

RAPPORT DE PRESENTATION

N° 089/04/2010

Origine	:	DIRECTION DE L'AMENAGEMENT ET DES EQUIPEMENTS
CPCM	:	Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement
Titre	:	PRESCRIPTION DES REVISIONS SIMPLIFIEES N°1 ET 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Exposé

La Ville d'OBERNAI a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU) du 17 février 2007.

La Collectivité a été saisie de deux demandes spécifiques visant l'évolution du zonage du PLU en secteur agricole, en vue d'autoriser les projets d'intérêt public déposés :

- d'une part le 2 août 2010 par Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture pour l'édification d'un bâtiment tertiaire de 418 m² regroupant l'ADAR du vignoble, le VEREXAL, la Fédération des Producteurs de Fruits du Bas-Rhin, et le Centre de Fiscalité et de Gestion du Bas-Rhin.
Le site envisagé se situe dans la partie Nord-Est du VEREXAL, sur la parcelle cadastrée section ZA n°54, classée actuellement en zone Aa du PLU, zone destinée à la construction exclusive des constructions agricoles.
L'emprise du projet s'étend approximativement sur 45 ares.
Le choix de ce site est motivé par le fait qu'il correspond à celui d'un des partenaires du projet, en l'occurrence le VEREXAL, et qu'il permet d'établir un lien entre le pôle professionnel viticulteurs – arboriculteurs et le Lycée Agricole ; il permet également de maintenir l'ADAR du vignoble à OBERNAI, en bénéficiant ainsi d'une situation centrale dans le vignoble du Bas-Rhin. De plus, il est accessible à partir des infrastructures routières existantes ;
- d'autre part le 3 août 2010 par Monsieur le Proviseur du Lycée Agricole et Monsieur le Directeur de l'Exploitation agricole pour un projet de réalisation de deux poulaillers « Label Rouge » de 400 m² chacun, dans le cadre du développement du projet technique, scientifique et pédagogique de l'établissement d'enseignement professionnel.
Le site envisagé se situe côté Est de le RD 500, sur la parcelle cadastrée section ZA n°47, classée actuellement en zone A du PLU, zone non constructible.
L'emprise du projet porte environ sur 2 hectares.
Ce site a été privilégié en raison de sa proximité de l'exploitation existante, de son éloignement des zones d'habitation, de sa protection des vents dominants, de son faible impact visuel et de la compatibilité du projet avec la protection du Grand Hamster d'Alsace.

Ces deux projets sont néanmoins incompatibles avec le classement actuel de leur site d'implantation au PLU :

- le projet de la Chambre d'Agriculture est localisé en zone Aa du PLU, n'autorisant que les constructions agricoles. Selon l'article R 123-7 du code de l'urbanisme qui détermine la nature des activités agricoles, le projet ne répond pas à la définition d'une construction « nécessaire » à l'activité d'une exploitation agricole et viticole ;

- le projet du Lycée Agricole est, quant à lui, situé dans une zone A, non constructible.

Par conséquent, en raison de la nature des projets, la Ville d'OBERNAI envisage de procéder à deux révisions simplifiées du PLU qui seraient cependant menées conjointement.

Les objectifs de la procédure de révisions simplifiées du PLU

En application des dispositions de l'article L 123-13 du code de l'urbanisme, les communes sont autorisées à engager une procédure de révision simplifiée du PLU, lorsque cette révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité.

En l'espèce, les projets justifient d'un intérêt pour la collectivité, d'une part par le maintien à OBERNAI de l'antenne de la Chambre d'agriculture, ainsi située au centre du vignoble du Bas-Rhin, et d'autre part par sa volonté de soutenir les initiatives locales permettant le développement d'une activité « Label Rouge » au sein d'une structure éducative.

Les porteurs des deux projets sont en outre des acteurs institutionnels du territoire.

Il est donc envisageable de procéder à 2 révisions simplifiées menées conjointement afin de permettre :

- la construction de l'antenne décentralisée de la Chambre d'agriculture sur le site du VEREXAL,
- la construction de 2 poulaillers « Label Rouge » par la Lycée agricole en zone agricole au lieu-dit « Kurzen Leh ».

Cette procédure a l'avantage de pouvoir être menée dans des délais courts.

Monsieur le Maire de la Ville d'OBERNAI ayant pris l'initiative d'engager les procédures de révisions simplifiées du PLU, le Conseil Municipal est ainsi saisi pour délibérer sur les objectifs poursuivis et sur les modalités de concertation, conformément à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

La procédure de révision simplifiée

La procédure de révision simplifiée se déroule comme suit :

- une délibération du Conseil Municipal sur les objectifs de chaque révision simplifiée du PLU et fixant les modalités de la concertation avec la population au titre de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme ; un débat doit avoir lieu au sein du Conseil Municipal sur les modifications envisagées ;
- le montage des dossiers de révision simplifiée du Plu et de la concertation avec la population selon les modalités définies ;
- un examen conjoint avec les personnes publiques associées (articles L 123-13 et R 123-21-1 du code de l'urbanisme) ;
- une enquête publique conjointe sur les projets de révision simplifiée du PLU, complétée par une notice explicative du projet ;
- une délibération du Conseil Municipal tirant le bilan de la concertation et approuvant les révisions simplifiées du PLU.

La concertation

La concertation, distincte de l'enquête publique, est rendue obligatoire par l'article L 300-2 du code de l'urbanisme.

La concertation revêtira les formes suivantes :

- une insertion dans le Journal d'information municipal,
- la mise à disposition du dossier, complété au fur et à mesure de l'état d'avancement de la procédure, et d'un registre destiné aux observations du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture, jusqu'à l'enquête publique,
- une parution dans la presse locale d'un avis,
- la diffusion des pièces du dossier sur le site internet de la Ville d'OBERNAI,
- une réunion avec les associations et les groupes économiques, sur leur demande expresse,
- la possibilité d'adresser au Maire des courriers d'observations.

A l'issue de cette concertation, Monsieur le Maire présentera le bilan en Conseil Municipal, qui en délibèrera.

Le dispositif à mettre en place pour mener à bien les révisions simplifiées

Il est précisé qu'en plus de ces 2 révisions simplifiées, la Ville conduira la modification n°2 du PLU visant en particulier l'ouverture à l'urbanisation de l'emprise du Parc d'Activités intercommunal (modification du classement 2AUx en zone 1AUx).

Les procédures seront menées par les services de la Ville d'OBERNAI.

Il est proposé de lancer une procédure de mise en concurrence afin de retenir les prestataires chargés de réaliser les études, notamment l'élaboration des documents soumis à révision.

Débat au sein du Conseil Municipal

Conformément à l'article L 123-9 du code de l'urbanisme, les membres du Conseil Municipal sont amenés à débattre sur les orientations générales des projets d'aménagement.

DISPOSITIF SOUMIS A DELIBERATION

Au vu des exposés préalables et de l'avis de la Commission de l'Urbanisme, de l'Habitat et de l'Environnement en sa séance du 25 août 2010, il appartient par conséquent au Conseil Municipal :

- de prescrire après débat sur les orientations générales des projets d'aménagement, deux révisions simplifiées du PLU menées conjointement, pour permettre :
 - la construction d'un bâtiment tertiaire de 418 m² regroupant l'ADAR du vignoble, le VEREXAL, la Fédération des Producteurs de Fruits du Bas-Rhin, et le Centre de Fiscalité et de Gestion du Bas-Rhin,
 - la construction de 2 poulaillers « Label Rouge » de 400 m² chacun dans le cadre du développement du projet technique, scientifique et pédagogique de l'établissement d'enseignement professionnel,
- d'accepter les modalités de concertation du public en application de l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, telles qu'elles ont été définies,
- d'autoriser Monsieur le Maire ou son Adjoint délégué à signer tout contrat et engager toute démarche nécessaire à la conduite de ces procédures.

Il est précisé que la prescription de chacune des deux révisions simplifiées fera l'objet **d'une délibération séparée soumise respectivement au vote de l'assemblée.**

Le Maire

Bernard FISCHER