

PROCES VERBAL DU CONSEIL MUNICIPAL DU 26 SEPTEMBRE 2018

Nombre de conseillers en fonction : 29.

Nombre de présents : 19 conseillers.

Nombre d'absents : 10 dont 9 procurations.

Le quorum est atteint.

Monsieur Christophe Georg est nommé secrétaire de séance.

POINT N°1

MOTION PORTANT SUR LES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE DANS LA MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Depuis la mise en application du plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), la commune de La Wantzenau a été confrontée à plusieurs difficultés :

- Démolition des pavillons dans les lotissements anciens pour y construire des collectifs
- Densification des fonds de parcelles avec la construction de collectifs
- Inéquation entre la capacité de circuler et de stationner dans le tissu existant et la volonté d'y ajouter un habitat dense
- Pression foncière croissante

C'est pourquoi, elle a souhaité marquer sa volonté de revoir certaines règles régissant le PLUi en votant à l'unanimité, le 18 octobre 2017, une motion en conseil municipal. A ce titre, les élus ont souhaité exprimer leurs inquiétudes quant à l'application du règlement actuel, en particulier dans les quartiers anciens du village. Ils ont également fait part de leurs préoccupations :

- Préservation de l'identité du village
- Préservation du bâti ancien
- Préservation des ilots verts
- Limitation de la densité dans les quartiers existants

L'abrogation de certaines règles de recul ou de densité conduit en effet à des projets de collectifs qui n'ont pas leur place dans le tissu urbain existant. L'absence de contraintes strictes quant aux prospects nuit à la bonne intégration de ces nouvelles habitations. Les préceptes applicables au permis de démolir méritent également d'être revus car trop permissifs dans de nombreux cas de figure.

En vue de la modification n°2 du PLUi actuellement en cours, il s'agit dès lors de proposer une rédaction du règlement qui puisse mieux tenir compte du tissu résidentiel existant tout en favorisant les constructions nouvelles, nécessaires au développement de notre commune.

Ces modifications doivent cependant s'inscrire dans un contexte de vigilance particulier :

- Les ajustements réglementaires ne doivent pas remettre en question les objectifs « Habitat » du PLUi
- Les changements demandés doivent s'intégrer dans le dispositif réglementaire du PLUi et doivent pouvoir être justifiés, en particulier au titre de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale
- Il n'y a pas d'approche « à la parcelle » mais bien une logique d'ensemble
- Il ne doit pas y avoir d'atteinte disproportionnée au droit de propriété
- Les objectifs fixés au contrat de mixité sociale restent valables

Dans la continuité de cette réflexion, on constate que l'habitat alsacien traditionnel de notre village a été insuffisamment étudié. Le PLUi actuel intègre certes un inventaire des maisons remarquables mais le recensement s'arrête à cette seule donnée. Ce patrimoine mérite au contraire d'être davantage mis en valeur et conservé. La Wantzenau n'entend pas rester immobilisée dans le passé mais demeure attachée au charme des maisons anciennes qui participent pleinement à l'identité du village.

Or cette difficile alliance du passé et de l'avenir n'est pas le propre de notre commune mais intéresse l'ensemble de l'Eurométropole de Strasbourg (EMS). C'est pourquoi, par l'intermédiaire de l'EMS, l'Agence de Développement et d'Urbanisme de l'agglomération Strasbourgeoise (ADEUS) a été missionnée afin de réaliser une étude patrimoniale sur le centre du village de La Wantzenau dans le but de repérer les maisons et les dépendances remarquables ou exceptionnelles. Un certain nombre de ces bâtiments porte à réflexion quant au fait de les conserver ou d'en ménager les volumes et l'implantation en cas de déconstruction.

L'ADEUS a ainsi établi une liste exhaustive du bâti remarquable et exceptionnel. L'Agence a également proposé de sortir certains biens de l'inventaire actuel (cas des rénovations ou extensions conduisant à la dénaturation du caractère patrimonial, bâti démoli, pastiche d'ancien, bâti très dégradé...) et d'en intégrer de nouveaux dont l'intérêt patrimonial est avéré.

