

1c

Commune de HUNAWIHR

Extrait du Procès-verbal
des délibérations du Conseil Municipal

REÇU A LA PRÉFECTURE

Nombre des conseillers élus	15
Nombre des conseillers en fonction	15
Conseillers présents	12
Votes par procuration	03

03 NOV. 2023

Séance ordinaire du 9 octobre 2023

Sous la présidence de Monsieur Gabriel SIEGRIST, Maire

En l'absence Laura SIPP (procuration à Jean ZORNINGER), Olivier ADAM (procuration à Gabriel SIEGRIST), Frédéric SEILER (procuration à Hafid BEN EL KEBIR).

3- Révision du Plan d'occupation des sols (POS) pour transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) : débat complémentaire autour du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil Municipal a prescrit l'élaboration du PLU par délibération en date du 21 juillet 2014.

Le PADD, intégré au dossier de PLU, définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques sur l'ensemble du ban communal.

Conformément au Code de l'Urbanisme un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu au sein du Conseil Municipal le 2 juillet 2018. Préalablement, le travail d'élaboration du PLU portant précisément sur le projet de PADD avait été présenté en réunion publique le 28 juin 2018.

Le PADD, document écrit et document graphique, est depuis lors disponible en Mairie et sur le site Internet de la Commune.

Monsieur le Maire rappelle la stratégie de développement durable de la commune exposée dans le PADD qui s'articule autour des cinq orientations suivantes :

1. Valoriser durablement les richesses paysagères, patrimoniales et environnementales de la commune.
2. Maîtriser et structurer le développement urbain et préparer la transition écologique.
3. Organiser la mobilité et les déplacements de demain.
4. Assurer le maintien des activités économiques et touristiques et du niveau d'équipement.
5. Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Ces différentes orientations sont bien entendu interdépendantes et se complètent les unes les autres.

Le 23 mai dernier, le projet de PLU a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors d'une réunion de travail, pour recueillir leurs avis, en particulier au regard des dernières évolutions réglementaires.

Les personnes publiques associées à la procédure d'élaboration du PLU, principalement l'Etat et la Chambre d'Agriculture, ont fait valoir que la résorption des logements vacants et l'utilisation des « dents creuses » (zones non construites à l'intérieur de l'enveloppe urbaine) seront suffisantes pour répondre aux objectifs d'évolutions démographiques de la commune. De ce fait, il a été demandé à la commune de supprimer du PLU les zones d'extensions qui avaient été prévues.

Il faut rappeler ici, que depuis l'an 2000 l'ensemble des lois entrées en vigueur convergent vers des documents d'urbanisme de plus en plus économes en foncier. La récente loi dite « Climat et Résilience » va encore plus loin dans ce sens en introduisant le concept de « zéro artificialisation nette des sols ».

A la suite de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), l'Adauhr a actualisé le dossier.

L'introduction de ces nouveaux éléments réglementaires avec la suppression des zones d'extension prévues, bouleversent le projet communal ; un débat complémentaire sur le projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui détermine les grandes orientations en matière d'aménagement du territoire est nécessaire.

Le débat ne porte pas sur l'ensemble des thématiques mises en avant dans le PADD mais uniquement sur les objectifs d'évolution démographique de la commune.

Monsieur le Maire présente l'étude réalisée par l'Adauhr, précédemment exposée aux conseillers lors d'une réunion des commissions réunies le 19 septembre dernier.

Cette étude, en s'appuyant sur les tendances récentes d'évolution de la population (avec un point de départ en 2020, derniers chiffres du recensement), réalise 3 projections d'évolution de la population à l'horizon 2035. Les objectifs de population ainsi définis sont convertis en nombre de logements nécessaires selon les 3 scénarios définis.

L'évaluation des besoins en logements prend en compte le nombre de logements pour accueillir la population nouvelle mais aussi pour loger la population actuelle (en raison du desserrement des ménages). Le nombre total de logements à produire doit intégrer une partie de logements vacants qui peuvent être mobilisés, ainsi que la mutation de certains bâtiments (grange transformées).

La loi impose de construire ces logements préférentiellement au sein des enveloppes urbaines existantes avant de s'étendre, et de mobiliser les dents creuses (parcelles vides dans l'enveloppe urbaine).

L'étude démontre que, quel que soit le scénario d'évolution de population retenu, compte tenu des éléments exposés ci-dessus dans l'évaluation du nombre total de logements à produire, le potentiel de densification est suffisant pour répondre aux besoins.

