

**CONSEIL MUNICIPAL
DU 24 JUIN 2024
EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-quatre juin à vingt heures.

Le conseil municipal de la Ville d'Erstein était assemblé en session ordinaire, après convocation légale du 18 juin 2024 et en nombre valable, sous la présidence de M. Benoît DINTRICH, Maire, dans la salle du conseil municipal, sise place de l'Hôtel de Ville à Erstein.

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33

Présents :

M. Benoît DINTRICH – M. Alain STENGER – Mme Caroline BRAUN – M. David JOURNET – Mme Françoise KOPFF HUBER – M. Marc WARIN – Mme Martine HEYM – M. Claude HERTRICH – Mme Liliane ANDRES – Mme Alexandra DI MICCO-SUHR – M. Patrick FUHRO – Mme Nathalie DA SILVA – M. François MICUCCI – Mme Aurélie STORCK – M. Laurent PFISTER – Mme Nathalie LE BIAVANT-KIEFFER – Mme Marie LAEMMEL – Mme Cindy LORUSSO – M. Adrien WELSCH – Mme Myriam M'HOUMADI – M. Mouhammed AKTAS

M. Patrick EHRHARD – Mme Anne-Marie LUTZ – M. Christian FOUGOU – Mme Roselyne WAGNER
M. Kévin DIEBOLD

Absents excusés :

Mme Muriel WOLFF (avec procuration de vote à M. HERTRICH)
M. Sergio FINELLI (avec procuration de vote à Mme DI MICCO-SUHR)
M. Turgay ALTUN (avec procuration de vote à M. AKTAS)
Maïke HAMM (avec procuration de vote à Mme LAEMMEL)
M. François PERRETTI (avec procuration de vote à M. MICUCCI)
M. Jordan JACQUOT (avec procuration de vote à Mme Anne-Marie LUTZ)
M. Pierre MABIN (avec procuration de vote à M. DIEBOLD)

Mme Liliane ANDRES a été désignée comme secrétaire de séance.

URBANISME, ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE

N°2024-073_32

PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapporteur : Mr Marc WARIN, Adjoint au Maire

La commune a approuvé en date du 4 mars 2013 la révision de son Plan Local d'Urbanisme ; il a depuis fait l'objet de :

- Trois procédures de modification, en date du 27 juin 2016, du 19 décembre 2017 et du 12 avril 2021,
- Deux modifications simplifiées en date du 2 juin 2014 et du 15 février 2016,
- Une mise en compatibilité le 16 décembre 2019.

Depuis l'approbation de ce PLU, le contexte réglementaire a fortement changé puisque sont intervenues de nombreuses évolutions législatives, notamment la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite « Grenelle II », ainsi que la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renouvé) du 24 mars 2014. De plus, la loi Climat et Résilience, adoptée le 24 août 2021 et complétée par la loi du 20 juillet 2023, va avoir un impact important en matière d'urbanisation dans la mesure où elle a fixé un objectif de Zéro Artificialisation Nette en 2050, avec un objectif intermédiaire de réduction de l'artificialisation de 50 % sur la période 2021-2031, par rapport à la période 2011-2021.

Ces textes majeurs ont complété le dispositif de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000 en imposant notamment aux PLU de fixer les conditions permettant de réduire la consommation d'espace et la consommation énergétique, de protéger la biodiversité, de préserver les continuités écologiques et de mieux formaliser les besoins réels des communes lorsqu'elles engagent une procédure d'urbanisme. 2024-073_32

Accusé de réception en préfecture
08/07/2024
Date de télétransmission : 08/07/2024
Date de réception préfecture : 08/07/2024

La commune a procédé à une analyse des résultats de l'application de son Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L. 153-27 du code de l'urbanisme. Cette démarche a permis de mobiliser une série d'indicateurs qualitatifs, quantitatifs ou réglementaires afin de dresser un bilan d'application du document d'urbanisme communal. Le Conseil Municipal a pris acte, lors de la session du 3 avril 2023, de ces résultats dont les grandes lignes sont les suivantes :

