

DÉPARTEMENT DU BAS-RHIN (67)

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 8 juillet 2019 au 10 août 2019

---

**Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau.**

*Enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau et l'abrogation des cartes communales de Bischholtz, Buswiller, Mulhausen, Niedersoultzbach, Obersoultzbach et Schillersdorf.*

### **RAPPORT CONCLUSIONS MOTIVEES & AVIS de la Commission d'Enquête**

le vendredi 16 août 2019

**Christian Barrière**  
Commissaire Enquêteur  
Président de Commission

**Thierry Tournier**  
Commissaire Enquêteur

**Jean-Jacques Gross**  
Commissaire Enquêteur

#### **Avant-propos.**

La présente enquête publique ne concerne que le PLUi de la Communauté de Communes du Pays de Hanau. Les travaux préparatoires à son élaboration ont débuté avant fusion avec la COMCOM de La Petite Pierre. Compte tenu des investissements consentis et des évolutions administratives, les autorités en charge ont souhaité le mener à bien avant fin 2019 et inscrire en conséquence l'enquête dans le calendrier contraint de la période estivale. Par ailleurs au regard de son objet et en application de la réglementation, une étude d'impact environnemental a été effectuée. Le projet a fait l'objet de concertations tant au niveau des administrés qu'à celui

des autorités administratives compétentes en la matière. Au regard des remarques émises par ces dernières, un complément a dû être apporté au dossier de présentation.

### **Objet de l'enquête.**

Le projet de PLUi remet à plat tout le dispositif existant en matière d'urbanisme sur le territoire du Pays de Hanau. Il engage pour les 15 ans à venir dans tous les domaines, qu'ils soient liés à l'habitat, aux activités économiques, aux équipements, à l'agriculture, à la préservation de l'environnement et de la nature. Il définit en conséquence un nouveau zonage du territoire et y associe le règlement afférent. Ce faisant il conditionne l'avenir des habitants actuels ou futurs du Pays de Hanau d'où l'importance devant être apportée à l'examen de sa pertinence tant au niveau de ces derniers que des autorités administratives en charge.

### **Autorité organisatrice.**

La Communauté de Communes du pays de Hanau - La Petite Pierre est l'initiatrice de cette enquête publique.

### **Désignation de la commission d'enquête.**

Par décision, Réf E19000060/67, du 17 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné une commission d'enquête composée de Monsieur Christian BARRIÈRE en tant que président, de Monsieur Thierry TOURNIER et de Monsieur Jean-Jacques GROSS en qualité de membres titulaires.

L'arrêté de déclenchement d'enquête publique a été pris par le président de la communauté de communes Hanau-La Petite Pierre en date du 7 juin 2019.

### **Références**

- 1- Dossier de présentation sous timbre du Président de la Communauté de Communes Hanau La Petite Pierre en date du 24 janvier 2019
- 2- Lettre de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) du 9 mai 2019
- 3- Lettre du PETR du Pays de Saverne Plaine et plateau sous le timbre de son président en date du 9 mai 2019
- 4- Lettre de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Euro métropole sous le timbre de son président du 14 mai 2019
- 5- Lettre de la Chambre d'Agriculture d'Alsace sous le timbre de son président du 15 mai 2019
- 6- Lettre de la Direction Départementale des Territoires sous le timbre du sous-préfet de Saverne du 16 mai 2019
- 7- Lettre de la Mission régionale d'Autorité Environnementale du 21 mai 2019
- 8- Rapport de la Commission des dynamiques territoriales, Commission du Territoire d'action Ouest, conseil départemental du Bas-Rhin du 24 mai 2019

9. Bilan de la concertation sous timbre du président du conseil communautaire « Hanau-La Petite Pierre » du 24 janvier 2019.

10. Avis des Communes membres de la Communauté de Communes et concernées par le PLUI du Pays de Hanau

**Pièces jointes.**

1- Arrêté de déclenchement d'enquête sous timbre du Président de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre du 7 juin 2019

2- Note d'intention sous timbre du Président de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre du 27 juin 2019 avec extrait du conseil communautaire du 12 juin 2019

3- Registre d'enquête de Bouxwiller

4- Registre d'enquête de Ingwiller

5- Registre d'enquête de Buswiller

6- Registre d'enquête de Neuwiller

7- Registre d'enquête d'Obermodern

8- Note d'exploitation sous timbre du Président de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre du 13 août 2019

9- Courrier électronique

**Sommaire.**

**Rapport (1<sup>ière</sup> partie)**

1) Généralités.

2) PLUi de la CC de Hanau.

3) Note d'intention de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre

4) Déroulement de l'enquête.

5) Rappel des observations recueillies.

**Conclusions/Avis (2<sup>ième</sup> partie)**

**Préambule.**

1) Conformité du PLUi à la réglementation.

2) Incidences et impacts environnementaux.

3) Note d'intention de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre

4) Observations

5) Conclusion et Avis globaux.

.....

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 8 juillet 2019 au 10 août 2019

### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau.**

*Enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau et l'abrogation des cartes communales de Bischholtz, Buswiller, Mulhausen, Niedersoultzbach, Obersoultzbach et Schillersdorf.*

### **Rapport (1<sup>ière</sup> partie) pages 4 à 39**

#### **Sommaire.**

##### 1) Généralités.

- 11) Historique de la CC de Hanau
- 12) Composition de la CC de Hanau
- 13) Documents d'urbanisme en cours
- 14) Base de réflexion pour l'élaboration du PLUI de la CC de Hanau
  - 141) Développement des activités économiques
  - 142) Développement des équipements
  - 143) Développement de l'habitat

##### 2) PLUI de la CC de Hanau (version initiale).

- 21) Zonage
  - 211) Données de base.
  - 212) Evolution par rapport à la situation antérieure (POS, PLU, autres)
  - 213) Bilan
- 22) Règlement
- 23) Conformité à la réglementation (SCOT, environnement)

##### 3) Note d'intention de la Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre

##### 4) Déroulement de l'enquête.

- 41) Organisation de l'enquête

42) Déroutement des procédures

43) Publicité et information du public

44) Permanences

45) Remise du rapport d'enquête à la Communauté de Communes du Pays de Hanau-La Petite Pierre et au Tribunal Administratif.

5) Rappel des observations recueillies.

51) Personnes Publiques Associées.

52) Public.

53) Bilan.

.....

## **1) Généralités.**

11) Historique de la CC de Hanau.

La Communauté de Communes du Pays de Hanau a été créée en 2000. En 2017, elle s'est jointe à la Communauté de Communes de La Petite Pierre dans le cadre d'une Communauté de Communes élargie sous forme d'EPCI (établissement public de coopération intercommunale) nommée Communauté de Communes Hanau- La Petite Pierre.

En termes d'élaboration des documents d'urbanisme, il a été néanmoins décidé de finaliser le projet déjà engagé de PLUi pour l'entité « Pays de Hanau », objet de la présente enquête.

12) Composition de la CC de Hanau.

La Communauté de Communes du Pays de Hanau se compose de 19 communes (Bishholtz, Bosselshausen, Bouxwiller, Buswiller, Dossenheim sur Zinsel, Ingwiller, Kirrwiller, Menchhoffen, Mulhausen, Neuwiller lés Saverne, Niedersoultzbach, Obermodern-Zutzendorf, Obersoultzbach, Ringendorf, Schalkendorf, Schillersdorf, Uttwiller, Weinbourg, Weiterswiller) englobant 23 villages.

Elle couvre 17 027 ha et comptait en 2018 17 400 habitants (en augmentation constante).

13) Documents d'urbanismes en cours.

Les documents d'urbanisme s'appliquant aux 19 communes pré cités sont de quatre types. Ils datent de 1991 à 2014 pour les dernières modifications.

-Carte communale (6) :

-Bischholtz carte communale de 2004

-Buswiller carte communale de 2005

-Mulhausen carte communale de 2004

-Niedersoultzbach, carte communale de 2009/2010

- Obersoultzbach, carte communale de 2003/ 2004
- Schillersdorf, carte communale de 2005
- Règlement national d'urbanisme (2) :
  - Bosselshausen règlement national d'urbanisme
  - Uttwiller, règlement national d'urbanisme
- Plan d'Occupation des Sols (5) :
  - Bouxwiller POS de 2002, dernière modification en 2014
  - Ingwiller POS de 2002, dernière modification 2009
  - Menchhoffen POS de 1991, dernière modification en 2009
  - Neuwiller lés Saverne POS de 2002, POS de 1991, dernière modification en 2010
  - Obermodern-Zutzendorf POS de 2001, dernière modification en 2009
- Plan Local d'Urbanisme (6) :
  - Dossenheim sur Zinsel PLU de 2012
  - Kirrwiller PLU de 2012
  - Ringendorf, PLU de 2012
  - Schalkendorf, PLU de 2016 de la région de averne approuvé en 2011
  - Weinbourg, PLU de 2004 modifié en 2008
  - Weiterswiller. PLU de 2005

Ces documents sont donc globalement anciens.

#### 14) Base de réflexion pour l'élaboration du PLUI de la CC de Hanau.

Les besoins de développements par grands domaines (listés ci-après) sont estimés à partir de données croisées issues des études statistiques existantes, des consultations effectuées auprès des acteurs économiques (agricoles, industriels/artisans, organismes départementaux), des documents d'organisation (SCoT en premier), des enjeux environnementaux en particulier. Ils sont traduits en surfaces en appliquant une base de calcul théorique adaptée (taux de rétention, taux de desserrement entre autres).

#### 141) Développement des activités économiques.

Plusieurs entreprises sur le territoire ont exprimé des besoins en termes d'extension.

A Bouxwiller :

- l'entreprise Beiser sur son site
- l'entreprise GCM à l'est de son emprise (bâtiment de bureaux et stockage, parking) sur une zone appartenant à l'entreprise

-l'entreprise Charpentes Services « Mannifix » (showroom et réaménagement des accès pour poids lourds)

A Dossenheim sur Zinsel :

-le café du Havre (parking)

A Imbsheim :

-l'entreprise ALPACI (extension sur son site)

A Ingwiller :

-la société Carebus (bus électriques) pour un développement de ses infrastructures (parkings et bâtiments d'assemblages) sur des terrains lui appartenant déjà

-la pharmacie du Pays de Hanau (parking saturé)

A Kirrwiller :

-la société Helfrich-Farrjop (cadeaux pour comité d'entreprise et collectivités locales) pour un développement de ses infrastructures (parking, bâtiment de bureaux, agrandissement de ses surfaces de stockage)

-le cabaret Royal Palace (projet d'hôtel).

A ces projets sur des sites identifiés est adjoint en termes de prospective un potentiel de surfaces estimées nécessaires pour permettre l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

142) Développement des équipements.

Les équipements en tout domaine (voiries, transport, autres) vont de pair avec les besoins et s'inscrivent dans le règlement des zones quand nécessaire. On notera comme exemples celui des zones UA, Uap et UE qui le spécifie au niveau des pôles structurants ou en pôle d'intermodalité la fiche ferroviaire d'Obermodern en 2AU.

143) Développement de l'habitat.

La CC de Hanau estime son besoin en logements à **1200** entre 2020 et 2035. La classification des communes (CF SCOT de Saverne) identifie

-Bouxwiller et Ingwiller comme pôles structurants.

-Dossenheim, Neuwiller et Obermodern comme Pôles d'intermodalité

-Les autres communes comme villages.

Les 1200 logements sont répartis en fonction comme suit :

45% (36 logements/an) dans les deux pôles structurants,

25% (20 logements/an) dans les 3 pôles d'intermodalité,

30% (24 logements/an) dans 17 villages.

**2) PLUi de la CC du Pays de Hanau.**

Le descriptif du PLUI est celui apparaissant dans le dossier envoyé pour avis aux PPA. Il a pour but au travers du zonage retenu d'identifier les plus ou moins opérés par rapport à la situation « ante » et d'en dresser le bilan.

21) Le zonage.

211) Données de base.

Le PLUI du pays de Hanau s'applique sur un territoire de 16752 ha.

Le zonage retient quatre dénominations classiques :

- **U** (déjà urbanisé) en 20 sous-secteurs de UA à UXa (1096 ha ou 6,5%)
- **AU** (à urbaniser) en 5 sous-secteurs de 1AU à 2AUX (105 ha ou 0,6%)
- **A** (agricole) et 9 sous-secteurs de A à AT (dont 7161 ha en A non constructibles ou 43%)
- **N** (naturel) en 12 sous-secteurs de N à NXt (8390 ha ou 50%).

212) Evolution par rapport à la situation antérieure

Pour les 19 communes concernées par le PLUI (classées dans l'ordre alphabétique de 1 à 19), les évolutions en surfaces apportées à chaque grande zone par rapport à la situation antérieure (POS, PLU, carte communale, autres) ainsi que l'affectation initiale des secteurs impliqués apparaissent comme suit.

- **Zone U** (déjà urbanisée) + 10,7 ha (9,4 ha en UX et 1,3 ha en UB)

3.Bouxwiller- Ville (hors zone bâtie)

2,2 ha en UXa (monoculture, forêt riveraine)

6.Ingwiller (hors zone bâtie)

6,6 ha (Carebus) en UX1 (prairies, vergers, forêts riveraines, divers)

7.Kirrwiller (hors zone bâtie)

0,6 ha en UX (monoculture, prairies, forêts riveraines)

18.Weinbourg (hors zone bâtie)

1,3 ha en UB (monoculture intensive)

- **Zone AU** (ouverte à urbanisation) + 102,3 ha

1.Bischholtz = néant

2.Bosselshausen = 0,78 ha en 1AU (prairies, jardins, voiries)

3.Bouxwiller = 34,8 ha

-ville = 28,9 ha

- 8,4 ha en 1AU (peupliers, monoculture, verger, divers)
- 11,2 ha en 1AUX (prairies, pâturages, monoculture)
- 6,5 ha en 2AU

- 2,8 ha en 2AUE (vergers, pâturages)
- Griesbach-le-Bastberg = 1,4 ha en 1AU (pâturages, jardins)
- Imbsheim = 3,3 ha
- 1,2 ha en 1AU (prairies, vergers)
  - 2,1 ha en 1AU/2AU (prairies, pâturages, jachères, vergers, terres labourées nues)
- Riedheim = 1,2 ha en 1AU/2AU (petites monocultures)
4. Buswiller = 1,2 ha en 2AU (prairies, pâturages)
5. Dosenheim sur Zinsel = 9,4 ha
- 3,4 ha en 1AU (prairies, vergers, jardins)
  - 6 ha en 1AUX (prairies, pâturages, petits bois, fourrés)
6. Ingwiller = 28,1 ha
- 5,2 ha en 1AU (prairies, vergers, petits bois, divers)
  - 6,7 ha en 2AU (prairies, vergers, jardins, divers)
  - 13 ha en 1AUX (prairies, monocultures intensives)
  - 3,2 ha en 2AUX (monocultures intensives)
7. Kirrwiller = 2,1 ha en 1AU (vergers, prairies)
8. Menchhoffen = 1,8 ha en 1AU (pâturages, vergers)
9. Mulhausen = 1 ha en 1AU (monocultures intensives)
10. Neuwiller-lés- Saverne = 2,9 ha
- 1,3 ha en 1AU (prairies, pâturages, fourrés)
  - 1,6 ha en 2AU (pâturages, vergers)
11. Niedersoultzbach = 1,2 ha en 1AU (pâturages, prairies, fourrés, verger, jardins, divers)
12. Obermodern-Zutzendorf = 11,4 ha
- 4,5 ha en 1AU (prairies, pâturages, fourrés, monocultures intensives, bosquet)
  - 6,9 ha en 2AU (prébois, communautés rudérales abandonnées, prairies, réseaux routiers)
13. Obersoultzbach = 1,9 ha en 1AU (prairies, pâturages)
14. Ringendorf = 0,9 ha en 1AU (prairies, verger, bâtiments agricoles)
15. Sclakendorf = 1,6 ha en 1AU (monoculture intensive)
16. Schillersdorf.
17. Uttwiller = 0,7 ha en 1AU (vergers, petites monocultures)
18. Weinburg = 1 ha en 2AU (prairies, vergers)

19. Weiterswiller = 1,5 ha en 1AU (formation spontanée de Robinia pseudoacacia et pâturage).

Nota : Sur les 102 ha prévus, 13,75 ne seront ouverts qu'après 2035.

- **Zone A (agricole)** 37 ha requalifiés en pâtures et panneaux solaires

18. Weinburg = 37 ha en AE (monocultures intensives de taille moyenne).

Nota : Ce secteur initialement cultivé en céréales sera reconverti en pâturages permanents et conservera donc sa vocation agricole en parallèle du projet d'implantation de panneaux photovoltaïques.

- **Zone N (naturelle)** inchangée.

213) Bilan

L'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation (UA, 102, 3 ha) ou celles des extensions d'activités (UX, 9,4 ha) sont les éléments marquant du PLUi. Elles représentent 111,7 ha soit 0,67% du territoire.

2131) Surface globale hypothéquée.

On constate sous le terme générique « agricole » que celui ne compte plus que 7432,70 ha répartis en 9 zones ou secteurs de **A** (7161 ha) à AB, AC1-2-3, AD, AE, AT (delta), soit 43% du territoire du Pays de Hanau.

Au travers des 111,7 ha, c'est 1,4% de la surface initiale de A générique qui est touché.

**Cette perte est jugée non-significative à l'échelle des 19 communes concernées.**

Elle est consécutive au développement de l'habitat (AU) et à l'extension des activités et des équipements (UX).

On notera à ce propos que

- Les terrains concernés pour le développement de l'habitat sont en partie pris sur des friches ou en cœur d'ilots ce qui en relativise l'impact. Seuls 53,5% des surfaces hypothéquées sont en effet cultivées en 1 et 2AU.

- L'extension des activités pour sa part est prise à hauteur de 88,4 % sur des surfaces exploitées mais ne concerne que 31,56 ha. L'extension des équipements (2,5 ha) ne sera réalisée que si besoin s'en fait sentir.

En se reportant dans le temps on remarque que 92ha ont été artificialisés entre 2000 et 2012 (47 pour l'habitat, 22 pour les activités économiques autres qu'agricoles, 21 pour les exploitations agricoles).

2132) Types de surfaces hypothéquées.

Trois types de surfaces sont visées, les prairies de fauche ou pâturages, les vergers et les terres cultivées.

- Prairies de fauche et Pâturages (60,2 ha)

Pour les prairies, il s'agit de 36,2 ha (urbanisation en zones 1 et 2AU ou activités en zone UX) et de 24 ha pour les pâtures.

Actuellement prairies et pâturages couvrent une Superficie de 3194 ha. Celle-ci serait donc réduite de 1,88%.

A noter :

- que certains des terrains concernés sont d'anciens terrains de football ou sont non cultivés car situés en zone urbaine. L'impact vis-à-vis du « domaine purement agricole apparaît faible,

- le recul de 30 ha entre 2012 et 2016 des prairies au profit des cultures annuelles.

- Vergers (12,2 ha)

Les vergers couvrent **550 ha** du territoire du Pays de Hanau. Ils sont impactés à hauteur de 2,4%. Les principaux secteurs touchés sont :

-Bouxwiller-ville (4,5ha)

-Ingwiller (3,1 ha)

-Kirrwiller (1,7 ha)

Les 2,9 ha restants se répartissent en surfaces très réduites (dents creuses) dans les autres communes.

-Terres cultivées (39, 3 ha)

22) Règlement.

Il ne s'agit pas de reprendre le règlement de chaque zone ou sous-secteur dans le détail mais d'en souligner la philosophie générale qui apparaît dans sa transposition écrite.

C'est le « couteau suisse » pour encadrer et répondre au mieux à moyen et long terme aux besoins et au devenir du territoire.

Ainsi :

Il est commun à l'ensemble du territoire de la CC de Hanau (zone et sous-secteur)

Il est adapté à la spécificité de chaque zone et de ses sous-secteurs

Il préserve via des emplacements réservés (vergers, arbres, paysage, sites remarquables, autres)

Il préserve certaines activités (petits commerces en particulier)

Il préserve les espaces naturels et les espaces agricoles cultivés (non constructibilité)

Il encourage (maintien des prairies de fauche et des pâtures ou construction de collectifs par exemple)

Il soutient les activités (agricoles en particulier via des dispositions adaptées permettant d'atténuer la ponction opérée de 100 ha de terrains agricoles)

Il protège (interdiction de construire en zones à risque comme inondation)

Il anticipe (possibilités offertes d'activités futures comme tourisme, de développement des équipements, de transport collectif, de stationnement, d'énergies renouvelables, d'autres)

23) Conformité à la réglementation (SCoT, environnement)

231) Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le pays de Hanau est inscrit dans le périmètre du schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Saverne de 2011.

Hormis l'estimation du besoin en logements qui est en inadéquation avec la programmation du SCoT, on estime que sur l'ensemble des objectifs définis, le PLUi est en phase, ainsi :

- Parties 1 (organisation solidaire du territoire), 2 (développement de l'habitat), 3 (mobilité)

#### Point d'achoppement

Le nombre de logements nécessaires est estimé à 1200 étalés sur 15 ans à partir de 2030. Ce chiffre est à mettre en rapport avec celui du SCoT affecté au Pays de Hanau (30% de 2250 soit 675) toujours à partir de 2030 mais sur 10 ans. En extrapolant sur le delta des 5 ans, le SCoT pourrait octroyer 1012 logements au Pays de Hanau soit un écart de 188 logements au PLUi et un dépassement de 10% par rapport au SCoT.

#### Points de convergence

- La stratégie du PLUi respecte la répartition des communes en pôles et villages.
- Les pôles structurants (PS) sont confortés. Le règlement des zones UA, Uap et UE permet l'accueil des équipements et leur développement.
- Pour les pôles d'intermodalité (PI), l'interaction transport/urbanisme est respectée (CF friche ferroviaire d'Obermodern en 2AU en vue d'un nouveau quartier proche de la gare)
- Les Surfaces de développement des villages sont limitées au tissus bâtis et réduites (de 0,7 ha à 3,4 ha) voire nulles pour 2 villages
- La diversité du bâti est en adéquation avec celle des besoins via OAP
- Le renouvellement urbain est privilégié. 400 logements seraient construits à l'intérieur des tissus urbains (dents creuses entre autres).
- La répartition du développement des logements est en partie maîtrisée (36 COS / 36 PLUi logements/an pour les PS, 21/20 logements/an pour les PI, 13/24 logements par an pour 17 villages)
- La localisation des extensions préserve les exploitations agricoles en activité et les espaces naturels
- Les nouvelles constructions en isolé sont interdites
- Les données du SCoT en termes de densité (nb de logements à l'ha) sont prises en compte en particulier à Ingwiller pour les surfaces ouvertes à l'habitat
- Les liaisons douces sont prévues au PLUi via des emplacements réservés et les OAP
- 70% des constructions sont prévues dans les communes disposant de transport en commun. Dans les PS, les collectifs sont encouragés (zone UB). L'aménagement de nouvelles zones d'activités s'effectue à proximité des infrastructures routières structurantes.

- Partie 4 (croissance économique viable)

Le PLUi répond aux divers critères énoncés dans le SCoT (économie de l'espace, offre commerciale, mixité des activités, développement du volet tourisme).

Touchant à la préservation de l'outil agricole, le PLUi rappelle les 7200 ha de zones agricoles non constructibles, l'encadrement réglementaire qui permet le développement d'éventuelles

nouvelles exploitations et l'intégrité des existantes. Tous ces points le mettent en conformité sur ce sujet.

L'ensemble du massif forestier du territoire est pour sa part classé au PLUi en zone N non constructible.

○ Partie 5 (cadre de vie)

Le règlement répond point par point à la préservation du cadre de vie en termes de paysage, vergers, zones de jardins, centres anciens, trames vertes et bleues, captages d'eau, maîtrise des aléas géologiques ou climatiques (boues, inondations) et nuisances diverses.

232) Documents d'environnement.

Sur le territoire de la CC Hanau sont identifiés 3 sites NATURA 2000, 13 ZNIEFF, 2 APPB, 5 ZHR, 1 réserve naturelle.

2321) Natura 2000.

Ils se situent dans les parties forestières des bans de Ingwiller, Dossenheim, Weinbourg et Neuwiller.

**« Le PLUi du Pays de Hanau ne semble pas susceptible de remettre en cause l'intégrité des sites Natura 2000, ZPS et ZSC, « Vosges du Nord » ni d'impacter les espèces d'intérêt communautaire présentes »**

2322) ZNIEFF.

Les 13 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et Floristique) sont pour 12 d'entre elles de type 1 et pour 1 de type 2.

Pour tous les secteurs de prairies, pâtures et vergers ouverts à l'urbanisation ou aux activités (AU et U) et en secteur AE à Weinbourg, les enjeux sont jugés partout « faibles » voire « très faibles », ainsi plus en détail :

- ZNIEFF de type 1.

- pour 9 d'entre elles « l'effet du PLUi sera globalement neutre ou légèrement positif ».

- pour la ZNIEFF « Cours d'eau sur Grés de la Moder et de ses affluents » impactée sur 1 ha par le projet d'extension de la société « Carebus » à Ingwiller,

« les incidences du PLUi sont jugées négligeables au regard de la superficie de la ZNIEFF...1725 ha ».

- pour la ZNIEFF « Prés et vergers du Piémont Vosgien à Neuwiller » (195 ha) touchée à hauteur de 3 ha dont 2,5 ha de pâtures,

« l'incidence sur la ZNIEFF sera très réduite et jugée non-significative ».

- pour la ZNIEFF « ensemble prairial à Bouxwiller et Dossenheim » (331 ha) avec 6 ha impactés soit 1,86% de la zone,

« la réduction de surfaces .....peu significative à l'échelle de la ZNIEFF »

Conclusion :

**Les ZNIEFF de type 1 sont très peu impactées par le PLUI.** Les secteurs à forte biodiversité sont préservés et classés en N (Kirrwiller et Bouxwiller par exemple). Par ailleurs on note que les vergers de Dossenheim (28 ha) font l'objet d'emplacements réservés en vue d'acquisition communale future et de préservation à long terme.

- ZNIEFF de type 2.

-La ZNIEFF « Piémont collinéen du pays de Hanau » (28 841 ha) avec 49 ha impactés (13 de vergers, 36 de prairies de fauche, 0,05 ha petit cours d'eau et quelques arbres), « ***l'impact global du PLUI est jugé très faible*** »

2323) APPB.

Les 2 Arrêtés Préfectoraux de Protection du Biotope (APPB) concernent deux secteurs (souterrains d'Ingwiller et rochers du Geierstein et Fallenkopf). Ils ne sont « ***nullement menacés par le PLUI*** »

2324) ZHR.

Concernant les 5 zones humides remarquables recensées, « ***Le PLUI permet la préservation des enjeux relatifs*** » pour 4 d'entre elles. Les incidences sur la dernière (vallée de la Zinsel du sud Dossenheim) « ***sont jugées négligeables*** ».

2325) réserve naturelle.

La réserve naturelle régionale (Bastberg) n'est pas impactée « ***Le PLUI permet la préservation des enjeux*** »

### **3) Note d'intention de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre suite avis PPA (CF pièce jointe 2).**

Plusieurs avis exprimés par les personnes publiques associées (PPA) apparaissent résolument hostiles au projet au niveau du foncier où les surfaces hypothéquées au profit des zones d'extension à l'urbanisme à vocation habitat ou activités leur apparaissent exagérées. A ce titre elles demandent de revoir la copie et de procéder à des coupes notables dans les deux domaines. Contrairement à d'autres remarques faites qui sans être « à la marge » ne touchent pas au cœur du dossier, le foncier lui le remet en cause dans le fond. A ce titre et en l'état, Il est apparu donc difficile de conduire une enquête publique sur une base déjà rejetée par des autorités administratives de poids (Sous-Préfecture de Saverne entre autres).

