

COMPTE RENDU DES REUNIONS PUBLIQUES PLUi

du Mardi 23 Octobre 2018 à 20 h 00 (salle des Fêtes de Dieffenbach au Val)
du Mardi 30 Octobre 2018 à 20 h 00 (Foyer Saint Antoine à Maisongoutte)
du Lundi 5 Novembre 2018 à 20 h 00 (salle des Fêtes de Triembach au Val)
du Lundi 12 Novembre 2018 à 20 h 00 (salle d'Animation de l'école primaire de Villé)
du Mardi 20 Novembre 2018 à 20 h 00 (salle polyvalente de Lalaye)

Sous la présidence de Monsieur Jean Marc RIEBEL

Nombre de personnes présentes : 300

Animation de la soirée par Myriam JEANNIARD de l'ADEUS et Thierry FROEHLICHER de la Communauté de Communes de la vallée de Villé

Support technique : un diaporama spécifique à chaque réunion

Jean Marc RIEBEL a ouvert les 5 séances en remerciant les personnes présentes.

En début de chaque réunion, il rappelle les raisons qui ont amené la collectivité intercommunale à prendre la compétence « urbanisme » et de lancer la procédure de réalisation d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme) intercommunal.

En effet, la disparité des documents existants dans les 18 communes, ont nécessité de définir une stratégie intercommunale d'aménagement et de développement du territoire intercommunal.

L'absence de lancement de procédure de révision des documents d'urbanisme des communes avant le 31 Décembre 2015 aurait conduit les communes à être soumises au RNU (Règlement National d'Urbanisme) et ainsi voir leur urbanisme géré directement par l'Etat.

Jean Marc RIEBEL a rappelé également :

- ce qu'est le PLUi de la vallée de Villé avec les obligations réglementaires et les temps de concertation avec les personnes publiques associées (PPA) et les habitants, en précisant l'obligation de réduire la consommation foncière,
- le contenu d'un PLUi et la déclinaison des différents documents.

Thierry FROEHLICHER est ensuite intervenu pour présenter les objectifs du Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD), à savoir :

- Maitriser l'urbanisation dans le respect du paysage urbain et montagnard
- Un territoire vivant et accueillant
- Un bassin de vie à taille humaine
- Un patrimoine villageois et urbaine à mettre en valeur
- Une naturalité à préserver

Myriam JEANNIARD a pris ensuite le relais pour présenter :

- le Règlement écrit avec les différentes zones, à savoir :
 - la zone UA (zones urbaines de cœur de village)
 - la zone UB (zones pavillonnaires et lotissements)
 - la zone UC (zones de maisons en bande ou d'anciennes cités ouvrières)
 - la zone UE (zones d'équipements publics)
 - la zone UJ (zones de jardins)
 - la zone UX (zones économiques)
 - la zone IAU (zones à urbaniser avec un projet d'ensemble)
 - la zone IAUx (zones à urbaniser par des activités économiques)
 - la zone IAUe (zones à urbaniser par des équipements publics)
 - la zone IIAU, IIAUe, IIAUx (réserves foncières urbaines qui ne peuvent s'ouvrir que par modification du PLUi)
 - le zone A (zones agricoles)
 - le secteur de zone Ac (secteurs pour les constructions de bâtiments agricoles et logements des exploitants)
 - le secteur de zone As (secteurs de « STECAL » (secteur de taille et de capacités limitées)
 - le secteur de zone At1 et At2 (Unités Touristiques Nouvelles à Breitenbach)
 - la zone N (zones naturelles et forestières)
 - le secteur de zone Na (emprise de l'aérodrome d'Albé)
 - le secteur de zone Nc (emprise de la carrière de Saint Pierre Bois)
 - le secteur de zone Nht (secteurs d'hébergements touristiques à Breitenbach)
 - le secteur de zone NI (secteurs de loisirs/sport/camping en zone N)
 - le secteur de zone Ns (secteurs d'habitats diffus en zone N)
- le Règlement graphique, dont les plans au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} spécifiques à chaque réunion publique ont été affichés en fond de salle, + le plan « risques » de la vallée de Villé
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) patrimoniales

Débat avec la salle

Après la présentation des différents documents les remarques suivantes sont émises lors des 5 réunions publiques:

Réunion du 23 Octobre 2018 :

