

Séance du 2 décembre 2013, à 20 heures

Sous la présidence de Monsieur Raymond LEIPP, Maire

Conseillers en exercice : 18

Conseillers présents : 15

M. Raymond LEIPP, M. Pierre BRAUN, M. Pierre GILLERON, Mme Simone WOLFER-FREPPEL, M. Julien GUILLON, Mme Fabienne VONTHRON, M. Raymond SCHWEITZER, Mme Corinne DROEHNLE-BREIT, M. Bernard MARTIN, M. Roland SCHAFFNER, M. Alain EHRET, Mme Monique KLEISER, M. Julien RIEHL, Mme Anne COUPPIE, M. Valentin RABOT.

Absents ayant donné procuration : 1

M. Jean-Michel HENNINGER ayant donné procuration à M. Bernard MARTIN

Absents: 2

M. Patrick KOCH, Melle Sabrina MARTINO

Mr Pierre BRAUN et Mr Julien GUILLON sortent de la salle au moment du vote et ne participent pas au vote

Secrétaire : Sylvie STENGEL

### **Délibération n°2013-24 : Révision du Plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan local d'urbanisme Approbation**

#### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.123-6 à L.123-9, L.123-10, L.123-13, R.123-19
- Vu le Schéma de cohérence territoriale de la Région de Strasbourg, approuvé le 01/06/2006 ;
- Vu le plan d'occupation des sols approuvé le 21/06/1993 révisé le 18/03/2002 et modifié le 09/03/2009 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 30/06/2008 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 24/09/2012
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 08/04/2013 relative au bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu l'arrêté en date du 23/07/2013 prescrivant l'enquête publique relative à la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme ;
- Vu les résultats de l'enquête publique ;
- Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ;

**Considérant que** les résultats de la consultation des personnes publiques associées et de l'enquête publique justifient les changements suivants du projet de plan local d'urbanisme, à savoir:

➤ **Pour prendre en compte les observations de la Chambre d'Agriculture :**

Modification de l'article 2A

➤ **Pour prendre en compte les observations du Scoters :**

Reprise dans les OAP de l'objectif de réaliser 25 % d'habitat intermédiaire par opération.

➤ **Pour prendre en compte les observations du Scoters et du Préfet:**

- Réduction de l'emplacement réservé B2 situé en zone inondable
- Reclassement en secteur de zone UE1 des installations sportives et étangs de pêche
- Reclassement en secteur de zone UE2 de la station d'épuration,
- Report des oléoducs sur le plan du règlement ;

➤ **Pour prendre en compte les demandes des particuliers :**

- Modification de l'article 7 UB,
- Reclassement en secteur de zone UBa des parcelles n°153 et 157 section 2 inscrites en zone UA dans le projet soumis à enquête publique,
- Création d'un sous-secteur Ac1, contigu au secteur de zone agricole constructible Ac : seuls les hangars de stockage nécessaires à l'activité des exploitations agricoles y sont autorisés.

Le rapport de présentation est modifié en conséquence.

Dans le chapitre 8 du rapport de présentation, les indicateurs mentionnés à l'article R123-2 du code de l'urbanisme pour l'évaluation des résultats de l'application du plan prévue à l'article L123-12-1 du CU seront repris; ils doivent en effet porter sur la satisfaction des besoins en logement et non sur l'environnement, le PLU d'Achenheim n'étant pas soumis à évaluation environnementale.

Avant de procéder au vote,

Mr le Maire invite les membres du conseil municipal qui peuvent être considérés comme intéressés par ce projet à sortir et à ne pas prendre part au vote de cette délibération.

Mr Pierre BRAUN et Mr Julien GUILLON sortent de la salle et ne participent pas au vote.

**APRES EN AVOIR DELIBERE, LE CONSEIL MUNICIPAL :**

**Décide :**

D'approuver la révision du plan local d'urbanisme conformément au dossier annexé à la présente.

**Dit que :**

La présente délibération fera l'objet **d'un affichage en mairie durant un mois** et d'une mention dans le journal ci-après désigné :

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace**

La présente délibération accompagnée du dossier réglementaire sera transmise à :

- Monsieur le Préfet du Bas-Rhin

Conformément à l'article R.130-20 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera transmise à Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière - délégation régionale Alsace-Moselle.

Le plan local d'urbanisme est tenu à la disposition du public à la mairie.

