

SEANCE DU 18 DECEMBRE 2023

Absents :

Mme Anne-Marie RENARD, excusée - procuration écrite à M. Daniel EHRHARD

M. Sébastien ROSENZWEY, excusé – procuration écrite à Mme Marie-Paule BOEHLER

Secrétaire de séance : M. Hubert STRUB

Avant de passer à l'ordre du jour, et d'ouvrir la séance, Monsieur le Maire souhaite la bienvenue à M. DE BONN, du Bureau d'Etudes Territoire + qui, dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme, apporte toutes les explications et réponses aux questions portant sur les divers points ayant fait l'objet de modifications suite aux remarques des personnes publiques associées et de l'enquête publique, et ceci pour permettre au Conseil Municipal de délibérer sur l'approbation.

Après cette intervention, Monsieur le Maire ouvre la séance et passe à l'ordre du jour.

**ORDRE DU JOUR**

1. Approbation du procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 11 décembre 2023
2. Révision du Plan Local d'Urbanisme : approbation
3. Droit de préemption urbain : modification du périmètre
4. Finances : dépenses et recettes nouvelles d'investissement 2024
5. Nid de cigogne Rue Haute : acquisition d'une corbeille
6. Proposition d'acquisition d'un terrain à l'entrée est du village
7. Divers

**1. APPROBATION DU PROCES-VERBAL DE LA SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2023**

Le procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 11 décembre 2023 est approuvé dans son ensemble, à l'unanimité, par le Conseil Municipal.

## **2. REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : APPROBATION**

### **Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :**

Le projet de PLU arrêté le 20 mars 2023 a été transmis, notamment, aux Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi qu'à la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pour avis.

Il a ensuite été soumis à enquête publique du 25 septembre 2023 au 26 octobre 2023. Le commissaire enquêteur a tenu des permanences en mairie et le dossier était consultable en mairie et sur internet. Le commissaire enquêteur a recensé 5 observations du public qu'il a analysé avant d'émettre un avis favorable assorti de 7 réserves.

Suite à l'enquête publique, il est encore possible d'apporter des adaptations au projet de PLU arrêté pour répondre aux avis et observations sans remettre en cause l'économie générale du PLU.

Monsieur le Maire rappelle donc les réserves formulées par le commissaire enquêteur, ainsi que les avis des PPA, de la MRAe et les doléances des habitants.

Monsieur le Maire propose de passer au vote du Conseil Municipal.

Mme Marie-Paule BOEHLER, étant intéressée par le point relatif à la modification de la zone 1AU avec suppression d'une partie de la parcelle 154, quitte la salle du conseil municipal et ne participe ni aux débats, ni au vote sur ce point.

M. Philippe HELFTER, étant intéressé par les points relatifs à la modification de la règle relative aux toitures des logements de fonction agricoles, et l'assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ab, quitte la salle du conseil municipal et ne participe ni aux débats, ni au vote sur ces points.

### **Le Conseil Municipal,**

- **VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-1 à L153-60, R104-11 et R153-20 à R153-22 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 13 mai 2008 portant approbation du plan local d'urbanisme d'Uttenheim ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 25 janvier 2016 portant modification simplifiée du plan local d'urbanisme d'Uttenheim ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 15 décembre 2020 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme d'Uttenheim, précisant les objectifs poursuivis par la commune et fixant les modalités de concertation avec le public ;
- **VU** le compte-rendu du débat mené au sein du conseil municipal sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durables en date du 04 avril 2022 ;
- **VU** la délibération du conseil municipal du 20 mars 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de PLU ;

- **VU** l'arrêté municipal du 31 août 2023 mettant à l'enquête publique le projet de révision du PLU du 25 septembre 2023 au 26 octobre 2023 ;
- **VU** les avis des personnes publiques associées et services consultés recueillis ;
- **VU** l'avis de la MRAe en date du 29 juin 2023 ;
- **VU** les observations et propositions du public recueillies durant l'enquête publique ;
- **VU** le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur en date du 24 novembre 2023 ;
- **VU** le dossier de PLU joint à la présente délibération ;

