
SIVU de Pechelbronn



Kutzenhausen



Lampertsloch



Lobsann



Merkwiller-
Pechelbronn



Preuschkorf

Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

ENQUÊTE PUBLIQUE

Réalisée du lundi 11 février au vendredi 15 mars 2019.

Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg
n° E 18 000212 / 67 en date du 6 décembre 2018.

Arrêté du Président du Syndicat Intercommunal à Vocation Unique « SIVU de Pechelbronn »
en date du 15 janvier 2019.

RAPPORT

du commissaire-enquêteur

Rédigé le 12 avril 2019, par :

Georges HARTER
51 rue de Hochfelden
67270 ALTECKENDORF
Tél. : 06 63 46 69 97

COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Destinataires :

- Monsieur le Président du SIVU de Pechelbronn
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg,

SOMMAIRE

1. GENERALITES

- 1.1. GLOSSAIRE
- 1.2. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE
- 1.3. PRESENTATION SOMMAIRE DU TERRITOIRE
- 1.4. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME
- 1.5. OBJET DE L'ENQUETE
- 1.6. FONDEMENT ET REFERENCES JURIDIQUES
- 1.7. COMPOSITION DU DOSSIER
- 1.8. ANALYSE DU DOSSIER

2. LE PROJET

- 2.1. ETAT INITIAL, INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, JUSTIFICATION DES CHOIX, MESURES ET INDICATEURS

- MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE
- GESTION DES RESSOURCES NATURELLES
- ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES
- RISQUES ET NUISANCES
- CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE CULTUREL

- 2.2. LE PADD
- 2.3. LE ZONAGE
- 2.4. LES OAP
- 2.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

- 3.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
- 3.2. Organisation de l'enquête
- 3.3. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC
 - 3.3.1. Publicité réglementaire
 - 3.3.2. Publicité complémentaire
- 3.4. DEROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE
- 3.5. SYNTHESE DES OBSERVATIONS
- 3.6. REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

- 4.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC
- 4.2. ANALYSE THEMATIQUE DES OBSERVATIONS
 - 4.2.1. COMMUNE DE LOBSANN
 - 4.2.2. COMMUNE DE KUTZENHAUSEN
 - 4.2.3. COMMUNE DE PREUSCHDORF
 - 4.2.4. COMMUNE DE MERKWILLER-PECHELBRONN
 - 4.2.5. COMMUNES DE MERKWILLER-PECHELBRONN ET KUTZENHAUSEN
 - 4.2.6. COMMUNES DE MERKWILLER-PECHELBRONN, LAMPERTSLOCH ET PREUSCHDORF
 - 4.2.7. COMMUNE DE LAMPERTSLOCH

5. CONCLUSION DU RAPPORT

ANNEXES

1. GENERALITES

1.1. GLOSSAIRE

Les abréviations ou acronymes suivants pourront être employés dans le présent rapport :

SIVU :	Syndicat Intercommunal à Vocation Unique
SIVOM :	Syndicat Intercommunal à Vocation Multiples
CD67 :	Conseil Départemental du Bas-Rhin
CC :	Communauté de Communes,
CCI :	Chambre de Commerce et d'Industrie,
SCoTAN :	Schéma de Cohérence Territoriale d'Alsace du Nord
PLU :	Plan Local d'Urbanisme
PLUi :	Plan Local d'Urbanisme intercommunal
PPA :	Personnes Publiques Associées
PPC :	Personnes Publiques Consultées
ER :	Emplacement Réservé
OAP :	Orientations d'Aménagement et de Programmation
PADD :	Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi
SIS :	Secteurs d'Information sur les Sols

1.2. COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Syndicat Intercommunal à Vocation Unique de Pechelbronn

Adresse du siège : SIVU de Pechelbronn
Maison des Services et des Energies
1 route de Lobsann
67250 MERKWILLER-PECHELBRONN

Adresse du secrétariat : SIVU de Pechelbronn
Mairie de Lampertsloch
3 rue de l'École
67250 LAMPERTSLOCH

Représenté par : Monsieur M. KREISS Alfred, président,
Madame Dominique EBERT, secrétaire,

Tél : 03 88 80 77 45
Courriel : mairie.lampertsloch@wanadoo.fr
Site web :

1.3. PRESENTATION SOMMAIRE DU TERRITOIRE

Le territoire du SIVU de Pechelbronn correspond à celui de l'ancienne CC de Pechelbronn. Il regroupe cinq communes : Kutzenhausen, Lampertsloch, Lobsann; Merkwiller-Pechelbronn et Preuschedorf dont aucune ne dépassait 1000 habitants en 2015.

D'une superficie totale de 3166 ha, il est occupé par un peu plus de 4000 habitants.

Il est localisé à 50 km au Nord de Strasbourg, chef-lieu de département et à 17 km au Nord de Haguenau, chef-lieu d'arrondissement. Il fait partie du Parc Naturel Régional des Vosges du Nord.

Rattachées administrativement à la région Grand Est et au département du Bas-Rhin, les cinq communes sont également membres de la CC de Sauer-Pechelbronn.

Concernant le document d'urbanisme, le territoire du SIVU de Pechelbronn est couvert par le SCoT de l'Alsace du Nord (SCoTAN).

Le territoire porte l'héritage de l'exploitation minière et de l'industrie pétrolière qui se traduit notamment par des conséquences en termes de mouvements de terrains et de pollution des sols.

Il est également concerné par deux sites Natura 2000 : « La Sauer et ses affluents » et « Forêt de Haguenau ».



1.4. HISTORIQUE DU DOCUMENT D'URBANISME

Selon la notice d'enquête publique jointe au dossier, les communes de Kutzenhausen, Lampertsloch, Lobsann, Merkwiller-Pechelbronn et Preuschedorf, regroupées en SIVOM depuis 1970, disposent d'un Plan d'Occupation des Sols intercommunal depuis 1979.

Sa transformation en PLUi a été réalisée sous l'égide de l'ex CC de Pechelbronn, constituée par ces cinq mêmes communes de 1993 à 2007, et approuvé par délibération de son conseil communautaire en date du 30 mars 2004.

Le PLUi de la CC de Pechelbronn a par la suite subi une seule modification, laquelle a été approuvée en date du 17 juillet 2007.

C'est cette version du document qui est toujours en vigueur au moment de l'enquête, cela malgré la disparition de la CC de Pechelbronn au 31 décembre 2007 et la création de la CC Sauer-Pechelbronn.

La compétence relative au PLU n'ayant alors pas été reprise par la nouvelle intercommunalité, les 5 communes de l'ancienne CC de Pechelbronn ont décidé de créer un Syndicat Intercommunal à Vocation Unique. Cette création a été concrétisée par l'arrêté préfectoral du 21 décembre 2012 portant création du SIVU de Pechelbronn à compter du 1er janvier 2013 en vue d'assurer l'élaboration, le suivi et la gestion du PLUi des cinq communes susmentionnées.

Par délibération en date du 19 mars 2013, le comité syndical du SIVU « demande le démarrage de la révision complète du PLUi en accord avec la loi Grenelle 2 et en harmonie avec la révision du SCoTAN ».

Par délibération en date du 14 mai 2013, le comité syndical du SIVU décide :

- de prescrire la révision générale du PLUi de l'ancienne CC de Pechelbronn,
- de définir les objectifs du nouveau PLUi,
- de définir les modalités de concertation.

Par délibération en date du 15 novembre 2016, le comité syndical du SIVU a tiré le bilan de la concertation et a arrêté, une première fois, le projet de PLUi.

Le projet ainsi arrêté a été transmis pour avis à l'autorité environnementale et autres PPA ou PPC, avant d'être soumis à enquête publique du 22 mai au 27 juin 2017.

En date du 19 juillet 2017, en conclusion de son rapport, le commissaire-enquêteur décide de donner un avis favorable à la révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn.

Par délibération en date du 10 janvier 2018, le comité syndical du SIVU décide d'approuver le PLUi révisé. La procédure de révision est close, le nouveau PLUi est opposable.

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 13 mars Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg « demande de retirer la délibération du 10 janvier 2018 approuvant le PLUi » au motif qu'il comporte quelques dispositions susceptibles d'entacher la légalité concernant la procédure et la légalité interne du contenu.

Par délibération en date du 11 mai 2018, le comité syndical du SIVU retire la délibération du 10 janvier 2018 approuvant le PLUi.

Suite à cette décision, le projet a été corrigé pour tenir compte des remarques formulées par le contrôle de légalité. Les évolutions apportées sont rappelées par la note jointe au dossier (PJ 10).

Par délibération en date du 9 octobre 2018, le comité syndical du SIVU décide d'arrêter à nouveau le projet de PLUi ainsi corrigé afin d'être transmis aux différentes PPA et PPC, puis soumis à enquête publique.

C'est ce projet, arrêté en date du 9 octobre 2018, qui fait l'objet de la présente enquête publique.

1.5. OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de la révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn.

Elle doit permettre aux autorités compétentes de disposer des éléments nécessaires à son information et constituer ainsi une aide à la décision.

La révision générale du PLUi du SIVU de Pechelbronn a été prescrite par délibération de son comité syndical en date du 14 mai 2013, avec les objectifs suivants :

- adapter le Plan local d'Urbanisme aux dernières lois adoptées depuis 2007, en matière d'aménagement, d'urbanisme et d'environnement et notamment la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, qui renforce la dimension environnementale du PLU, et lui assigne de nouvelles missions (diminution des obligations de déplacements, maîtrise de la consommation de l'espace corrélé à une densification des espaces urbains existants, ...),
- favoriser la prise en compte du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord, s'agissant en particulier de l'économie foncière, du renouvellement urbain ou des économies d'énergie,
- découper le territoire du S.I.V.U. en cinq secteurs, un secteur par commune,
- revoir le découpage en zones du territoire pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissus urbain, de paysage, d'organisation du bâti et de secteur d'équipements,
- réécrire les prescriptions du règlement qui se révèlent inadaptées aux besoins d'évolution des tissus urbains,
- permettre le renouvellement urbain,
- assurer le développement économique, la protection de l'artisanat, de commerces et de services,
- concourir au développement d'une offre de logements permettant un parcours de l'habitat plus diversifiés (personnes âgées, ...).

1.6. FONDEMENT ET REFERENCES JURIDIQUES

La présente enquête est régie par les dispositions des articles L153-19 du code de l'urbanisme et du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Par décision du 6 décembre 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

Par arrêté en date du 15 janvier 2019, Monsieur le Président du SIVU de Pechelbronn a prescrit l'enquête publique sur le projet de révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn, objet du présent rapport.

1.7. COMPOSITION DU DOSSIER

Le dossier soumis à l'enquête est constitué comme suit :

A - Un sous-dossier administratif comprenant les pièces suivantes :

1. Notice d'enquête publique,
2. Arrêté préfectoral du 21 décembre 2012, portant création du SIVU de Pechelbronn,
3. Délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn du 19 mars 2013 : Organisation des démarches en vue de la révision du PLU,
4. Délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn du 14 mai 2013 : Prescription de la révision du PLUi – lancement du projet,
5. Délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn du 10 janvier 2018 : Révision du PLUi – approbation,
6. Courrier RAR de Madame la sous-préfète de l'arrondissement de Haguenau – Wissembourg en date du 13 mars 2018 : Avis technique de légalité sur le PLUi du SIVU de Pechelbronn,
7. Délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn du 11 mai 2018 : Approbation du PLUi – annulation de la délibération du 10 janvier 2018,
8. Délibération du comité syndical du SIVU de Pechelbronn du 9 octobre 2018 : Révision du PLUi – arrêt et bilan de la concertation,
9. Bilan de la concertation
10. Note relative à l'évolution du PLUi
11. Tableau d'évolution des surfaces
12. Courrier type aux Personnes Publiques Associées et aux Personnes Publiques Consultées avec liste de diffusion
13. Courrier réponse de la CC Sauer-Pechelbronn en date du 20/11/2018,
14. Courrier réponse de la CDPENAF en date du 12/12/2018,
15. Courriel réponse de la Chambre de Métiers d'Alsace en date du 15/01/2019,
16. Courrier réponse du Conseil Départemental du Bas-Rhin en date du 18/12/2018,
17. Courrier réponse de la Chambre d'Agriculture d'Alsace en date du 16/01/2019,
18. Courrier réponse des Services de l'Etat en date du 17/01/2019,
19. Avis de la MRAe Grand Est en date du 24/01/2019,
20. Arrêté du Président du SIVU de Pechelbronn, en date du 15 janvier 2019, prescrivant l'enquête publique;
21. Avis d'enquête publique (au format A4)
22. Justification des insertions légales dans la presse :
 - a. Extrait du journal Les DNA du 22/01/2019,
 - b. Extrait du journal l'Ami du peuple du 25/01/2019,
 - c. Extrait du journal Les DNA du 12/02/2019, (inséré en cours d'enquête au dossier du siège)
 - d. Extrait du journal l'Ami du peuple du 15/02/2019, (inséré en cours d'enquête au dossier du siège)
23. Justification des autres mesures de publicité mises en œuvre :
 - a. captures d'écran du site de la CC Sauer-Pechelbronn
 - b. capture d'écran du site internet de la commune de Lampertsloch.

B - Un sous-dossier technique, constitué par les deux liasses « PLUi ARRETE » et « PLUi ARRETE - ANNEXES » élaboré par le bureau d'études OTE ingénierie d'Illkirch, détaillé ci-après.

❖ **Liasse « PLUi ARRETE » (bleue) avec les pièces suivantes :**

1. Rapport de présentation
2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables
3. Règlement graphique (plans de zonage)
 - a. Règlement graphique global 1 :7500
 - b. Règlement graphique Kutzenhausen 1 :2000
 - c. Règlement graphique Kutzenhausen 1 :5000
 - d. Règlement graphique Lampertsloch 1 :2000
 - e. Règlement graphique Lampertsloch 1 :5000
 - f. Règlement graphique Cité Lebel 1 :2000
 - g. Règlement graphique Lobsann 1 :2000
 - h. Règlement graphique Lobsann 1 :5000
 - i. Règlement graphique Merkwiler-Pechelbronn 1 :2000
 - j. Règlement graphique Merkwiler-Pechelbronn 1 :5000
 - k. Règlement graphique Preuschkorf 1 :2000
 - l. Règlement graphique Preuschkorf 1 :5000
4. Règlement écrit
 - a. Secteur de Kutzenhausen
 - b. Secteur de Lampertsloch
 - c. Secteur de Lobsann
 - d. Secteur de Merkwiler-Pechelbronn
 - e. Secteur de Preuschkorf
5. Orientations d'aménagement et de programmation
 - a. Secteur de Kutzenhausen
 - b. Secteur de Lampertsloch
 - c. Secteur de Lobsann
 - d. Secteur de Merkwiler-Pechelbronn
 - e. Secteur de Preuschkorf

❖ **Liasse « PLUi ARRETE-ANNEXES » (rouge) avec les pièces suivantes :**

1. Liste des Servitudes d'Utilité Publique :
 - a. Commune de Kutzenhausen
 - b. Commune de Lampertsloch
 - c. Commune de Lobsann
 - d. Commune de Merkwiler-Pechelbronn
 - e. Commune de Preuschkorf
2. Plans des Servitudes d'Utilité Publique:
 - a. Commune de Kutzenhausen
 - b. Commune de Lampertsloch
 - c. Commune de Lobsann
 - d. Commune de Merkwiler-Pechelbronn
 - e. Commune de Preuschkorf
3. Plans des Servitudes d'Utilité Publique et bois et forêts soumis au régime forestier :
 - a. Planche Est
 - b. Planche Ouest

4. Arrêté préfectoral du 14/11/2008 : restriction de certains usages de l'eau des nappes souterraines et artificielles Recommandation : ne comprend que le plan relatif à Lampertsloch alors que les 4 autres communes sont également concernées -> compléter avec toutes les cartes
5. Délibérations fixant les taux des taxes d'aménagement :
 - a. Commune de Kutzenhausen, en date du 2 novembre 2011,
 - b. Commune de Lampertsloch, en date du 29 mai 2015
 - c. Commune de Lampertsloch, en date du 12 août 2016 (secteur à TA majorée)
 - d. Commune de Lobsann en date du 17 novembre 2011 complétée par délibération du 14 décembre 2011,
 - e. Commune de Merkwiler-Pechelbronn, en date du 8 novembre 2011,
 - f. Commune de Preuschdorf, en date du 20 novembre 2015
6. Périmètres des zones soumises à TA majorée : commune de Lampertsloch,
7. Arrêté préfectoral en date du 24 décembre 2003 : zone à risque d'exposition au plomb dans le Bas-Rhin
8. Annexes sanitaires : notice
9. Plan des réseaux d'alimentation en eau potable :
 - a. Commune de Kutzenhausen
 - b. Commune de Lampertsloch (planche 1/2)
 - c. Commune de Lampertsloch (planche 2/2)
 - d. Commune de Lobsann
 - e. Commune de Merkwiler-Pechelbronn (planche 1/2)
 - f. Commune de Merkwiler-Pechelbronn (planche 2/2)
 - g. Commune de Preuschdorf (planche 1/1)
10. Plan des réseaux d'assainissement :
 - a. Planche Est,
 - b. Planche Ouest,
11. Plans de zonage d'assainissement (étude du 02/03/2012)
 - a. Commune de Kutzenhausen
 - b. Commune de Lampertsloch
 - c. Commune de Lobsann
 - d. Commune de Merkwiler-Pechelbronn
 - e. Commune de Preuschdorf
12. Porter à connaissance « risques miniers » :
 - a. Commune de Kutzenhausen avec planches KU1 et KU2,
 - b. Commune de Lampertsloch avec planches LA1 et LA2,
 - c. Commune de Merkwiler-Pechelbronn avec planches MP1 et MP2,
 - d. Commune de Preuschdorf avec planches PR1, PR2 et PR3,
 - e. Plan d'ensemble risques miniers +zonage PLUi

C - Les registres d'enquête publique, mis à la disposition du public dans les mairies respectives :

- a. Registre de Kutzenhausen,
- b. Registre de Lampertsloch (Siège de l'enquête),
- c. Registre de Lobsann,
- d. Registre de Merkwiler-Pechelbronn,
- e. Registre de Preuschdorf,

1.8. ANALYSE DU DOSSIER

Une première collection de documents, comprenant notamment les pièces du sous-dossier technique tel que récapitulé ci-dessus, m'a été adressée par messagerie électronique dès le 18 décembre 2018. Les documents papiers m'ont été remis à l'occasion de la réunion préalable du 14 janvier 2019.

Par courriel en date du 28 janvier, j'ai proposé au SIVU de Pechelbronn, la composition du dossier d'enquête à mettre à la disposition du public dans chacune des mairies ainsi que sur le site internet de CC Sauer-Pechelbronn et de le structurer en trois parties:

- un « sous-dossier administratif » regroupant les pièces de présentation du projet et attestant du respect de la procédure,
- un « sous-dossier technique » constitué des pièces du PLUi arrêté et de ses annexes,
- le registre affecté à la commune concernée.

C'est effectivement sous-cette forme, avec une composition conforme à l'article R.123-8 du code de l'environnement et à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme, que le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public dans chacune des cinq mairies du SIVU de Pechelbronn.

Cependant, sans pour autant porter atteinte à la conformité du dossier ou à la régularité de la procédure, certaines pièces appellent de ma part, un commentaire, sur la forme ou sur le fond.

Concernant le sous-dossier administratif,

Observation d'ordre général

Cette partie rassemble les pièces attestant du respect de la procédure de révision du PLU et les documents aidant à la compréhension du projet soumis à enquête. A ce titre, il aurait pu être enrichi avec :

- les délibérations des communes et de l'intercommunalité sur les orientations du PADD,
- la synthèse des évolutions apportées au PLUi avant l'approbation (provisoire) de janvier 2018.

C'est dans ce dernier document que j'ai trouvé notamment l'explication du retrait du Programme d'Actions et d'Orientations – volet habitat. Le SIVU n'étant pas compétent en matière de PLH, le POA a été retiré des pièces du PLUi à la demande des services de l'Etat avant son approbation. Il a cependant été mentionné, à tort, dans l'avant-dernier alinéa des visas de la délibération 9 octobre 2018.

La notice d'enquête publique

Cette notice répond aux exigences de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement, qui stipule que, outre le dossier de PLU complet, le dossier soumis à l'enquête publique doit comprendre la mention des textes qui régissent l'enquête relative au PLU, l'indication de la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative, la décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour prendre la décision d'approbation du PLU.

Elaborée suite à la réunion préalable de concertation, elle constitue un document fondamental pour l'appréhension du dossier et l'information du public.

Elle intègre les propositions de suite à donner par le maître d'ouvrage aux avis formulés par les PPA et PPC sur le présent projet..

Elle présente également les principales évolutions du PLUi par rapport au document approuvé en janvier 2018.

Elle ne mentionne cependant pas les évolutions qui ont été intégrées avant cette approbation. Elles ont pourtant fait l'objet d'un document de synthèse, lequel m'a été transmis, à ma demande, le 5 avril. Je regrette que ce dernier n'ait pas été incorporé au dossier d'enquête.

Le bilan de la concertation

Le code de l'urbanisme prévoit :

Article L103-2

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;

Article L103-3

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par :

...

2° L'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas.

Article L103-6

A l'issue de la concertation, l'autorité mentionnée à l'article L. 103-3 en arrête le bilan.

Lorsque le projet fait l'objet d'une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, le bilan de la concertation est joint au dossier de l'enquête.

Par sa délibération en date du 9 octobre 2018, le comité syndical du SIVU « clôt la concertation avec le public » et en tire le bilan annexé à la délibération (PJ 9).

Il s'avère que dans les faits la concertation a pris fin le 15 novembre 2016, lorsque le comité syndical du SIVU a tiré le bilan de la concertation et a arrêté, une première fois, le projet de PLUi. Le document « Bilan de la concertation », joint au dossier, fait ressortir que l'association de la population et des différents acteurs du territoire a été effective du printemps 2014 à novembre 2016. Ainsi, les modalités de la concertation devant associer, pendant toute la durée de l'élaboration du projet de plan local d'urbanisme, les habitants, les associations locales et les entreprises, artisans, agriculteurs et commerçants, définies par délibération du 14 mai 2013, n'ont pas été scrupuleusement respectées.

Les évolutions apportées au PLUi depuis ce premier arrêt du projet n'ont par contre pas été soumis à la concertation prévue par la délibération du 14 mai 2013.

Contrairement aux prescriptions du code de l'urbanisme, rappelées dans la délibération du SIVU, le projet de PLUi arrêté en date du 9 octobre 2018 n'a donc pas fait l'objet d'une concertation *pendant toute la durée de son élaboration*.

Concernant le sous-dossier technique,

La composition est conforme à l'article L.151-2 du code de l'urbanisme selon lequel:

Article L.151-2

Le plan local d'urbanisme comprend :

- 1° Un rapport de présentation ;*
- 2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- 3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;*
- 4° Un règlement ;*
- 5° Des annexes.*

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique.

Le rapport de présentation

Il s'agit d'un document relativement volumineux (613 pages) qui décline de façon globalement satisfaisante les prescriptions du code de l'urbanisme en particulier, articles L151-4 et R151-1.

Le territoire du SIVU de Pechelbronn étant concerné par deux sites Natura 2000, le PLUi du SIVU de Pechelbronn relève automatiquement d'une évaluation environnementale.

En conséquence, comme rappelé dans le dossier lui-même, son rapport de présentation comprend les éléments suivants:

- un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services;
- une analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ;
- un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités ;
- une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ;
- une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;
- une analyse de l'état initial de l'environnement, une justification des objectifs compris dans le PADD, au regard, notamment, des objectifs de consommation d'espace fixés par le SCoT et des dynamiques économiques et démographiques ;
- une analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement et un exposé de conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 ;
- une explication des choix retenus pour établir le PADD, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan;
- un exposé des motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement et de programmation ;
- une présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement;
- une définition des critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ; ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées;
- un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation prend notamment en compte les observations formulées par les PPA et celles issues de l'enquête publique en 2017.

Son contenu a néanmoins donné lieu à plusieurs observations des PPA qui sont traitées par ailleurs.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD du SIVU de Pechelbronn, intégré au présent dossier, est conforme aux exigences de l'article L151-5 du code de l'urbanisme. Au travers de son PADD, le SIVU :

- définit les orientations générales de ses politiques, d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs,
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les 19 orientations qui en découlent se déclinent selon les axes suivants :

- Renforcer le dynamisme du territoire en s'appuyant sur le pôle émergent de Merwiller-Pechelbronn,
- Valoriser un cadre urbain de qualité,
- Conforter l'accessibilité du territoire,
- Veiller à la préservation de l'environnement et milieux naturels.

Mise à part la révision à la baisse des objectifs chiffrés de la consommation d'espaces, ce document n'a pas subi de modification de fond entre la version arrêtée en 2016 et celle de ce jour. Concernant la forme, **je recommande** d'y ajouter un sommaire et de compléter le chapitre introductif en citant les quatre axes définis.

Le règlement graphique

Les plans de zonage n'appellent pas d'observation de ma part. Leur présentation est de qualité, les découpages et les échelles sont adaptés.

Le règlement écrit

Ces documents me paraissent clairs et complets sur la forme. Les prescriptions qui y sont contenues ont par contre donné lieu à quelques remarques de la part des PPA qui font l'objet d'un traitement par ailleurs.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Tous les secteurs à urbaniser à vocation d'habitation font l'objet d'OAP. Elles ont été définies sur la base de principes généraux communs avec des dispositions spécifiques à chaque secteur. Elles ne suscitent pas d'observation de ma part.

Les « Annexes au PLUi » (liasse rouge)

Le récapitulatif figurant en intérieur de couverture n'est pas assez complet et détaillé pour faire le lien avec les documents contenus dans cette liasse. **Je recommande** d'assurer cette correspondance afin de mettre sous contrôle la collection des annexes au PLUi. A chaque pièce mentionnée dans le sommaire doit correspondre un seul document, clairement identifiable et réciproquement. Pour cela je conseille de « tamponner » chaque annexe en référence à la version du PLUi, seules certaines le sont.

L'arrêté préfectoral du 14/11/2008 relatif à la restriction de certains usages de l'eau des nappes souterraines et artificielles ne comprend que le plan relatif à Lampertsloch alors que les 4 autres communes sont également concernées. **Je recommande** de le compléter avec toutes les cartes.

Il est mentionné dans l'inventaire, une annexe « Périmètres du Droit de Prémption Urbain », mais aucun document ne figure dans le dossier alors qu'ils existent dans le PLUi actuellement en vigueur. **Je recommande** d'intégrer les plans des périmètres du Droit de Prémption Urbain dans les annexes du PLUi.

Je note que la délibération fixant les taux des taxes d'aménagement de la commune de Kutzenhausen, en date du 2 novembre 2011, est valable pour 3ans soit jusqu'au 31/12/2014. Afin de prévenir tout litige, **je recommande** de la renouveler.

Je recommande également d'annexer à la délibération de la commune de Lampertsloch, en date du 12 août 2016 (secteur à TA majorée), le plan des zones soumises à TA majorée, si possible en version originale.

Le plan joint à titre de « Plan du réseau AEP » pour la commune de Lobsann est un plan de situation d'une étude de faisabilité pour l'extension du réseau daté du 03/12/2010. Il ne donne pas une information claire sur la configuration du réseau à ce jour. **Je recommande** de préciser la légende de ce plan.

Selon la notice « Annexes sanitaires » :

« L'étude du zonage d'assainissement du secteur de Pechelbronn a été approuvée par délibération de la commission permanente du SDEA en date du 6 février 2014. Les communes membres disposent ainsi d'un zonage d'assainissement ».

Il n'est cependant pas prouvé qu'il s'agisse en l'occurrence des plans figurant dans le présent dossier. **Je recommande** de joindre au dossier les plans de zonage d'assainissement à la version approuvée.

2. LE PROJET

Le projet soumis à la présente enquête publique, objet du présent rapport, consiste en la révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn.

Il répond aux dispositions des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme

Le PLUi du SIVU de Pechelbronn est notamment compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale de l'Alsace du Nord (SCOTAN).

2.1. ETAT INITIAL, INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, JUSTIFICATION DES CHOIX, MESURES ET INDICATEURS

MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITE ET FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE

❖ l'état initial et les enjeux principaux ;

Milieus naturels remarquables

- 2 Sites Natura 2000 :
 - Zone Spéciale de Conservation (ZSC) au titre de la Directive Habitats "la Sauer et ses affluents" (FR4201794) à Lampertsloch,
 - Zone de Protection Spéciale (ZPS) au titre de la Directive Oiseaux "la Forêt de Haguenau" (FR4211790) à Merwiller-Pechelbronn,
- 2 Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :
 - Vallées de la Sauer et de ses affluents (420030019), en limite Nord du territoire de Lampertsloch,
 - Ruisseau du Ritsenbaechel à Lobsann (420030053), à l'Est de la commune de Lobsann,
- Réserve de biosphère transfrontalière Vosges du Nord / Pfälzerwald : SIVU inclus dans la zone de tampon et la zone de transition
- 1 Zones Humides Remarquables : Source du Schmeltzbach, en limite Nord-Est du territoire en pleine zone forestière

Habitats naturels présentant un intérêt écologique, à préserver :

- milieux forestiers : Concernent jusqu'à 30 % du territoire ; majorité de forêts de feuillus en mélange et parcelles de conifères
- vergers : bien répartis sur le territoire, dont plusieurs secteurs d'intérêt écologique. Ceintures périurbaines et disséminés
- prairies : bien représentées sur le territoire, peuvent contenir une richesse floristique et faunistique en particulier dans les secteurs humides,
- grandes cultures : milieu cultural dominant, richesse écologique faible due au caractère intensif du mode de culture. Cultures céréalières prédominantes (blé, maïs)
- milieux aquatiques : Le Seltzbach, le Fussel, le Kindersloch, ainsi que de petits affluents, étangs, petites étendues d'eau
- présence de sols à dominantes humides (le long des cours d'eau, fonds de vallons et fossés)
- zones humides avérées dans certains secteurs, notamment aux abords du Seltzbach

Fonctionnement écologique du territoire :

- La Trame verte et bleue du SRCE Alsace : 2 corridors écologiques :
 - C034 le long du Seltzbach (cible : Gobemouche noir)
 - C036 entre Lobsann et le Sud de Merkwiller (cible : Chat forestier)
 - RB15 : Frange Est de Lobsann : La Sauer et ses affluents
 - RB27 : Hors territoire communal mais 500 m au sud : Forêt de Haguenau et delta de la Sauer
- La Trame verte et bleue du SCoT d'Alsace du Nord :
 - Milieux forestiers à considérer comme des réservoirs de biodiversité
 - Milieux surfaciques perméables : vergers et prairies
- La Trame verte et bleue locale :
 - Réservoirs de biodiversité : milieux forestiers + les secteurs de vergers de fort intérêt écologique
 - Corridors écologiques : Idem SRCE : C034 et C036

❖ les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement :

- **Sites Natura 2000** : Concernent une superficie très restreinte du territoire en dehors des zones ouvertes à l'urbanisation, zones A et N du PLU
⇒ incidence nulle sur les sites Natura 2000
- **ZNIEFF** : Concernent une superficie très restreinte du territoire en dehors des zones ouvertes à l'urbanisation, zones A et N du PLU
⇒ incidence nulle sur les ZNIEFF
- **Réserve de biosphère transfrontalière** : Concerne l'ensemble du territoire du SIVU
⇒ incidence très faible étant donné les superficies ouvertes à l'urbanisation et la pérennisation de la totalité des boisements et de la préservation de la majorité des prairies et vergers
- **Zone humide remarquable** : Site restreint à un cours d'eau en milieu forestier à Lampertsloch, zone N du plan de zonage
⇒ incidence nulle sur la Zone Humide Remarquable
- **Boisements** : zones ouvertes à l'urbanisation en dehors des milieux forestiers, forêts situées en zones N du PLU
⇒ pas d'incidence du PLU sur le milieu forestier

- **Vergers** : Plusieurs vergers concernés par l'ouverture à l'urbanisation : 1AU-Preuschdorf, 1AU-Lampertsloch, 1AU-Lobsann
 - ⇒ incidence faible du PLU sur les vergers, la majorité d'entre eux fait l'objet d'un zonage A, N ou UJ (constructibilité limitée)
- **Prairies** : quelques prairies concernées par l'ouverture à l'urbanisation : 1AU/2AU-Hoelschloch, 2AUX-Kutzenhausen, 1AU-Preuschdorf, 1AU-Lampertsloch, 1AU-Lobsann
 - ⇒ incidence faible du PLU sur les prairies, la majorité reste classée en zone A et dépend donc plus du mode de gestion agricole que du zonage affecté
- **Zones potentiellement humides** : Très peu de zones humides identifiées dans les zones ouvertes à l'urbanisation en dehors des ripisylves et des fossés (protégés par un recul obligatoire de 6 m)
 - ⇒ Impact très faible sur les zones humides
- **Fonctionnement écologique du territoire** : réservoirs de biodiversité du SRCE et du SCOTAN classés en zone N ou A du plan de zonage ; aucune perturbation significative des connexions écologiques / la trame verte locale identifie des éléments supplémentaires à préserver sur le territoire du SIVU
 - ⇒ pas d'incidence du PLU sur le fonctionnement écologique

❖ **les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;**

Travaux réalisés préférentiellement hors période d'activité biologique des espèces

❖ **les indicateurs de suivi**

- Suivi des surfaces boisées
- Suivi des surfaces de prairies
- Suivi des surfaces de la ripisylve du Seltzbach.

GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

❖ **l'état initial et les enjeux principaux ;**

Ressource en eau :

- Réseau hydrographique : le Seltzbach et plusieurs fossés et petits cours d'eau traversent le territoire
- Alimentation en eau potable : captages en dehors des parties urbanisées, sauf pour Marienbronn
- Assainissement : réseau séparatif, effluents traités à la station d'épuration de Kutzenhausen
- Arrêté préfectoral de restriction des usages de l'eau (pas de puits, pas d'infiltration des eaux de pluie)

Occupation du sol :

- 6 secteurs urbanisés, dont la partie agglomérée de Merwiller-Pechelbronn et Hoelschloch, puis les 4 villages
- des cultures et espaces agricoles ouverts répartis autour du tissu bâti,
- deux grandes emprises industrielles et des espaces forestiers très importants,
- entourant le ban communal, des espaces agricoles et forestiers.

❖ **les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement ;**

Ressources en eau :

- Surveillance des captages d'alimentation en eau,
- Gestion des eaux pluviales : réutilisation, stockage sans infiltration, respect de la réglementation en vigueur,
- Maintien d'espaces perméables sur les parcelles des zones ouvertes à l'urbanisation, pour une meilleure capacité d'infiltration des sols

- Gestion des eaux usées domestiques : branchement au réseau public d'assainissement
 - ⇒ problématique des rejets d'eau prise en compte dans le PLU, pas d'incidence négative
 - ⇒ sauf dans des secteurs définis, admission des dispositifs d'assainissement autonome

Occupation du sol :

- Réduction des zones ouvertes à l'urbanisation
- incidence positive du PLU sur l'occupation des sols, par rapport au PLUi initial de 2004

❖ les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;

- Développement urbain limité à 10 hectares pour l'habitat et 7,5 pour l'activité, en 2AUX et destiné aux activités connexes de géothermie.

❖ les indicateurs de suivi

- Qualité des eaux de surface et des eaux souterraines sous surveillance avec le principe de précaution des sols pollués
- Performance de la station d'épuration,
- Emprise au sol des nouvelles opérations.

ENERGIE ET POLLUTIONS ATMOSPHERIQUES

❖ l'état initial et les enjeux principaux ;

Climat

- influences océaniques et continentales
- potentiel solaire intéressant

Qualité de l'air :

- Emissions intercommunales de polluants principalement liées aux activités industrielles et aux transports routiers.

❖ les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement ;

Energie et climat :

- stockage de carbone (CO₂) dans le bois des forêts : pas de projet de défrichement donc pas d'incidence sur le stockage de CO₂
- zones des développements urbains définies en continuité avec le tissu urbain existant, et permettant surtout une diversification de l'organisation des constructions afin d'optimiser les apports solaires et l'efficacité énergétique des bâtiments à implanter
- installation de panneaux photovoltaïques possible
 - ⇒ incidence faible du PLUi sur les consommations d'énergie, pas d'incidence sur le climat

Qualité de l'air :

- augmentation très faible du trafic lié aux projets d'urbanisation
- pas d'industrie polluante sur le territoire des 5 communes
 - ⇒ incidence faible du PLUi sur la qualité de l'air

❖ les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;

- Favoriser les économies d'énergies et la mise en œuvre d'énergies renouvelables

❖ les indicateurs de suivi

- Emissions communales de polluants atmosphériques
- Nombre de panneaux photovoltaïques

RISQUES ET NUISANCES

❖ l'état initial et les enjeux principaux ;

Risques naturels :

- inondation : application des principes du PGRI, et zones inondables du Seltzbach, pas de PPRI prescrit.
- sismicité à prendre en compte.
- Risques technologiques
- risque d'affaissement minier et respect du porter à connaissance correspondant

Nuisances sonores :

- pas de secteur concerné

Exploitations agricoles :

- plusieurs exploitations d'élevage génèrent un périmètre de réciprocité, dont certains en zone urbaine.

❖ les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement ;

Risque naturels :

- classement en zone naturelles N ou A de la zone inondable du Seltzbach, sauf pour les zones déjà urbanisées, à Preuschdorf notamment
- aucun secteur ouvert à l'urbanisation en zone inondable
⇒ aucune incidence du PLUi

Exploitations agricoles :

- définition des secteurs Ac selon les besoins des exploitants, hors lignes de crêtes et en respect des distances minimales par rapport aux tiers les plus proches.
- les exploitations étaient déjà présentes avant le développement de l'urbanisation
⇒ incidence faible du PLUi

❖ les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;

- Préservation de la zone inondable du Seltzbach et des berges des cours d'eau et fossés.
- Préservation des secteurs exposés aux risques et aléas miniers.
- Application du principe de précaution sur les secteurs en cours d'études pour pollution du sol et sous-sol.
- En cas de construction dans un périmètre de réciprocité agricole : autorisation de construction soumise à l'avis de la chambre d'agriculture

❖ les indicateurs de suivi

- Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles
- Nouveaux bâtiments situés dans un périmètre d'éloignement de réciprocité agricole
- évolution du porter à connaissance des risques miniers et des éléments sur la pollution du sol et du sous-sol.

CADRE DE VIE, PAYSAGES ET PATRIMOINE CULTUREL

❖ l'état initial et les enjeux principaux ;

- Prendre en compte les contraintes du territoire dans les réflexions sur le développement urbain (zone inondable, espaces forestiers, espaces contraints par les aléas risques miniers, respect des lignes de crêtes,...)
- Conserver le dynamisme de développement du territoire, en particulier le pôle émergent de Merwiller-Pechelbronn et augmenter son attractivité
 - maintenir le dynamisme économique et social du territoire
 - permettre la diversification de l'offre en logements.

❖ **les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement ;**

- Des zones urbaines et à urbaniser formant une enveloppe urbaine cohérente
- Un règlement identique pour le secteur aggloméré de la Cité Lebel (Kutzenhausen, Merkwiller-Pechelbronn et Lampertsloch)
- Des secteurs inconstructibles en-dehors de la zone urbaine et des secteurs agricoles constructibles pour préserver le paysage du mitage.
- Un secteur UBh pour limiter la hauteur maximale des constructions à Oberkutzenhausen.

❖ **les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;**

- Des secteurs inconstructibles favorisant la préservation des paysages
- Délimitation des zones agricoles constructibles de manière à limiter l'impact paysager
- Des aménagements paysagers et plantations exigés pour accompagner les constructions à usage agricole en secteur isolé

❖ **les indicateurs de suivi**

- Consommation d'espaces à vocation commerciale et d'activités sur les communes concernées par le projet
- Evolution des surfaces destinées aux aménagements paysagers dans l'opération.

2.2. LE PADD

Le PADD est le document par lequel le conseil syndical du SIVU de Pechelbronn exprime les orientations générales qu'il retient dans une perspective de développement durable de son territoire.

Il sert de guide à la mise en forme réglementaire du PLUi au travers du plan de zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation.

Les objectifs de développement retenus par les élus du SIVU de Pechelbronn s'articulent autour des enjeux identifiés durant les phases de diagnostic.

A. Renforcer le dynamisme du territoire en s'appuyant sur le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn,

1. Conforter la place de chaque entité urbaine sur le territoire

- Affirmer la polarité de Merkwiller-Pechelbronn entre Soultz-sous-Forêts et Woerth ;
- Préserver les particularités urbaines et l'attractivité de chaque commune ;

2. Assurer des capacités de création de logements pour répondre aux besoins

- accueillir de nouveaux habitants.
- des perspectives démographiques de l'ordre de +0,4% par an.
- manière différenciée pour les villages (+0,35% par an) et le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn (+0,6% par an).
- répondre aux besoins liés au desserrement des ménages.
- réaliser environ 270 logements à l'horizon 2030, soit environ une vingtaine de logements par an à l'échelle du territoire de Pechelbronn.

3. Diversifier l'offre de logements

- Permettre le parcours résidentiel des habitants, en proposant des logements adaptés à chaque période de la vie ;
- Développer l'offre de logements en adéquation avec la demande ;
- Développer une offre de logements abordable et attractive ;
- Renforcer l'offre de logements sociaux et très sociaux, notamment de grandes tailles, pour répondre aux objectifs du SCOTAN ;
- Maintenir la population actuelle et attirer de nouveaux ménages ;

- Permettre le maintien à domicile des séniors et l'adaptation des logements à la perte d'autonomie ;
- Proposer une offre de logement adaptée à l'évolution des modes de vie et des modes d'habiter ;
- Renforcer l'offre locative ;
- Encourager la diversification des tailles de logements ;
- Permettre la réhabilitation du bâti ancien tout en respectant les typologies existantes ;

4. Renforcer le tissu économique existant

- Pérenniser les activités économiques et leur assurer des possibilités de développement;
- Soutenir l'offre commerciale et de services de proximité, en particulier dans les tissus urbains mixtes ;
- Favoriser l'implantation d'activités économiques en zone urbaine ;
- S'inscrire dans une stratégie intercommunale pour l'accueil de nouvelles entreprises ;

5. Conforter l'attractivité touristique du territoire

- Valoriser l'offre de restauration et d'hébergement ;
- Favoriser l'implantation d'équipements touristiques ou de loisirs structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord, en particulier sur les emprises historiques des raffineries de pétrole et sur le foncier maîtrisé par les collectivités ;
- Valoriser le patrimoine minier ;
- Préserver le patrimoine bâti viticole encore présent dans les communes;
- Soutenir le développement du musée du pétrole ;
- Encourager le développement de la Maison Rurale de l'Outre Forêt ;

6. Maintenir la dynamique agricole

- Préserver les terres agricoles en maîtrisant l'étalement urbain ;
- Anticiper les évolutions/transmutations potentielles des structures agricoles ;
- Assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire ;
- Donner une place à l'agriculture familiale et valoriser les espaces de jardins;
- Promouvoir les produits et les savoir-faire locaux ;

B. Valoriser un cadre urbain de qualité,

- Concilier densification, formes urbaines et qualité du cadre de vie
- Densifier les tissus existants tout en veillant à la préservation de certains îlots centraux;
- Encadrer les évolutions du bâti traditionnel sans porter atteinte à ses spécificités et à sa qualité architecturale ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu urbain existant;
- Encourager l'implantation de constructions innovantes et le développement de formes économes en énergie et espace;
- Privilégier le renouvellement urbain et la mobilisation du bâti existant aux extensions urbaines;
- Gérer la conurbation, le long de la RD28 et de la RD114, dans un souci de cohérence ;
- Limiter le développement urbain linéaire le long des routes départementales ;

7. Maintenir un bon niveau d'équipement à l'échelle du territoire

- Renforcer l'offre de services ;
- Assurer le développement de Marienbronn ;
- Prendre en compte les besoins d'évolution des équipements publics dans les différentes communes ;
- Soutenir le tissu associatif local ;

- Favoriser la création de nouveaux équipements sportifs, touristiques, culturels ou de loisirs ;
- Valoriser les activités de loisirs, notamment les centres équestres ;
- S'appuyer sur le dynamisme des communes de Soultz-sous-Forêts et de Woerth pour compléter et diversifier l'offre en équipements ;

8. Développer les communications numériques

- Assurer le développement des connexions à haut débit ;
- Profiter des aménagements urbains pour permettre le développement des antennes du réseau de fibre optique et irriguer le territoire ;

C. Conforter l'accessibilité du territoire,

9. Affirmer le rôle de la gare dans les déplacements quotidiens

- Affirmer l'importance de la gare dans les déplacements quotidiens en développant l'accès au réseau ferroviaire ;
- Densifier les abords de la gare de Surbourg-Hoelschloch.

10. Articuler l'offre de transports en commun

- Renforcer les connexions vers les réseaux de transports en commun, notamment à la gare de Surbourg-Hoelschloch ;
- Favoriser l'usage des transports en commun et le co-voiturage ;
- Soutenir la desserte de l'ensemble du territoire ;

11. Promouvoir les déplacements alternatifs

- Mailler les pistes cyclables à l'échelle intercommunale ;
- Maintenir et développer les sentiers piétonniers intra-urbains ;
- Compléter les possibilités de circulation cyclable entre Soultz-sous-Forêts et Woerth ;
- Intégrer les cheminements piétonniers dans les aménagements urbains ;

12. Améliorer le schéma de circulation

- Organiser et sécuriser le réseau viaire des communes ;
- Diminuer la vitesse par une bonne organisation urbaine et le traitement des abords des voies ;
- Prendre en compte la sécurité des déplacements dans la localisation des secteurs d'extension et leurs aménagements ;
- Créer les conditions de circulation qui permettent de prendre davantage en compte la dimension piéton-cycliste ;
- Créer un espace de rencontre aux abords des équipements publics ;
- Tirer profit des nouvelles zones d'urbanisation pour se raccorder au réseau viaire et compléter le maillage existant à trois échelles : le véhicule particulier, le transport collectif et les modes de déplacement doux ;
- Maximiser la gestion du stationnement en mutualisant les espaces de parking ;
- Permettre la mise en place d'espaces de stationnement aménagés pour les véhicules électriques.

D. Veiller à la préservation de l'environnement et milieux naturels.

13. Limiter l'exposition aux risques des biens et des personnes

- Assurer la protection des habitants et des constructions contre les risques naturels ;
 - Permettre l'évolution mesurée des constructions existantes en zone inondable ;
 - Interdire les nouvelles opérations de construction dans la zone inondable
 - Limiter l'imperméabilisation des bassins versants dans les espaces naturels et agricoles ;
 - Favoriser le maintien des surfaces en herbe pour limiter le ruissellement ;
- Limiter la constructibilité dans les secteurs soumis aux risques miniers identifiés dans le porter à connaissance ;

14. Prendre en compte le potentiel "eau"

- Gérer le cycle de l'eau;
- Assurer l'alimentation en eau du territoire (en quantité et en qualité), notamment en préservant les secteurs de ressource en eau ;
- Optimiser le traitement des eaux usées ;
- Concilier urbanisation et capacité des réseaux ;
- Maîtriser le développement urbain dans les secteurs non raccordés aux réseaux d'assainissement;
- Veiller à ne pas surcharger les réseaux en permettant une gestion alternative des eaux pluviales, en particulier dans les secteurs de renouvellement urbain et d'extension.

15. Préserver les milieux naturels et assurer les continuités écologiques

- Permettre les opérations de réaménagement du Seltzbach et garantir son rôle écologique de trame bleue ;
- Conserver la ripisylve et garantir le fonctionnement écologique des cours d'eau ;
- Gérer les massifs forestiers et leurs lisières ;
- Préserver et garantir le rôle des vergers en tant qu'élément de la trame verte ;

16. Préserver la qualité paysagère du territoire

- Garantir les coupures urbaines et veiller à la qualité des entrées de ville ;
- Protéger les lignes de crêtes de toute construction ;
- Maintenir et/ou reconstituer les transitions paysagères en périphérie des secteurs bâtis;
- Préserver la ceinture de vergers et les éléments remarquables du paysage ;
- Veiller à la bonne intégration des nouvelles constructions, notamment dans les secteurs en pente ;
- Limiter le mitage en encadrant les évolutions du bâti isolé ;

17. Limiter l'empreinte écologique

- Promouvoir un urbanisme durable;
- Favoriser l'éclairage public économe, le stationnement mutualisé et la gestion des eaux de ruissellement ;
- Permettre l'exploitation des énergies renouvelables ;
- Encourager l'implantation de constructions bioclimatiques ;

18. Maîtriser la consommation d'espace dans un contexte contraint par les risques

- Limiter les secteurs d'extension urbaine à vocation principale d'habitation à 10 hectares dont 9 hectares dans les villages ;
- Encourager le comblement des dents creuses ;
- Soutenir la requalification des espaces urbains (presbytère de Preuschdorf, ancienne scierie, scierie actuelle ...) et la transformation du bâti agricole qui a perdu sa vocation;
- Renforcer la densité de logements dans les nouvelles opérations avec une plus grande diversité des typologies ;
- Encadrer le desserrement des activités existantes au niveau communal, à l'exception des sites d'ISRI France et des secteurs de développement à vocation intercommunale.

2.3. LE ZONAGE

Les orientations du PADD ont mené à une définition des différents secteurs tels que suit :

- secteurs UA (~87ha) dont les limites sont déterminées par l'organisation traditionnelle du bâti ancien,
- secteurs UB (~132ha) selon les emprises du bâti récent. Les profondeurs constructibles y sont assez confortables et doivent permettre le développement de logements supplémentaires en densification du tissu urbain existant,
- UD (~18ha) correspondant à la "conurbation" entre Merkwiller-Pechelbronn, Kutzenhausen et Lampertsloch sur le secteur de la Cité des cadres, Cité Lebel et route de Lobsann;

- UE (~17ha) pour les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- secteurs UJ (~15ha) en arrière des parcelles bâties, pour répondre aux besoins en petites constructions complémentaires à celles dédiées à l'habitat placées en avant des parcelles constructibles. Ces secteurs vont également permettre l'implantation de constructions à usage agricole, sans activité d'élevage. Ils se placent en-dehors des parcelles agricoles déclarées et recensées dans le Registre Général Parcellaire qui retrace les parcelles déclarées en récolte auprès de la PAC ;
- secteur UM, (~4ha) sur le site d'implantation du centre de soins de Marienbronn sur le ban communal de Lobsann.
- secteurs UX (~19ha) sur les emprises industrielles,
- secteurs 1AU et 2AU (~10ha) afin de permettre le développement urbain de chaque secteur en fonction des besoins identifiés ;
- secteurs 2AUX (~8ha) dans le cadre des réflexions sur le développement économique du territoire, en particulier avec le potentiel géothermique existant à proximité ;
- secteurs A (~1535ha) en grande majorité inconstructibles et dont la vocation agricole est réaffirmée ;
- secteurs AC (~57ha) pour répondre aux besoins formulés par les exploitants agricoles en termes de constructibilité spécifique ;
- secteurs N (~1256ha), naturels inconstructibles, sur l'ensemble des espaces boisés, des espaces qui relèvent d'un risque minier ou du principe de précaution, dans l'attente de précisions complémentaires quant aux conditions d'aménagement et d'utilisation des sols possibles ;
- secteurs NH (~5ha) correspondant à des habitations isolées pour lesquelles des possibilités d'extension ou de construction d'annexes sont admises ;
- secteurs NA (~2ha) , correspondant à du bâti isolé, hors habitation (STECAL) :

2.4. LES OAP

Pour chacun des six secteurs 1AU et 2AU définis sur les plans de zonage, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies, de manière à :

- veiller à l'insertion du nouveau secteur d'habitat dans la zone urbaine existante et dans la forme urbaine d'ensemble ;
- assurer les liaisons douces en réseau viaire circulé ou non ;
- veiller aux économies de foncier et de valorisation des espaces non bâtis.

Conformément aux orientations du SCoTAN, l'objectif de densité minimale défini dans les secteurs à urbaniser est différentiel entre le pôle émergent de Merkwiller-Pechelbronn (20 à 25 logements par ha) et les 4 villages (17 logements par ha).

Les dispositions prises visent à favoriser l'implantation d'un bâti diversifié sur l'ensemble de l'opération, .et ainsi permettre l'accueil de plusieurs types de ménages et familles pour une insertion facilitée au sein des communes-membres.

Pour chacun des secteurs, la localisation et le schéma d'organisation est adapté pour répondre au mieux aux besoins d'insertion dans le site et aux possibilités d'articulation avec le bâti existant.

Pour mémoire, le règlement des secteurs 1AU vise à ce que le porteur de projet travaille à l'optimisation du foncier, du réseau viaire et des apports énergétiques naturels disponibles.

Les secteurs concernés par un fossé, ou des berges de cours d'eau font l'objet d'une attention particulière pour le maintien du fonctionnement de ce réseau hydrographique, gages du bon écoulement des eaux pluviales et de lutte contre le ruissellement.

2.5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES OU CONSULTEES

Pour mémoire, le projet du PLUi avait été transmis une première fois aux PPA dans sa version arrêtée par le comité syndical du SIVU en novembre 2016. Les remarques formulées à cette occasion ont été prises en compte dans la version approuvée en janvier 2018 (*Annexe 6*) au même titre que celles recueillies lors de l'enquête publique de 2017.

Le PLUi arrêté par délibération du comité syndical en date du 9 octobre 2018, tient compte de ces évolutions mais également de celles apportées après le retrait de la délibération d'approbation provisoire (*cf PJ 1, 10 et 11*). Il a été transmis aux différentes Personnes Publiques Associées par courrier en date du 16 octobre 2018 (*cf PJ 12*).

Les notifications aux communes de Dieffenbach-les-Woerth, Goersdorf, Lembach, Mitschdorf, Lampertsloch, Kutzenhausen, Lobsann, Merkwiler-Pechelbronn et Preuschkorf, au Conseil Régional, au Syndicat mixte du SCOTAN, à la CCI, aux CC de l'Outre forêt et du Pays de Wissembourg, à l'ATIP Haguenau et au Parc régional des Vosges du Nord sont restées sans réponse.

Les réponses de la CC Sauer-Pechelbronn, de la CDPENAF, du Conseil départemental du Bas-Rhin, de la Chambre des métiers d'Alsace, de la Chambre d'Agriculture d'Alsace, des services de l'Etat et de la MRAe, parvenues avant le début de l'enquête, ont été jointes au dossier mis à la disposition du public.

Les demandes et recommandations exprimées ont été résumées et ont donné lieu à une « proposition de suite à donner » de la part du maître d'ouvrage, par le biais de la notice d'enquête publique également jointe au dossier.

Les avis des PPA avec les réponses apportées par le SIVU ont été analysés par moi-même et l'ensemble a été synthétisé sur le document « Grille de synthèse des avis des PPA » (*Annexe 1*).

Cette analyse approfondie m'a conduit à me prononcer favorablement pour l'ensemble des propositions formulées par le SIVU en recommandant néanmoins de compléter le rapport de présentation du PLUi en y indiquant comment sont prises en compte ou non, les secteurs UJ pour démontrer la compatibilité du PLUi avec le SCoTAN en matière de consommation foncière.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par décision du 6 décembre 2018, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg m'a désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette enquête.

Le 13 décembre, j'ai réceptionné le courrier de désignation du Tribunal Administratif.

Le 14 décembre 2018, j'ai retourné ma déclaration sur l'honneur de ne pas être intéressé, ni à titre personnel, ni en raison de mes fonctions, à l'opération soumise à enquête.

3.2. ORGANISATION DE L'ENQUETE

Suite à un premier contact téléphonique avec le secrétariat du SIVU de Pechelbronn, j'ai réceptionné le 18 décembre par messagerie électronique, les documents « dossiers d'enquête publique » des cinq projets de modification.

J'en ai rapidement pris connaissance à l'issue de laquelle je n'avais pas bien compris l'historique, les objectifs et le contenu de cette révision.

Les motivations de cette révision et les évolutions apportées au PLUi n'apparaissaient pas explicitement dans le dossier. Il manquait notamment la délibération initiale décidant de la mise en révision du PLUi, à l'origine d'une procédure de révision approuvée dans un 1er temps, puis décision retirée à la demande des services de l'Etat, mais qui reste invoquée pour justifier la présente procédure.

J'ai alors, par courriel du 21 décembre 2018, sollicité une présentation plus approfondie de ce dossier à l'occasion d'une réunion à organiser par le SIVU.

Le 14 janvier à 9h00, en mairie de Lampertsloch, j'ai rencontré M KREISS, président du SIVU en présence de Mme EBERT secrétaire du SIVU et de Mme DENTZ du bureau d'études OTE Ingénierie.

Cette réunion a tenu lieu de concertation préalable sur la base de l'ordre du jour suivant :

- Présentation du Projet : historique, objets de la révision, composition du dossier, ...
- Remise des documents : projet PLUi arrêté (dossier bleu), projet PLUi arrêté - annexes (dossier rouge), CDR avec PLUi approuvé le 10 janvier 2018 et divers autres documents qui ont été intégrés dans le sous-dossier administratif du dossier d'enquête,
- Organisation de l'enquête publique : siège et lieux de l'enquête, publicité, permanences, calendrier, dématérialisation, arrêté d'ouverture, modalités d'ouverture et clôture de l'enquête ...

J'en ai profité pour faire une première reconnaissance des lieux.

Le 15 janvier, par courriel, j'ai réceptionné les avis des PPA déjà parvenus au SIVU (CC Sauer Pechelbronn, Conseil Départemental du Bas-Rhin, CDPENAF, Chambre des métiers d'Alsace) ainsi que le bilan de la concertation annexé à la délibération d'arrêt du PLUi, qui seront intégrés au dossier.

Par courriel du 18 janvier j'ai invité le SIVU à informer le plus largement possible la population de la tenue de l'enquête en utilisant les différents moyens à sa disposition tels que: **sites internet des communes qui en disposent, affichages lumineux s'ils existent, bulletins municipaux ou intercommunaux, encart dans les éditions locales des DNA, ...**

Le 22 janvier j'ai réceptionné l'arrêté du Président du SIVU prescrivant l'enquête publique ainsi que la copie de l'avis paru le jour même dans les éditions locales des DNA.

Le 23 janvier je reçois, l'avis de la Chambre d'agriculture.

Le 24 janvier je suis informé que les documents sont en ligne et accessibles depuis la page d'accueil du site de la CC Sauer-Pechelbronn

Le 26 janvier j'ai réceptionné la copie de l'avis paru le jour même dans le journal L'ami Hebdo.

Par courriel du 28 janvier, afin d'assurer une bonne information du public, autant sur la procédure que sur le fond, et par conséquent, un bon déroulement de l'enquête, j'ai proposé la **composition du dossier d'enquête** à mettre à la disposition du public dans chacune des mairies et sur le site internet, en distinguant trois parties:

- un "sous-dossier administratif" regroupant les pièces de présentation du projet et attestant du respect de la procédure,
- un "sous-dossier technique" constitué des pièces du PLUi arrêté et de ses annexes,
- le registre affecté à la commune concernée.

J'ai transmis par la même occasion un modèle de tableau pour l'enregistrement des personnes venant consulter le dossier, notamment en dehors des permanences.

J'ai par ailleurs informé le SIVU, qu'il y avait lieu de déposer un dossier en mairie de Merkwiller afin que je puisse y réaliser les formalités d'ouverture d'enquête dès la première heure, lundi 11 février à 8h00.

Des explications complémentaires concernant notamment le déroulement de la matinée du 11/02 et la mise en place des dossiers dans les mairies, ont été données le lendemain par téléphone.

Le 8 février, par courriel du bureau d'études, je reçois copie des avis de la MRAe et des services de l'Etat ainsi que la notice de présentation de l'enquête publique comprenant la synthèse de tous les avis des PPA.

Ces documents seront joints aux dossiers d'enquête publique et mis en ligne sur le site de la CCSP.

Lundi 11 février à 8h00, je me suis rendu en mairie de Merkwiller-Pechelbronn où j'ai constaté la présence du dossier et de l'affichage réglementaire.

J'ai procédé à l'ouverture et au paraphage du registre et j'ai visé toutes les pièces du dossier.

Les mêmes formalités d'ouverture d'enquête ont été réalisées pour les autres sites à l'occasion de la permanence de Lobsann. La mise place dossiers dans les mairies de Kutzenhausen, Lampertsloch et Preuschkorf a été faite par les soins du SIVU avant leur première ouverture au public.

3.3. PUBLICITE ET INFORMATION DU PUBLIC

3.3.1. Publicité réglementaire

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population de la manière suivante :

- par parution dans les rubriques des annonces légales de deux journaux :
 - Les Dernières Nouvelles d'Alsace, édition de Wissembourg, le 22 janvier et le 12 février 2019,
 - L'Ami Hebdo le 25 janvier et le 15 février 2019 et le 21 avril 2017;
- par affichage au moins 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute sa durée, aux lieux habituels d'affichage, accessibles en permanence depuis la voie publique, du SIVU de Pechelbronn et de chacune des cinq communes membres. Cet affichage a été constaté par moi-même lors de mes passages sur les lieux. Il est attesté par les certificats d'affichage du président du SIVU et des maires de chacune des cinq communes (*Annexe 3*).

3.3.2. Publicité complémentaire

L'enquête a également été annoncée :

- sur le site internet de la CC Sauer-Pechelbronn
- à Kutzenhausen, au conseil municipal, par communication orale à l'occasion de réunions auxquelles participait la commune, par affichage et dans la gazette municipale.
- à Lampertsloch sur le site internet de la commune et dans les bulletins d'informations municipales de février et mars 2019,

3.4. DEROULEMENT ET CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique relative au projet de révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn s'est déroulée dans chacune des mairies des cinq communes membres du SIVU : Kutzenhausen, Lampertsloch, Lobsann, Merkwiller-Pechelbronn et Preuschedorf.

Le siège de l'enquête a été fixé en mairie de Lampertsloch qui héberge également le secrétariat du SIVU.

L'intégralité du dossier est restée à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans chacune des mairies.

La version numérique du dossier pouvait être consultée gratuitement depuis un ordinateur au siège de l'enquête. Elle était par ailleurs simultanément consultable en ligne sur le site internet « www.sauer-pechelbronn.fr » de la CC Sauer-Pechelbronn.

Dans tous les sites, une liste d'enregistrement a été mise en place pour recenser les visiteurs. Elles révèlent une fréquentation faible en dehors des permanences du commissaire enquêteur.

Les cinq permanences du commissaire-enquêteur ont été tenues comme prévu par l'arrêté du 15 janvier 2019. Le nombre de visites et leur motif sont récapitulés dans le tableau de synthèse quantitative de la participation incorporé au PVS.

Toutes ces permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions, tous les entretiens ont été courtois et sereins.

Les observations transmises par messagerie électronique ont été mises en ligne dans les meilleurs délais sur le site « www.sauer-pechelbronn.fr ».

Les personnels et les élus du SIVU et des mairies lieu d'enquête, ont répondu de manière rapide et adaptée à mes demandes.

J'ai aussi pu rencontrer, en marge des permanences, Monsieur le Président du SIVU et maire de Lobsann, les maires de Kutzenhausen, Lampertsloch et Preuschedorf et l'adjoint au maire de Merkwiller-Pechelbronn.

Le 15 mars, dernier jour d'enquête, à l'issue de la permanence, j'ai immédiatement clos le registre de Lampertsloch (siège) en y annexant les cinq observations formulées par lettre ou par courriel.

J'ai également pris possession des quatre autres registres collectés par les soins du SIVU après la fermeture au public des mairies respectives. Je les ai clos dès mon retour à domicile.

Aucun courrier supplémentaire ne m'est parvenu ni par voie postale, ni par messagerie après la date de clôture de l'enquête.

3.5. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

Le procès-verbal de synthèse (*Annexe 2*) est composé d'un courrier d'accompagnement, d'un tableau de synthèse quantitative de la participation à l'enquête publique et d'une grille de synthèse des observations recueillies en cours d'enquête publique.

Il a été remis et commenté à Monsieur Alfred KREISS, Président du SIVU de Pechelbronn, maître d'ouvrage, le mercredi 20 mars 2019 à 14h00, dans les locaux de la mairie de Lampertsloch, en présence de M Stéphane WERNERT, maire de Preuschoorf, M Pierrot SITTER maire de Kutzenhausen, M Alfred THALMANN, maire de Lampertsloch (en 2ème partie) et de Mme Dominique EBERT, secrétaire du SIVU de Pechelbronn.

3.6. REPONSES DU MAÎTRE D'OUVRAGE

Le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, m'a été transmis par courriel le 2 avril 2019. Il est constitué par une lettre d'accompagnement en date du même jour et d'un tableau apportant une réponse à chacune des observations figurant au procès-verbal de synthèse. Il est joint au présent rapport (*Annexes 4 et 5*).

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC

4.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au final, les remontées du public sont constituées par dix observations ont été consignées sur les registres et cinq autres observations sont parvenues par courriel, lettre ou autre support papier.

L'une d'elle portant sur deux aspects bien distincts, ce sont au final seize thèmes différents qui ont été répertoriés et transcrits au procès-verbal de synthèse, regroupés par commune ou groupement de communes concernés.

4.2. ANALYSE THÉMATIQUE DES OBSERVATIONS

Toutes les observations, portant sur le projet soumis à l'enquête publique, ont fait l'objet d'une analyse individuelle approfondie.

Dans ce qui suit, leur résumé est réduit au libellé sec de la demande exprimée, sachant que l'argumentation et les explications ont été synthétisées dans le PVS et que les textes intégraux ont été remis au maître d'ouvrage en même temps que le PVS.

4.2.1. COMMUNE DE LOBSANN

Résumé de l'observation :

RLo 01	ROEHRIG Jean Georges	Demande que la parcelle cadastrée section 10 n° 28 soit incluse en zone UB.
--------	-------------------------	---

Réponse du maître d'ouvrage :

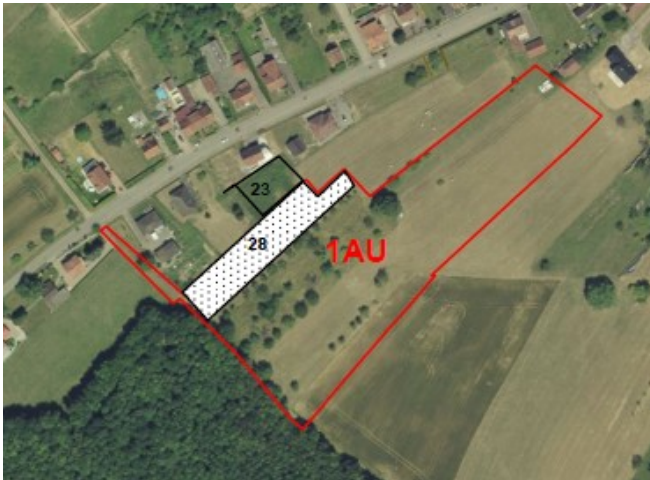
Demande non prise en compte.

Un permis a été délivré sur la parcelle 23 pour laquelle un accès a été aménagé à partir de la RD.

La parcelle 28 ne dispose d'aucun accès à une voie publique et ne peut donc pas bénéficier d'un classement en zone urbaine.

Le classement proposé en zone 1AU permettra de rendre le terrain constructible dans le cadre d'une opération d'aménagement qui nécessitera un remaniement du foncier.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :



Lors de la concertation préalable M Roehrig, a constaté le classement de la parcelle n° 28 en zone 1AU. En tant que propriétaire il a alors fait savoir qu'il « serait d'accord pour participer à une opération groupée ». Il n'a d'ailleurs déposé aucune observation lors de l'enquête publique de 2017.

A l'occasion de la présente enquête publique, il revoit sa position et demande le reclassement en zone UB, après avoir constaté la délivrance d'un permis de construire sur une parcelle voisine.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage explique que cette demande ne peut être prise en compte car, contrairement à la parcelle n°23, la parcelle 28 ne dispose d'aucun accès à une voie publique.

Lors de ma visite sur le terrain j'ai pu vérifier le bien fondé de la réponse du maître d'ouvrage et la cohérence de la délimitation de la zone 1AU.

Je suis **favorable au maintien du classement** de la parcelle cadastrée section 10 n° 28 en zone 1AU tel que prévu dans le projet.

Résumé de l'observation :

RLo 02	GRISCHY Franck	Sollicite la modification de la classification des parcelles section 4 n° 19, 20, 21 et 22 afin de pouvoir y créer un abri.
--------	-------------------	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le terrain n'est aujourd'hui pas desservi par un réseau d'eau potable, critère qui a prévalu au classement en zone NH des constructions isolées pour leur permettre des extensions éventuelles.

Le SIVU est ouvert à une évolution du classement des parcelles dans le cadre d'une procédure ultérieure sur la base d'une clarification des modalités de desserte de la parcelle par les réseaux (voirie et AEP) et d'un projet plus précis.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Les terrains concernés par la présente observation sont desservis par un chemin de type forestier, le Chemin des Chênes, qui s'enfonce dans la forêt sur une profondeur de 400 m environ. Celui-ci dessert une demi-douzaine d'habitations, dont celle de M. GRISCHY, située sensiblement à mi-parcours, jouxtant les parcelles dont il est ici question. Dans le PLUi actuellement en vigueur ces parcelles sont classées en zone A, secteur Av, correspondant aux terrains en vergers.

Ce classement autorise les abris pour animaux à condition :

- que leur superficie soit inférieure à 50 m²,
- qu'ils présentent un bardage et une ossature en bois,
- qu'il soit ouvert sur un coté,
- que leur hauteur n'excède pas 4,50 m.



Les maisons d'habitations existantes dans les environs, dont celle de M Grischy, sont quant à elles chacune entourée d'un « petit îlot » de secteur Na, définis dans le PLUi de 2007, pour couvrir les habitations isolées en dehors des parties urbanisées des villages.

Le projet de révision du PLUi ne fait plus de distinction et prévoit le classement en zone N de ces terrains, quel que soit leur état ou leur occupation.

Il est précisé dans le rapport de présentation et rappelé dans le règlement :

« La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur NH, correspondant au bâti isolé n'ayant pas de vocation principale d'habitat. »

Seul le classement en secteur NH permet :

- *L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU;*
- *Les constructions annexes à une construction à destination d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol;*

Un tel classement aurait permis d'approcher les conditions de constructibilité autorisées par le classement en secteur Av actuellement en vigueur. Selon la réponse apportée par le maître d'ouvrage, il n'a pas été retenu en raison de l'absence de desserte par le réseau d'eau potable.

En consultant les documents figurant dans le dossier d'enquête publique, je constate que :

- Le document « Annexes sanitaires » fait état de l'existence d'une « canalisation privée, pour l'alimentation permanente de cinq maisons isolées, au bout de la rue du Chêne » (*Nota : n'ayant pas trouvé de rue du Chêne à Lobsann, je suppose qu'il s'agit du Sentier des Chênes*), mais ne précise ni les maisons desservies, ni son cheminement.
- Le plan d'alimentation en eau potable annexé au PLUi est le plan de situation d'une étude de faisabilité datant de décembre 2010 sur lequel apparaît un « réseau projeté » au droit de ces parcelles.

Ces données ne permettent pas, d'identifier les terrains desservis, ou non desservis, le long du Chemin des Chênes.

On peut néanmoins en déduire que le raccordement à l'eau potable est une condition nécessaire, mais pas suffisante pour un classement en secteur spécifique NH. Il existe, non loin de la propriété de M GRISCHY, des maisons raccordées au réseau d'eau potable et néanmoins classées en zone N. Ce classement uniforme, en « Zone naturelle et forestière », sans mitage, a en effet été retenu pour tous les terrains situés dans la partie boisée du chemin des Chênes, conformément à la ligne directrice de délimitation des secteurs N énoncée dans le rapport de présentation du PLUi. De plus, ils ne sont actuellement pas desservis par une voirie digne de ce nom.



Même si à ce jour, le caractère « naturel » n'est pas manifeste pour certaines parcelles, notamment pour celles qui font l'objet de la présente demande, le choix fait par le SIVU de Pechelbronn me paraît recevable.

Je comprends également sa volonté de conditionner son ouverture à une évolution ultérieure du zonage à la connaissance et à la maîtrise des conséquences qui en découleraient.

Dans l'immédiat, il conviendrait de notifier à M GRISCHY, les dispositions applicables à ses terrains.

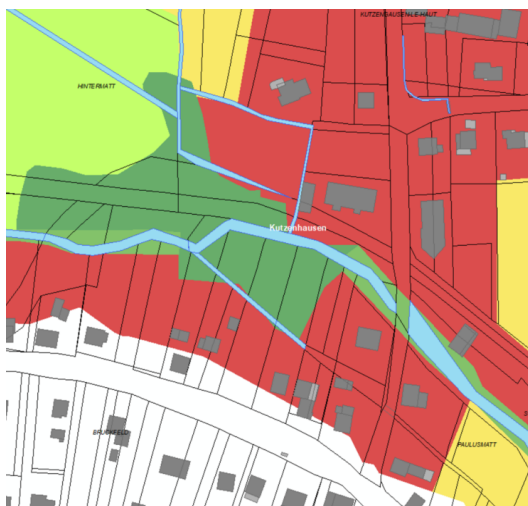
Concernant le réseau d'alimentation en eau potable, je recommande d'annexer au PLUi un plan de recatement à jour, permettant l'identification sans ambiguïté des maisons desservies ou non.

4.2.2. COMMUNE DE KUTZENHAUSEN

Résumé de l'observation :

RLa 02	SOHN Pierre	Demande le classement en zone UB des parcelles 402, 405, 40 et 41. La parcelle 405 ne doit pas apparaître en cours d'eau
RLa 03	SOHN Simone épouse EINWILLER	Demande le classement en zone UB des parcelles 401, 404, 406 et 304, Demande de supprimer le cours d'eau cadastré 406.

Réponse du maître d'ouvrage :



Demandes non prises en compte.
Le classement des parcelles n'a pas évolué par rapport au PLU en vigueur.
Il convient de noter que les parcelles concernées par la demande sont inscrites en zone à dominante humide. Le SDAGE Rhin préconise de ne pas ouvrir des terrains non bâtis et potentiellement humides à l'urbanisation ; les terrains concernés sont donc aujourd'hui préservés en zone naturelle

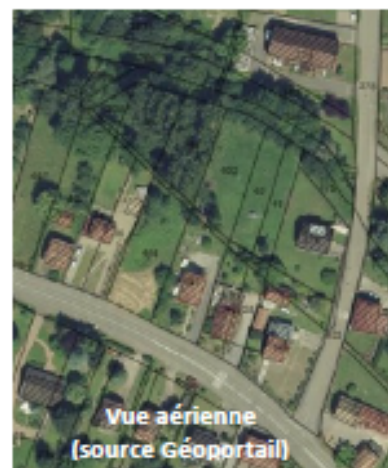
Extrait de la cartographie des zones à dominante humide – Source DREAL

Il convient de noter que l'inscription en "cours d'eau" des parcelles 405 et 406 relève des services fiscaux du cadastre et ne peuvent être modifiés de l'initiative du SIVU. Il appartient aux demandeurs de se rapprocher des services du cadastre.

Analyse du commissaire-enquêteur :

Je note avec regret que la cartographie des zones à dominante humide, jointe à la réponse du maître d'ouvrage, ne comporte pas de légende qui permettrait d'en déduire les conséquences en matière d'urbanisme. Le zonage proposé au PLUi se veut compatible avec elle et avec les recommandations du SDAGE.

Il est en effet, sensiblement équivalent à celui du PLUi actuellement en vigueur.



Néanmoins, les parties classées en zone agricole (Ab) seront classées en zone naturelle et forestière (N), de même que la parcelle n° 41 qui se trouve actuellement en zone urbaine UB.

Le déclassement de cette dernière n'est pas motivé dans le dossier et ne s'explique pas par le caractère « zone humide », identique à celui des parcelles voisines en secteur UB (en rouge sur la cartographie), dont certaines ne sont pas bâties non plus..

Les explications fournies par le maître d'ouvrage ne valent donc pas pour cette parcelle.

Elles ne peuvent pas, non plus, être avancées pour refuser le reclassement demandé pour la parcelle n° 40, du moins dans sa partie Sud qui présente le même critère de zone humide.

C'est pourquoi, sans pour autant le traduire en recommandation formelle, il me semble que pour ces deux parcelles, il ne faudrait pas être fermé à une adaptation du zonage qui permettrait de prendre en compte un éventuel projet du propriétaire.

Néanmoins, pour ces parcelles comme pour les autres, le choix de classement fait par le SIVU reste cohérent avec les caractères des zones et les principes de délimitation adoptés.

C'est pourquoi, je ne remets pas en cause le rejet de la demande de reclassement et **émets un avis favorable au zonage projeté.**

S'agissant de la représentation en « cours d'eau » des parcelles de l'ancien canal du Moulin, elle n'a aucune justification concrète sur le terrain puisque ce canal a été supprimé de longue date. Il convient de ne pas tenir compte de cette représentation dans l'instruction de futurs dossiers d'urbanisme et de considérer ces parcelles comme partie intégrante de l'unité foncière.

Je recommande au maître d'ouvrage d'étudier la possibilité d'amender en ce sens le PLUi.

4.2.3. COMMUNE DE PREUSCHDORF

Résumé de l'observation :

RPr 01	STOETZEL Suzanne GUNSTETT	Souhaite que les parcelles 175 et 176 soient incluses en zone 1AU.
--------	---------------------------------	--

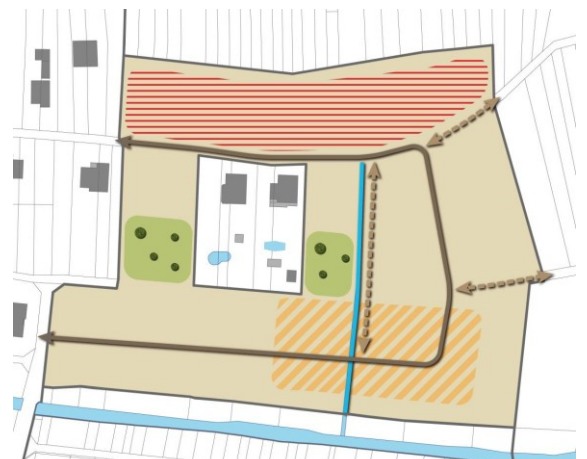
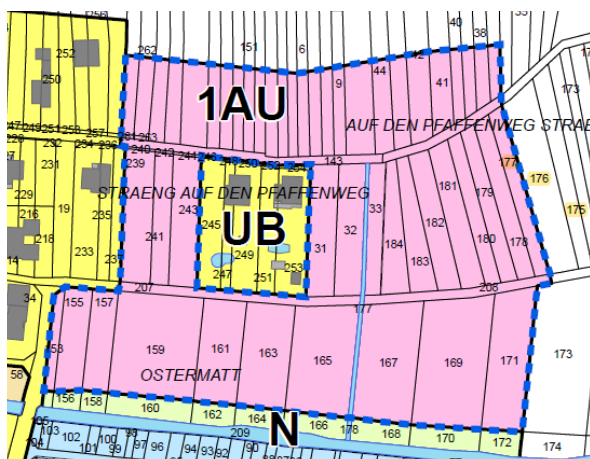
Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

L'aménagement de la zone 1AU passera par un remaniement foncier, dans le cadre d'une procédure de lotissement. La parcelle 177 ne sera donc pas constructible en l'état.

La délimitation des zones A Urbaniser permet de répondre aux besoins de développement du territoire avec le souci de maîtrise de la consommation d'espace agricole. La zone 1AU ne peut donc pas être étendue.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :



Les OAP du secteur 1AU de Preuschedorf montrent que, tel que dessiné, le secteur pourra être aménagé en totale cohérence avec les objectifs poursuivis par la commune en termes de typologies du bâti, de densité, d'insertion paysagère et de qualité environnementale.

Il n'y a aucune raison d'étendre la zone afin d'y intégrer les parcelles limitrophes n° 175 et 176.

J'approuve la réponse du maître d'ouvrage et particulièrement son souci de préservation des terres agricoles. Par conséquent, **je valide la délimitation du secteur 1AU telle que prévue** par le projet de PLUi arrêté.

Résumé de l'observation :

RPr 02	ARNOLD Jean-Paul PREUSCHDORF	Demande que la parcelle cadastrée section 5 n°92 soit rendue constructible (zone UA ou AB).
---------------	---	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande prise en compte.

Dans la mesure où un permis de construire a été déposé sur cette parcelle, constructible au PLU en vigueur, celle-ci sera reclassée en zone UB.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Sur le projet de PLUi arrêté, la parcelle cadastrée section 5 n°92 est classée en zone agricole (A).

La visite terrain m'a permis de constater que cette petite parcelle d'environ 4 ares, attenante au garage de réparation automobile du propriétaire, était très largement artificialisée et ne présentait aucun caractère agricole.

Il me paraît complètement justifié de revoir ce classement et d'adopter le classement d'une des zones voisines UA ou UB.

C'est pourquoi, j'émet un **avis favorable** au reclassement de la parcelle cadastrée section 5 n°92 en secteur UB, tel que proposé par le maître d'ouvrage.



Résumé de l'observation :

RPr 03	MULLER Frédéric PREUSCHDORF	Demande l'agrandissement de la zone NH à la Brehmuhle
---------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le règlement de la zone NH autorise l'extension des **constructions à destination d'habitation** à hauteur de 20% de l'emprise au sol existante et l'implantation d'une annexe de 40 m²

La zone NH telle qu'elle est délimitée permet de mettre en œuvre ces possibilités de construction.

Néanmoins, sur la base d'un projet précis de développement du site pour d'autres activités, le SIVU est ouvert à faire évoluer le classement du site en délimitant un STECAL dans le cadre d'une procédure de modification du PLU et sous réserve d'un avis favorable de la CDPENAF.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :



Le « domaine » de M Muller est constitué d'un « pâté de constructions » qui se situe au lieu-dit Brehmuehle, entre Preuschdorf et Mitschdorf, quasiment à l'entrée de ce dernier village.

Au PLU, il est couvert par un petit îlot de secteur NH, découpé en pleine zone agricole.

Selon le rapport de présentation du PLUi, « la zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur **NH, correspondant au bâti isolé n'ayant pas de vocation principale d'habitat.** »

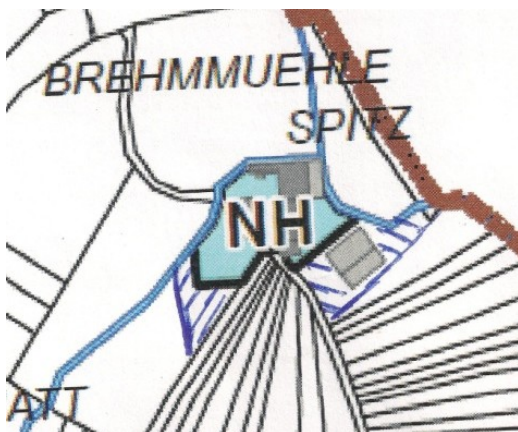
Il s'avère, que le secteur NH projeté n'englobe pas l'une des constructions pourtant située à proximité immédiate de la limite retenue.

Selon les dispositions générales du règlement, « en zone naturelle et forestières, seules peuvent être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics. »

Selon les dispositions applicables du même règlement, aux zones Naturelles et forestières, article 2N, occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, sont admises dans le secteur NH, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- L'aménagement, la transformation et l'extension des constructions à destination d'habitation existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les annexes à une constructions à destination d'habitation dans la limite de 40 m² d'emprise au sol ;



Comme le rappelle le maître d'ouvrage, les possibilités ainsi données par le règlement sont réalisables dans le cadre du périmètre projeté.

Cependant, compte tenu de l'étroitesse de la zone, les contraintes d'implantation sont importantes.

Je note également l'ouverture affichée par le SIVU pour prendre en compte les futurs projets de M Muller.

C'est pour ces raisons que **je serais favorable à un élargissement du secteur NH** en direction Nord-Est, juste ce qu'il faut pour englober la construction qui en est actuellement exclue.

Résumé de l'observation :

RPr 04	SUSS Pierre GAMBERONI Dominique	Suggèrent un assouplissement du règlement en zone UB article 2 pour les parcelles à aléa faible, afin de tolérer une construction légère.
---------------	--	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

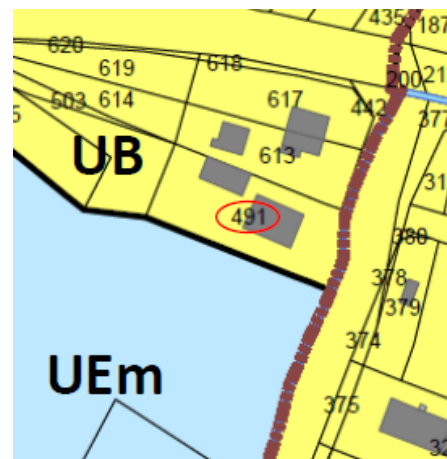
La parcelle 491 est concernée par un aléa faible pour tassement associé aux terrils. Le PAC transmis par le préfet préconise d'interdire dans les secteurs concernés par ce type de risque toute nouvelle construction. Le SIVU, sur la base de cette connaissance d'un risque, estime qu'il n'est pas souhaitable de faire évoluer le règlement.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Comme le montre le plan de localisation des risques miniers annexé au PLUi, plusieurs secteurs réputés constructibles par leur classement en zone urbaine ou en secteur agricole constructible sont impactés par le risque minier qui leur confère une « inconstructibilité » de principe. De nombreuses parcelles qui se trouvent dans cette configuration sont déjà surbâties, certaines de façon récente.

Tel est partiellement le cas de la parcelle n° 491, propriété et résidence des auteurs de l'observation.

En suggérant un assouplissement des règles d'occupations du sol pour les terrains situés en zone UB, touchés par un risque minier avec aléa faible, ils souhaiteraient obtenir une solution pour implanter dans la zone à risque, de façon régulière, un abri pour y remiser du bois ou y abriter une voiture.



En effet, la totalité de la parcelle qui supporte leur maison d'habitation est classée en secteur UB, dont le caractère est rappelé en préambule dans les dispositions applicables au secteur UB du règlement.

« La zone UB est une zone déjà urbanisée où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elle est destinée à accueillir principalement des constructions à destination d'habitation, ainsi que les constructions, les installations, les équipements collectifs et les activités qui sont compatibles avec l'environnement d'un quartier d'habitation.

Il comporte des secteurs concernés par des risques miniers reportés sur le porter à connaissance annexé au PLU. L'occupation et l'utilisation du sol doit respecter, outre le présent règlement, prendre en compte les dispositions de ce document. »

Selon lesdites dispositions du PAC, il convient, de déclarer inconstructibles les zones soumises à un risque minier avec la seule exception relative aux secteurs de « Tassement associé aux travaux miniers dont l'aléa est faible » où peuvent être acceptées des constructions non destinées à de l'habitation, de moins de 20 m² et ne nécessitant pas de fondation.

Dans le projet du PLUi, l'article 2- UB -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, est libellé comme suit :

« 1. Dans les secteurs soumis au "Risque minier" identifiés sur le plan figurant en annexe au PLUi, toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de l'aménagement, de la transformation des constructions existantes, et des déblais, remblais et travaux liés à la mise en sécurité des puits d'extraction et des terrils ;

2. Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

- Les affouillements ou exhaussements du sol à condition d'être nécessaires à des constructions ou installations admises dans la zone ;*
- Les dépôts à ciel ouvert de toute nature uniquement s'ils sont liés à une occupation temporaire induite par un chantier, liés à une activité agricole existante dans la zone, à l'approvisionnement en combustibles d'une habitation ou à une activité implantée dans la zone ;*
- Les constructions ou installations agricoles sous réserve qu'elles n'aggravent pas les distances de réciprocité liées aux activités d'élevage ;*
- Les constructions ou installations destinées à l'activité, l'industrie, l'artisanat, au commerce, à condition que l'activité ne crée pas de nuisances incompatibles avec la proximité de l'habitat; »*

Cette rédaction a fait l'objet d'une **réserve des services de l'état** qui demandent de :

- Autoriser uniquement les travaux d'entretien courant et la réfection des constructions et installations existantes sans extension et sans changement de destination,**
- Préciser que les autres occupations et utilisations du sol sont autorisées dans le reste de la zone et non dans toute la zone.**

De même, la MRAe recommande de manière plus générale, pour les secteurs identifiés à risques de mouvement de terrains, **que le règlement soit plus précis et limite plus strictement les constructions autorisées** (interdiction des extensions ou des aménagements de constructions existantes, limitation des travaux autorisés aux rénovations et réfections de constructions existantes...)

Les services de l'Etat rappellent ainsi leur détermination à vouloir faire respecter les principes de prévention et de précaution, quitte à générer des inégalités, voire une certaine injustice entre les résidents concernés.

Même si, personnellement, je ne suis pas convaincu qu'une telle radicalité soit indispensable, il me paraît très difficile, pour le maître d'ouvrage, de s'y soustraire.

En conséquence de quoi, je comprends le rejet de la demande d'assouplissement du règlement de la zone UB **et j'émetts un avis favorable** pour adopter la rédaction prescrite par les services de l'Etat.

4.2.4. COMMUNE DE MERKWILLER-PECHELBRONN

Résumé de l'observation :

RLa 04	WILD Hugues	Dans les OAP de la zone 1AU de Hoelschloch, prévoir un espace de transition (minimum 10 mètres en paysager) entre la zone urbanisée actuelle et les futures constructions.
--------	-------------	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Dans la zone 1AU, le règlement impose d'ores et déjà un recul minimal des constructions (H/2 minimum 3 mètres) par rapport à la limite séparative qui permet d'assurer un espace tampon entre la zone urbaine et les nouvelles constructions.

L'inscription d'une zone verte de 10 mètres réduirait les possibilités d'aménagement de la zone.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Les intentions d'aménagement du secteur 1AU et 2AU gare de Hoelschloch sont dans le principe cohérentes avec les objectifs généraux définis pour le développement de Merkwiller-Pechelbronn en termes de typologies du bâti, de densité, d'insertion paysagère et de qualité environnementale, à savoir :

- La cohérence de l'aménagement avec le tissu urbain existant ;
- La bonne insertion des volumes bâtis ;
- Le fonctionnement urbain (circulation, stationnement, nuisances diverses)
- le recours à des typologies d'habitat diversifié ;
- L'optimisation de l'occupation foncière.

Le rejet de la demande de M Wild, visant à y inscrire une zone verte de 10 mètres, me paraît de ce point de vue fondé.

Il me semble cependant qu'on ne peut pas faire complètement abstraction de l'existence de constructions implantées sur la limite arrière des parcelles du secteur contigu UB.

En incitant, faute de profondeur suffisante des parcelles, à rapprocher les futures constructions de la limite de recul réglementaire de 3m, on prend le risque de nuire assez gravement à la qualité de vie des résidents, à la fois anciens et nouveaux, voire de tout le quartier. Il conviendrait de minimiser ce risque.



A cette fin, je préconise, lors de la mise en œuvre de l'opération d'aménagement et sans remettre en cause les grands principes actuellement retenus, de maximaliser la profondeur des futurs terrains à construire dans la frange ouest de la zone 1AU. Dès lors, un recul minimal supérieur aux 3 m réglementaire par rapport à la limite séparative arrière, pourrait être introduit dans le règlement pour les maisons d'habitation.

C'est pourquoi, **j'approuve la proposition de ne pas donner suite à l'inscription d'une zone verte de 10 mètres et recommande de compléter les OAP** du secteur de Merkwiller-Pechelbronn, paragraphe 3.3. PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPECIFIQUES A LA ZONE, par des dispositions visant à maximaliser la profondeur des terrains de constructions en frange ouest.

Résumé de l'observation :

L 02 B	Dome-avocats Conseil de WALTHER Régis	Demande que l'intégralité de la parcelle section 2 n°164 à Merkwiller-Pechelbronn soit classée en zone urbaine UD.
---------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le classement de la parcelle 164 est identique à celui du PLU en vigueur.

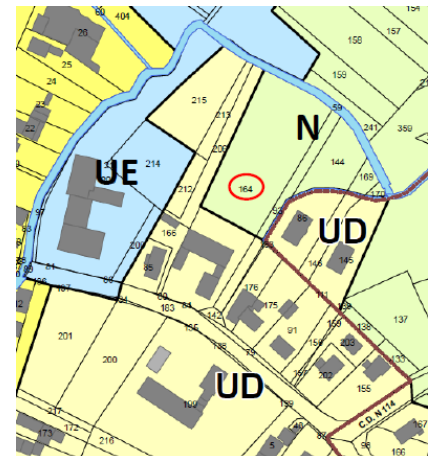
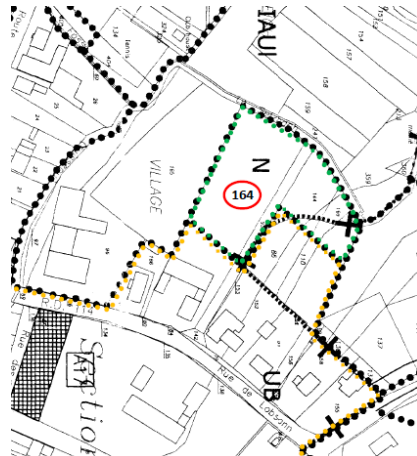
Compte tenu de la proximité des habitations, ce terrain ne serait pas propice à un développement d'une exploitation agricole d'élevage.

De plus, le développement d'une exploitation agricole sur ce site impacterait le projet de golf en réflexion sur les terrains voisins.

Une réflexion sur une sortie d'exploitation sur des terrains adaptés doit être menée en partenariat avec la Chambre d'Agriculture et de la SAFER.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Comme rappelé dans la réponse du maître d'ouvrage, le zonage de la parcelle n°164 n'est pas modifié par le projet de révision du PLUI.



Après analyse documentaire et repérage sur le terrain, la subdivision en deux zones, ne suscite pas de remarque particulière de ma part. La profondeur de la zone UD se trouve dans la moyenne de celles observées par ailleurs pour les zones urbaines dans la commune.

Je n'ai par contre pas trouvé de réelle explication pour le classement en zone UD des parcelles 206, 212, 213 et 215. Ces terrains apparaissent enclavés et éloignés des réseaux publics d'eau potable et des eaux usées qui se trouvent dans la rue de Lobsann. A aucun autre endroit du territoire communal, voire intercommunal, je n'ai décelé pareille profondeur de constructibilité (~140 mètres) pour de l'habitat. Les critères justifiant un classement en zone UD ne semblent ici pas remplis.

C'est pourquoi **j'émet un avis favorable au zonage de la parcelle n° 164** tel que projeté **et recommande d'amender le projet** soit en précisant dans le rapport de présentation les motifs qui ont conduit à ce classement, soit en modifiant le classement en cohérence avec les parcelles voisines.

Résumé de l'observation :

L 05	WILD Gilbert	Demande le déplacement de la zone 1AU de Hoelschloch de l'autre côté de la rue des Thermes.
-------------	---------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le choix de localiser la zone de développement (1AU/2AU) à l'Est de la rue des Thermes repose sur les objectifs suivants :

- La disponibilité de 3 accès distincts sur la rue des Thermes qui permet d'assurer un bouclage au sein de la zone ;
- La capacité de mettre en œuvre une desserte gravitaire en eau et assainissement.

La zone abandonnée à l'Ouest de la rue des Thermes ne dispose que d'un seul accès et nécessiterait l'installation de pompes de relevage.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Pour la mise en œuvre de l'axe 1 du PADD, la SIVU de Pechelbronn prévoit de « densifier les abords de la gare de Surbourg-Hoelschloch ». La création de zones à urbaniser à Hoelschloch, quelle que soit leur implantation précise, est donc cohérente avec cette orientation du PADD et avec les dispositions qui visent à encourager l'utilisation des transports en commun.

D'après la reconnaissance que j'ai effectuée, la pente du terrain est compatible avec une opération d'aménagement et très peu différente de celle qui existe dans la partie déjà urbanisée. Concernant le caractère humide, ma visite sur place ne me permet ni de le confirmer, ni de l'infirmier, mais vu la configuration du terrain, il ne me paraît pas rédhibitoire pour son aménagement.

Je note cependant que, la partie Sud, classée 2AU, est répertoriée parmi les zones inondables du Seltzbach. C'est pourquoi, selon les principes d'aménagement prescrits pour cette zone dans les OAP, son « ouverture à l'urbanisation devra être précédée d'une étude pour vérifier l'inondabilité et le caractère humide du site ».

Le Mittelwald, proposé par M Wild comme implantation alternative, est actuellement partiellement couvert par des vergers à caractère environnemental et paysager indéniable. Les possibilités d'aménagement seraient de plus fortement impactées par le périmètre de réciprocité lié à l'exploitation agricole voisine. Selon mon analyse, ce site présente plus d'inconvénients que d'avantage par rapport au site retenu par le SIVU.

En fonction de quoi, **je valide le plan de zonage tel que projeté.**

4.2.5. COMMUNES DE MERKWILLER-PECHELBRONN ET KUTZENHAUSEN

Résumé de l'observation :

L 02 A	Dome-avocats Conseil de WALTHER Régis	Demande de création d'un secteur AC aux lieux-dits Kreutzmatt et Hintermatt.
---------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le SIVU réaffirme l'objectif affiché dans le PADD d'assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire.

En revanche le SIVU estime que le terrain envisagé par M. WALTHER pour réaliser sa sortie d'exploitation n'est pas adapté à son projet ;

- Les parcelles dont il sollicite l'inscription en zone AC sur le ban communal de Merkwiller sont aujourd'hui inscrits en SIS, ce qui atteste de la présence d'une pollution;
- L'accès au site transite par un pont dont le tonnage est limité et ce depuis les années 2000. Si le BRGM utilise le pont à un rythme bimestriel pour assurer les travaux de pompages, il s'engage à assurer un renforcement du soutènement du pont à chaque passage ;
- Le terrain n'est pas desservi par un réseau d'eau potable et l'alimentation par un puits n'est pas possible puisque le site se situe à l'intérieur d'une zone de restriction des usages de l'eau

Le SIVU souhaite engager une démarche partenariale avec M. WALTHER, la Chambre d'Agriculture et la SAFER afin d'identifier un terrain adapté au projet en termes de surface, accessibilité et proximité du réseau d'eau potable. Il engagera ensuite une évolution du document d'urbanisme pour inscrire le site en zone agricole constructible.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Selon le rapport de présentation du PLUi, « les secteurs AC définis répondent à des besoins identifiés par les exploitants agricoles qui ont participé aux phases de concertation afin de formuler leurs besoins en termes de constructibilité spécifique ».

Il ressort effectivement du bilan de la concertation que :

- « *la chambre d'agriculture a réuni, en présence du bureau d'études, les exploitants agricoles afin d'identifier leurs besoins en juin 2015. Les résultats de cette concertation ont été consignés sur les cartes par secteurs et selon les types d'activités présentes. Les secteurs de développement projetés ont également été consignés* ».
- M. Régis WALTHER demande un classement en zone AC de terrains au niveau de la conurbation entre Oberkutzenhausen et Merkwiller-Pechelbronn, sur le lieu-dit « Hintermatt » et le « Kreuzmatt ».

Suite donnée par le maître d'ouvrage : « *Ce secteur n'a pas été classé en zone agricole constructible en raison de sa localisation proche des habitations, de son emplacement au Sud de l'ancienne raffinerie (sur des terrains impactés par la pollution), de sa desserte complexe (pont qui ne supporterait pas le passage régulier des engins agricoles) et de la proximité du Seltzbach* ».

- M. Régis WALTHER demande un secteur AC sur le secteur « Mattenmuehl »

Suite donnée par le maître d'ouvrage : « *Cette demande a été intégrée dans le secteur AC qui pourrait répondre aux besoins de Jean WALTER* ».

Par courrier du 14 juin 2017, à l'occasion de l'enquête publique sur le PLUi arrêté sur ces bases, en novembre 2016, M Régis WALTHER a déposé deux observations :

- Demande que les parcelles cadastrées section 7 n° 45 à 49 à Lampertsloch soient classées en zone Ac.

Réponse du maître d'ouvrage : « *Ce secteur est isolé, placé en lisière de forêt, difficilement accessible et difficile à desservir en eau et électricité. Un secteur Ac a été défini, à la demande de cet exploitant, sur le ban communal de Lobsann, en direction de Sultz-Sous-Forêts. Le développement de son activité agricole est donc possible en secteur AC à Lobsann* ».

Avis du Commissaire Enquêteur : « Etant donné que, lors de la phase de concertation, un secteur Ac a été défini pour cet exploitant sur le ban communal de Lobsann, il ne paraît pas rationnel de créer une nouvelle zone Ac sur le ban communal de Lampertsloch dans un secteur isolé et difficilement accessible en voirie et en réseaux. Le commissaire enquêteur donne donc un avis favorable pour le maintien de ces parcelles en zone A ».

- Demande de classement en zone Ac sur ses parcelles situées en conurbation sur les bans de Merkwiller et Kutzenhausen.

Réponse du maître d'ouvrage : « Cette demande a déjà été formulée dans le registre de concertation préalable, et n'a pas pu être satisfaite en raison de la proximité de l'ancienne raffinerie de pétrole et des suspicions de pollutions résiduelles présentes sur le secteur concerné. Ces éléments ont été insérés dans le registre de concertation ainsi que dans les annexes du PLU en ce qui concerne les risques miniers ».

Avis du Commissaire Enquêteur : « Les parcelles du demandeur se trouvent à proximité du site de la «Nouvelle Raffinerie» de Merkwiller-Pechelbronn. Des investigations ont été réalisées sur ce site, lesquelles montrent que des remblais sont pollués par les hydrocarbures sur 1 à 2 m d'épaisseur et la présence locale de poches de pollution par produits pâteux, apparentés aux goudrons et riches en hydrocarbures pétroliers. Le résultat des études demandées au BRGM par la DREAL Alsace n'étant pas encore connu, il ne serait pas raisonnable de classer ce secteur en zone constructible ».

Je constate que le projet de PLUi arrêté le 9 octobre 2018, est cohérent avec les réponses du maître d'ouvrage et les avis du commissaire-enquêteur exprimés ci-dessus :

- Au lieu-dit Mattenmuehl à Lobsann, figure un très important secteur AC, dont le dimensionnement paraît suffisant pour intégrer les besoins d'implantations et de développement de plusieurs exploitations agricoles, dont celle de M Jean WALTER et celle de M Régis WALTHER.
- Aucun secteur AC n'est prévu, ni à Lampertsloch sur les parcelles section 7 n° 45 à 49, ni sur ses parcelles situées en conurbation sur les bans de Merkwiller et Kutzenhausen.

Dans son avis de rendu le 16 janvier, la Chambre d'agriculture considère, concernant la prise en compte des besoins de développement agricole, que :

- Il n'est pas démontré que les capacités de développement des exploitations agricoles sont garanties, ni comment les contours des zones agricoles, notamment AC, ont été dessinés,
- Le zonage répond à presque tous les besoins connus. Toutefois, il ne permet pas à l'exploitant agricole Régis WALTHER de se développer et de réaliser son projet sur les bans de Kutzenhausen et Merkwiller-Pechelbronn (rencontrer cet agriculteur avant approbation du PLUi afin de trouver une solution),.

En conséquence de quoi, elle demande de justifier les contours des zones AC et faire le lien avec les besoins répertoriés lors de la concertation avec les agriculteurs pour s'assurer que le développement des exploitations agricole est garanti.

Dans la notice d'enquête publique, le maître d'ouvrage fait savoir que « les secteurs agricoles mentionnés dans l'avis feront l'objet d'un réexamen détaillé avant l'approbation du PLUi ».

A l'occasion de la présente enquête publique M WALTHER demande la création d'un secteur AC aux lieux-dits Kreuzmatt et Hintermatt, situés sur les bans communaux de Merkwiller-Pechelbronn (section 4, parcelles n° 99, 100, 101, 102, 103, 417, 418, 419, 420, 421 et 422) et de Kutzenhausen (section 27, parcelles n°155, 354, 356 et 359).

Il reformule ainsi la demande déjà exprimée lors la phase de concertation et lors de l'enquête-publique de 2017.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage réaffirme l'objectif affiché dans le PADD d'assurer les capacités de développement des exploitations agricoles installées sur le territoire mais considère que le terrain envisagé par M. WALTHER pour réaliser sa sortie d'exploitation n'est pas adapté à son projet.

Les visites de reconnaissances que j'ai faites sur le terrain tendent à la même conclusion, tout particulièrement pour les parcelles situées sur le ban de Merkwiller-Pechelbronn.

Je rappelle également que les Secteurs d'information sur les sols (SIS) (Annexes 7 à 10) publiés par l'Etat, recensent les terrains où la pollution avérée du sol justifie, notamment en cas de changement d'usage, la réalisation d'études de sols et sa prise en compte dans les projets d'aménagement.

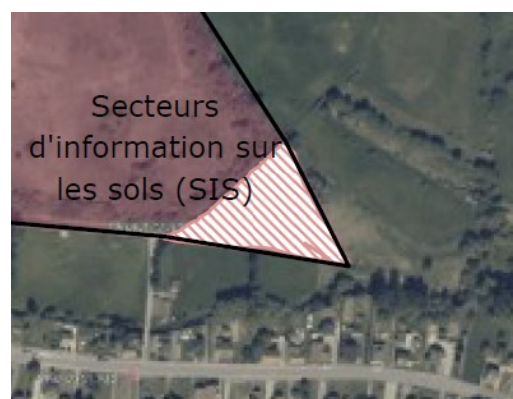
A cette fin, les arrêtés préfectoraux créant des SIS sur le territoire du SIVU doivent être annexés au PLUi. **Je recommande de le faire à l'occasion de son approbation.**

Partant de là, le SIVU souhaite engager une démarche partenariale avec M. WALTHER, la Chambre d'Agriculture et la SAFER afin d'identifier un terrain adapté au projet en termes de surface, accessibilité et proximité du réseau d'eau potable. Il engagera ensuite une évolution du document d'urbanisme pour inscrire le site en zone agricole constructible.

En vertu de ce qui précède, j'estime que :

- Les arguments avancés par le SIVU pour ne pas accéder à la demande de M WALTHER sont recevables,
- L'engagement de la démarche partenariale proposée, afin de faire évoluer le PLUi sur la base d'un projet clairement spécifié, est le moyen indiqué pour satisfaire le besoin de M WALTHER en compatibilité avec les contraintes à prendre en compte par le SIVU
- La position du SIVU est cohérente avec les objectifs et les orientations générales du PADD.

C'est pourquoi, **j'approuve le plan de zonage** tel que défini sur le projet de PLUi et **je recommande d'engager, avant l'approbation du PLUi, la démarche partenariale proposée.**



4.2.6. COMMUNES DE MERKWILLER-PECHELBRONN, LAMPERTSLOCH ET PREUSCHDORF

Résumé de l'observation :

L 03	FONCIERE & AMENAGEMENT Claude GRAFF gérant	Souhaite un classement des zones tel que figurant sur l'extrait de plan annexé, à savoir : <ul style="list-style-type: none">• Zone NL pour l'emplacement destiné au parcours « PARC & GOLF » (actuellement en INAI et IINAI et projetée en N),• Zone UDL pour l'emplacement du bâtiment remarquable existant et classement en zone UD afin de sauver ce bâtiment (actuellement en IINAI et projetée en N),• Zone AUL pour les emplacements destinés à la réalisation d'emplacements à lotir et à la construction de logements d'accueil et hôtelier (actuellement en INAI et projetées en A)
-------------	---	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le PADD du PLUi de Pechelbronn affiche effectivement à l'orientation 5 de "Favoriser l'implantation d'équipements touristiques ou de loisirs structurants à l'échelle de l'Alsace du Nord, en particulier sur les emprises historiques des raffineries de pétrole et sur le foncier maîtrisé par les collectivités". Cette orientation vise notamment à prendre en compte le projet de Golf porté par la société Foncière et Aménagement.

En revanche, l'absence d'études précises, notamment environnementales (il faut noter que le site est largement couvert aujourd'hui par un Secteur d'Information sur les Sols qui induit la nécessité d'études pour justifier de l'innocuité sanitaire du terrain au regard du projet envisagé), nécessaires pour le projet, ne permettent pas de l'intégrer directement dans la traduction réglementaire du PADD.

Le projet de golf, compte tenu de sa nature et de son ampleur, est soumis à l'établissement d'une évaluation environnementale. Celle-ci pourra être commune à la déclaration de projet pour mettre en compatibilité le PLUi et n'induera donc pas de surcoût démesuré : en effet, il n'y aura que la notice de présentation de la déclaration de projet à établir en plus et à modifier les pièces réglementaires en cohérence avec les enjeux environnementaux du site.

De même, une seule enquête publique relative au projet de golf – nécessaire au vue de son impact environnemental – pourra englober la déclaration de projet ("enquête unique") et n'engendrera donc aucun coût supplémentaire. Le SIVU n'est donc pas opposé à la réalisation de ce projet mais en l'absence d'études environnementales précises relatives au site, n'est pas en mesure de le traduire dans le document d'urbanisme immédiatement et s'engage à mettre en œuvre une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi une fois ces études disponibles.

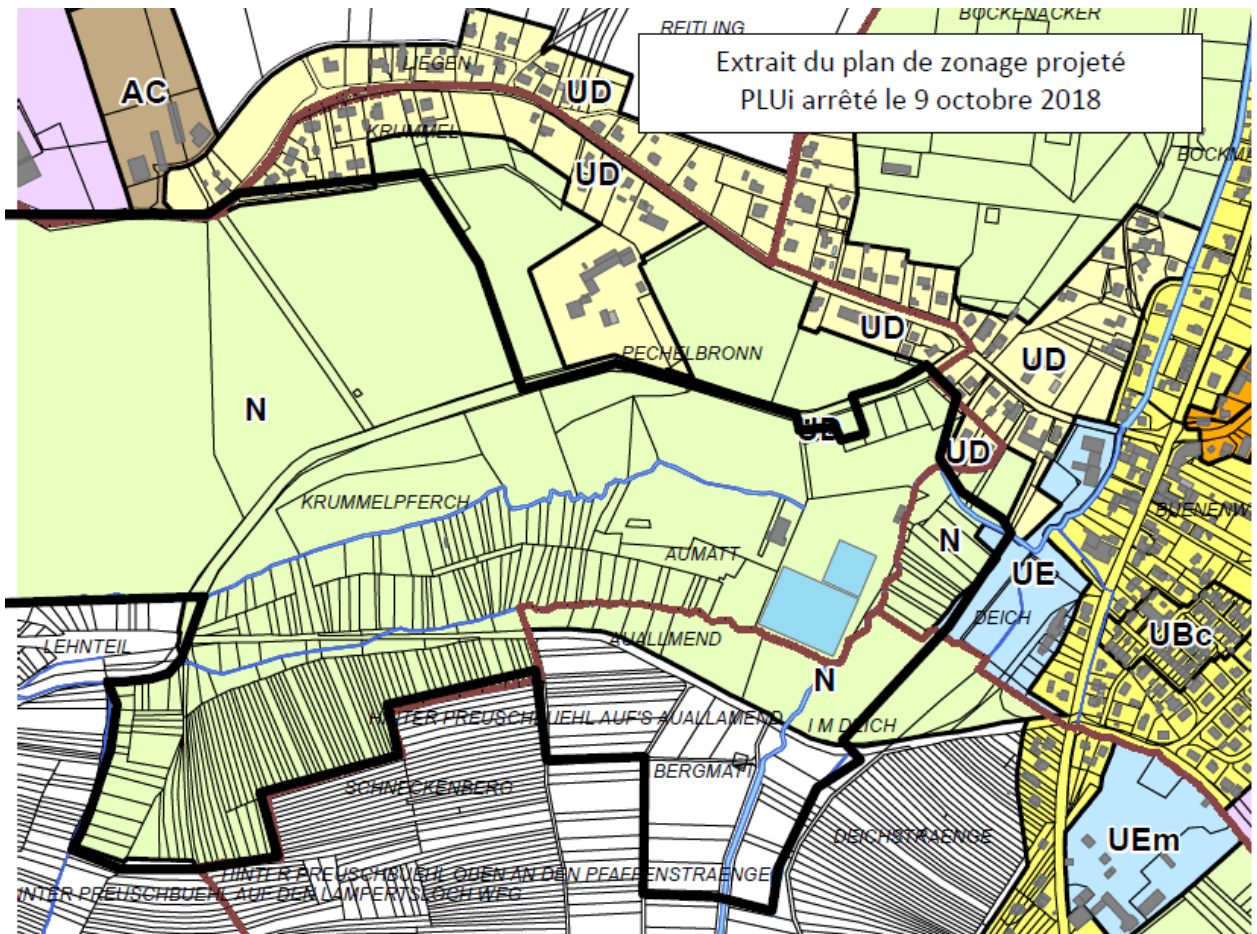
Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Depuis 2013, la société FONCIERE et AMENAGEMENT développe en relation avec la CC Sauer-Pechelbronn et les élus communaux, un projet de création d'un « PARC & GOLF » à l'intersection des bans communaux de Lampertsloch, Merkwiller-Pechelbronn et Preuschedorf.

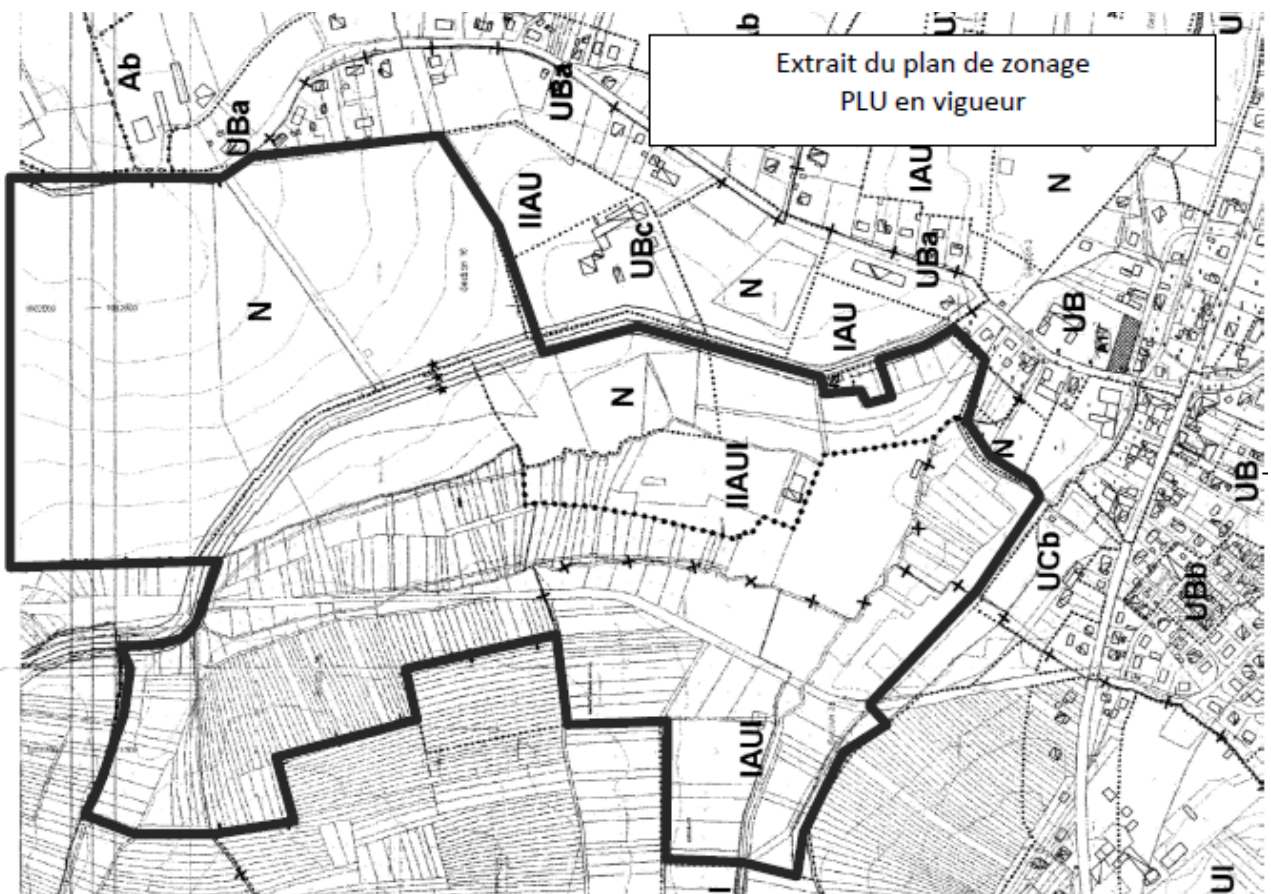
Un plan, avec des propositions de classement permettant la concrétisation de ce projet, avait été transmis à M le Président du SIVU de Pechelbronn le 11 mai 2015 pour être intégré au PLUi lors de la révision en cours.

Ni le projet de PLUi arrêté en 2016, ni le PLUi approuvé en janvier 2018, ni le PLUi arrêté en octobre 2018, objet de la présente enquête publique, prend en compte ces propositions.

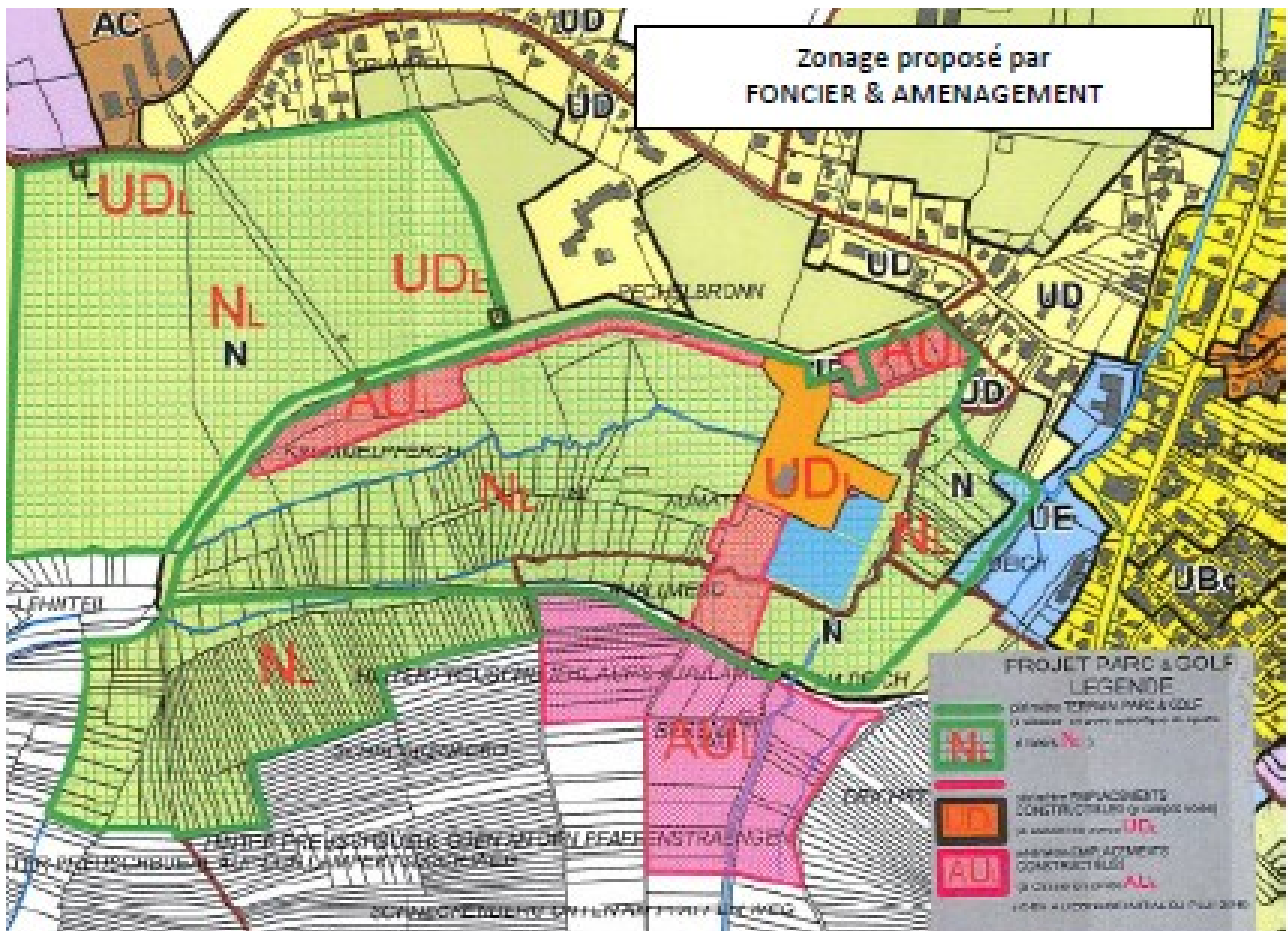
Les terrains situés à l'intérieur du périmètre du projet « Parc et Golf » sont classés soit en zone agricole A, soit en zone naturelle et forestière N.



Ce faisant, le SIVU contrarie la mise en œuvre du projet et empêche notamment la création anticipée du lotissement destiné à la construction de logements d'accueil et hôtelier, prévu dans la partie Ouest, pourtant possible avec la version du PLUi actuellement en vigueur.



A l'occasion de la présente enquête publique, la société Foncière et Aménagement conteste les classements projetés et propose le zonage défini sur le plan ci-dessous.



Dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage confirme que le projet de Golf est pris en compte dans le cadre de l'orientation 5 du PADD mais que faute d'études précises il ne peut être intégré dès à présent les documents règlementaires du PLUi.

Le zonage proposé par Foncière et Aménagement ne sera donc pas pris en compte à l'occasion de la présente révision du PLUi

Il est également rappelé que, compte tenu de sa nature et de son ampleur, le projet est soumis à l'établissement d'une évaluation environnementale.

Le SIVU s'engage, le moment venu, une fois toutes les études disponibles, à mettre en œuvre une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLUi.

L'article L300-6 du code de l'urbanisme permet en effet, lorsque le PLU n'a pas prévu une opération d'aménagement, la mise en compatibilité simple et accélérée du document d'urbanisme dès lors que l'intérêt général est affirmé.

L'article L153-4 précise qu' « une opération faisant l'objet ... d'une déclaration de projet et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un PLU ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ».

Ainsi, la procédure envisagée par le SIVU me paraît adaptée à la situation existante. Elle permettra d'intégrer au PLUi, de manière juste et fiable, les données nécessaires pour la concrétisation du projet dans sa globalité.

En conséquence de quoi, j'émet **un avis favorable** à la proposition du SIVU et **valide le zonage** tel que projeté dans le document soumis à la présente enquête publique..

4.2.7. COMMUNE DE LAMPERTSLOCH

Résumé de l'observation :

RLa 01	THOMANN Alexandre	Demande le maintien du classement des parcelles 450, 452, 454, 359, 360, 361 en zone UJ.
--------	----------------------	--

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande prise en compte.
Le SIVU ne projette pas d'évolution du classement

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

L'auteur de l'observation envisage de construire une piscine à l'arrière de sa maison d'habitation. Le classement de ces terrains en secteur UJ répond à son souhait.

Je n'ai pas d'objection à formuler à ce classement eu égard aux orientations et objectifs du PLUi.

Résumé de l'observation :

L 01	GRIEBEL Pierre	Renouvelle sa demande de rectification du PLUi afin de rendre les parcelles 147 et 148, lieu-dit Krummel, Cité Lebel constructibles dans leur totalité.
------	----------------	---

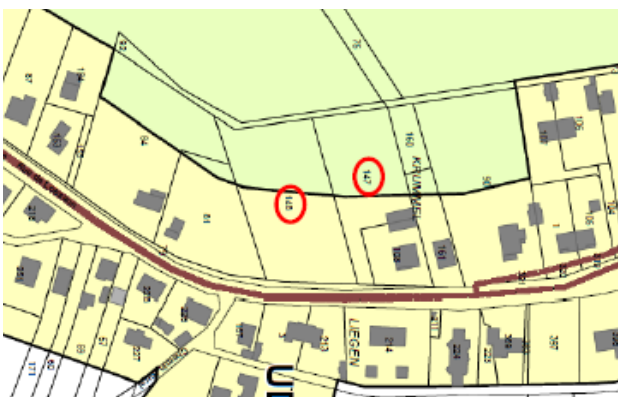
Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

Le terrain est concerné par un aléa faible pour tassement associé aux travaux miniers et en application du PAC fourni par les Services de l'Etat en mai 2013, les terrains sont donc inconstructibles à la demande de l'Etat. La zone UD ne peut donc pas être étendue.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

La demande de classement des parcelles cadastrées section 16 n° 147 et 148 en zone constructible UD a été exprimée dès la phase de concertation. La réponse donnée avant le 1er arrêt du projet en 2016 était la suivante ; « Ces deux parcelles sont classées en zone UD sur une profondeur confortable qui permet l'implantation d'une ou plusieurs constructions supplémentaires ».



Extrait du règlement graphique projeté.



Extrait du zonage du risque minier

La même demande a été renouvelée lors de l'enquête publique de 2017. Le maître d'ouvrage avait alors répondu :

« Les parcelles sont constructibles sur une profondeur d'environ 50m depuis la limite d'emprise publique. C'est suffisant pour implanter une construction d'habitation.

L'héritage de risques miniers n'est pas une décision « arbitraire » de la collectivité mais une contrainte imposée par l'Etat, elle n'est pas maîtrisée par les collectivités compétentes en matière d'urbanisme. Il s'agit d'un état de fait, imposé par les services de l'Etat.

Le zonage UD du PLU indique une volonté politique de conserver la constructibilité des terrains, notamment le long de la voie publique, mais c'est l'Etat qui donnera sa décision en matière de constructibilité. Cette demande de « constructibilité » peut être demandée par le biais d'un certificat d'urbanisme opérationnel, mais qui ne s'inscrit pas dans la démarche du PLU.

Cette demande peut être formulée dès à présent par le pétitionnaire puisque les parcelles concernées sont classées en zone urbaines actuellement ».

Lors de sa consultation dans le cadre de la présente enquête publique, j'ai rappelé à M Griebel que, même classées en UD, la quasi-totalité des deux parcelles mentionnées est inconstructible sauf pour des « constructions non destinées à l'habitation, de moins de 20 m² d'emprise au sol et ne nécessitant pas de fondation ».

Ces dispositions réglementaires strictes et restrictives sont confortées par les avis rendus par les services de l'Etat sur le PLUi ainsi arrêté. Il n'est pas possible de s'y soustraire.

Cela me conduit à approuver la position du SIVU, même si le classement en secteur UD de terrains quasiment inconstructibles me paraît ambigu et discutable.

Résumé de l'observation :

L 04	SCHWITZGEBEL Alice (Alice en Selle)	Demande d'intégration des parcelles section 2 n° 85 et 86 à la zone UJ
-------------	--	---

Réponse du maître d'ouvrage :

Demande non prise en compte.

La demande porte sur une inscription en zone UJ des parcelles 85 et 86. Ce classement permet :

- Les constructions annexes (abris, remises, serres d'agrément...) sous réserve que
 - leur emprise unitaire n'excède pas 40 m² chacune ;
 - l'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments n'excède pas 60 m² ;
- Les constructions et installations destinées à l'activité agricole d'une emprise au sol maximale de 150 m².

La reprise des études reposait notamment sur un avis défavorable des services de l'Etat quant à l'ampleur des zones UJ, le SIVU n'envisage donc pas une augmentation de ces surfaces.

Si un classement en zone UJ est suffisant pour le projet sur les parcelles 85 et 86, il est également suffisant pour les parcelles 24, 25, 205, 204 et 33. Il n'y a donc pas lieu de faire évoluer le classement.

Analyse et avis du commissaire-enquêteur :

Lors de la phase de concertation la parcelle n° 85 avait fait l'objet d'une demande de classement en secteur UB. Cette demande concernait également des parcelles 97, 126 et 125, en enfilade de l'autre côté de la rue. La parcelle n° 86, n'est cependant pas mentionnée, probablement par omission ou difficulté d'identification, puisqu'elle apparaît désormais sous les n° 239 et 240 au plan cadastral de Lampertsloch.

Cette demande n'a pas été acceptée et les terrains ont été classés en zone UJ en partie Nord et en zone A inconstructible en partie basse. C'est dans cette dernière que se trouvent les parcelles n° 85 et 86 qui font l'objet de la présente demande de classement en zone UJ.

Sous couvert de ce classement, Madame Schwitzgebel voudrait y construire, en toute légalité, un abri pour chevaux. Elle estime cet abri vital pour continuer ses activités de promenades équestres et de gîte associé. Elle fait savoir qu'elle veut, de la sorte, participer au développement du tourisme et de l'emploi sur le territoire.



Cette contribution, effective et potentiellement croissante, aux orientations fixés par le PADD n'est pas remise en cause, ni par moi-même, ni par les instances communales ou intercommunales avec lesquelles madame Schwitzgebel souhaite d'ailleurs travailler en bonne intelligence.

Dans cet esprit, pour ne pas augmenter globalement les surfaces urbaines, elle proposait de retirer du classement UJ les parcelles cadastrées section 2 n° 24, 25, 205, 204 et 33 constituant le jardin de la maison en cours d'acquisition.

Or, manifestement, ces dernières respectent parfaitement le caractère du secteur UJ qui « *correspond aux jardins situés en arrières de parcelles bâties* ». Leur classement en secteur UJ est cohérent et justifié. Tel ne serait pas le cas pour les parcelles n° 85 et 86.

Dans sa réponse, le maître d'ouvrage fait remarquer, que ce qui deviendrait possible sur les parcelles n° 85 et 86 classées en secteur UJ, l'est de la même manière sur les parcelles section 2 n° 24, 25, 205, 204 et 33 classées en UJ.

Il ne donne par conséquent pas suite à la proposition de permutation et maintient le zonage tel que prévu au PLUi arrêté, soumis à l'enquête publique.

Je valide cette proposition et souhaite aux deux parties la concrétisation réussie de leurs objectifs réciproques.

5. CONCLUSION DU RAPPORT

La présente enquête publique s'inscrivait dans un contexte particulier puisqu'il s'agissait de la deuxième enquête publique organisée dans le cadre d'une même procédure, la révision du PLUi couvrant les cinq communes de l'ancienne CC de Pechelbronn.

Ne s'agissant pas d'une enquête complémentaire, elle a porté sur l'intégralité du projet et non pas uniquement sur les évolutions qui y ont été apportées depuis la première enquête publique.

La mobilisation de la population est cependant restée relativement faible et les remarques récoltées sont quasi exclusivement à visée personnelle (constructibilité de parcelles).

Les avis de l'autorité environnementale, des services de l'Etat et des autres PPA, apportent un éclairage plus pertinent sur la cohérence et la conformité globale du PLUi.

C'est pourquoi, je clos mon rapport en estimant que les enseignements tirés de la présente enquête devraient constituer une aide à la décision appréciable pour le maître d'ouvrage.

Fait à ALTECKENDORF, le 12 avril 2019,

Le commissaire-enquêteur :

Georges HARTER