

**Compte-rendu de la réunion
du conseil municipal
du 31 octobre 2020
salle polyvalente à 11h00**

Sous la présidence de Monsieur Jean-Marie Rohmer, Maire - 16/19 personnes étaient présentes.

Mesdames et Messieurs :

	Présent	Absent	Absent excusé
Jean Marie ROHMER	X		
Jean-Luc WEBER	X		
Céline CONTAL	X		
Sébastien HARTMANN	X		
Isabelle COUSIN	X		
Patricia BRAUNSTEIN			X
Didier FENDER	X		
Carole SCHECKLE	X		
Olivier MALBOZE	X		
Chantal MUTSCHLER	X		
Olivier LANAUD	X		
Florian HISS	X		
Aurélie SCHAAL	X		
Nicolas HERTRICH			X
Meryl MERRAN			X
Dominique SCHNEIDER	X		
Claudine HERRMANN	X		
Sylvain WEIL	X		
Amandine MALLICK	X		

Secrétaire : Mme Chantal MUTSCHLER

Monsieur le Maire ouvre la séance à 11h00 et salue tous les membres présents.

Il informe le Conseil avoir averti la Sous-Préfecture de Sélestat/Erstein de la tenue de la présente séance à la salle polyvalente pour permettre le respect des règles de distanciation physique dans le cadre de la crise sanitaire du Covid19.

Il signale l'absence de :

- Madame Patricia BRAUNSTEIN, qui a donné délégation à Madame Chantal MUTSCHLER
- Monsieur Nicolas HERTRICH, qui a donné procuration à Monsieur Sébastien HARTMANN
- Madame Meryl MERRAN, excusée

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

Monsieur le Maire explique souhaiter réunir d'urgence les membres du Conseil pour leur faire un point de situation et prendre une décision concernant le projet de construction du

lotissement en zone IAUa au lieu-dit « Pfaumgarten » par la Foncière Hugues AURELE, société d'aménagement foncier spécialisée en création de lotissements dont le siège se situe 22 Rue d'Issenheim, 68190 Raedersheim.

Le Conseil municipal à l'unanimité se prononce favorablement sur l'urgence à délibérer sur l'objet de ce présent conseil.

Monsieur le Maire invite l'ensemble du conseil municipal à faire une minute de silence en mémoire de Monsieur Samuel PATY et des victimes de l'attentat de Nice.

Point n°1 de l'ordre du jour : Modification simplifiée du PLU concernant la zone 1AUa au lieu-dit « Pflaumgarten »

Monsieur le Maire fait un point sur la situation : la Foncière Hugues AURELE détient 95% des promesses de vente de tous les terrains de ce lieu-dit et projette la construction d'une centaine de logements sur l'ensemble de la zone 1AUa qui compte 3,97ha.

Il a sollicité, dès le début de son mandat, l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) afin de savoir comment réguler l'augmentation de la population pour ne pas saturer les infrastructures communales dans l'intérêt de l'ensemble des administrés.

Il rappelle que la délibération du 16 mai 2014 réaffirmait la volonté de réaliser un lotissement communal. En effet, le reclassement en zone IAUa, après approbation définitive du PLU de la zone classée IINA au Plan d'Occupation du Sol (POS), souligne la volonté de la commune de créer à moyen terme un lotissement.

De plus cette délibération prévoyait un droit de préemption sur l'ensemble de ces parcelles « pour que la commune reste acteur de cette future zone d'aménagement et pour constituer une réserve foncière pour les besoins futurs de la commune, tels que les équipements publics, crèche, locaux péri-extra scolaires, ...).

La commune de Nordhouse a sollicité les services de l'ATIP pour comparer les indicateurs de logement et de population du (Plan Local d'Urbanisme) PLU à la situation existante et dans l'optique de ce projet d'extension.

Il ressort du comparatif et des connaissances de la commune que si le projet était réalisé en une seule tranche, les capacités d'accueil des équipements de la commune seraient insuffisantes pour répondre aux besoins nécessaires à l'augmentation important du nombre d'habitants.

Monsieur le Maire propose donc d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU (durée environ 8 mois d'instruction sans enquête publique).

Cette évolution du document d'urbanisme intégrerait une modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), du règlement et du rapport de présentation.

