
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.

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

du commissaire-enquêteur

Rédigé le 12 avril 2019, par :

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

COMMISSAIRE-ENQUETEUR

Destinataires :

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

SOMMAIRE

1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. L'objet de l'enquête

1.2. Le déroulement de l'enquête

1.3. L'information du public

1.4. • La participation du public

1.5. Le dossier d'enquête

2. LE PROJETCaractéristiques principales,

2.2. Incidences environnementales et avis de l'autorité environnementale

2.3. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

2.4. Observations du public

2.5. Avis des Personnes Publiques Associées ou consultées

3. CONCLUSIONS GLOBALES

1. L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1. L'objet de l'enquête

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 n°1 du PLUi du SIVU de Pechelbronn.

Elle porte sur le PLUi arrêté par le comité syndical du SIVU de Pechelbronn en date du 9 octobre 2018, lequel est composé comme suit :

- Le Rapport de présentation,
- Le Projet d'Aménagement et Développement Durables (PADD),
- Les pièces réglementaires :
 - Règlements graphiques,
 - Règlement écrits,
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Les annexes.

La révision du PLUi a été prescrite par délibération du comité syndical du SIVU en date du 14 mai 2013 alors que la présente enquête publique a été prescrite par arrêté du Président du SIVU en date du 15 janvier 2019.

Dans l'intervalle, le PLUi avait été arrêté une première fois le 15 novembre 2016, soumis à enquête publique n° E17000067/67 du 22 mai au 27 juin 2017 et approuvé le 10 janvier 2018.

Cette approbation a été retirée le 11 mai 2018 à la demande de Madame la Sous-Préfète de Haguenau au motif que le PLUi comportait quelques dispositions susceptibles d'entacher sa légalité concernant la procédure de consultation de la CDPENAF, la prise en compte des risques miniers, la rédaction des dispositions relatives aux activités agricoles et la consommation d'espaces.

Le SIVU de Pechelbronn a alors fait évoluer le PLUi, avant de l'arrêter une deuxième fois, de le soumettre à nouveau à l'Autorité environnementale, aux personnes publiques associées et à la présente enquête publique.

1.2. Le déroulement de l'enquête

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.

Elle s'est déroulée du 11 février au 15 mars 2019, 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.

Toutes les dispositions fixées par l'arrêté de prescription du président du SIVU de Pechelbronn en date du 15 janvier 2015 ont été parfaitement respectées.

1.3. L'information du public

L'information du Public a été réalisée :

- par publication de l'avis d'enquête publique dans les rubriques des annonces légales des Dernières Nouvelles d'Alsace, édition de Wissembourg, le 22 janvier et le 12 février 2019 et de L'Ami Hebdo le 25 janvier et le 15 février 2019 et le 21 avril 2017;
- par affichage plus que 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.

Outre les mesures de publicité réglementaires ci-dessus, l'enquête publique a également été annoncée sur les sites internet de la CC Sauer-Pechelbronn et de la commune de Lampertsloch.

1.4. • La participation du public

La fréquentation du public a été faible en dehors des heures de permanence.

Les permanences du commissaire-enquêteur ont donné lieu à dix huit visites, dont six à deux personnes (couples, père/fils, frère et sœur).

Au total dix observations ont été consignées sur les registres et cinq autres observations sont parvenues par courriel, lettres ou autre support papier.

Toutes les personnes se sont déplacées par intérêt personnel. La quasi-totalité d'entre-elles sont des propriétaires qui demandent une amélioration de la constructibilité de leur terrain, soit par modification du zonage, soit par modification du règlement. Seules deux observations émises par des riverains, mettent en cause d'une part la localisation et d'autre part les OAP du secteur 1AU de Hoelschloch.

1.5. Le dossier d'enquête

L'intégralité du dossier d'enquête est restée à la disposition du public dans chacune des cinq mairies des communes constituant le SIVU de Pechelbronn pendant toute la durée de l'enquête.

La version numérique était par ailleurs simultanément consultable en ligne sur le site internet « www.sauer-pechelbronn.fr » de la CC Sauer-Pechelbronn y compris gratuitement depuis un ordinateur du siège.

Le dossier d'enquête était complet et conforme aux exigences réglementaires et globalement de bonne qualité.