La présente délibération sera exécutoire :

- à compter de sa réception en Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus,

Approuvée à la majorité : 14 voix pour  
0 voix contre  
0 abstention

Pour extrait conforme

Fait à ACHENHEIM, le 3 décembre 2013

Le Maire,



Raymond LEIPP





# RAPPORT AU CONSEIL MUNICIPAL

## **Objet : Révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) Approbation**

### **I. Contexte**

---

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) d'Achenheim actuellement en vigueur a été approuvé le 18 mars 2002. Depuis, il a été modifié à une reprise, en date du 09 mars 2009.

Il était nécessaire de faire évoluer ce POS, afin de redéfinir les orientations d'aménagement et d'urbanisme pour l'ensemble de la commune et notamment les principes guidant les extensions urbaines. La commune souhaite ainsi garantir un développement maîtrisé et diversifié, tout en préservant la qualité de vie du village et son environnement. Ce développement doit permettre à Achenheim d'inverser la tendance démographique négative en cours.

La révision du POS en PLU a également été l'occasion pour la commune d'intégrer dans son document d'urbanisme les orientations générales du SCOTERS approuvé le 1<sup>er</sup> juin 2006.

Ainsi, les objectifs assignés à la révision du POS sont les suivants :

- Garantir la vitalité démographique et économique de la commune ;
- Engager une réflexion sur la diversité des formes d'habitat et la mixité des fonctions urbaines ;
- Poursuivre le développement de la commune en ouvrant de nouveaux espaces à la construction ;
- Engager une réflexion sur la prise en compte de l'environnement et du développement durable dans les opérations futures : logique environnementale pour les constructions publiques, création d'un éco-quartier, utilisation parcimonieuse de l'espace, etc. ;
- Intégrer à la réflexion l'ensemble des problématiques liées à la circulation : plan de circulation, aménagements routiers, itinéraires piétons – cycles, etc. ;
- Mettre en valeur et préserver la qualité patrimoniale du village et notamment de son centre ancien ;
- Préserver le patrimoine agricole et naturel ainsi que le paysage.

### **II. Procédure d'élaboration du PLU**

---

La présente élaboration du PLU a été prescrite par le Conseil Municipal en date du 30 juin 2008.

La mise en forme de ce projet de PLU a été réalisée après de nombreuses réunions de travail en mairie, dont notamment deux réunions avec les personnes publiques associées, qui se sont tenues respectivement les 31 mai 2011 et 4 février 2013.

La concertation s'est déroulée tout au long de la phase d'élaboration du projet de PLU. Elle a pris différentes formes (articles de presse, bulletin d'information communal, mise à dispositions des documents, panneaux d'exposition, réunions publiques). Les réunions publiques se sont déroulées en dates du 14 juin 2011 et du 15 février 2013.

Au regard des différentes démarches mises en place pour associer la population et vu les adaptations du dossier au fur et à mesure de la concertation, il a été tiré un bilan favorable de cette concertation.

Suite à ces travaux le PLU a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 8 avril 2013, après qu'un débat sur les orientations générales du PADD ait eu lieu le 24 septembre 2012.

La consultation du Préfet et des Personnes Publiques Associées, des communes limitrophes, ainsi que des différents services a débuté le 17 avril 2013.

Dans le cadre de cette consultation, certains services, collectivités ou chambres consulaires sont intervenus : services de l'Etat, Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin, Chambre de Commerce et d'Industrie, Scoters.

La Chambre des Métiers d'Alsace et le Conseil Général du Bas-Rhin ont émis un avis favorable, sans demande particulière.

La consultation officielle des Personnes Publiques Associées a induit un certain nombre d'ajustements mineurs sur le projet de PLU arrêté (reformulation de certains articles du règlement, complément au rapport de présentation, prise en compte des prescriptions liées au Plan de Prévention des Risques Inondation, réduction de la zone dévolue au développement de l'espace sportif, etc.).

#### **Observations des personnes publiques associées :**

##### **▪ Sous-préfecture – Direction départementale des territoires du Bas-Rhin (courrier du 05 juillet 2013)**

L'Etat a formulé plusieurs observations sur le PLU d'Achenheim :

##### **a) la prise en compte du PPRI de la Bruche**

La partie Sud du ban communal est concernée par un risque d'inondation par débordement de la Bruche. Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992 qui régissent la constructibilité dans ces espaces devraient être intégrées au règlement du PLU.

Cette demande a été prise en compte par la création des secteurs spécifiques de zones : UE1 (zone dédiée aux équipements sportifs de plein) et UE2 (zone dédiée à la station d'épuration et aux ateliers communautaires), dont les dispositions règlementaires sont conformes à l'arrêté préfectoral du 25 novembre 1992.

