



EXTRAIT

DU Conseil municipal

SÉANCE DU
22 septembre 2014

N° 2014-CM-131

PLAN LOCAL D'URBANISME :
approbation de la modification n°1

Sont présents :

M. Claude STURNI, M. André ERBS, M. Pierre FENNINGER, Mme Christine SCHMELZER, M. Jean-Michel STAERLE, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. Daniel CLAUSS, Mme Marie-France GENOCHIO, Mme Mireille ILLAT, Mme Séverine FROMMWEILER, Mme Françoise DELCAMP, M. Michel THIEBAUT, M. Rémy PETER, Mme Marianne ROSER, M. Claude RAU, Mme Elisabeth ZILLIOX, M. Pascal QUINIOU, Mme Evelyne RISCH, Mme Nadia ZAEGEL, M. Vincent LEHOUX, M. Christian STEINMETZ, Mme Eva MEYER, M. Jean SCHIMPF, Mme Coralie TIJOU, M. Eric HAUSS, Mme Fidan ACINIKLI, M. Lucas KESSENHEIMER, Mme Marguerite LEMAIRE, M. Jacques VANDERBEKEN, M. Jean-Claude ALTHERR, Mme Emmanuelle LANG, M. Luc BOEGLIN, M. Luc LEHNER, Mme Christine DEBUS, Mme Leilla WITZMANN

Sont absents (avec procuration) :

Mme Simone LUXEMBOURG donne pouvoir à M. André ERBS, M. Marc MUCKENSTURM donne pouvoir à M. Claude RAU, M. Christian GUETH donne pouvoir à Mme Marianne ROSER, Mme Stéphanie LISCHKA donne pouvoir à Mme Nadia ZAEGEL

La majorité des membres en exercice assistant à la séance, le Conseil Municipal peut délibérer valablement.

M. l'Adjoint André ERBS fait fonction de secrétaire de séance et Mme l'Adjointe Christine SCHMELZER fait fonction de secrétaire suppléante.

PLAN LOCAL D'URBANISME : approbation de la modification n°1

Direction responsable : Direction de l'Environnement et de l'Urbanisme

Rapport présenté par M. André ERBS, 1er Adjoint au Maire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été approuvé le 19 novembre 2012. Sa mise en application et la précision des projets communaux ont amené la Ville à engager sa première modification.

Cette modification a principalement pour objectif d'adapter le PLU à l'évolution des projets de la Ville, de faciliter l'évolution du bâti pavillonnaire, et de compléter ou rectifier certains points en matière de règlement et de zonage.

Ainsi, il est proposé d'apporter les modifications suivantes au PLU :

1. Adaptation du règlement et du zonage du secteur «Gares-Vieille Ile».

Le PLU a traduit, lors de son élaboration, les réflexions amorcées sur le périmètre « Gares-Vieille Ile » par le secteur URb, secteur spécifique de la zone de renouvellement urbain.

L'approfondissement du projet, l'affinement des phases opérationnelles et la concertation sur ce projet ont fait apparaître la nécessité de distinguer, au sein du secteur URb, des règles spécifiques aux particularités des équipements projetés sur le secteur « Gares ». Il en ressort, notamment, l'intérêt du regroupement du stationnement dans un parking silo.

Le règlement actuel impose l'intégration d'une partie du stationnement à la construction.

La modification vise ainsi à :

- permettre au sein du secteur URb, la mutualisation et le foisonnement des places de stationnement entre différentes opérations,
- créer un sous-secteur URc sur le pôle d'échange multimodal (PEM) qui supprime l'obligation d'intégration du stationnement à la construction, au regard de la spécificité des équipements qui le compose (gare routière, gare ferroviaire, parking silo). Le secteur URc reprendra donc les caractéristiques réglementaires du secteur URb à l'exception des règles de stationnement en ce sens.

2. Modification de la destination et de la dénomination de l'emplacement réservé C01.

L'emplacement réservé C01 est situé aux abords immédiats du PEM. Lors de l'approbation du PLU, il était projeté d'y établir du stationnement.

Comme pour le point précédent, l'avancement du projet « Gares-Vieille Ile » a permis de repenser le fonctionnement du secteur en terme de stationnement par la création d'un parking silo de l'autre côté des voies, le long du chemin du Moulin neuf.

Aussi, l'emplacement réservé pour la création de stationnement ne se justifie plus.

La modification a ainsi pour objectif de maintenir l'emplacement réservé dans sa superficie et de faire évoluer sa destination vers un équipement public à vocation culturelle et sociale.

