

DELIBERATION

EXTRAIT DU REGISTRE DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

Conseil du	14 décembre 2017 à 19h00	Lieu	Espace Socio-culturel, 60 rue Principale à SCHIRRHEIN
N° de la délibération	2017-CC-199	Titre	PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : instauration du droit de préemption urbain
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Date de la convocation	7 décembre 2017		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	Plans du droit de préemption urbain à Niederschaeffolsheim
Secrétaire de séance	M. Patrick SCHOTT		
Membres en exercice	74		
Présent(e)s	65	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Etienne WOLF, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, M. Raymond GRESS, Mme Isabelle DOLLINGER, Mme Sylvie HANNS, M. André ERBS, M. Francis WOLF, M. Gunter SCHUMACHER, M. Jean-Michel STAERLE, M. Jean-Daniel SCHELL, M. Pierrot WINKEL, M. Jean DILLINGER, M. Daniel DE BONN, M. Paul ADAM, M. François ANSTETT, M. Gérard BECKER, Mme Sophie BIEBER, M. Francis BRAYE, M. André BURG, M. Daniel CLAUSS, M. Jean-Pierre DATIN, Mme Françoise DELCAMP, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. René ECKERT, M. Pierre FENNINGER, M. Robert FRICKER, Mme Séverine FROMMWEILER, M. Daniel GAUPP, Mme Marie-France GENOCHIO, M. Dominique GERLING, M. Rémy GOTTRI, M. René GRAD, M. Christian GUETH, Mme Mireille ILLAT, M. Jean-Pierre JOST, M. Clément JUNG, Mme Cathy KIENTZ, Mme Dorothee KRIEGER, M. Claude LAMBERT, M. Luc LEHNER, M. Vincent LEHOUX, Mme Simone LUXEMBOURG, Mme Michèle MULLER, M. Paul NOLTE, M. Rémy PETER, M. Claude RAU, M. Guy REPP, M. Alain RHEIN, M. Jean-Marie SANDER, Mme Christine SCHMELZER, M. Patrick SCHOTT, M. Alfred SLOVENCNIK, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Michel THIEBAUT, Mme Coralie TIJOU, M. Fernand VIERLING, M. Gérard VOLTZ, Mme Michèle VOLTZ, M. Alain WACK, M. Damien WINLING, Mme Nadia ZAEGEL, M. Dany ZOTTNER.	
Présent(e)s Suppléant(e)s	4	M. Claude BEBON à Mme Myriam STURTZER, Mme Maryse MILOT à M. Michel HARTMANN, M. Laurent SUTTER à Mme Hélène JUNG, M. Etienne VOLLMAR à Mme Isabelle WENGER.	
Absent(e)s excusé(es)	2	Mme Emmanuelle LANG, M. Jacques VANDERBEKEN.	
Absent(e)s non excusé(es)	1	M. Patrick DENNI.	
Procurat ion(s)	2	M. Jean-Yves FREIBURGER à M. Gunter SCHUMACHER, M. Eric VIAL à M. Luc LEHNER.	

Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement Cellule Affaires Foncières et Domaniales
-------------------------	--

2017-CC-199	<div> <div>PLAN</div> <div>LOCAL</div> <div>D'URBANISME</div> <div>DE</div> </div> NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : instauration du droit de préemption urbain
--------------------	---

Dans le cadre de la proposition d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Niederschaeffolsheim, il y a lieu d'instaurer le droit de préemption urbain sur le territoire communal.

L'exercice du droit de préemption urbain a été transféré de plein droit à la Communauté d'Agglomération de Haguenau à compter du 1^{er} janvier 2017 conformément à l'article L.211-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que conformément à l'article L.210-1 du Code de l'Urbanisme, le droit de préemption urbain peut être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations qui ont pour objet :

- de mettre en œuvre un projet urbain ou une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur,
- de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

Il peut également être exercé pour constituer des réserves foncières permettant la réalisation de actions ou opérations d'aménagement susvisées.

Faisant suite à la proposition d'approbation d'un nouveau document d'urbanisme lors de la présente séance, il est proposé d'adapter le droit de préemption urbain renforcé au zonage proposé dans le cadre du PLU de Niederschaeffolsheim.

Il est proposé d'instituer le droit de préemption urbain sur l'ensemble des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU) délimitées par le projet de Plan Local d'Urbanisme de Niederschaeffolsheim conformément au plan joint en annexe.

DECISION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L.210-1 et L.211-1 et suivants,

DÉCIDE d'instaurer le droit de préemption urbain sur les zones urbaine (U) et d'urbanisation future (AU) délimitées par le plan local d'urbanisme de Niederschaeffolsheim approuvé le 14 décembre 2017.

La délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Niederschaeffolsheim et au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau durant un mois, qu'une mention sera insérée dans deux journaux dans le département conformément à l'article R.211-2 du code de l'urbanisme, qu'une copie sera adressée à l'ensemble des organismes et services mentionnés à l'article R.211-3 du code de l'urbanisme.

Un registre dans lequel seront inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice du droit de préemption et des précisions sur l'utilisation effective des biens acquis, sera ouvert et consultable au siège de la Communauté d'Agglomération aux jours et heures habituels d'ouverture, conformément à l'article L.213-13 du code de l'urbanisme.

2017-CC-199	PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : instauration du droit de préemption urbain	
Pour	71	
Contre	0	
Abstention	0	
Ne prend pas part au vote	0	

Pour extrait conforme

Le Président,



Claude STURNI

Résultat du vote	ADOpte A L'UNANIMITE
-------------------------	----------------------

Affiché le	21 décembre 2017
Envoyé en Sous-Préfecture le	21 décembre 2017
Enregistré en Sous-Préfecture le	21 décembre 2017
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20171214-3319-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	2.1
Nomenclature Préfecture	Documents d urbanisme

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM

Conseil communautaire du 14 décembre 2017

**PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM :
instauration du droit de préemption urbain**



DELIBERATION

EXTRAIT DU REGISTRE DU CONSEIL D'AGGLOMERATION

Conseil du	14 décembre 2017 à 19h00	Lieu	Espace Socio-culturel, 60 rue Principale à SCHIRRHEIN
N° de la délibération	2017-CC-198	Titre	PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : approbation
Rapporteur	M. Jean-Lucien NETZER, Vice-Président		
Date de la convocation	7 décembre 2017		
Président de séance	M. Claude STURNI	PJ	RAPPORT DE PRESENTATION PADD REGLEMENT GRAPHIQUE 2000 REGLEMENT GRAPHIQUE 5000 REGLEMENT ECRIT LISTE DES SUP PLAN DES SUP NOTE DECHETS NOTE AEP PLAN AEP NOTE EU PLAN EU TA OAP
Secrétaire de séance	M. Patrick SCHOTT		
Membres en exercice	74		
Présent(e)s	65	M. Claude STURNI, M. Jean-Lucien NETZER, M. Etienne WOLF, M. Philippe SPECHT, M. Jean-Denis ENDERLIN, M. Raymond GRESS, Mme Isabelle DOLLINGER, Mme Sylvie HANNS, M. André ERBS, M. Francis WOLF, M. Gunter SCHUMACHER, M. Jean-Michel STAERLE, M. Jean-Daniel SCHELL, M. Pierrot WINKEL, M. Jean DILLINGER, M. Daniel DE BONN, M. Paul ADAM, M. François ANSTETT, M. Gérard BECKER, Mme Sophie BIEBER, M. Francis BRAYE, M. André BURG, M. Daniel CLAUSS, M. Jean-Pierre DATIN, Mme Françoise DELCAMP, Mme Isabelle DEUTSCHMANN, M. René ECKERT, M. Pierre FENNINGER, M. Robert FRICKER, Mme Séverine FROMMWEILER, M. Daniel GAUPP, Mme Marie-France GENOCHIO, M. Dominique GERLING, M. Rémy GOTTRI, M. René GRAD, M. Christian GUETH, Mme Mireille ILLAT, M. Jean-Pierre JOST, M. Clément JUNG, Mme Cathy KIENTZ, Mme Dorothee KRIEGER, M. Claude LAMBERT, M. Luc LEHNER, M. Vincent LEHOUX, Mme Simone LUXEMBOURG, Mme Michèle MULLER, M. Paul NOLTE, M. Rémy PETER, M. Claude RAU, M. Guy REPP, M. Alain RHEIN, M. Jean-Marie SANDER, Mme Christine SCHMELZER, M. Patrick SCHOTT, M. Alfred SLOVENCIK, M. Jean-Marc STEINMETZ, M. Michel THIEBAUT, Mme Coralie TIJOU, M. Fernand VIERLING, M. Gérard VOLTZ, Mme Michèle VOLTZ, M. Alain WACK, M. Damien WINLING, Mme Nadia ZAEGEL, M. Dany ZOTTNER.	
Présent(e)s Suppléant(e)s	4	M. Claude BEBON à Mme Myriam STURTZER, Mme Maryse MILOT à M. Michel HARTMANN, M. Laurent SUTTER à Mme Hélène JUNG, M. Etienne VOLLMAR à Mme Isabelle WENGER.	