Afin de sortir de l'impasse, la COMCOM du Pays de Hanau a décidé d'adjoindre au dossier un texte d'intention stipulant sa volonté explicite d'amender son projet à l'issue de l'enquête au regard des remarques faites par les PPA en particulier en termes de foncier et de prise en compte des enjeux environnementaux (Natura 2000, zones sensibles) ou naturels (PPRI). Les mesures qui seraient prises sont traduites concrètement dans le texte.

- Réduction de la consommation foncière.

Les surfaces initiales sont réduites comme suit :

Zones d'extension à l'urbanisme à vocation habitat = - 13,95 ha (- 4 ha à Ingwiller et Bouxwiller, - 9 ha répartis dans 9 autres villages) soit une coupe de 20%

Zones d'extension à l'urbanisme à vocation économique = -3,80 ha soit une réduction de 10%.

Le détail de répartition apparaît dans les cartes figurant dans le document, associées au pourquoi du choix.

- STECAL.

La zone NL de Neuwiller serait réduite de 5 ha (reclassés N).

Modification des classements des parkings à Kirrwiller

La zone NT (parking Helfrich) est reclassée UXp

La zone NT (parking Royal Palace) est reclassée 1AUTp

STECAL ND de Ingwiller, moins 2,5 ha reclassés N

- Zones inondables (PPRI).

Le tracé du zonage prendra en compte plus finement les secteurs concernés (Ingwiller, Menchhoffen, Obermodern, Dossenheim).

- Règlement zone agricole

Les dispositions en matière de « locaux accessoires » seront modifiées

- Requalification des friches (Bouxwiller et Obermodern)

Une étude des sols (pollution) sera effectuée afin d'en déterminer la faisabilité.

#### **4) Organisation et déroulement de l'enquête.**

41) Organisation de l'enquête

Par décision, Réf E19000060/67, du 17 avril 2019, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné une commission d'enquête composée de Monsieur Christian BARRIÈRE (président), de Monsieur Thierry TOURNIER et de Monsieur Jean-Jacques GROSS en qualité de membres titulaires.

- Réunion de calage (6).

Le président de la commission s'est réuni au siège de la CC de Hanau avec M Ulbrich en charge du dossier et Mme Faust le **jeudi 18 avril 2019**.

Une fiche bilan a été retransmise aux participants par M Barrière le 19 juin 2019 (courrier électronique).

M Ulbrich a remis le dossier de présentation du PLUi (trois volumes). Les modalités pratiques de l'enquête ont été discutées et les principes généraux arrêtés :

-enquête calée sur les mois de juillet, août 2019 (période souhaitée du 01 juillet au 14 août, fixée du 8 juillet 2019 au 10 août 2019)

-permanences :

-4 permanences de 3 ou 4 heures chacune à Bouxwiller et Ingwiller

-2 permanences à Obermodern et Neuwiller de 3 heures

-1 permanence de 2 heures à Buswiller

-1 commissaire par permanence

- aucune permanence en simultané sur deux endroits différents
- panachage des permanences sur l'ensemble du créneau ouvert pour l'EP
- possibilité de journées et horaires flexibles (fin de semaine et début de soirée)
- permanence traitant de l'ensemble du dossier
- Paraphe et ouverture des documents (5 registres d'enquête et 5 dossiers)
- à charge du président de la commission avant démarrage enquête

Nota : opération réalisée le mardi 25 juin 2019 AM au siège de la CC de Hanau et le vendredi 28 juin pour la note d'intention produite en décalée.

-fermeture des 5 registres d'enquête (idem).

-Mise en place adresse électronique, publicité réglementaire, registres d'enquête et dossiers de présentation, collationnement courrier en cours d'enquête, regroupement RE en fin d'enquête = CC de Hanau

-Arrêté ouverture d'enquête et affichage sur le territoire du Pays de Hanau = CC de Hanau

-Remise fiche synthèse et rapport = en fonction du déroulement de l'EP mais au plus tôt compte tenu des contraintes de calendrier de la COMCOM de Hanau pour faire déboucher son projet de PLUi (au maximum le 10 septembre pour le rapport).

Une deuxième réunion de calage de la commission (M Barrière, M Gross, M Tournier) s'est déroulée au domicile de Monsieur Barrière le **lundi 28 mai 2019**. A cette occasion ont été rebalayées les modalités pratiques de l'enquête. Une première fiche synthèse a été remise en mains propres avec les données majeures du projet de PLUi (surfaces). Une deuxième touchant à la réunion a été transmise aux participants par M Barrière le 19 juin 2019 (courrier électronique).

Une troisième réunion de calage a été organisée au siège de la Communauté de Communes du Pays de Hanau (CC de Hanau) à Bouxwiller le **mardi 18 juin 2019** sur 1h30. Elle réunissait les membres de la commission avec Mme Faust de l'ATIP et Monsieur Ulbrich en charge du dossier à la CC de Hanau. Elle avait pour but de rebalayer le dossier, les modalités pratiques d'exécution de l'enquête avant ouverture de celle-ci et de remettre à M Gross et Tournier le dossier de présentation (sans plans graphiques).

Les points suivants ont été abordés et ont fait l'objet d'une fiche retransmise aux participants par M Barrière le 19 juin 2019 (courrier électronique).

#### **-Avis des PPA.**

Cadre général.

La « dead-line » pour retour des avis est à ce jour dépassée (Cf M Ulbrich)

La commission demande que lui soit transmise la liste exhaustive des PPA sollicitées pour avis et un bilan des PPA ayant répondu (information à transmettre au plus tôt par courrier électronique).

Cadre particulier.

Deux PPA (chambre d'agriculture et sous-préfecture de Saverne) ont émis un **avis défavorable** au projet présenté et demandé entre autres une minoration (importante) des surfaces hypothéquées pour les diverses extensions envisagées (habitat, activités, équipement).

#### **-Dossier de présentation.**

Constat.

Au regard des avis défavorables pré cités, M Barrière (président) estime qu'en l'état il apparaît difficile d'envisager l'enquête sur une telle base.

En effet au-delà de toute autre considération (règlement, prise en compte de l'environnement), le problème majeur soulevé est celui de la pertinence du volume des surfaces hypothéquées (111, 7 ha) prises sur les prairies, pâtures, vergers, jardins et terres cultivées par rapport au potentiel déjà existant et aux besoins estimés.

Revoir ce chiffre à la baisse (moins environ 15 ha, voire plus) entraîne de facto une révision des choix initiaux pour certaines communes (Bouxwiller et villages environnants par exemple), rendant déjà par conséquent caduques les plans de zonages figurant dans les sous dossiers 2 et 3 du dossier général de présentation.

Politique retenue par la COMCOM.

La COMCOM est prise entre des contraintes de calendrier pour mener à bien son projet de PLUI dans les délais et la prise en compte des remarques défavorables des PPA pré citées.

Pour y palier et rendre possible l'enquête, un additif au dossier de présentation est envisagé à son niveau soulignant de façon explicite sa volonté de tenir compte des remarques. Deux options à son propos sont encore à l'étude :

- H1 L'une présentant des plans de zonage amendés en conséquence
- H2 L'autre sans cette précision (solution privilégiée par la partie juridique).

Avis du président de la Commission.

La solution d'un document annexé au dossier de présentation est tout à fait possible. **Toutefois il se doit d'être relativement précis et complet quant aux mesures correctives envisagées.** En effet il n'est pas concevable pour un commissaire enquêteur de présenter au public des plans initiaux de zonage incertains voire caduques. L'absence de plans amendés laisserait en potentiel la porte ouverte à toute contestation future auprès des tribunaux compétents de la part d'un administré ou d'un élu mécontent.

Dans le cadre du document « d'intention » précité, la commission demande qu'il soit de type H1.

#### **-Demandes complémentaires.**

*Afin de faire vivre l'enquête au fil de l'eau et dans le cadre d'un possible mémoire en réponse à produire en fin de celle-ci, il est demandé dès à présent à la COMCOM :*

-d'anticiper et de travailler à son niveau l'argumentaire des PPA concernées et d'y répondre point par point

-de fournir à la commission un complément d'information précis sur la nature des surfaces hypothéquées envisagées entre vergers, pâtures et terres cultivées (réponse fournie par mail dès le 19 juin)

-de confirmer à la commission la réalité des 20 ha non utilisés dans le disponible actuel en termes d'extension des activités (CF lettre de 5<sup>ème</sup> référence de la chambre d'agriculture)

-d'expliquer à la commission le pourquoi du dépassement entre le besoin (55ha pour 1200 logements) et le demandé (70 ha)

**La notion de délais étant importante pour la COMCOM, il est de son intérêt d'être la plus réactive possible vis-à-vis des demandes de la commission.**

Une quatrième réunion de calage en cours d'enquête a réuni les membres de la commission au siège de la CC de Hanau le **lundi 22 juillet 2019**.

Elle s'est déroulée à la maison communautaire de Bouxwiller. Elle était précédée d'un déjeuner de travail.

En première partie (2heures) la commission a revu la première ébauche de rapport rédigée par Monsieur Barrière et discuté en particulier des conclusions à tirer des avis émis par les PPA et de ceux déjà reçus de la part du public. Concernant ce dernier point, la commission note qu'aucune observation ne traite du PLUi dans sa conception d'ensemble. Il ne s'agit que de problèmes individuels, la plupart déjà connus au niveau des municipalités et à traiter à cet échelon. La demande de reclassement en « constructible » apparaît fréquemment. Au regard du contexte, les arbitrages seront difficiles même si dans certains cas les administrés apparaissent de bon droit et réclament seulement que celui-ci soit reconnu.

En l'état d'avancement de l'enquête, une demande de mémoire en réponse n'apparaît pas nécessaire.

En deuxième partie (1h 35) la commission a revu, avec M ADAM président de la COMCOM, l'un de ses adjoints directs M P, M ULBRICH en charge du dossier à la COMCOM et Mme DENTZ du cabinet OTE, toutes les observations des administrés. Chacune a fait l'objet d'échanges d'informations et de point de vue.

Enfin deux réunions de travail en fin d'enquête ont rassemblé les membres de la commission, l'une pour finaliser le contenu du rapport, l'autre pour le parapher collectivement après impression.

Lundi 12 août 2019 de 08h30, à 18h00 avec pause repas de 1 heure

Mardi 13 août de 08 h 30 à 17h00 avec pause repas de 1 heure

- Reconnaissance terrain.

Compte tenu du nombre de communes concernées (19) et de l'objectif fixé à chaque commissaire enquêteur de traiter lors des permanences l'ensemble du PLUi et non une partie précise, aucune reconnaissance terrain n'a été effectuée.

Au final, le calendrier ci-après ainsi que ses modalités pratiques a été retenu et exécuté.

### **13 permanences ont été tenues :**

A la maison intercommunale de **BOUXWILLER** par **Monsieur Barrière** (43 visites).

-1<sup>ière</sup> permanence et ouverture lundi 8 juillet 2019 de 16h55 à 20h45 **dépassement horaire de 50 minutes**, 12 visites

-2<sup>ième</sup> permanence mercredi 17 juillet 2019 de 13h55 à 18h35 **dépassement horaire de 40 minutes**, 12 visites

-3<sup>ième</sup> permanence jeudi 25 juillet 2019 de 14h00 à 18h25 **dépassement horaire de 25 minutes**, 7 visites

-4<sup>ième</sup> permanence samedi 10 août 2019 de 09h00 à 12h00 et clôture enquête (y compris pour la messagerie électronique), 12 visites.

En mairie de **INGWILLER** par **Monsieur Gross** (30 visites).

-1<sup>ière</sup> permanence mercredi 10 juillet 2019 de 14h00 à 18h00, 2 visites

-2<sup>ième</sup> permanence lundi 15 juillet 2019 de 17h00 à 20h00 **dépassement horaire de 1h30**, 12 visites

-3<sup>ième</sup> permanence vendredi 26 juillet 2019 de 14h00 à 18h00 **dépassement horaire de 1h**, 9 visites

-4<sup>ième</sup> permanence samedi 3 août 2019 de 09h00 à 12h00, 7 visites

En mairies par **Monsieur Tournier** (31 visites).

- à NEUWILLER

-1<sup>ière</sup> permanence mardi 9 juillet 2019 de 16h00 à 19h00, 2 visites

-2<sup>ième</sup> permanence mardi 23 juillet 2019 de 16h00 à 19h00, 7 visites

- à OBERMODERN

-1<sup>ière</sup> permanence jeudi 18 juillet 2019 de 16h00 à 19h00, 2 visites

-2<sup>ième</sup> permanence vendredi 9 août 2019 de 16h00 à 19h00, **dépassement horaire de 1 heure** 14 visites

- à BUSWILLER

- jeudi 1<sup>ier</sup> août 2019 de 17h00 à 19h00, 18h00 **dépassement horaire de 50 minutes**, 6 visites

**En fin d'enquête une courte réunion synthèse (1h45) s'est déroulée au siège de la CC de Hanau à Bouxwiller le 10 août 2019 réunissant M Ulbrich de la COMCOM en charge du projet et M Barrière président de la commission.**

42) Déroulement des procédures.

L'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté du président de la Communauté de Communes du Pays de Hanau-La Petite Pierre et selon le programme prévu sur une période de 34 jours consécutifs.

Le dossier et les registres d'enquête ont été mis à la disposition du public pour consultation à la maison intercommunale de Bouxwiller et en mairies d'Ingwiller, de Neuwiller, d'Obermodern et de Buswiller aux heures habituelles d'ouverture rappelées dans l'arrêté de mise à enquête publique sur « *l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau et l'abrogation des cartes communales de Bischholtz, Buswiller, Mulhausen, Niedersoultzbach, Obersoultzbach et Schillersdorf* ».

Auparavant, le président de la commission les avait quottés, paraphés et ouverts conformément aux termes de l'arrêté.

Une pièce « note d'intention » (CF pièce jointe 2) a été rajoutée au dossier et a été paraphée ultérieurement par le président de la Commission.

Par ailleurs le dossier et la note d'intention ont été mis à la disposition du public sur le site internet « <http://www.cc.pays-de-hanau.com/> ».

Une messagerie électronique a été mise en place au profit du public pour y envoyer d'éventuels commentaires à l'adresse « [concertation-hanau@hanau-lapetitepierre.alsace](mailto:concertation-hanau@hanau-lapetitepierre.alsace) »

L'envoi de ces derniers par courrier postale à l'attention du président de la commission d'enquête était aussi possible à l'adresse « Maison de l'Intercommunalité 10 route d'Obermodern 67330 Bouxwiller »

Le président de la commission a fermé les 5 registres d'enquête le samedi 10 août 2019 au terme de l'enquête publique. La messagerie électronique a été close le même jour avec à 12h00 un dernier collationnement effectué par M Ulbrich de la CC de Hanau.

43) Publicité et information du public.

**Publicité réglementaire** : publication par les soins de la CC de Hanau, d'un avis d'enquête dans deux journaux régionaux :

- **Les Dernières Nouvelles d'Alsace** - DNA - 1<sup>er</sup> AVIS du dimanche 23 juin 2019, 2<sup>ème</sup> AVIS du vendredi 12 juillet 2019
- **L'Est Agricole et Viticole**, 1<sup>er</sup> AVIS du vendredi 21 juin 2019, 2<sup>ème</sup> AVIS du vendredi 12 juillet 2019

**Publicité complémentaire** :

- Par voie d'**affichage**, dans les lieux officiels d'affichage de la Communauté de communes et des Communes membres quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.
- Publication sur le site **internet** de l'ancienne Communauté de communes du Pays de Hanau dans les mêmes conditions avec mise en ligne de toute la documentation (dossier de présentation, bilan de concertation, note d'intention, etc...). On notera par ailleurs que toutes les observations portées sur les registres d'enquête ou par courrier électronique étaient mis à jour au fil de l'eau et accessibles au public.

**Nota** : Une concertation (réunion publique et permanences) s'est déroulée tout au long du mois de mai 2018 et un document de synthèse a été rédigé (CF pièce de 9<sup>ème</sup> référence).

#### 44) Permanences.

Les commissaires de la commission se sont tenus à la disposition du public, à la maison intercommunale ou dans les mairies conformément au calendrier apparaissant au paragraphe 21 entre le 8 juillet 2019 et le 10 août 2019.

Les commissaires en charge ont ouvert et fermé chaque permanence.

Le bilan des visites par permanence a été le suivant :

##### **BOUXWILLER.**

- lundi 8 juillet 2019 (12 observations portées)
- mercredi 17 juillet 2019 (12 observations portées)
- jeudi 25 juillet 2019 (7 observations portées)
- samedi 10 août 2019 (7 observations portées)

##### **INGWILLER (30 observations portées et 6 lettres ou documents enregistrés).**

- mercredi 10 juillet 2019 (2 observations portées)
- lundi 15 juillet 2019 (12 observations portées),
- vendredi 26 juillet 2019 (9 observations portées),
- samedi 3 août 2019 (7 observations portées)

##### **NEUWILLER.**

- mardi 9 juillet 2019 (2 observations portées)
- mardi 23 juillet 2019 (10 observations portées dont 2 hors permanence)

##### **OBERMODERN.**

- jeudi 18 juillet 2019 (2 observations portées)
- vendredi 9 août 2019 (14 observations portées)

##### **BUSWILLER.**

- jeudi 1<sup>ier</sup> août 2019 (6 observations portées)

#### 45) Remise du rapport d'enquête.

Le rapport a été remis au pétitionnaire (COMCOM Hanau-La Petite Pierre) et au Tribunal Administratif de Strasbourg en fin de semaine 33 (16 Août 2019)

#### **5)Rappel des observations.**

##### **51) Personnes publiques associées (PPA).**

12 dossiers ont été transmis pour avis aux personnes publiques associées. 5 sont restés sans réponse (Conseil Général, Parc Naturel Régional des Vosges du Nord, Chambre des Métiers d'Alsace, CNPF, INOQ). 7 ont fait l'objet d'une réponse, 6 dans les délais (Sous-Préfecture-DDT, CCI Alsace, CA Alsace, PETR, MRAE-DREAL, CDPENAF) et une hors délais, celle du Conseil départemental - Mission PPA. Elle est prise en compte malgré tout.

Un rappel du contenu de ces 7 réponses (lettres en référence de 2 à 8) apparaît ci-après.

**510) Avis de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers / CDPENAF** (document de 2<sup>ème</sup> référence).

La CDPENAF émet un **avis défavorable** au projet d'élaboration du PLUi **au titre du code l'urbanisme**. Elle constate en effet qu'en termes d'ouverture à l'urbanisation et au motif de difficulté d'accès au foncier un surplus de 13 ha apparaît par rapport au besoin réel. Par ailleurs en termes d'extension des activités économiques, les potentialités déjà présentes sont ignorées (20 ha encore disponibles dans les ZA existantes). Elle estime que le projet n'assure pas la préservation des espaces naturels, recommande de limiter la destruction des vergers et jardins, propose une meilleure prise en compte de la destruction des zones humides et des compensations afférentes.

Concernant la Zone AE de production d'énergie, elle souhaite que soient repris à son propos dans le règlement les termes de l'article L151-11 1° du code de l'urbanisme.

Concernant trois STECAL (secteur Nd à Ingwiller à surface importante, secteurs Nt et Nx à Kirwiller n'ayant pas vocation au stationnement) elle émet un **avis défavorable** compte tenu des enjeux agricoles et environnementaux.

Par contre elle émet un **avis favorable** sur le règlement relatif aux annexes et extensions d'habitations en zone N et A au titre du code de l'urbanisme.

**511) Avis du PETR du Pays de Saverne Plaine et plateau** (document de 3<sup>ème</sup> référence)

Le PETR donne un **avis favorable** au projet de PLUI de la CC de Hanau. On note que :

*« l'objectif de production de logements du PLUI arrêté du Pays de Hanau est compatible avec les orientations du SCoT »*

*« les surfaces à urbaniser à vocation habitat sont en compatibilité avec les orientations du SCoT »*

*« l'inscription de 35, 69 ha à vocation économique reste compatible avec les orientations »*

**512) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Euro métropole** (document de 4<sup>ème</sup> référence)

La CCI **semble être favorable** au projet sans l'exprimer de façon claire.

Elle souligne des points positifs (diagnostic, projet de développement économique, orientations retenues, encadrement réglementaire des superficies commerciales en zones UB et UX).

Elle recommande que dans le règlement soit interdit tout commerce en zone AU et que des surfaces minimales de stationnement soient prévues tout en privilégiant la mutualisation entre entreprises.

### 513) Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (document de 5<sup>ème</sup> référence)

En ce qui concerne la **réduction des espaces agricoles** (art.L.112-3 du code rural), la Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable** pour les raisons suivantes :

- Les zones à urbaniser pour le développement de l'habitat devraient être limitées à une enveloppe de 55 ha ;
- Les zones à urbaniser pour le développement de l'activité économique ne sont pas justifiées car elles ne tiennent pas compte des 20 ha disponibles dans les zones d'activités existantes ;
- Les conclusions et la prise en compte de l'étude d'impact agricole dans les choix de développement ne sont pas satisfaisantes.

En ce qui concerne l'**analyse globale du projet au regard de l'activité agricole** (art. L.153-16 du code de l'urbanisme), elle émet un **avis réservé** au motif que :

- L'analyse des besoins agricoles est incomplète. La traduction en termes de zonage agricole reflète une capacité de développement insuffisante pour plusieurs agriculteurs. Les contours des zones AC ne sont pas justifiés par des raisons d'urbanisme et les situations sont inévitables d'un site à l'autre ;
- Le règlement de la zone agricole est, en certains points, inadapté à la spécificité de cette activité.

Sur le **premier point** « *réduction des espaces agricoles* », la CAA demande de réduire les surfaces à urbaniser dédiées à l'habitat et de mettre en place un phasage donnant priorité à l'armature urbaine en 1AU. Les conclusions de l'étude ayant conduit au projet proposé pour avis lui apparaissent en effet très discutables. Les données retenues pour définir les besoins en production de logements sont très théoriques avec par exemple une « *hypothèse du doublement du rythme de croissance démographique - qualifiée de- non justifiée* ». Les besoins avancés lui semblent en conséquence sur évalués « *le besoin estimé de 1200 logements semble relativement important* » avec en parallèle des potentiels sous évalués. Elle rejette le coefficient de rétention foncière de 25% appliqué aux 68 ha (environ) de zones à urbaniser et regrette un objectif peu ambitieux dans la mobilisation des « dents creuses », 78 sur 397 recensées. Au bilan elle n'accepterait comme réduction de terres agricoles que 55ha, ligne rouge à ne pas dépasser.

Au niveau des zones d'extension prévues pour l'accueil ou le développement d'activités économiques, elle met en relation la surface hypothéquée projetée (36,69ha) et les 20 ha déjà disponibles dans les zones existantes à ce jour et dédiés à cet objectif. Il n'en ait pas fait mention dans l'étude. En l'état actuel du dossier un tel ajout de surface supplémentaire n'est pas justifié de manière satisfaisante.

Bien que les STECAL aient un impact relativement faible sur l'activité agricole, la CAA s'interroge malgré tout sur deux secteurs (zones NT et NX) à Kirrwiller devant accueillir des aires de stationnement. A sa connaissance ils sont aujourd'hui totalement ou partiellement valorisés en agriculture. La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010 précise l'exigence de compatibilité des équipements collectifs avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et celle d'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (art L.151-11 du code

de l'urbanisme). A ce titre, la CAA estime que la vocation future « parking » des deux secteurs n'apparaît pas compatible avec le maintien d'une vocation agricole ou naturelle de la zone.

Le secteur NT valorisé en agriculture doit être identifié en conséquence et classé en zone agricole, au titre de l'art. R.151-22 du code de l'urbanisme.

Le secteur AE est dédié à l'accueil d'installation de production d'énergie au sein de la zone agricole avec deux projets identifiés, Eolien à Mulhausen et Photovoltaïque à Weinbourg. Il n'a pas été spécifiquement réglementé. A terme, il devra se conformer à la disposition générale des zones agricoles. La CAA n'émet pas de remarque en cette phase de planification rappelant toutefois que l'appréciation de la compatibilité se fera en phase opérationnelle au regard des éléments du dossier, justification présentée et « *analyse fine des incidences pour l'activité agricole* ».

Sur le **deuxième point** « *analyse globale du projet au regard de l'activité agricole* »

Le dossier ne présente pas une analyse d'impact satisfaisante. Les conclusions tirées apparaissent très éloignées de la réalité et ne tiennent pas compte de la valeur économique de l'activité agricole. La CCA rappelle que l'artificialisation des terres agricoles est irréversible alors qu'elles participent de façon importante au dynamisme économique d'ensemble. C'est de son point de vue un recours ultime qui doit être envisagés à minima, calé aux justes besoins en y associant des compensations selon la gravité de l'atteinte au milieu. En effet, faisant référence à la démarche ERC (Eviter-Réduire-Compenser) vis-à-vis des enjeux environnementaux, la CAA attend une prise compte similaire de la ressource non renouvelable que constitue la terre agricole, outil de production des agriculteurs.

La CAA demande donc au pétitionnaire de retravailler son étude d'impact agricole sous l'angle d'une activité économique à part entière à prendre en compte dans les choix de développement.

Les capacités de développement des exploitations agricoles

\* Un état des lieux incomplet

La CAA reprend les termes de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme fixant le contenu du diagnostic à établir dans le cadre de ce dossier (entre autres, prévisions économiques et démographiques, besoins en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles). Ce rappel renvoie au dossier pré cité qui d'évidence n'y répond pas. Son établissement à partir d'un questionnaire adressé aux agriculteurs (taux de réponse de 72% jugé satisfaisant) complété de rencontres avec ces derniers dans la phase préliminaire de concertation n'a pas évité manques et erreurs. En effet, si les exploitations agricoles d'élevage ont bien été identifiées, les périmètres de réciprocity ne sont pas représentés posant la question des incidences en termes de potentiel dans les zones résidentielles et des éventuelles difficultés de cohabitation.

\* Une notion de « besoins agricoles » incomprise

Les besoins ne sont pas correctement analysés. Il y a confusion d'ailleurs entre la notion de « besoin » et celle de « projet ». Cette analyse des besoins n'apparaît pas au PLUi. Il faut aller au-delà des projets évoqués par les agriculteurs. Il faut certes ménager des capacités de développement des exploitations existantes mais aussi permettre l'accueil de nouveaux projets souvent liés à une opportunité de filière, à l'évolution de l'économie agricole ou à l'entrée d'un

associé dans l'exploitation. Une restriction des zones agricoles freinera selon la CAA, sans doute ce type de réalisations.

\* Un traitement différencié d'une commune à l'autre

La CAA note aussi que le contour des zones agricoles dites « constructibles » diffère d'une commune à l'autre. Les « *raisons d'urbanisme évidentes* » évoquées ne sauraient justifier un déséquilibre jugé « *non satisfaisant* ». La CAA prône en préalable à tout choix un recensement exhaustif permettant « *une vision équilibrée du territoire tenant compte des besoins de développement des exploitations agricoles dans le respect des autres enjeux (environnementaux)* ». En l'état, la délimitation prend en compte des projets individuels connus. Dans le cadre d'une organisation des secteurs agricoles en « regroupement » la CAA invite à « *augmenter les zones agricoles constructibles pour former de plus vastes ensembles en s'appuyant sur des limites physiques...afin que de futurs projets puissent trouver leur place* ». Par ailleurs elle souligne que la distinction du sous-secteur AC/AC1 dans lequel les constructions liées à l'élevage sont interdites ne se justifie pas.

#### Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Touchant aux OAP de secteur, la CAA est satisfaite de la présence à la fois d'espaces tampons entre zones à urbaniser et exploitées et des voies de circulation agricole identifiées gages d'une cohabitation évitant tout conflit éventuel d'usage.

Concernant les trames vertes et bleues pour les corridors écologiques non fonctionnels, le PLUi précise qu'« *une augmentation de la part de prairie sera recherchée...la destruction de prairies.....fera l'objet de compensation* ». La CAA rappelle que celui-ci n'a pas vocation à réglementer l'occupation du sol ou à mettre en place des compensations.