##### **b) la prise en compte de l'habitat du Grand Hamster**

L'arrêté du 31 octobre 2012 a créé un périmètre de protection stricte du Grand Hamster qui concerne les parties Nord et Ouest du ban communal.

La carrière d'extraction de loess actuelle et ses futurs développements nécessaires au bon fonctionnement de la société Wienerberger sont situés dans ce périmètre de protection stricte. Ces espaces font l'objet d'un classement Nc, uniquement dédié aux activités d'extraction de loess.

Du fait de l'appartenance de ces parcelles au périmètre de protection stricte, l'Etat sollicite la réduction de la zone Nc.

L'inscription d'une zone Nc au PLU doit permettre à Wienerberger d'assurer son approvisionnement en matière première pour la fabrication de briques. La carrière actuelle va bientôt être épuisée, induisant une nécessité d'extension.

Le Schéma Directeur des Carrières approuvé le 30 octobre 2012 a intégré cette nécessité.

Par ailleurs, les terrains situés dans le périmètre de protection stricte ne sont pas d'emblée frappés d'une inconstructibilité totale. Néanmoins, tout projet situé dans ce périmètre devra obtenir une dérogation du CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature) pour pouvoir être autorisé.

Le PLU, en tant que document prospectif, prévoit les développements nécessaires au bon fonctionnement des activités présentes dans la commune. L'inscription d'un secteur carriérable Nc participe de cette volonté.

Dans la mesure où toute autorisation dans le périmètre de protection stricte devra préalablement obtenir une dérogation du CNPN, le maintien du secteur de zone Nc au PLU ne préjuge pas de la réalisation de l'extension des carrières.

En conséquence la commune propose de maintenir le zonage Nc en l'état. Des compléments ont été apportés au rapport de présentation, notamment pour indiquer le phasage des opérations.

#### c) La prise en compte des contraintes liées au pipe-line

Les services de l'Etat demandent que le tracé du pipe-line soit reporté au plan de zonage et les contraintes induites reportées au rapport de présentation.

Cette demande a été satisfaite par l'adaptation du plan de zonage et du rapport de présentation en conséquence.

#### d) Les emplacements réservés

Les services de l'Etat demandent qu'une liste des emplacements réservés soit intégrée au dossier et que la liaison entre la rue Bourgend et le secteur d'urbanisation future IAU4 soit inscrite en emplacement réservé.

Une liste des emplacements réservés a été intégrée au dossier.

La liaison entre la rue Bourgend et le secteur IAU4 est indiquée dans l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) définissant les principes d'urbanisation de ce secteur. A ce titre, la mise en œuvre de cette liaison constitue un préalable indispensable à la réalisation d'une opération d'aménagement pour le secteur IAU4. La commune ne souhaitant pas porter le financement de cette liaison, sa transcription en emplacement réservé n'a pas été retenue.

▪ **Syndicat Mixte du SCOTERS (courrier du 8 juillet 2013)**

Le SCOTERS salue le projet de PLU qui respecte les orientations prescrites aux communes proche de l'espace métropolitain, catégorie à laquelle appartient Achenheim. Les remarques suivantes sont formulées :

a) Secteurs d'urbanisation future

Le SCOTERS demande d'inscrire dans les OAP un seuil minimal de 25% de logements intermédiaires à réaliser par opération.

Cette demande s'inscrivant pleinement dans la logique de développement communal, elle a été transcrite dans les OAP.

b) Extension des équipements sportifs

Le SCOTERS demande de revoir l'envergure de l'emplacement réservé B2 dévolue à l'extension du complexe sportif afin de tenir compte de la sensibilité environnementale du milieu.

Cette demande a été satisfaite par la réduction de moitié de l'emplacement réservé et de la zone UE1. Le rapport de présentation a été complété pour indiquer que cette extension s'inscrira dans une logique intercommunale.

▪ **Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin (courrier du 3 juillet 2013)**

Cet organisme consulaire n'a pas d'objection à formuler au titre de la réduction des espaces agricoles. La volonté de maîtriser l'urbanisation et de bien gérer l'espace traduite dans les différents pièces du PLU constitue la garantie d'un développement équilibré pour les 13 hectares de zones d'extension.

D'une manière générale, la Chambre d'Agriculture indique que les projets et besoins agricoles ont bien été pris en compte dans le PLU.

La seule remarque formulée par la chambre d'Agriculture consiste en une demande de clarification des dispositions règlementaires applicables au secteur agricole constructible Ac.