Absent(e)s excusé(es)	2	Mme Emmanuelle LANG, M. Jacques VANDERBEKEN.
Absent(e)s non excusé(es)	1	M. Patrick DENNI.
Procurat ion(s)	2	M. Jean-Yves FREIBURGER à M. Gunter SCHUMACHER, M. Eric VIAL à M. Luc LEHNER.
Service référent	Direction de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement Cellule Affaires Foncières et Domaniales	

2017-CC-198	PLAN LOCAL D'URBANISME	DE
	NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : approbation	

Par délibération du 8 mars 2013, la commune de Niederschaeffolsheim a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

Dans le cadre de la procédure d'élaboration, un débat sur le projet d'aménagement et de développement durable a eu lieu le 27 avril 2015 en séance du Conseil Municipal.

Par délibération du 24 novembre 2016, le Conseil municipal a d'une part tiré le bilan de la concertation et d'autre part arrêté le projet de PLU.

Le projet arrêté a été transmis, pour avis, aux personnes publiques et organismes mentionnés aux articles L.132-12 et L.132-13 du Code de l'Urbanisme et aux communes limitrophes.

Les avis rendus peuvent être résumés ainsi :

- La Chambre d'Agriculture a émis un avis favorable assorti des réserves suivantes :
 - Justifier les surfaces à urbaniser et les affiner en fonction des objectifs démographique et de la justification du taux de rétention des dents creuses,
 - Intégrer la parcelle cadastrée en section 34 n° 8 en zone agricole constructible,
 - Modifier le règlement de la zone agricole pour y autoriser « les équipements et installations de très faible emprise nécessaires à l'activité agricole »,
 - Modifier le règlement de la zone AC1 pour y autoriser « les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole »,
 - Compléter le rapport de présentation en justifiant le classement de bâtiments agricoles en zone A inconstructible,
 - Réduire la zone IAU rue des Mésanges pour préserver une plantation de houblon d'un jeune agriculteur ;
- La Sous-Préfète de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg a émis un avis favorable sous les réserves suivantes :
 - Justifier la surface des zones à urbaniser au regard des objectifs du SCOTAN c'est-à-dire 3 hectares à l'horizon 2033,
 - Réduire la zone IAU rue des Mésanges pour préserver une plantation de houblon,
 - Formaliser un échéancier d'ouverture des zones AU à l'urbanisation,
 - Développer la prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue et l'amélioration des milieux aquatiques des deux ruisseaux présents sur la commune ;
- Le Conseil Départemental du Bas-Rhin a émis un avis favorable avec les demandes suivantes :
 - Veiller à la sécurisation de l'urbanisation en débouché sur la RD 139,
 - Veiller à la sécurisation d'éventuels accès sur la route départementale de points de vente directe sur place ou de prestations de services en zone agricole constructible,

- Inscrire un recul de 15 mètres par rapport à l'axe des routes départementales pour les constructions autorisées en zone N (naturelle et forestière),
 - Inscrire un emplacement réservé en vue de l'élargissement à 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 139 entre la limite de l'agglomération est et la limite du ban communal ;
- La Chambre de Métiers d'Alsace a émis un avis favorable ;
 - La commune de Batzendorf a émis un avis favorable ;
 - La commune de Weitbruch a émis un avis favorable.

Par décision du Préfet du Bas-Rhin en date du 29 août 2016 l'autorité environnementale a décidé de ne pas soumettre le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Niederschaeffolsheim à évaluation environnementale.

Le projet a ensuite été soumis à enquête publique, accompagné des avis émis ci-dessus, 18 août au 18 septembre 2017 inclus.

M. Paul BOUCHER, commissaire enquêteur nommé par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg datée du 12 avril 2017, a exprimé un avis favorable sur le projet de PLU avec les réserves et recommandations suivantes :

- Echelonner le développement des zones en extension pour la décennie à venir,
- Réexaminer les solutions proposées susceptibles de mettre un terme ou d'atténuer le risque de coulées d'eaux boueuses,
- Rétablir les connexions écologiques à l'ouest du village et préserver les continuités naturelles et les liaisons vertes le long du Schlossgraben en veillant particulièrement à la ripisylve le long de ce fossé afin de permettre une circulation pérenne de la faune et de la flore,
- Vérifier la réalité des difficultés évoquées par M. Pfister et prendre des mesures susceptibles d'éviter la stagnation des eaux de ruissellement sur son secteur d'habitation.