**Entendu l'exposé de Monsieur le Maire,**

**CONSIDERANT** que les résultats de ladite enquête publique et la prise en compte de certaines remarques des services et organismes associés nécessitent quelques modifications mineures du projet de PLU et ne remettent pas en cause l'économie générale du projet ;

**CONSIDERANT** que le projet de PLU, tel qu'il est présenté au conseil municipal, est prêt à être approuvé conformément à l'article L153-21 du code de l'urbanisme ;

**Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal, à 13 voix pour dont 1 par procuration de Mme Anne-Marie RENARD, et 2 voix contre de Mme Marie-Paule BOEHLER et de M. Sébastien ROSENZWEY par procuration :**

**DECIDE** d'apporter les changements suivants au projet de PLU :

- Révision des hypothèses démographiques et du potentiel de renouvellement urbain pour intégrer une part plus forte au renouvellement urbain et mieux prendre en compte le phénomène de desserrement des ménages dont la tendance n'est pas à la diminution. (En réponse à l'avis DDT, CDPENAF, MRAe)
- Ajout en page 82 d'une carte représentant les continuités écologiques sur le territoire communal afin d'illustrer la trame verte et bleue à l'échelle locale (En réponse à l'avis MRAe et commissaire enquêteur).
- Le tableau des indicateurs de suivi a été complété par des valeurs de références lorsque celles-ci étaient disponibles ou intéressantes au bilan (En réponse à l'avis MRAe).
- Création d'un secteur Nh au nord du territoire avec un règlement plus restrictif interdisant notamment les abris de pâture et la création de places de stationnement pour mieux protéger les secteurs à enjeux environnementaux majeurs (En réponse à l'avis DDT, CDPENAF, MRAe et commissaire enquêteur).
- Modification de la zone 1AU avec suppression d'une partie de la parcelle 154 mais pas dans son intégralité et des chemins ruraux ainsi que l'introduction d'un phasage en 3 tranches claires pour bien échelonner dans le temps l'apport de population (En réponse à l'avis DDT, CDPENAF, MRAe et commissaire enquêteur).
- Suppression de la zone 2AU, rue du Château afin de mieux adapter les zones d'urbanisation futures au besoin réel de production de logement ainsi que pour prendre en compte l'enjeu de protection des vergers inscrit dans le PADD (En réponse à l'avis DDT, CDPENAF, MRAe et commissaire enquêteur).

- Réduction des zones UI et NI au strict besoin de la commune et dans le respect des équipements existants pour ne pas impacter les zones à dominante humides, les zones inondables et les espaces agricoles (En réponse à l'avis DDT, CDPENAF, MRAe et commissaire enquêteur).
- Dans les zones U et AU, réécriture de la règle relative au stationnement des vélos afin de respecter l'arrêté du 30 juin 2022 (En réponse à l'avis DDT, et commissaire enquêteur).
- Assouplissement de la règle sur les logements de fonction agricoles afin d'autoriser plusieurs logements comme cela est parfois nécessaire dans le cadre des GAEC (En réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace).
- Modification de la règle relative aux toitures des logements de fonction agricoles afin de réduire la pente imposée à 30° comme en UB et de supprimer l'obligation de pente en cas de logement intégré au bâtiment agricole (En réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace et à une demande issue de l'enquête publique).
- Assouplissement de la règle sur les abris de pâture pour autoriser plusieurs abris, non attenants, par unité foncière mais sans en augmenter la taille maximale car les zones Aa n'ont pas vocation à se densifier (En réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace).
- Complément apporté au règlement des zones A et N pour spécifier que les clôtures sont bien autorisées (En réponse à une demande faite lors de l'enquête publique).
- Conformément à des évolutions récentes du code de l'urbanisme : ajout dans le règlement des sous-destinations « lieux de culte » (autorisées en UI et autorisées sous condition dans les autres zones U et AU, interdites ailleurs) et « cuisine dédiée à la vente en ligne » (interdites dans toutes les zones) (En réponse à une demande faite lors de l'enquête publique).
- Assouplissement des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives en zone Ab sauf lorsque les constructions sont attenantes à une zone urbaine afin de limiter les nuisances (En réponse à une demande faite lors de l'enquête publique).
- Réduction à 30° de la pente imposée aux toitures des habitations en zone Ub (En réponse à une demande faite lors de l'enquête publique).
- Ajout de l'interdiction de rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement même à titre exceptionnel (En réponse à l'avis DDT et MRAe) ;
- Rappel de la nécessité d'avoir une part minimale de 25% de logements sous forme d'habitat intermédiaire (En réponse à l'avis SCoTERS) ;
- Modification des conditions d'accès à la zone 1AU pour faire de l'accès rue du Platane un accès secondaire non dédié à la circulation automobile (En réponse à une demande faite dans le cadre de l'enquête publique)

