

Compte rendu

Réunion d'information sur la Modification n°4 du PLUi

Mardi 30 novembre 2021 à 19h

Intervenants :

Cécile DELATTRE - Maire

Karine QUIGNARD - Adjointe à l'urbanisme et au développement durable

Louis CHIVET - Chargé d'étude Planification Territoriale (Eurométropole de Strasbourg - EMS)

David ECKSTEIN - Architecte-urbaniste (Atelier inSitu)

Présents :

Adjoints, conseillers délégués, conseillers municipaux et citoyens. Au total 39 personnes présentes.

Les communes de l'Eurométropole sont invitées à faire connaître leurs souhaits d'évolution du Plan Local d'Urbanisme (PLU) courant du premier semestre 2022. Il s'agira de la 4^{ème} modification de ce document d'urbanisme depuis son approbation le 16 décembre 2016 par l'intercommunalité. C'est dans ce cadre que la mairie d'Oberhausbergen organise une consultation des habitants, afin d'échanger collectivement sur les grandes orientations qui dessineront notre commune. Six ateliers seront ainsi proposés jusqu'au mois de mars 2022.

Cette réunion d'information a pour objectif de présenter aux habitants les enjeux de cette modification et de détailler le programme des ateliers.

1. Introduction par Madame le Maire sur les enjeux de la modification du PLUi et présentation des deux intervenants : David ECKSTEIN (atelier InSitu) et Louis CHIVET (EMS)
2. Intervention de Karine QUIGNARD, Adjointe à l'urbanisme et de David ECKSTEIN sur l'intérêt de la concertation. Présentation de la démarche de la commune.
3. Intervention de Monsieur Louis CHIVET (EMS) : « Présentation du PLUi et lancement de la modification n°4 »
4. Questions-Réponses :

Un habitant : la procédure de modification du PLUi n'est ouverte aux habitants qu'à partir de la phase d'enquête publique. Existe-t-il un document qui relaterait les échanges préalables entre les communes et l'Eurométropole ?

Louis CHIVET : la phase préalable à l'enquête publique correspond à la phase d'instruction des demandes des communes. Il s'agit d'instruire techniquement les demandes, avec l'aide des services experts de la collectivité, et en lien avec les communes. Les services de l'Eurométropole de Strasbourg se tiennent à la disposition des citoyens qui souhaiteraient en savoir plus.

Un habitant : lorsqu'un particulier a émis des remarques lors de l'enquête publique, elles sont étudiées par le Commissaire Enquêteur. Il paraîtrait normal que l'émetteur soit notifié, ce qui n'est pas le cas.

Louis CHIVET : Nous devons traiter plusieurs centaines de sollicitations, il serait trop compliqué de répondre individuellement à chaque sollicitation. De plus, il n'y a aucune obligation légale de le faire. Cependant, l'EMS doit légalement communiquer sur les réponses faites à chaque sollicitation, de manière collective. Le rapport de la commission d'enquête est mis à disposition sur le site internet de l'EMS, pour que chacun puisse accéder à l'information. Les services de l'EMS peuvent orienter les habitants pour faciliter la consultation des documents.

Un habitant : Quelle latitude existe-t-il dans le PLUi pour réduire la densité de nos communes ? Quelle latitude commune a-t-elle pour décider ? Le PLUi permet d'arracher une maison sur un grand terrain pour faire du collectif et densifier !

Louis CHIVET : le dispositif réglementaire du PLUi permet notamment de préserver le centre ancien des communes. Dans les zones UAA, des règles existent pour préserver le cadre architectural et urbain. Ce dispositif réglementaire est complété par d'autres dispositifs de préservation du patrimoine bâti, tels que l'outil « bâtiment exceptionnel » par exemple, qui empêche la démolition du bâtiment repéré ou l'outil « bâtiment intéressant », qui permet la démolition du bâtiment repéré mais qui impose une reconstruction dans les volumes existants. Ces outils permettent de limiter la densification des centres anciens.

David ECKSTEIN : dans le cadre d'une modification, la marge de manœuvre est cadrée par le Code de l'urbanisme, mais elle existe bien. Malheureusement, si l'on choisit de ne pas s'étendre, il faut densifier. Il y a donc des arbitrages à faire. Un atelier sur la densification est justement prévu le 11 janvier à 19h.