- Faire référence au code de l'urbanisme dans les documents du PLUi
Réponse : *Il n'est pas forcément nécessaire de le préciser car pour pouvoir être approuvé le PLUi doit être conforme aux règles du code de l'urbanisme et des autres lois qui le régissent)*
- Demande de précisions sur ce qu'est une opération d'aménagement d'ensemble dans les zones IAU et quelle est la surface minimum pour démarrer une opération
(Réponse : *le lotisseur, la commune ou le groupement de propriétaires doivent aménager la zone IAU en respectant les principes de l'OAP dans les premiers permis de construire. Il n'y a pas de surface minimum pour démarrer une opération, hormis le fait qu'une opération d'aménagement d'ensemble a pour effet de porter à deux le nombre de lots ou de constructions issus de l'opération)*

- Demande de précisions sur les dessertes des zones IAU, sur les voiries existantes et le mode d'assainissement
(Réponse : les OAP précisent l'emplacement des voiries des différentes zones IAU. Le mode d'assainissement sera séparatif eaux usées/eaux pluviales dans toutes les zones IAU)
- Les OAP Patrimoniales vont engendrer des surcoûts lors de travaux
(Réponse : L'OAP Patrimoniale donne des préconisations pour préserver les caractéristiques architecturales de la maison avec de large possibilités de l'aménager sans avoir forcément des surcoûts)

Réunion du 30 Octobre 2018 :

- Demande de précisions sur les emplacements réservés
(Réponse : Ces emplacements sont matérialisés en rouge sur les plans et correspondent à des emprises prévues par la commune pour élargir la voirie ou pour des places de retournement. Les propriétaires ne sont pas prévenus individuellement. En cas de vente la commune est obligé d'acquiescer les emprises.)
- Est-ce que le secteur de zone Ac (agricole constructible) permet de construire si l'on est pas agriculteur ?
(Réponse : Non, il est obligatoire d'être exploitant agricole inscrit à la Mutualité Sociale Agricole et que le projet réponde aux exigences de la Charte de la Chambre d'Agriculture 67)
- Quelle est la prise en compte du futur schéma du réseau cyclable-piétons de la vallée dans le PLUi ?
(Réponse : Le schéma du réseau cyclable-piétons étant en cours d'élaboration, aucun emplacement n'est réservé dans le PLUi. En fonction de la date d'approbation du schéma par la Communauté de Communes, le PLUi pourra être complété en 2019. Dans le cas contraire et si nécessaire, cela pourra faire l'objet d'un point de modification du PLUi ultérieurement)

Réunion du 5 Novembre 2018 :

- Le C.O.S (Coefficient d'Occupation des Sols) est – il toujours d'actualité ?
(Réponse : Dans les documents d'urbanisme nouvelle version, le législateur a supprimé le C.O.S.)
- Demande de précisions sur les toitures terrasses
(Réponse : En zones AU et UC, elles ne sont autorisées que sur les extensions de faible emprises (moins de 20% du bâti existant) et en zones UB et IAU elles sont autorisées)
- Demande d'explication sur les reculs de construction par rapport aux limites séparatives en Zone UB.
(Réponse : Pour calculer ce recul, la hauteur du bâtiment se prend du sol à l'égout du toit de la construction. Sur cette base, la construction peut se réaliser sur la limite séparative ou sur un recul de la hauteur de la maison divisée par 2 (H/2) avec un recul minimum de 3 m)
- Demande de précisions sur la densification des zones constructibles
(Réponse : Le SCoT (Schéma de Cohérence Territorial) prévoit une moyenne de 20 logements /ha avec des adaptations possibles en zone de montagne)