**DECIDE** de traiter les réserves du commissaire enquêteur de la manière suivante :

- Réserve 1 : La zone 2AU sera reclassée en zone naturelle. La parcelle 154 sera retirée de la zone 1AU, et reclassée en zone naturelle.  
Réponse : Les surfaces nécessaires aux besoins de la commune à 2040 ont été revues et la zone 2AU doit effectivement être supprimée. En revanche, si la zone 1AU doit effectivement être un peu réduite, la parcelle 154 ne sera pas supprimée dans son intégralité. La partie maintenue ne porte pas préjudice à l'usage agricole des parties restantes.
- Réserve 2 : La limite de la zone Ua au nord de la commune sera revue pour préserver les franges urbaines, et des prescriptions seront inscrites dans le règlement pour permettre cette protection. La réduction de la zone Ua devra au moins comprendre les champs d'expansion des crues de la Scheer, tels qu'ils résultent de l'étude hydraulique récente sur ce secteur.

Réponse : Les études du PPRI ne sont pas à un stade suffisamment avancé à ce jour même pour transmettre un porter à connaissance. Il n'est donc pas possible de déclasser des terrains par anticipation.

- Réserve 3 : Un secteur Nh sera créé dans la zone naturelle nord pour protéger la zone humide remarquable. Y seront notamment interdits les abris de pâture et les aires de stationnement.

Réponse : Un secteur Nh plus strict a effectivement été créé.

- Réserve 4 : Les zones UI et NI seront réduites au strict besoin de la commune et en tenant compte des réalités de terrain pour minimiser leur impact sur les zones humides et les espaces agricoles, après étude complémentaire.

Réponse : Les zones UI et NI ont été réduites au strict minimum. Elles n'impactent pas de zones à dominante humide autres que considérées comme artificialisées. Aucune étude complémentaire n'est donc nécessaire.

- Réserve 5 : Le règlement sera modifié pour ne pas permettre le rejet d'eaux pluviales dans le réseau d'assainissement, même à titre exceptionnel, et adapté aux réalités de terrain en ce qui concerne l'infiltration des eaux pluviales.

Réponse : Le règlement a été modifié dans ce sens.

- Réserve 6 : Un schéma localisant les éléments de la trame verte et bleue à conserver, à créer ou à restaurer sera produit. L'ensemble des éléments naturels à créer ou à restaurer seront reportés sur le plan de zonage, une liste des essences locales à privilégier sera dressée. Les dispositions correspondantes seront précisées dans le règlement écrit.

Réponse : Un schéma a été intégré dans le rapport de présentation. En revanche l'inscription de protections au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme n'est pas possible après enquête publique, d'autant que le PLU traite déjà de ces éléments à protéger à travers son OAP thématique Trame Verte et Bleue.

- Réserve 7 : Des places de stationnement vélos, en nombre conforme à la réglementation, seront créées.

Réponse : Le règlement des zones concernées par ces dispositions a été modifié dans ce sens.

