

Département
du Haut-Rhin

Arrondissement
de Colmar

Conseillers élus :
27

Conseillers en
fonction :
27

Conseillers présents :
26

Dont représentés :
5

Conseillers absents :
1

Date de convocation :
16/2/2022

Date d'affichage :
01/03/2022

VILLE DE MUNSTER (68140)

Extrait du registre des délibérations du conseil municipal

Séance du 24 février 2022

sous la présidence de **Monsieur Pierre DISCHINGER, Maire**

OBJET : Délibération : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

6.2 Délibération : Approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.)

Monsieur le Maire rappelle le déroulement de la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), à savoir :

- Délibération du conseil municipal du 21 avril 2015 prescrivant la révision du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et sa transformation en P.L.U. et fixant les modalités de la concertation avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées ;
- Débat en conseil municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) en date du 15 décembre 2016 ;
- Concertation mise en œuvre tout au long de la procédure jusqu'au P.L.U. arrêté le 25 mars 2021 en respect des modalités définies par la délibération de prescription de l'élaboration du P.L.U. en date du 21 avril 2015 :
 - les documents d'élaboration du projet de P.L.U. ont été tenus à la disposition du public en mairie au fur et à mesure de leur avancement et mis en ligne sur le site internet de la commune ; un registre a également été mis à la disposition du public, les personnes ont pu ainsi s'exprimer de façon continue, jusqu'au P.L.U. arrêté sur les documents produits ;
 - deux réunions publiques avec la population ont eu lieu, l'une sur le P.A.D.D., clé de voûte du document d'urbanisme, le 30 mars 2017, l'autre le 18 décembre 2018 sur les aspects de règlement et de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) ;

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

- une réunion de concertation avec la profession agricole, en présence du représentant de la Chambre d'Agriculture, s'est tenue en mairie le 1 octobre 2018 ; au cours de cette réunion ont été présentés et détaillés les aspects réglementaires du P.L.U. concernant l'espace agricole et les perspectives offertes en termes d'implantation de nouvelles exploitations ;
 - une synthèse des travaux du P.L.U. a été publiée dans deux bulletins municipaux. Par ailleurs, les conseillers municipaux ont été informés et consultés tout au long de la procédure.
- Débat complémentaire sur le P.A.D.D. au sein du conseil municipal le 21 janvier 2021 afin d'intégrer le projet d'hébergement touristique au sein de l'ancien hôpital de Haslach ;
 - Délibération du conseil municipal en date du 25 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;
 - Consultations des personnes publiques et organismes prévues par le Code de l'Urbanisme en vue de recueillir leur avis sur le projet ;
 - Organisation de l'enquête publique unique sur le projet de P.L.U et le projet de Périmètre Délimité des Abords (P.D.A.) qui a eu lieu en mairie du 20 septembre 2021 au 22 octobre 2021 ;
 - Le Commissaire Enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées sur l'enquête publique ; l'avis du Commissaire Enquêteur, ayant fait l'objet d'éléments complémentaires à la demande du tribunal administratif, est favorable, assorti de 3 réserves et de 5 recommandations ;
 - Dans un courrier adressé à la mairie le 4 janvier 2022, faisant suite à une sollicitation du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, le Commissaire Enquêteur a communiqué à la commune des éléments d'explication et d'analyses complémentaires et comprenant 3 recommandations supplémentaires relatives au P.D.A. Toutefois, ces éléments concernent la prise en compte du patrimoine à travers le P.L.U :

Réserves

1 - L'emplacement réservé n° 11, tel que présenté au dossier soumis à l'enquête, sera supprimé en raison de l'abandon de la zone AU Zellenberg à laquelle il était censé donner accès, et de l'impact aux parcelles privatives.

2 - L'autorisation d'aménagement de la zone UCb Haslach est conditionnée par la levée des servitudes d'utilité publique relatives aux périmètres rapprochés et immédiats de la source de Haslach, sollicité par le maître d'ouvrage mais non encore obtenue.

3 - Les parcelles cadastrées 119, 259 et 260, section 20, classées en zone UC seront restituées à la zone N, car ne répondant pas aux conditions générales des secteurs urbanisés (insuffisance d'équipements publics).

Recommandations

1 - Matérialiser, sur les éléments graphiques du dossier, les emplacements des bâtiments agricoles (élevages) et leurs périmètres de réciprocité imposés au regard de leurs classements respectifs (ICPE ou RDS).