- Qu'est qu'un rapport de compatibilité ?
(Réponse : il s'agit d'avoisiner les chiffres mentionnés dans le SCoT avec une légère marge de manœuvre si cela ne correspond pas exactement au chiffre annoncé)
- Quels sont les quotas du SCoT en matière de consommation foncière ?
(Réponse : A l'horizon 2030, il est de 60 ha dans le PLUi)
- Qu'en est-il des espaces libres dans les villages ?
(Réponse : Le diagnostic du PLUi a inventorié toutes les « dents creuses » des villages, qui sont à comptabiliser dans les disponibilités foncières)
- Quelle est la traduction de « l'ensemble urbain cohérent » villageois dans le PLUi ?
(Réponse : les règlements de zone UA et de zone UC apportent la traduction en règles d'implantation, d'aspects extérieurs des constructions, ... qui permettent de protéger les caractéristiques des villages. De plus, l'OAP patrimoniale apporte des orientations sur 2 types de patrimoine : les fermes vosgiennes et les maisons à pans de bois.)
- Quelles sont les règles en matière de stationnement en cas d'extension de constructions, comme par exemple la création de logements dans les combles en zone UA ?
(Réponse : Dès lors qu'il y a création de surface de plancher, le permis de construire est nécessaire et nécessite la création de places de stationnement : 1 place de stationnement/logement et par tranche entamée de 60m² de surface de plancher, avec possibilité de création de places dans un rayon de 300m maximum de l'opération. De plus, il y a des possibilités de réduction de ces normes s'il y a mutualisation de places avec d'autres types d'occupation comme commerces, bureaux, ...)
- Comment sont traités les terrains d'aménagement foncier dans le PLUi ,
(Réponse : ils sont classés en zone Agricole.)
- Quelles sont les dispositions du PLUi pour les friches industrielles ?
(Réponse : Elles restent en zone d'activités UX pour le plus part. La friche FTV à Villé est classée en zone IIAU « fermée » dans l'attente d'un déblocage de la situation (reprise du site, études complémentaires, projet urbains, ...). De plus avant tout projet une dépollution du site sera nécessaire.
- Quelle est l'articulation règlement d'AFUA/règlement de PLUi ?
(Réponse : les règlements d'AFUA ou de lotissement sont valables 10 ans. Ils doivent respecter les règles du PLUi mais ils sont souvent plus restrictifs que les règles du PLUi. Au-delà de 10 ans, ce sont uniquement les règles du PLUi qui sont opposables au tiers.)
- Demande de renseignements sur le futur lotissement à Saint Maurice (surface, nombre de logements, accessibilité) ?
(Réponse : la surface de la zone IAU est de 2,5 ha et pourra contenir une trentaine de logements compte tenu de sa localisation en zone de montagne – pour le schéma de voirie cf. OAP n°1 de Saint Maurice).

Réunion du 12 Novembre 2018 :

- Prend-t-on en compte la loi montagne dans le PLUi ?
(Réponse : Le PLUi doit être compatible avec la Loi Montagne. Il est également précisé que 10 communes de la vallée sont classées en zone de Montagne et que l'intégralité des communes de la vallée est incluse dans le périmètre du Massif des Vosges)

- Pourquoi, y-a-t'il des différences de procédures entre les communes pour l'élaboration du PLUi ?
(Réponse : L'urbanisme est une compétence intercommunale. Néanmoins pour préparer ce PLUi, les communes ont été sollicitées pour émettre des avis sur tous les documents qui ont été préparés. L'analyse des dits documents s'est faite sur la base d'instance propre à chaque commune sachant que la Communauté de Communes avait conseillé aux communes de mettre en place une commission urbanisme)
- Le Risque Inondation (PPRI) est-il pris en compte dans le PLUi ?
(Réponse : Oui, un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration par les services de l'Etat avec une réunion publique le 3 Décembre 2018 à 19h00 à la MJC le Vivarium et l'ensemble des aléas ont été pris en compte dans le PLUi)
- Pourquoi les bâtiments publics ou industriels en friches sont-ils classés en UB ou IIAU ?
(Réponse : Tout dépend de la localisation du bâtiment et de son affectation future. Exemple l'ancienne gendarmerie de Villé se situe dans un secteur UB avec la possibilité de réhabiliter ce bâtiments en logements et les 6 ha des FTV ont été classés en IIAU pour laisser le temps de la réflexion sur le devenir du site après dépollution)
- Pour les FTV, peut-on garder l'aspect patrimonial?
(Réponse : Oui, en classant la zone en IIAU, ça laisse toute la latitude de réfléchir sur le devenir et les enjeux du site)
- Peut-on ajouter un abri de jardin sur un terrain en zone UJ qui en dispose déjà un ?
(Réponse : Les abris de jardin sont situés en zone UJ. Dans cette zone il est prévu un seul abri de jardin de 40m² d'emprise au sol avec une hauteur maxi de 3,50 m hors tout)
- En zone UA, il est demandé une place de stationnement pour chaque logement créé et par tranche entamé de 60m² de surface de plancher. Comment fait-on si on ne peut pas aménager cette place de stationnement sur site ?
(Réponse : Le PLUi prévoit que le constructeur puisse réaliser la place de stationnement manquante sur un autre terrain situé à moins de 300m du logement + mutualisation possible avec d'autres types d'occupation)
- Quelle est la traduction de la politique industrielle et commerciale la Communauté de Communes dans le PLUi, et notamment la ZAI de Maisongoutte?
*(Réponse : Sur le plan industriel, la Communauté de Communes a prévu 5 ha d'extension de la zone industrielle de Neuve-Eglise, Triembach au Val, Villé sur le ban de Neuve-Eglise. Sur le plan commercial, la Communauté de Communes s'est appuyé pour le zonage sur les documents d'urbanisme existants des communes et la ZAC. Concernant la ZAI de Maisongoutte, la zone AUx du PLU à présent équipée est classée en UX à vocation industrielle/artisanale et en zone UE pour l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.
Il est rappelé à ce sujet que toute modification de zonage se fera sur demande de la commune concernée)*
- Quelles sont les règles d'urbanisme concernant le commerce en centre bourg dans le PLUi, notamment sur leur taille ?
(Réponse : Il n'y a pas de règles spécifiques pour le commerce. Le règlement qui s'applique sera celui de la zone UA et des dispositions générales du règlement)
- Qu'en est-il du déplacement du Lidl de Villé ?
(Réponse : Une réunion de concertation est prévue avec les commerçants et l'investisseur)