Concernant la protection des richesses du patrimoine naturel et paysager :

- **les espaces naturels les plus remarquables ont été protégés par le document actuel et le fonctionnement écologique du territoire reste préservé** ; un travail est néanmoins à réaliser au niveau de la trame verte et bleue sur l'ensemble du ban communal afin d'optimiser son fonctionnement, en renforçant les protections autour des ripisylves des cours d'eau et des micro-entités naturelles (vergers, haies, bosquets...) ou encore par l'ajout potentiel de réglementation (dispositions de lutte contre l'imperméabilisation des parcelles ou Coefficient de Biotope par Surface par exemple) ;
- **la gestion du risque, retraduisant notamment l'application du Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) de l'Il, permet une bonne prise en compte de cette problématique** ; des mesures complémentaires portant sur la gestion des eaux de ruissellement peuvent compléter ce dispositif ;
- **les performances environnementales des constructions, peu développées dans le PLU en vigueur**, ne nécessitent pas forcément de compléments, la Réglementation Environnementale 2020 (RE 2020) étant désormais applicable à tout bâtiment neuf ;

Concernant la valorisation du cadre de vie d'Erstein :

- **la commune dispose d'un patrimoine bâti remarquable et d'outils de préservation dans son document d'urbanisme**, notamment concernant les corps de ferme ; cependant, **un travail complémentaire est à mener afin de mettre en place une politique plus volontariste** (repérage et dispositions réglementaires particulières) ;
- **les espaces naturels en ville sont nombreux et de qualité ; de plus, la ville a investi dans la réalisation de voies douces destinées aux piétons et cyclistes**, notamment des cheminements piétonniers aux abords de l'Il ; cette politique est à poursuivre en maintenant les emplacements réservés existants ou en les complétant en fonction des projets communaux en réflexion ;
- **le quartier de Krafft s'est développé ces dernières années**, que ce soit avec une opération d'habitation rue André Alphand et rue Demontoux, l'implantation d'activités économique ou la réalisation de la salle de boxe ; cependant, les orientations de développement prévues par le PLU actuel n'ont pas toutes été mises en œuvre à ce jour ;

Concernant le dynamisme et le renforcement de l'attractivité du territoire :

- **la commune d'Erstein connaît un phénomène de maintien démographique** sur la période récente avec une progression entre 2014 et 2024 passant de 10 987 à 11 001 habitants ; dans la même période, le nombre de résidences principales a augmenté de 82 logements. Ce phénomène s'explique par une tendance structurelle nationale de desserrement des ménages. Ainsi le nombre de personnes par ménage diminue depuis des décennies, nécessitant plus de logements pour le même nombre d'habitants. L'absence d'opérations d'ensemble à vocation d'habitat pour la période 2007-2020, excepté pour le quartier de Krafft, explique également cette stagnation de population. La consommation d'espace peut donc être considérée comme vertueuse, même si cela a empêché d'atteindre l'objectif démographique communal fixé dans le PLU. De plus, les secteurs destinés à l'urbanisation à long terme n'ayant pas été aménagés et étant âgés de plus de 9 ans, sont devenus caducs (secteurs 2AU destinés à l'habitat avenue de la Gare, rue des Erables et rue Sainte Thérèse et le secteur 2AUL destiné aux loisirs à côté de la piscine) ;
- le nombre de logements réalisés a été inférieur aux prévisions ; néanmoins, la mixité a été globalement respectée avec une production équilibrée entre logements collectifs, individuels, individuels groupés et logements seniors (même si ce point est à nuancer car résultant de la réalisation de la résidence senior rue Laure Mutschler) ; en revanche, le nombre de logements locatifs sociaux a diminué depuis 2013 et le PLU n'a pas permis la mobilisation des logements vacants communaux ;
- le développement économique s'est matérialisé par la réalisation de l'aménagement de la zone commerciale « Les Portes du Ried » et de nouvelles implantations au sein du Parc d'Activité du Pays d'Erstein ; ces activités n'entrent pas en concurrence directe avec celles du centre-ville qui souffre