Il est proposé de tenir compte d'un certain nombre d'observations faites par les personnes publiques associées et lors de l'enquête publique et de prendre en compte les recommandations du commissaire enquêteur en procédant à des modifications mineures du projet de PLU qui peuvent être synthétisées comme suit :

- Au niveau du rapport de présentation :
 - Complément sur les justifications en termes d'objectifs démographiques et de taux de rétention des dents creuses,
 - Rajout de justification du classement de certains bâtiments agricoles en zone inconstructible,
 - Complément sur les mesures prises pour la prise en compte des enjeux liés à la trame verte et bleue et l'amélioration des milieux aquatiques des deux ruisseaux de la commune.
- Au niveau du règlement écrit :
 - L'article 6 de la zone N est modifié pour interdire toute construction dans la bande de 0 à 10 mètres de l'axe des routes départementales,
 - L'article 7 des zones UA, UB et IAU est modifié pour autoriser l'implantation de constructions en 2^{ème} ligne sur limite séparative à condition que la

- longueur d'adossement ne dépasse pas 8 mètres (au lieu de 5 mètres) et une longueur cumulée de 12 mètres (au lieu de 10 mètres) maximum,
- L'article 11 des zones UA (pour la 2^{ème} ligne de construction) et UB est modifié pour permettre la réalisation de toitures plates.
- Au niveau du règlement graphique :
- Rajout d'un emplacement réservé le long de la RD 139 de 10 mètres de part et d'autre de l'axe de la route au profit du Département,
 - Rectification de la limite de la zone UB rue des Mésanges,
 - Rectification de la limite de la zone UA rue des Hirondelles,
 - Réduction de la zone IAU rue des Mésanges pour tenir compte de la présence de houblonnières.
- Au niveau des orientations d'aménagement et de programmation :
- Rajout d'une orientation générale de phasage afin de ne permettre l'urbanisation que d'une seule zone d'urbanisation future dans un premier temps.

En conclusion, le dossier a été modifié pour prendre en compte les avis des personnes publiques associées, l'avis du commissaire enquêteur et les demandes des particuliers sans toutefois porter atteinte à l'économie générale du document.

Le projet est ainsi proposé à l'approbation du Conseil communautaire.

DECISION

Le Conseil communautaire,

sur la proposition du rapporteur,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-21 et L.153-22,

VU le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord révisé le 17/12/2015,

VU la délibération du conseil municipal 08/03/2013 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, précisant les objectifs de la commune et définissant les modalités de la concertation,

VU le débat sur le projet d'aménagement et de développement durable en séance du Conseil Municipal le 27/04/2015,

VU la délibération du Conseil Municipal en 24/11/2016 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme pour la commune de Niederschaeffolsheim,

VU l'arrêté du Président en date du 01/06/2017 prescrivant l'enquête publique relative à l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Niederschaeffolsheim,

VU l'enquête publique qui s'est tenue du 18/08/2017 au 18/09/2017,

VU le dossier d'enquête publique, le rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions,

VU les avis émis par les personnes publiques associées,

VU le dossier de plan local d'urbanisme de la commune de Niederschaeffolsheim,

APPROUVE le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Niederschaeffolsheim conformément au dossier annexé à la présente.

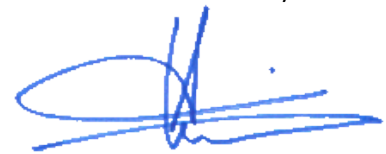
La présente délibération fera l'objet d'un affichage au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et en mairie de Niederschaeffolsheim durant un mois et d'une mention dans deux journaux à savoir des Dernières Nouvelles d'Alsace et l'Alsace.

La présente délibération accompagnée du dossier réglementaire sera transmise à Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement Haguenau-Wissembourg, ainsi qu'au Président du Centre National de la Propriété Forestière. Le dossier sera tenu à la disposition du public au siège de la Communauté d'Agglomération de Haguenau et en mairie de Niederschaeffolsheim aux jours et heures habituels d'ouverture et à la préfecture.

2017-CC-198 Pour Contre Abstention Ne prend pas part au vote	PLAN LOCAL D'URBANISME DE NIEDERSCHAEFFOLSHEIM : approbation	
	71	
	0	
	0	
	0	

Pour extrait conforme

Le Président,



Claude STURNI

Résultat du vote	ADOpte A L'UNANIMITE
-------------------------	----------------------

Affiché le	21 décembre 2017
Envoyé en Sous-Préfecture le	21 décembre 2017
Enregistré en Sous-Préfecture le	21 décembre 2017
Identifiant de télétransmission	067-200067874-20171214-3317-DE-1-1

Nomenclature Préfecture	2.1
Nomenclature Préfecture	Documents d urbanisme