

1d

Commune de HUNAWIHR

Extrait du Procès-verbal
des délibérations du Conseil Municipal

REÇU A LA PRÉFECTURE

10 AVR. 2024

Nombre des conseillers élus	15
Nombre des conseillers en fonction	15
Conseillers présents	15
Votes par procuration	00

Séance ordinaire du 14 mars 2024

Sous la présidence de Monsieur Gabriel SIEGRIST, Maire

Etaient présents : Mesdames et Messieurs Laura SIPP, Jean ZORNINGER, Richard FULWEBER, Olivier ADAM, Hafid BEN EL KEBIR, Stéphan GRAPPE, Sébastien HATSCH, Cécilia HIRTZ, Sophie HERVILLARD, Christophe KURTZ, Sonia LAUNAY, Stéphane LECOMTE, Nicolas REINER, Frédéric SEILER.

2- Bilan de la concertation et arrêt du projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Monsieur le Maire rappelle les termes de la délibération du 21 juillet 2014 prescrivant la révision du POS en vue de sa transformation en PLU ; elle précise les modalités d'une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, à l'élaboration du PLU. Ces modalités ont été largement respectées.

Les modalités de concertation effectuées ont été les suivantes :

- Les documents d'élaboration du projet de PLU ont été tenus à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement ; un registre a été mis à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue, et jusqu'à l'arrêt du PLU, sur les documents produits.
- Une première réunion publique a été organisée le 28 juin 2018. M. le Maire et l'agent de l'ADAUHR qui l'accompagnait ont présenté les points suivants :
 - Introduction et annonce du plan de la présentation.
 - Rappel du contexte législatif national qui a entraîné la caducité des POS.
 - Présentation de la délibération prise par la commune en 2014 afin de réviser le POS et de le transformer en PLU.
 - Présentation des objectifs pris par la commune dans la délibération de prescription.
 - Description des principaux changements entre POS et PLU.
 - Illustration du contexte réglementaire entourant le PLU (SCoT notamment).
 - Description pièce par pièce du contenu d'un PLU.
 - Rappel de l'objet de la réunion.
 - Détail de la procédure d'élaboration du PLU.
 - Définition de l'objet et du contenu d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
 - Description de la forme du PADD (un document écrit et un document graphique).
 - Présentation des orientations écrites du PADD.
 - Présentation de l'étude topographique visant à préserver les vues sur le village et l'église.
 - Explication de la méthodologie retenue par le SCoT pour définir les objectifs chiffrés en matière de démographie, de logement et d'inscription foncière.

- Présentation en détail des différentes planches graphiques du PADD :
 - Patrimoine bâti, enjeux paysagers et patrimoine naturel,
 - Déplacements, mobilité et développement urbain,
 - Economie, tourisme et équipement.
 - Introduction sommaire du projet de zonage en cours d'élaboration.
- Cette première réunion publique a permis aux habitants présents d'exprimer leurs avis sur le projet. Les remarques suivantes ont été formulées :
- La route entre Ribeauvillé et Riquewihr devient de plus en plus dangereuse (hausse du trafic et des vitesses).
 - Il y a des enfants qui jouent dans la rue, il faudrait passer la traversée d'agglomération en zone 30.
 - Il faudra veiller à éviter les conflits d'usage entre les nouveaux arrivants et la profession viticole dans les futurs quartiers (traiter l'interface entre l'habitat et les vignes par des haies par exemple).
 - Il faut que le PLU prenne bien en compte les enjeux touristiques du territoire et ne limite pas le développement touristique.
 - Différentes remarques ont également été émises quant aux stationnements, notamment des camping-cars.
- La commune a tenu compte de ces remarques dans la poursuite de l'élaboration du dossier de PLU.
- Le dossier finalisé de PLU a été présenté aux Personnes Publiques Associées (PPA) lors d'une réunion en Commune le 23 mai 2023.
- La commune a tenu compte de ces remarques dans la poursuite de l'élaboration du dossier de PLU.
- Une synthèse de l'avancée des travaux d'élaboration du PLU a été publiée dans le bulletin communal de septembre 2023.
- A la suite de la réunion avec les Personnes Publiques Associées (PPA), l'ADAUHR a actualisé le dossier. Un débat complémentaire sur le PADD a été organisé lors du Conseil Municipal du 9 octobre 2023 sur l'adéquation des besoins en logements par rapport aux objectifs d'évolution démographique de la commune.
- Une deuxième réunion publique a été organisée le 1er décembre 2023. M. le Maire et l'agent de l'ADAUHR qui l'accompagnait ont présenté les points suivants :
- Rappel du contexte
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - Règlement graphique du PLU (zonage)
 - Emplacements réservés
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Règlement du PLU
 - Temps d'échange

- Cette deuxième réunion publique a provoqué plus de débats dans l'assemblée que la première. Les principales discussions ont tourné autour des sujets suivants :
 - La suppression des zones d'extensions urbaines prévues au POS.
 - La mise en place des emplacements réservés, notamment celui pour l'élargissement du chemin du Mattenweg et celui pour la sécurisation de la circulation et la création de stationnements rue de la Fontaine.
 - Les possibilités constructives de la parcelle de réserve foncière de la cave vinicole.

