

COMMUNE DE MITTELHAUSEN

Séance du 27 juin 2012

sous la présidence de Mme Mireille GOEHRY, Maire

Nombre de conseillers : élus: 15 en fonction: 15 présents ou représentés: 14

Date de convocation : 22 juin 2012

Présents : GOEHRY Mireille, SIMON Gérard, FLICK Daniel, BRUCKMANN Jacques, FLICK Guillaume, GOEHRY Jean-Georges, HAMM André, POULAIN Jean-Sébastien, URBAN Jean-Michel, SAENGER Tharcisse, STEINMETZ Jean-Paul, ARBOGAST Nicole, MAGNIER Michèle

Pouvoirs : COLIN Georges à FLICK Daniel

Absents excusés : COLIN Georges – FELDMANN Jean-Paul

Délibération n° DCM 028-2012

2. Urbanisme

2.1 Documents d'urbanisme

P.L.U. : Bilan de la concertation - Arrêt du projet

Mme le Maire rappelle au Conseil Municipal l'historique de l'élaboration du PLU qui a été arrêté une première fois le 22/09/2003.

1. Le bilan de la concertation de premier « arrêt » n'a fait apparaître que des remarques critiques. Même lorsque des suggestions constructives sont émises, il apparaît évident que le but est d'attaquer l'ensemble du projet.

Deux familles de récriminations, qui parfois cohabitent, apparaissent :

- Les demandes d'extension des zones urbanisables aux entrées du village, vers l'Ouest, ou la liberté de sortie d'exploitation agricole ; ces remarques sont directement liées à des intérêts personnels ;
- Les demandes de protection (des fossés, des plantations ou zones non-bâties non agricoles, ...), qui sont déjà mises en œuvre dans le document. On y perçoit également une mauvaise appréhension de la protection (écrans végétaux devant les bâtiments, pas d'activités industrielles). Une partie de ces récriminations sont sans rapport avec la planification réglementaire mais concerne des aménagements ou de la gestion prévue.

Les principales remarques :

- Demande de classement de parcelles situées en deuxième rideau de UB en zone constructible ;
N.B. : contraire à une bonne gestion des réseaux.
- Refus de l'Emplacement Réservé accédant à la zone 2AU « bei des Ostermatt » pour raison personnelle et préservation du patrimoine ;
N.B. : ER supprimé et zone réduite.
- Contestation du refus d'extension du bâtiment « Feldmann » ;
- Contestation de la limitation des zones de sortie d'exploitation, soit totalement soit en demandant d'autres secteurs de sorties ;
N.B. : valorisation du village
- Contestation de l'intérêt patrimonial du mur situé à l'entrée sud du village ;
- Demande de classification comme élément remarquable du mur de pierre de la rue du Château ;

COMMUNE DE MITTELHAUSEN

- Demande de création de zone à vocation d'habitat à l'Ouest du village ;
- Demande de création de développement aux entrées du village ;
N.B. : préservation du village et de son site, ban communal réduit.
- Demande que le futur secteur d'activités soit ouvert aux artisans et/ou pas d'activité nouvelle extérieure ; idée paradoxale que l'artisan est moins nuisant (véhicules, paysage) que l'industrie à haute valeur-ajoutée ;
N.B. : la pratique indique que c'est l'inverse qui se produit avec le risque d'avoir des espaces clochardisés (dépôts, ...). Si le risque se présente, il est peut-être préférable de ne pas développer le site.
- Demande d'aménagements à divers endroits du village, de revalorisation des jardins et vergers, de végétalisation des fossés, etc ... toutes choses sans rapport avec l'objet du P.L.U. ;
- Demande d'écran végétal devant les bâtiments agricoles.
N.B. : plutôt choix d'un lieu d'implantation discret.

Au cours de cette réunion publique, les discussions ont principalement porté sur la question de la limitation des lieux de sortie d'exploitation et sur le projet d'accueil d'activités.

Plusieurs personnes se sont inquiétées de ne pas voir figurer leur construction sur le plan. Cela est sans influence sur le droit des sols des parcelles concernées.

2. Suite à un avis défavorable du commissaire-enquêteur, certains points ont été repris.

Un nouveau débat sur le PADD s'est tenu le 15 mai 2006 et de nouvelles modalités de concertation ont été définies.

La concertation s'est tenue au travers de :

- la mise à disposition d'un registre,
- la mise à disposition des pièces du PLU,
- la tenue de 4 permanences de concertation les : mardi 5 juin 2012 de 17h à 19h, le vendredi 8 juin 2012 de 17h à 19h, le samedi 9 juin 2012 de 10h à 12h et le mardi 12 juin 2012 de 17h à 19h.