Par ailleurs, cette approche architecturale a été complétée par un inventaire environnemental. L'Agence a ainsi repéré les arbres à grand développement et d'essences locales à conserver mais aussi des ilots de verdure qui pourraient être préservés. Il s'agit bien souvent de fonds de parcelles qui, regroupés dans un même secteur, représenteraient un potentiel constructible intéressant pour un promoteur et donc, à terme, pourraient conduire à une densification excessive dans le tissu ancien du village. Il s'agit donc à la fois d'un enjeu de préservation de ces ilots verts au titre de l'intégration paysagère (cas des vergers par exemple) mais aussi de protection contre des vellétés de sur-densifier.

Ces différents documents graphiques et réglementaires ont fait l'objet d'une présentation complète le 12 septembre lors d'une réunion de la commission urbanisme élargie à l'ensemble des membres du conseil municipal.

Il en ressort une validation des orientations de classement proposées par l'ADEUS au titre du patrimoine remarquable et exceptionnel. La mise en œuvre des mesures de préservation des arbres isolés remarquables a également été retenue. La protection des cœurs d'ilots verts passe quant à elle par un changement de zonage en UCA 6 des différents secteurs repérés. La mise en œuvre d'espaces plantés ou à créer n'est pas retenue car considérée comme trop restrictive vis-à-vis des futures potentialités de construction privée.

Enfin, outre les préconisations en matière de préservation du bâti ancien et du patrimoine végétal, différents outils de gestion de l'urbanisme du village ont été sélectionnés en collaboration avec les services de la planification de l'EMS pour répondre à la volonté communale de limiter la densité des nouvelles constructions dans le tissu existant. Ces outils portent à la fois sur le zonage et sur les secteurs de mixité sociale.

Ainsi, il en ressort une modification de zonage de UCA3 en UCA4, une redéfinition des limites de certaines zones et une généralisation des secteurs de mixité sociale SMS5 dans les zones concernées par l'actuel SMS4. Ces différents éléments ont également été débattus lors de la commission urbanisme élargie précédemment citée.

Cette modification a principalement pour objectif d'adapter le PLUi à l'évolution que souhaite insuffler la commune qui est de contenir la densité dans les quartiers déjà urbanisés.

Elle permettra :

- de limiter l'emprise au sol des bâtiments,
- d'augmenter la hauteur de construction en limite,

- d'élèver le pourcentage de logements locatifs sociaux à créer en abaissant le seuil de déclenchement.

Le conseil municipal de La Wantzenau demande dès lors que ces différentes évolutions soient inscrites dans la modification n°2 en cours et n° 3 à venir du PLUi.

Monsieur le Maire remercie les membres du conseil pour leur contribution à la rédaction de la motion. Il précise que la liste majoritaire a adopté une position commune suite à une réunion de travail menée lundi 24 septembre. Il s'agit certes d'une position majoritaire mais pas unanime mais c'est le jeu de la démocratie.

Monsieur le Maire souhaite rappeler le processus lié à cette motion. Sous cette forme et à ce stade de la modification N°2 du PLUi, la motion a été examinée en commission plénière d'urbanisme puis en conseil municipal alors que rien n'obligeait à suivre cette procédure. Cependant, ce débat est important et sera suivi par d'autres puisque la motion sera ensuite transmise à l'EMS. Dès lors, au moment de l'enquête publique, chacun pourra verser ses remarques au texte final proposé par l'EMS. S'en suivra un vote du conseil municipal sur la modification n°2 du PLUi comme ce fut le cas lors de la mise en œuvre du document initial et de la modification n°1. On peut donc estimer que sous 6 mois, un nouveau vote aura lieu et que cette délibération devra également tenir compte des demandes formulées par les autres communes. Le processus concernant la révision en lien avec l'intégration des 5 nouvelles communes est analogue. In fine, le conseil métropolitain votera fin 2019, pour une mise en application des textes début 2020. En parallèle, les services de l'EMS auront mis en route la modification n°3 qui concernera les autres souhaits de changement exprimés pour notre village.

Monsieur Hugel remarque que le fait d'adopter une motion ne remet pas en cause ce qui sera voté ultérieurement.