- Les remarques exprimées par les habitants lors de la deuxième réunion publique ont été prises en compte et ont conduit la commune à amender son projet (notamment la forte réduction de l'emprise de l'emplacement réservé rue de la Fontaine, et le déplacement du projet de parking). Ces évolutions ont été abordées lors d'une troisième réunion publique le 6 mars 2024 (l'objet principal de cette réunion était le Règlement Municipal de Construction mené en parallèle du PLU).

Monsieur le Maire présente au Conseil Municipal le bilan de cette concertation :

- les objectifs fixés initialement en matière de concertation ont été atteints. Les réunions publiques ont attiré de nombreux habitants.

- la seconde réunion publique a vu émerger plusieurs débats au sein de l'assemblée présente. La commune a tenu compte des avis exprimés et a amendé le projet dès que cela était possible et souhaitable.

D'une manière générale, à l'issue de la dernière réunion publique (du 6 mars 2024), on peut considérer que la population locale n'a pas exprimé une opposition au projet de PLU.

En résumé, la commune de Hunawihl a rempli ses obligations en matière de concertation. De plus, au vu des remarques et des réponses apportées à l'issue des réunions publiques, on peut considérer que la population adhère au projet communal dans ses grandes lignes.

Le Conseil Municipal valide le respect des modalités de concertation définies dans la délibération initiale. Monsieur le Maire rappelle le contenu du projet de PLU prêt à être arrêté, et traduisant notamment les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, tel qu'il en a été débattu en Conseil Municipal le 2 juillet 2018 et le 9 octobre 2023, la délimitation des différentes zones et le règlement des différentes zones.

Le débat s'engage au sein du Conseil Municipal sur le projet de PLU présenté.

Concernant l'inscription des emplacements réservés, Monsieur GRAPPE s'interroge sur les règles qui s'appliquent en cas de transmission des terrains (lors d'un partage ou d'une succession). Monsieur HOHL de l'ADAUHR précise que les partages ou successions ne s'apparentent pas à des ventes et que dans ces cas, le droit de préemption de la Commune ne s'exerce pas. Il précise aussi les droits qui existent au profit du vendeur :

Le propriétaire peut mettre en demeure la collectivité bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer le bien. Il s'agit de l'exercice du droit de délaissement (article L.152-2 du Code de l'urbanisme et articles L.230-1 et suivants du même code).

Cette mise en demeure est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne habituellement le prix de cession proposé par le propriétaire.

La collectivité doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la mise en demeure.

Deux situations sont alors envisageables :

- la collectivité manifeste son intention d'acquérir le bien dans le délai d'un an. Si la collectivité est d'accord sur le prix, la vente est alors parfaite. En cas de désaccord sur le prix, le propriétaire ou la collectivité peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera le prix d'acquisition. Le juge de l'expropriation ne tient pas compte de l'emplacement réservé dans la fixation du prix, qui ne peut donc être un facteur de moins-value.
- la collectivité refuse finalement d'acquérir ou ne se prononce pas dans un délai d'un an, la servitude tombe. Cela signifie que l'emplacement réservé n'est plus opposable au propriétaire qui retrouve la libre disposition de son bien.

Pour Monsieur ZORNINGER la pierre d'achoppement dans ce projet de PLU se concentre uniquement sur l'emplacement réservé n°2 (aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée secteur Liebenau- Ruetgaerten). Il critique l'insertion de cet emplacement réservé du point de vue de la méthode : ce projet est arrivé tardivement, tout ficelé, à l'issue de la 2^{ème} réunion publique, et l'idée même de la création d'une zone de stationnement pour les véhicules et les camping-cars n'a jamais été débattue sur les fonds, ni en Conseil Municipal, ni en réunion plus restreinte (commission PLU, Urbanisme ou Maire-adjoints).

