



**atip**

**AGENCE TERRITORIALE D'INGENIERIE PUBLIQUE**

Territoire Sud

53 rue de Sélestat 67210 Obernai

Tél : 03 68 33 85 80 – fax: 03 69 33 21 28

CR réalisé le 30/11/2022 par Patrice Mercier - MàJ le 16/01/2023

# COMMUNE DE WITTISHEIM

## Elaboration du PLU

### REUNION PUBLIQUE n°1 du 28 NOVEMBRE 2022

#### Ordre du jour :

- ✓ Présentation de la procédure d'élaboration du PLU : diagnostic et PADD
- ✓ Questions diverses

Participation : environ 60 personnes

#### **I. INTRODUCTION ET ELEMENTS DE CONTEXTE :**

Monsieur Witwicki, adjoint au maire, souhaite la bienvenue aux personnes présentes et excuse Monsieur le Maire, qui n'a pas pu être là en raison d'un imprévu de dernière minute.

Il présente les techniciens qui accompagnent la commune : Patrice Mercier (ATIP, assistant à maîtrise d'ouvrage) et Thibaud de Bonn (Territoire+) urbaniste, en charge de la réalisation du dossier de PLU.

Il retrace de manière synthétique l'historique de la procédure avec les aléas qui ont émaillé la démarche d'élaboration (changement de prestataire suite à liquidation judiciaire de Topos, COVID, élections avec changement de municipalité,...), puis cède la parole à P. Mercier pour une présentation des éléments de contexte.

P. Mercier intègre la procédure dans son contexte réglementaire, rappelant notamment que le PLU ne s'élabore pas tout seul, au sein uniquement de la commission municipale dédiée, mais en concertation avec la population et en étroite collaboration avec de nombreux services administratifs.

Les modalités de la concertation sont prévues dans la délibération de prescription de la révision du POS (à l'époque en vigueur, aujourd'hui caduc) en PLU, cette réunion étant la 1<sup>ère</sup> réunion publique, avant une deuxième prévue lorsque le dossier sera suffisamment avancé. La population est fortement invitée à présenter ses remarques/observations/doléances par écrit uniquement (par mail, courrier ou inscription dans le registre de concertation ouvert en mairie) de manière à éviter toute déformation ou incompréhension et à s'assurer qu'elles soient traitées dans le cadre du bilan de la concertation qui sera tiré avant l'arrêt du PLU.

L'élaboration d'un PLU est étroitement encadrée par le cadre législatif (lois SRU, ALUR, ENE, LCR... mais aussi codes de l'urbanisme et de l'environnement principalement) et par les Personnes Publiques Associées (PPA) : services de l'Etat, des collectivités territoriales (Région, CeA, CCRM, PETR en charge du SCoT), des chambres consulaires et de différentes commissions qui s'assurent, chacun sur son champs de compétence, que le PLU respecte les règlements et orientations en vigueur. Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les dispositions des documents-cadres de rang supérieur (SRADDET, SCOT,...).

La parole est ensuite donnée à Thibaud de Bonn pour la présentation des éléments de PLU.

## **II. PRESENTATION DU PROJET DE PLU :**

T. de Bonn rappelle notamment que le PLU est un document de planification établi sur la base d'une estimation des besoins sur 15 à 20 ans et qu'il s'inscrit dans le cadre d'évolutions législatives de plus en plus contraignantes où la thématique de la consommation foncière tient une place primordiale.

Il rappelle à ce titre l'existence de la Loi Climat et Résilience qui décline en cascade (SRADDET, SCoT, PLU) des objectifs de réduction de la consommation d'espace à l'horizon 2050, cette thématique étant devenue le principal enjeu des documents de planification. Il s'agit de plus en plus de « construire la ville sur la ville » et, en cas d'extension, de prévoir des dispositions de compensation et de renaturation d'espaces artificialisés. Ces objectifs touchent à la fois les zones d'habitat mais aussi celles destinées à l'activité économique.

Il présente le contenu du PLU, en précisant le rôle des pièces, ainsi que l'état d'avancement des études sur la base d'un support de présentation projeté (voir pièce jointe). Celui-ci inclut une synthèse du Diagnostic et la lecture commentée des objectifs et des grandes orientations du PADD, dont il rappelle qu'elles doivent être retraduites dans les pièces réglementaires opposables du PLU. Le PADD constitue la traduction du projet politique décliné en une quinzaine de thématiques. Il ne sert pas à l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme mais permet de déterminer, lors des évolutions futures du PLU, le type de procédure à respecter.