Accusé de réception en préfecture
067-216701300-20240624-2024-073_32-DE
Date de télétransmission : 08/07/2024
Date de réception préfecture : 08/07/2024

néanmoins d'une baisse du nombre de ses commerces ; les grands employeurs de la commune, à savoir l'hôpital et la sucrerie, disposent de leur propre zonage et réglementation permettant de répondre à leurs besoins de développement ;

- les équipements publics communaux sont nombreux et le PLU approuvé en 2013 a permis de conserver une dynamique importante à ce sujet, notamment par la construction de la salle de boxe à Krafft, le hangar à bateau pour le club d'aviron ou encore la restructuration de la maison de la musique avec l'auditorium.

Au regard des éléments mentionnés ci-dessus, il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le document pour tenir compte des évolutions législatives et poursuivre l'action communale de manière efficace.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-32 et suivants du code de l'urbanisme ;

VU le PLU d'Erstein approuvé le 4 mars 2013 et ses modifications ultérieures ;

VU l'analyse des résultats de l'application de son PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal du 3 avril 2023 et la décision de se prononcer en faveur de la mise en révision du PLU ;

VU l'exposé du Maire expliquant les raisons motivant la révision du PLU ;

SUR PROPOSITION de la commission Urbanisme, Environnement et Cadre de Vie du 5 juin 2024 et de la Commission Réunie du 10 juin 2024 ;

APRES en avoir délibéré

DÉCIDE :

ARTICLE 1 : de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

ARTICLE 2 : d'approuver, outre la prise en compte des nouveaux objectifs assignés au PLU par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, et au vu l'exposé de M. le Maire, les objectifs poursuivis par la révision du PLU qui sont principalement les quatre objectifs majeurs suivants :

- **poursuivre le développement urbain communal harmonieux, en adéquation avec son environnement ;**
- **maintenir et stabiliser le tissu économique et favoriser son dynamisme ;**
- **préserver son environnement remarquable, dans un contexte de transition écologique ;**
- **maintenir un cadre de vie de qualité, comme image de la commune.**

Ceux-ci peuvent être détaillés en objectifs suivants :

- Maintenir un **équilibre entre développement et qualité de vie** pour conserver l'identité ersteinoise,
- Limiter **la consommation foncière et l'étalement urbain** dans le respect de la loi Zéro Artificialisation Nette (loi ZAN) en veillant à garder une densification acceptable,
- Appliquer **une approche durable de l'urbanisme** pour prendre en compte les effets du réchauffement climatique et les îlots de chaleur :
 - *préserver les ressources,*
 - *développer les espaces paysagers végétalisés au sein du tissu urbain (nature en ville) et maîtriser l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols,*
 - *encadrer et permettre la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelable,*
 - *favoriser les rénovations énergétiques et les constructions de qualités*
 - *adopter une politique « eau » dans son ensemble en appui de la trame « bleue » : gestion économe de l'eau potable, préservation de sa qualité, valorisation et utilisation des eaux de pluie, prise en compte des risques d'inondation...*
- Veiller à **une intégration harmonieuse dans leur environnement des futures constructions**, garder une cohérence dans chaque quartier et **favoriser des entrées de ville harmonieuses**,
- **Recenser et identifier le patrimoine remarquable**, pour le valoriser, le préserver, le protéger tout en encadrant les réhabilitations et mutations, permettant une mixité fonctionnelle, notamment concernant les corps de ferme, en regroupant le bâti initial et historique,
- **Soutenir la politique communale de l'habitat** en lien avec le PLHI (ZAC Europe, rénovation urbaine, logements vacants, dents creuses, logements sociaux, ...)
- **Porter une attention particulière au devenir du secteur de Krafft**, avec notamment le renforcement des liens avec le bourg-centre, le développement de commerces de proximité, d'équipements, d'animations et la création d'une halte fluviale,
- **Permettre l'évolution des secteurs de la Sucrerie et du Centre Hospitalier (route de Krafft) et** anticiper leur avenir