- A quoi correspond la zone NI au lieu-dit Maettelscheuer à Albé ?
(Réponse : C'est une erreur et le plan correspondant sera corrigé avec classement en zone N car il s'agit des zones de captage des sources d'Albé)
- Pourquoi les ouvertures paysagères sont menées de façon disparates selon les communes ?
(Réponse : L'ouverture paysagère et les aménagements fonciers dépendent de la volonté des communes. Si elles souhaitent s'engager dans ce type de démarche, la Communauté de Communes qui est compétente les accompagne avec ses partenaires)
- Pourquoi la Communauté de Communes ne gère-t-elle pas les chemins ruraux ?
(Réponse : Ce n'est pas de sa compétence)
- En zone Ac peut-on mettre en place des éoliennes privés ?
(Réponse : Rien ne l'interdit dans le règlement de la zone Ac mais ce point sera vérifié)
- Quel est le classement du secteur du « Schmissberg » à Villé et qu'est-il prévu pour son accessibilité ?
(Réponse : Le secteur est classé en zone UB pour sa partie construite et en zone IAU pour les futures constructions. Un élargissement à 6m de la rue est inscrit en emplacement réservé sur le plan de zonage et une placette de retournement est prévue dans l'OAP sectorielle)
- Qu'a prévu le PLUi concernant la résorption des friches viticoles et agricoles ?
(Réponse : Le PADD flèche les secteurs de réouverture paysagère en cohérence avec sa politique agricole et paysagère (cf- Plan Paysager de la Communauté de Communes de 1998))
- Quelle est la portée des OAP ?
(Réponse : Les permis de construire ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations données dans l'OAP. Le schéma et le texte des OAP donnent des principes sur lesquels repose l'urbanisation future. Par exemple le tracé d'une voirie est indicatif, il peut être un peu décalé. Par contre, si la voie doit assurer un bouclage des rues, ce principe doit être respecté.)
- Quel projet pour l'entrée de ville de Villé ?
(Réponse : L'OAP sectorielle n°1 de Villé donnent les orientations sur cette entrée de ville qui verra se développer la partie basse en zone d'activité et en logements collectifs et intermédiaires et la partie haute en maisons individuelles.)
- Les communes instruisent-elles toujours les permis de construire ?
(Réponse : Oui, c'est toujours le Maire qui signe les permis, le dossier technique étant instruit par l'ATIP)

Réunion du 20 Novembre 2018 :

- Le PLUi réglemente-t-il les plantations d'arbres sur un terrain, un fond voisin(limites séparatives) et la hauteur ? Des arbres sont-ils protégés dans le PLUi ?
(Réponse : Non, c'est du ressort du code civil avec comme règle un recul de 0,5m du fond voisin pour les plantations de moins de 2m et un recul de 2m du fond voisin si les plantations sont supérieures à 2m. Au milieu du terrain, il n'y a pas de règles spécifiques quant à leur présence et leur hauteur)