De même concernant « *la plantation d'arbres et de haies...en limite de chemins agricole en respectant la fonctionnalité des chemins* » elle estime que ce point n'a pas à figurer dans un document de planification mais peut faire l'objet d'une convention avec le monde agricole.

#### Règlement de la zone agricole

Les zones AC, AC1, AC2, AC3 sont règlementées comme « *locaux accessoires* » aux constructions agricoles. Ces termes sont inadaptés aux usages décrits à l'art. L.311-1 du code rural et cités dans le dossier. De plus on ne peut règlementer au-delà des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme.

Par voie de conséquence cette disposition est illégale à ses yeux.

La taille des abris de pâture doit être limitée à 1% de l'unité foncière (prise en théorie comme ensemble des parcelles en propriété). En pratique, la CAA note que l'on doit retenir la notion de terres exploitées. Elle rappelle que 80% de celles-ci sont en fermage, par îlot de culture et ne forment pas un tout.

Cette disposition doit être retirée.

**514) Avis de la Direction Départementale des Territoires/Service Aménagement Durable des Territoires** (document de 6<sup>ième</sup> référence).

La DDT « *rend un avis défavorable sur le projet de plan arrêté, notamment au titre de la consommation des espaces agricoles et forestiers* ». Un certain nombre de demandes et observations sont faites.

- Hypothèse de développement urbain.

L'objectif de production de logements (1200) est calculé sur la base d'une progression démographique de 0,6%/an. Bien qu'ambitieuse, cette base « *peut être retenue* »

En termes de desserrement des ménages, l'étude retient une taille moyenne de 2,2 en 2035. Un chiffre alternatif de 2,3 aurait paru plus adapté au ralentissement constaté à partir des données historiques.

Malgré ces deux bases de calcul « *ambitieuse ou surévaluée* », « *l'estimation du besoin en logements (1200 dont 400 en enveloppe urbaine et 800 en extension) peut être retenue* ». Toutefois les zones d'extension urbaine devront être ouvertes progressivement via un phasage (court et moyen terme).

Kirrwiller devient « pôle d'intermodalité » contrairement aux orientations générales du SCoT. Il sera nécessaire de justifier ce choix et d'en développer les incidences.

- Coefficient de rétention foncière dans les zones d'extension.

Le PADD prévoit l'aménagement de 60 à 70 ha d'extension urbaine à vocation habitat et retient comme base de calcul un coefficient de rétention foncière de 25%.

Dans cette optique, le règlement graphique envisage l'ouverture de 41ha en zones 1AU et 26,3ha en zones 2AU. Deux zones 2AU de 6,9 ha chacune (Bouxwiller et Obermodern) y apparaissent. Elles ne devraient pas être ouvertes avant 2035 sauf aménagement terminé des zones disponibles (dans les bourgs-centres ou Obermodern) ou fermeture d'une surface équivalente sur le territoire. Ces deux extensions « *ne sont pas justifiées* » et amènent à un dépassement de 14 ha du besoin évalué à 55 ha pour la construction des 1200 logements du projet. « ***Ce concept de rétention foncière dans les extensions urbaines doit être abandonné*** ». Les zones 1 et 2AU devront être « *dimensionnées aux stricts besoins des 1200 logements* ». La suppression des deux zones ou de leur équivalent en surface devra s'opérer dans un souci d'équilibre général.

- Zones d'extension pour les activités économiques.

Le projet prévoit 35 ha (30 ha en 1AUX et 5 ha en 2AUX). Ces extensions sont trop importantes et surévaluées. Elles dépassent le seuil retenu au SCoT (30 ha).

- Densité de construction.

« ***le concept de densification adaptée au contexte local doit être écarté*** ».

- Règlement graphique.

La DDT reprend les points qu'elle souhaite voir évolués en termes de règlement, procédure, reclassement, report de décision, réduction, conservation de sites sensibles, limitation de construction, valorisation, augmentation de densité, ajout pour les zones urbaines et à urbaniser, pour les zones agricoles (cas particulier des zones AE de Weinbourg), pour les STECAL.

- Logement de fonction dans les exploitations agricoles.

Il est fait référence à la charte sur les principes de constructibilité en zone agricole de 2013 cosignée par le Préfet et la Chambre d'Agriculture d'Alsace. « *Le règlement énonce des dispositions...non concordantes avec la charte et moins détaillées -doit- s'accorder avec la règle de la charte d'une distance de 60 m des installations agricoles* »,

- Environnement.

**La prise en compte doit être renforcée.** L'interaction de certains secteurs ouverts à l'urbanisation avec des sites propices à la biodiversité est identifiée. Toutefois les outils et mesures propres à créer ou restaurer les continuités écologiques locales devront être détaillés, précisés et augmentés.

- Natura 2000.

« *la conservation des habitats d'intérêt communautaire sous l'emprise du site Natura 2000 est demandée* ». Pour les espèces il conviendrait de préciser les protections et mesures envisagées et de compléter l'analyse (sonneur à ventre jaune).

- Prévention des risques naturels.

**Le PLUi doit améliorer ses dispositions.**

PPRI Zorn/Landgraben. « *Le zonage réglementaire du PPRI doit être appliqué* ». Par voie de conséquence et en cohérence le PLUi doit y faire référence et s'y conformer (CF cas de Dossenheim pour les zones UL, UX, UA, NH et NT).

Porter à connaissance de l'élaboration du PPRI de la Moder. Le PLUi doit y faire référence. Pour les communes concernées (Ingwiller, Menchhoffen, Obermodern, Schillersdorf, Schalkendorf) le zonage doit selon les cas être adapté et le règlement afférant préciser les constructions et installations autorisées.

- Protection de la santé.

Quatre thèmes sont abordés. Les remarques portent sur des compléments d'étude et des ajouts réglementaires, ainsi en matière de protection des ressources en eau potable (tracés des périmètres à reporter, arrêtés à annexer), de risques associés aux sites et sols pollués (prise en compte et phasage des opérations), d'alimentation en eau potable (compléter l'étude démontrant l'adéquation besoins/moyens mobilisables), d'assainissement des eaux usées (compléter l'étude démontrant l'adéquation rejets/capacités, préciser règlement en la matière pour UXa à Bouxwiller).

Par ailleurs, **le PLUi doit donner suite aux demandes de l'ARS** (lettre annexée à celle de la DDT). Celles-ci concernent le report des périmètres de protection rapprochée sur les plans de zonage, la mise en annexes du PLUi de l'ensemble des DUP, la prise en compte des enjeux liés à la pollution des sols (OAP pour ex tuilerie Bouxwiller et friche ferroviaire Obermodern), prise en compte des nuisances potentielles générées par les activités, réalisation d'un bilan besoins/ressource en eau potable, adéquation rejets eaux usées/capacités de traitement, prise en compte des expositions aux produits phytosanitaires, prise en compte de l'exposition aux champs électriques et électromagnétiques. Pour l'ARS « *les enjeux relatifs à la santé environnementale sont insuffisamment pris en compte* ».

**515) Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est** (document de 7ième référence)

L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement dans le document soumis pour avis et non sur son opportunité.

### **Articulation avec les documents d'urbanisme.**

Si le dossier se dit en conformité avec ces derniers, la MRAE note que l'analyse s'y référant ne porte que sur la compatibilité avec le SCoT de Saverne. Celle-ci devrait aussi porter sur la charte du PNR des Vosges du Nord, le SDAGE Rhin-Meuse, le PRG du district du Rhin, le SCRE de la région Alsace. A ce titre le dossier dans sa forme actuelle ne répond pas aux termes du code de l'urbanisme. Par ailleurs l'intercommunalité devrait posséder et appliquer un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

### **Consommation foncière.**

La MRAE estime cohérents le projet démographique et le besoin en logements. Toutefois elle s'interroge sur quelques points :

#### **Zones destinées à l'habitat.**

- Clarification des surfaces et logements en renouvellement urbain et en extension urbaine.

En termes de renouvellement urbain, le dossier avance le chiffre de 400 alors que la MRAE n'en identifie que 170 (quid du delta des 230 ?). Toujours à base du dossier, reprenant les calculs et cumulant l'origine des logements à construire (vacants remis sur le marché, en dents creuses, en zone UB à Weinbourg, en renouvellement urbain, dans les OAP des zones à urbaniser en 1AU et 2AU), elle en arrive selon les données retenues à un delta de 245 ou 275 logements à origine non définie. 2 OAP sur des zones U déjà urbanisées sont-elles ou non prises en compte dans le renouvellement urbain ? (surface et nombre de logements).

En conséquence, préciser le zonage et les communes de réalisation des 1200 logements prévus (y compris au titre du renouvellement urbain) et la surface totale des zones à urbaniser en renouvellement urbain en AU, U et en dents creuses.

- Remise sur le marché de logements vacants.

Sur 752 logements identifiés « vacants » (CF données INSEE 2015) seuls 35 sont prévus en en remise sur le marché. Ce chiffre doit être augmenté afin de diminuer le nombre de logements neufs à construire et de facto de limiter la consommation foncière agricole et naturelle.

Accroître les objectifs de remise sur le marché conformément aux objectifs du PNR des Vosges du Nord.

- Taux de rétention foncière des logements neufs en dents creuses.

Le taux de 70% appliqué fait passer le potentiel initial de 397 à 120. Ce taux est trop élevé, non justifié et sous-estime les potentialités.

Réduire ce taux.

- Taux de rétention en extension urbaine-densités de construction.

Dans le cadre des 41ha en 1AU et des 26,3ha en 2AU, un taux de rétention de 25% est retenu. Celui-ci est injustifié dans le cadre de telles zones. Les surfaces prévues doivent être diminuées d'autant (-25%).

### Ne pas appliquer de taux.

Par ailleurs, les données du Scot en termes de densités de construction minimale ne sont pas respectées dans 4 communes (Bouxwiller, Mulhausen, Ringendorf, Schalkendorf) d'où une

### Respecter les données du SCoT.

#### **Zones destinées aux activités économiques.**

Si le dossier mentionne actuellement 5 zones d'activités économiques sans en mentionner ni la surface totale (manque Neuwiller et Dossenheim) ni les surfaces encore vacantes. Selon les données disponibles et ses calculs, l'AE les estime à 13 ha dont 9 occupés. Elle s'interroge donc sur la pertinence d'ouvrir 35ha supplémentaires (1Aux ou 2Aux) avec :

- Une justification peu claire (absence de demandes d'implantations d'entreprises)
- Des secteurs parfois en zone inondable du PPRI
- Des impacts environnementaux (paysagers en 1Aux à Dossenheim, sur l'eau en UXa à Bouxwiller).

A ce titre l'AME demande que la copie soit revue en justifiant le besoin de manière plus précise, en écartant les secteurs à enjeux environnementaux et en complétant les données (état actuel, prévisions d'occupation des ZA, mobilisation du potentiel foncier disponible dès à présent).

#### **Risque d'inondation.**

La MRAE note que plusieurs secteurs à Dossenheim, Ingwiller et Menchhoffen sont classés inondables et interdits de toute construction et aménagement par les PPRi (Zorn/Landgraben et Moder) et constate qu'ils se retrouvent autorisés en U et AU dans le PLUi. A ce titre elle demande un réexamen et une justification de ce choix. A minima les secteurs à aléas fort ou très fort inscrit aux PPRi devraient être reclassés en N (naturel).

#### **Biodiversité.**

La MRAE se félicite du tableau récapitulatif croisant zones à enjeux environnementaux et surfaces AU concernées par ces derniers. Elle y note toutefois une incohérence à corriger (zone UX1 Neumatt à Ingwiller non indiquée comme concernée par une zone Natura 2000). Les ZNIEFF de type 1 ont été traitées correctement (analyse des incidences, mesures d'évitement et de réduction prévues). Le dossier identifie plusieurs zones humides remarquables classées A ou N et parfois constructibles (bâtiments, extensions de l'existant, annexes). Ces zones devraient être totalement inconstructibles.

A ce titre la MRAE recommande de classer l'ensemble des zones humides remarquables en zones A ou N totalement inconstructibles et de limiter la possibilité de construire en zone N en particulier via une limitation de surface de plancher en cas d'extension de construction.

Concernant trois cas particuliers :

Extension **société CAREBUS** à Ingwiller (zone UX1) en zone Natura 2000. L'AE rappelle les termes de la réglementation très contraignante en la matière. Elle recommande l'abandon ou la réduction des possibilités de construction en zone Natura 2000 et en cas de maintien de se suivre la procédure et de se conformer aux textes tant nationaux qu'européens traitant du sujet .

Extension de l'**entreprise Beiser Environnement** à Bouxwiller (zone UXa) en ZNIEFF de type 2 avec une partie en ZDH et traversée par un corridor écologique identifié dans le SRCE et le SCoT. L'AE recommande de ne pas ouvrir cette extension (UXa) ou alors d'engager une démarche ERC avec proposition de réduction, de compensation si nécessaire des différents impacts environnementaux.

**Centrale photovoltaïque à Weinbourg.** Ce dossier touchant à 41,45ha (dont 10 ha déjà existants) est en cours d'instruction à l'AE.

#### **Paysages.**

La MRAE recommande que les zones UJ (53 ha) en arrière des zones UA et UB soient limitées uniquement aux zones UA et que l'arrière des zones UB soit reclassé en zone à urbaniser dans l'optique d'une meilleure mobilisation des surfaces et de densification de l'habitat en secteur urbain.

#### **Santé publique.**

Pollution des sols. La reconversion en habitat de 2 friches industrielles (ex tuilerie à Bouxwiller en 1AU et friche ferroviaire à Obermodern en 2AU) amène question en termes de compatibilité de destinations. Les enjeux liés à la pollution n'apparaissent pas dans le dossier. Un complément d'information est nécessaire assurant le non danger pour la santé humaine. En conséquence l'AE recommande un zonage spécifique pour ces deux secteurs accompagnées d'OAP prenant en compte les enjeux de pollution du sol.

#### **Champs électro-magnétiques.**

Le dossier devra préciser la classe de tension traversant le secteur 1AU à Ingwiller et les mesures prises de protection de la population.

#### **Pollution de l'air et des déchets.**

La MRAE regrette l'absence d'analyse d'impact sur le transport et la gestion des déchets.

#### **Ressource en eau.**

La MRAE recommande de reporter les tracés des périmètres des captages d'eau sur les plans de zonage, de les mentionner dans le règlement, de mettre celui-ci en cohérence avec les DUP et d'y annexer ces dernières.

#### **Assainissement.**

La MRAE recommande de mettre la STEP de Bouxwiller en conformité de performance et de remplacer celle de Neuwiller avant ouverture des zones d'urbanisation dans le bassin versant de ces STEP.

**516) Avis de la Commission des dynamiques territoriales, Commission du territoire d'action Ouest** (document de 8ième référence).

Cet avis a été reçu hors délais mais est pris en compte.

**Il est favorable au PLUi.**

Le PLUi vise un développement équilibré du territoire du Pays de Hanau dans le domaine de l'habitat, des équipements, des activités économiques, des commerces et services à la population tout en préservant le cadre de vie en termes de paysage et d'environnement.

A cet effet, il localise et dimensionne les futures zones d'habitat en cohérence avec les enjeux du territoire en privilégiant les modèles les moins consommateurs en foncier. Dans ses orientations, il tend aussi à diversifier le tissu économique local (développement de zones d'activités, développement des entreprises existantes, implantation de futures entreprises, densification du bâti, reconquête des friches industrielles).

### **Orientations en matière de développement urbain.**

Celles-ci « *concourent à mettre en œuvre un développement urbain raisonné et durable, économe d'espace* » et « *avec cet objectif de modérer la consommation spatiale-entendent-mobiliser les espaces urbains inoccupés....réinvestir le bâti vacant* ».

### **Orientations en matière d'habitat.**

« *Ces orientations s'inscrivent en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le département déploie depuis 2009....avec le Scot de Saverne* ». En la matière il s'agit de réponses aux besoins des habitants (diversification de l'offre, proximité des transports collectifs).

### **Orientations en matière de paysages et d'environnement.**

« *le projet de PLUi s'attache à maintenir l'organisation traditionnelle bâti, verger, jardin et assurer une transition végétale douce entre l'espace bâti et les espaces agricoles et naturels* ». Ceci se vérifie par le souci de préservation du paysage (éloignement des constructions des lignes de crêtes par exemple) et de l'environnement (zones humides et corridors biologiques).

### **Risques et nuisances.**

Le PLUi les prend en compte (canalisations de transport de gaz, coulées de boues, inondations).

### **Déplacements et réseau routier.**

Le PLUi traite du sujet et se veut faciliter la mobilité sur le territoire (mobilité alternative à l'automobile, offre de transports en commun bus et train, capacité de stationnement à leur proximité, pistes cyclables, liaisons piétonnes).

Au final le département demande :

De préciser dans le dossier qu'en termes de « *liaison performante et sécurisée entre Saverne et Haguenau.....sans traverser d'agglomération* » il ne s'agit que du contournement de Dossenheim.

Qu'au niveau du règlement le recul des constructions par rapport à l'axe des routes départementales hors agglomération soit règlementé conformément au schéma routier.

Au niveau des OAP, il émet tour à tour des regrets (non prise en compte de ses remarques sur les accès et dessertes, non inscription des emplacements réservés nécessaires), un rappel du code de l'environnement sur l'obligation faite de raccordement piétons/cycles, une information pour l'OAP 6 à Bouxwiller et l'OAP 14 à Dossenheim en termes d'aménagement routier, deux recommandations en matière de circulation (OAP 16 à Ingwiller et OAP 23 à Obermodern) et

une demande , inscription d'une contre allée et de l'emplacement réservé ad hoc pour l'OAP 25 à Obermodern.

L'ensemble de ces remarques est repris dans la motion finale accompagnant l'avis favorable au PLUi proposé et retenu par la commission.

## **52) Observations du public.**

La commune associée au nom de chaque personne n'est pas nécessairement son lieu de domicile mais là où se situe son observation.

Par ailleurs le terme observation peut englober pour une personne plusieurs points traités dans le descriptif de M BARRIERE et M GROSS. Pour M TOURNIER chaque point traité par une même personne peut faire l'objet d'une observation distincte. Bien qu'en commission, chacun conserve sa méthode de travail ce qui au final ne change rien au résultat.

### **521) Registres d'enquête.**

5211) Registre d'enquête de Bouxwiller (Commissaire enquêteur : **M BARRIERE**).

#### Permanence du 8 juillet 2019 (12 observations)

1. M PFALZGRAF Jean-Emile et dépôt de 2 lettres (Bouxwiller)
2. M FUCHS Claude et dépôt d'une lettre (Dossenheim sur Zinsel)
3. M MULLER Pierre (Niedersoulzbach)
4. Mme PERNOT Audrey, M ERTZ Marc (Bosselshausen)
5. M GRUSSL André (Weiterswiller)
6. Mme JOSEPH Nathalie (Imbsheim)
7. M BZEFI André (Uttwiller)
8. M HOENIG Roland (Otterswiller)
9. Mme/M IRMENTRAUT / PHILLIPS (Obersoulzbach)
10. M HAMMANN Rudy (Riedheim)
11. M SEKER Hicmet (Ingwiller)
12. M RICHERT Philippe ( Riedheim)

#### Permanence du 17 juillet 2019 (12 observations)

13. Mme DECKER Astride (Dossenheim)
14. M ARNOLD Grégory (Ingwiller)
15. M FIX Patrick (Bouxwiller)
16. M VIGHIE Serge (Bischholtz)
17. Mme LEONHART Jacqueline (Bischholtz)
18. M WOLF Jacques (Bischholtz)

19. M et Mme MERTZ André (Schillersdorf)

20. Mme MEHL Christinne (Zutzendorf)

21. M HORN Christophe (Bouxwiller)

22. M BALTZER Rémy (Menchoffen)

23. Mme ADAM (Bouxwiller)

24. M WEITEL Denis (Bischholtz)

Permanence du 25 juillet 2019 (7 observations)

25. M MOSER Bertrand (Neuwiller)

26. Mme QUIRIN Nathalie (Bouxwiller)

27. M GUGENBERGER Christian (Bouxwiller)

28. M DREOSTO Sébastien (Obermodern)

29. M MATTER (Bouxwiller)

30. M et Mme KNOCHEL (Ringendorf)

31. M MICHEL Patrick (maire délégué d'Imbsheim)

Permanence du 10 août 2019 (12 observations)

32. SCI LOGEO M SEKER Hikmet (Ingwiller)

33. Mme JOSEPH Carine (Imbsheim)

34. Mme Decker Astride (Dossenheim)

35. Mme Patient Jacqueline (Bouxwiller)

36. M HEICHWALD Claude

37. M HINDERER Robert (Ingwiller)

38. M BERNHARD Jean-Marc (Ingwiller)

39. M SCHUSKNECHT Pierre (Obersoultzbach)

40. Mme KUHM Edith (Obermodern)

41. M SEENLE Christian (Bouxwiller)

42. M DUROUSSEAU Michel (Weiterswiller)

43. Mme WELSCH Isabelle / Minoterie Burggraf-Becker (Dossenheim).

5212) Registre d'enquête de **INGWILLER** (Commissaire enquêteur : **M GROSS**).

Permanence du 10 juillet 2019 (2 observations)

1. Mme SCHLOTTERBECK (Ingwiller)

2. M PETER Alfred (Mulhausen)

Permanence du 15 juillet 2019 (12 observations)

3. Mme LUFT-RILEY Martine (Bouxwiller)

4. M REINHARDT Pierre (Menchhoffen)

5. M WEBER René (Ingwiller)

6. Mme KLEIN Nathalie (Bosselshausen)

7. Mme SCHAFFER Mady (Weiterswiller).

8. Mme ERTZ Anny et Mme Balzer Christiane (Obermodern)

9. M BURLETTE Claude (Weinbourg)

10. M DIEBOLD Christian (Ingwiller)

11. M GEYER Christian (Dossenheim)

12. M FRITSCHMANN Freddy (Ingwiller)

13. M ROTH Gérard (Wingen / Moder)

14. M FERTIG Steeve (Ingwiller)

Permanence du 26 juillet 2019 (9 observations)

15. Mme KLEIN-METZGER Nathalie (Bosselshausen)

16. Mme MOREY Lucie-Laure, conseillère municipale à INGWILLER, conseillère communautaire ;

Mr FERTIG Steeve, conseiller municipal à INGWILLER ;

Mr REIMANN Claude, conseiller municipal à INGWILLER ; conseiller communautaire.

17. M et Mme FRICKER Jean-Paul et Christiane (Bischholtz)

18. M REINHARDT Willy (Ingwiller)

19. M SAND Jean-Pierre (Ingwiller)

20. Mme ERTZ Anny (Bosselshausen)

21. M JANEL Jean-Marc (Bouxwiller)

22. Mme VIX Christine (Bosselshausen)

Mme PERNOT Audrey (Bosselshausen)

M ERTZ Marc (Bosselshausen)

23. M WECKMANN Roger (Bischholtz)

M NUNGE Patrick (Bischholtz)

Permanence du samedi 3 août 2019 (7 observations)

24. M REINHARDT Willy (Ingwiller)
25. Mme WEBER Manuela (Bischholtz)
26. BARTH Michel (Niedermodern)
27. M GANGLOF Michel (Menchhoffen)
28. M et Mme METZ Robert (Ingwiller)
29. M ERTZ Marc (Bosselshausen)
30. M DECKER Henri (Mulhausen)

5213) Registre d'enquête de **NEUWILLER** (commissaire enquêteur : M **TOURNIER**).

Permanence du 9 juillet 2019 (2 observations)

1. M ROSS Marcel (Neuwiller)
2. M VIX Dominique (Neuwiller)

Permanence du 23 juillet 2019 (2 observations avec 1 lettre hors permanence, 8 observations en permanence dont 2 avec lettres jointes)

Deux Observations ont été portées sur le registre hors permanence (3 et 4)

3. M SCHMIDTENKNECHT Martial (Neuwiller), observation portée sur le registre le 12/07/19
4. M STEIN Alfred (Neuwiller), observation non datée
5. M KLEIN Gérard (Weiterswiller)
6. Mme GRAN Danielle (Dossenheim)
7. M OBERLE Jérôme (Neuwiller)
8. M ADOLFF Marc (Neuwiller)
9. M VETTER Thomas (Neuwiller)
10. M STEIN Alfred (Neuwiller)
11. M SCHWEITZER Marc (Neuwiller)
12. M WOLF Denis (Niedersoulzbach)

5214) Registre d'enquête d'**OBERMODERN** (commissaire enquêteur : M **TOURNIER**).

Permanence du 18 juillet 2019 (2 observations de la même personne)

1. M SPOHR Daniel (Bischholtz)
2. M SPOHR Daniel (Bischholtz)

Permanence du vendredi 9 août 2019, (14 observations)

3. M STEGNER Jonathan et Hélène NEVEUX (Schillersdorf)

4. M SPOHR Daniel (Bischholtz)
5. M TROG Patrick (Ringendorf)
6. M SUSSMANN Jean-Christophe (Buswiller)
7. M WEIL Jean-Michel (Uttwiller)
8. M GLASSMANN Christophe (Bischholtz)
9. M TEUTSCH Jean Claude (Ringendorf)
10. M MEHL Raymond (Kirrwiller)
11. Mme CHRISTENSEN Gaby (Weiterswiller)
12. Mme THUMMEL Anne-Marie (Weiterswiller)
13. Mme ERDMANN Evelyne (Buswiller)
14. M BALTZER Jean-Jacques (Obermodern)
15. Mme ROMAVET Justine (Zutzendorf)
16. M et Mme WAELDIN Sonia et Roland (Zutzendorf)

5215) Registre d'enquête de **BUSSWILLER** (commissaire enquêteur : M **TOURNIER**).

Permanence du 1<sup>er</sup> août 2019 (6 observations)

1. M ROEDERER (Bouxwiller)
2. M BOOS Daniel (Buswiller)
3. M MESSMER Francis (Bouxwiller/Griesbach)
4. M BALTZER Jean-Jacques (Obermodern)
5. M ERDMANN Rudi (Buswiller)
6. M VOGLER Roland (Mulhausen)

**522) Courrier électronique (23).**

1. Mme KUHN Martine (Uttwiller) 17 juillet 2019.
2. Mme STEIN-LE GUILLOU Louise-Anne (Neuwiller) 23 juillet 2019
3. M et Mme STEGNER Jonathan (Schillersdorf) 23 juillet 2019
4. M KISTER Raymond (Maire de Weiterswiller) 25 juillet 2019
5. Société WIENERBERGER (Ringendorf) 30 juillet 2019.
6. Temple ZEN RYUMONII (Weiterswiller) 31 juillet 2019.
7. SGI LOGEO via cabinet d'avocats CAMBOT (Ingwiller) 31 juillet 2019.
8. M ADOLFF via cabinet d'avocats « Dôme » (Dossenheim et Neuwiller) 2 août 2019.

9. M JUND Loïc (Mulhausen) 4 août 2019
10. Société HELFRICH (Kirrwiller) 7 août 2019.
11. M et Mme Joseph Jean Claude (Imbsheim) 8 août 2019
12. M ERTZ Jean-Marc (Bosselhausen) 9 août 2019.
13. M MESSNER Francis (Bouxwiller/Griesbach) 9 août 2019.
14. M MEHL Jacques (Bouxwiller) 9 août 2019.
15. M ZIEGELMEYER François (Weiterswiller) 9 août 2019.
16. M PFEIFFER Paul (Schalkendorf) 9 août 2019.
17. Mme DALIBARD Hortense au titre succession Vacher-Roederer (Bouxwiller) 9 août 2019.
18. Mme EDEL-KUHM Edith (Obermodern) 9 août 2019.
19. Mme THUMMEL Anne-Marie (Weiterswiller) 9 août 2019.
20. FARMER SARL (Schalkendorf) 10 août 2019.
21. M BERTRAND Pierre /famille GOETZ (Bosselhausen) 10 août 2019.
22. Mme EICHWALD Sophie (Weiterswiller) 10 août 2019.
23. Mme GRAESBECK Catherine (Weiterswiller) 10 août 2019.