Accusé de réception en préfecture
067-216701300-20240624-2024-073_32-DE
Date de télétransmission : 08/07/2024
Date de réception préfecture : 08/07/2024

- **Soutenir le centre-ville de demain** : préserver le commerce existant, promouvoir une offre plus variée de commerces de proximité, services, équipements, ... en lien avec une réflexion sur les zones piétonnes
- **Renforcer les équipements structurants et poursuivre leur développement** (sportifs, scolaires, culturels, associatifs, de loisirs, médicaux...), pour tout type d'usagers (personnes âgées, jeunesse...), afin de maintenir une offre riche et cohérente, et développer les services à la population,
- **Développer un maillage complet et continu au travers d'un plan de déplacement pour résoudre les problématiques de circulation et de stationnement** en favorisant la mobilité douce et durable et en accompagnant l'amélioration des transports en commun, notamment des zones économiques, du secteur Krafft, ainsi qu'une future liaison Nord avec la RD 1083,
- **Préserver, développer et valoriser les éléments naturels remarquables** existants, le patrimoine hydraulique, les espaces verts, en conciliant activité humaine et préservation de la biodiversité, garants d'un cadre de vie de qualité,
- **Soutenir et favoriser une agriculture communale durable**, en incluant le développement de l'agroforesterie et la vente directe des petits exploitants,
- **Affirmer une réelle identité touristique** en capitalisant sur les atouts de la commune (association eau/forêt, symbole de la ville, patrimoine, ...)
- **Porter une attention particulière à la délimitation des futurs secteurs et à la rédaction des règles d'urbanisme** y afférant, en veillant à rester précis, simple et compréhensible,

ARTICLE 3 : d'organiser, conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, une concertation associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées, pendant la durée d'élaboration du projet et jusqu'au stade de l'arrêt du projet de PLU selon les modalités suivantes :

- les documents d'élaboration du projet de PLU seront tenus à la disposition du public en mairie d'Erstein au fur et à mesure de leur avancement ; un registre sera tenu à la disposition du public en mairie afin que la population puisse s'exprimer de façon continue et jusqu'au PLU arrêté sur les documents produits ;
- les documents seront également mis en ligne sur le site internet de la commune : <https://www.ville-erstein.fr/> et le public pourra faire part de ses remarques à l'adresse électronique suivante : contact.plu@ville-erstein.fr ;
- il sera organisé au minimum deux réunions publique afin de tenir la population informée de l'avancement du dossier et de pouvoir discuter avec elle des choix de développement d'Erstein ;
- des informations relatives à la procédure de révision du PLU seront insérées dans le bulletin municipal ;

ARTICLE 4 : d'autoriser le Maire à solliciter l'Etat, conformément à l'article L.132-15 du code de l'urbanisme, ainsi que tout autre organisme, pour une dotation ou une allocation à la commune pour couvrir les frais résultants de la révision du PLU ;

Conformément à l'article L.153-11 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée aux personnes publiques et organismes associés visés dans le code de l'urbanisme.

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, mention de cet affichage sera faite dans un journal diffusé dans le département et une publication sera faite sur le portail national de l'urbanisme, conformément à l'article R. 153-22.

La présente délibération sera transmise au Préfet du Bas-Rhin ainsi qu'au Sous-Préfet de Sélestat-Erstein.

Adopté à l'unanimité



Le Maire,

Benoît DINTRICH

La secrétaire de séance,

Liliane ANDRES

Accusé de réception en préfecture
067-216701300-20240624-2024-073_32-DE
Date de télétransmission : 08/07/2024
Date de réception préfecture : 08/07/2024