Monsieur le Maire confirme que l'EMS peut décider par exemple de mettre en œuvre une mesure de protection concernant les arbres remarquables alors que La Wantzenau aura voté contre. A ce stade, on ne connaît pas le texte final mais dans le registre d'enquête publique, toutes les remarques pourront s'exprimer. Le commissaire enquête pourra dès lors en tenir compte ou pas.

Arrivée de Madame Machwate à 20h15.

Monsieur Hugel s'interroge si toutes les communes ont voté une motion. A quoi sert-elle si on ne la retrouve pas dans le texte final ?

En effet, le texte définitif n'est pas encore connu mais M. le Maire confirme que le sujet est important et qu'il était par conséquent nécessaire de le détailler en réunion plénière et d'en débattre en conseil municipal. Certains sujets sont génériques et d'autres concernent des demandes précises. C'est le cas par exemple du point concernant le Secteur de Mixité Sociale 5 (SMS 5).

Monsieur le Maire propose de scinder chacun des sujets pour permettre au vote des uns et des autres de s'exprimer. Au préalable, il souhaite faire quelques mises au point suite à la transmission du texte de la liste conduite par Mme Kannengieser et en particulier sur la corrélation suggérée entre la commande d'une étude à l'ADEUS et la situation de trésorier du Maire au sein de cette même structure. M. le Maire relève que M. Claude Graebbling remplissait également cette fonction. Il n'intervient cependant pas dans le travail fait par l'Agence et ne se permet pas d'interférer dans des domaines de compétence qui ne sont pas les siens comme l'architecture, l'économie ou l'urbanisme. Par ailleurs, cette commande émane de l'EMS dans le cadre d'un programme partenarial pluriannuel. L'an dernier d'autres communes de l'EMS ont bénéficié de ce type d'étude. D'autre part, le texte communiqué par Mme Kannengieser indique que le Smartdorf a vu sa densité de logements passer de 330 à 420 ce qui est une contre vérité puisque la jauge est en réalité de 400 logements. Les 330 annoncés ne correspondent pas à la densité fixée par le SCOTERS puisqu'il y a obligation de construire à hauteur de 40 logements/ha. Enfin, M. le Maire ne souhaite pas relever les autres jugements de valeur produits car ils n'intéressent pas la discussion de ce soir.

Madame Bossuyt a fourni des éléments de façon concise puisque c'était la demande initiale. Elle propose à présent de développer ce qui a été proposé par les membres de sa liste.

Monsieur le Maire constate que ce même travail a été fait par la liste majoritaire.

Madame Bossuyt a certes fait des propositions différentes mais reste néanmoins favorable à la modification du PLUI et à la lutte contre la densité. Elle s'accorde sur les constats et rappelle les faits qui ont conduit à une telle situation, en particulier la densité évoquée précédemment au Schwemmloch. Elle constate que la défense de l'identité du village n'a pas toujours été celle qui désormais est d'actualité.

Monsieur le Maire rappelle qu'à l'époque, la constructibilité du site se réduisait à 6 ha sur les 12 ha disponibles, du fait des contraintes fortes imposées par le PPRI. Par conséquent s'il n'était pas possible de s'étaler, il fallait privilégier des constructions en hauteur. L'acte de construire était donc limité à cause du nombre de logements fixé au contrat de concession. Effectivement, dans ce contexte particulier, la question d'un bâtiment signal s'est posée. Dès lors, des actions ont été menées en concertation avec les services de l'Etat et la SERS pour lever ces importantes restrictions du PPRI. Ces évolutions étant actées dans les nouveaux règlements, ce débat n'est plus d'actualité.

Madame Bossuyt relève que l'urbanisation des dents creuses a été lancée par la municipalité en place.

Monsieur le Maire confirme que le Plan Directeur d'Aménagement a établi un recensement des dents creuses.

Monsieur Schillinger ajoute que cette cartographie du territoire communal a aussi été faite par les services de l'Etat puisque directement en lien avec notre situation de carence en logements aidés et avec les restrictions de constructibilité du PPRI.