- 2 - Produire au dossier, ou pour le moins tenir à disposition, l'étude de sols, dont il est fait état dans le mémoire en réponse, relative à une ancienne décharge municipale.
- 3 - Mettre à jour, compléter (par légende), et rendre lisibles et exploitables les plans de ou du réseau d'eau potable et réseau d'assainissement.
- 4 - Relativement à la zone dite du Hammer (AUf1) et les prescriptions de son O.A.P., le maître d'ouvrage respectera ses derniers propos (mémoire en réponse, annexe 4.8) émis quant au non-aménagement global.
- 5 - Incite le maître d'ouvrage à une reconsidération de la demande exprimée par les familles Staub/Meyblum/Kandel. Le détail figure dans le tableau annexé.
- 6 - Modifier l'article au 10, du règlement écrit P.L.U., portant sur l'identification et la localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur.
- 7 - Faire procéder, avant toute reconversion du site Hartmann, à une étude patrimoniale avec reportage photographique des différentes composantes de la friche.
- 8 - Porter une attention particulière à l'emploi de dispositifs solaires en zone UCb site Haslach afin d'éviter tout point d'appel réfléchissant en ce secteur visible en vue lointaine.

- Il s'agit maintenant pour le conseil municipal d'approuver le P.L.U. ;

Monsieur le Maire informe les conseillers que le Code de l'Urbanisme (article L153-21), permet de modifier, à l'issue de l'enquête publique, le projet de P.L.U. pour tenir compte des avis des personnes consultées qui ont été joints au dossier, des observations du public, et du rapport du commissaire-enquêteur :

- Ces modifications sont alors intégrées dans le dossier du P.L.U. soumis à l'approbation du conseil municipal ;

Concernant les observations du public émises à l'enquête publique, sur la base du travail préparatoire réalisé par les commissions, il est proposé de modifier le P.L.U. selon le tableau récapitulatif joint **en annexe**

- S'agissant des remarques des personnes publiques associées sur le P.L.U. arrêté le 25 mars 2021, le tableau récapitulatif joint **en annexe** à la présente délibération résume la prise en compte par le P.L.U. de ces avis dans les différentes pièces concernées du document : rapport de présentation, évaluation environnementale, O.A.P., règlements graphique et écrit, annexes.
- Concernant les observations du public émises à l'enquête publique et les avis du Commissaire Enquêteur, le tableau joint en **annexe** récapitule les décisions apportées par la commune dans le cadre du dossier de P.L.U. approuvé.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-21 ;

Vu la délibération du conseil municipal du 21 avril 2015 prescrivant l'élaboration du P.L.U. ;

Vu la délibération du conseil municipal du 25 mars 2021 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de P.L.U. ;

Vu l'arrêté municipal du 27 août 2021 prescrivant l'enquête publique unique sur le projet de P.L.U. et le projet de P.D.A.

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

Entendu les avis et conclusions du Commissaire Enquêteur ayant fait l'objet d'éléments complémentaires ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire rendant compte au conseil municipal des modifications qu'il y a lieu d'apporter au P.L.U. pour tenir compte ;

- des avis des personnes publiques associées figurant dans le premier tableau joint en annexe à la présente délibération ;
- des demandes exprimées lors de l'enquête publique figurant dans le second tableau joint en annexe à la présente délibération ;
- des avis et conclusions du Commissaire Enquêteur.

Considérant l'impossibilité pour la commune de lever les réserves émises par le Commissaire Enquêteur dans son rapport ;

Considérant que le Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-21 du Code de l'Urbanisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

après délibération et à la majorité (5 abstentions du groupe minoritaire Munster Commune d'Avenir) ,

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** le dossier de Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est annexé à la présente délibération ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R. 153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois, et d'une mention dans un journal diffusé dans le département. Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du CGCT ;
- **DE DIRE** dit que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. est tenu à la disposition du public à la mairie de MUNSTER aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **DE DIRE** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées conformément à l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme ;
- **LA PRÉSENTE** délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet.

ANN

Pierre DISCHINGER, Maire



Pour extrait conforme
Ont signés les membres présents
Fait à MUNSTER (68140) le 01/03/2022

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision.

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

ANNEXE N°1**RECAPITULATIF RESUME DE LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. APPROUVE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES SUR LE P.L.U. ARRETE**