**DECIDE D'APPROUVER** le plan local d'urbanisme tel qu'il est annexé à la présente ;

**DIT QUE :**

- Conformément à l'article L153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération ainsi que le PLU approuvé sont tenus à la disposition du public à la mairie d'Uttenheim aux jours et heures habituels d'ouverture ainsi qu'à la préfecture ;
- Conformément aux articles R153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département et habilité à publier les annonces légales ;
- Conformément à l'article R153-22 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le dossier de PLU approuvé seront publiés sur le portail national de l'urbanisme sur internet ;
- La présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées ;

### **3. DROIT DE PREEMPTION URBAIN : MODIFICATION DU PERIMETRE**

#### **Monsieur le Maire expose aux membres du Conseil Municipal :**

Le Droit de préemption urbain (DPU) permet à son titulaire, à l'occasion d'un projet d'aliénation ou d'une aliénation à titre onéreux portant sur un bien situé dans une zone préalablement définie, d'acquérir prioritairement ce dernier. D'origine légale, ce droit ne peut toutefois être exercé que pour un objectif d'intérêt général prédéterminé par le législateur et moyennant paiement du prix du bien, éventuellement révisé par le juge de l'expropriation.

La commune ayant approuvé la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) ce jour, il lui appartient de choisir de modifier en conséquence le Droit de Préemption Urbain sur certaines parties du territoire communal. Parmi les possibilités listées par l'article L211-1 du code de l'urbanisme, Monsieur le Maire propose de retenir toutes les zones urbaines et à urbaniser, délimitées par le PLU.

La délibération instituant ou modifiant le DPU peut être prise le même jour que celle approuvant la révision du PLU.

#### **Monsieur le Maire expose la situation actuelle :**

La commune d'Uttenheim dispose d'un droit de préemption urbain (DPU) sur son territoire, instauré par délibération du 22 novembre 2018.

Il serait opportun de modifier le périmètre du DPU en cohérence avec le nouveau PLU révisé, approuvé ce jour, afin de réaliser, dans l'intérêt général et conformément à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, les opérations ou actions d'aménagement suivantes :

- La mise en œuvre d'un projet urbain ;
- La mise en œuvre d'une politique locale de l'habitat ;
- Le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques ;
- Le développement des loisirs ou du tourisme ;
- La réalisation des équipements collectifs, des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur ;
- La lutte contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux ;
- Le renouvellement urbain ;
- La sauvegarde ou la mise en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ou des espaces naturels ;
- La relocalisation d'activités industrielles, commerciales, artisanales ou de services ainsi que pour le relogement d'occupants définitivement évincés d'un bien à usage d'habitation ou mixte en raison de la réalisation de travaux nécessaires à l'une des opérations d'aménagement définies au livre III du code de l'urbanisme...

et constituer des réserves foncières destinées à la préparation de ces opérations.

#### **Après avoir entendu l'exposé du Maire,**

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L210-1 à L211-7 et L213-1 et suivants ; R211-1 à R211-8, L300-1 et R151-52 7°.

VU la délibération instituant le Droit de Préemption Urbain sur la commune d'Uttenheim, en date du 22 novembre 2018 ;

VU le plan ci-annexé de périmètre de Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser du PLU approuvé ce jour ;

CONSIDÉRANT que le plan local d'urbanisme de la commune d'Uttenheim a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 18 décembre 2023,

CONSIDÉRANT que la commune envisage de réaliser des opérations relevant des objectifs sus énumérés ;

CONSIDÉRANT que le droit de préemption urbain peut être créé sur les zones urbaines et les zones à urbaniser ;

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à 13 voix pour dont 1 par procuration de Mme Anne-Marie RENARD, et 2 voix contre de Mme Marie-Paule BOEHLER et de M. Sébastien ROSENZWEY par procuration :**

Décide d'instituer un droit de préemption urbain sur les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le PLU et figurant sur le plan annexé à la présente ;

Donne délégation à Monsieur le Maire pour exercer, en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L.2122-22 du code général des collectivités territoriales et précise que les articles L.2122-17 et 19 dudit code sont applicables en la matière ;

Rappelle que le droit de préemption urbain entrera en vigueur le jour où la présente délibération sera exécutoire après affichage en mairie durant 1 mois et d'une mention dans 2 journaux diffusés dans le département ;