Madame Bossuyt revient sur la politique de rachat des terrains privés en vue de maîtriser le programme immobilier. En l'occurrence, le cas du projet rue du petit magmod n'est pas très heureux. Cette opération a marqué les esprits.

Monsieur Schillinger souligne que plusieurs terrains sont arrivés sur le marché au même moment. Ainsi, la vente de la maison Kopf Adam a permis de préserver la maison existante ainsi qu'un espace vert public. Le projet de la rue du Petit Magmod a été instruit selon les règles du Plan d'Occupation des Sols (POS) avec un calibrage de 30 % de logements locatifs sociaux (LLS). Par le passé le village a surtout vu l'émergence de petits collectifs mais la volonté de l'Etat est désormais de développer les LLS.

Monsieur le Maire rappelle que l'ensemble de ces programmes fait l'objet de réunions avec les riverains qui expriment leurs demandes auprès des promoteurs. Les réunions suivantes aboutissent généralement à un consensus et donnent satisfaction aux riverains.

Madame Bossuyt constate que ce type de programme a un gros impact sur les Wantzenauviens.

Monsieur le Maire expose la feuille de route du Plan Local de l'Habitat (PLH) : construction de 750 nouveaux logements à l'horizon 2030, dont 300 LLS. Ces constructions se feront parfois dans des dents creuses, parfois dans de nouveaux quartiers. La commune demeure la dernière de la classe en matière de logements aidés. A Oberhausbergen, le PLH impose 1300 nouveaux logements alors que la carence de cette commune était moindre que celle de La Wantzenau. L'importance est de lancer une dynamique pour sortir de la carence. Dans le cas contraire, le risque demeure de perdre la faculté de délivrer les permis de construire. Si on ne veut densifier ni les dents creuses, ni le Smartdorf, où va-t-on construire les logements prévus au PLH ?

Monsieur Hugel considère que l'objectif n'est pas d'aboutir à une densité telle que celle de l'avenue du Rhin à Strasbourg. A force de vouloir densifier, on risque d'arriver à des aberrations qu'on regrettera d'ici 30 ou 40 ans.

Monsieur le Maire relève que les injonctions sont contradictoires : d'un côté on souhaite densifier pour éviter de consommer des terres agricoles et l'étalement urbain et d'un autre côté on privilégie les constructions en périphérie pour ne pas trop densifier les centres villes. Il n'en reste pas moins que le processus sera long pour arriver à construire ces nouveaux logements et permettre l'acceptation de nouveaux collectifs dans divers endroits du village.

Madame Bossuyt regrette que le débat soit bloqué sur cet objectif de 750 logements à produire alors que cette perspective mérite aussi un débat.

Monsieur le Maire concède que les problématiques de compensation, de PPRI, de contraintes imposées par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) pourraient être de nature à modifier les objectifs du PLH. Quelles améliorations peut-on attendre en matière de transports ?

Si nous ne remplissons pas les objectifs, d'autres s'en chargeront.

L'Eurométropole de Strasbourg ambitionne la création de 20 000 emplois représentant 50 000 personnes (employés+famille), il est possible que l'intercommunalité n'y arrive pas.

Pour exemple, Reichstett avait pour objectif 30 salariés à l'hectare mais le calcul actualisé du projet montre une moyenne de 17 salariés par hectare.

Une question pourrait être posée à l'Eurométropole de Strasbourg quant à savoir combien d'emplois ont été créés depuis l'adoption du PLUi.

Madame Bossuyt s'interroge sur l'acceptabilité du Plan Local de l'Habitat (PLH).

Monsieur le Maire répond que c'est une question à soumettre en Conférence des Maires afin qu'il y ai une réflexion générale sur le PLH.

Madame Kannengieser rappelle que le projet n'est pas d'être une ville. Nos entrées de village donnent le signal de ce que nous sommes.

Le bassin d'emplois est à dynamiser autour de La Wantzenau. La zone de Reichstett ne répond pas à nos besoins.

Il faut faire accepter à l'Eurométropole de Strasbourg que La Wantzenau souhaite rester un village.

Monsieur le Maire signale qu'à La Wantzenau, il y a un certain dynamisme au niveau des commerces car nous arrivons à les conserver. De plus, l'offre de soins est importante et contribue à l'attractivité du village.