Thématique	Emetteurs des avis	Réponses apportées par la commune	Pièces du P.L.U. concernées
Consommation d'espace pour l'habitat	• D.D.T. • M.R.A.E. • Chambre d'Agriculture d'Alsace. • INAO.	• Reclassement en totalité de la zone AU du Zellenberg d'une superficie de 1,9 ha en zone A.	• Règlement graphique • Règlement écrit. • Rapport de présentation. • P.A.D.D. • Evaluation environnementale.
Loi Montagne Secteur Nb Schlosswald	• D.D.T. • M.R.A.E. • Chambre d'Agriculture d'Alsace • Parc Régional des Ballons des Vosges • Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites • Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.	• Réduction du secteur de 2,2 ha à 0,2 ha au profit de la zone N et de la zone A.	• Règlement graphique. • Rapport de présentation. • Evaluation environnementale.
UTN Haslach (secteur UCb)	• D.D.T. • M.R.A.E. • U.D.A.P. • Parc Régional des Ballons des Vosges • Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites	• Renforcement sur différents points des Orientations d'Aménagement et de Programmation associées au secteur.	• Document d'Orientations d'Aménagement et de Programmation complété pour le secteur UCb. • Evaluation environnementale consolidée sur le volet Chauves-souris.
Etat des contraintes, informations relatives à l'environnement, au site et au patrimoine	• D.D.T. • M.R.A.E. • U.D.A.P. • C.E.A.	• Rapport de présentation et évaluation environnementale complétés et actualisés.	• Rapport de présentation. • Evaluation environnementale.
Ajustements techniques des dispositions réglementaires et des O.A.P.	• D.D.T. • U.D.A.P. • C.E.A. • Chambre d'Agriculture	• Suppression de la référence au PDA à l'article AU 10. • Rectifications et compléments apportés au règlement du secteur Auf1.	• Règlement graphique. • Règlement écrit. • Rapport de présentation.

Thématique	Emetteurs des avis	Réponses apportées par la commune	Pièces du P.L.U. concernées
Ajustements techniques des dispositions réglementaires et des O.A.P. (suite)	• D.D.T. • U.D.A.P. • C.E.A. • Chambre d'Agriculture. • Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites. • Communauté de Communes de la Vallée de Munster	• Matérialisation des exploitations agricoles d'élevage au plan de zonage. • Zone inondable dissociée du plan de zonage figurant sur un plan à part en annexes. • Articles 5 et 6 du préambule du règlement complété. • Mise en cohérence du règlement du secteur Nd. • Elargissement de l'accueil du secteur AUf2 à l'hébergement touristique.	• Règlement graphique. • Règlement écrit. • Rapport de présentation. • O.A.P.
Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL)	• D.D.T. • Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.	• Réduction du secteur Nc correspondant à un stand de tir pouvant être considéré comme un équipement public.	• Règlement graphique. • Evaluation environnementale.
Plans des réseaux	• Commissaire Enquêteur.	• Mise à jour des plans afin de les rendre plus lisibles.	• Plans AEP et assainissement.

ANNEXE N°2**RECAPITULATIF RESUME DE LA PRISE EN COMPTE PAR LE P.L.U. APPROUVE DES
DES RESULTATS DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET DES AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR**

Demandes/Observations des particuliers	Réponses de la commune
Observations, courriels et lettres de Messieurs Picarella, Tschaen, Kempf, Stey, Grundich, Gehringer, Schittenhelm, Nuninger, Famille Limon,... Collectif d'opposition au secteur Zellenberg L'ensemble des personnes manifestent leur opposition à l'inscription d'une zone à urbaniser, zone AU à l'extrémité de la rue Zellenberg, faisant état de nuisances pour les riverains, d'une dégradation de l'environnement, d'une perte de biodiversité, d'une altération de l'entrée de ville. L'emplacement réservé n°11 destiné à assurer l'accès à la zone en question est également remis en cause. Superficie des terrains : environ 1,9 ha	Pour donner suite aux différentes requêtes de l'Etat, de l'INAO, de la Chambre d'Agriculture,... il a été décidé de reclasser intégralement la zone AU en zone A, zone agricole. Dans ces conditions, le bilan écologique et environnemental du P.L.U., qui était déjà positif, est encore renforcé. Toutefois, l'emplacement réservé n°11 est maintenu afin de permettre le réaménagement de la rue Zellenberg et la conservation d'un accès aux terrains agricoles.
Madame Miclo-Michel Carole Demande le classement de la parcelle n° 192, section 23 en zone constructible, faisant valoir la mitoyenneté d'un important lotissement sur le ban de Stosswihr. Les conditions d'accès et de viabilisation sont réunies. Superficie des terrains : 17 ares	Maintien de la parcelle considérée en secteur agricole inconstructible afin de préserver les terrains plats de fond de vallée présentant une valeur stratégique pour l'agriculture locale. Par ailleurs, ouvrir des terrains à l'urbanisation en périphérie du territoire communal va à l'encontre des orientations d'aménagement sur lesquelles se fonde le P.L.U.
Messieurs Collange Alain et Jean-François Souhaitent le maintien du classement en zone constructible des parcelles 300 et 306 section 19, tel qu'il figurait dans les premières versions du zonage. Superficie des terrains : environ 35 ares	Confrontée à la nécessité de réduire la consommation d'espace et de préserver le capital économique, agronomique et biologique que constituent les prés de fond de vallée, il n'est pas donné suite à la demande, les terrains concernés demeurent classés en secteur Aa.