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. Il comprend notamment l'étude d'impact environnementale exigée par la présence de deux sites Natura 2000 et un résumé non technique.

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.

Il définit 19 orientations qui déclinent les axes suivants :

- Renforcer le dynamisme du territoire en s'appuyant sur le pôle émergent de Merkwiler-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, il convient 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

Les documents me paraissent clairs et complets. La rédaction de quelques articles est à revoir suite à l'avis de l'autorité environnementale, des Services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Tous les secteurs à urbaniser à vocation d'habitation font l'objet d'OAP. Elles ne suscitent pas d'observation de ma part.

Les « Annexes au PLUi »

L'analyse de cette partie du dossier appelle de ma part les remarques suivantes :

- 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.
- L'arrêté préfectoral du 14/11/2008 relatif à la restriction de certains usages de l'eau des nappes souterraines et artificielles doit comprendre les cartes des cinq communes qu SIVU.
- Aucune annexe « Périmètres du Droit de Prémption Urbain » ne figure dans le dossier.
- La délibération fixant les taux des taxes d'aménagement de la commune de Kutzenhausen, en date du 2 novembre 2011, est périmée.
- Il manque en annexe de 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.
- Le plan joint à titre de « Plan du réseau AEP » pour la commune de Lobsann ne donne pas une information claire sur la configuration du réseau à ce jour.
- Il n'est pas prouvé que les plans de zonage d'assainissement figurant dans le présent dossier soit ceux qui ont été approuvés par délibération de la commission permanente du SDEA en date du 6 février 2014.

2. LE PROJET

2.1. Caractéristiques principales,

Le projet soumis à la présente enquête publique, objet du présent rapport, consiste en la révision générale du PLUi du SIVU de Pechelbronn. Il répond aux dispositions des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Cette révision a été décidée pour :

- 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 de 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 corrélée 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 SIVU en cinq secteurs, un secteur par commune ;
- Revoir le découpage en zone du territoire pour mieux prendre en compte la diversité des situations rencontrées en matière de tissu 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 diversifié (personnes âgées, ...).

2.2. Incidences environnementales et avis de l'autorité environnementale

Les effets, positifs ou négatifs, temporaires ou permanents, occasionnés par l'évolution du PLUi sur le contexte environnemental du SIVU de Pechelbronn ont été analysés selon les cinq thématiques suivantes :

- Milieux naturels, biodiversité et fonctionnement écologique ;
- Gestion des ressources naturelles ;
- Energie et pollutions atmosphériques ;
- Risques et nuisances ;
- Cadre de vie, paysages et patrimoine culturel.

Chaque thème a été décliné comme suit :

- l'état initial et les enjeux principaux ;
- les choix retenus et leurs incidences sur l'environnement ;
- les mesures pouvant être prises pour limiter les incidences ;
- les indicateurs de suivi.

Les différents documents constitutifs du PLUi (PADD, OAP, règlements graphique et écrit) ont été pris en compte pour cette analyse.

Cependant, dans son avis rendu en date du 24 janvier 2019, l'autorité environnementale :

- Souligne que le dossier n'évoque que de façon sommaire le risque lié au stockage souterrain de déchets dangereux et recommande que le règlement soit plus précis et limite plus strictement les constructions autorisées dans les secteurs identifiés à risques de mouvement de terrains ;
- Recommande d'exiger dans toutes les zones potentiellement à risque, la vérification de l'absence de risques au moment de la délivrance des autorisations de construire ou la mise en place de prescriptions de construction adaptées à la nature du risque
- recommande d'inclure une analyse des impacts du projet de PLUi sur le risque de coulées d'eaux boueuses.
- recommande de s'assurer que le projet reste compatible avec les objectifs de maîtrise de la consommation foncière fixés par le SCoTAN compte tenu de la particularité des secteurs UJ.

Ces recommandations sont prises en compte dans la réponse écrite du maître d'ouvrage aux avis des PPA intégrée au dossier d'enquête.

2.3. Compatibilité avec les documents de rang supérieur

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

2.4. Observations du public

Les observations récoltées à l'occasion de la présente enquête publique ont été transmises au maître d'ouvrage via le PV de synthèse et commentées de ma part lors de la réunion de restitution du 19 mars 2019.

Elles ont toutes obtenues une réponse du maître d'ouvrage dans le mémoire réceptionné le 2 avril 2019.

