

République Française
Département du Bas-Rhin
Arrondissement de Sélestat-Erstein
Canton d'Obernai



Commune de 67140 EICHHOFFEN

2, place de la Mairie

Téléphone 03 88 08 92 41

@dresse : mairie@eichhoffen.fr

Nombre de Conseillers en exercice 15

Extrait du Procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal
Séance ordinaire du 6 octobre 2022

Sous la présidence de Mme Evelyne LAVIGNE, Maire

Présents : 12

Absents représentés : 1

Absents excusés : 2

2 Aménagement de la rue des Industries

Le Conseil Municipal,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.424-1, R.424-24 ;
- Vu le SCoT du Piémont des Vosges approuvé le 17 février 2022 ;
- Vu le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du pays de Barr approuvé le 17 décembre 2019 ;
- Vu la convention ATIP-commune signée le 05 juillet 2022 pour un accompagnement technique relatif à l'aménagement de la rue des Industries ;
- Vu l'étude préalable de l'ATIP présentée aux élus le 15 septembre 2022, relative à l'aménagement de la rue des Industries et de la zone 1AU qu'elle dessert.

Entendu l'exposé du Maire relatif à l'instauration d'un périmètre d'étude :

Concernant l'exposé des motifs :

La rue des Industries doit pouvoir desservir une zone d'extension urbaine d'environ 4,5ha. La rue des Industries fait partie du domaine public de la commune, elle est par conséquent inaliénable et imprescriptible. Actuellement, cette voie ne possède pas les capacités suffisantes pour desservir la zone et nécessite des travaux d'aménagement.

Dans un souci de bonne gestion des deniers publics, les travaux à mettre en œuvre au niveau de la rue des Industries doivent prendre en compte l'aménagement global de la zone d'extension qu'elle desservira.

Au regard de l'importance de la zone à aménager et de la densité de logements demandée par le SCoT (17 à 20 logements minimum par hectare), l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de cette zone d'extension telle que figurant dans le PLUi ne permet pas d'assurer la mise en place d'un projet d'ensemble en adéquation avec les capacités communales de développement.

En effet, l'urbanisation complète de la zone est actuellement autorisée sans phasage dans le temps et l'espace, ce qui pourrait mener la commune à devoir absorber d'un coup une augmentation de la population de 180 à 210 habitants, soit une 35% à 40% de plus que la population communale actuelle (527 habitants selon l'INSEE 2020).

Le projet d'aménagement d'ensemble doit alors mieux prendre en compte les caractéristiques techniques, urbanistiques et environnementales du secteur ainsi que son insertion dans le tissu urbain existant en lien avec les centralités existantes.

Il est donc nécessaire de faire évoluer l'OAP du PLUi pour qu'elle tienne mieux compte des contraintes techniques et urbanistiques du site mais aussi pour qu'elle soit plus précise sur les modalités d'urbanisation du secteur.

A partir de ce constat important, la commune souhaite bénéficier de délais suffisants pour, d'une part, mener une réflexion approfondie sur le devenir de cette zone et ses modalités d'aménagement et, d'autre part, de programmer les travaux publics (et crédits d'investissement) nécessaires à la réalisation des différents aménagements publics qui seront induits par la future urbanisation du secteur et notamment la voie de desserte principale rue des Industries, pour laquelle d'importants travaux viaires sont à prévoir.

Durant le temps de cette définition de projet, la commune souhaite alors surseoir à statuer sur les futures demandes d'autorisations d'urbanisme qui compromettraient le développement cohérent de la commune et ce, dans le périmètre suivant :

- L'ensemble de la zone 1AU telle qu'elle figure actuellement au PLUi du Pays de Barr, située sur le territoire de la commune d'Eichhoffen et traversée par la rue des Industries ;

L'étude approfondie doit être menée en amont pour préciser la définition du projet urbain et ses caractéristiques, et ainsi mieux répondre aux principaux enjeux de la commune, dont notamment :

- Structurer harmonieusement l'urbanisation du secteur autour de la rue des industries ;
- Programmer les investissements publics induits ;
- Renforcer le maillage des cheminements doux intra urbains ;
- Organiser la desserte automobile et son stationnement ;
- Prendre en compte les éléments de contexte, gare, vignes... ;

Cette étude prolongera et précisera les premières esquisses et les hypothèses d'aménagement présentées aux élus le 15 septembre 2022.