Demandes/Observations des particuliers	Réponses de la commune
Famille Kranitz Exprime le souhait du classement en zone constructible de la parcelle 37 section 10, attenante à la zone AU Zellenberg dans sa partie supérieure. Superficie des terrains : 0,83 ha	Plusieurs raisons militent en faveur du maintien du classement en zone agricole de la parcelle en question : - consommation d'espace, - réduction de l'espace agricole, - problème d'accès, de desserte et de viabilisation, - reclassement en zone A de la zone AU Zellenberg contiguë.
Familles Staub/Meyblum/Kandel Les requérants ont établi un projet de permis d'aménager répartis sur les parcelles 189 et 190 section 11 donnant lieu à la création de 3 lots. Ce projet se situe au lieu-dit Zellenberg en prolongement du Chemin du Klebach et n'est pas compatible avec l'actuel classement en zone A des terrains considérés. Superficie des terrains : environ 16,6 ares,	Pour des raisons analogues au cas précédent, il ne peut être donné satisfaction à ces personnes pour les raisons suivantes : - consommation d'espace, - réduction de l'espace agricole, - développement de l'urbanisation en périphérie de l'agglomération. Dans un souci d'équilibre et d'équité notamment par rapport à la demande de Madame Miclo-Michel, confirmation du maintien en zone A. Le reclassement en zone à urbaniser des terrains en question requiert la mise au point d'orientations d'aménagement et de programmation et un réexamen du site dans le cadre de l'évaluation environnementale
Monsieur et Madame Simon Ces personnes font part de leur étonnement s'agissant du classement en zone UC des terrains cadastrés parcelles 119, 259, 260 section 20 contigus à leur propriété. Lors des travaux préparatoires du P.L.U. et de la concertation, ces parcelles, situées au bout d'une voie privée, avaient été classées non constructibles. Bien que ces terrains bénéficient d'un droit de passage, les conditions de leur accès motorisé et de leur raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement ne sont pas réunies. Superficie des terrains : environ 14,5 ares.	Maintien des parcelles concernées en zone UC. Il convient de préciser que l'inscription d'une servitude de passage donne lieu, conformément à l'article 682 du Code Civil, à une indemnité proportionnée au dommage occasionné.

Demandes/Observations des particuliers	Réponses de la commune
Personne anonyme La personne exprime oralement : - son regret d'interruption des voies et circulations douces en plusieurs points de la commune ; - l'intérêt de profiter des ER n°6 et n°7 en vue de la création de voies cyclables ; - l'intérêt du prolongement de l'ER n°10 (voie de circulation douce) jusqu'à la piste cyclable de Stosswehr s'arrêtant à la limite des 2 communes. Fait également valoir la dangerosité du carrefour rue de Sébastopol à l'angle de la rue Koechlin nécessitant la mise en place d'un miroir pour limiter les risques	▪ L'ER n°7 correspond à une voie qui sera aménagée en impasse et réservée aux riverains, cycles et piétons. ▪ L'ER n°6, aménagé à cheval sur Munster et Luttenbach, destiné à l'élargissement du chemin du Nagelstall, intégrera un aménagement cyclable. ▪ L'ER n°10 est retenu en vue de la réalisation d'un itinéraire pédestre, dans tous les cas c'est dans le cadre d'un schéma intercommunal que l'ensemble des liaisons douces et aménagements cyclables seront mis en oeuvre afin d'en garantir leur continuité et cohérence. ▪ Le miroir ne constitue pas la solution la plus adaptée et peut même dans certains cas aggraver le risque. La solution sera apportée par le biais d'une étude de sécurité globale portant sur l'ensemble de l'agglomération.
Monsieur Jean Uhrweiller - Demande la conservation de la totalité des ripisylves présentes sur le territoire communal. - Considère comme insuffisantes les surfaces dédiées aux jardins familiaux et exprime le souhait de classement en zone A du secteur compris entre la Petite Fecht, l'espace Blanche Hartmann et la rue des Clefs et demande le développement des jardins familiaux rue du Chemin de Fer. - Estime la création de secteurs AU consommatrice d'espaces naturels et à ce titre demande : - Le maintien en zone N de la zone AU Zellenberg ; - Le classement en zone A de la zone UC et du secteur AUh rue du Chemin de fer. - S'oppose à la création du secteur Nb de 2,2 ha et demande son reclassement en zone N ou A. - S'étonne que le secteur UCb Haslach soit déjà en travaux avant approbation du P.L.U. (voirie, terrassements). - Constate et interroge sur un déboisement non justifié dont il est demandé la revégétalisation. Cette requête est confortée par les recommandations de la MRAe et les conclusions de la CDNPS. - Demande la cohérence de la réglementation du site Haslach avec le périmètre rapproché de captage des eaux.	- Il n'est pas envisageable de protéger toutes les ripisylves, notamment pour des raisons liées aux nécessités d'entretien des fossés et cours d'eau, donnant lieu ponctuellement à des besoins d'abattage d'arbres. Il convient de préciser que, suite à l'évaluation environnementale, la protection de la végétation d'accompagnement de la Fecht a été décidée sur les terrains appartenant à la commune. - L'espace visé pour la création de jardins familiaux entre la Petite Fecht et la rue des Clefs correspond à une réserve foncière dans la perspective d'une résidence sénior. Le site en question bénéficie d'un cadre très favorable lié à la proximité de la promenade du Dubach, du centre-ville et d'un environnement calme sans sources de nuisances. Rue du Chemin de Fer, les terrains figurant en zone UC et secteur AUh constituent la seule extension urbaine définie par le P.L.U. A l'arrière de la zone UC et au sein du secteur AUh pourront être aménagés des jardins attachés aux habitations. - La zone AU du Zellenberg de 1,9 ha est intégralement reclassée en zone A. - La zone UC et le secteur AUh sont maintenus. La Ville de Munster, bourg-centre à l'échelle de l'ensemble de la vallée se doit à travers son P.L.U. d'assurer les conditions de son dynamisme et de sa vitalité.