Le bilan de cette concertation fait apparaître :

- 6 remarques écrites dans le registre
- 1 courrier envoyé

Les observations du public ont porté sur les points suivants :

- La remise en cause du principe de non construction en « deuxième ligne » en zone UB.
N.B. : Le principe de non construction en deuxième ligne est maintenu en zone UB de manière à préserver un espace de transition entre le tissu urbain et l'espace naturel et/ou agricole proche. Ces espaces seront néanmoins ouverts à des « constructions légères » compatibles avec l'utilisation en jardins de ces espaces (abri, piscine, ... etc.)
- La problématique de l'augmentation du trafic qu'entraînera l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension AU.
N.B. : L'ouverture à l'urbanisation des zones AU va effectivement générer une augmentation du trafic automobile mais qui, compte tenu des superficies des zones AU, restera limité. Précisons que la Commune projette d'élargir la rue des Hirondelles.
- L'opposition à l'inscription d'un emplacement réservé (n°4) voué à assurer l'accès de la zone d'extension au Nord du village.
N.B. : L'emplacement réservé n°4 est maintenu car nécessaire à la réalisation d'une desserte viaire en bouclage du site de développement privilégié de Mittelhausen ; ce principe assure un fonctionnement urbain cohérent et optimal.
- Une demande de localisation du Château et son périmètre de protection.
N.B. : Le périmètre de protection généré par la présence du Château est présent sur le plan des Servitudes d'Utilité Publique.

COMMUNE DE MITTELHAUSEN

- Une demande d'élargissement de la rue des Fleurs.
N.B. : L'élargissement de la rue des Fleurs n'est pas envisagé dans la mesure où la rue des Hirondelles (voie parallèle à la rue des Fleurs et située plus au Nord) constitue un axe plus structurant qui, lui, pourra être élargi (emplacement réservé n°3).
- Une demande de préservation d'un jardin à l'intérieur d'un tissu bâti.
N.B. : La zone UA constitue le tissu urbain le plus dense du village ; l'objectif est de continuer à permettre une certaine densification de ce tissu.
- Une demande de contenu sur les orientations d'aménagements.
N.B. : La pièce « Orientation d'Aménagement » a été jointe au dossier au cours de la procédure et était visible lors des 4 permanences de concertation organisées au mois de juin 2012.
- Une demande de création d'une opération de 14 lots constructibles en entrée Sud-Est du village.
Une remise en cause de l'élément paysager remarquable, dans ce même secteur, côté Ouest du fossé.
Une modification des règles d'aspect extérieur et de hauteur des constructions en zone d'extension, en direction d'une architecture plus audacieuse et ouverte aux petits collectifs, et aux logements locatifs.
N.B. : Une analyse multi critères a été menée et a permis de définir les sites d'extension les plus opportuns, tout répondant au besoin et aux prescriptions supra-communales. Cette étude n'a pas permis de retenir l'ensemble des terrains situés en entrée Sud-Est du village pour les principales raisons suivantes :
 - un rôle d'espace tampon entre l'habitat (au Nord) et les activités économiques (au Sud) potentiellement génératrices de nuisances ;
 - un site d'une grande richesse paysagère mettant en scène l'entrée Sud du village et le respect du cône de visibilité vers les façades patrimoniales.*Ainsi, seuls les terrains situés le plus au Nord sont inscrits en zone d'extension à long terme.*
L'identification du mur de soutènement en élément bâti remarquable répond à ce même objectif de maintien de la qualité et de l'identité de cette entrée.
Un des objectifs du PLU a été de respecter l'identité bâtie de Mittelhausen en ne permettant que des variations de l'aspect extérieur des constructions respectueuse de l'existant en évitant toute rupture trop brutale.
- 1 doléance exclusivement d'intérêt personnel, qui ne concerne pas la concertation sur les orientations générales

Le conseil municipal,

- Vu la délibération en date du 5 mars 1998, prescrivant l'élaboration du PLU, suite à la Loi du 13 décembre 2000, suite à la délibération du 3 juin 2002 décrivant les modalités de la concertation du public,
- Vu le projet de PLU et notamment le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durable, le règlement, les documents graphiques et annexes,
Considérant que le projet de PLU est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques qui ont été associées à son élaboration et aux personnes publiques à consulter,
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, conformément à l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, ayant eu lieu lors de la réunion du conseil municipal du 15 mai 2006,
- Vu les articles L.123-6 et L.300-2 du Code de l'Urbanisme relatifs à la concertation,
- Vu l'article L.123-9 du Code de l'Urbanisme, relatif à l'arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU),

COMMUNE DE MITTELHAUSEN

Après en avoir délibéré,

- Acte le bilan de la concertation présenté par Mme le Maire,
- Arrête le projet de PLU de la commune de Mittelhausen tel qu'il est annexé à la présente,
- Précise que le projet de PLU sera communiqué pour avis :
 - à l'ensemble des personnes publiques associées ou consultées pour l'élaboration du PLU
 - aux communes limitrophes et aux établissements publics de coopération intercommunale concernés en ayant fait la demande.
- Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie,
- Dit que la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission à Monsieur le Préfet du Bas-Rhin.

Résultat du vote : 10 voix pour - 1 voix contre (FLICK Guillaume) - 3 abstentions (HAMM André, SAENGER Tharcisse et STEINMETZ Jean-Paul)

Délibération certifiée exécutoire, compte tenu de sa publication ou notification et de son envoi à la Préfecture du Bas-Rhin le 11 juillet 2012

Pour copie conforme,
Le Maire :
Mireille GOEHRY