Le conseil municipal vote à l'unanimité contre la densification du village.

Etude patrimoniale de l'ADEUS

Monsieur le Maire revient sur la cohérence entre la lutte contre la densité et l'utilisation de certains outils proposés par le PLUi. Ainsi, l'ADEUS a répertorié 19 maisons exceptionnelles alors que précédemment il n'y en avait qu'une seule. La préservation du patrimoine bâti passe aussi par le classement de 120 maisons remarquables. Quelles sont les conséquences d'un tel classement ? les maisons exceptionnelles ne peuvent pas être démolies alors que les maisons remarquables peuvent être déconstruites mais dans ce cas la nouvelle construction devra respecter le même volume et la même implantation que le bâti précédent. Une réflexion a été menée pour savoir si on pouvait aller au-delà des préconisations de l'ADEUS. L'Agence a recommandé de ne pas retenir les pastiches d'ancien ou les extensions ou rénovations qui portent atteinte au bien originel.

Madame Bossuyt constate que certaines maisons alsaciennes ont été reconstruites avec le style ancien alors que d'autres ont été reconstruites en briques. Or l'étude ADEUS les traite de la même façon.

Monsieur le Maire précise qu'un courrier informera les personnes concernées par le classement de ces maisons exceptionnelles. Ces dernières pourront ainsi s'exprimer lors de l'enquête publique.

Madame Kannengieser regrette la faible marge de manœuvre des propriétaires de ces maisons qui seront surpris de se retrouver sur cette liste. Ce classement devrait également tenir compte de la situation intérieure de la maison. Il aura un impact important d'autant que ce patrimoine sera amené à changer de main lors de successions.

Monsieur le Maire rappelle que c'est toute la question de l'intérêt général. Comment concilier le point de vue du propriétaire et l'identité du village que l'on s'accorde tous à vouloir préserver ? quelle image du village veut-on partager avec ceux qui ne sont pas propriétaires de telles habitations ? C'est bien l'idée de la préservation d'un bien commun qui est au cœur de nos débats et prendre parti n'est pas chose aisée. Il n'est pas certain qu'une

maison alsacienne perde de sa valeur au motif qu'elle est classée au PLUI. Comment informer des propriétaires sur une décision qui n'a pas encore été votée ? Certains villages de l'EMS n'ont pas été aussi ambitieux que La Wantzenau et ont fait le choix de classer très peu de maisons alsaciennes, voire aucune. Pour l'ADEUS et l'EMS, il est nécessaire d'établir un référentiel cohérent entre les différentes communes.

Madame Kannengieser pense qu'il est nécessaire d'organiser une réunion d'information avec les propriétaires concernés sans quoi ces derniers pourraient ressentir comme une trahison ce nouveau classement. Elle propose de créer un groupe de travail.

Madame Bossuyt demande que les deux bâtiments de l'école III et Ried soient classés en bâtiments exceptionnels plutôt que remarquables.

Monsieur le Maire précise que le bâtiment de la Maison des Associations (MALW) sera conservé mais que les deux autres peuvent évoluer en fonction des projets proposés dans le cadre de la future résidence sénior.

Monsieur Bodé relève que le classement est une contrainte pour les propriétaires concernés.

Madame Bossuyt regrette que les aides du département en matière de rénovation du bâti ancien ne soient plus versées car la commune a pris le parti de ne plus rien verser.

Monsieur le Maire rectifie puisque le budget communal prévoyait une participation globale de 6000 € dans le cadre d'une convention signée avec le Conseil Départemental que ce dernier a choisi de ne pas reconduire. La dotation communale n'a donc pas été dépensée faute d'abondement du CD67.

Madame Stroh s'interroge sur le soutien à apporter par la commune à ces propriétaires dans le cadre de travaux qui coutent cher.

Madame Kannengieser souhaiterait que la décision du conseil municipal soit assortie par la mise en place d'un atelier expliquant les différentes décisions prises. Une réunion publique de décryptage des indicateurs qui ont permis d'aboutir à ce classement pourrait ainsi être organisée.