Rappelle que le périmètre du droit de préemption urbain est annexé au dossier de PLU conformément à l'article R.151-52 7° du code de l'urbanisme ;

Rappelle qu'un registre sur lequel sont transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme ;

Rappelle qu'une copie de la présente délibération sera adressée :

- à Madame la Sous-Préfète de Sélestat-Erstein,
- à Monsieur le Directeur Régional des Finances Publiques,
- à Monsieur le Président de la Chambre des Notaires du Bas-Rhin,
- à Monsieur le Bâtonnier de l'Ordre National des Avocats près le tribunal Judiciaire de Strasbourg
- à Monsieur le Greffier en Chef près le Tribunal Judiciaire de Strasbourg

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en Sous-Préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessous.

#### **4. FINANCES : DEPENSES ET RECETTES NOUVELLES D'INVESTISSEMENT 2024**

Monsieur le Maire propose au Conseil, dans l'attente du vote du budget primitif 2024, d'adopter le quart du budget d'investissement 2023. Cette disposition permet à la commune de réaliser des investissements avant l'adoption du budget primitif 2024.

Le Conseil Municipal,

Vu la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée, dite loi de décentralisation, notamment son article 7,

DECIDE, à l'unanimité :

- d'autoriser le Maire, jusqu'à l'adoption du budget 2024, à engager, liquider et mandater des dépenses d'investissement, dans la limite du quart des crédits ouverts au budget de l'exercice précédent, non compris les crédits afférents au remboursement de la dette, soit :

CHAPITRE BUDGETAIRE	MONTANT INSCRIT AU BUDGET PRIMITIF 2023	MONTANT AUTORISE 25% EN 2024
Chapitre 20	23 750,00 €	5 937,50 €
Chapitre 21	42 750,00 €	10 687,50 €
Chapitre 23	26 000,00 €	6 500,00 €

#### **5. NID DE CIGOGNE RUE HAUTE : ACQUISITION D'UNE CORBEILLE**

Monsieur le Maire rappelle au conseil qu'un nid de cigogne a pris place sur le poteau électrique devant la propriété sise 17 rue Haute. Un devis a été demandé aux Usines Municipales pour la mise en place d'une corbeille qui s'élève à 1 089,27 € TTC, uniquement pour la fourniture qui serait à la charge de la commune, les frais de dépose et repose sont pris en charge par les UME.

Le Conseil Municipal,

DECIDE, à l'unanimité :

- de donner son accord pour la mise en place d'une corbeille pour le nid de cigogne aux prix de la fourniture pour un montant de 1 089,27 € TTC



## **6. PROPOSITION D'ACQUISITION D'UN TERRAIN A L'ENTREE EST DU VILLAGE**

Monsieur le Maire rappelle que lors de la réunion du conseil du 11 décembre 2023 il a proposé que la commune fasse l'acquisition d'une partie de la parcelle Section 2 n° 21 représentant environ 5 ares, en précisant qu'il s'agit d'une opportunité pour la commune en entrée de village. Le prix fixé par les vendeurs s'élève à 500 € l'are.

Le Conseil Municipal,

DECIDE, par 14 voix pour, et 1 abstention de M. Valentin KLEIN

- de donner un accord de principe à l'acquisition d'une partie de la parcelle Section 2 n° 21
- de charger le Maire d'entreprendre les démarches en vue de son acquisition

## **7. DIVERS**

1. Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal qu'après recherche d'un architecte spécialisé dans les constructions de type à colombage, Mme Friess, architecte va réaliser une esquisse pour un éventuel investisseur dans le cadre d'une construction sur le terrain acquis par la commune à l'entrée de la Rue Haute. Plusieurs options sont possibles, soit aménager cet espace en placette sans construction, soit faire ériger un bâtiment par un investisseur local ou extérieur à la commune. Un rendez-vous sera fixé après le 8 janvier 2024 et un projet pourra être présenté à la commission Bâtiments et Voirie. Le Maire précise aussi qu'à ce jour, aucune option n'est prise, et le projet devra faire l'objet en séance de conseil municipal.

Monsieur le Maire clôt la séance à 22 H.