- Fait-on référence aux droits d'usage (« Us et coutumes) au niveau des plantations dans le PLUi ?
(Réponse : Non)
- Quelles sont les règles d'extension des maisons existantes en zone N?
(Réponse : Sont autorisées en zone N, les extensions attenantes aux bâtiments d'habitation existants dans la limite de 200m² d'emprise au sol (maison initiale+extension) par unité foncière + un abri de jardin de 40m² d'une hauteur hors tout de 3,50 m et situé à moins de 20m de la maison d'habitation existante avec une bonne insertion paysagère.)
- Quel est le recul par rapport à la ligne de gaz?
(Réponse : La règle de base est de 5m de part et d'autre de la canalisation pour les habitations. C'est l'article 1 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement écrit qui fixe les reculs de constructions suivant la destination des constructions, notamment pour les établissements recevant du public.)
- A-t-on bien tenu compte de la préservation de l'espace agricole dans le PLUi?
(Réponse : Oui, pour trois raisons :
 - *la première, c'est par ce que les règles d'urbanisme actuelles nous demandent de réduire drastiquement les zones d'extension urbaine,*
 - *la seconde, c'est par ce que l'on a profité du PLUi pour redessiner les limites agricoles et forestières en incluant les futures zones agricoles prévues dans les aménagements fonciers et autres projets communaux,*
 - *et la troisième, c'est par ce que la Communauté de Communes a mandaté la Chambre d'Agriculture pour réaliser une étude sur les besoins fonciers des agriculteurs et la localisation du développement de leurs bâtiments agricoles)*
- Quelle est la prise en compte du futur schéma du réseau cyclable-piétons de la vallée dans le PLUi ?
(Réponse : Le schéma du réseau cyclable-piétons étant en cours d'élaboration, aucun emplacement n'est réservé dans le PLUi. En fonction de la date d'approbation du schéma par la Communauté de Communes, le PLUi pourra être complété en 2019. Dans le cas contraire et si nécessaire, cela pourra faire l'objet d'un point de modification du PLUi ultérieurement)
- Quelle est l'origine des sites et sols pollués au Climont à Urbeis ?
(Réponse : A vérifier dans l'Etat Initial de l'Environnement ou sur le site « Basias » du Ministère ou quelques fois l'origine de la pollution est déduite de l'ancienne occupation du site.)
- Dans l'OAP sectorielle de Fouchy, a-t-on tenu compte du relief pour la réalisation de la voirie ?
(Réponse : Oui dans la mesure du possible avec une topographie assez ingrate. De plus, le périmètre du secteur a été réduit en cours d'élaboration pour tenir compte de la topographie et une zone à dominante humide.)

Après ces échanges, le Président Jean Marc RIEBEL a remercié les intervenants et avec Thierry FROELICHER a présenté le calendrier 2018 et 2019 en précisant que l'objectif pour la Communauté de Communes est d'arrêter le PLUi avant Noël 2018.

A partir de cette date, le PLUi sera soumis au PPA en début d'année 2019 puis soumis à enquête publique avant l'été 2019. Les doléances mentionnées dans le rapport du

commissaire enquêteur seront examinées afin de permettre une approbation du PLUi avant fin 2019.

De plus il est précisé que les administrés peuvent consulter les diaporamas présentés ainsi que le PADD, l'ensemble du règlement, les plans au 1/2000^{ème} et 1/5000^{ème} et les OAP sur le site internet de la communauté de Communes à l'adresse suivante :

<http://plui.valleedeville.fr>
⇒ **Consultation de documents**
⇒ **Les réunions publiques**

Les administrés sont également informés qu'ils peuvent transmettre leurs doléances avant le 30 Novembre 2018 pour qu'elles soient intégrées dans le PLUi arrêté après avis de la commune concernée.

Ces doléances sont à transmettre :

- soit par écrit à la mairie de la commune faisant l'objet de leur demande
- soit en laissant un message sur le site internet de la Communauté de Communes à l'adresse suivante : **<http://plui.valleedeville.fr>** ⇒ **Espace de concertations**

Et comme plus personne n'a de remarque à formuler, le Président invite les participants des différentes réunions à aller prendre connaissance des plans qui sont affichés et lève les séances après avoir réitéré ses remerciements aux personnes présentes pour les échanges de ces soirées.

Le Président
Mairie de Saint Maurice

Jean Marc RIEBEL