Demandes/Observations des particuliers	Réponses de la commune
- Soutient la DDT dans son avis visant le reclassement en zone A ou N de 2,9 ha de terrains aux franges de l'enveloppe urbaine. - Mentionne, sur l'avis de témoins non cités, la présence d'une ancienne décharge municipale dans la partie Est de la zone UD (actuel espace mobil-homes) et demande au titre des risques sanitaires et de pollution que des opérations de contrôle soient réalisées.	Pour ce faire, elle ne peut miser exclusivement sur la reconversion des friches, opérations longues, complexes et coûteuses faisant intervenir tout un ensemble d'acteurs. Pour répondre aux besoins à court terme en matière d'habitat, il est nécessaire de disposer d'une marge de manœuvre, d'un foncier disponible à échéance raisonnable. Il n'est pas inutile de rappeler que ce secteur présente plusieurs atouts : ▪ proximité relative du centre-ville ; ▪ présence d'un arrêt ferroviaire ; ▪ proximité de l'école maternelle du Badischhof ; passage d'une voie verte ; ▪ ambiance calme, absence de nuisances et de contraintes particulières. Par ailleurs, il convient de souligner que le secteur AUh constitue, pour partie, un site de renouvellement urbain du fait de la présence d'une friche urbaine (immeuble du Badischhof). La sobriété en termes de consommation foncière du P.L.U., renforcée par le reclassement de la zone AU Zellenberg en zone A, a été saluée par plusieurs acteurs associés à la procédure d'élaboration du P.L.U. - Le secteur Nb du Schlosswald sera très nettement réduit et se limitera à une enveloppe autour du bâtiment actuel afin d'en permettre la valorisation et l'optimisation du point de vue de l'hébergement touristique. Il ne s'agit en rien de créer une urbanisation dissociée de la trame urbaine actuelle ou une unité touristique nouvelle. - Les travaux engagés au sein du secteur UCb Haslach concernent l'aménagement d'une aire de stationnement et de retournement sur une superficie de l'ordre de 35 ares, en lien avec la réhabilitation de la maison médicale. Les terrains relevaient à l'origine de la forêt communale soumise au régime forestier. Ils ont fait l'objet d'une procédure d'autorisation de défrichement et d'une procédure de distraction du régime forestier accordées par arrêté préfectoral en date du 18 juin 2019. En compensation, la commune a acheté des terrains au Gaschney. Les coupes et défrichements ont été gérés par l'ONF et le terrain a été vendu à Monsieur Hagenstein qui pilote la réhabilitation des lieux. Tous les travaux sur le site ont été effectués dans le respect de la réglementation en vigueur. - A propos du périmètre de protection du captage, la commune a adressé un courrier le 15 mars 2021 à l'ARS demandant la levée de la servitude en s'appuyant sur délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2021 demandant l'abandon de la source de Haslach.