**523) Courrier postal ou déposé.**

5231) Registre d'enquête de la maison communale de Bouxwiller.

1. lettre de M Marc KOPYLOV (Bouxwiller) en date du 18 juin 2019
2. lettre de Mme Michelle PFALZGRAF en date du 25 juin 2019
3. lettre de M FUCHS Claude en date du 19 juin 2019
4. lettre de M GEYER Christian de Dossenheim sous AR du 25 juin 2019
5. lettre de M SCHNEIDER Jean-Luc (Bouxwiller) sous AR en date du 8 juillet 2019
6. lettre de M DURINGEN Mathieu (Bosselshausen) en date du 8 juillet 2019
7. lettre de M ARNOLD Grégory (Ingwiller) en date du 16 juillet 2019
8. lettre SGI LOGEO via cabinet d'avocats CAMBOT du 24 juillet 2019 (Ingwiller).
9. lettre de Mme VIX Christine, Mme PERNOT Audrey, M ERTZ Marc (Bosselhausen) du 26 juillet 2019 avec pétition jointe.
10. lettre SAS SAONE AZERGUES du 26 juillet 2019 (Bouxwiller).
11. lettre de M MAYEUX Jean-Paul (Territoire Pays de Hanau)
12. lettre de la société BEISER du 31 juillet 2018 (Bouxwiller)

13. lettre de M ADOLFF Marc via cabinet Dôme Avocats du 2 Août 2019 (Dossenheim et Neuwiller).
  14. lettre de M FORTMANN Théo et Jean-Michel du 2 Août 2019 (Obersoultzbach).
  15. lettre de Mme DALIBARD Hortense au titre succession Vacher-Roederer (Bouxwiller) 9 août 2019.
  16. lettre de l'ASMA du 9 Aout 2019 (Territoire Pays de Hanau)
  17. lettre de M et Mme KUHM du 9 août 2019.
  - 18.lettre de la minoterie Burggraf-Becker du 9 août 2019.
  - 19.lettre de M DEROUSSEAU Michel (Weiterswiller)
  20. plan de situation déposé par M HINDERER Robert (Ingwiller)
  21. Lettre de M et Mme GANGLOFF (Menchhoffen) du 6 août 2019
- 5232) Registre d'enquête de la mairie de Ingwiller
1. lettre de M PETER Alfred (Mulhausen)
  2. lettre de M WEBER René (Ingwiller)
  3. trois photos déposées par M JEYER Christian (Dossenheim)
  4. Plan déposé par M FERTIG Steeve (Ingwiller)
  5. deux documents déposés par trois élus, Mme MOREY Lucie-Laure, M FERTIG Steeve, M REIMANN Claude (Ingwiller)
  6. document déposé par Mme ERTZ Anny (Bosselshausen)
  7. lettre avec pétition déposée par Mmes VIX Christine, PERNOT Audrey, et M ERTZ Marc (Bosselshausen)
  8. trois documents déposés par M BARTH Michel (Niedermodern)
  9. un document déposé par M ERTZ Marc (Bosselshausen)
- 5233) Registre d'enquête de la mairie de Neuwiller les Saverne
1. lettre de M ROSS Marcel (Neuwiller) en date du 9 juillet 2019
  2. lettre de M VIX Dominique (Neuwiller) en date du 9 juillet 2019
  3. lettre de M STEIN Alfred (Neuwiller) en date du 17 juillet comportant 7 pages
  4. lettre de M KLEIN Gérard (Weiterswiller) avec plan de situation
  5. lettre de Mme GRAN Danielle (Dossenheim) avec dossier joint.
- 5234) Registre d'enquête de la mairie d'Obermodern
1. Plan de masse M SPOHR Daniel (Bischholtz)
  2. Plan de masse M SPOHR Daniel (Bischholtz)

3. Deux plans et un courrier (8 pages) M. STEGNER Jonathan et Hélène NEVEUX (Neuwiller)
  4. Lettre et 6 plans de M. SPOHR Daniel (Bischholtz)
  5. Lettre et plans de Mme CHRISTENSEN Gaby (Weiterswiller)
  6. Lettre et 2plans de M. BALTZER (Obermodern)
  7. Plans (2) de Mme ROMAVET Justine (Zutzendorf)
- 5235) Registre d'enquête de la mairie de Busswiller

1. lettre de Mme Laurence JOST-LIENHARD, Maire de Bosselshausen en date du 1<sup>ier</sup> août 2019.
2. lettre de Mme Laurence JOST-LIENHARD, Maire de Bosselshausen en date du 1<sup>ier</sup> août
3. lettre de M CUILIER Benoit, Directeur de l'Agence Nord-Alsace de l'ONF, en date du 31 juillet 2019 (14 pages)

**524) Bilan.**

107 observations ont été portées sur les 5 registres d'enquête (43 à Bouxwiller, 30 à Ingwiller, 12 à Neuwiller, 16 à Obermodern, 6 à Buswiller).

45 lettres ou documents sont annexés au registre d'enquête (21 à Bouxwiller, 9 à Ingwiller, 5 à Neuwiller, 7 à Obermodern, 3 à Buswiller)

23 observations ont été faites par courrier électronique.

le vendredi 16 août 2019

**Christian Barrière**  
Commissaire Enquêteur  
Président de Commission

**Thierry Tournier**  
Commissaire Enquêteur

**Jean-Jacques Gross**  
Commissaire Enquêteur

## ENQUÊTE PUBLIQUE

du 8 juillet 2019 au 10 août 2019

### **Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau.**

Enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau et l'abrogation des cartes communales de Bischholtz, Buswiller, Mulhausen, Niedersoultzbach, Obersoultzbach et Schillersdorf.

Conclusion et Avis (2ième partie) pages 40 à 104

Sommaire

Préambule.

- 1) Conformité du PLUi à la réglementation
- 2) Incidences et impacts environnementaux
  - 21) Incidences
  - 22) Impacts
- 3) Note d'intention
- 4) Observations
  - 41) Personnes Publiques Associées (PPA)
  - 42) Public
    - 421) Situation par commune
    - 422) Bilan global
      - 4221) Elus
      - 4222) Particuliers et entreprises
- 5) Conclusion et Avis globaux
  - 51) Conclusion
  - 52) Avis

Préambule.

Cette enquête publique s'est déroulée sur le plan réglementaire de manière nominale. Il est clair que d'emblée un dossier de présentation « fini » du projet du PLUi approuvé dans ses grandes

lignes par tous les PPA aurait été préférable à la situation présente, celle d'un dossier de présentation contesté rattrapé via une note d'intention prenant en compte toutes les remarques défavorables et anticipant sur une refonte en phase avec les attentes des PPA.

Dans le contenu du dossier initial on remarque un chiffrage des surfaces parfois imprécis et évolutif en fonction des paragraphes en traitant. Par ailleurs comme souvent dans les enquêtes, on notera en conformité avec la réglementation, la mise à disposition du public d'une documentation très riche non étalonnée à son réel besoin d'information. En effet sachant qu'un seul dossier papier complet revient à 600 euros et que 5 ont été mis à disposition, on peut s'interroger sur la question. En ces périodes où paraît-il on recherche les économies, il y a là matière à simplifier et éviter cette auto animation administrative qui remplit les placards.

Au final, malgré une certaine complexité dans l'approche du projet, la commission a pu mener à bien sa mission et souligne la bonne réactivité du maître d'ouvrage à ses demandes.

Dans les paragraphes suivants seront étudiés successivement :

- la conformité du projet de PLUi vis-à-vis des documents d'organisation
- la prise en compte des incidences et impacts environnementaux
- la note d'intention complémentaire au projet de PLUi initial
- les observations faites sur le sujet tant au niveau des PPA que des administrés.

Enfin seront fournis les conclusions et avis de la commission sur le projet de PLUi.

1) Conformité du PLUi à la réglementation.

La MRAe note que le dossier de présentation du PLUi n'analyse la compatibilité de ce dernier qu'au regard du seul SCoT de Saverne et ne prend pas en compte d'autres documents (charte du PNR des Vosges du Nord, SDAGE Rhin-Meuse, PRG du district du Rhin, SCRE de la région Alsace). A ce titre il ne répond pas aux termes du code de l'urbanisme.

Commentaire.

Il est clair que dans la lettre, le code de l'urbanisme n'est pas respecté. On remarquera toutefois que parmi les documents cités, le Parc Naturel Régional des Vosges du Nord a été destinataire du dossier et n'y a pas répondu. Dans l'optique de la procédure du silence, une telle non réponse vaut pour accord. Au-delà de cet empilement de documents, le SCoT reste quand même le document le plus dimensionnant dans l'élaboration du PLUi, les autres sans nier leur importance étant en marge. On remarquera par ailleurs à la lecture des avis des PPA que globalement les orientations générales du SCoT sont suivies.

Avis.

Au regard de l'importance du sujet il est très regrettable que tous les PPA n'aient pas juger utile ou nécessaire de donner leur avis sur le projet. C'est en particulier vrai pour le Parc National des Vosges dont le point de vue aurait mérité attention.

La compatibilité du PLUi avec les orientations du SCoT est affirmée dans le dossier et pas franchement contredite par les PPA, voire souvent confirmée. A ce titre la conformité du PLUi à celui-ci apparaît respectée. La non prise en compte d'autres documents d'organisation ne semble pas à même d'infirmier cette approche.

## 2) Incidences et impacts environnementaux.

### 21) Incidences.

3 sites NATURA 2000, 13 ZNIEFF, 2 APPB, 5 ZHR et 1 réserve naturelle sont listés dans le dossier avec les conclusions suivantes.

- Natura 2000.

« Le PLUi du Pays de Hanau ne semble pas susceptible de remettre en cause l'intégrité des sites Natura 2000, ZPS et ZSC, « Vosges du Nord » ni d'impacter les espèces d'intérêt communautaire présentes »

- ZNIEFF.

Les 13 ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et Floristique) sont pour 12 d'entre elles de type 1 et pour 1 de type 2. Pour tous les secteurs de prairies, pâtures et vergers ouverts (AU et U) et AE à Weinbourg, les enjeux sont jugés partout « faibles » ou « très faibles ». Ainsi, « les ZNIEFF de type 1 sont très peu impactées par le PLUI » et concernant la ZNIEFF de type 2 « l'impact global du PLUI est jugée très faible ».

- APPB.

Les Arrêtés Préfectoraux de Protection du Biotope (sous-terrain d'Ingwiller, rochers du Geierstein et du Fallenkopf) ne sont « nullement menacés par le PLUi »

- ZHR.

Pour 4 zones humides remarquables recensées, « Le PLUI permet la préservation des enjeux relatifs » et pour 1 (vallée de la Zinsel du sud Dossenheim), les enjeux « sont jugés négligeables ».

- Réserve naturelle.

Aucun impact, « Le PLUI permet la préservation des enjeux ».

Commentaire.

Le dossier s'accorde à un satisfecit d'ensemble sur le sujet. Il n'est pas contredit globalement par les PPA dont la MRAE ou la DDT qui y apportent malgré tout quelques ajouts et demandes. La COMCOM les reprend en compte dans sa note d'intention (pièce jointe 2). On y note en effet comme critère aux amendements envisagés, une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (Bouxwiller par exemple en UX avec exclusion de la ripisylve).

Avis.

Au regard du dossier, des avis exprimés en la matière et de la note d'intention qui y a répondu, il apparaît que le projet amendé aura bien pris en compte le sujet.

### 22) Impacts.

En termes de santé, de pollution des sols, de nuisances diverses (sonore, olfactive, coulées de boue, etc), de bilan (eau potable ou usée), les études doivent être complétées et leur résultat traduit concrètement dans le PLUi (CF en particulier lettre ARS en pièce jointe à l'avis de la

MRAE). Cette autorité rappelle que ces demandes doivent être suivies de mesures et abonde dans le sens d'un complément d'études et de mesures en faveur de la biodiversité. Elle est suivie dans cette démarche par la DDT.

Touchant au risque d'inondation, la MRAE (CF para en 1<sup>ière</sup> partie rapport) demande un réexamen et une justification du choix de classer « constructibles » en U et UA certains secteurs inondables aux PPRI (donc à priori à classer N). Plus précisément comme la DDT, elle souligne que le PLUi doit se conformer (zonage et règlement) aux prescriptions des deux PPRI couvrant le territoire.

Commentaire.

La note d'intention de la COMCOM rédigée en réaction aux avis des PPA reprend deux de ces thèmes, pollution des sols « étudier la compatibilité de la qualité des sols...tuilerie de Bouxwiller, friche ferroviaire d'Obermodern » et zones inondables « adapter plus finement le zonage à la zone inondable, Ingwiller, Menchhoffen, Obermodern, Dossenheim ».

Elle ne fait pas référence à certains compléments d'études souhaités par les PPA. De par son côté synthétique, on peut admettre qu'elle ne peut traiter de tout. A priori ceci n'exclue pas un traitement à terme de tous les thèmes. Dans l'immédiat on note la prise en compte de deux points majeurs en termes de zones inondables et de pollution des sols qui impactent directement les choix de zonage.

Avis.

La note d'intention a répondu sur des points majeurs aux critiques formulées sur ces points particuliers du moins sur les plus dimensionnants.

3) Note d'intention (pièce jointe 2)

Cette note particulière vient compléter le dossier de présentation initial, le corrige en fonction des critiques formulées par les PPA. Dans le numéro 5 de son journal de juillet 2019 (page 10), la COMCOM montre une certaine amertume à ce propos. En effet elle souligne que grâce au PLUi un gain de 50% des zones affectées aux extensions urbaines aurait déjà été obtenu par rapport aux anciens documents d'urbanismes communaux. Les objections émises par les services de l'état s'inscrivent selon elle dans le cadre d'une politique générale tendant à concentrer les populations dans les grands centres urbains (métropolisation) au détriment des territoires ruraux. Il lui est donc difficile de défendre « son territoire, son mode vie, ses entreprises ».

Commentaire.

Cette note a pour objet de sortir de l'impasse créée par le rejet du projet de PLUI par certains PPA particulièrement au motif de la surconsommation foncière. Comme son nom l'indique, elle est « d'intention » mais à priori devrait se concrétiser dans les faits. On note tout de même que nombre de points d'interrogation y figurent, ce qui sous-entend que les mesures évoquées devront faire l'objet d'études complémentaires. Par ailleurs le dossier amendé en conséquence post enquête publique devra repasser au crible des PPA. On peut espérer cette fois, qu'il sera vu sous un angle favorable dans la mesure où leurs demandes auront été satisfaites.

On peut s'étonner malgré tout d'en être arrivé là après des réunions préparatoires qui auraient dû mettre à jour les désaccords et y remédier. On notera à ce propos un certain décalage dans

le ressenti initial au niveau de la COMCOM « Le projet est soutenu dans son ensemble par les PPA » avec deux points de discordances « secteurs de jardin UJ » avec la DDT et « secteurs agricoles constructibles » avec la CAA (CF journal d'information de la COMCOM HLPP de décembre 2018 en page 11).

Avis.

Cette note d'intention va permettre de mener l'enquête publique dans des conditions permettant au public d'appréhender le PLUi au mieux de sa réalité. Elle a le mérite de gagner des délais par rapport à une remise en forme globale du dossier initial en préalable à l'enquête. On remarquera néanmoins qu'un tel processus complexifie la réflexion, la gestion du dossier et n'est pas à généraliser.

Amendant le projet initial, elle permet à celui-ci d'être appréhendé de manière favorable.

4) Observations.

41) Personnes Publiques Associées.

411) Avis de la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF), document de 2<sup>ème</sup> référence.

La CDPENAF émet un avis défavorable au titre du code l'urbanisme aux extensions envisagées et pour trois STECAL. Elle donne un avis favorable au règlement relatif aux annexes et extensions d'habitations en zone N et A.

Commentaire.

Elle constate en effet en termes d'extension à l'urbanisation à vocation habitat un surplus injustifié de 13 ha. Au niveau des extensions des activités économiques elle note un sous-emploi des potentialités déjà présentes (20 ha encore disponibles). Elle s'oppose au devenir envisagé de trois STECAL (secteur Nd à Ingwiller, secteurs Nt et Nx à Kirwiller) compte tenu des enjeux agricoles et environnementaux.

Avis.

La consommation des espaces fonciers est au cœur du projet de PLUi et manifestement pose problème. Le projet dans sa version initiale peut et doit être amendé à ce niveau.

412) Avis du PETR du Pays de Saverne Plaine et plateau (document de 3<sup>ème</sup> référence)

Le PETR donne un avis favorable au projet de PLUI de la COMCOM de Hanau.

Commentaire.

Le PETR qualifie le PLUi de concordant avec les orientations du SCoT et de compatible (surfaces à urbaniser pour l'habitat ou pour les activités économiques).

Avis.

Le PETR contrairement à d'autres est satisfait de la copie, donc acte, d'autant qu'il se réfère à un document d'organisation (SCoT) majeur en termes d'élaboration du PLUi.

413) Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Euro métropole (document de 4<sup>ème</sup> référence)

La CCI semble être favorable au projet sans l'exprimer de façon claire.

Avis.

Les recommandations faites ne devraient pas poser de problèmes aux initiateurs du projet de PLUi.

414) Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace (document de 5<sup>ème</sup> référence)

Touchant à la réduction des espaces agricoles la CAA émet un avis défavorable (zones à urbaniser pour le développement de l'habitat devant être limitées à 55 ha, zones à urbaniser pour le développement de l'activité économique non justifiées car ne tenant pas compte de 20 ha déjà disponibles, étude d'impact agricole insuffisante).

Pour l'analyse globale du projet au regard de l'activité agricole son avis est réservé (analyse des besoins incomplète, capacité de développement insuffisante pour plusieurs agriculteurs, contours des zones AC injustifiés et situations inéquitables d'un site à l'autre, règlement de la zone agricole en certains points, inadapté).

Commentaire.

Les surfaces à urbaniser dédiées à l'habitat doivent être réduites et un phasage mis en place. Les conclusions de l'étude ayant conduit au projet apparaissent en effet très discutables fondées sur du théorique. Le besoin avancé de 1200 logements semble sur évalué. La CAA n'acceptera une réduction de terres agricoles qu'à hauteur de 55 ha. Au niveau des zones d'extension prévues pour l'accueil ou le développement d'activités économiques, la surface hypothéquée projetée (36,69ha) n'est pas justifiée de manière satisfaisante. Pour les STECAL de Kirrwiller (zones NT et NX), la CAA estime que leur affectation future « parking » n'apparaît pas compatible avec le maintien d'une vocation agricole ou naturelle.

Le secteur AE dédié à l'accueil d'installation de production d'énergie au sein de la zone agricole devra se conformer à la disposition générale des zones agricoles. L'appréciation de la « compatibilité se fera en phase opérationnelle ».

En matière d'analyse globale du projet au regard de l'activité agricole, l'analyse d'impact n'est pas satisfaisante avec des conclusions très éloignées de la réalité. Elle ne tient pas compte de la valeur économique de l'activité agricole. L'artificialisation des terres agricoles doit être un recours ultime, envisagée a minima, calée aux justes besoins et accompagnée de compensations.

L'état des lieux en termes de capacités de développement des exploitations agricoles est incomplet et ne répond pas aux termes du code de l'urbanisme fixant le contenu du diagnostic à établir. Des erreurs et manques y figurent (périmètres de réciprocité non représentés, incidences potentielles pour les zones résidentielles et difficultés de cohabitation non étudiées). La notion de « besoins agricoles » est incomprise. Ce besoin est mal analysé souvent confondu avec projet. En effet au-delà des projets connus, il faut anticiper l'accueil de nouveaux projets souvent liés à une opportunité de filière, à l'évolution de l'économie agricole ou à l'entrée d'un associé dans l'exploitation. La CAA note aussi que le contour des zones agricoles dites « constructibles » diffère d'une commune à l'autre. Dans le cadre d'une organisation des secteurs agricoles en « regroupement » la CAA invite à « augmenter les zones agricoles constructibles ».

Au niveau des OAP, la CAA est (enfin) satisfaite de la présence d'espaces tampons entre zones à urbaniser et zones exploitées et des voies de circulation agricole identifiées.

Concernant les trames vertes et bleues, la CAA rappelle que le PLUi n'a pas vocation à réglementer l'occupation du sol ou à mettre en place des compensations.

Touchant au règlement, la CAA juge inadapté l'emploi du terme « locaux accessoires ». De plus on ne peut réglementer au-delà des destinations et sous-destinations définies par le code de l'urbanisme.

La disposition touchant à la taille des abris de pâture limitée à 1% de l'unité foncière doit être retirée.

Avis.

La CAA trouve peu de points positifs (OAP en l'espèce) à la lecture de ce projet. Sa demande de réduction de ponction foncière à partir des terres agricoles n'est pas de l'ordre du souhait mais impérative, donc acte ! Elle reproche en effet le côté théorique des calculs effectués pour aboutir à la cible de 1200 logements et à la surface correspondante. Ce faisant on peut souligner qu'elle va très au-delà de son champ naturel d'expertise en refaisant ce genre de calculs. On notera d'ailleurs que parmi les PPA, elle est seule à contester ce chiffre de 1200. On remarquera aussi qu'en termes de prospective, le théorique est un incontournable. D'ailleurs la CAA l'utilise elle-même quand elle nous explique le distinguo entre besoin et projet (opportunité de filière, évolution de l'économie agricole, entrée d'un associé dans l'exploitation). En l'espèce son argumentaire procède de la prospective et non de faits concrets. On notera aussi l'emploi du terme « compensation » à envisager dans le cadre d'artificialisation des terres agricoles. Il est pourtant cité par ailleurs comme n'entrant pas dans le champ de compétence du PLUi. A ce propos on peut remarquer que l'artificialisation des terres agricoles au titre du développement d'exploitations agricoles ne pose pas de problème à la CAA qui souhaite la voir au contraire augmenter pour certaines communes. Au regard de l'ampleur actuelle de certaines surfaces AC (Menschhoffen par exemple), on peut se demander dans le contexte actuel d'une société soucieuse de l'environnement, à quel modèle agricole se réfèrent ces développements. Les cultures intensives apparaissent pour près de 10 ha dans les zones hypothéquées (CF Para 212 de la 1<sup>ière</sup> partie du rapport) ce qui serait d'évidence une perte sur le plan économique mais à moduler en matière environnementale (éco système déjà détruit) ou de risque (coulées de boue pour les maïs). Le sujet est complexe et ne saurait se limiter à une vision ego-centrée.

Au bilan, on retiendra que les surfaces projetées doivent être réduites et qu'en l'état, le projet de PLUi et le dossier initial le présentant ne sauraient suffire et « ne tiennent pas la route » pour la CAA.

Il doit être revu. Les surfaces consacrées aux extensions doivent être réduites.

415) Avis de la Direction Départementale des Territoires/Service Aménagement Durable des Territoires (document de 6<sup>ième</sup> référence).

L'avis de la DDT est défavorable.

Commentaire.

Pour les zones ouvertes à l'urbanisation à vocation habitat, la DDT retient la cible de 1200 logements à produire. Toutefois elle conteste les moyens pour y arriver. La consommation de

l'espace foncier présentée est jugée injustifiée, exagérée, et calculée à base de données irrecevables (concept de rétention foncière en particulier). Le surplus induit de 14 ha doit être supprimé. Les zones d'extension pour les activités économiques lui apparaissent trop importantes et surévaluées, dépassant de 5 ha la cible retenue par le SCoT.

Au niveau du règlement graphique la DDT énumère les points à amender dans le PLUi et les compléments à apporter dans la prise en compte de l'environnement, des risques naturels (PPRI), de la réglementation, de la santé et enfin des demandes de l'ARS jointes à son propre courrier.

Nota :

Kirrwiller devient « pôle d'intermodalité » contrairement aux orientations générales du SCoT. « Il sera nécessaire de justifier ce choix et d'en développer les incidences » (CF para 514 en 1<sup>ière</sup> partie du rapport).

Ceci est une erreur de la DDT. Kirrwiller n'est pas prévu « pôle d'intermodalité » dans le projet de PLUi.

Avis.

Si la deuxième partie du propos (complément des études, prises en compte diverses) n'engage pas « le gabarit », il n'en va pas de même avec le problème de fond de la diminution des surfaces. En l'espèce il ne s'agit pas au niveau de la DDT de souhaits mais d'injonctions à faire. Sans amendement en ce sens le projet n'est pas jouable.

416) Avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Grand Est (document de 7<sup>ième</sup> référence)

L'avis porte sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement et non sur son opportunité.

Commentaire.

Le dossier de présentation se dit en conformité avec les documents d'urbanisme. Se faisant il s'avance car son analyse ne porte que sur sa compatibilité avec le SCoT de Saverne alors qu'elle devrait s'appliquer à plusieurs autres documents. A ce titre il ne répond pas aux termes du code de l'urbanisme. La MRAE estime certes cohérents le projet démographique et le besoin en logements mais s'interroge sur certains calculs et prévisions y ayant présidé et impactant la consommation foncière. Les taux de rétention sont trop élevés et injustifiés et devront donc être réduits ou supprimés. Au niveau des ouvertures de zones d'activités économiques, elle s'interroge sur la pertinence d'ouvrir 35ha supplémentaires et demande une révision à la baisse. Elle demande que les contraintes des PPRI (aléas forts et très forts) soient respectées, que les zones humides remarquables soient classées A ou N et totalement inconstructibles. Pour Carebus, elle recommande l'abandon ou la réduction des possibilités de construction et si maintien de suivre la réglementation s'y rapportant. Pour Beiser-Environnement elle recommande de ne pas ouvrir l'extension ou alors d'engager une démarche ERC. Au final elle demande la révision des zones UJ et énumère des compléments à apporter au niveau, santé publique, champs électromagnétiques, pollution, eaux, assainissement, tous sujets apparaissant dans la lettre de l'ARS.

Avis.

La MRAE rejoint les avis en particulier de la chambre d'agriculture et de la DDT concernant la consommation foncière. Celle-ci est de son point de vue sur évaluée, calculée au départ à partir de données discutables et en l'espèce largement à remettre en question. Une revue à la baisse apparaîtrait nécessaire. Le traitement des deux entreprises (Carebus et Beiser) nécessiterait une étude plus fine compte tenu des enjeux économiques dont les tenants et aboutissants ne sauraient apparaître en toute transparence dans un document public ouvert de facto à la concurrence. Plus particulièrement concernant la société CAREBUS, je renvoie à l'observation 14, lettre 7 du RE de Bouxwiller et surtout aux documents l'accompagnant. En effet ces derniers provenant d'administrations (DREAL, DDT) donnent « feu vert » globalement au projet. Une meilleure concertation entre différents services serait souhaitable pour traiter ce dossier. Les autres points abordés ne semblent pas être bloquants dans le cadre d'un PLUi à amender.

417) Avis de la Commission des dynamiques territoriales, Commission du territoire d'action Ouest (document de 8<sup>ième</sup> référence).

La Commission Permanente du Conseil Départemental émet un avis favorable au projet de PLUi du Pays de Hanau assorti de remarques (CF para 315, 1<sup>ière</sup> partie du rapport).

Commentaire.

La commission associe à son avis favorable des compléments constructifs. En effet après un balayage très général des attendus du projet, elle traite de manière fine son domaine de compétence en matière de circulation dans un souci d'amélioration du dossier présenté. Globalement le PLUi projeté lui apparaît résolument positif, traitant tous les enjeux de manière équilibrée « raisonnée, durable ». Ses « orientations sont en cohérence avec les enjeux de la politique territorialisée de l'habitat que le département déploie depuis 2009...et avec le SCoT de Saverne ». Il tend à une « consommation spatiale modérée » et à la préservation de l'environnement et du paysage. Les demandes qu'elle exprime portent uniquement sur le réseau routier (dessertes, reculs des habitations, sécurité).

Avis.

