

*Communauté de Communes
Kochersberg Ackerland*

ENQUETE PUBLIQUE

Du 08 avril au 10 mai 2022

relative à la modification N°1

P. L. U.i.



Conclusions

du Commissaire - Enquêteur

J Gabriel Neusch

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

La mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique relative à la modification N° 1 du PLUI de la Communauté de Communes Kochersberg Ackerland ont été décrits dans le rapport de présentation.

L'enquête a fait l'objet, dans les délais impartis, d'une insertion dans deux journaux régionaux et l'affichage a été réalisé. Elle a également été publiée sur le site internet de la Com Com. Quatre permanences ont eu lieu.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux textes en vigueur, sans incidents, conformément aux prescriptions en vigueur et dans des conditions matérielles très satisfaisantes du 08 avril au 10 mai 2022.

Les observations du public ont été consignées sous différentes formes :

- Registres d'enquête : **15 observations**
- Par courrier envoyé ou déposé : **9 observations + 1 délibération Conseil Municipal**
- **13 courriels** ont été envoyés.
- **26 observations** ont été faites sur le registre dématérialisé.

Une trentaine de personnes ont pris connaissance du dossier durant les quatre permanences. **302** visiteurs ont consulté le site.

Rappelons les objectifs de la modification N° 1 du PLUI :

- **Préservation du cadre de vie** : la modification met en œuvre les principes que le territoire du Kochersberg et de l'Ackerland s'est fixé pour préserver la qualité de l'urbanisme traditionnel, protéger le patrimoine architectural et conserver la qualité paysagère des villages.
- **Projets urbains sur des sites à enjeux** : la modification vise à compléter ou rectifier les dispositions du document d'urbanisme pour favoriser une meilleure insertion et cohérence des futurs projets dans leur environnement proche.
- **Voiries et déplacements** : la modification vient compléter ou rectifier les dispositifs déjà en œuvre qui visent à mieux articuler le développement urbain et les déplacements.
- **Développement économique** : la modification porte sur l'aménagement des zones d'activités inscrites sur la commune de Truchtersheim. Elle

s'inscrit pleinement dans le projet défini lors de l'approbation du PLUi et a pour objectif de répondre à une demande importante émanant d'entreprises désireuses de s'installer sur le territoire et de disposer du foncier nécessaire pour se développer. L'enjeu est donc de permettre l'urbanisation de certaines zones d'activités prévues au PLU, mais également de favoriser la diversification des activités dans certaines zones existantes de la commune.

- **Prise en compte des risques** : la modification porte sur une meilleure information sur la gestion des eaux pluviales et la prise en compte des risques liés aux coulées d'eau boueuse sur la commune de Berstett. Ce point de modification consiste en l'ajout de plans plus détaillés relatifs aux risques de coulées d'eau boueuse et d'inondation par débordement de cours d'eau sur les villages de Gimbrett et Reitwiller.
- **Evolution du règlement écrit** : l'évolution du règlement écrit tient compte de certains projets particuliers et des premiers retours des dispositions en place

***Concernant les observations des PPA :**

Les avis exprimés par les PPA et la MRAe sont les suivants :

Première consultation 2021 :

*Collectivité Européenne Alsace (M. Touitou) : 3 points soulevés

Point 26, commune de Griesheim sur Souffel, sur la modification de l'OAP secteur 1 site Kleinfeld-Meyeracker

Point 27, commune de Griesheim sur Souffel, sur la création d'un secteur Ns pour une aire de stationnement sur RD 31 à l'entrée de Dingsheim

Point 36, commune de Wiwersheim, modification de l'OAP secteur 2

*Préfecture du Bas-Rhin (Mme Gratia) :

Avis défavorable sur les points 27, 36, 83, 104 et 95 ; avis réservé sur les points 86 et 97.