Demandes/Observations des particuliers	Réponses de la commune
	En outre, l'O.A.P. Haslach sera complétée sur ce point afin d'exiger l'obtention de la levée de la servitude préalablement à l'édification de nouvelles constructions. - S'agissant de la réduction des limites de la zone urbaine par reclassement de 2,9 ha en zone A ou en zone N, il convient de souligner qu'un tel redécoupage va à l'encontre de la délimitation cohérente de l'enveloppe bâtie. Par ailleurs, compte tenu du nombre de propriétaires concernés, un tel reclassement expose la commune à des recours contentieux devant le tribunal administratif. - Au sujet de l'ancien dépôt supposé présent en zone UD, il est en réalité localisé au sein du périmètre de la déchèterie. La zone UD occupée par le camping a été remblayée par des matériaux issus des destructions de maisons et édifices subies lors de la 1ère guerre mondiale. Cette situation est attestée par des études de sol.
Le groupe Munster commune d'avenir - Soulève plusieurs points relevant de la procédure et de la concertation ; - Conteste l'inscription de la zone AU du Zellenberg et le secteur AUh du Badischhof ; - Constate des manques s'agissant de l'O.A.P. associée au secteur UCb Haslach ; - Pose la question des limites du P.D.A.	- Le secteur UCb Haslach fait l'objet de mesures renforcées en termes d'orientations d'aménagement et de programmation, ainsi : ▪ la réalisation de nouvelles constructions d'hébergement touristique sur le site devra être précédée par la levée de la servitude de captage ; ▪ le réaménagement du bâtiment principal devra préserver la fonction de gîte pour les Chauves-souris des combles devant être pérennisée ; ▪ orienter le développement du site par la valorisation du bâtiment existant de façon prioritaire sur les constructions nouvelles ; ▪ les surfaces habitables des constructions nouvelles ne pourront dépasser 25 % de la surface habitable du bâti existant. Dans ces conditions, il est rappelé que l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (séance du 3/8/2021) est favorable au projet à l'unanimité de ses 9 membres. Par ailleurs, l'évaluation environnementale sera complétée sur le volet site Natura 2000. - La zone AU du Zellenberg de 1,9 ha est intégralement reclassée en zone agricole ; - En termes de concertation, les différentes modalités définies au départ de la procédure ont été respectées ; - Le Conseil Municipal et les Commissions ont été informées et consultées tout au long du déroulement des études. - Le secteur AUh du Badischhof, seul secteur d'extension, est maintenu compte tenu de ses atouts : accessibilité, passage de la voie verte, absence de nuisances, proximité de l'arrêt ferroviaire... - Le P.D.A. a été délimité, en accord avec la commune, par les services de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine, sur la base d'une étude architecturale et urbaine

Demandes/Observations des particuliers	- Réponses de la commune
Monsieur Bernard Ziegler Formule différentes observations concernant la réglementation des clôtures, les dispositions de l'article UC 12 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations relatives au secteur UCb Haslach et l'OAP Hartmann.	- En ce qui concerne la réglementation des clôtures, le souhait de la commune est d'éviter un effet de cloisonnement de l'espace et du paysage urbains par l'édification de murs et de panneaux pleins ; - S'agissant du site de Haslach, l'article UC 12 contient déjà des dispositions contraignantes, auxquelles se rajoutent les prescriptions du volet OAP ; - Concernant le site Hartmann, la prise en compte des interactions avec le centre-ville, les parcs, la piste cyclable...sont mentionnées dans le document écrit et graphique de l'OAP.
La société BERGSOL Fait part de différentes remarques relatives au règlement et aux orientations d'aménagement et de programmation appliqués au secteur AUf1.	- Avis favorable à l'accueil au sein du secteur d'activités de services sans limitation de surface ; - La mise en œuvre de l'urbanisation du site pourra se faire par tranches successives ; - Avis défavorable à un accès supplémentaire à la rue du Général de Lattre pour des raisons de sécurité ; - Maintien de l'obligation de recul 10 mètres par rapport à l'alignement de la rue du Général de Lattre pour permettre en particulier l'aménagement de la piste cyclable et la réalisation de plantations ; Avis favorable au reclassement en zone UE des parcelles 367 et 369 en limite Est du site.