Il est clair que cet avis détonne qualifiant l'approche de la consommation foncière de « modéré ». On sent bien que l'expertise se situe essentiellement au niveau des déplacements routiers. Les autres domaines sont abordés de manière plus générale. Les remarques faites en termes de corrections, d'ajouts, de précisions à apporter au document d'origine sont un plus apporté au dossier. Elles pourraient toutes à ce titre être retenues dans la rédaction finale du PLUi.

418) Bilan.

Commentaire.

On pourrait s'attendre à une relative unité de vues et à une certaine interaction entre PPA. Ceci n'est pas le cas entre celui qui estime le SCoT respecté et l'autre non, ceux qui trouvent le chiffre de 1200 logements acceptable et celui qui le pense surévalué, ceux qui sont satisfaits du tout et ceux qui le rejettent en grande partie. Toutefois on retrouve une relative majorité quant à l'appréciation des surfaces à hypothéquer dans la réalisation du projet.

Les avis défavorables émis par certains PPA à ce propos sont sans ambiguïté. Ils portent sur un point majeur du projet de PLUi à savoir la surface projetée au titre des ouvertures d'extensions urbaines à vocation habitat ou activités. Ils dénoncent une consommation foncière exagérée et injustifiée. A ce titre ils exigent et non souhaitent une diminution de la facture initiale de 14 ha pour les premières et de 5 ha pour les secondes. Les autres remarques faites sont importantes mais n'ont pas le même impact et peuvent être prises en compte moyennant certains compléments, aménagements et amendements.

Après étude des dits avis, il est apparu évident à la commission désignée pour conduire l'enquête publique touchant au PLUi du Pays de Hanau qu'en l'état du dossier, « les dés étant déjà pipés », celle-ci se trouvait dans une impasse. La proposition de la COMCOM de rédiger un additif au dossier faisant apparaître la prise en compte intégrale des réductions demandées a été retenue car pouvant débloquer la situation.

Avis.

L'additif pré cité (CF paragraphe 3) est un moindre mal par rapport à une refonte du dossier beaucoup plus consommatrice en temps et conduisant à un report de l'enquête. L'identification précise des réductions opérées répond a priori à la fois aux exigences de certains PPA mais aussi à une information juste du public sur les mesures retenues. L'intention figurant dans le titre « note d'intention » ne vaut pas fait acquis et devra se traduire en actes concrets. Toutefois on peut estimer que le PLUi, ainsi amendé, répond d'ores et déjà aux desiderata des PPA sur les points bloquants.

42) Observations des élus et administrés.

421) Situation par commune.

### **Bischholz**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

16. M VIGHIE Serge

M Vighie est propriétaire de la parcelle 624 (sa maison) classée UB et des parcelles 617, 618, 619 et 620 classées A.

Il demande que la limite UB soit remontée de 30 m vers le sud sur les parcelles A précitées (CF son croquis dans le registre).

Commentaire.

M Vighie a construit des dépendances à sa maison (garages à VL, hangars) en s'affranchissant de toute autorisation. Cette demande a pour objectif de revenir dans la légalité. **Il a l'accord de Mme le Maire.**

Nota : Mme Leonhart maire de Bischholtz accompagnait M Vighie lors de son entrevue avec le commissaire enquêteur et a défendu sa cause.

Avis.

Les dépendances en question semblent être de bonne facture. On peut s'étonner pourtant de la méthode utilisée tant au moment de la réalisation, qu'aujourd'hui dans le cadre du PLUi via la régularisation proposée.

La position de Mme le Maire est à mettre en phase avec le PV de la réunion du conseil municipale qu'elle a présidé le 19 février 2019 et qui valide « *avis favorable* » à la fois les OAP, les plans et plans de règlement du projet de PLUi « *qui concernent directement la commune* ». Aucune remarque n'est faite sur le cas présent ni sur celui de M Wolf (cf observation 18).

Il reviendra à la COMCOM de cautionner (au risque de créer un précédent) ou pas.

17. Mme LEONHART Jacqueline (maire)

Mme Leonhart, maire et propriétaire, demande que sa parcelle 75 soit classée intégralement en AT.

Commentaire.

C'est le cas. Toutefois au-delà de sa satisfaction en tant que « particulier », Mme Leonhart est aussi maire. A ce titre elle se doit de prendre en compte les inquiétudes légitimes de ses administrés, M et Mme FRICKER Jean-Paul et Christiane (observation 17 du RE de Ingwiller).

Avis.

Le traitement objectif de ce classement ne peut être assuré compte tenu de la position de Mme Leonhart, à la fois juge et parti. Le classement de cette parcelle AT doit être revu au regard des observations portées par M et Mme Fricker.

18. M WOLF Jacques

M Wolf demande que ses parcelles (55/UA et 62/UJ) soient reclassées UA pour lui permettre de mener à bien un projet immobilier (réhabilitation de 2 logements et garages afférents). Le Maire de Bischholtz aurait donné son accord.

Commentaire.

La préservation des secteurs de jardins apparaît comme un objectif dans l'élaboration du PLUi.

Avis.

Mme le Maire est d'accord. Il reviendra à la COMCOM de trancher.

24. M WEITEL Denis (Bischholtz)

M Weitel est propriétaires de parcelles 6 et 7 à Bischholtz. Celles-ci classées dans le projet de PLUi en UB pour la partie EST et en AC et N pour la partie OUEST. Il demande que la partie OUEST soit intégralement classée AC (CF son plan sur le registre d'enquête).

Commentaire

M Weitel veut avoir plus de souplesse en termes de construction à vocation agricole.

Avis

Sans objet.

**Registre enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**

17. M et Mme FRICKER Jean-Paul et Christiane FRICKER (Bischholtz)

Lieu-dit *In der Schlick (Village)* n° 61 (maison d'habitation) et 74. Problème d'accès à un fond de parcelle et demande de classement en UJ pour permettre la poursuite de l'entretien et de l'activité à l'arrière de l'habitation principale (stockage). Crainte de voir le projet privé de développement touristique compromettre cet accès (suppression d'une *servitude de passage de fait* ?).

Commentaire.

Concerne des intérêts privés et risque d'entraîner des conflits de voisinage et d'usage.

Avis.

La demande de Mr et Mme FRICKER devrait être étudiée.

23. M WECKMANN Roger (Bischholtz)

M NUNGE Patrick (Bischholtz)

Demande de renseignements pour la zone UB du village.

Commentaire et avis, sans objet.

25. Mme WEBER Manuela (Bischholtz)

Section 1, n°284/198 ; n° 281/202 ; n°287/203 ; n°290/205

Demande le classement du fond de ses parcelles en UA au lieu de UJ, au motif d'une dévalorisation du foncier. Se réfère au projet sur la zone UB adjacente.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé. Foncier acquis au prix du terrain à bâtir.

Avis.

Favorable, compte tenu de l'environnement urbain (projet en UB voisin) et de l'objectif de densification des espaces récupérables dans le tissu existant.

**Registre enquête de Obermodern**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

1. M SPOHR (Bischholtz)

Observation portée avec copie de plan de masse sur le registre

Propriétaire de la parcelle N°138 située en secteur UB, constructible pour partie et en secteur N pour l'autre partie en fond de parcelle, possède un permis de construire pour un mur de clôture le long d'un chemin existant mais qui sera carrossable dans le futur pour desservir un lotissement projeté en face de sa parcelle au-delà du chemin. La mairie lui a demandé d'attendre pour les engager les travaux, car dans le futur projet de lotissement et de l'aménagement de la future voie d'accès, la mairie désire récupérer une bande d'environ 62m<sup>2</sup> (plan ci-joint, tracé en rouge).

Il demande de pouvoir récupérer cette surface et la rajouter en fond de parcelle constructible prélevée sur la zone en secteur N. (point 1 sur le plan joint à cette observation) :

Dans cette hypothèse, M. SPOHR estime qu'il serait judicieux d'aligner son fond de parcelle N°138 au droit de la zone UA en limite mitoyenne. (Point 2 sur le plan joint à cette observation).

#### Avis.

La parcelle N°138 appartient en totalité à M. SPOHR dont une grande partie en secteur UB et une plus petite en secteur N.

Dans sa 1<sup>ère</sup> demande, il propose en fait d'échanger une infime partie de terrain située en bordure d'un chemin, qui sera dans le futur aménagé en voie d'accès normal à un lotissement projeté de l'autre côté du chemin, et de rajouter en fond de sa parcelle constructible cette même surface évaluée par M. SPOHR à environ 62m<sup>2</sup>.

Dans cette hypothèse, M. SPOHR estime alors qu'il serait judicieux de procéder à l'alignement de son fond de parcelle en secteur UB au droit du fond des parcelles mitoyennes situées en secteur N.

Sur la demande 1, avis favorable.

Sur la seconde demande, même si cela paraît judicieux, la décision appartient à l'autorité compétente, car il y a dans cette hypothèse, une surface supplémentaire (très infime néanmoins) à ajouter aux surfaces constructibles actuels du PLUi.

#### 2. M SPOHR (Bischholtz)

Observation portée avec copie de plan de masse sur le registre

Propriétaire de la parcelle N°47 et des parcelles N°43-45 et 46 situées en secteur UJ, il souhaite pour l'agrandissement de l'entreprise, prolonger de 10 à 12 mètres de large vers le fond en plus de ce qui est déjà prévu (cf reproduction aérienne du site et report sur plan en page 3 du registre).

Avis

Cette demande paraît légitime au vu du projet de développement envisagé de son entreprise sur un secteur UX2 existant.

La décision appartient à l'autorité compétente

#### 4. M SPOHR Daniel (Bischholtz)

Reçu ce jour courrier (2 pages) avec 6 plans et copies permis (8 pages) en complément des observations portées sur le registre lors de la permanence du 18 juillet 2019.

#### Avis du commissaire enquêteur

Dont acte

#### 8. M GLASSMANN Christophe (Bischholtz)

Propriétaire des parcelles n°178 et 179 dont une partie est sectorisée en zone UB et pour l'autre partie en fond de parcelles en N,

Demande de revoir la classification de ces 2 fonds de parcelles et de les reclasser de N en UJ et pour le moins en alignement des fonds de parcelles à proximité (n°99 et 98) idem pour les fonds de parcelles n°4 et 5.

Par ailleurs, il émet une remarque que son abri carport est situé à cheval sur les parcelles n°178 et 177, cette dernière ne lui appartenant pas.

#### Avis du commissaire enquêteur

Concernant le reclassement de ses parcelles, une réponse de l'autorité compétente est attendue.

Une vérification sur le positionnement de son carport paraît nécessaire du fait que la parcelle n°177 ne lui appartienne pas. Une réponse des services compétents est attendue.

#### **Lettre.**

1. Lettre de M SPOHR Daniel (Bischholtz) avec plans de masse

Se reporter à observation 4 du registre.

#### **Bosselshausen.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

#### **Observations**

4. Mme PERNOT Audrey, M ERTZ Marc

Ces deux personnes ont pris connaissance de la note d'intention de la COMCOM amenant à la réduction de la zone 1AU prévues à Bosselshausen de 0,5 ha. Elles demandent que ces 0,5 ha s'appliquent sur l'actuel terrain de jeux au nord de la rue de Zoeberdorf. Ils envisagent de lancer une pétition pour appuyer cette demande.

Commentaire.

Cette demande est du ressort de l'autorité locale et devrait se régler à ce niveau à priori sans problème.

Avis.

La maire de Bosselshausen a depuis décidé la suppression de cette zone.

#### **Lettre**

6. M DURINGEN Mathieu (Bosselshausen) lettre du 8 juillet 2019 avec pièces jointes (plan, délibération, PVR)

M Duringen est propriétaire des parcelles 491 et 493 rue de l'Anneau classées au PLUi partie en UB et partie en N. Lors de leur achat en 2011 il a dû s'acquitter d'une PVR de plus de 17000 euros calculée sur la surface totale classée à l'époque UB. Le conseil municipal de Bosselshausen a fait remonter vers la COCOM cette erreur de périmètre et demander que les secteurs ayant fait l'objet de PVR soient réinscrits en UB (CF PV conseil municipal du 12/02/19). Le dossier étant déjà bouclé, il n'a pas été possible de procéder à cet ajustement. M Duringen demande que ce soit fait comme suit « *approfondir la zone UB en amont de la rue de*

*l'Anneau au maximum jusqu'à la limite des terrains de la zone PVR (payée) ou pour lesquels une autorisation d'urbanisme a été délivrée ».*

Commentaire.

Un POS, un PLUi ne sont pas gravés dans le marbre. Ils sont par essence évolutifs. Toutefois les particuliers ne sont pas dans ce cas des variables d'ajustement. Il y a des limites à ne pas franchir à leur encontre, de surcroît quand ils ont **payé** et sont de bon droit. En l'espèce, la position des élus de Bosselshausen est cohérente et juste.

Avis.

Favorable à cette demande de reclassement en UB.

### **Lettre.**

6. lettre de M Duringen Mathieu

Se reporter à l'observation 6 du RE.

9. Lettre de Mme VIX Christine, Mme PERNOT Audrey, M ERTZ Marc (Bosselshausen) du 26 juillet 2019 avec pétition jointe (115 signatures).

Avis.

Le problème (zone 1AU) est réglé. La zone 1AU est supprimée sur demande de la Maire.

### **Registre d'enquête de Ingwiller, Commissaire Enquêteur: M GROSS**

#### **Observations**

6. Mme KLEIN Nathalie (Bosselshausen)

Propriétaire des parcelles 60, 22 et 23, lieu-dit Village : demande un classement en AC des fonds de parcelles. De même pour la parcelle N° 21, actuellement en location pour son exploitation.

Commentaire

Concerne un intérêt privé

Avis

Favorable

15. Mme KLEIN-METZGER Nathalie (Bosselshausen)

Parcelles 9 et 10 entre les lieux-dits Langgarten et Rachen.

Demande le prolongement de la limite de la zone AC sur les parcelles 9 et 10 en intégrant pour partie la zone UJ (parcelles 21,22 et 28).

Commentaire.

Concerne un intérêt privé.

Avis.

Favorable.

20. Mme ERTZ Anny (Bosselshausen)

Mme Ertz dépose un document à l'attention di commissaire enquêteur. Elle rappelle son opposition au projet de lotissement en évoquant les aspects environnementaux de la zone et son rôle social.

Commentaire.

Le projet de la zone 1AU en question est abandonné par la Maire (CF lettre 2 du RE de Buswiller ci-après)

Avis.

Sans objet.

22. Mme VIX Christine (Bosselshausen)

Mme PERNOT Audrey (Bosselshausen)

M ERTZ Marc (Bosselshausen)

Remise d'une pétition de 11 pages et d'une lettre de 2 pages. Concerne le classement en UA du terrain de jeux pour les enfants du village. Remise en cause de ce classement qui favorise une consommation d'espace au détriment de la qualité de vie des enfants et n'est pas en adéquation avec les souhaits de développement de la commune.

Commentaire.

Concerne l'intérêt général.

Avis.

Défavorable au classement proposé par le PLUi.

29. M ERTZ Marc (Bosselshausen)

Lieu-dit STEINACKER, parcelle n° 36 et lieu-dit VILLAGE, parcelles n° 46 à 55.

Réitération de la demande faite par écrit le 07 janvier 2019, concernant des modifications de classement. Dépose le document (3 feuilles).

Commentaire et avis.

Sans objet.

Lettre.

6. document déposé par Mme ERTZ Anny (Bosselshausen)

Se reporter à l'observation 20 du RE.

7. lettre avec pétition déposée par Mmes VIX Christine, PERNOT Audrey, et M ERTZ Marc (Bosselshausen)

Se reporter à l'observation 22 du RE.

9. un document déposé par M ERTZ Marc (Bosselshausen)

Se reporter à l'observation 29 du RE.

**Registre d'enquête de Buswiller, Commissaire Enquêteur: M TOURNIER**

**Lettres.**

1. lettre de Mme Laurence JOST-LIENHARD, Maire de Bosselshausen en date du 1<sup>ier</sup> août 2019.

En date du 26 juillet 2019, la mairie a été destinataire d'un courriel l'informant d'un dépôt d'une pétition demandant le retrait de la zone IAU.

Depuis le mois de juin, suite à l'avis des PPA, la Comcom s'est engagée dans l'intention de réduire la consommation foncière. La commune de Bosselshausen est concernée par cette diminution de 15ha au total sur l'ensemble du périmètre du PLUi « Pays de Hanau », diminution qui serait majoritairement mise en œuvre dans les villages et non pas dans les bourgs centre.

Aussi, face à cette double volonté, Mme Le Maire demande le retrait de la zone 1AU dans son intégralité et le classement des parcelles communales section 2 n°103, section 3 n°473 et 75 (dans les limites du terrain de foot pour cette dernière) en zone UE. (Plan joint à ce courrier).

**Commentaire**

La lettre avec pétition a été déposée à la mairie de Ingwiller (Cf document 4 au RE). La très grande majorité du corps électoral de Bosselshausen demande la suppression de la zone 1AU.

La maire suit ses électeurs et attend une réponse favorable quant à la prise en compte de sa demande. Dans le contexte de réduction des extensions de surfaces ouvertes à l'habitat, c'est un point très positif pour la COMCOM.

**Avis**

Dans ce contexte, un avis de l'autorité compétente est attendu.

2. lettre de Mme Laurence JOST-LIENHARD, Maire de Bosselshausen en date du 1<sup>ier</sup> août

Début janvier 2019, M. DURINGER Mathieu était passé en mairie de Bosselshausen, dans le cadre de la concertation relative à l'élaboration du PLUi de la Comcom HLPP et plus spécifiquement concernant le zonage de la commune de Bosselshausen dans laquelle elle est domicilié.

Il avait alerté qu'au droit de sa propriété (parcelles 491 et 493 Rue de l'Anneau), la limite de la zone UB n'intégrait pas l'ensemble des parcelles (une partie étant en zone N). Elle confirme que cette classification est incorrecte puisqu'au moment de construire sa maison en 2011, sur un terrain d'un total de 15,10 ares, une PVR lui a été calculée et facturée sur la totalité de la surface, soit un paiement effectif de plus de 17.000€ en tout.

La demande de paiement d'une PVR à l'époque pour l'intégralité de la parcelle suffit à son sens à classer implicitement cette zone, en zone constructible.

Classer désormais l'arrière du terrain en zone N serait donc incohérent au regard de la participation voie et réseaux payée pour l'intégralité de la parcelle.

Il a été confirmé à M. DURINGER que cela était effectivement dû à une erreur et que la limite du zonage allait être rectifiée puisque justifiée.

Juste avant que le conseil communautaire ne délibère sur l'arrêt du PLUi (12/02/2019) pour le soumettre ensuite à enquête publique, nous, élus de Bosselshausen avons donc fait remarquer par courriel du 17 janvier 2019, qu'il avait été omis d'inclure dans la zone UB, au droit de la Rue de l'Anneau, les terrains compris dans le périmètre Participation pour Voies et Réseaux (PVR) pour lesquels des propriétaires ont déjà payé la participation sur l'intégralité de leur terrain au moment de la mise en œuvre de leur projet de construction ou obtenu une autorisation d'urbanisme, et qu'ils demandaient à ce que la limite soit rectifiée.

Il a été répondu que les documents soumis à l'arrêt ayant déjà été finalisés par le bureau d'études et par les services de la Comcom, il n'était plus possible de prendre en compte cette demande avant l'enquête publique.

Le Conseil Municipal de Bosselshausen a par ailleurs notifié dans sa délibération du 12 février 2019, la demande de rectification de la limite de la zone UB en cet endroit conformément au plan joint en annexes à ce courrier avec zone PVR, limites et délibération instauration PVR (6 pages).

C'est pourquoi, Mme Le Maire réitère la demande de M. DURINGER et celle du Conseil Municipal de Bosselshausen, d'approfondir la zone UB en amont de la Rue de l'Anneau au maximum jusqu'à la limite des terrains inclus dans la zone PVR : pour lesquels soit une PVR a déjà été payée, soit une autorisation d'urbanisme a été délivrée.

Il est par ailleurs également nécessaire de réduire la zone UB au droit des parcelles 85 et 86 dans la Rue de l'Anneau, afin d'être cohérent avec la limite des autres terrains situés sur les parcelles limitrophes du côté impair de la rue. (Pièces en annexes à ce courrier 6 pages).

Avis

Les éléments présentés sur la PVR sont à revoir par les services compétents dans la mesure où l'intéressé a payé sa PVR pour la totalité de sa surface rendant à mon avis implicitement cette zone constructible en totalité ou pour le moins sur la zone taxée.

De même concernant les projets de constructions pour lesquels une autorisation d'urbanisme a été obtenue et que la PVR a été payée, une réponse favorable est légitime à mon sens comme dans le premier cas ci-dessus.

Il appartient à l'autorité compétente d'apporter une réponse compte-tenu du contexte.

**Courrier électronique**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**

13. M ERTZ Jean-Marc (Bosselshausen) 9 août 2019.

M Ertz demande que la parcelle 67 et la moitié de la 66 classées N soient reclassées UJ.

Commentaire.

M Ertz se fait relais de la commission Voierie Urbanisme Habitat de la commune.

Avis. Ce point devra être étudié en vue d'un possible reclassement.

22. M BERTRAND Pierre /famille GOETZ (Bosselhausen) 10 août 2019.

M Bertrand demande que les parcelles 33 et 34 classées N au PLUi soit reclassées constructibles.

Par ailleurs souhaite que le terrain de foot soit préservé.

Commentaire.

Le traitement de ces parcelles va de pair avec les mitoyennes ce qui compte tenu des contraintes d'économie de surface rend la demande difficile à satisfaire.

Avis.

La COMCOM aura à trancher.

### **Bouxwiller.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

##### **Observations.**

1. M PFALZGRAF jean-Emile et dépôt de 2 lettres (Bouxwiller)

M Pfalzgraf intervient au nom de sa mère Mme Michèle Pfalzgraf et de ses cousins Kopylov, tous copropriétaires d'une maison de famille au 7 rue de Neuwiller, classée au PLUi en zone UX. Il dépose en parallèle deux courriers (numérotés 1 et 2 annexés au présent registre). Il demande que les parcelles 303, 305, 308 et 9 soient reclassées en UB afin de pouvoir revendre cette maison à un particulier.

Commentaire.

Cette maison et les locaux industriels en mitoyenneté appartenaient à l'origine à la famille Pflazgraf. Les locaux ont été cédés à la société SECO TOOLS il y a quelques années. Cette dernière y poursuit toujours son activité au numéro 8. La maison a été conservée lors de cette vente au titre de résidences principales des couples Pflazgraf et Kopylov (aujourd'hui décédés ou en EPAD). Un acheteur serait potentiel hors classement UX.

Avis.

On remarque que pendant plusieurs années et jusqu'à récemment la maison était occupée au titre d'un habitat normal sans aucun lien avec une activité commerciale ou industrielle. Par ailleurs, la société SECO dispose de son bâtiment administratif au 8 et n'a à priori aucun besoin de cette maison et des terrains attenants. On notera aussi qu'une telle mitoyenneté amènent à des nuisances (bruit, circulation) dont pourraient se plaindre à terme les habitants potentiels futurs de ce bien dans le cadre UA. Il n'est pas précisé dans les deux courriers déposés le projet du possible acquéreur (démolition/reconstruction pour un collectif ou conservation/réhabilitation). C'est la quadrature du cercle avec certes des implications financières non négligeables pour les copropriétaires (une question sans réponse quant au devenir de cette maison aujourd'hui inoccupée) mais aussi le risque de créer une « jurisprudence » pour d'autres demandes de même type (abandon d'activités agricoles ou

artisanales). Le « mitage » activités/habitat classique et les nuisances induites ne militent pas à priori en faveur de la demande.

15. M FIX Patrick (Bouxwiller)

M Fix est propriétaire de la parcelle 29 section 7 classée UR au projet de PLUi. Il demande qu'elle soit reclassée en UA comme par le passé.

Commentaire.

La parcelle 29 correspond aux anciennes douves médiévales courant en parallèle des anciens murs d'enceinte protégeant la cité. Son classement en UR (remparts) apparaît donc logique. Les règles qui y sont associées apparaissent trop contraignantes à M Fix d'où sa demande de reclassement permettant un usage plus ouvert de son bien. Par ailleurs, oralement, il estime que la municipalité devrait participer à l'entretien de ce patrimoine collectif (rempart en particulier) et non pas renvoyer ce soin au seul particulier-propriétaire.

Avis.

Ce classement UR apparaît normal compte tenu du site. Toutefois touchant à la dernière remarque de M Fix, si la municipalité porte un quelconque intérêt à ce patrimoine (si tant est qu'il en soit un), elle ne devrait pas se contenter d'une gestion uniquement administrative.

21. M HORN Christophe (Bouxwiller)

M Horn souhaitait vérifier que ses parcelles (300 et 302) sont bien classées UB.

Commentaire et avis : sans objet

23. Mme ADAM (Bouxwiller)

Mme Adam a pris des renseignements sur la zone UB, sur l'emplacement réservé BOU 11 en limite de sa parcelle, sur le secteur 1AU où elle possède des terrains et enfin sur le BOU 18.

Commentaire et avis.

Sans objet.

26. Mme QUIRIN Nathalie (Bouxwiller)

Mme Quirin est propriétaire des parcelles 194, 227 et 229 jusqu'à présent UB. Elles sont dans le projet de PLUi classées pour partie en UB et pour partie en A.

Elle demande au mieux qu'elles soient reclassées UB intégralement ou au moins que les parties A soient reclassées UJ.

Elle souligne d'une part que ces parcelles lors de leur acquisition étant « constructibles » les taxes payées ont été en conséquence.

Commentaire

La remarque de Mme Quirin sur les taxes payées montre toute l'ambiguïté d'un processus administratif sans état d'âme qui statue en fonction des règles du moment sans tenir compte du passé (engagements pris et paiements effectués).

Avis.

Favorable à la deuxième proposition de Mme Quirin pour un classement UJ des parties initialement A.

27.M GUGENBERGER Christian (Bouxwiller)

M Gugenberger au nom de la société GCM vérifie la conformité des plans-graphiques aux activités de sa société.

Commentaire et Avis, sans objet.

29. M MATTER (Bouxwiller)

M Matter exploite en culture BIO avec engrais naturels des parcelles en zone 1AUX et en bordure de zone 1AU (Weidenbaum). Il fait remarquer que les épandages des dits engrais sont soumis à la réglementation (périmètre de 100 m des locaux ou habitations). Dans l'état du PLUi la pérennité de son activité serait compromise dès ouverture de ces zones.

Commentaire.

Bonne remarque de M Matter qui en l'occurrence soulève une difficulté potentielle de compatibilité mitoyenne entre deux activités (agricoles et artisanales).

Avis.

Point à creuser.

35. Mme Patient Jacqueline (Bouxwiller)

Mme Patient est propriétaire de parcelles classées 1AU dans le projet de PLUi et reclassées A dans la note d'intention de la COMCOM. Elle demande le maintien de ce classement 1AU.

Avis.

Au regard des contraintes de réduction de surface imposée à la COMCOM dans son projet initial, cette demande ne me paraît pas pouvoir être retenue.

36. M HEICHWALD Claude (Bouxwiller)

Dépôt d'un courrier (CF courrier N°16 annexé au registre)

41.M SEENLE Christian (Bouxwiller)

M Seenle consulte le plan et s'informe.

### **Lettres.**

1. lettre de M Marc KOPYLOV en date du 18 juin 2019

CF observation 1 registre enquête

2. lettre de Mme Michelle PFALZGRAF en date du 25 juin 2019

CF observation 1 registre enquête

5. M SCHNEIDER Jean-Luc (Bouxwiller) lettre avec AR du 8 juillet 2019, 1 extrait cadastral joint

M Schneider est propriétaire des parcelles 190 et 195. Dans le cadre d'une construction à venir pour son fils, il est intervenu lors de l'élaboration du PLUi pour rendre celle-ci possible. Un accord tacite avait été trouvé avec les personnes en charge (mairie et COMCOM) pour un reclassement en UB de 483 m2. Au final il constate que dans le projet soumis à enquête publique seulement 300 m2 lui ont été consentis. Il note aussi dans le bilan de concertation (remarque 212) on parle de « *demande de reclassement* » alors qu'il s'agit « *d'une rectification suite à erreur de transcription* » et de « *talus ferroviaires* » alors que cela n'est pas le cas. Il demande donc un nouveau découpage (Cf son plan joint) et de facto un reclassement UB de la surface concernée.