En résumé, le chiffrage établi par la définition d'un rythme de développement démographique en phase avec la fonction de Hunawihl au sein l'armature urbaine du SCoT s'établi comme suit :

« Le développement démographique préconisé nécessite d'accueillir environ 15 habitants supplémentaires d'ici 2035 et ainsi d'atteindre environ 600 habitants.

Cette ambition démographique nécessaire pour le bon fonctionnement du territoire requiert la production d'environ 13 logements à l'horizon 2035, dont 7 seraient en cours de construction depuis 2020.

Le potentiel de densification de l'enveloppe urbaine existante est évalué à environ 70 logements. Ce potentiel apparaît suffisant pour répondre aux besoins démographiques résidentiels du village ».

Monsieur le Maire présente les zones d'extension initialement prévues rue Roger Kuhlmann-Lurgweg en face de la salle polyvalente, et le secteur d'extension à l'extrémité de la rue de la Sinn. Il précise que la Commune a abandonné la zone d'extension rue Roger Kuhlmann-Lurgweg en raison de l'impact visuel sur la ceinture urbaine constituée depuis la piste cyclable et ...

Il présente également le zonage du périmètre AOC ; il précise que lors de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), la question de l'urbanisation des terrains situés en zone AOC a été abordée. En effet, la référence est la périmètre AOC délimité en 1962 ; les contours du POS arrêté en 1983 comprenait déjà plus de 4 % de terrains en zone AOC. L'ouverture à l'urbanisation de plus de 2% de terrains situés en zone AOC entraîne la consultation obligatoire de l'INAO qui émet systématiquement un avis défavorable.

Il indique que l'article 4 de la loi du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux a introduit une nouvelle disposition : une commune qui est couverte par un plan local d'urbanisme, par un document en tenant lieu ou par une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026 ne peut être privée, par l'effet de la déclinaison territoriale des objectifs mentionnés au présent article, d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Pour la première tranche de dix années mentionnée au 1° du présent III, cette surface minimale est fixée à un hectare.

La question se pose aujourd'hui de savoir si la commune souhaite conserver ou non la zone d'extension à l'extrémité de la rue de la Sinn-secteur Ruetgaerten.

Il précise qu'une étude environnementale doit être intégrée au dossier de PLU ; les premiers éléments ont été présentés aux conseillers lors d'une réunion des commissions réunies le 2 octobre dernier. Les sondages réalisés sur le terrain mettent en évidence la présence d'une zone humide à préserver le long du fossé qui traverse la zone ; il serait quand même possible de prévoir l'urbanisation de la zone en protégeant la zone humide.

Après ce préambule, Monsieur le Maire propose donc au Conseil Municipal de débattre sur ce projet de PADD.

Pour Monsieur HATSCH ces différents éléments (constats et projections de l'Adauhr, analyse des services de l'Etat) vont dans le même sens ; la commune ne peut pas les ignorer ; la politique d'urbanisme actuelle est orientée vers la préservation des espaces naturels avec la loi sur la zéro artificialisation nette (ZAN).

Pour Monsieur GRAPPE, Il faut se poser la question de savoir quel développement on veut pour la commune ; le constat est qu'il y a suffisamment de disponibilités (dents creuses) dans le périmètre urbain. Pour Monsieur HATSCH, l'ouverture à la construction d'une nouvelle zone ne va pas avoir d'impact sur le prix du foncier, déjà très élevé ; de plus, il y a un risque qu'une partie de ces logements soient affectés à de l'hébergement touristique.

Monsieur le Maire précise à l'attention de Madame HERVILLARD qui posait la question, qu'il n'est pas possible aujourd'hui que la commune impose la construction de résidences principales uniquement dans la zone d'extension.

Madame HIRTZ indique que la zone d'extension possible rue de la Sinn est une zone à fortes contraintes : une partie est identifiée comme zone humide suivant les relevés effectués dans le cadre de l'étude environnementale en cours, contrainte architecturale imposées par l'ABF avec une hauteur de bâtiment limitée pour préserver la vue sur l'Eglise. Il faut rappeler que la protection et/ou la mise en valeur du paysage que représente le village dominé par l'église et son cimetière fortifié, qui est devenu au fil du temps un paysage emblématique des villages viticoles d'Alsace, voire de l'Alsace est une des orientations adoptées par la commune qui figure au PADD.

Pour Monsieur HATSCH, les coûts de construction sont élevés en raison de la prise en compte de ces contraintes dans le projet d'aménagement global de la zone ; cette zone ne permet pas de remplir un autre objectif qui figure au PADD de « promouvoir et de garantir une diversité de logements pour répondre aux besoins des jeunes ménages et des ménages moins favorisés, en particulier dans l'objectif d'enrayer le départ des jeunes ».