Avis final du Commissaire Enquêteur	Réponses de la commune
AVIS FAVORABLE à l'élaboration du P.L.U. de la ville de Munster assorti de 3 réserves et des recommandations suivantes : Réserves 1 - L'emplacement réservé n° 11, tel que présenté au dossier soumis à l'enquête, sera supprimé en raison de l'abandon de la zone AU Zellenberg à laquelle il était censé donner accès et de l'impact aux parcelles privatives. 2 - L'autorisation d'aménagement de la zone UCb Haslach est conditionnée par la levée des servitudes d'utilité publique relatives aux périmètres rapproché et immédiat de la source de Haslach, sollicité par le maître d'ouvrage mais non encore obtenue. 3 - Les parcelles cadastrées 119, 259 et 260 Section 20, classées en zone UC seront restituées à la zone N, comme ne répondant pas aux conditions générales des secteurs urbanisés (insuffisance d'équipements publics). Recommandations 1 - Matérialiser, sur les éléments graphiques du dossier, les emplacements des bâtiments agricole (élevage) et leurs périmètres de réciprocité imposés au regard de leurs classements respectifs (ICPE ou RDS). 2 - Produire au dossier, ou pour le moins tenir à disposition, l'étude de sols, dont il est fait état dans le mémoire en réponse, relative à une ancienne décharge municipale. 3 - Mettre à jour, compléter (par légende) et rendre lisibles et exploitables les plans réseau d'eau potable et réseau d'assainissement. 4 - Relativement à la zone Hammer (AUf1) et les prescriptions de son O.A.P., le maître d'ouvrage respectera ses derniers propos (Mémoire en réponse, annexe 4.8) émis quant au non aménagement global. 5 - Incite le maître d'ouvrage à une reconsidération de la demande exprimée par les familles Staub/Meyblum/Kandel.	▪ L'emplacement réservé n°11 est maintenu dans la mesure où son inscription est rendue nécessaire par le réaménagement du Chemin du Zellenberg actuel et la conservation d'un accès à l'espace agricole. ▪ Les O.A.P. associées au secteur Haslach sont renforcées notamment sur le point relatif à la levée préalable de la servitude de captage. ▪ Maintien des parcelles considérées en zone UC. Après enquête publique il est très difficile de revenir sur un zonage UC. La situation par rapport aux réseaux et la servitude de passage rendent possible l'aménagement des terrains en question. Il convient de préciser que dans les plans de zonage faisant partie des documents préparatoires du projet de P.L.U., ce classement avait déjà été retenu jusqu'en 2018, puis retiré et remis en vigueur dans le cadre du P.L.U. arrêté. ▪ Les exploitations d'élevage relevant des installations classées pour la protection de l'environnement et du règlement sanitaire départemental, au nombre de 3 au total, seront matérialisées au plan de zonage par un symbole particulier. ▪ L'étude de sols évoquée sera tenue à disposition et mentionnée au rapport de présentation. ▪ Les plans des réseaux d'eau potable et d'assainissement seront rendus davantage lisibles, notamment par le rajout de la légende. ▪ Le règlement appliqué au secteur AUf1 du Hammer est amendé de manière à autoriser une urbanisation par tranches successives, dans le respect toutefois d'une cohérence globale d'aménagement telle qu'elle est imposée par les O.A.P. ▪ La commune ne peut donner suite à la demande des familles Staub/Meyblum/Kandel par souci d'équilibre et d'équité par rapport à la demande de Madame Miclo-Michel. Cette demande remet en cause le principe de la réduction de la consommation d'espace dans un secteur à la périphérie de l'agglomération et exige la mise au point d'une O.A.P. et d'un complément de l'évaluation environnementale.

Avis final du Commissaire-Enquêteur	Réponses de la commune
Recommandations (suite) 6 - Modifier l'article AU 10 du règlement écrit PLU, portant sur l'identification et la localisation du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver et à mettre en valeur. 7 - Faire procéder, avant toute reconversion du site Hartmann, à une étude patrimoniale avec reportage photographique des différentes composantes de la friche. 8 - Porter une attention particulière à l'emploi de dispositifs solaires en zone UCb site Haslach afin d'éviter tout point d'appel réfléchissant en ce secteur visible en vue lointaine.	▪ La rédaction de l'article AU 10 a été rectifiée. ▪ L'O.A.P. relative au site Hartmann est complétée par une préconisation visant la réalisation préalable d'une étude patrimoniale. ▪ L'O.A.P. associée au secteur Haslach a été complétée par une préconisation destinée à éviter tout point d'appel réfléchissant en cas d'installation de dispositifs d'énergie solaire.



ARRETE MUNICIPAL N°26/2022 PORTANT CONSTAT DE LA MISE A JOUR DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire de la ville de Munster,

- ♦ Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L.151-43, L.153-60, R.151-51 et R.153-18 ;
- ♦ Vu le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Munster approuvé le 24 février 2022 ;
- ♦ Vu l'arrêté préfectoral n°2022/261 du 31 mai 2022 portant création du périmètre délimité des abords des six monuments historiques sur le territoire de la commune de Munster ;

ARRETE

Article 1 – Le plan local d'urbanisme de la commune de Munster est mis à jour à la date du présent arrêté. Un plan des servitudes d'utilité publique est joint en annexe du présent arrêté, actualisé le 7 septembre 2022 et substitué à celui contenu dans le dossier du PLU approuvé(e). L'arrêté préfectoral instituant la servitude d'utilité publique AC1 « périmètre délimité des abords » est annexé au PLU.

Article 2 – La mise à jour a été effectuée sur les documents tenus à la disposition du public à la mairie de Munster.

Article 3 – Le présent arrêté sera affiché en mairie de Munster.