Thibaud de Bonn indique enfin que la présente réunion n'a pas pour objet de répondre aux questions individuelles, ni d'aborder le règlement et le zonage, non encore finalisés et qui seront présentés à l'occasion d'une deuxième réunion publique.

La parole est ensuite donnée à l'assistance :

## **III. QUESTIONS-REPONSES :**

Les questions ou remarques sont indiquées en italique, les réponses sont apportées par Thierry Witwicki et Thibaud de Bonn.

### ***Les documents présentés sont-ils disponibles en ligne ?***

Ils seront mis en ligne sur le site de la commune après la réunion de ce soir.

### ***Dans le POS, il existait le COS qui limitait la constructibilité sur un terrain, qui a été je crois supprimé. Y a-t-il une disposition équivalente dans le PLU ?***

Il s'agissait d'une règle permettant d'empêcher une trop grande densification des terrains, qui a été supprimée par le législateur. Il est néanmoins possible, à travers l'application des autres règles du PLU (implantations, stationnement, espaces verts), d'encadrer la constructibilité.

### ***Il y a une différence, vous l'avez signalé, entre le calcul de la consommation fait au regard de la Loi Climat Résilience sur la période 2011-2021 et celui au titre des surfaces allouées par le SCoT. Les deux calculs ont-ils été faits ?***

Oui, ils diffèrent dans la mesure où le SCoT date de 2013, donc avant la loi Climat. Le SCoT prévoyait d'octroyer 6ha de surfaces d'extension par rapport à l'enveloppe bâtie de référence (carte au T0).

La LCR impose une réduction de la consommation foncière de 50% par rapport à ce qui a été consommé entre 2011 et 2021 (6.5ha), soit 3.3ha environ.

Mais il s'agit là d'un calcul brut, par application mécanique de la loi, indépendamment des arbitrages qui seront fait à l'échelle du SRADDET en 2024 et des SCoTs en 2026, sachant que tous les PLU doivent être compatibles avec la Loi en août 2027.

Ayons à l'esprit que le décompte de ces surfaces démarre dès 2021 : tous les projets en cours consommateurs d'espace seront à intégrer dans le calcul !

***Vous parlez de 3.3ha mais vous avez présenté un projet à 2.2ha : est-ce qu'on est plus vertueux que la loi ?***

Non, il s'agit là des surfaces possibles en extension au regard des calculs des besoins en logements qui ont été présentés et des objectifs de densité imposés par le SCoT. La commune a fait le choix, plutôt que de chercher à tout prix la production d'habitat en maximisant les surfaces d'extension, d'urbaniser un secteur qui présente des caractéristiques adaptées et pertinentes pour le développement du village.

***Vous évoquez des zones d'extension. Est-ce que cela donnera lieu à un remembrement ?***

Le secteur envisagé est entièrement constitué de terrains communaux qui ne nécessitent pas de démarches d'acquisitions foncières ni de remembrement.

Un des intérêts des lotissements sous maîtrise d'ouvrage communale est qu'ils permettent de maîtriser les prix de sortie, ce qui permet de favoriser l'implantation des jeunes ménages.

Dans un contexte d'augmentation régulière du prix du foncier et de l'immobilier, l'âge moyen des personnes accédant à la propriété est en effet passé de 30/35 ans à plus de 40 ans, celui où les enfants ne sont plus en âge d'alimenter les équipements scolaires communaux. Il y a là un vrai enjeu de préservation des équipements, notamment scolaires, par la mise en œuvre également d'une diversification des typologies d'habitat et de logement, par rapport au modèle unique de la maison individuelle qui apparaît aujourd'hui inadapté aux besoins et au contexte.

***Dans le PADD, l'emploi du terme « éventuel », relatif à l'évolution du site Baumlin, interroge. On pourrait ne rien faire ?***

Cela signifie simplement qu'on a plusieurs possibilités d'évolution du site : soit on maintient l'activité économique, soit on reconvertit l'ensemble pour le transformer par exemple en quartier d'habitation.

La commune n'a pas la maîtrise foncière sur ce secteur. Il faut donc être assez souple dans la rédaction des orientations du PADD de manière à faciliter les évolutions ultérieures du PLU qui pourraient s'avérer nécessaires pour permettre la mise en œuvre des projets.

Plus personne ne demandant la parole et les participants ayant remercié les personnes présentes, la réunion est close à 20h50.