*Scoters (Mme la Présidente). Observations sur la restriction de l'implantation de commerce dans les zones d'activités et sur le projet du futur complexe hôtelier à Truchtersheim

P 3/7 PLUi CCKA

Deuxième consultation en 2022

*Collectivité Européenne Alsace (M. Touitou) : Mêmes observations qu'en 2021.

*Préfecture du Bas-Rhin (Mme Gratia) : observations sur les points 36, 83, 104 (avis défavorable)

*Scoters (Mme la Présidente) : renouvelle son avis du 02/09/21 portant sur les 111 points initiaux. Les 8 points complémentaires n'appellent pas de remarque.

*CCI Alsace Eurométropole : observations sur le point 82 (création d'un sous-secteur UEc autorisant l'activité de restauration et d'hôtellerie en entrée Sud de Truchtersheim), le point 83 (site de Martzenberg sur la nouvelle zone 1AUXb) et le point 104 (modification du règlement de la zone UXc1 à Ittenheim).

*Chambre d'Agriculture Alsace (M. Ramspacher) : observations en ce qui concerne le projet urbain et les modifications liées à celui-ci, le schéma de développement des pistes cyclables, les enjeux paysagers et le développement agricole (en mentionnant explicitement les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'activité agricole).

*MRAe : recommandations sur le projet de Modification N°1 du PLUi (7 mars 2022)

Décision de la MRAe ((10 août 2021)

La Com Com a pris en compte plusieurs observations faites par les PPA. Les précisions et changements apportés, même mineurs, améliorent sensiblement le dossier et vont dans le sens des objectifs annoncés par la présente Modification.

Je prends acte des réponses satisfaisantes de la Com Com qui sont exposées dans la partie "rapport".

***Concernant les observations du public :**

Chaque observation a fait l'objet d'une réponse détaillée dans le rapport.

Durant les permanences, j'ai rendu attentif plusieurs propriétaires que leur demande **ne relevait pas de la procédure de modification actuellement en cours, mais entrainé dans le cadre d'une révision**. Certains ont toutefois exprimé la volonté de s'exprimer soit dans le registre, soit par courrier ou courriel. Cette remarque concerne :

*dans les registres, les observations de M. Kieffer, M. Zinck Lutz, M. Criqui, M. Falk, M. Frenzel, M. Ulrich, M. Arth, M. Bilger, Mme Caspar

*courriers de Mmes Froelich, Baehrel, Ramspacher, Martz et M. Lorentz, M.Mme Wendling, M. Schwarz, M. Debes

*courriels de la société Trapil, de M. Kieffer, Mme Bourguignon, Mmes Koenig.

Certaines de ces demandes sont tout à fait justifiées. Les propriétaires auront la possibilité de les reformuler à l'occasion d'une prochaine révision du PLUi, le classement d'un terrain n'étant pas figé dans un document d'urbanisme.

Concernant le litige qui oppose M. Ostermann à la Commune de Berstett, la demande déposée ne concerne pas un point de la présente modification. Il ne m'appartient pas non plus de porter un avis sur le jugement de démolition. Mais devant cette situation et au vu des efforts fournis par les propriétaires, notamment afin de lutter contre les risques d'inondation, il est regrettable qu'une solution à l'amiable n'ait pas été trouvée lors de l'élaboration du PLUi en 2019.

Concernant les courriers et courriels de différents propriétaires de Quatzenheim qui contestent le reclassement de la zone 1AU en zone 2AU, les éléments fournis par la Com Com et la commune peuvent se justifier. Le reclassement ne remet pas en cause l'urbanisation de la zone en question. A l'avenir, et au vu de l'évolution de la situation, cette zone peut parfaitement (re)devenir urbanisable. La prochaine révision du PLUi pourra tenir compte de cet élément car le classement d'un terrain dans un document d'urbanisme n'est pas figé.