3. Rattachement des résidences sénior à la catégorie « habitation » en matière de stationnement.

Les résidences sénior ne figurent pas dans les catégories de construction pour lesquelles des dispositions sur les besoins de stationnement sont spécifiées dans le règlement du PLU.

Afin de lever toute ambiguïté dans l'application du PLU, il est proposé de préciser que les besoins en stationnement pour les résidences sénior correspondent à ceux de la catégorie habitation.

4. Hausse du plafond d'emprise au sol maximale en zone UC et en secteur UCc.

La zone UC et son secteur UCc sont constitués de tissus pavillonnaires. Le PLU prévoit un plafond maximal d'emprise au sol afin de maîtriser l'évolution de cette forme urbaine caractéristique.

Dans la zone UC (à l'exception du secteur UCc), l'emprise au sol d'un seul tenant est ainsi limitée à 170 m² tandis que dans le secteur UCc, l'emprise au sol est limitée à une augmentation de 10% des surfaces existantes à la date d'approbation du PLU.

L'application du règlement du PLU a révélé que ces plafonds sont inadaptés.

Dans la zone UC, de nombreuses constructions dépassant le seuil fixé n'ont plus de possibilité d'extension. Dans le secteur UCc, les possibilités d'extension de 10% données par le PLU se sont révélées insuffisantes pour répondre à des besoins d'extension de constructions, au vu de leurs petites dimensions initiales.

L'objectif initial du PLU était de préserver ce tissu pavillonnaire tout en permettant son évolution, et il s'agit ici d'adapter la règle d'urbanisme afin d'atteindre ce but.

En conséquence, il est proposé d'instaurer en zone UC une emprise au sol maximale de 200 m² d'un seul tenant, avec possibilité d'extension de 15% pour les constructions existantes de plus de 170 m² d'emprise au sol à la date d'approbation du PLU. Dans le

secteur UCc, il est proposé de porter la capacité d'extension à 20 %, au lieu des 10% actuels.

Il convient de relever, à ce titre, que les documents soumis à l'enquête publique et relatifs à la zone UC contenaient une erreur matérielle s'agissant de l'article 2UC-6. Comme pour les dispositions de l'article 9UC relatives à l'emprise au sol, et conformément à la note de présentation de la procédure de modification, l'article 2UC et le rapport de présentation mentionneront le seuil d'emprise au sol augmenté en secteur UCc.

5. Autorisation des installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif en zone UX.

Le PLU n'envisage pas, dans sa rédaction actuelle, la possibilité d'accueillir d'autres formes d'équipements dans la zone UX (activités) que ceux susceptibles d'accompagner les activités présentes ou à venir de la zone.

Il apparaît aujourd'hui plus pertinent, compte tenu des besoins qui pourraient être générés par la zone ou ses abords, de permettre l'accueil des équipements publics ou d'intérêt collectif de façon générique.

La modification a donc pour objet de compléter en ce sens la destination de la zone UX.

6. Suppression d'un principe de raccordement automobile dans l'OAP de la zone IAU « Rue du Château Fiat ».

L'un des périmètres compris dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Château Fiat » du PLU se situe entre la rue du Château Fiat et la rue Philippe Boedecker. L'organisation viaire y consiste essentiellement en l'élargissement de la rue Philippe Boedecker et en la création d'une voie secondaire entre la rue du Château Fiat et la rue Philippe Boedecker.

Le principe de cette voie secondaire repose sur une amorce de voie existante, qui s'avère être un chemin privé et clôturé. De plus, le raccordement viaire n'apparaît pas nécessaire au regard de la taille réduite de l'ilot.

La modification prévoit donc de supprimer ce principe de voie secondaire à créer.

7. Reclassement en secteur URa d'une partie de zone UE aux abords du rond-point de Landau

Le départ de l'antenne du Lycée agricole d'Obernai questionne le maintien du zonage du secteur et de ses abords en zone UE, dédiée aux équipements.

Afin d'ouvrir les possibilités d'évolution des abords du rond-point en terme de mixité, la modification prévoit de les rattacher au zonage de renouvellement urbain de la route de Wissembourg (URa).

La modification est aussi l'occasion d'apporter une précision au règlement de cette zone qui prévoit l'implantation obligatoire des constructions en première ligne sur les deux limites séparatives afin de créer un front bâti continu. Il est proposé d'assouplir cette règle pour les unités foncières ayant une largeur de plus de 50 mètres ou se trouvant à l'angle de deux voies. En effet, dans ces deux situations les règles d'implantation rendent difficile la réalisation d'une telle opération.