Compte tenu du caractère personnel des observations, concernant très majoritairement les contraintes de constructibilité liées aux risques miniers, peu de demandes ont obtenu une suite favorable.

Chaque observation et la réponse apportée par le maître d'ouvrage, a fait l'objet d'une analyse individuelle approfondie de ma part.

Cela me conduit à valider l'ensemble des propositions du président du SIVU de Pechelbronn avec cependant les remarques suivantes, à l'origine de mes recommandations :

- La représentation en « cours d'eau » de l'ancien canal du Moulin au lieu-dit Bruckmatt à Kutzenhausen, n'a aucune justification concrète sur le terrain puisque ce canal a été supprimé de longue date. Il conviendrait d'en tenir compte dans l'instruction de futurs dossiers d'urbanisme.
- La zone NH à la Brehmuhle n'englobe pas toutes les constructions, 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.
- L'aménagement du secteur 1AU de Hoelschloch, tel que prescrit par les OAP du secteur, risque d'engendrer des voisinages de d'habitations incompatibles avec la qualité de vie attendue par les résidents. Il conviendrait de maximaliser la profondeur des futurs terrains à construire dans la frange ouest de la zone.
- La profondeur de classement en zone UD des parcelles section 2 n° 206, 212, 213 et 215 à Merkwiller-Pechelbronn, enclavées et éloignées des réseaux publics

d'eau potable et des eaux usées ne semble pas cohérente avec les critères justifiant un classement en zone UD. Il conviendrait d'amender le projet du PLUi, 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.

- Comme proposé par le maître d'ouvrage, il convient effectivement de réexaminer, en partenariat avec l'exploitant, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, la demande de création d'un secteur AC aux lieux-dits Kreuzmatt et Hintermatt, plusieurs fois réitérée par un exploitant agricole mais n'ayant pas reçu de suite favorable de la part du SIVU.

2.5. Avis des Personnes Publiques Associées ou consultées

Le projet du PLUi avait été transmis une première fois aux différentes PPA dans sa version arrêtée par le comité syndical du SIVU en novembre 2016. La version du présent projet leur a été adressée par courrier en date du 16 octobre 2018, soit largement avant le début de l'enquête. Les remarques parvenues au SIVU ont été prises en compte favorablement par le maître d'ouvrage et ont donné lieu à des « propositions de suite à donner » intégrées au dossier soumis au public.

L'analyse approfondie que j'en ai faite, m'a conduit à me prononcer favorablement pour l'ensemble des propositions formulées par le SIVU.

3. CONCLUSIONS GLOBALES

Vu :

- le Code de l'urbanisme;
- le Code de l'Environnement,
- toutes les pièces constitutives du dossier d'enquête, et notamment les réponses des PPA et les suites qui y sont proposées par le maître d'ouvrage,
- les observations enregistrées ou annexées aux registres d'enquête,
- le mémoire en réponse de Monsieur le Président du SIVU de Pechelbronn,
- l'analyse approfondie faite par moi-même ;

Considérant que :

- **La procédure s'est déroulée dans le respect des 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,**
- Le dossier présenté à l'enquête publique était en conformité avec les textes en vigueur et pouvait être consulté dans de bonnes conditions,
- L'organisation de l'enquête a respecté la législation et la réglementation concernant la publicité dans la presse et l'affichage,
- Le public a été convenablement accueilli et informé tout au long de l'enquête,
- Les avis de l'autorité environnementale et des PPA ont été portés à la connaissance du public, assortis des propositions de suite à donner formulées par le SIVU,
- Les permanences se sont déroulées dans de bonnes conditions,

- Les observations formulées par la population pendant la durée de l'enquête ont été transcrites sur un Procès Verbal de Synthèse et présenté au maître d'ouvrage dans les délais règlementaires,
- Le maître d'ouvrage a fourni un mémoire réponse dans le délai imparti, lequel apporte une réponse à chacune des observations
- L'analyse approfondies des observations et de la réponse apportée par le maître d'ouvrage me conduisent à me positionner favorablement pour toutes les propositions formulées par le SIVU avec cependant des recommandations concernant :
 - La représentation en « cours d'eau » de l'ancien canal du Moulin,
 - La zone NH à la Brehmuhle,
 - L'aménagement du secteur 1AU de Hoelschloch,
 - Le zonage UD des parcelles section 2 n° 206, 212, 213 et 215 à Merkwiller-Pechelbronn,
 - la prise en compte des capacités de développement de l'exploitation agricole de M Régis Walther ;
- Le PADD du SIVU de Pechelbronn, intégré au présent dossier, est conforme aux exigences de l'article L151-5 du code de l'urbanisme,
- Le projet de PLUi est compatible avec les documents de rang supérieur, en particulier avec le SCoTAN ;
- Le règlement écrit es clair et complet mais que la rédaction de quelques articles est à revoir suite à l'avis de l'autorité environnementale, des Services de l'Etat et de la Chambre d'Agriculture,
- Tous les secteurs à urbaniser à vocation d'habitation font l'objet d'OAP.
- Les « Annexes au PLUi » appellent de ma part des remarques concernant : le contrôle de la composition du dossier, l'arrêté préfectoral du 14/11/2008 ; l'annexe « Périmètres du Droit de Préemption Urbain », la délibération de la commune de Kutzenhausen en date du 2 novembre 2011, la délibération de la commune de Lampertsloch en date du 12 août 2016, le plan du réseau AEP pour la commune de Lobsann et les plans du zonage d'assainissement.

J'estime, pour les raisons détaillées dans le rapport et concernant le projet de révision du PLUi du SIVU de Pechelbronn, que :

- Le projet soumis à la présente enquête publique répond aux dispositions des articles L151-1 et suivants du code de l'urbanisme ;
- Les objectifs définis dans la délibération du comité syndical en date du 14 mai 2013 ont été respectés,
- Les incidences sur l'environnement ont été analysées et globalement prises en compte par le projet ;
- Le projet est cohérent avec les principes fixés à l'article L101-2 du Code l'urbanisme, les préconisations du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) du SCoTAN et les orientations d'aménagement et de programmation du PADD définies par le comité syndical.

Compte tenu de tout ce qui précède, j'émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de révision n° 1 du PLUi du SIVU de Pechelbronn, soumis à enquête publique du 11 février 2019 au 15 mars 2019 inclus,

ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- ajouter un sommaire au PADD et de compléter le chapitre introductif en citant les quatre axes définis,
- Concernant les annexes :
 - d'assurer la correspondance irréfutable entre le sommaire et les pièces contenues dans la partie « Annexes au PLUi » afin de mettre sous contrôle la composition de ce dossier ;
 - compléter l'arrêté préfectoral du 14/11/2008 relatif à la restriction de certains usages de l'eau des nappes souterraines et artificielles, avec les cartes des cinq communes ;
 - d'intégrer les plans des périmètres du Droit de Préemption Urbain dans les annexes du PLUi ;
 - de renouveler la délibération fixant les taux des taxes d'aménagement de la commune de Kutzenhausen afin de prévenir tout litige ;
 - 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,
 - préciser la légende du plan joint à titre de « Plan du réseau AEP » pour la commune de Lobsann,
 - de joindre au dossier les plans de zonage d'assainissement à la version approuvée ;
- de compléter le chapitre G du rapport de présentation en y indiquant comment sont prises en compte (ou pas) les secteurs UJ pour démontrer la compatibilité du PLUi avec le SCoTAN en matière de consommation foncière ;
- d'étudier la possibilité d'amender le PLUi pour ne pas tenir compte de la représentation en « cours d'eau » de l'ancien canal du Moulin au lieu-dit Bruckmatt à Kutzenhausen dans l'instruction de futurs dossiers d'urbanisme ;
- compléter les OAP du secteur de Merkwiler-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 ;
- d'amender le projet du PLUi, soit en précisant dans le rapport de présentation les motifs qui ont conduit au classement des parcelles section 2 n° 206, 212, 213 et 215 à Merkwiler-Pechelbronn, en zone UD, soit en modifiant le classement en cohérence avec les parcelles voisines ;
- d'engager, avant l'approbation du PLUi, une démarche partenariale avec l'exploitant agricole Régis WALTHER, la Chambre d'Agriculture et la SAFER, afin de vérifier ou de prévoir la prise en compte dans le PLUi des capacités de développement de son exploitation.

Fait à ALTECKENDORF, le 12 avril 2019

Le commissaire-enquêteur :

Georges HARTER