Monsieur le Maire précise qu'un inventaire des places de stationnement possibles pour les camping-cars avait déjà été effectué par des conseillers et présenté en commission ; la Commune a finalement renoncé à ces différents sites :

- Secteur du Parc des Cigognes : les terrains sont situés en zone humide ;
- Secteur de l'ancienne station d'épuration, de l'autre côté de la route des vins : cela n'a pas de sens pour la commune car les usagers ne se rendront pas dans le village ;
- Parking de la salle polyvalente : peu d'emplacements ; parking occupé par les locataires de la salle ; actuellement les camping-cars sont orientés sur ce parking ;
- Terrain situé à côté de l'aire de pique-nique, en direction du Parc des Cigognes : terrain trop exigü (6 ares).

Pour le Maire, la commune est une destination touristique qui se doit de pouvoir accueillir aussi les camping-cars en proposant une aire de services. Concernant cet emplacement réservé n°2, un croquis a été produit de façon à pouvoir apprécier l'organisation de la circulation sur l'aire de stationnement ; un croquis a été produit également pour l'emplacement réservé n°7 rue de la Fontaine (élargissement de l'emprise publique à 13 m au total).

Monsieur FULWEBER aurait souhaité qu'un projet chiffré ait été présenté pour le projet d'aménagement identifié pour cet emplacement réservé n°2 ; l'aménagement d'une aire de stationnement pour camping-cars nécessite une infrastructure lourde ; le coût n'a jamais été abordé.

Madame HIRTZ souhaite apporter une précision. A ce stade, la Commune n'a pas décidé de mettre en place une zone de camping-cars mais a décidé d'inscrire un emplacement réservé pour un aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée ; les camping-cars sont présents, et il faut trouver une solution pour leur stationnement.

Monsieur LECOMTE abonde dans ce sens ; regrouper le stationnement des camping-cars permettra d'interdire le stationnement ailleurs.

Pour Madame HERVILLARD, le choix de la localisation des parkings aurait pu être autre. Le choix doit avant tout prendre en compte la dimension humaine, réfléchir aux conséquences pour les habitants vivant à proximité, éviter les nuisances, et pas seulement privilégier l'accueil de touristes.

Monsieur le Maire précise que l'emplacement réservé est prévu pour un aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée ; c'est la Commune qui est maître d'ouvrage du projet ; la possibilité reste ouverte de réaliser ou pas une aire de camping-cars, ou des places de stationnement dans un site paysager.

Madame SIPP abonde dans ce sens et indique que finalement la Commune peut décider que ce parking ne recevra pas d'aire aménagée pour camping-cars ; à l'instar de ce qui existe dans d'autres petites communes de la Communauté de Communes, on peut réserver des petites zones (sans services) de 2 ou 3 places dans différents secteurs de la Commune (comme actuellement à la salle polyvalente). Il existe des aires de services aménagées autour de la Commune, à Ribeauvillé et à Riquewihr, où les camping-caristes peuvent se rendre s'ils le souhaitent.

Madame SIPP ajoute que, concernant la réalisation de stationnement sur cet emplacement réservé n°2, il faut aussi tenir compte de la disponibilité des terrains ; il s'agit d'un projet à très long terme car la Commune ne dispose d'aucun terrain dans cette zone (ni pour l'accès, ni pour le parking), et certains propriétaires ne sont pas vendeurs. Il y a lieu de finaliser des projets déjà choisis, en cours d'études et budgétisés et disposer d'un PLU approuvé qui permette à la Commune d'afficher sa politique et d'avoir une certaine maîtrise au niveau urbanisme ; l'absence de PLU rend, aujourd'hui, difficile l'instruction de certaines demandes de permis de construire.

Monsieur FULWEBER abonde dans ce sens.

Monsieur le Maire indique que la dispersion des camping-cars sur le ban communal est à éviter ; il précise que le PLU est un document de planification à long terme et que l'inscription des emplacements réservés n'obère en rien la réalisation des autres projets ; la Commune se réserve la possibilité de pouvoir réaliser un parking sur les emplacements réservés dédiés.

Monsieur GRAPPE s'interroge sur le risque d'avis défavorable que pourrait émettre les PPA sur le PLU arrêté ; en effet les zones d'extension ont été refusées car consommatrices de terres agricoles ; qu'en est-il pour les zones artificialisées pour des projets de parking ?

Monsieur HOHL indique que cet aspect sera étudié en particulier par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui émet un avis portant sur la réduction des terres agricoles. Effectivement, aujourd'hui, il y a un risque d'avis défavorable car la méthode précise de calcul n'est pas connue pour notre commune, en particulier parce que l'aire AOC n'a jamais fait l'objet de mise à jour, et que certaines parcelles situées en zone AOC ont été construites depuis 1962 (décret de délimitation de l'aire AOC). Si tel est le cas, le projet devra être repris ; l'approbation du PLU serait retardée de quelques mois.