Monsieur le Maire rappelle que l'étude de l'ADEUS fait partie de cette motion. Comme précisé précédemment, un courrier signé conjointement avec le vice-président de l'EMS, M. Bur, informera les intéressés d'ici quelques mois. L'objectif visé est que ces maisons exceptionnelles et remarquables constituent un outil de lutte contre la densification. C'est pourquoi on souhaite verser ces propositions à la modification n°2. L'ADEUS peut tout naturellement venir présenter les conclusions de l'étude lors d'une réunion publique. Par ailleurs, ce patrimoine était déjà connu puisque déjà répertorié au POS et au PLUi actuel. Il n'y a pas eu de rajout de maisons exceptionnelles qui n'étaient pas déjà classées remarquables.

Le point 2 de la motion est voté à l'unanimité.

Le patrimoine végétal

Madame Kannengieser n'a pas fait de proposition concernant ce point car il est difficile d'appréhender l'impact des racines des arbres concernés dans de futurs travaux. Dans l'inventaire proposé, il serait intéressant de rajouter l'arbre situé sur l'ancienne propriété Kopf Adam.

Monsieur le Maire explique que le groupe majoritaire a décidé de ne pas retenir cette proposition de classement de l'ADEUS même si tous les avis n'allaient pas en ce sens.

Monsieur Schillinger concède que les arbres annotés sont tous somptueux dès lors qu'ils n'amènent aucun danger. Les propriétaires sont plutôt bienveillants puisqu'ils les ont laissé se développer durant de nombreuses années. Mais quid de ceux qui viendront par la suite ? Les feuilles constituent régulièrement des sources de conflit entre voisins. M. Schillinger propose de porter nos efforts sur la plantation de jeunes arbres en forêt.

Madame Kannengieser considère que les arbres de l'allée du Domaine du Golf auraient aussi mérité d'être

préservés au titre de ce classement. Un arbre est vecteur de mémoire et irradie sur l'environnement alentour.

Monsieur Schillinger rappelle que la prescription trentenaire existe déjà pour les grands sujets et la nécessité de planter des espaces verts.

Monsieur le Maire explique que le classement porte sur les arbres des propriétés privées et non du domaine public. En cas de maladie de l'arbre, ce dernier peut être abattu mais dans ce cas un autre sujet doit être replanté. Dès lors si on a obligation de replanter, on ne peut pas y ériger de collectif. C'est donc bien un outil qui participe à la même logique de lutte contre la densification mais aussi à la préservation de la biodiversité et à la lutte contre le réchauffement climatique. Là encore, on se heurte à la contradiction entre propriété privée et intérêt public. Ce sujet n'est semble-t-il pas encore mûr mais rien n'empêche de poursuivre la réflexion au moment de la modification n°3. Il est aussi envisageable de poser le problème du patrimoine végétal lors de la réunion publique sur le bâti ancien.

Le point n°3 de la motion est rejeté à la majorité avec 26 voix contre et 2 voix pour.

Secteur de mixité sociale (SMS)

Monsieur le Maire informe le conseil que le groupe majoritaire est favorable au passage du SMS 4 au SMS 5. Le SMS 4 est en effet déjà caduque puisque le contrat de mixité sociale nous oblige à un minimum de 30 % de LLS. A partir d'un seuil bas de déclenchement de LLS, le risque de voir émerger des collectifs de grande taille/m2 est moindre. Les bailleurs sociaux préfèrent en effet scinder leur construction de celle de l'opérateur privé pour des raisons de gestion. Le prix de sortie en accession privée est directement corrélé à la taille de l'opération puisqu'au sein d'une opération immobilière mixte, lorsque le promoteur privé veut vendre des logements en VEFA (vente en état futur d'achèvement) à un bailleur, ces prix de revente sont plafonnés (environ 2100 €/m2). Le report de ce différentiel de coût entre le prix de revient du projet (incluant en général une lourde charge foncière) et la revente de la part sociale obligatoire se fait par conséquent sur la vente des logements privés, jusqu'à se heurter aux prix du marché qui ne peuvent pas suivre une augmentation infinie. A titre d'exemple, un promoteur rencontre actuellement beaucoup de difficultés à commercialiser des logements proposés à 4200 €/m2. Le SMS 5 présente également l'avantage de se rapprocher de nos obligations en matière de carence.