Pour Monsieur HATSCH et Monsieur FULWEBER, il faut optimiser la densification, et cette zone ne le permet pas : il faudra en effet produire des bâtiments type petits collectifs pour proposer des logements à des prix abordables pour les jeunes ménages, mais aussi pour atteindre l'objectif de densification imposé par le SCOT (25 logements à l'hectare dans les projets d'aménagement d'ensemble d'une zone supérieure à 30 ares) et les contraintes imposées par l'ABF ne permettent pas des constructions en hauteur. Ils sont favorables à un développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine actuelle.

Monsieur REINER souhaite l'inscription de la zone d'extension à l'extrémité de la rue de la Sinn afin de ne pas se fermer totalement les portes et pour proposer des terrains à des personnes extérieures même s'il y a des contraintes dans cette zone.

Madame HERVILLARD demande si les propriétaires des terrains dans cette zone ont été consultés. Monsieur le Maire indique qu'une réunion spécifique destinée aux propriétaires s'est tenue en Mairie le 3 juillet 2018, à l'issue de laquelle une partie d'entre eux s'était déclaré favorable au projet, voire favorable à la vente de leur terrain, d'autres se sont déclarés résolument opposés au projet. Il rappelle que dans le POS approuvé en 1983, ce secteur d'extension existait déjà ; il aurait pu être urbanisé avec l'accord des propriétaires qui devaient s'entendre sur un plan d'aménagement global de la zone. Ce secteur n'a pas été urbanisé en l'absence de volonté des propriétaires d'ouvrir les terrains à la construction.

Pour Madame LAUNAY au vu de ces éléments, un secteur d'extension n'est pas nécessaire.

Monsieur ZORNINGER ajoute que les réserves exposées par les services de l'Etat sur les zones d'extension doivent nous amener à réfléchir ; la mobilisation des logements vacants et la construction dans les dents creuses est suffisante pour l'objectif de développement que se fixe de la commune ; il n'est pas favorable à l'inscription d'une zone d'extension.

Monsieur le Maire indique qu'en cas d'inscription d'une zone d'extension, l'aménagement de la zone devrait être réalisé relativement rapidement.

Monsieur le Maire précise à l'attention de Madame HERVILLARD qui posait la question, que la loi Climat et Résilience ne permettra plus de délivrer des autorisations d'urbanisme à compter de février 2028.

Pour Monsieur le Maire l'objectif de la commune aujourd'hui doit être de sortir de l'application du RNU. La possibilité ouverte par les sénateurs à l'origine de l'article 4 de la loi du 20 juillet 2023 de permettre l'inscription dans le PLU d'une surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'un hectare maximum est intéressante. Cependant les éléments présentés ci-dessus (analyse des services de l'Etat, 2% de consommation d'espaces agricoles déjà dépassée, analyses objectives de la comptabilisation des logements et des besoins pour le développement de la commune) vont dans le sens de la suppression des zones d'extension. Il est probable que l'inscription d'une zone d'extension conduisent les services de l'état à remettre en cause le PLU qui sera arrêté par la commune avant la fin de l'année. Si tel était le cas, les documents devraient être modifiés ce qui retarderait encore l'application des règles prévues dans le PLU.

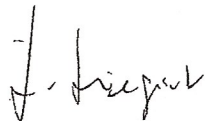
Il faut aussi tenir compte du fait que plusieurs riverains sont opposés à l'ouverture de cette zone d'extension ; même si la commune inscrit cette zone, il n'y a pas de garantie qu'elle soit urbanisée.

Le Conseil municipal, à l'issue de ces échanges :

PREND ACTE de la tenue ce jour, en séance, du débat complémentaire portant sur le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) concernant sur les objectifs d'évolution démographique de la commune et les besoins en terme de logements.

PREND ACTE que les orientations générales du projet de PADD, figurant dans le document modifié et commenté en séance et joint à ce compte-rendu (ANNEXE 1 : PADD débat complémentaire du 9 octobre 2023, document écrit et document graphique), ont été abordées lors de ce débat.

POUR EXTRAIT CONFORME
HUNAWIHR, le 24 octobre 2023
Délibération exécutoire de plein droit
conformément aux dispositions de la loi
n° 82-623 du 22 juillet 1982
Le Maire
Gabriel SIEGRIST



REÇU A LA PRÉFECTURE

03 NOV. 2023