Monsieur le Maire indique qu'il faut cependant faire la différence entre la création d'une zone d'extension d'un hectare pour des intérêts avant tout privés (construction de maisons d'habitation), et la création d'un projet d'intérêt public (aire de stationnement sur un périmètre bien plus restreint) ; de plus, l'imperméabilisation de la zone n'est pas la même avec la possibilité d'infiltration des eaux de pluie sur un parking paysager, ce que confirme Monsieur HOHL.

A Madame HERVILLARD qui se souciait des vues sur l'Eglise, Monsieur le Maire indique que l'intégration paysagère d'un parking dans ce secteur est bonne ; le parking restera relativement discret dans le paysage, l'aire d'accueil des camping-cars restera limitée, environ une dizaine d'emplacements.

(Monsieur Olivier ADAM quitte la salle)

Monsieur HATSCH pense qu'un parking de stationnement pour les véhicules est nécessaire pour le village, et que la zone doit être aménagée de façon paysagère (ce qui est prévu) ; par contre pour une aire de camping-cars, il est nécessaire d'approfondir le projet ; il se souvient qu'une société était venue présenter aux conseillers (lors du précédent mandat) des modèles réalisables d'aires de services, mais il

ne connaît pas aujourd'hui les contraintes des concessionnaires en terme de rentabilité recherchée pour s'installer (nombre d'emplacements nécessaires).

Monsieur GRAPPE indique, concernant l'emplacement réservé n°2, que le choix de cette localisation, et l'aménagement de cette zone permettrait de résoudre le problème d'assainissement et de raccorder la rue de la Sinn à l'assainissement collectif. Cependant pour lui, il faut retenir des emplacements réalisables, car dans le cas de l'inscription de cet emplacement réservé, certains propriétaires ne sont pas vendeurs, et l'aménagement ne sera peut-être jamais réalisé.

(Retour de Monsieur Olivier ADAM qui rejoint sa place autour de la table)

Monsieur REINER émet aussi une interrogation sur la localisation de l'emplacement réservé n°2 (aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée secteur Liebenau- Ruetgaerten), mais insiste sur la nécessité de créer des places de stationnement qui manquent dans le village.

Monsieur ZORNINGER fait remarquer que dans 10 ans un autre conseil municipal pourrait avoir une autre vision et créer une immense aire de camping-cars de 100 places ; d'autre part, l'aménagement d'une telle aire coûte cher et n'est pas profitable aux habitants. Pour Monsieur GRAPPE ce parking ne servira qu'aux visiteurs ; à la Cave Vinicole, un parking a été créé et est aussi utilisé par les habitants qui pour la plupart disposent de garage ou de cour mais ne rentrent pas leurs véhicules.

Madame HIRTZ souhaite revenir sur une remarque entendue lors de la réunion publique, selon laquelle il n'y a pas de terrains utilisables pour des constructions de maison d'habitation (suppression des zones d'extension), mais il y a des terrains pour créer un parking : concernant les constructions, les terrains disponibles dans les dents creuses et les rénovations et transformations d'immeubles existants sont suffisants pour permettre de créer les logements nécessaires à l'accueil de la population selon les objectifs définis dans le PLU.

Sur le point des incivilités que pourraient entraîner la création d'une aire de camping-cars, elle précise qu'une aire aménagée dispose de barrières et de bornes automatiques pour gérer les accès et préserver les abords.

Monsieur HOHL rappelle que l'implantation d'un parking, en particulier pour accueillir des camping-cars, a été largement étudiée, mais que les sites possibles sont peu nombreux en raison des restrictions imposées par l'ABF sous les cônes de vue de l'Eglise, ou ont été abandonnés (ancienne station d'épuration car trop éloigné, à proximité du Parc des Cigognes, zone inondable et préservation des espaces naturels).

Pour Monsieur KURTZ, des places de stationnement sont disponibles dans le vieux village, mais sont utilisées par les habitants qui ne rentrent pas leurs véhicules ou qui ont transformé les garages en pièces d'habitation comme dans la rue du Nord.

Pour Madame LAUNAY, les problèmes de stationnement se concentrent dans le haut du village, il y a suffisamment de places disponibles dans le bas du village.

Monsieur le Maire revient sur l'emplacement réservé n°7 (élargissement de l'emprise publique à 13 mètres au total), rue de la Fontaine, qui a suscité une opposition importante qui s'est manifestée lors de la réunion publique du 1^{er} décembre 2023, puis par courrier à l'issue de la réunion. Il rappelle que la commune a revu le projet ; elle a réduit le nombre de stationnement, et donc l'emprise de l'emplacement réservé.

