Suppression des servitudes d'alignement EL7 rendues obsolètes en soi ou en raison des règles du PLU.
- D'APPROUVER LE PLAN LOCAL D'URBANISME CONFORMEMENT AU DOSSIER ANNEXE A LA PRESENTE.

DIT QUE :

La présente délibération et le dossier annexé seront publiés sur le Géoportail de l'urbanisme. Ils seront en outre transmis à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein ;
- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière - délégation régionale Alsace-Moselle ;
- Monsieur le Président de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et du premier jour de la publication mentionnée ci-dessus.

Pour compléter l'information du public, la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois. Elle fera l'objet d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace

Le plan local d'urbanisme sera tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

4. DROIT DE PREEMPTION URBAIN : Instauration du Droit de préemption urbain

Rapporteur : Le Maire, Christophe KNOBLOCH

M. le Maire indique que cette délibération permettra à la commune d'être informée de toutes les ventes (terrains et/ou bâtiment) projetées au sein du territoire communal. Si la commune estime que l'acquisition de ces biens a un intérêt général, elle peut devenir prioritaire pour l'acheter, à condition de le justifier par un réel projet : actions d'aménagement ou réserve foncière.

Le Droit de Préemption Urbain (DPU) est exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme. Il peut être également exercé pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites opérations et actions d'aménagement. A ce titre, il peut être instauré sur tout ou partie des zones urbaines et à urbaniser délimitées par un plan local d'urbanisme.

Le Maire propose au conseil municipal d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones U, 1AU et 2AU du plan local d'urbanisme.

Il propose en outre de mettre en place les délégations permettant de faciliter l'exercice du droit de préemption.

- Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1, L.211-1 et suivants, L.213-1 et suivants, L.300-1, R.211-1 et suivants, R.213-1 et suivants ;
- Vu l'article L.1321-2 du code de la santé publique ;
- Vu l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales ;
- Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 15 octobre 2024 ;

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant l'utilité de disposer du droit de préemption urbain sur la totalité des zones U, 1AU et 2AU du plan local d'urbanisme approuvé ;

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE

DÉCIDE :

- **d'instaurer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones U et AU du plan local d'urbanisme approuvé, conformément au plan joint à la présente ;**
- **de donner délégation au Maire pour l'exercice du droit de préemption urbain.**

DIT QUE :

- **le périmètre du droit de préemption urbain sera reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme ;**
- **un registre des préemptions est disponible en mairie ;**
- **cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans les deux journaux suivants :**
 - **Les Dernières Nouvelles d'Alsace ;**
 - **L'Est Agricole et Viticole ;**
- **cette délibération, accompagnée du plan annexés, sera transmise à :**
 - **Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein,**
 - **Madame la Directrice Régionale des Finances Publiques,**
 - **Monsieur le Président de la Chambre des Notaires du Bas-Rhin,**
 - **Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre National des Avocats près le Tribunal Judiciaire de Colmar,**
 - **Monsieur le Greffier en Chef près le Tribunal Judiciaire de Colmar,**
- **la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.**

5. APPLICATION DU DROIT DES SOLS : Soumission des clôtures à la procédure de déclaration préalable

Rapporteur : Le Maire, Christophe KNOBLOCH

L'article R.421-12 du code de l'urbanisme prévoit la dispense de toute déclaration préalable pour l'édification de clôtures lorsqu'elles sont situées en dehors d'un secteur patrimonial (site patrimonial remarquable, abords d'un monument historique, site inscrit ou classé, éventuel périmètre protégé par le PLU).

Cependant, ce même article prévoit dans son alinéa d) qu'une commune compétente en matière de plan local de l'urbanisme peut décider de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur tout ou partie de son territoire.

Ces éléments, matérialisant la limite entre le domaine public et le domaine privé, contribuent à la bonne insertion des projets dans leur environnement et participent à l'animation de la rue.

Afin de faciliter l'application des dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme communal, et notamment de préserver la cohérence du paysage urbain du village, il est primordial d'exercer un contrôle sur le type de matériaux utilisés, leur couleur, etc. Par ailleurs, l'impact visuel sur l'environnement urbain ou naturel que peuvent avoir les installations de clôtures mal maîtrisées est important et il convient, en conséquence, de s'assurer, préalablement à l'édification d'une clôture, du respect des règles fixées par le plan local d'urbanisme. Ceci permettra d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Monsieur le Maire propose donc à l'assemblée de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable sur l'ensemble du ban communal, conformément aux dispositions de l'article R.421-12 d) du code de l'urbanisme.