Cette demande a été satisfaite par une correction de l'article 2 du secteur Ac.

▪ **Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin (courrier du 16 juillet 2013)**

La CCI salue la qualité du projet de PLU d'Achenheim, et approuve la prise en compte du développement économique.

Concernant le secteur d'extraction de lœss (secteur Nc), la CCI estime qu'il est important d'intégrer dès à présent dans le PLU les dispositions pour maintenir le bénéfice d'une proximité géographique entre la carrière et l'entreprise Wienerberger et ainsi faciliter le transport et la logistique liés à cette activité.



### III. Enquête publique

---

Le projet de PLU, accompagné de l'ensemble des avis énoncés ci-dessus, a été soumis à enquête publique du 30 août 2013 au 30 septembre 2013 inclus, suite à l'arrêté d'enquête publique pris par M. le Maire, en date du 23 juillet 2013.

Au total, dix-sept observations ont été formulées dans les registres déposés en mairie ou par courriers adressés au commissaire enquêteur. Les observations émises dans le cadre de l'enquête publique concernent :

#### ▪ **Demandes d'information**

Plusieurs demandes d'information ont été effectuées auprès du commissaire enquêteur notamment pour connaître le devenir de l'ancien stade et les possibilités de desserte des fonds de parcelles situés au sud de la rue Bourgend.

#### ▪ **Demandes de modifications de zonage**

a) Demande de reclassement d'une entité foncière en zone UBa au détriment de la zone UA pour permettre la mise en œuvre d'un projet de construction.

Le commissaire enquêteur émet un avis favorable à cette modification qui ne nuirait pas à l'aspect patrimonial attendu pour la zone UA.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

b) Demande de création d'une zone UXc pour permettre la relocalisation d'une entreprise aux abords du giratoire du COW.

Pour des raisons de cohérence de zonage, de traitement de l'entrée du village et de compatibilité avec le SCOTERS, le commissaire enquêteur émet un avis non favorable à cette relocalisation telle que suggérée. Cette demande pourrait néanmoins être traitée dans le cadre d'une procédure simplifiée sur la base d'un projet plus abouti.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur. Le cas échéant, cette demande pourra être réétudiée sur la base d'un projet précisé.

c) Demande d'extension du secteur agricole constructible Ac pour assurer un fonctionnement optimal pour une sortie d'exploitation.

Le commissaire enquêteur estime cette demande recevable, sous réserve que les nuisances résiduelles générées par le projet restent négligeables vis-à-vis de la zone résidentielle.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

d) Demande de création d'un secteur agricole constructible Ac pour permettre une sortie d'exploitation.

Le commissaire enquêteur indique que cette demande, recevable sur le principe, ne pourra être considérée seulement après validation par la Chambre d'Agriculture.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

▪ **Demande d'une meilleure prise en compte de risques et de nuisances...**

a) ... concernant les effets de ruissellement sur le coteau du Hirschberg

Le commissaire enquêteur indique que ce risque est connu et traité dans le cadre des OAP qui préconise la mise en place des dispositifs d'infiltration et de rétention des eaux pluviales.

Le Conseil Municipal partage la position du commissaire enquêteur.

b) ... concernant les conditions de circulation et de stationnement

Le commissaire enquêteur juge que le PLU affirme la volonté de peser autant que faire ce peut, sur la maîtrise des nuisances dues à la circulation automobile. Il indique également que le PLU ne peut modifier tout à fait les flux et que la commune ne dispose pas de levier particulier qui permettrait d'aider à la réalisation de l'accès privatif souhaitable du site Wienerberger.

Le Conseil Municipal partage la position du commissaire enquêteur.

c) ... concernant les émanations dues à la briqueterie

Le commissaire enquêteur indique que :

- la conformité des installations est avérée, permettant la compatibilité avec la proximité des zones résidentielles ;
- l'entreprise poursuit une politique continue de réduction des nuisances ;
- la vie du village englobe ces activités industrielles, historiquement présentes depuis longtemps, avec une antériorité certaine ;
- toute petite trace de nuisance reste certes une nuisance mais objectivement de faible impact.

En conséquence le commissaire enquêteur estime que le PLU a tenu compte des contraintes environnementales, dans les limites de responsabilité de la commune.

Le Conseil Municipal partage la position du commissaire enquêteur.

▪ **Demande de prise en compte de l'évolution souhaitable d'une carrière**

La société Wienerberger demande le maintien du secteur de zone Nc dévolue à une carrière d'extraction de loess tel que proposé.