Commentaire.

M Schneider décrit son parcours du combattant depuis 2018 pour faire avancer son dossier (rendez-vous et lettres) avec lors des entretiens le sentiment d'avoir été entendu et qu'une suite favorable serait donnée à sa demande.

Avis.

Bien sûr on pourra arguer qu'entre ce qui a été dit réellement et ce que la personne a entendu et compris, il y a une marge, toutefois on reste dubitatif devant ce descriptif à longue haleine. Le maire apparaît comme « symbole d'autorité », ce qu'il dit ou sous-entend est « parole d'évangile » d'où décalage parfois au résultat. Un rectificatif de 183 m2 ne mange à priori pas de pain.

Avis favorable à cette demande.

10. Lettre SAS SAONE AZERGUES du 26 juillet 2019 (Bouxwiller).

Cette société confirme sa volonté de s'étendre et souhaite que sa demande en conséquence soit reçue favorablement.

Commentaire et avis, sans objet.

12. Lettre de la société BEISER du 31 juillet 2018 (Bouxwiller)

Cette société confirme sa demande d'extension au regard de l'accroissement de activités.

Commentaire et avis, sans objet.

15. Lettre de Mme DALIBARD Hortense au titre succession Vacher-Roederer (Bouxwiller) 9 août 2019.

Succession Roederer/Vacher via cabinet d'avocats.

Se reporter au courrier électronique 17.

**Registre d'enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**

**Observations**

3.Mme LUFT-RILEY Martine (Bouxwiller)

Demande le classement en UB d'une partie de sa parcelle n° 414 au lieu-dit KACHLE, comme sur le POS approuvé et ce, jusqu'au chemin n°280.

Commentaire

Concerne un intérêt privé et constitue un vieux dossier à Bouxwiller.

Avis

Favorable si l'accès le permet.

21. M JANEL Jean-Marc (Bouxwiller)

Concerne sa parcelle n° 80, adjacente à la rue de la Traversée. Sollicite le déplacement de l'ER BOU 39 en fond de parcelle.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé mais anticipe un problème de délaissé.

Avis.

Favorable.

**Registre d'enquête de Buswiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

**Observations**

2. M MESSMER Francis (Bouxwiller/Griesbach)

Propriétaire de la parcelle n°165.

Sa parcelle est en partie construite mais l'essentiel de la surface est en secteur A. Il a acquis récemment un bout de la parcelle n°166 mitoyenne. Il souhaite à des fins d'aménagements de hangar de stockage pour son exploitation artisanale, le prolongement au droit de la parcelle mitoyenne n°148 sur la partie actuelle classée A, jusqu'au chemin rural au bout de la parcelle entraînant le reclassement de la nouvelle surface en UA. Il joindra séparément par mail à cette observation, ses pièces explicites.

Commentaire.

Au vu des documents présentés en complément de son observation, de son projet d'agrandissement pour développer son activité artisanale, d'un accès facilité grâce à l'acquisition récente d'une parcelle mitoyenne, sa demande se limitant à l'alignement au droit de l'ensemble paraît légitime.

Avis.

Favorable.

Dans ce contexte, une réponse de l'autorité compétente est attendue.

**Courrier électronique**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**

14. M MESSNER Francis (Bouxwiller/Griesbach) 9 août 2019.

Se reporter à l'observation 3 du Registre de Buswiller pour commentaire et avis.

15. M MEHL Jacques (Bouxwiller) 9 août 2019.

M Mehl s'appuyant sur le code de l'urbanisme fait des observations sur 9 pages en termes

De préservation du paysage. Il regrette que sa proposition en la matière n'ait pas été retenue et note l'absence de motivation touchant à cette décision. Il demande que ses propositions concernant la protection du site du Berri soient retenues et que les orientations du PADD apparaissent dans le règlement.

De zonage concernant Bouxwiller, il estime que la zone 2AU (ex NC au POS) ne se justifie pas. Les extensions 1AU et le disponible en centre-ville sont suffisants pour répondre aux objectifs de logements pour les 20 prochaines années. Contrairement à la note d'intention qui envisage la réduction d'une moitié de la zone 2AU reclassée A, il demande que toute la zone redevienne A. Il propose des aménagements au niveau des ER. Il s'interroge sur la prise en compte des liaisons piétonnes.

De règlement, concernant Weinbourg (panneaux photovoltaïques), il demande la modification du PLUi afin de mieux encadrer ce type de projet.

Il fait des remarques sur les reculs par rapport aux limites séparatives et hauteur et les développe. En effet ces points de règlement doivent être à même d'empêcher de dénaturer l'architecture de qualité des paysages urbains existants.

Enfin il demande **que le PLUi interdise la construction de piscine privée.**

Commentaire.

M Mehl a fait une étude détaillée des documents fournis dans le cadre de l'enquête. Il expose un point de vue qu'il a d'ailleurs commencé à exprimer auprès des autorités dès 2016. Ses propositions ont donc déjà été traitées en partie et non retenues.

Avis.

Sa dernière demande apparaît outrancière, liberticide et non recevable. La COMCOM devra apporter malgré tout réponse aux questions posées.

18. Mme DALIBARD Hortense su titre succession Vacher-Roederer (Bouxwiller) 9 août 2019.

Se reporter à l'observation 1 du registre de Buswiller.

Les documents fournis concernant la succession de Mme Vacher sont hors champ de compétence des commissaires enquêteurs et sont purement informatifs. La demande de recours possible évoquée dans la lettre d'attache est laissée au seul arbitre de l'avocat compte tenu de la publicité réglementaire et légale effectuée pour cette enquête sur panneaux d'information des communes, sur internet et par voie de presse. Par ailleurs, nombre de questions posées par M Roederer Vacher trouvent réponses dans les documents mis à disponibilité du public et donc à la sienne. Par ailleurs aucun document d'urbanisme n'est gravé dans le marbre. Un POS est évolutif (en l'espèce ce projet de PLUI). Je ne vois pas en quoi la succession d'un particulier aussi complexe soit-elle puisse s'imposer au collectif et bloquer un projet de PLUi.

**Buswiller.**

**Registre d'enquête de Buswiller, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER**

**Observations**

1. M BOOS Daniel (Buswiller)

Propriétaire des parcelles n° 116 et 117.

Il prend connaissance qu'une parcelle en secteur 2AU en limite de sa propriété, serait constructible, alors que dans le village depuis 20 ans, 2 lotissements ont été créés (Rue des Prés et Rue des Jardins). Il évoque le charme du village grâce aux prairies et au chemin de promenade. Il désire voir conserver le cachet authentique de son village.

Avis.

Cette zone en 2AU est un secteur urbanisable à long terme et est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cette zone peut être qualifiée de « zone fermée » à l'urbanisation tant qu'une évolution du PLU n'est pas validée.

Dont acte.

5. M ERDMANN Rudi (Buswiller)

Propriétaire des parcelles 119 et 120. M ERDMANN donne son accord au commissaire enquêteur pour transcrire son observation.

Il désire préserver l'espace agricole, conserver un village tranquille et paisible et n'ai pas favorable à une urbanisation dans ce secteur particulier même à échéance en particulier sur la zone 2AU lieu-dit « Allmend ».

Commentaire et avis.

Sans objet.

**Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER**

6. M. SUSSMANN Jean-Christophe (Buswiller)

Propriétaire des parcelles n°298 et 297 et 296, est agriculteur producteur de fruits et légumes. Il est en négociation pour acquérir la parcelle juxtaposée n°299, destinée à l'agrandissement des ses bâtiments qui couvrent déjà les 3 parcelles dont il est propriétaire. Déclare avoir besoin de cette parcelle pour l'accès à l'arrière à ses bâtiments pour la réalisation d'un quai de chargement.

- Il demande que cette parcelle n°299 soit classée en AC pour pouvoir intégrer des constructions nécessaires à son exploitation agricole.
- Les parcelles n°2 et 3 sont classées en AC de manière injustifiée. Afin d'éviter le mitage, il serait bon qu'elles ne le soient pas.
- Le projet de classement 2AU des parcelles « Allmend » ne lui paraît pas en adéquation avec l'image à donner au village, ni avec les exploitations agricoles implantées à proximité. Il est contre ce classement.

Avis du commissaire enquêteur

- Sa demande semble justifiée au regard de son projet d'agrandissement de son exploitation agricole ;
- Une réponse de l'autorité compétente est attendue

Dont acte

13. Mme ERDMANN Evelyne (Buswiller)

- Demande que les 60 ares de « Niedermatt » à côté du terrain de foot soient dans le PLUi pour une éventuelle extension de l'exploitation agricole (Zone AC).
- Demande que la parcelle qui juxtapose la zone AC dont elle est propriétaire (Nasmatt) zone AC soit inscrite au PLUi en zone AC pour l'extension de l'exploitation agricole.

Avis du commissaire enquêteur

- Dont acte, à voir les services compétents.

**Registre d'enquête de Buswiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

2. M BOOS Daniel (Buswiller)

Il prend connaissance qu'une parcelle en secteur 2AU en limite de sa propriété, serait constructible, alors que dans le village depuis 20 ans, 2 lotissements ont été créés (Rue des Prés et Rue des Jardins). Il évoque le charme du village grâce aux prairies et au chemin de promenade. Il désire voir conserver le cachet authentique de son village.

Avis du commissaire enquêteur

Cette zone en 2AU est un secteur urbanisable à long terme et est subordonnée à une modification ou une révision du PLU. Cette zone peut être qualifiée de « zone fermée » à l'urbanisation tant qu'une évolution du PLU n'est pas validée.

Dont acte.

4. M ERDMANN Rudi (Buswiller)

Propriétaire des parcelles 119 et 120, M Erdmann donne son accord au commissaire enquêteur pour transcrire son observation.

Il désire préserver l'espace agricole, conserver un village tranquille et paisible et n'ai pas favorable à une urbanisation dans ce secteur particulier même à échéance en particulier sur la zone 2AU lieu-dit « Allmend ».

**Dossenheim sur Zinsel.**

**Observations.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

2. M FUCHS Claude et dépôt d'une lettre (Dossenheim sur Zinsel)

M Fuchs dirigeait jusqu'à récemment une imprimerie à Bouxwiller avec sur site (parcelle 193), sa maison d'habitation (construite en 1952) et ses ateliers (construits en 1956). Le site est au PLUi projeté classé UX. Ayant pris sa retraite, il a fait séparer sur cadastre ces deux emprises

(A et B) et procéder à la séparation des raccordements (eau, évacuations, énergie). Il demande que la partie maison soit reclassée en UB afin de la revendre. En effet, le repreneur de l'activité « imprimerie » n'est intéressé que par la partie technique. M Fuchs fait remarquer aussi que cette activité n'engendre aucune nuisance de bruit.

Commentaire.

Cette demande dans l'esprit rejoint celle de l'observation 1. Elle n'a pas du tout la même ampleur en termes de surfaces (construites ou disponibles). On note qu'avec le temps, les situations évoluent et que les classements et règlements amènent les personnes dans des situations de blocage.

Avis.

Compte tenu de l'ancienneté du bien (1952) et de la petite surface concernée en vis-à-vis d'une zone UB, ce cas mériterait attention et suite favorable, à charge de la COMCOM d'en évaluer la pertinence dans un cadre d'ensemble.

13. Mme DECKER Astride (Dossenheim sur Zinsel)

Mme Decker est propriétaire de la parcelle 8 impactée par le DOS 11 (aménagement carrefour rue des Peupliers/RD 14). Elle demande que dans le cadre de la réalisation de ces travaux, le reliquat de surface non utilisé lui reste en pleine propriété, qu'un accès à la rue des Peupliers soit créé à son profit, qu'une clôture (type à définir) soit réalisée et enfin qu'une compensation financière lui soit accordée pour le terrain concédé.

Commentaire.

Mme Decker ne conteste pas le DOS 11. Elle l'encadre seulement via les modalités pratiques qu'elle estime devoir être retenues pour le traitement de sa parcelle.

Avis.

Ces demandes semblent légitimes et seront à négocier le temps venu. Avis favorable.

34. Mme Decker Astride (Dossenheim)

Mme Decker est propriétaire de la parcelle 144 section 1. Elle s'oppose à tout projet d'extension ou construction qui portait atteinte au seul accès dont elle dispose. Cet accès doit rester en l'état (servitude de passage, raccordement eau, assainissement).

Commentaire.

Ceci est du ressort de l'autorité locale et touche à un point particulier hors cadre général du PLUi.

Avis.

Cette demande est logique.

43. Mme WELSCH Isabelle / Minoterie Burggraf-Becker (Dossenheim).

Mme Welsch dépose un courrier (CF courrier N°18 annexé au registre). Elle précise qu'elle s'oppose à la réduction partielle envisagée de la zone UX et au reclassement N (CF note d'intention). Ce reclassement compromettrait le bon fonctionnement de la minoterie.

Avis

Favorable au maintien de l'ensemble de la zone en UX.

**Lettre.**

3. lettre de M FUCHS Claude en date du 19 juin 2019

CF observation 2 registre enquête

4. lettre de M GEYER Christian sous AR du 25 juin 2019

M Geyer note de nombreuses « *erreurs d'appréciation* » au niveau du règlement de la zone 1AU. Il y est permis « *la construction d'industrie artisanale du secteur de la construction* ». C'est contraire à la zone UB où elle est interdite, comme le sont aussi les annexes de plus de 35 m<sup>2</sup> et où « *le COS est limité à 60%* ». Il se demande pourquoi ne pas adopter en 1AU les mêmes dispositions. Il note ouverte aussi la possibilité de « *points de retrait de colis* » qu'il juge source de nuisance nocturne (livraison/récupération). Il souligne une erreur au niveau de la hauteur maximale à l'égout porté à 7 m au lieu des 6 précédents. Il pense que la phrase « *toute opération d'aménagement ou de construction devra porter sur l'intégralité de la zone* » devrait être conservée dans le texte. Il critique la voie secondaire prévue en débouché de la rue de Herrenstein (dangereuse, étroite, en pente) « *non-sens* ». Il s'opposera à toute mesure d'expropriation en vue de sa création. Il suggère en lieu et place une voie plate débouchant sur la RD 14 avec rond-point.

Commentaire.

M Geyer fait référence au document d'urbanisme de sa commune qui est aujourd'hui obsolète. Le règlement est commun à toutes les communes de la COMCOM et c'est dans le seul cadre du PLUi en projet qu'il doit inscrire sa réflexion.

Avis.

Les erreurs ou manques touchant à Dossenheim n'ont à priori pas été relevés par le maire de la commune. Le PV de la séance du conseil municipal du 25 mars 2019 donne « *un avis favorable aux orientations du projet de PLUi et un avis favorable aux dispositions du règlement* ». Il assortit à ce dernier point trois réserves (*définition à compléter du DOS 13, mise en cohérence des plans au 1/7500 et 1/2000 en termes d'article cité, complément à apporter au niveau des éléments remarquables*). Ces avis sont donnés à l'unanimité, donc acte !

13. Lettre de M ADOLFF Marc via cabinet Dôme Avocats du 2 Août 2019 (Dossenheim et Neuwiller).

Doublon du courrier électronique 8 (voir avis porté à ce niveau)

18.Lettre de la minoterie Burggraf-Becker (Dossenheim) du 9 août 2019.

Se reporter à l'observation 43 du registre.

**Registre d'enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**

11. M GEYER Christian (Dossenheim)

- Concernant sa parcelle n° 339 (rue du Herrenstein), souhaite savoir si elle sera conservée dans son intégralité, contrairement à ce qui est avancé dans l'orientation d'aménagement.
- Pose le problème de la voie secondaire (cf. orientation d'aménagement) et de la difficulté de la réaliser. N'évoque pas un passage piétonnier. Joint 3 photos à ce sujet.
- S'inquiète de la rédaction du règlement de la zone 1AU et propose de reprendre celle de la zone UB1.

Commentaire

En ce qui concerne le règlement UB1, les arguments de M Geyer ne sont pas fondés.

**Lettre**

3. trois photos déposées par M JEYER Christian (Dossenheim)

Se reporter à observation 11 du RE.

**Registre d'enquête de Neuwiller, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER**

**6. GRAN Danielle (Dossenheim)**

Dépôt d'un courrier avec dossier de 5 pages joint (CF RE pièce ?)

Propriétaire de la parcelle n°339 en secteur UB sur la commune de IMBSHEIM. Cette parcelle n°339 représente 22.43 ares dont environ 4 ares, classés en zone A.

Par rapport à mon projet figurant en page 3 des documents joints à mon courrier et à cette observation :

Souhaite que la partie arrière de son terrain soit classée en secteur UB. En effet, ce terrain est desservi par deux voies d'accès (documents n°2 et n°3 de mon dossier joint). Le projet consiste de trois habitations (projet page n°3 de mon dossier joint). La parcelle du fond, serait desservie par un chemin d'accès de 40mètres de long sur 5mètres de large.

Commentaire.

En effet, cette partie de parcelle en fond de propriété est manifestement logique à être intégrer afin de réaliser un ensemble cohérent dans un futur projet d'urbanisation sur les trois parcelles distinctes. Le dossier avec plans et photos, intégré après une première visite à la précédente permanence, est complet. Il décrit ce futur projet de manière explicite.

Avis.

Cette demande semble légitime. Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse.

**Lettre.**

5. lettre de Mme GRAN Danielle (Dossenheim) avec dossier joint.

Se reporter à observation 6 du regfistre.

**Courrier électronique, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

8. M ADOLFF via cabinet d'avocats « Dôme » (**Dossenheim** et Neuwiller) 2 août 2019.

M Adolff agriculteur a son siège d'exploitation à **Dossenheim** (parcelle 100, lieudit Sauerberg), classé N.

Il désire développer son exploitation et implanter un bâtiment d'exploitation à Neuwiller à cheval sur les parcelles 270 et 271 lui appartenant. Pour ce faire il demande que celles-ci classées N au projet de PLUi soient reclassées AC. Il note d'ailleurs l'existence dès à présent d'un bâtiment d'exploitation qui logiquement aurait dû amener d'emblée à un classement AC. Il souligne n'avoir pas été consulté lors de l'élaboration du PLUi et n'avoir pu faire état de son projet.

Pour Dossenheim il demande qu'une partie de sa parcelle 100 soit classée constructible (40 ares) et AC pour le reliquat.

Commentaire.

M Adolff a eu de très nombreuses opportunités pour s'exprimer dans la phase concertation comme particulier à défaut d'être auditionné comme exploitant agricole. Il a heureusement cette dernière occasion pour exposer son point de vue.

Avis.

Concernant Neuwiller, la présence actuelle d'un bâtiment d'exploitation sur une parcelle doit conduire à son reclassement en AC. Pour le reste, il reviendra à la COMCOM de trancher au regard de l'utilisation actuelle des deux sites et du contenu du projet de développement.

### **Imbsheim.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

#### **Observations**

6. Mme JOSEPH Nathalie (Imbsheim)

Mme Joseph demande que la parcelle 122 et une partie de la parcelle 402 avec l'extension s'y trouvant soient classées UB comme actuellement au lieu du N prévu au PLUi. Elle souhaite en effet en faire son domicile au retour de Mayotte où elle réside actuellement et projette des améliorations à la construction.

Commentaire.

Cette question est connue au niveau de la COMCOM. Il y aurait certes des problèmes de raccordement aux réseaux pour l'extension en question mais il existerait des solutions.

Avis.

Cette demande pourrait se voir donner une suite favorable.

31. M P Michel (maire délégué d'Imbsheim)

M Michel en tant que membre de la commission de la COMCOM apporte quelques ajustements au dossier de PLUi.

Parcelle 36 à Bouxwiller classée UE à reclasser UB car maison d'habitation

ER Bou 14, rajouter phrase « 8 mètres de large »

Etendre zonage UX sur l'intégralité de la parcelle 271 (développement société SODECA)

Commentaire et Avis, sans objet.

33. Mme JOSEPH Carine (Imbsheim)

Mme Joseph propriétaire des parcelles 74 et 75 à Imbsheim classées A au PLUi demandent à ce qu'elles soient reclassées constructibles.

Commentaire.

Ces deux parcelles se situent en sortie de village.

Avis. Défavorable compte tenu de la situation.

**Courrier électronique**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE.**

12.M et Mme Joseph (Imbsheim) 8 août 2019

M et Mme X sont propriétaires des parcelles 422, 423,424, 402, 403 et 74 constructibles en partie dans le POS actuel et classées N dans le futur PLUi. Ils ont déjà obtenu un certificat d'urbanisation de la mairie de Bouxwiller.

Ils demandent le reclassement en constructible de ces parcelles.

Avis.

Il faut être cohérent. Le certificat délivré doit au minimum être honoré pour la parcelle concernée, avis favorable à ce niveau. Pour le reste, il faudra trancher.

**Ingwiller.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre.** Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE.**

11. M SEKER Hicmet M Seker trouve injuste et injustifié le classement opéré sur ses parcelles (95, 96, 85, 87, 182, 181). Celles- ci sont classées N ou UX1. Ils demandent qu'elles soient UB au même titre que les bâtis en vis-à-vis.

Commentaire.

M Seker a déjà longuement exposé son point de vue dans la phase concertation puis auprès du chargé de mission à la COMCOM. Les arguments étayant les choix opérés (terrain en contrebas, inondables, présence d'un site Natura 2000) lui ont été présentés.

Avis.

M Seker profite de l'enquête pour revenir à la charge sur un thème déjà traité et refusé sur des bases apparaissant logiques.

14. M ARNOLD Grégory

M Arnold est directeur du site CAREBUS. Alerté par la COMCOM sur la note d'intention portant évolutions du PLUi, il rappelle que les termes du projet d'extension de CAREBUS sur son site ont déjà fait l'objet d'études et de mesures. Un dossier complet a été transmis (CF lettre

7 et ses annexes figurant au présent registre) et a reçu l'aval des autorités compétentes. Il est inquiet sur une possible évolution susceptible de remettre en question le projet. La mention « *optimiser le classement le long du ruisseau en collaboration avec l'entreprise* » (CF note d'intention page 15) lui apparaît à priori acceptable. Par ailleurs il souligne l'importance des enjeux en termes de pérennisation industrielle du site et de facto des 200 emplois à la clé à Ingwiller.

Nota : voir aussi lettre 7 et documents joints du présent registre.

Commentaire.

Le projet d'extension impacte une petite partie d'un secteur NATURA 2000. A ce titre toutes les études règlementaires ont été menées et les mesures compensatoires proposées. Le dossier correspondant a été transmis aux autorités compétentes qui l'ont validé (DREAL « *une demande dérogation des espèces protégées n'est pas nécessaire* », DDT « *je ne compte pas faire opposition à déclaration* »).

Avis.

On peut s'étonner d'un certain manque de coordination des services de l'état sur un même sujet (CF avis PPA et avis pré cités DREAL, DDT). Au-delà, les espèces protégées sont prises en compte dans le projet présenté par CAREBUS. A ce titre et au regard des enjeux, il n'y a pas « photo » entre deux menaces, celle du devenir de 200 familles et celle potentielle sur des petites bêtes listées dans la réglementation nationale ou européenne. CAREBUS ne fait pas n'importe quoi. Avis favorable à ce que le projet CAREBUS ne soit touché qu'en extrême marge et que le pragmatisme l'emporte dans l'intérêt général.

### 32. SCI LOGEO M SEKER Hikmet (Ingwiller)

M Secker envisage de redéployer ses activités sur les nouvelles zones ouvertes à vocation activité dans le projet de PLUi. Il libère de cette façon une surface de 3,8 ha en situation centrale de la commune et donc idéale pour y construire des logements. Cette zone pourrait donc être classée dans le PLUi UB comme les parcelles mitoyennes.

Commentaire et avis.

Il reviendra à la COMCOM d'étudier cette nouvelle idée de M Secker qui lui permettrait de valoriser ses parcelles.

### 37. M HINDERER Robert (Ingwiller)

M Hinderer en tant que président de l'APH des Vosges du Nord demande dans le cadre de l'extension et de la modernisation du foyer d'hébergement demande que la réduction envisagée de la zone UX3 si réalisée ne concerne qu'une partie au sud de celle-ci, secteur identifié hachuré dans le plan déposé (CF plan N°20 annexé au registre)

Avis.

Favorable.

### 38. M BERNHARD Jean-Marc (Ingwiller)

M Bernhard vient vérifier que ses demandes exprimées lors de la concertation ont été prises en compte. C'est le cas.

Commentaire et avis, sans objet.

### **Lettre**

7. lettre M ARNOLD Grégory (Ingwiller) lettre du 16 juillet 2019 avec 4 pièces jointes

Voir commentaire et avis de l'observation 14 du présent registre.

8. lettre SGI LOGEO via cabinet d'avocats CAMBOT du 24 juillet 2019 (Ingwiller).

Doublon.

Voir commentaire et avis courrier électronique 8.

20. Plan de situation déposé par M HINDERER Robert (Ingwiller)

Se reporter à observation 37 du registre.

### **Registre d'enquête de Ingwiller. Commissaire Enquêteur : M GROSS.**

1. Mme SCHOLTTERBECK (Ingwiller)

Mme Schlotterbeck demande le reclassement en zone constructible de ses terrains inscrits dans le périmètre d'une AFUL (dossier déposé en avril 2019).

Commentaire.

Concerne un intérêt privé (valorisation d'un foncier acquis dans le passé)

Avis.

Favorable compte tenu de l'historique du dossier, sous réserve de vérifications des conditions environnementales.

5. M WEBER René (Ingwiller)

Lieu-dit ALLMEND, S 19, N° 270

Demande une extension de 20 m de la limite de la zone UB. Joint un plan présentant les modifications souhaitées plus une copie de sa lettre du 26 juin 2018.

Commentaire

Concerne un intérêt privé

Avis

A revoir

10. M DIEBOLD Christian (Ingwiller)

Souhaite savoir s'il existe des projets d'aménagement sur la zone 1AU adjacente à son terrain.

Commentaire, sans objet

12. M FRITSCHMANN Freddy (Ingwiller)

Consulte le document pour vérifier le classement de sa propriété (production horticole), en l'occurrence UB (WEINBURGER HOEH).

Même démarche pour le classement de ses terrains (en AC), au lieu-dit RAUSCHENBURG.

Commentaire, sans objet

14. M FERTIG Steeve (Ingwiller)

Souhaite un découpage plus cohérent du secteur NH sur ses parcelles (Section 36, n° 136 et 137). Propose, au niveau du règlement de la zone NH, que les extensions soient limitées à un pourcentage de l'existant et non à un maximum de 150 m<sup>2</sup>.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé. Remarque d'intérêt général

Avis

Favorable pour un découpage plus cohérent.

Défavorable concernant sa demande de réglementation en zone NH.

16. Mme MOREY Lucie-Laure, conseillère municipale à INGWILLER, conseillère communautaire ;

Mr FERTIG Steeve, conseiller municipal à INGWILLER ;

Mr REIMANN Claude, conseiller municipal à INGWILLER ; conseiller communautaire.

Remise de deux documents :

- *document 1* : constate la non prise en considération des observations formulées dans le document joint, lu et remis lors de la séance de concertation (CM du 7 mai 2018).

- *document 2* : développement du point 1 du document 1 Souhaitent le classement de cette zone en zone naturelle.

Commentaire.

Concerne un intérêt général (problème de décharge sauvage).

18. M REINHARDT Willy (Ingwiller)

Demande de renseignement pour la parcelle n° 12, Rebstraessel, classée en NH dans le PLUi arrêté.