Il est donc proposé au Conseil Municipal de prendre en considération la mise à l'étude d'un projet d'aménagement d'ensemble et d'un projet de travaux publics amorcés par l'étude préalable de l'ATIP précitée, et d'approuver l'instauration d'un périmètre d'étude sur le secteur tel que figuré sur le plan annexé à la présente délibération, selon les dispositions de l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme.

Concernant le périmètre d'étude :

L'instauration d'un périmètre d'étude est prévue par l'article L. 424-1 du Code de l'urbanisme, et permet à l'autorité compétente en matière de délivrance des autorisations d'urbanisme de surseoir à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dès lors que ces travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics ou la réalisation d'une opération d'aménagement.

Ce périmètre d'étude se traduit par une délibération motivée de l'autorité à l'initiative du projet, qui doit prendre en considération le projet d'aménagement et délimiter précisément les terrains concernés.

Cette délibération produit ses effets dès l'exécution de l'ensemble des formalités d'affichage suivantes :

- affichage en mairie pendant un mois ;
- mention de cet affichage dans un journal diffusé dans le département.

Elle cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Le périmètre d'étude approuvé doit également être reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre d'une procédure de mise à jour.

Concernant le sursis à statuer et sa mise en œuvre :

Le sursis à statuer est une décision prononcée par l'autorité compétente en matière d'application du droit des sols (le maire).

Elle peut intervenir par exemple dans le cadre de l'instruction d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, et ne peut être prononcée qu'à l'issue des formalités de publications de la délibération instaurant un périmètre d'étude.

Il faut néanmoins que les travaux aient un impact réel sur le futur projet. A défaut, le sursis ne saurait être valablement motivé.

Le sursis à statuer ne peut excéder 2 ans. L'autorité compétente ne peut, à l'expiration du délai de validité du sursis ordonné, opposer à une même demande d'autorisation un nouveau sursis fondé sur le même motif que le sursis initial. Si des motifs différents rendent possible l'intervention d'une décision de sursis à statuer par application d'une disposition législative autre que celle qui a servi de fondement au sursis initial, la durée totale des sursis ordonnés successivement ne peut en aucun cas excéder 3 ans.

La décision indique en outre la durée du sursis et le délai dans lequel le demandeur pourra confirmer sa demande. En l'absence d'une telle indication, aucun délai n'est opposable au demandeur.

A l'expiration du délai de validité du sursis à statuer, une décision doit, sur simple confirmation par l'intéressé de sa demande, être prise par l'autorité compétente, dans le délai de deux mois suivant cette confirmation. Cette confirmation peut intervenir au plus tard deux mois après l'expiration du délai de validité du sursis à statuer.

A défaut de notification de la décision dans ce dernier délai, l'autorisation est considérée comme accordée.

Le sursis à statuer ne peut être prononcé lorsque :

- Le demandeur d'une autorisation d'urbanisme fait valoir un certificat d'Urbanisme délivré dans les 18 mois avant à l'instauration du périmètre d'étude ;
- Le demandeur fait valoir une déclaration préalable de lotissement délivrée dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude ;

- Le demandeur fait valoir l'achèvement d'un Permis d'Aménager dans les 5 ans avant l'instauration du périmètre d'étude.

Considérant l'intérêt pour la commune de programmer l'aménagement du secteur de la rue des Industries, tel que délimité sur le plan annexé à la présente délibération ;

Considérant la nécessité de permettre au Maire d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'urbanisme dans ce secteur, en attendant la définition précise du projet urbain et sa traduction dans le PLUi ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal à l'unanimité :

DÉCIDE :

- De prendre en considération la mise à l'étude d'un projet de travaux publics et d'un projet d'aménagement dans le secteur délimité sur le plan annexé à la présente délibération. Au sein de ce secteur, il pourra être opposé un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'urbanisme susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation du projet ;
- De poursuivre et d'approfondir l'étude urbaine permettant de préciser le contenu du projet urbain.

DIT QUE :

- le périmètre d'application du sursis à statuer sera reporté sur un document graphique annexé au plan local d'urbanisme intercommunal du Pays de Barr ;
- cette délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans le journal suivant :

Les Dernières Nouvelles d'Alsace ;

- cette délibération accompagnée du plan annexé sera transmise à Madame la Sous-Préfète chargée de l'arrondissement de Sélestat-Erstein.
- la présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en sous-préfecture et de l'accomplissement des mesures de publicité visées ci-dessus.