Article 4 – Des copies du présent arrêté seront transmises à :

- ♦ M. Le Préfet du Haut Rhin
- ♦ M. Le Sous-Préfet de Colmar-Ribeauvillé
- ♦ M. Le Directeur Départemental des Territoires du Haut-Rhin

Munster, le 20 octobre 2022



Monique Martin
Adjointe déléguée

Département
du Haut-Rhin

Arrondissement
de Colmar

Conseillers élus :
27

VILLE DE MUNSTER (68140)

**Extrait du registre des délibérations du
conseil municipal**

Conseillers en
fonction :
27
Conseillers présents :
22

Séance du 17 septembre 2026

Dont représentés :
5
Conseillers absents :
0

sous la présidence de Monsieur Pierre DISCHINGER, Maire

Date de convocation :
11/09/2026

OBJET : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Date d'affichage :
11/09/2026

Domaines :

Délibération n° 2026/134 : Approbation de la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

La procédure de modification n°1 du PLU de Munster est destinée à définir de nouvelles dispositions relatives aux parcelles cadastrées section 20 n°119, 259 et 260, dont le classement en zone urbaine UC a été annulé par le tribunal administratif.

Monsieur le Maire rappelle que, suite à la consultation des personnes publiques associées qui ont été destinataires du dossier avant l'ouverture de l'enquête publique, celles-ci ont, soit émis un avis favorable, soit considéré qu'il n'y avait pas d'observations à formuler.

De plus, dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) a pris la décision, par avis rendu le 27 octobre 2025, de ne pas soumettre le projet de modification à évaluation environnementale. Par délibération du 5 février 2026, le Conseil Municipal a décidé de suivre l'avis conforme de l'autorité environnementale dispensant la modification n°1 d'évaluation environnementale.

L'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. a été organisée du 18 mai au 19 juin 2026.

Les observations enregistrées sur le registre d'enquête ou par courrier ont été les suivantes :

- 1- Le collectif Spitalaecker demande que le classement prévu dans le projet de modification du P.L.U. soit approuvé tel quel par la Ville de Munster.

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

La réponse apportée a été que la commune prévoit effectivement d'approuver tel quel le dossier de modification du P.L.U.

- 2- Le propriétaire des parcelles concernées demande que le classement actuel de ses terrains en zone UC soit conservé.

La réponse apportée a été la suivante :

Il est rappelé que par jugement du 24 avril 2025, le Tribunal Administratif de Strasbourg a annulé partiellement le PLU (classement initial en zone UC des parcelles section 20 n°119, 259 et 260).

En raison de ce jugement, la commune s'est trouvée dans l'obligation de modifier l'affectation des parcelles concernées.

Le Tribunal Administratif, dans son jugement, a par ailleurs stipulé expressément que, dans le cadre de son obligation, la commune « ne peut choisir un classement en zone U » (respect de l'autorité de la chose jugée).

De ce fait, il n'est pas possible de répondre favorablement à la demande de classement des terrains en zone UC.

À titre d'information, il est précisé que le reversement en zone N est justifié dans le cadre de la note de présentation de modification du PLU. De plus, il est également rappelé que lors de la procédure d'élaboration du PLU, le commissaire enquêteur, dans son rapport d'enquête, avait déjà demandé le report des parcelles concernées en zone N.

Les réponses sont consignées dans le rapport du commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur a rendu son rapport et ses conclusions motivées sur le projet soumis à l'enquête publique. Son avis est favorable.

Il n'a pas été nécessaire de faire évoluer le dossier pour donner suite à l'enquête publique.

Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver la modification n°1 du Plan local d'Urbanisme, telle que présentée à l'enquête publique.

Vu le code de l'Urbanisme et notamment son article L 153-43 ;

Vu l'arrêté municipal du 14 avril 2026 prescrivant l'enquête publique sur le projet de modification du P.L.U. ;

Entendu les conclusions du Commissaire Enquêteur.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire rendant compte au Conseil Municipal des résultats de l'enquête publique.

Considérant que le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme tel qu'il est présenté au Conseil Municipal est prêt à être approuvé conformément à l'article L.153-43 du Code de l'Urbanisme.

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après délibération et à l'unanimité,

DÉCIDE

- **D'APPROUVER** la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme telle qu'elle est annexée à la présente ;
- **DE DIRE** que la présente délibération fera l'objet, conformément aux articles R.153-20 et R153-21 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie et numérique depuis le site internet de la Ville durant un mois et d'une mention dans un journal diffusé dans le département ;
- **DE PRECISER** que conformément à l'article L.153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier de P.L.U. est tenu à la disposition du public à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture ;
- **DE PRECISER** que la présente délibération sera exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité précitées et de la publication du dossier de PLU sur le portail national de l'urbanisme. Comme pour l'approbation du PLU, l'ADAUHR se chargera de la validation officielle des documents et de l'intégration au Géoportail de l'urbanisme, après délibération.

La présente délibération accompagnée du dossier qui lui est annexé sera transmise au Préfet du Haut-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de l'arrondissement.

Pierre DISCHINGER, Maire,



Pour extrait conforme
Ont signés les membres présents
Fait à MUNSTER (68140) le 18 septembre 2026

Le Maire sera chargé de l'exécution de la présente décision

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'État.