Commentaire et avis, sans objet.

24. M REINHARDT Willy (Ingwiller)

Concerne la parcelle n° 12, lieu-dit REBSTRAESSEL, zone NH. Cf observation n° 18 du 26 juillet.

Commentaire.

Demande de renseignement dans un but privé, les réponses ont été apportées.

28. M et Mme METZ Robert (Ingwiller)

Consultation du zonage et du règlement (INGWILLER) en vue d'une extension éventuelle.

Commentaire et avis.

Sans objet.

**Lettre.**

2. lettre de M WEBER René (Ingwiller)

Se reporter à l'observation 5 du RE.

4. Plan déposé par M FERTIG Steeve (Ingwiller)

Se reporter à l'observation 14 du RE.

5. deux documents déposés par trois élus, Mme MOREY Lucie-Laure, M FERTIG Steeve, M REIMANN Claude (Ingwiller)

Se reporter à l'observation 16 du RE.

**Registre d'enquête de Buswiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

**Lettre**

3. lettre de M CUILLIER Benoit, Directeur de l'Agence Nord-Alsace de l'ONF, en date du 31 juillet 2019 (14 pages)

Dans le cadre de l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi du Pays d'Hanau, le signataire informe la commission d'enquête des incompatibilités suivantes avec les territoires relevant du régime forestier ;

- Commune d'Ingwiller : secteur ND sur les parcelles cadastrales n°63 et 64 section 22.

Le classement en secteur ND de ces parcelles, dont le règlement stipule que tous les usages et affectations du sol sont interdits à l'exception de l'aménagement de dépôt et stockages temporaires de matériaux inertes, est compatible avec le régime forestier pour des raisons suivantes (cf. extrait de l'aménagement forestier PJ n°1 et carte d'aménagement PJ n°2) :

- Ces parcelles, sises parcelle forestière 42, font parties de la forêt communale d'Ingwiller, soumise au régime forestier, et dont l'aménagement forestier 2014-2033 a été validé par délibération de la commune d'Ingwiller le 27/01/2014 puis par arrêté préfectoral du 02/12/2014 (cf. PJ n°3 et 1),
- La parcelle cadastrale 64 est classée en évolution naturelle (unité de gestion 42n de 1.88 ha, classée en HSN sur la carte d'aménagement PJ n°2) sur laquelle il n'y a aucune intervention possible ;
- La parcelle cadastrale 63 est classée en régénération (unité de gestion 42r) et fait l'objet d'un programme de coupe et travaux ;
- La mise en dépôt et le stockage de matériaux inertes, tels que prévus par le classement ND, constituent un défrichement indirect de la parcelle forestière 42 soumis à autorisation préfectorale.

Sur ce secteur en zone ND la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a par ailleurs émis un avis défavorable le 07/05/2019 et la Direction départementale des territoires également dans son avis du 16/05/2019.

Avis

Au regard du non-respect de la réglementation en la matière et des avis défavorables déjà émis par d'autres autorités sur ces points particuliers, le PLUi devra être corrigé en conséquence.

**Courrier électronique. Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

7. SGI LOGEO via cabinet d'avocats CAMBOT (Ingwiller).

La société LOGEO est propriétaire des parcelles 83 à 87, 95, 96, 181, 182 et 196 classées au POS 2002 de Ingwiller en UB pour la parcelle 182 et en UX pour le reste. Le projet de PLUi reclasse la partie non bâtie de la parcelle 95 et la parcelle 182 en N. Cette mesure est jugée injustifiée et tout à fait discutable au regard :

D'aléas d'inondation faible ou moyen d'autant que le porté à connaissance envisage la possibilité de construire sous condition en secteur urbanisé. Il est noté que les fonds de parcelles de 207 à 212 inclus dans le même périmètre d'aléas sont classés UB. Ces dernières sont par ailleurs impactées par un secteur NATURA 2000 contrairement à la parcelle 95 qui ne l'est que partiellement.

Des orientations du PADD. En effet le classement en N de ces parcelles disponibles en proximité du centre village leur interdit tout devenir en termes de développement économique et d'optimisation du foncier pour le bâti. Ce potentiel délaissé est à mettre en rapport avec la création d'extensions à vocation habitat et habitat en périphérie avec de facto étalement et consommation de terres agricoles. L'argument « environnement » est à minorer compte tenu de l'usage précédant des parcelles.

Du classement en UX1 où se trouve pourtant un bâtiment en cours de réhabilitation au titre du logement (8) alors que dans d'autres cas similaires (site OKI, parcelles 77, 79, 195) tous les bâtiments ont été reclassés UB.

En résumé le classement actuel du POS devrait être conservé pour « *mettre à profit les ressources foncières en cause pour envisager un aménagement central et un confortement de la zone UB de part et d'autre de la zone UX pour lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière* », ce qui est compatible « *avec les aléas faibles comme moyens des inondations de la Moder* ».

Commentaire.

PPRI.

La MRAE fait des remarques à ce sujet. Elle demande de nouveaux examens et justifications en cas de classement au PLUi en U et AU de zones à risque et ne retient au titre d'un classement impératif en N que les secteurs à aléas fort ou très fort inscrit aux PPRI.

Les fonds de parcelles de 207 à 212 sont inclus dans le même périmètre d'aléas que les parcelles pré citées. Ils sont pourtant classés UB. Il n'y a là aucune raison apparente d'une telle différence de traitement.

Bâtiment « logements ».

En toute logique, si destiné à l'habitat, il doit être reclassé comme tel au même titre que les anciens bâtiments « HOKI ».

Avis.

Le classement retenu au PLUi doit être reconsidéré au regard des observations faites à la fois pour les parcelles concernées et pour les voisines 207 à 212.

### **Kirrwiller.**

#### **Registre d'enquête de Obermodern. Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

10. M MEHL Raymond (Kirrwiller)

Propriétaire de la parcelle n°122 « oberfeld » section 14 en N, il demande pourquoi la parcelle n°122 n'est pas en UJ alors qu'en face et à côté, les parcelles sont construites ?

Il souhaite à terme faire construire.

#### **Avis du commissaire enquêteur**

Une réponse appartient à l'autorité compétente

#### **Courrier électronique. Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

11. Société Helfrich (Kirrwiller) 7 août 2019.

Dans le cadre de l'extension de l'entreprise et lors d'une réunion avec des élus de la commune de Kirrwiller, ces derniers ont refusé l'option d'un développement en arrière des bâtiments. Ils ont proposé une autre formule sur d'autres parcelles avec comblement ou déviation d'un fossé communal et suppression d'un accès depuis la rue des Prés aux agriculteurs. Après contact avec les différents propriétaires concernés, cette option s'est avérée irréalisable (refus de vendre).

La société a retravaillé sa première option (arrière de l'entreprise) à partir des parcelles 149, 151, 154, 155, 156 avec moins de propriétaires et de meilleures opportunités de rachat. Cette hypothèse apparaît dès à présent jouable. C'est pourquoi l'entreprise demande que ces parcelles soient reclassées UX.

Par ailleurs elle demande que la parcelle 129 lui appartenant soit reclassée UX et non UB.

Enfin elle demande que les parcelles 562 et 565 soient reclassées en zone de vergers et non en A. Ces deux parcelles sont en effet des vergers et ne sont pas dédiées à l'agriculture et exploitées à cette fin.

Avis.

On peut s'étonner que des élus ne facilitent pas les démarches d'une entreprise qui marche et pourvoyeuse d'emplois. Le classement de la parcelle 129 est illogique comme celui des deux parcelles de vergers.

Avis favorable à ces trois demandes.

### **Menchhoffen.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre. Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

22. M BALTZER Rémy (Menchhoffen)

M Baltzer souhaite que sa fille puisse construire sur une partie de la parcelle 42 lui appartenant et qui dans le projet de PLUi est classée A. Il demande en conséquence (cf plan sur registre

enquête) que la limite UB soit repoussée à partir de la parcelle 47 de 30 m vers l'EST jusqu'en limite de la parcelle 44.

Commentaire.

M Baltzer aurait déjà pris contact avec les propriétaires des parcelles mitoyennes 46 et 45 pour leur racheter les surfaces concernées.

Avis.

Au regard des contraintes exercées par les PPA en matière de maîtrise foncière, une telle demande n'est pas faite pour arranger les choses. Elle va à l'encontre de la note d'intention qui a pour but au contraire de trouver des moins dans un contexte difficile. Les décideurs de la COMCOM devront arbitrer.

**Lettre.**

21. M et Mme GANGLOFF (Menchhoffen)

Se reporter à observation 27 du RE de Ingwiller.

**Registre d'enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**

4. M REINHARDT Pierre (Menchhoffen)

Consultation du PLUi. Souhaite savoir pourquoi un recul de 15 m par rapport au chemin en zone AC est imposé, alors que le recul était de 10 m dans l'ancien POS.

Commentaire

Remarque d'intérêt général (voir si cela ne concerne pas un recul par rapport à l'axe du chemin).

Avis

Sans objet.

27. M GANGLOF Michel (Menchhoffen)

Concerne la parcelle section 03, n° 59.

Demande le prolongement de la zone UA sur la parcelle 59 jusqu'au chemin.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé.

Avis.

Avis favorable sous réserve de conditions d'accès aux réseaux et d'accessibilité aisées, ce classement contribuant alors à « terminer » l'urbanisation de ce secteur.

**Mulhausen.**

**Registre d'enquête de la mairie de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**.

**Observations**

2. M PETER Alfred (Mulhausen)

3 observations et propositions de fond concernant des adaptations de limites de zonages. Mr Peter a déposé un courrier détaillant ses remarques.

Commentaire.

Remarques d'intérêt général.

Avis.

Favorable.

30. M DECKER Henri (Mulhausen)

Concerne la parcelle n° 292, lieu-dit EMSREIN. Demande le classement intégral de la parcelle n° 292 en zone constructible afin de pouvoir construire une maison de plain-pied (pour sa fille).

Concerne entre les lieux-dits BREITMATT et DOTTEAU, sa grande parcelle (!) : demande le classement en AC de la totalité de sa parcelle car la partie classée en AC est inondable, difficilement constructible, contrairement à la « pointe » de la parcelle (sur laquelle subsiste les fondations d'un ancien moulin).

Commentaire.

Concerne un intérêt privé.

Avis.

Avis favorable, compte tenu du projet architectural (la maison de plain-pied anticipe les conditions de vie) et que la proposition de zonage constitue une cote mal taillée qui ne va pas vers une densification du tissu existant.

## **Lettre**

1. Lettre de M PETER Alfred (Mulhausen) insérée au registre d'enquête.

CF observation 2 du registre.

**Registre d'enquête de Buswiller, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

5. M VOGLER Roland (Mulhausen)

Propriétaire de la parcelle n°183, il souhaite intégrer une autre parcelle lui appartenant n°122, dans le PLUi dans le cadre d'une utilisation professionnelle.

Avec une activité de transport, la parcelle n°183 est trop petite et peu accessible pour les poids lourds présentant des risques potentiels de sécurité public (l'école est toute proche).

Il souhaite déplacer son activité professionnelle sur une autre parcelle n° 122 située non loin en zone N de façon à pouvoir garer ses véhicules et y construire un hangar pour l'entretien de ces derniers.

### Avis du commissaire enquêteur

Actuellement, son activité de transporteur, bureaux et son logement se situent dans l'emprise de sa parcelle n°183. L'école est en effet à proximité de ce site.

De façon à garantir la sécurité des biens et des personnes (accidents potentiels) et une meilleure qualité de vie (odeurs, bruits, pollution ...) M. VOGLER propose de pouvoir déplacer de quelques 300 mètres environ son activité sur une parcelle n°122 lui appartenant et sectorisée en N lui permettant ainsi de stationner ses véhicules et pouvoir y construire un hangar destiné à l'entretien de son parc dans de bien meilleures conditions de sécurité et environnementales pour tous.

Cette observation est légitime, et doit faire l'objet d'une réponse adéquate de la part de l'autorité compétente de façon à apporter une solution équitable. Avis favorable.

**Courrier électronique**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

9. M JUND Loïc (Mulhausen) 4 août 2019

M Jund estime que le classement en constructible de la parcelle 170 est une hérésie (accessibilité depuis la RD, surcoût en termes de raccordement, entrée de village, problème de sécurité). Il demande qu'elle soit reclassée non constructible.

Commentaire.

Les arguments avancés s'appliquent aussi aux parcelles précédentes et en vis-à-vis.

Avis.

IL reviendra à la COMCOM de se prononcer. Me concernant, avis défavorable à cette demande aux motivations un peu curieuses.

**Neuwiller.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

25. M MOSER Bertrand (Neuwiller)

M Moser est propriétaire de la parcelle 109/59. Celle-ci autrefois constructible a été reclassée N lors d'une refonte du POS de Bouxwiller et maintenue comme telle dans le projet de PLUi. M Moser conteste ce classement injuste qui le pénalise et demande que pour au moins 2/3 de sa surface, la parcelle 109 soit reclassée UB.

Commentaire

M Moser a déjà exposé longuement ce problème aux autorités en charge et reçu semble-t-il toutes les explications nécessaires quant au classement retenu.

Avis

Sans objet.

**Lettre.**

13. Lettre de M ADOLFF Marc via cabinet Dôme Avocats du 2 Août 2019 (Dossenheim et Neuwiller).

Doublon du courrier électronique 8 (voir avis porté à ce niveau)

**Registre d'enquête de Neuwiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

## Observations

### 1. M. ROSS Marcel (Neuwiller)

Lettre datée du 9 juillet 2019 remise au commissaire enquêteur.

M. ROSS Marcel demande une modification de classement dans la parcelle n°73 zonée AC en zone UBa d'une partie d'environ 10-15 ares comme indiqué sur le plan joint à son courrier. Cette parcelle sera raccordable aux différents réseaux électriques et d'assainissement existant dans l'impasse du Breuil. Cette parcelle sera également accessible par l'impasse du Breuil.

Commentaire

La parcelle 73 est pour partie en zone AC (zone agricole constructible). Cette parcelle est accessible par une voie à réaménager et accessible au raccordement à proximité aux différents réseaux.

Avis

La décision appartient à l'autorité compétente.

### 2. M VIX Dominique (Neuwiller)

Lettre datée du 9 juillet 2019 remise au commissaire enquêteur.

Etant propriétaires des parcelles N° 59 et N° 60 au lieu-dit Pfuechlmatt, M Vix souhaite un élargissement de la zone AC en partie supérieure jusqu'en limite de propriété (zone hachurée en rouge sur plan annexé au courrier).

Commentaire.

Le plan cadastral de la commune de Neuwiller Lès Saverne entériné le 16 janvier 2019 est annexé au dossier d'enquête publique. Cette zone AC est déjà prise en compte pour l'ensemble de la zone citée par M Vix.

Avis.

Donc acte !

### 3. M SCHMIDTENKNECHT Martial (Neuwiller), observation portée hors permanence sur le registre le 12/07/19

Demande que le bâtiment situé au 15 Rue de La Batteuse à Neuwiller-Lès-Saverne, ne soit plus considéré comme activité commerciale, mais comme activité privée (habitation). L'activité professionnelle a déménagé récemment. Ne reste uniquement que le siège social. (PJ : Relevé de propriété joint et inséré au registre par le commissaire enquêteur le 23 juillet 2019, lors de la permanence tenue en mairie de Neuwiller-Lès-Saverne).

Commentaire.

Sans objet.

Avis.

Cette information concerne les services de l'autorité compétente pour la mise à jour des documents relatifs à cette modification de destination.

4. M STEIN Alfred (Neuwiller), observation non datée hors permanence avec lettre jointe du 17 juillet comportant 7 pages (CF RE pièce ?)

Etant donné que dans l'ancien POS (UB) la parcelle située au 6 rue des Acacias ainsi que la parcelle n°1223 étant constructible, et que certaines démarches ont été faites, demande de la laisser en zone UB et de tenir compte des démarches entreprises :

- La parcelle n°1223 a été divisée en 3 par le géomètre,
- La SDEA lui a envoyé un devis,
- Adam TP – le branchement,
- Wicker TP – le terrassement,
- Le CU a été validé

Commentaire.

Cette observation est à rapprocher de l'observation n°11 de ce registre d'enquête.

Avis

Interrogation légitime qu'il appartient également au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse.

7. M OBERLE Jérôme (Neuwiller)

Propriétaire des parcelles n°267 et 268 actuellement en zone UX, souhaite, de façon à développer son entreprise accompagnée d'autres activités commerciales (création de locaux commerciaux à louer pour accueillir des artisans) que les parcelles n°265 et n°266 dont nous sommes propriétaires, classées en zone N soient reclassées en zone UX sachant que l'accès global de l'emprise se ferait par un terrain privé à partir du chemin communal qui relie la Rue de La Batteuse.

Commentaire.

Cette demande semble légitime du fait de la volonté de M. OBERLE de développer son entreprise, en ouvrant son emprise à d'autres activités. C'est un projet qui peut apporter un dynamisme entrepreneurial local accompagné d'emplois sur site.

Avis.

Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse.

8. M ADOLFF Marc (Neuwiller)

La personne déclare son intention de déposer un dossier d'observations, un en mairie de NEUWILLER le 9/08/19 et un second identique au siège de la ComCom à Bouxwiller le 10/08/19.

Concerne les parcelles n°271 et 272 « Kittelermatt » à NEUWILLER en secteur N et parcelle N° (non précisée) à DOSSENHEIM/ZINSEL lieu-dit « Sauerberg ».

Commentaire.

Se reporter au courrier électronique 8.

9. M VETTER Thomas (Neuwiller)

Propriétaire des parcelles n°1439-1440-185-1437-1436-1434-1438 et 1435 situées en grande partie en zone NXt au hameau de Thomasthal. Dans le prolongement de la maison d'habitation, l'atelier de taille de pierres qui englobe l'entreprise « Atelier Thomas VETTER » qui emploie 5 personnes. Dans le cadre d'un développement de l'entreprise, a besoin d'agrandir les locaux de production.

Le PLUi à ce jour, ne lui autoriserait qu'une augmentation de 200m<sup>2</sup>, surface qu'il souhaite porter à 400m<sup>2</sup> ce qui correspond à la surface optimale pour ses projets futurs.

Commentaire et avis.

S'agissant de l'agrandissement d'une entreprise et d'une potentialité d'emplois futurs sur ce site, il serait dommageable de ne pas tenir compte de ce souhait légitime.

Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse.

10. M STEIN Alfred (Neuwiller). observation 4

CF observation 4, courrier déposé en complément.

Commentaire et avis.

Idem observation 4.

11. M SCHWEITZER Marc (Neuwiller)

Propriétaire de la parcelle n°1222 en secteur N (Lieu-dit « Bochelsberg ») souhaite que cette parcelle reste constructible en zone UB conformément au plan cadastral précédent.

En effet, cette parcelle est destinée à une construction pour un membre de la famille. Cette parcelle est desservie par la parcelle n°3 aboutissant à la Rue des Acacias et aussi par une voie directe privée avec droit de passage sur la Rue des Châtaigniers.

NB : La parcelle n°3 est de propriété familiale.

Commentaire et avis.

Cette observation est à rapprocher de l'observation n°4 portée sur ce même registre. Interrogations légitimes qu'il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse.

15. M TAFFERNER Jean Marie (Neuwiller)

Concerne les parcelles 1711/1722 plan/règlement graphique du PLUi, demande le retrait de l'article 2.1.2. UB du règlement concernant l'interdiction de construction à moins de 15m des forêts privées (taillis).

#### Avis du commissaire enquêteur

La moitié sud de la parcelle en question est située en zone UB depuis des décennies. Le point de règlement évoqué par rapport à la largeur des parcelles d'environ 25m, l'empêche d'y édifier toute construction alors que sa parcelle a été pourvue à ses frais des extensions de réseaux, un CU ayant d'ailleurs été délivré (env. 2000).

Sur le plan général, cette disposition réduit les droits de l'ensemble des propriétaires de maisons et de terrains en périphérie Ouest et Nord de l'agglomération de Neuwiller-Lès-Saverne.

### Avis du commissaire enquêteur

La demande semble légitime et la décision appartient à l'autorité compétente.

17. Commune de Neuwiller-lès-Saverne représentée par son Maire, M. Daniel BURRUS

Demande la suppression de l'article 2.1.2 (titre II, chapitre 2, disposition zone UB),

Disposition particulière pour Dossenheim-sur-Zinsel et NEUWILLER-Les -Saverne : les constructions respecteront un recul de 15m par rapport à la lisière forestière.

### Avis du commissaire enquêteur

Cette observation est à rapprocher avec l'observation n°15 pour une réponse de l'autorité compétente.

18. M ADOLFF Marc (Neuwiller)

Demande :

- Que la parcelle section 8 n°100 au lieu-dit « Sauerberg » sur le ban de Dossenheim-sur-Zinsel soit classée en zone UB,

- Que les parcelles section D n°270 ET 271 sur le ban de Neuwiller-Lès-Saverne soient classées en zone AC.

Commentaire.

Doublon de l'observation 8.

Avis du commissaire enquêteur

La décision appartient à l'autorité compétente

### **Lettre**

1. Lettre datée du 9 juillet 2019 de M ROSS Marcel

CF observation 1 du registre.

2. Lettre datée du 9 juillet 2019 de M VIX Dominique.

CF observation 2 du registre.

3. lettre de M STEIN Alfred (Neuwiller) en date du 17 juillet comportant 7 pages

CF observation 4 du registre

**Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER**

### **Lettre**

**Courrier électronique, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

2. Mme STEIN-LE GUILLOU Louise-Anne (Neuwiller) 23 juillet 2019

Mme Stein note que la parcelle 1223 (Bockelsberg) jusqu'à présent classée UB au POS de Neuwiller et pour laquelle a été délivré un certificat d'urbanisme en janvier 2018 (division de la parcelle et construction de deux maisons d'habitation) a été reclassée N dans le projet de

PLUi. Elle souligne que sur la base de ce document des frais administratifs et techniques ont été engagés. Elle demande que cette parcelle soit reclassée UB.

Commentaire.

Même si un document d'urbanisme est par essence évolutif il faut néanmoins lui conserver un minimum de cohérence par rapport aux engagements reçus des élus et organismes officiels par les particuliers. En l'occurrence un certificat d'urbanisme récent doit pouvoir être honoré.

Avis.

Favorable à cette demande.

8. M ADOLFF via cabinet d'avocats « Dôme » (Dossenheim et **Neuwiller**) 2 août 2019.

M Adolff agriculteur a son siège d'exploitation à Dossenheim (parcelle 100, lieudit Sauerberg), classé N.

A. Il désire développer son exploitation et implanter un bâtiment d'exploitation à **Neuwiller** à cheval sur les parcelles 270 et 271 lui appartenant. Pour ce faire il demande que celles-ci classées N au projet de PLUi soient reclassées AC. Il note d'ailleurs l'existence dès à présent d'un bâtiment d'exploitation qui logiquement aurait dû amener d'emblée à un classement AC. Il souligne n'avoir pas été consulté lors de l'élaboration du PLUi et n'avoir pu faire état de son projet.

B. Pour Dossenheim il demande qu'une partie de sa parcelle 100 soit classée constructible (40 ares) et AC pour le reliquat.

Commentaire.

M Adolff a eu de très nombreuses opportunités pour s'exprimer dans la phase concertation comme particulier à défaut d'être auditionné comme exploitant agricole. Il a heureusement cette dernière occasion d'exposer son point de vue.

Avis.

Concernant **Neuwiller**, la présence actuelle d'un bâtiment d'exploitation sur une parcelle doit conduire à son reclassement AC. Pour le reste, il reviendra à la COMCOM de trancher au regard de l'utilisation actuelle des deux sites et du contenu du projet de développement.

### **Niedermodern.**

**Registre d'enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**

26. BARTH Michel (Niedermodern)

Section 6, N° 63, 112 et 8, lieu-dit MITTELMATT

Demande de classement en « agricole constructible » de ses terrains. Pose le problème de l'implantation d'une sortie d'exploitation (traitement du soja). Projet reconnu par les instances et subvention accordée.

Dépose 3 documents.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé et de développement économique.

Avis.

Avis favorable sous réserve de recherche de disponibilités foncières accessibles (propriétés communales ? foncier mutable ?).

Lettre.

8. trois documents déposés par M BARTH Michel (Niedersoultzbach)

Se reporter à observation 26 du RE.

### **Niedersoultzbach.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre.** Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE.**

3. M MULLER Pierre

M Muller se félicite de l'existence du sentier NIE02 à Niedersoultzbach. Sa qualification « piétonnier » lui apparaît trop restrictive et ne correspond pas aux besoins réels d'accessibilité des parcelles en fond de jardin. Il demande en conséquence qu'il soit étendu aux engins agricoles. Par ailleurs il demande que le propriétaire de la parcelle 21 cesse d'en boucher l'entrée.

Commentaire.

Ces deux demandes sont du ressort de l'autorité locale et ne pose à mon sens pas de problèmes majeurs.

Avis.

A mon sens il n'y a pas là de problème majeur.

**Registre enquête de Neuwiller.** Commissaire enquêteur : **M TOURNIER**

12. M WOLF Denis (Niedersoultzbach)

Propriétaire des parcelles n°116-17 et 5 situées en secteur UA. Il reconnaît la limite de fond de parcelle constructible. Sans remarque particulière.

Commentaire et avis

Sans objet.

13. M MANSCHIP James (Niedersoultzbach)

Demande le maintien dans le PLUi de sa parcelle cadastrée section (n° 545 en UJ) comme le reste de son jardin. Actuellement dans la proposition de PLUi, cette parcelle est classée et AC alors qu'il n'est pas exploitant agricole.

Avis du commissaire enquêteur

La décision appartient à l'autorité compétente dans le contexte global de l'exposé et des photos jointes par le déposant.

### **Obermodern.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

28. M DREOSTO Sébastien (Obermodern)

M Dreostro vient vérifier sur le plan-graphique et le règlement, le secteur NHt.

Commentaire et Avis, sans objet.

#### **Registre d'enquête de Ingwiller, Commissaire Enquêteur : M GROSS**

8. Mme ERTZ Anny (Obermodern)

Concerne BOSSELHAUSEN, lieu-dit STEINACKER, section 3, n° 84, 85, et 86. Demande le classement en zone UB, justifié par la présence des réseaux.

Parcelle n° 113 : pourquoi le classement en UJ ? Demande le classement en UB compte tenu de l'accès déjà réalisé pour les parcelles 114, 115 et 116.

Commentaire.

Concerne un intérêt privé mais contentieux à régler

Avis

Favorable

40. Mme KUHM Edith (Obermodern)

Dépôt d'un courrier (CF courrier N°17 annexé au registre)

#### **Lettre.**

17. Lettre de M et Mme KUHM (Obermodern) du 9 août 2019.

M et Mme Khum s'inquiète des conséquences induites du reclassement de leurs parcelles 46, 4 et 5 en UJ au lieu de UA précédemment. En effet sur celles-ci se trouvent une grand allée pavée (accès à leur maison) et une piscine. Le règlement de la zone UJ pourrait compromettre leur devenir ? Ims demandent un reclassement en UA.

Pour la parcelle 61, ils demandent que le maintien de celle-ci en UA au lieu de UJ.

Pour les parcelles 5, 224 et 225, ils demandent un reclassement UJ au lieu de UE du fait qu'ils en sont propriétaires.

CF les plans, documents et photos (5) joints au courrier.

Avis.

Mme Khum à l'issue de son dépôt de lettre a pu exposer son problème à M Ulbrich de la COMCOM. Ce dernier lui a fourni les informations nécessaires. Il conviendra à la COMCOM de trancher sachant qu'à la base, il y a une part d'incertitude en termes d'interprétation du règlement de la zone UJ au niveau de ces personnes.

**Registre d'enquête de Buswiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

3. M BALTZER Jean-Jacques (Obermodern)

Il aimerait connaître l'histoire du chemin rural non cadastré parcelle n°211 au bout de sa rue, parcelles n°246 et 248 (2 plans sont joints à cette observation et insérés au registre).