Le commissaire enquêteur estime que le PLU doit intégrer ce projet. Il propose de compléter le règlement de la zone Nc en spécifiant que les extensions de carrière ne pourront être admises que sous réserve d'obtention des dérogations nécessaires, et ce afin de garantir le respect des zones de protection du Hamster.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire-enquêteur en maintenant le zonage Nc et en complétant le rapport de présentation pour faire état du phasage de ce projet. Dans la mesure où ce projet est assujéti à une dérogation du CNPN indépendamment du PLU, le règlement n'est pas complété.

▪ **Demande d'actualisation du fond de plan**

Certaines constructions agricoles ne sont pas visibles sur le plan de zonage. Une demande d'actualisation a été consignée dans le registre.

Le commissaire enquêteur préconise d'effectuer ces corrections.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

#### ▪ **Demande de modification du règlement**

Une demande d'assouplissement des règles de constructibilité sur limite séparative en zone UB a été sollicité.

Le commissaire enquêteur propose de modifier le règlement tout en conservant l'esprit de l'article 7 régissant la constructibilité sur limite séparative.

Le Conseil Municipal propose de suivre l'avis du commissaire enquêteur.

#### **IV. Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

---

Dans ses conclusions, après avoir analysé l'ensemble des observations formulées, le commissaire enquêteur a émis, en date du 30 octobre 2013, un avis favorable au projet de PLU d'Achenheim, assorti de recommandations, des compléments et corrections à apporter, cités dans les conclusions du rapport du commissaire enquêteur et ses annexes.

Le commissaire-enquêteur recommande, particulièrement :

#### ▪ **Augmenter le zonage IAU du fait des incertitudes sur les objectifs de construction intra-muros**

Le projet démographique retenu par la municipalité doit permettre, à terme, la réalisation de 500 logements : 350 logements en extension et 150 logements dans le tissu villageois. Afin de maîtriser le rythme de son développement la commune a inscrit 8,89 hectares en zone d'extension immédiatement constructible (IAU) et 6,30 hectares en réserves foncières pour une urbanisation ultérieure (IIAU).

Un bilan d'application du PLU en matière d'habitat doit être tiré par le Conseil Municipal tous les 3 ans. A cette occasion, le Conseil pourra juger de la tenue des objectifs démographiques qu'il s'est assigné. Le cas échéant, l'ouverture à l'urbanisation des réserves foncières pourra être réalisée par une procédure de modification du PLU.

De ce fait, le Conseil Municipal propose le maintien des zones IAU et IIAU en l'état.

#### ▪ **Assurer la validité du zonage UE concerné par la zone inondable**

La création des secteurs de zone UE1 et UE2 permet d'assurer la prise en compte des dispositions spécifiques imposés par le PPRI.

#### ▪ **Rendre compatible le zonage Nc avec les contraintes de préservation du hamster**

Le périmètre de protection stricte n'induisant pas de facto une inconstructibilité totale et tout projet devant obtenir une dérogation du CNPN (Conseil National de la Protection de la Nature), le maintien du zonage Nc ne semble pas incompatible avec les contraintes liées à la préservation du Hamster.

En conséquence, le Conseil Municipal propose le maintien du secteur Nc.

- **Inscrire un projet de sécurisation de la voirie et d'aménagements de cheminements alternatifs pour les zones déjà urbanisées**

Le PADD fixe les principes généraux retenus par la commune pour la sécurisation de l'espace public et le développement des cheminements piétons-cycles. Pour les zones urbanisées, la mise en œuvre de ces principes s'effectue en fonction des opportunités, au gré des réaménagements de voirie.

La commune ne dispose pas d'éléments d'étude suffisants pour intégrer, à ce stade, un projet global dans le PLU.

- **Définir un projet d'aménagement socio-récréatif plus précis recouvrant la dimension vivante, de découverte et d'appropriation du milieu naturel (canal et ried de la Bruche)**

Les espaces naturels sont inconstructibles. Leur mise en valeur par des aménagements socio-récréatifs s'effectuera le moment venu par la mise en œuvre d'un plan de gestion des espaces naturels associant notamment la profession agricole.

La commune ne dispose pas d'éléments d'étude suffisants pour intégrer, à ce stade, un projet global dans le PLU.

## **V. Approbation**

---

Il appartient à présent au Conseil Municipal de se prononcer et d'approuver, le cas échéant, le nouveau projet de PLU de la commune d'Achenheim.

Celui-ci deviendra opposable aux tiers dès l'accomplissement des mesures de publicité.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :