

— Membres ayant voix délibérative : 16
— Présents ou remplacés : 7

— Absents/excusés : 9
— Procurations : 0

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Avis relatif au projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de Villé

Rapport présenté par Patrick BARBIER, Président,

RÉSUMÉ

Par courrier, en date du 4 juillet 2024, le Président de la communauté de communes de la Vallée de Villé a notifié au PETR son projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Le bureau est appelé à exprimer l'avis du PETR, en tant qu'établissement public en charge du SCoT de Sélestat et sa Région, relatif à ce projet de modification.

I. RAPPORT

1. Demande d'avis du PETR

Selon l'article L. 132-9 du code de l'urbanisme, l'établissement public chargé d'un schéma de cohérence territoriale est l'une des personnes publiques associées à l'élaboration des plans locaux d'urbanisme dont le territoire est situé dans le périmètre de ce SCoT. A ce titre, et selon les dispositions de l'article L.153-40 dudit code, le Président de la Communauté de communes de la Vallée de Villé a notifié le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLU) de son EPCI au Président du PETR Sélestat Alsace Centrale, en tant que personne publique associée. Il est demandé au PETR de transmettre ses observations éventuelles avant le début de l'enquête publique, qui pourrait se tenir courant du mois d'octobre.

2. Objets de la modification n° 1 du PLU

Le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de Villé porte sur des évolutions graphiques, des évolutions du règlement écrit et des évolutions des documents annexes.

Evolutions graphiques :

Point 1 - à Bassemberg, reclassement de deux parcelles UB en zone UE (sites 1) afin d'accueillir des équipements publics (points de collecte de déchets pour le secteur, aire de stationnement, etc.) et d'une parcelle UB en A (site 2), le site étant traversé par un cours d'eau, lui conférant un caractère humide.

Point 2 - à Breitenau, reclassement d'un secteur Ns en N, afin de ne plus permettre l'extension mesurée des constructions existantes, ce secteur étant complètement détaché du village et isolé en milieu forestier.

Point 3 - à Lalaye, création d'un secteur UBa (le site concerné est classé en zone UB dans le PLUi en vigueur), dans un souci d'équité par rapport aux parcelles voisines, la profondeur constructible des parcelles Nord Est est légèrement diminuée, le secteur n'étant pas relié au réseau public d'assainissement et les constructions de ce secteur disposant d'un assainissement autonome.

Point 4 - à Maisongoutte, ajustement de la limite entre UE et UX afin de rectifier une erreur matérielle.

Point 5 - à Neubois, création de deux emplacements réservés afin d'améliorer la sécurité des déplacements à deux endroits de son centre villageois.

Point 6 - à Neubois, suppression du phasage du secteur 2 de l'OAP, ce point bloquant l'urbanisation effective de cette zone, dans le cadre d'une Association Urbaine Autorisée (AFAUA) « Wolsgrub » constituée par arrêté préfectoral le 4 aout 2023. Le reste du contenu de l'OAP reste en vigueur.

Point 7 - à Neuve Eglise, reclassement du jardin curial de UA en A, afin de protéger le site et améliorer la cohérence entre le document d'urbanisme et la réalité de terrain.

Point 8 - à Neuve Eglise, reclassement d'un parking de 1AU à UX, étant donné que le site est déjà aménagé et utilisé par une entreprise existante depuis plusieurs années. Cette modification permettra d'entreprendre des améliorations d'aménagement de l'aire de stationnement.

Point 9 - à Saint Martin, évolution du périmètre avec le passage de deux parcelles d'un zonage UA et IAU en UB afin d'englober la totalité des unités foncières et classement d'un polygone qui n'était pas affecté en zone protégée N.

Point 10 - à Saint Martin, évolution du périmètre l'OAP et de Programmation (OAP). Le périmètre de l'OAP se recale sur le périmètre de la zone d'extension dont l'excroissance Est a été supprimée (cf. point 9), entraînant la suppression d'un chemin arboré à créer.

Point 11 - à Saint Martin, reclassement de plusieurs parcelles UB en UBa, pour les mêmes raisons que celles évoquées pour Lalaye (cf. point 3) : le site concerné est classé en zone UB alors qu'il n'est pas relié au réseau public d'assainissement.

Point 12 - à Saint Pierre Bois, ajustement du recul graphique afin de rectifier une erreur matérielle : une marge de recul s'appliquant hors agglomération se poursuit légèrement à l'intérieur de la zone urbaine constructible sur le plan de règlement.

Point 13 - à Saint Pierre Bois, reclassement d'une zone UA en UB étant donné que l'objectif global de la zone UA est patrimonial et que la majorité des habitations de ce secteur sont récentes et ne revêtent pas les caractéristiques du bâti traditionnel.

