

VILLE DE WASSELONNE
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Molsheim

**EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance Extraordinaire du 3 JUILLET 2023**

sous la présidence de Madame Michèle ESCHLIMANN, Maire.

Nombre de membres élus : 29, en exercice : 29, présents : 21

Membres présents :

M./Mme ESCHLIMANN Michèle, HARTMANN Jean-Philippe, FENDRICH Serge, WALTER Céline, HELLBURG Didier, BENFORD Céline, HALTER Cédric, KRIEGER Marius, GERARD Alain, SOHN Philippe, HEITZ Emmanuelle, FEHRENBACH Laure, WOEHREL Stéphane, MOUTON-DUMONTET Céline, BERTOLOTTI Mérédith, DUSSENNE André, GOELLER Sylvie, LENTZ Denise, PELISSIER François, FILEZ Jean-Christophe, ENETTE Etienne.

Membres absents ayant donné délégation :

M. SCHORP Eric à Mme MOUTON-DUMONTET Céline
Mme COMMENNE Marie-Angèle à Mme WALTER Céline
Mme HOLLIER Sylvie à M. FENDRICH Serge
Mme REINBOLD Audrey à Mme BERTOLOTTI Mérédith
Mme BOCH Barbara à M. KRIEGER Marius
Mme SCHEFFKNECHT Marie à Mme LENTZ Denise

Membres excusés :

Mme PETER Nathalie
Mme BLANCHARD Catherine

**N° 77/2023 PLAN LOCAL D'URBANISME – PRESENTATION DU BILAN DE LA MISE A
DISPOSITION ET APPROBATION DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU
PLAN LOCAL D'URBANISME**

M. HARTMANN, Adjoint au Maire, expose :

Le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée du PLU afin d'adapter les dispositions réglementaires applicables à la zone IAUX.

Le dossier de modification simplifiée a été mis à la disposition du public selon des modalités conformes à la délibération n° 23/2023 en date du 6 mars 2023.

La mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée a été réalisée du 20 avril 2023 au 26 mai 2023 inclus en mairie de WASSELONNE aux jours et heures habituels d'ouverture.

2 mentions ont été portées dans le registre mis à disposition à cet effet. Les observations portent sur :

- 1) La procédure mise en œuvre et sa conduite : les évolutions n'entrent pas dans le champ de la modification simplifiée, le Conseil municipal n'a pas été associé à l'évolution du PLU, les riverains n'ont pas été consultés, le dossier mis à disposition du public est incomplet, la modification vise à réaliser un projet précis.

En réponse aux remarques faites à ce sujet, il peut être précisé que :

- La procédure d'évolution du PLU engagée est une **modification simplifiée** du PLU. Conformément à l'article L.153-37 du Code de l'Urbanisme, cette procédure « est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification ».
 - Une modification du PLU peut être effectuée selon une procédure simplifiée lorsque la modification n'induit pas :
 - une majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - une diminution des possibilités de construire
 - une réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
 - ou vise à rectifier une erreur matérielle.
 - Dans la zone IAUX, les règles de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives et de hauteur limitent la volumétrie des constructions qu'il est possible d'implanter dans la zone et ces dispositions n'évoluent pas dans le cadre de la modification simplifiée. La modification n'induit donc pas une modification des droits à construire et entre bien dans le champ de la modification simplifiée.
 - La modification des dispositions réglementaires du PLU a vocation à s'appliquer à l'ensemble des terrains compris dans la zone concernée et non pas à un projet particulier.
 - Dans le cas d'une modification simplifiée, le Code de l'Urbanisme (art. L. 153-47) prévoit que la consultation du public relève d'une mise à disposition du public du projet de modification (pièces du PLU modifiées), de l'exposé de ses motifs (notice de présentation) et des avis émis par les PPA pendant un mois. Cette mise à disposition est destinée à informer l'ensemble de la population (dont les riverains de la zone concernée par les évolutions) du projet de modification. Dans le cadre d'une modification simplifiée qui n'est pas soumise à évaluation environnementale, il n'est pas prévu de concertation préalable.
 - Enfin concernant la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale, qui a été validée préalablement par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale, il s'agit bien de joindre au dossier mis à disposition du public, la délibération prise par le Conseil Municipal et non pas le compte rendu des débats qui ont lieu lors de l'examen de la délibération.
- 2) La suppression de l'interdiction de la destination entrepôt : l'implantation d'entrepôt ne doit pas se situer à proximité d'habitations, les entrepôts permis ne répondent pas à de la petite logistique.