Il est rappelé que, conformément à l'article R. 421-2 g) du Code de l'Urbanisme, resteront dispensées de toute formalité en matière d'urbanisme les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Mme Yolande SEYLLER demande si cette obligation d'autorisation d'urbanisme ne concernera uniquement les clôtures jouxtant le domaine public.

M. le Maire lui répond que toute édification de clôture, peu importe sa localisation, serait systématiquement dans l'obligation d'une déclaration préalable. Le PLU régleme cependant différemment les clôtures en fonction de leur position, si celle-ci donne sur le domaine public, la hauteur maximale est de 1,50 m.

M. le Maire indique que la mise en place d'une telle demande d'urbanisme a des intérêts multiples. Elle permet d'une part à la commune de connaître les projets des riverains, car les clôtures ont un impact direct sur le paysage urbain. D'autre part, elle donne la possibilité aux propriétaires voisins d'être informés, par l'implantation du panneau de chantier, et de formuler le cas échéant un recours contre l'autorisation accordée.

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles R.151-52, R.421-12 d) ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/10/2024 ;

Entendu l'exposé du Maire,

Considérant que le code de l'urbanisme laisse le champ libre aux collectivités de contrôler ou non un certain nombre d'actes en matière d'urbanisme,

Considérant que l'article R. 421-12, d) du code de l'urbanisme permet de soumettre à la procédure de déclaration préalable l'installation des clôtures sur tout ou partie du territoire de la commune,

Considérant que la commune a fait le choix de réglementer les clôtures dans le règlement du PLU dans un but de maîtrise de la qualité du paysage urbain et du grand paysage,

Considérant que l'instauration de la déclaration préalable pour les clôtures permettrait de s'assurer du respect des règles fixées par le PLU, et donc éviterait la multiplication de projets non conformes et le développement de procédures d'infraction aux règles du PLU,

APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL, A L'UNANIMITE

DECIDE :

- **d'instaurer la déclaration préalable pour l'installation d'une clôture sur l'ensemble du ban communal.**

DIT QUE :

- **le périmètre au sein duquel la déclaration préalable pour l'installation d'une clôture a été instaurée sera reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme.**

6. INFORMATIONS

Mme Rosalie ROHMER signale que certains habitants n'étaient pas informés de la tenue de la réunion publique organisée le 10 octobre dernier. Elle demande par quels biais cette information a été communiquée.

M. le Maire lui répond que tous les moyens de communication dont dispose la commune ont été utilisés pour diffuser cette information : site internet, Illiwap, facebook, panneau d'affichage devant la mairie et affichage dans les commerces.

Mme Yolande SEYLLER fait remarquer que la mairie disposait de panneaux d'affichage « papiers » il y a quelques années. Mme Clothilde LOOS rebondi en indiquant que le panneau numérique, qui remplace les panneaux d'affichage « papiers », n'est pas des plus adapté aux personnes âgées.

M. le Maire propose aux conseillers d'interroger les habitants à ce sujet et de proposer, le cas échéant, des implantations pour la mise en place d'éventuels panneaux d'affichage « papiers ».

M. Mahir JASIC demande si les travaux du bassin d'orage de la rue de Bergheim ont débuté.

M. le Maire confirme qu'en effet, le SDEA mène des travaux pour la création d'un bassin d'infiltration afin de permettre le rabattement de la nappe.

M. Arnaud ROSENZWEY demande où en est le projet de maison médicale.

M. le Maire répond que le projet avance et que les premières esquisses ont été présentées par l'architecte au Maire et aux Adjoints. Des ajustements doivent encore être apportés au projet. Une fois le projet finalisé, la commune et les porteurs de projet conviendront dans le détail des surfaces de terrain nécessaires à céder, au niveau de l'ancienne place des fêtes.

L'ensemble des points ayant été débattus, la séance est levée à 21h00.

Le secrétaire de séance,
M. Mahir JASIC



Le Maire,
M. Christophe KNOBLOCH