Madame Kannengieser ne partage pas du tout cette analyse. Elle craint une inflation du coût du logement sur les 60 % dédiés au logement privé. Cette mesure se généralise et va se superposer aux règles des différentes zones (UAA, UCA).

Monsieur Hugel considère que les promoteurs ne seront pas freinés par une telle mesure car La Wantzenau va devenir encore plus attractive. Certains petits programmes proposent des logements à 4600 €/m2 et trouvent preneurs.

Monsieur le Maire ajoute que les prix d'accession privée du Smartdorf seront plafonnés à 3800 €/m2. En l'état, le statu quo n'est pas acceptable.

Monsieur Schillinger relève que la zone UAA est la plus protégée avec les préconisations de l'ADEUS. La cible visée n'est pas de dénaturer l'environnement existant. Il manque des projets de collectifs de petite taille (4 logements) pour y loger des jeunes de la commune à des tarifs raisonnables. Ce type de construction a toujours existé dans notre village et n'est pas choquant.

Monsieur le Maire ne partage pas cette analyse car le vrai risque c'est le déséquilibre entre le nombre de logements privatifs et les LLS. Si on reste sur de petits collectifs qui se multiplient dans les dents creuses, ce déséquilibre peut nous maintenir dans la carence.

Madame Kannengieser demeure persuadée que le SMS 5 n'est pas un outil de lutte contre la densité.

Madame Bossuyt est surprise par ce double discours qui prône d'un côté le renforcement du nombre de logements aidés pour afficher un profil de bon élève et qui explique d'un autre côté qu'il s'agit là d'un moyen

de dissuader leur construction. Elle n'est pas convaincue par cette modification de secteur. Les abaissements de seuils pour les programmes plus petits sans logements sociaux peuvent permettre à des jeunes familles de s'installer.

Le conseil municipal adopte ce point avec 8 voix contre.

Mise en œuvre des ilots verts

Concernant ces ilots répertoriés par l'étude ADEUS, Monsieur le Maire considère qu'il y a un risque de construction de collectifs, sous réserve d'avoir un accès à une voie publique et de regrouper un certain nombre de parcelles. Une première approche consisterait à adopter une position extrémiste en mettant en place des mesures de conservation de ces espaces verts.

Madame Bossuyt relève que cette position serait d'autant plus difficile à prendre que le choix de la municipalité a été de ne pas retenir la mesure de protection des arbres remarquables.

Monsieur le Maire poursuit en précisant que ces espaces peuvent être classés en UCA 5 ou UCA 6. Il convient en effet de distinguer deux tailles d'ilots : pour les 2 grands ensembles proposés, le classement en UCA 6 semble nécessaire alors que pour les 8 plus petites, le classement en UCA 5 semble être plus adapté. Ces deux mesures de changement de zonage seront étudiées dans le cadre de la modification n° 3. Dans cette attente, il sera nécessaire de défendre ces ilots contre un risque de construction excessive car en l'état, la configuration des rues existantes ne serait pas adaptée.

Madame Bossuyt s'interroge s'il n'est pas plus judicieux d'adapter le raisonnement de zonage à la taille de la parcelle. A partir de quelle superficie doit-on faire bouger le curseur du zonage ? Pour les petites parcelles, le zonage UCA 6 ne semble en effet pas adapté. Y-a-t-il un moyen de revoir le règlement proposé en UAA1 pour ces parcelles ?

Madame Kannengieser constate qu'une nouvelle épée plane au-dessus des têtes de ces propriétaires qui ne sont pas au courant de ces changements à venir. Pourquoi se focaliser sur la zone UAA 1 ? pourquoi ne pas se focaliser aussi sur d'autres secteurs comme le stade Saint Paul, le Kirchacker, le Woerthel ou le Domaine du Golf ? Certains classements sont arbitraires et incomplets. L'absence de concertation et la restriction du périmètre de réflexion expliquent le choix de vote contre de la liste.