Point 14 - à Triembach-au-Val, suppression d'un emplacement réservé qui, d'après la communauté de commune, grevait trop lourdement les droits à construire du terrain concerné (l'emplacement est délimité sur une construction existante).

Point 15 - à Triembach-au-Val, reclassement d'une partie de zone 1AU en 2AU en lien avec l'évolution du point 14 : la partie Sud-Ouest de la zone 1AU perd sa desserte directe qui pourra se faire via la zone 2AU, ce qui diffèrera son urbanisation à plus long terme.

Evolutions du règlement écrit :

- **des évolutions de forme sont apportées au lexique**, sept définitions sont complétées ou ajustées pour gommer de potentielles difficultés à l'instruction et/ou gagner en compréhension.
- **des évolutions de forme sont apportées au règlement** : comme pour certaines définitions du lexique, la formulation de plusieurs articles est complétée ou ajustée pour gommer de potentielles difficultés à l'instruction et/ou gagner en compréhension. Il s'agit exclusivement d'évolutions de forme, ne changeant ni le fond ni l'objectif recherché par chaque règle.
- **des évolutions de fond :**

Point 1 – Dans l'ensemble des zones, la liste des occupations et utilisations du sol non autorisées est complétée, en ciblant particulièrement les dépôts de véhicules non liés à une activité professionnelle de garage.

Point 2 – Dans l'ensemble des zones, suppression de l'obligation de respecter la hauteur du niveau moyen du rez-de-chaussée pour les extensions et réhabilitations afin de favoriser l'évolution ou la réhabilitation des constructions déjà existantes.

Point 3 - Dans l'ensemble des zones, pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement urbain.

Point 4 - Dans l'ensemble des zones, exclusion des places en enfilade dans le cadre de l'aménagement d'aires de stationnement extérieur, pour des constructions autres qu'individuelles.

Point 5 - Simplification de la rédaction de la réglementation des futures zones urbaines IIAU et IIAUe programmées à long terme : ce qui n'est pas autorisé à l'article 2 est interdit.

Point 6 – Pour les zones UA, UB, UE, UX, IAUe, IAUX, A et N : suppression de la bande d'inconstructibilité de 4m min. entre deux constructions implantées sur une même propriété afin de permettre d'optimiser le foncier. Dans un contexte plus spécifique, c'est-à-dire en zones UE, UX, IAUe, IAUX, A et N, une distance de sécurité pourra être imposée si des conditions de sécurité l'exigent.

Point 7 - Trois communes ont souhaité faire évoluer leur réglementation des clôtures : Lalaye et Neubois optent pour une réglementation similaire à Breitenau (Haut. de 1.80m ou 2m max. / Constituées : soit d'un mur bahut d'une haut. max. de 0,80m, enduit et qui peut être surmonté d'une palissade à claire-voie, soit de haies vives, soit de grilles et grillages) et Albé considère que son contexte urbain ne justifie pas de réglementer l'aspect des clôtures, choix déjà réalisé par 4 autres communes.

Point 8 - Dans la zone UA, zone urbaine la plus urbanisée et vouée à se densifier au dépend d'un étalement urbain, évolution de la réglementation concernant le pourcentage de pleine terre ou de plantations à réaliser, afin d'introduire une différence d'objectif en fonction de la taille des terrains (inférieur ou supérieur à 3 ares) afin de maintenir une constructibilité satisfaisante des terrains de moins de 3 ares, dans un contexte rural. Dans la zone UX, une précision est apportée au règlement afin de prévoir l'intégration paysagère des espaces de stockage.

Point 9 – Pour les zones UA, UB, UC, UE, UX, IAU, IAUe et IAUX la rédaction est modifiée afin de permettre d'intégrer des ombrières productrices d'énergie sur les aires de stationnement en supprimant dans ce cas, l'obligation de plantation.

Point 10 - Pour la zone UA, dérogation aux règles d'implantations par rapport aux voies et emprises publiques dans le cas de terrain de forme (terrain en pointe, en triangle, ...) ou pente non conventionnelle ainsi que pour les extensions.

Point 11 – Pour la zone UA, évolution du règlement afin de permettre l'implantation sur limites séparatives.

Point 12 – Pour la zone UA, simplification de la rédaction des règles concernant la pente des toitures.

Point 13 – Pour les zones IAU et IAUE, au sujet des seuils d'urbanisation, la rédaction du règlement est précisée pour gagner en compréhension lors de l'instruction : pour gérer la situation ou une opération de plus de 50 ares, génèrerait une dernière tranche d'urbanisation inférieure à 30 ares. Cette superficie restante n'est pas à entendre comme un délaissé ; son aménagement sera à rattacher à l'aménagement de la tranche précédente.