Pour extrait conforme,

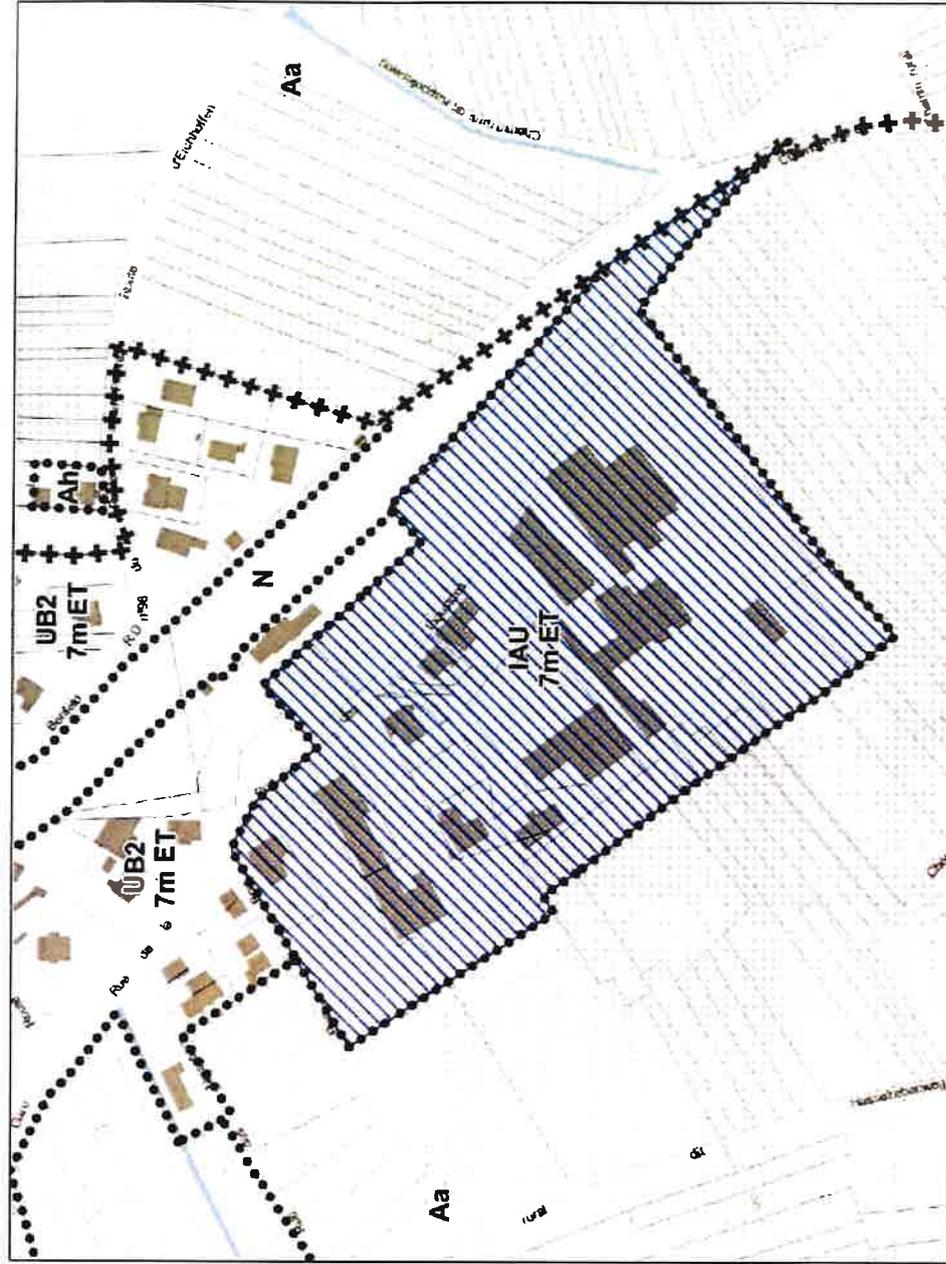
Fait à Eichhoffen, le 06 octobre 2022

Le Maire.

Evelyne LAVIGNE



Commune de Eichhoffen
Annexe à la délibération du conseil municipal du 06 octobre 2022
Périmètre d'étude (zone IAU) sur le secteur de la rue des Industries



PLUi du Pays de Barr – Extrait du plan de zonage n°15 « Eichhoffen » échelle 1/2000