Monsieur le Maire détaille le calcul qui a permis d'arriver à une emprise de 13 mètres :

- 1 m pour le trottoir au départ de la limite de propriété
- 5.5 m pour la chaussée
- 5 m pour les places de stationnement
- 1.5 m pour le cheminement piétons entre les places de stationnement et la clôture limite de propriété.

Messieurs GRAPPE et KURTZ souhaiteraient que soit mis en place un sens unique rue de la Fontaine, rue de la Sinn, les croisements avec les bus peuvent être parfois problématiques.

Monsieur le Maire indique que cette occurrence est faible et qu'une mise en sens unique n'est pas opportune.

Monsieur le Maire fait observer que le débat se focalise uniquement sur l'inscription des emplacements réservés n° 2 (aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée secteur Liebenau-Ruetgaerten), et n°7 (élargissement de l'emprise publique à 13 mètres au total rue de la Fontaine) pour la création de parkings ; même si la problématique du stationnement est un sujet important dans la Commune, le problème du stationnement ne concentre pas toutes les problématiques qui ont été abordées dans les études de PLU.

A titre de synthèse, il rappelle les éléments qui ont servis de fil conducteur qui a sous-tendu toutes les études de PLU :

- la reprise du POS, son zonage, son règlement ;
- rendre possible le développement de la Commune ;
- dans le respect des obligations réglementaires (tout particulièrement la loi « Climat et Résilience » du 2 août 2021 qui impose une limitation de l'artificialisation des sols).

La difficulté est de trouver l'équilibre entre le développement - démographique, de l'habitat, des activités économiques, des équipements touristiques - et la protection de l'environnement.

Il en résulte que :

- le périmètre constructible est circonscrit à l'enveloppe urbaine existante, qui correspond aux anciennes zones urbaines du POS, avec un objectif de densification ;
- la zone affectée au Naturoparc (Parc des Cigognes) et au Jardin des Papillons reste également identique à celle du POS, avec l'identification d'une zone humide ;
- la zone affectée à la Cave coopérative est définie dans une OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et par le règlement qui fixe un cadre élaboré sur la base des éléments connus du projet de la Cave ;
- sur le plan du développement touristique, le projet de PLU prévoit la possibilité de réaliser :
 - un parking pour visiteurs,
 - et une aire pour camping-cars

ceci dans un contexte d'aménagement paysager, en prévoyant un emplacement réservé au bénéfice de la commune.

Autant le projet d'extension du parking rue de la Fontaine avait suscité une opposition marquée de la population, autant le nouvel emplacement réservé n° 2 (aménagement d'une aire de stationnement publique végétalisée secteur Liebenau- Ruetgaerten), pour la création de parking et d'une aire de camping-cars n'ont pas suscité de cristallisation de la population.

Au final, c'est cet équilibre entre la protection de l'environnement et le développement de la Commune que le projet de PLU traduit aujourd'hui dans le document que Monsieur le Maire propose de valider.

Il explique qu'au vu du bilan de la concertation présenté ci-dessus, la procédure peut être poursuivie et que le projet de PLU, totalement formalisé, est maintenant prêt à être arrêté.

- VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14 et R.153-3 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal du 21 juillet 2014 prescrivant la révision du POS et sa transformation en PLU et précisant les objectifs poursuivis et les modalités de concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées ;
- VU les débats en Conseil Municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), qui se sont tenus le 2 juillet 2018 et le 9 octobre 2023 ;
- VU le bilan de la concertation sur le projet de PLU présenté par Monsieur le Maire ;
- VU les avis exprimés, notamment par les services de l'État, lors des différentes réunions avec les personnes publiques associées (PPA) et transmis ensuite par courrier ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, par 13 voix pour, 1 voix contre (Jean ZORNINGER), 1 abstention (Sophie HERVILLARD) :

- 1 Prend acte du bilan de la concertation dressé par Monsieur le Maire et décide, qu'au vu de ce bilan, le dossier du projet de PLU présenté par Monsieur le Maire, peut être arrêté ;
- 2 Arrête le projet de PLU ;
- 3 Dit que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise au représentant de l'État ;
- 4 Dit que le projet de PLU arrêté sera transmis pour avis aux personnes consultées en application des articles L153-16 et L153-17 du code de l'urbanisme.

POUR EXTRAIT CONFORME
HUNAWIHR, le 5 avril 2024
Délibération exécutoire de plein droit
conformément aux dispositions de la loi
n° 82-623 du 22 juillet 1982
Le Maire
Gabriel SIEGRIST

G. Siegrist



REÇU À LA PRÉFECTURE

10 AVR. 2024