8. Rue de Lourdes à Marienthal : modification de la limite du secteur UCb et recalage de l'emplacement réservé A41.

Lors de l'élaboration de la planche n°4 du plan de zonage du PLU, il n'a pas été tenu compte d'un accord notarié existant entre un propriétaire et la Ville qui imposait de maintenir la constructibilité résidentielle de terrains.

La modification prévoit donc la rectification de cette erreur matérielle par le reclassement en zone UCb du terrain concerné et par l'adaptation du tracé de l'emplacement réservé A41 afin de garantir la constructibilité du terrain.

9. Suppression de l'emplacement réservé B13 – Rue Neufeld.

L'emplacement réservé B13 situé Rue Neufeld a été mis en place afin d'étendre le domaine public jusqu'au tracé d'un ancien fossé aujourd'hui converti en réseau d'assainissement. Cette réserve permettait donc à la fois l'élargissement de l'emprise de la voie publique et l'accès à ce réseau directement depuis le domaine public.

L'organisation actuelle de la circulation et les perspectives de son évolution rendent cet élargissement superflu. Par ailleurs, un accord ayant été trouvé avec le propriétaire du foncier d'assiette du réseau d'assainissement, permettant l'accès et l'entretien de ce réseau, l'emplacement réservé n'apparaît plus nécessaire au regard de ces deux finalités.

Il est proposé de supprimer cet emplacement réservé.

Procédure :

Par arrêté municipal en date du 14 mai 2014, le Maire a prescrit la mise à l'enquête publique de la modification du PLU. L'enquête publique relative à cette modification s'est déroulée du 30 mai au 30 juin 2014 et a compris quatre permanences du commissaire enquêteur. Six personnes ont rencontré le commissaire enquêteur et pris connaissance du projet. L'une d'elle a formulé des observations quand au projet.

Le Commissaire Enquêteur a remis son rapport le 7 juillet 2014. Il ne formule pas d'observations particulières sur le projet de modification du PLU et a exprimé un avis favorable sans réserve au projet de modification.

Parmi les personnes publiques associées destinataires du projet de modification, seule la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) du Bas-Rhin a émis des observations sur le point relatif à la possibilité d'accueil d'équipements publics ou d'intérêts collectifs en zone d'activités. Par principe, elle n'est pas favorable à une telle mixité mais entend la nécessité, dans certains cas, de pouvoir y recourir à la condition que ce type d'implantation demeure exceptionnel. La CCI propose ainsi qu'une réflexion commune soit menée sur les conditions d'implantation de telles installations en zones d'activités, en y associant les entreprises voisines afin de tenir compte de leurs conditions d'exploitation.

Le projet de modification du PLU a fait l'objet d'une mise à disposition dématérialisée sur le serveur informatique de la Ville. Un exemplaire « papier » peut être communiqué sur demande.

Il est proposé au Conseil municipal d'approuver les points figurant dans le dossier de modification n°1 du PLU.

DECISION

Le Conseil municipal,

sur la proposition du rapporteur,

vu le Code de l'urbanisme, et notamment ses articles L.123-13 et suivants,

vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 19 novembre 2012,

à l'unanimité,

- **APPROUVE** la modification du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à la présente délibération, visant à adapter le règlement et le zonage dans le secteur Gares-Vieille Ile, à modifier la destination de l'emplacement réservé C01, à rattacher les résidences senior à la catégorie habitation pour l'application des règles de stationnement, à modifier les plafonds d'emprise au sol dans la zone UC et le secteur UCc, à permettre l'accueil d'équipements publics et d'intérêt collectif dans la zone UX, à supprimer un principe de voie secondaire dans l'OAP de la rue du Château Fiat/rue Boedecker, à classer en zone URa une partie des abords du rond-point de Landau, à rectifier une erreur matérielle de zonage et reconfigurer un emplacement réservé rue de Lourdes à Marienthal et à supprimer un emplacement réservé rue Neufeld.

Conformément aux articles R.123-24 et suivants du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois et d'une mention dans un journal local.

La présente délibération deviendra exécutoire dès réception en préfecture et accomplissement des mesures de publicité.

Pour extrait conforme,

Le Maire,
Claude STURNI

Affiché en Mairie le 30/09/14

Envoyé en Sous-Préfecture le 30/09/14

Enregistré en Sous-Préfecture le 30/09/14

Pour ampliation, certifié conforme