En réponse aux remarques faites à ce sujet, il peut être précisé que :

- La zone IAUX a une superficie totale 2,7 ha qui comprend une emprise de 0,24 ha correspondant à la route départementale. L'aménagement de la zone réalisée par la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble comprend une voirie et des terrains de tailles variées allant de 982 m² à 4975 m².
- D'après une étude conduite en 2021 par TL&A, cabinet de conseil et bureau d'études dédié au secteur Transport et Logistique, la taille moyenne des entrepôts édifiés en France est de 18 500 m², ce qui ne correspond de loin pas aux possibilités de construire dans la zone IAUX de WASSELONNE. La taille des parcelles, les règles qui conditionnent le gabarit de constructions ne permet donc que des constructions destinées à de la petite logistique (dernier kilomètre, activité d'e-commerce liée à une activité commerciale traditionnelle).
- Pour mémoire entre 2013 et 2020, des constructions d'entrepôts ont été autorisées sur le ban communal de WASSELONNE pour une superficie totale de 6 848 m², soit en moyenne 856 m² par an.
- Il convient enfin de rappeler qu'il appartient au PLU, comme cela est rappelé à l'article L.151-1 du Code de l'Urbanisme de respecter les principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme et notamment un objectif de « diversité des fonctions urbaines et rurales [...], en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans

discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ». L'ouverture de la zone IAUX aux petits entrepôts, à proximité des zones d'habitat, tout en organisant la desserte, participe à la réalisation de cet objectif.

- 3) L'accès entre la zone IAUX et le quartier de l'Osterfeld : le dossier indique qu'aucun accès automobile n'est prévu vers le lotissement Osterfeld.

Ce n'est effectivement pas le cas. L'accès est toutefois limité aux seuls véhicules légers et aux mobilités douces. Il convient de rappeler que la zone IAUX est accessible depuis la RD1004 par un échangeur implanté à proximité immédiate et que la desserte sera naturellement plus facile sans transiter par le quartier Osterfeld.

- 4) Le stationnement dans la zone IAUX : la réduction des obligations de stationnement conduira à reporter le stationnement sur les trottoirs du quartier voisin.

*Le règlement du PLU fixe une **norme de stationnement minimale** tout en précisant que « des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies et emprises publiques ».*

En conséquence, il est possible au regard des caractéristiques d'un projet de demander dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme que des places supplémentaires soient aménagées si les places envisagées sont visiblement sous-estimées.

Il est de plus rappelé que le stationnement sur les trottoirs est interdit.

- 5) La gestion des eaux pluviales : une construction entraîne un rejet d'eaux pluviales dans les réseaux conduisant à leur surcharge.

En application du SDAGE Rhin, il est désormais obligatoire, sauf impossibilité technique justifiée (topographie, perméabilité insuffisante, ...) ou contraintes environnementales (pollution par exemple) d'assurer une gestion des pluies courantes sur le terrain d'emprise d'un projet. Cette obligation s'applique aussi bien à une construction qu'à des espaces de stationnement.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Où l'exposé de M. Jean-Philippe HARTMANN, Adjoint au Maire,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L.153-47,

Vu sa délibération n° 41/2023 du 17 avril 2023 décidant de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification simplifiée n°4 du PLU, après avis de l'autorité environnementale,

Vu sa délibération du 6 mars 2023 définissant les modalités de mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4,

Vu les avis des personnes publiques associées sur le dossier de modification simplifiée n° 4 du PLU,

Vu le bilan de la mise à disposition du public, tel qu'il a été présenté ci-avant,

Considérant que les résultats de ladite mise à disposition et la prise en compte des remarques des services et organismes associés nécessitent quelques modifications mineures du projet de modification simplifiée du PLU :

- Il est précisé dans la notice de présentation que l'accès entre la zone IAUX et le quartier de l'Osterfeld est limité aux seules voitures individuelles et aux mobilités douces.

Considérant que le projet de modification du PLU tel qu'il est présenté au conseil municipal est prêt à être approuvé,

Après examen en Commission Attractivité de la Ville et Urbanisme réunie le 8 juin 2023,

Après en avoir délibéré par 21 voix pour et 6 voix contre (M. SCHORP Eric par procuration, Mme LENTZ Denise, M. PELISSIER François, M. FILEZ Jean-Christophe, Mme SCHEFFKNECHT Marie par procuration et M. ENETTE Etienne),

DÉCIDE d'approuver la modification simplifiée du PLU telle qu'elle est annexée à la présente délibération,

DIT que la présente délibération est, conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme **exécutoire**, à compter de :

- sa transmission à Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Molsheim
- sa publication sur le Géoportail de l'Urbanisme (<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>),

DIT que la présente délibération, conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme :

- fera l'objet d'une publication sur le site Internet de la Commune
- fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois
- mention de cette publication et cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,

SOLLICITE l'aide de l'Etat dans le cadre du concours particulier créé au sein de la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) au titre de l'établissement et de la mise en œuvre des documents d'urbanisme (DGD "Documents d'urbanisme").

Le Secrétaire de séance

Christine SCHREIBER

DELIBERATION CERTIFIEE EXECUTOIRE
en vertu de sa transmission au contrôle de
légalité, et de sa publication sur le site Internet
de la commune le .4.juillet 2023

LE MAIRE

Michèle ESCHLIMANN