- **Considérant** que la proximité de la commune avec l'Eurométropole de Strasbourg génère une pression foncière importante ;
- **Considérant** que la capacité d'accueil des équipements de la commune arrive presque à saturation ;
- **Considérant** que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 28 novembre 2014 ;
- **Considérant** qu'au vu de ces éléments, la commune a sollicité les services de l'ATIP afin de réaliser un rapport visant à comparer les prévisions du PLU avec les données de l'INSEE en

termes de démographie et de logements afin de déterminer si l'urbanisation à courts termes de l'entièreté de la zone d'extension 1AUa était toujours conforme à ces prévisions ;

- **Considérant** que le rapport de l'ATIP indique que les données INSEE confirment jusqu'à présent les prévisions du PLU en termes d'augmentation de la population et du nombre de logements ;
- **Considérant** que la commune a donc actuellement atteint ses objectifs d'augmentation de la population et du nombre de logements ;
- **Considérant** que les prévisions du PLU peuvent donc être poursuivies par l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'extension 1AUa ;
- **Considérant** qu'au vu des nouvelles réglementations notamment du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité de Territoires (SRADDET,...) visant à l'avenir à réduire encore davantage la consommation foncière, l'artificialisation des sols et l'étalement urbain, cette dernière zone d'extension possède une importance stratégique dans le développement de la commune ;
- **Considérant** que l'OAP de cette zone d'extension ne prévoit pas de phasage et que l'entièreté de cette zone peut donc être directement urbanisée à partir de 2020 ;
- **Considérant** que l'urbanisation de l'entièreté de cette zone permettra d'atteindre l'objectif démographique final prévu par le PLU ;
- **Considérant** que le PLU prévoyait cependant que cet objectif démographique final ne serait atteint qu'en 2030 ;
- **Considérant** qu'afin de ne pas saturer les équipements de la commune et de manière à se conformer aux prévisions du PLU, l'augmentation de la population émanant de l'urbanisation de cette zone d'extension devrait s'effectuer de manière progressive et régulière entre 2020 et 2030 ;
- **Considérant** que l'absence de phasage pour l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne permet pas d'assurer une augmentation progressive et régulière de la population entre 2020 et 2030 ;
- **Considérant** qu'au vu de la pression foncière exercée sur la commune et en l'absence de phasage, la totalité de la zone d'extension 1AUa sera entièrement urbanisée avant 2030, ce qui ne laissera pas le temps suffisant à la commune pour adapter ses équipements et entraînera la saturation de leurs capacités d'accueil ;
- **Considérant** que le phasage de la zone d'extension 1AUa semble donc indispensable pour réguler dans le temps l'augmentation de la population et permettre à la commune d'adapter ses équipements en conséquence ;
- **Considérant** que le phasage de la zone d'extension 1AUa nécessite de modifier les documents du PLU ;

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide,

- **d'engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de permettre une évolution de l'OAP, du règlement du PLU et du rapport de présentation pour :**

- autoriser l'ouverture de la zone 1AUa en 2020, en phasant la consommation de cette dernière, ceci afin d'éviter une augmentation trop importante et rapide de la population qui engendrerait une saturation des équipements de la manière suivante :
 - Phase 1 – à partir de 2020
 - Phase 2 – à partir de 2025
 - Phase 3 – à partir de 2029
- limiter et définir les conditions de la possibilité de réaliser des toits plats dans la zone 1AUa
- d'autoriser Monsieur le Maire à demander l'assistance de l'ATIP dans le cadre de cette procédure ;
- de valider la décision de Monsieur le Maire d'user du droit de préemption dans le but d'y implanter une salle de sport en cas de besoin dans une des phases.

Adopté à l'unanimité

**Prochain conseil municipal :
le lundi 23 novembre 2020
Lieu : à confirmer**

Fin de la séance à 12h00.

Jean Marie ROHMER	Jean-Luc WEBER	Céline CONTAL	Sébastien HARTMANN	Isabelle COUSIN
Patricia BRAUNSTEIN EXCUSEE	Didier FENDER	Carole SCHECKLE	Olivier MALBOZE	Chantal MUTSCHLER
Olivier LANAUD	Florian HISS	Aurélie SCHAAL	Nicolas HERTRICH EXCUSE	Meryl MERRAN EXCUSEE
Dominique SCHNEIDER	Claudine HERRMANN	Sylvain WEIL	Amandine MALLICK	