Monsieur le Maire prend rang pour mener un nouveau débat sur ce point lors de la modification n°3. L'objectif actuel est aussi d'envoyer aux promoteurs qui ont déjà rencontré certaines familles un signal en leur signifiant que ces terrains ont été repérés comme poumons verts. Si la commune en avait les moyens financiers, elle pourrait les racheter. Il ne s'agit donc pas de geler la constructibilité de ces parcelles mais de la limiter pour éviter d'y voir ériger des collectifs. C'est un signal fort pour l'intérêt collectif du village.

Monsieur Hugel rejoint la position de Madame Kannengieser en ce qui concerne le périmètre. Il est concerné à titre personnel par l'un de ces ilots et ne pense pas le vendre donc préfère qu'il soit préservé.

Monsieur le Maire considère qu'il s'agit d'un devoir collectif de mettre l'accent sur certains ilots pour se préserver de nouvelles constructions denses. En ce qui concerne les ilots retenus par l'ADEUS, la cartographie effectuée tient compte des superficies disponibles mais aussi du zonage PPRI. Or le stade Saint Paul est situé en zone d'aléa fort du fait de sa topographie en cuvette. En l'état actuel du règlement, on ne peut donc rien y construire.

Monsieur Bodé souhaite qu'on vérifie que les 20% et 30% projetés permettent effectivement de construire une maison individuelle sur les surfaces restantes.

Monsieur le Maire confirme que ce point sera étudié dans le cadre de la modification n°3.

Ce point est adopté avec 4 votes contre et 4 abstentions.

Changement de zonage UCA 3 et UCA 4

Monsieur Reb présente les différents exemples à l'appui de cette proposition de changement de zonage.

Madame Bossuyt demande pourquoi ces parcelles ont été choisies.

Monsieur le Maire explique qu'il s'agit de fonds de parcelles où il y a la possibilité de construire de façon dense dès lors qu'on les regroupe. La position de la liste majoritaire est de maintenir le zonage actuel UCA 3.

Madame Bossuyt relève qu'il n'y a pas de cohérence entre les différentes zones UCA. Quel est l'intérêt d'avoir un découpage en UCA 3, UCA4, UCA5 et UCA6 ?

Le conseil municipal vote à l'unanimité contre le changement de zonage proposé.

Changement de zonage de UB4 en UCA 5

Le conseil municipal vote pour le changement de zonage proposé, avec 6 votes contre et 2 abstentions.

**Le Conseil Municipal,
après avoir délibéré,**

- **vote à l'unanimité pour la non densification du centre du village,**
- **valide à l'unanimité le classement des bâtis remarquables et exceptionnels, tel que proposé dans l'étude patrimoniale de l'ADEUS,**
- **rejette à la majorité avec 26 voix contre et 2 voix (M. HUGEL, Mme BOSSUYT) pour, la mise en œuvre des mesures de préservation des arbres ou groupe d'arbres à conserver ou à créer,**
- **valide avec 20 voix pour et 8 voix contre (M. HUGEL, Mme BOSSUYT, Mmes KANNENGIESER, STROH, KIEFFER, MM. MEYER, BODE, MAURY), l'instauration d'un SMS5 dans les zones concernées par l'actuel SMS4,**
- **valide avec 20 voix pour, 4 voix contre (M.HUGEL, Mmes KANNENGIESER et KIEFFER, M. MAURY) et 4 abstentions (Mme BOSSUYT, Mme STROH, MM. BODE et MEYER), la possibilité d'étudier, dans le cadre de la modification n°3, la mise en œuvre du zonage UCA5 et UCA6 en vue de protéger les îlots verts tels que identifiés par l'ADEUS,**
- **rejette à l'unanimité, la modification des zones UCA3 en UCA4 telle qu'indiquée sur les plans annexés à la présente délibération,**
- **valide avec 20 voix pour, 6 voix contre (Mmes KANNENGIESER, STROH, KIEFFER, MM. MEYER, BODE, MAURY) et 2 abstentions (M. HUGEL, Mme BOSSUYT), la modification des zones UB4 en UCA5, telle qu'indiquée sur les plans annexés à la présente délibération.**