Je prends acte des éléments de réponses et réflexions émis par la Com Com concernant **les observations suivantes** :

- constructions en U et préservation des jardins à l'arrière (Mme Hugel observation 5)
- volonté de préservation les caractéristiques des maisons alsaciennes et leur réhabilitation (M. Lux observation 8, mail 5 de M. Wendling, mail 11 de M. Litt, M. Hartwigsen observation 24)
- réflexions positives concernant le courrier de la société Delta
- la modification pour une meilleure compatibilité du projet avec le Scoters, suite à la délibération du Conseil Municipal de Griesheim
- le maintien du classement patrimonial au 9 rue de Strasbourg, la protection de type 4 pour préserver les constructions typiques de corps de ferme alsaciens en U ou la suppression de l' ER 13 (M. Weiss)

- le maintien de l' ER Quatz en l'état, affecté à la réalisation d'un accès destiné aux circulations douces (Mme Haessig)
- le maintien de l'emplacement réservé 40 (Mme Barth)
- la règle des 40 mètres (Anonyme)
- le maintien de la zone à risque (M. Hartwigsen observation 11)

Vu les différentes délibérations prises par la Communauté de Communes Kochersberg Ackerland dans la mise en oeuvre de la modification N° 1 PLUi,

Vu les articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement régissant les projets de PLUi,

Vu la qualité du dossier d'élaboration du PLUi soumis à enquête publique,

Vu l'analyse et les commentaires des interventions prises en compte dans le rapport qui précède,

Vu les avis des personnes publiques consultées et la prise en compte d'un certain nombre d'avis,

Vu le Mémoire en réponse et le procès-verbal de synthèse transmis à M. le Président en date du 11 mai 2022,

Estimant que

*** la population a eu tout le loisir de s'exprimer du 08 avril au 10 mai inclus** et le dossier soumis à l'enquête ainsi que le registre étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête aux heures d'ouverture du siège de la Com Com ainsi que durant les quatre permanences qui se sont déroulées aux dates indiquées au siège et à la mairie de Pfulgriesheim, et les pièces du dossier étaient consultables par le public sur un site internet dédié,

*** le projet de modification** du Plan Local d'Urbanisme intercommunal semble faire le **consensus** auprès des différents acteurs de la vie communale et intercommunale, et ne pas susciter d'oppositions de fond, ni des citoyens, ni même des associations de défense de l'environnement qui ne se sont pas manifestées,

*** les orientations exprimées par la Com Com dans le cadre de la modification sont pertinentes et en adéquation avec le PLUi en vigueur.**

Suite aux différentes observations aussi bien du public que des PPA, (voir le détail dans la partie Rapport), des modifications ont été prises en compte par le maître d'ouvrage pour mieux finaliser le dossier dans les domaines suivants : Préservation du cadre de vie, projets urbains sur des sites à enjeux, voiries et déplacements, prise en compte des risques, développement économique, évolution du règlement.

Compte tenu que l'élaboration de la Modification N° 1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Kochersberg/Ackerland a été élaborée dans l'intérêt général,

Compte tenu des éléments qui précèdent et de l'aspect globalement positif du projet de modification N° 1

et qu'en l'état actuel du dossier,

Le commissaire enquêteur soussigné, concluant pour sa part, estime pouvoir émettre un

AVIS FAVORABLE

sur le projet de modification N° 1 Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Kochersberg/Ackerland telle que cette demande est décrite dans le dossier soumis à enquête publique,

assorti avec les recommandations suivantes :

- **Concernant les observations sur la protection patrimoniale, je recommande d'en approfondir l'analyse et de prendre en compte celles qui entrent dans la démarche du plan patrimoine (par exemple, observation 8 de M. Lux et observation 5 de Mme Hugel)**
- **Concernant les demandes de modifications de zones (voir rapport), je recommande de revoir les différents reclassements sollicités, à l'occasion d'une révision du PLUi, en fonction de l'évolution de la situation.**

Fait à Dambach le 10/06/2022

Le Commissaire enquêteur,
JGabriel NEUSCH