Un habitant : Les commissions d'enquête ne sont pas prises en compte, comme pour la géothermie, un avis défavorable a été rendu par le Commissaire Enquêteur et pourtant il n'a pas été pris en compte. On a le sentiment de ne jamais être écoutés et que nos remarques n'ont aucun impact sur les dossiers.

David ECKSTEIN : concernant cette modification, les décisions de la commune ne sont absolument pas actées d'avance. Seule la mobilisation apportera un projet pertinent et intéressant. La démarche participative dans le cadre d'un document d'urbanisme n'est pas courante, on peut s'en féliciter. La commune vous associe à sa démarche pour mieux cerner l'intérêt général. Nul par ailleurs il y a une telle intégration « amont » des habitants dans le processus de décision de la commune. Les élus auront

ensuite à faire le tri. Les demandes retenues seront ensuite relayées à l'EMS. Tout ne pourra pas être pris en compte, notamment car les emplacements réservés répondent à des besoins de la collectivité.

Karine QUIGNARD et Cécile DELATTRE : La commission urbanisme a déjà listé les thématiques au préalable pour proposer des outils. Au Conseil Municipal du 22 novembre 2021 ont ainsi été délibérées les premières orientations de la commune, qui seront travaillées en atelier et in situ.

Il faut changer le logiciel de la démocratie où le politique déciderait de tout. Mais on ne peut pas chercher chaque citoyen chez lui ! A chacun de faire venir son voisin. On ne doit pas pouvoir dire ensuite « on était pas d'accord », il faut s'impliquer à temps !

Louis CHIVET : Nous constatons que de plus en plus d'habitants s'approprient le PLU et s'y intéressent. Nous travaillons toujours plus pour renforcer notre dispositif de communication, afin de rendre l'information accessible au plus grand nombre. Dans le cadre de la procédure de modification n°3 du PLU, le dispositif de communication sur l'enquête publique a été plus important que lors des procédures de modification précédentes. Cela a fonctionné puisque nous n'avons jamais eu autant de sollicitations, pour une procédure de modification, de la part des habitants que lors de cette modification n°3 du PLU.

Un habitant : Nous allons arriver dans ces ateliers comme des novices alors si on pouvait déjà travailler sur vos pistes ce serait bien.

Cécile DELATTRE : Nous aussi nous étions des novices avant d'arriver en politique. En 2018 nous étions d'emblée confrontés à la densification ! Quels étaient nos leviers et nos outils ? Nous avons utilisé la Modification n°3 du PLU, en élaboration à l'époque. Au fil des jours les habitants découvraient qu'ils avaient hélas un Espace Planté à Créer ou à Conserver (EPCC) dans leur jardin alors même qu'ils y avaient des projets de construction. Bien que l'enquête publique ait été relayée sur les réseaux sociaux, internet, en mairie, des habitants l'ignorait, d'où la démarche de consultation actuelle : EPCC, trame verte, etc.

Nous nous servons des outils à disposition et les partageons avec les habitants, ensemble. Comment les habitants s'en emparent ? On ne peut pas le décider...

Un habitant : Nous habitons à Oberhausbergen pour sa tranquillité, mais les choses ont changé en 15 ans, la pression immobilière est très forte. Les immeubles collectifs fleurissent. Merci à la municipalité de se battre pour éviter certains débordements.

Cécile DELATTRE : c'est important que les élus soient soutenus par les habitants. Les élus du Conseil municipal se sentent encouragés pour défendre les intérêts de la commune.

Une habitante : Nous avons vu grandir la commune mais on se pose la question : on est passé d'un cœur villageois à une commune de l'Eurométropole. Qu'on soit un nouveau ou un ancien habitant, il n'y a pas assez de jeunes dans la salle ce soir. Il faut s'engager pour l'avenir de la commune et défendre notre double identité urbaine et rurale.

La réunion est levée à 20h45.

Rendez-vous est donné le jeudi 16 décembre 2021 à 19h pour le premier atelier consacré aux *Emplacements réservés et Mobilités*