Point 14 – Pour la zone N, évolution du règlement afin d'interdire l'aménagement, la transformation ou la réfection de bâtiments d'habitations à l'état de ruine ou en partie dégradée, ce type de réhabilitation entraînant des impacts négatifs sur des espaces à préserver, qui n'ont pas pour vocation d'accueillir des habitations.

Evolutions des documents annexes :

Le plan des risques : intégration aux plans annexés des risques d'inondation et aléas miniers porté à la connaissance de la collectivité par l'Etat. Seule l'évolution relative à l'approbation du PPRI du Giessen entraîne une évolution de rédaction du règlement.

Les taxes d'aménagement : Hormis les taxes des communes de Lalaye et Neuve Eglise déjà fixées à 5%, et celle de Fouchy qui passe à 4%, les taxes d'aménagement de l'ensemble des autres communes passent à 5%.

La suppression de la ZAC de la Vallée de Villé : La Zone d'Aménagement Concerté à vocation industrielle du SIVOM du Canton de Villé créée par délibération du 09/02/1979 et validée par arrêté préfectoral le 19/11/1979 est supprimée. Tous les terrains de cette ZAC ont été vendus, les voiries et réseaux réalisés, les prestataires payés et les emprunts liés à cette opération remboursés. De plus, le budget annexe lié à la ZAC a été clos.

II. DÉCISIONS

Il est demandé au Bureau syndical,

- Vu** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-40 et L. 132-9,
- Vu** la délégation donnée au Bureau par délibération du Comité Syndical le 16 septembre 2020 laquelle lui permet de délivrer « l'expression des avis ou accords réglementairement exigés dans le cadre des procédures d'élaboration ou de gestion des documents d'urbanisme ; le PETR, en tant qu'établissement public en charge d'un SCoT, est en effet appelé à exprimer divers avis ou accords à l'occasion de l'élaboration ou de la gestion des documents locaux d'urbanisme, à l'intérieur du périmètre du SCoT ou dans les territoires limitrophes ; ces avis doivent généralement être exprimés dans un délai de trois mois à compter de la réception des dossiers ; la délégation au bureau permet au PETR d'exprimer ces avis ou accords dans les délais impartis sans contraindre à une réunion systématique du comité syndical »,
- Vu** le projet de modification n° 1 du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de Villé,

De se prononcer sur ces dispositions,

RELEVER que :

- Les points d'évolution envisagés par la modification ne sont pas de nature à remettre en cause la compatibilité du PLUi de la Vallée de Villé avec le SCoT de Sélestat et sa Région. Il s'agit principalement d'évolutions de formes ou d'évolutions de fond avec une incidence très limitée.
- Certains points facilitent la mise en œuvre du SCoT de Sélestat et sa Région et vont dans le sens de l'intégration des objectifs fixés par la Loi Climat et Résilience en termes de sobriété foncière et énergétique. Les évolutions de fond prévus aux points 2 ; 3 ; 6 et 8 facilitent par exemple la densification, la réhabilitation et l'évolution des constructions existantes, ce qui permet de limiter l'étalement urbain, objectif fixé par le DOO (p.16).
- La production d'énergie renouvelable est également facilitée par la modification qui vise l'intégration des ombrières productrices d'énergie sur les aires de stationnement (évolution de fond, point 9), tel que le prévoit le SCoT avec l'orientation suivante : « Accompagner les projets et le développement des ressources énergétiques locales et renouvelables. » (DOO, p.73)
- Une erreur a été constatée à la page 8 du dossier qui mentionne « La pointe Sud du village de Breitenbach » alors que le point 2 concerne la commune de Breitenau.

D'EXPRIMER un avis favorable sur le projet de modification n°1 Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la Communauté de communes de la Vallée de Villé.

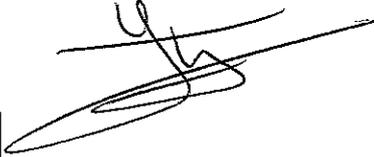
DE CHARGER Monsieur le Président d'effectuer les formalités afférentes au présent avis.

Monsieur Alain MEYER ne prend pas part au vote.

Ces dispositions sont adoptées à l'unanimité.

À SELESTAT, le 3 septembre 2024

Pour extrait conforme
Le Président,
Patrick BARBIER
p.d. le Directeur général des services
Philippe STEEGER



Transmis au représentant de l'Etat
dans le département :

SOUS-PREFECTURE

1 0 SEP. 2024

67 SELESTAT-ERSTEIN

Affichée le : **1 0 SEP. 2024**



La présente décision, à supposer qu'elle fasse grief, peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Strasbourg ou d'un recours gracieux auprès du Président, étant précisé que celui-ci dispose d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée à ce même tribunal administratif dans un délai de deux mois.