En effet, ce chemin rural est en cul-de-sac du fait qu'il soit fermé à la libre circulation avec un portail installé et fermé débouchant sur la parcelle voisine n°213. Il existe une autre entrée pour accéder à la propriété n°213 ?

Avis.

La réponse à la 1<sup>ère</sup> question est du ressort de l'autorité compétente.

L'observation relative à l'obstruction du chemin rural doit être éclaircie par l'autorité compétente.

**Registre d'enquête de Obermodern**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**

14. M BALTZER Jean-Jacques (Obermodern)

Dépose un nouveau courrier et 2 plans désirant remplacer son observation précédente n°3 déposée en mairie de BUSWILLER lors de la permanence du 3 août 2019

Avis du commissaire enquêteur

La réponse à la 1<sup>ère</sup> question est du ressort de l'autorité compétente et l'observation relative à l'obstruction du chemin rural est à traiter par les services compétents.

**Lettre**

6. Lettre et 2 plans de M. BALTZER (Obermodern)

Se reporter à observation 4 du registre.

**Registre d'enquête de Bouxwiller**

17. Lettre de M et Mme KUHM du 9 août 2019.

M et Mme Khum s'inquiète des conséquences induites du reclassement de leurs parcelles 46, 4 et 5 en UJ au lieu de UA précédemment. En effet sur celles-ci se trouvent une grand allée pavée (accès à leur maison) et une piscine. Le règlement de la zone UJ pourrait compromettre leur devenir ? Ils demandent un reclassement en UA.

Pour la parcelle 61, ils demandent que le maintien de celle-ci en UA au lieu de UJ.

Pour les parcelles 5, 224 et 225, ils demandent un reclassement UJ au lieu de UE du fait qu'ils en sont propriétaires.

CF les plans, documents et photos (5) joints au courrier.

Avis.

Mme Khum à l'issue de son dépôt de lettre a pu exposer son problème à M Ulbrich de la COMCOM. Ce dernier lui a fourni les informations nécessaires. Il conviendra à la COMCOM

de trancher sachant qu'à la base, il y a une part d'incertitude en termes d'interprétation du règlement de la zone UJ au niveau de ces personnes.

**Courrier électronique**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**

19. Mme EDEL-KUHM Edith (Obermodern) 9 août 2019.

Doublon.

Se reporter à la lettre 17 de M et Mme KUHM du 9 août 2019 au registre de Bouxwiller..

### **Obersoultzbach.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre**, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

9. Mme/M IRMENTRAUT / PHILLIPS

Ces deux personnes s'interrogent sur la pertinence du tracé de la zone UA qui crée à leur niveau une dent creuse inconstructible d'autant qu'ils souhaitent avoir possibilité de construire une petite bergerie soit sur la parcelle 104, soit sur la parcelle 107. A ce titre ils demandent que soit revu le plan graphique en conséquence (104 = UA et 107 avec possibilité bergerie).

Commentaire.

Cette demande a déjà été exprimée auprès de la COMCOM dans la phase concertation. Celle-ci a donné suite à certains points et expliqué le pourquoi du choix actuel, fondé entre autres sur les élongations par rapport à la route et aux réseaux.

Avis.

Compte tenu des surfaces concernées et des contraintes faites à la COMCOM en termes de prélèvement maximal en A comme en N, cette demande a très peu de chance d'aboutir. Le point particulier de la petite bergerie (à définir d'ailleurs) est de détail et peut à la rigueur attirer attention.

39. M SCHUSKNECHT Pierre (Obersoultzbach)

M Schusknecht (orthographe sous tout réserve) consulte le PLUi et demande la mise en place d'une limitation de vitesse.

Commentaire.

Point particulier local hors champ PLUi.

Avis, sans objet.

Lettre.

14. Lettre de M FORTMANN Théo et Jean-Michel du 2 Août 2019 (Obersoultzbach).

Ces deux messieurs se réjouissent que leurs parcelles soient classées en zone 1AU dans le projet et demandent que ceci soit maintenu dans le PLUi définitif.

Commentaire et avis, sans objet.

### **Otterswiller.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE**

8. M HOENIG Roland

M Hoenig, propriétaire à Bouxwiller de la parcelle 82 (rue de Neuwiller, section 27), demande qu'elle soit reclassée « constructible » UB dans ses 2/3 Est.

Commentaire.

Cette parcelle est en limite d'un secteur UB avec la concernant à priori des élongations à consentir en termes de raccordement.

Avis.

Il faut bien s'arrêter à un moment et fixer une limite ! Dans un contexte de limitation des surfaces à construire, une issue favorable à cette demande apparaît difficile.

### **Pays de Hanau**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

##### **Lettre**

11.Lettre de M MAYEUX Jean-Paul (Territoire Pays de Hanau)

M Mayeux dresse un plaidoyer pour la préservation du patrimoine alsacien (corps de ferme, maisons anciennes) auquel il est très attaché par racines familiales. Il aurait aimé voir apparaître au PLUi des mesures plus contraignantes en termes de préservation de ces constructions.

Avis, sans objet.

### **Riedheim.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

10. M HAMMANN Rudy

M Hammann (parcelles 111, 112, 135) est venu vérifier la conformité du PLUi par rapport à son attente et à la note d'intention de la COMCOM. Satisfecit à son niveau.

Commentaire.

Sans objet

Avis.

Sans objet

12. M RICHERT Philippe

M Richert, exploitant agricole demande que le tracé du périmètre AC sur les parcelles 89 et 90 soit plus au sud.

Commentaire.

Modification à priori de détail qui n'engage pas le gabarit.

Avis.

Favorable.

### **Ringendorf.**

#### **Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

30. M et Mme KNOCHEL (Ringendorf)

M et Mme Knochel ont pris des renseignements sur le zonage UA et UB de leur commune et sur leurs règlements.

Commentaire et Avis, sans objet.

#### **Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

5. M TROG Patrick (ringendorf)

Propriétaire de la parcelle n°248, il observe que sur le PLU de la commune, sa parcelle était en secteur Aa (pour prévoir une extension d'exploitation, hangar etc...) et remarque qu'avec le nouveau PLUi, sa parcelle est classifiée seulement en A, alors qu'il remarque qu'il y a des propriétaires de parcelles AC donc constructible.

Sa demande est que sa parcelle soit classée AC.

#### Avis du commissaire enquêteur

Une réponse de l'autorité compétente est attendue.

9. M TEUTSCH Jean Claude (Ringendorf)

Propriétaire des parcelles n°180 et 183 s'interroge sur le devenir de l'étable construite à cheval en zone 1AU et en A ?

#### Avis du commissaire enquêteur

Concerne un aspect d'ordre privé

#### **Courrier électronique, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

5. Société WIENERBERGER (Ringendorf) 30 juillet 2019.

La société Wienerberger est propriétaire d'une carrière à Lixhausen limitrophe du ban communal de Ringendorf. Celle-ci est classée d'intérêt régional et son exploitation courre jusqu'à 2034. Les terrains limitrophes sur le PLUI du Pays de Hanau sont classés A. Dans le cadre de son extension à court et moyen terme sur ce secteur, elle demande que celui-ci (CF plan A joint) soit reclassé de préférence Nx et au minimum N afin de faciliter par la suite les démarches administratives induites par ce projet.

## Commentaire

Lors d'un entretien téléphonique avec le responsable de l'entreprise, celui-ci a fait état de l'accord de principe sur le sujet du sous-préfet de Saverne compte tenu du caractère « d'intérêt régional » de la société et des implications industrielles et d'emplois.

Par ailleurs, propriétaire du site de l'ex tuilerie de Bouxwiller, il rappelle que l'entreprise a fait procéder à une étude des sols et tient le dossier à la disposition des autorités de la COMCOM du pays de Hanau.

Avis

Favorable à cette demande.

## Schalkendorf

**Courrier électronique. Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

17. M PFEIFFER Paul (Schalkendorf) 9 août 2019.

M Pfeiffer porte des remarques sur le PLUi en termes de :

Paysage. Prévoir des zones tampons avec les secteurs A sur les surfaces à lotir

Zone « vergers ». Mettre au règlement l'interdiction de grande culture sur ces zones

Recenser les espaces naturels à préserver par commune

Recenser les espaces disponibles pour l'implantation de haies

Zone d'activité, prévoir au PLUi le type d'aménagement paysager à réaliser et leur gestion

Zone agricole. Implantation de panneaux photovoltaïques au sol = incohérence. Etablir un plan d'installation au niveau COMCOM sur les bâtiments.

Commentaire et avis.

Il est du ressort de la COMCOM de traiter ses propositions et d'en tirer les conclusions. Certaines sont tout à fait réalisables mais pourraient l'être post enquête et adoption du PLUi.

21. FARMER SARL (Schalkendorf) 10 août 2019.

Demande que le secteur AC au PLU de Schalkendorf soit maintenu AC au PLUi (construction d'un bâtiment agricole pour agriculture biologique).

Avis

Favorable

## Schillersdorf.

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

19. M et Mme MERTZ André

M et Mme Mertz sont propriétaires des parcelles 380 (maison classée UB et pelouse UJ) et 381 (classée N). Ils demandent que le périmètre UB soit reporté plus à l'ouest sur la parcelle

381 (CF plan sur le registre) et suivre une ligne tracée à partir de la limite entre les parcelles 332 et 333 aboutissant à la limite de la parcelle 165. Ils demandent aussi que la parcelle 380 soit intégralement classée UB.

Commentaire.

Ces demandes s'inscrivent dans le cadre d'amélioration de leur cadre de vie (entre autres un projet de piscine).

Avis.

Il ne semble pas nécessaire de contraindre à l'excès. Cette demande pourrait être retenue car n'engageant pas le gabarit.

**Courrier électronique, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

3. M et Mme STEGNER Jonathan (Schillersdorf) 23 juillet 2019

M et Mme Stegner remarquent qu'une partie de leur parcelle 60 jusqu'à présent UB a été reclassée UJ au niveau du PLUi. Cette partie est accessible depuis la route via une parcelle dont ils sont propriétaires (81). Ils demandent que la parcelle soit reclassée comme auparavant intégralement en UB à la fois pour en maintenir les potentialités tant financières que foncières dans l'optique de constructions futures.

Commentaire.

L'achat de la parcelle 81 a été effectué selon Mme Stegner après contact avec la mairie pour caler le futur dispositif. C'est sur la base de ce cautionnement qu'elle fait cette demande.

Avis.

Engagement d'un élu ? La COMCOM devra trancher en son nom.

**Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

3. M STEGNER Jonathan et Mme NEVEUX Hélène (Schillersdorf)

Dépôt en mairie de 2 plans en A3 en complément à mail posté pour prise en compte suivante  
« Demande à ce que la partie hachurée reste constructible comme prévue lors de l'achat de la propriété »

Avis du commissaire enquête

Dont acte

**Uttwiller.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

**Observation**

7. M BZEFI André

M Bzefi remarque que la parcelle 140 dont il est propriétaire est classée N au nord et AC au sud. Il demande que sa parcelle soit intégralement classée N.

Commentaire.

Des bâtiments agricoles sont implantés sur la parcelle mitoyenne 143. Prévoir une extension potentielle de ces derniers en AC sur une parcelle 140 voisine qui n'appartient pas à l'exploitation agricole procède d'un curieux raisonnement et d'une anticipation au profit d'un tiers à expliquer.

Avis.

La demande de M Bzefi apparaît tout à fait justifiée. Cet Ajustement de zonage est mineur.

**Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

7. M WEIL Jean Michel (Uttwiller)

Transcrite sur le registre avec l'accord de M. WEIL par le commissaire enquêteur ;

« M. WEIL joint copie du mail adressé à la Comcom (M.D. ULBRICH) en date du 06/08/19 et demande réponse aux questions posées entre autres :

- Qu'à à voir la sécurité incendie avec le PLUi ?
- Hauteur maximale acceptée pour les silos de plus de 12 m ?
- Les règles de réciprocité sont-elles respectées ?
- Quels sont les points d'où sont mesurés ces distances ?

Demande par ailleurs, la possibilité de s'agrandir en classant ses fonds de parcelles n°40 à 47 en AC en sachant que la réserve incendie actuelle n'est pas dans la zone AC ? ».

Avis du commissaire enquêteur

Les réponses attendues sur l'ensemble de ses questions appartiennent à l'autorité compétente

**Courrier électronique,** Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE.**

1. Mme KUHN Martine (Uttwiller) 17 juillet 2019.

Mme Kuhn est propriétaire de la parcelle 127 (Auf das Kreuzel) classée pour une partie UB et pour l'autre N (qualifiée à tort par Mme Kuhn de A). Elle demande que le périmètre UB soit repoussé jusqu'au niveau de la parcelle 122.

Commentaire.

Mme Kuhn anticipe sur un possible projet de construction pour sa fille.

Avis.

Le tracé actuel prend en compte l'intégralité de la parcelle 122 à l'ouest du chemin de l'Ettendorf et exclue la parcelle 127 en vis à vis à l'est du même chemin. On peut se demander du pourquoi et des motifs ayant conduit à ce choix qui aurait pu être tout autre via un classement commun pour les deux surfaces concernées soit en N, soit en UB.

La demande de Mme Kuhn peut donc se comprendre en l'espèce. Il reviendra aux élus de trancher et d'expliquer.

Au niveau du commissaire enquêteur, favorable.

10. M WEIL Jean Michel (Uttwiller) 6 août 2019

M Weil est propriétaire des parcelles 40 et 41 à 47. En phase de concertation il a demandé qu'elles soient toutes classées AC. Cette demande (CF bilan de la concertation, observation 91) a été rejetée au motif de non-conformité incendie de ses installations.

M Weil conteste ce motif car il s'estime en conformité aux normes depuis le deuxième semestre 2018 .

En conséquence, il demande la révision de cette décision et le classement AC des parcelles.

Avis.

La zone demandée en AC est importante. Compte tenu de la conformité pré citée, il reviendra à la COMCOM de se repositionner à partir de ce nouvel élément.

### **Weinbourg**

**Registre d'enquête de Ingwiller**, Commissaire Enquêteur : **M GROSS**.

9. M BURLETTE Claude (Weinbourg)

S'interroge quant aux possibilités d'évolution dans la zone NH : extension, constructions d'abris...

Commentaire

L'interprétation du règlement du PLUi arrêté s'avère en effet délicate.

19. M SAND Jean-Pierre (Côte de Weinbourg)

Consulte le document.

Commentaire et avis, sans objet.

**Registre d'enquête de Neuwiller**, Commissaire Enquêteur : **M TOURNIER**.

14. Mme SCHAEFFER Danielle (Weinbourg)

Propriétaire à WEINBOURG de la parcelle cadastrée section F n°425 au lieu-dit « Neuer Hirtzberg » Elle avait émis lors de l'élaboration du PLUi, la demande de son classement en zone NH, du fait notamment qu'une taxe d'habitation lui soit imposée sur un bâtiment qui y est implanté.

Elle s'interroge sur le refus qui lui a été opposé à ce classement en zone NH, au motif qu'il n'y a ni eau, ni électricité et quand bien même d'autres bâtiments, construits ultérieurement et illicitement en zone non constructible sur le ban weinbourgeois ont eux, été régularisés au vue de leur usage et la zone qu'ils impactent classée NH dans le projet de PLUi

Elle demande de recommander à la CCHLPP de réviser sa position et procéder au classement de cette parcelle F/425 en zone NH, ou à défaut, en zone NT voire NTH.

Avis du commissaire enquêteur

Il appartient au pétitionnaire d'apporter les éléments de réponse sur l'ensemble de sa demande

## Weiterswiller

### Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : **M BARRIERE**.

5. M GRUSSL André

Agriculteur, M Grussl demande que conformément à sa requête (CF question 200 de la concertation) et au vote favorable de son conseil municipal, la zone A « Schelnenboesch) initialement classée A/AC3 soit

H1 totalement classée AC3

H2 classée inversée (AC3 en partie haute SE, A en partie basse).

Commentaire.

Le classement AC3 fait suite à la concertation pré citée. Son positionnement choisi au regard des enjeux paysagers semble ne pas convenir. Une simple inversion du dispositif arrangerait M Grussl et lui permettrait de mener à bien son projet de centre de reproduction. Cette demande apparaît a priori de détail et ne devrait pas poser de problème de fond d'autant que selon M Grussl les élus sont d'accord.

Avis.

Sans objet.

42. M DUROUSSEAU Michel (Weiterswiller)

Dépôt d'un courrier (CF courrier N°19 annexé au registre)

#### **Lettre.**

19.Lettre de M DUROUSSEAU Michel (Weiterswiller)

M Duroiseau dresse un bilan du PADD comme suit :

Economie de l'espace = oui mais à traduire clairement dans les zonages et règlements

Mobilité douce inter villages = difficulté à distinguer une application concrète, point à préciser

Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers = compléter la liste indicative des milieux naturels

Préservation et restauration des continuités écologiques = se justifie pleinement

Emplacements réservés : WEIT02= oui, WEIT03, 04 et 07 = non, WEIT08 =oui,

Zone ND, périmètre à repreciser,

Weinbourg.

Il s'interroge sur la pertinence de la zone AE en contradiction avec le PADD, objectif B2.

Commentaire.

M Duroiseau aborde des points particuliers du PADD et de sa retranscription dans le PLUi et des points purement locaux pour les deux communes citées.

Avis.

Il reviendra à la COMCOM de traiter ces observations en particulier au niveau des emplacements réservés.

**Registre enquête de Ingwiller**, Commissaire enquêteur : **M GROSS**

7. Mme SCHAFFER Mady (Weiterswiller)

Concerne sa parcelle n° 132 rue des Prés à Weiterswiller et constate avec satisfaction la suppression de l'emplacement réservé dans la rue des Prés.

Commentaire, avis sans objet

**Registre enquête de Neuwiller**, Commissaire enquêteur : **M TOURNIER**

5. M KLEIN Gérard (Weiterswiller)

Dépôt d'un courrier avec plan de situation. Propriétaire des parcelles n°98-97 et 139 en zone IAU, représentant environ 27.80 ares. Dans un projet d'urbanisation sur ces trois parcelles, la parcelle centrale N°97 permettra d'accéder à la Rue des Vergers et à la Rue des Seigneurs pour desservir un projet de construction de deux habitations sur la parcelle n°98 et deux habitations sur la parcelle n°139 (le bout du chemin rural).

Commentaire.

L'observation évoquée par M. KLEIN résume le contexte particulier de sa problématique.

1. Ses trois parcelles n° 98-97 et 139 sont en zone IAU (représentent une surface de 27.80 ares). Dans un projet futur d'urbanisation, la parcelle centrale n°97 serait destinée à la création d'une voie d'accès entre la Rue des Vergers et la Rue des Seigneurs. En lisière et en fond de ces trois parcelles, le chemin rural actuel est le prolongement de la Rue des Seigneurs. Le constructeur devra prendre en compte l'aménagement de ce chemin rural afin d'éviter une voie en cul-de-sac venant de la Rue des Vergers

2. L'interrogation de M. KLEIN porte sur la prise en charge des frais d'aménagement de la future voie d'accès (parcelle n°97) et de celui du Chemin rural dans le prolongement de la Rue des Seigneurs qui réaménagé en voie d'accès normale desservira aussi les trois parcelles de l'autre côté du chemin en question et au profit des propriétaires de celles-ci.

Avis.

Dans la mesure où les parcelles citées par M. KLEIN sont constructibles ainsi que celles de l'autre côté du chemin rural dont il n'est pas propriétaire, un contact évident avec l'aménageur est nécessaire sur ces interrogations. En complément en prenant acte de ces questions d'ordre privé, il peut appartenir au pétitionnaire de se prononcer sur ces deux points.

16. Mme SCHAEFFER Danielle (Weiterswiller)

Responsable du groupe local Hanau La Petite Pierre, portée sur le registre le 07/08/2019 et accompagnée d'un courrier, pièce n°16, demeurant 10 rue de la Wantzenau à 67340 WEITERSWILLER, propriétaire de la parcelle n°25 « Sandgarten » incluse dans le zonage IIAU ;

Alsace Nature demande pour des raisons environnementales et hydrographiques, que la zone Sandgarten Westergass soit classée en zone N.

Avis du commissaire enquêteur

Compte-tenu du contexte, il appartient à l'autorité compétente d'apporter les réponses

**Lettre.**

4. lettre de M KLEIN Gérard (Weiterswiller) avec plan de situation

Se reporter à observation 5 du registre.

**Registre enquête de Obermodern, Commissaire enquêteur : M TOURNIER**

11. Mme CHRISTENSEN Gaby (Weiterswiller)

Elle remet au commissaire enquêteur un courrier avec plans (3 pages) documents insérés au registre d'enquête.

Propriétaire de la parcelle n°119 à WEITERSWILLER. Cette parcelle est proposée en classement N car proche du ruisseau. Au regard du plan 2019, elle voit que plusieurs terrains voisins dans le même cas (n°139-133-134 et 122), ces parcelles étaient en partie dans le PLU de 2005 classées en zone N et sont passées en zone UA dans le PLUi de 2019.

Elle comprend que cette modification consiste à homogénéiser le centre ancien en la mettant en continuité du ruisseau « la Wantzenau ». Dans cette logique, la Wantzenau devrait, elle aussi, arriver jusqu'au niveau du ruisseau englobant la parcelle 119 dans la zone UA.

En comparant donc l'ancien PLU et le nouveau PLUi, elle observe que les 4 parcelles citées avaient une partie classée en zone Nv et qu'elles touchaient le ruisseau et une zone UA. Elles sont aujourd'hui classées UA.

Sa parcelle est exactement dans le même cas. Elle touche le ruisseau et la zone UA de la « Wantzenau ».

Demande :

- Par comparaison et par continuité dans la logique, que le terrain 119 soit aussi classé en zone UA.

Avis du commissaire enquêteur

Les 2 plans joints à ce courrier, font apparaître les modifications évoquées de 2005 et de 2019. Le questionnement quant au classement de sa parcelle n°119 semble légitime.

Une décision appartient à l'autorité compétente

12. Mme THUMMEL Anne Marie (Weiterswiller),

Après entretien et consultation du dossier et des plans, postera son observation et les pièces jointes sur la boîte mail dédiée.

Avis du commissaire enquêteur

En attente des documents évoqués pour suite à donner

**Lettre.**

3. Lettre et plans de Mme CHRISTENSEN Gaby (Weiterswiller)

Se reporter à observation du registre.

**Courrier électronique, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

4. M KISTER Raymond (Maire de Weiterswiller) 25 juillet 2019

M Kister demande l'insertion au registre d'enquête de deux décisions prises au niveau de son conseil municipal.

**Création** au lieudit Schelmenboesch d'un AC (création d'un centre de reproduction équin au profit de M Gruss)

**Refus du reclassement de la suppression et du reclassement de la zone 1AU** (lieudit Rebogarten) en zone A (cf note d'intention du 27 juin 2019, page 28).

Commentaire.

« Suppression de la zone 1AU », un gros caillou dans la chaussure de la note d'intention. On notera que lors de la séance du conseil communautaire du 12 juin 2019 qui l'a initiée, M Kister (conseiller) était absent « excusé » et avait donné pouvoir à M Muller. A l'issue des délibérations portant sur la « proposition de réduire de l'ordre de 15ha la surface des zones d'extension urbaine à vocation d'habitat et d'économie », le conseil communautaire a voté. 49 conseillers dont M Muller ont voté pour et 7 se sont abstenus. Par voie de conséquence, on constate par ce « pouvoir à » que M Kister a approuvé le principe. Si l'on se réfère au PV des délibérations du conseil municipal de Weiterswiller du 16 juillet (joint au message) la commune a été mise au courant des intentions de la COMCOM concernant les 15 ha lors d'une réunion tenue le 20 juin. Ces intentions apparaissent manuscrites dans la note d'intention précitée du 27 juin 2019 (pièce jointe 2).

Avis.

Vu le contexte, Monsieur le Maire de Weiterswiller aurait eu tout intérêt à participer à la réunion décisionnelle de départ. Il aurait pu d'emblée y faire valoir la position qu'il affiche maintenant en réaction. En l'espèce via M Muller il a accepté le principe de réduction et s'oppose maintenant aux modalités d'application.

Avec ou sans Weiterswiller, il faudra bien arriver à la diminution de surface demandée par les PPA.

6. Temple Zen Ryumonji (Weiterswiller) 31 juillet 2019.

Le temple développe un projet « agricole et touristique » de refuge animalier et forestier dans l'esprit du bouddhisme. Ce serait un lieu permettant l'accueil d'animaux âgés, de retraites spirituelles de courte durée avec hébergement, de stages à thèmes (pensée bouddhiste, zen, liens avec la nature, etc) et d'organisation de promenades spirituelles en forêt. Le rachat à cet effet d'un ranch, comme les démarches auprès des autorités dont la SAFER sont très avancées. Dans le cadre de cette réalisation le temple demande le reclassement du secteur de AC en AT et de légères extensions en A sur les parcelles 122, 193, 195 et 198.

Commentaire

Reportées sur plan, les extensions demandées n'apparaissent pas de façon évidente d'autant que la parcelle 122 est déjà incluse dans le classement AC actuel.

Avis.

Favorable aux deux demandes.

16. M ZIEGELMEYER François (Weiterswiller) 9 août 2019.

M Ziegelmeyer demande de reclasser la parcelle 6 en constructible (CF plan joint).

Commentaire et avis.

L'élongation des réseaux induite ne milite pas en faveur de cette demande.

20. Mme THUMMEL Anne-Marie (Weiterswiller) 9 août 2019.

Se reporter à l'observation 12 au registre de Obermodern.

23. Mme EICHWALD Sophie (Weiterswiller) 10 août 2019.

Mme Eichwald demande le maintien de la zone AC3 telle qu'elle apparaît au PLUi..Elle note que l'exploitant agricole a entrepris dès présent des travaux de terrassement interdit dans ce cadre anticipant une modification à venir. Dans la suite de son courrier, elle soulève des points en termes de règlement et de zonage en leur associant remarques, propositions et questions

Avis.

Il reviendra à la COMCOM de statuer sur les points précités. Touchant à la zone AC3, le démarrage de travaux « illégaux » en l'état actuel du projet de PLUi laisse perplexe.

24. Mme GRAESBECK Catherine (Weiterswiller) 10 août 2019.

Sur le plan général, Mme Graesbeck regrette le trop peu de référence à la sauvegarde du paysage et du patrimoine dans le règlement du PLUi.

Concernant Weiterswiller, elle demande de ne pas lotir sur la route de Neuwiller.

### **Wingen sur Moder.**

**Registre d'enquête de Ingwiller, Commissaire Enquêteur : M GROSS.**

13. M ROTH Gérard (Wingen / Moder)

Consulte le document. Pas de remarques ou observations particulières.

Commentaire et avis, sans objet

### **Zutzendorf.**

**Registre d'enquête de la maison commune de la Communauté de Communes Hanau-La Petite Pierre, Commissaire Enquêteur : M BARRIERE.**

20. Mme MEHL Christine

Mme Mehl a consulté le plan graphique de sa commune. Elle souhaiterait y voir porté une correction au niveau de sa propriété, à priori en termes de voie d'accès. Elle devrait préciser cette demande dans un prochain courrier.

Commentaire et avis : Point à creuser au niveau de la COMCOM.

**Registre d'enquête de Obermodern, Commissaire Enquêteur : M TOURNIER.**

15. Mme ROMAVET Justine (Zutzendorf)

Demande

- Section 1 parcelle 162, le classement en UB de l'intégralité de la parcelle pour favoriser une meilleure construction en termes de largeur du terrain,
- Pourquoi les parcelles situées en IAU sont déclassées en N et de nouvelles zones IAU apparaissent au « Retgarten » et Rue des Seigneurs/ Rue des Vergers où les réseaux sont inexistants contrairement à précédemment.

Avis du commissaire enquêteur

Le terrain actuel en UB aurait aux dires de la déposante, une largeur de 7m environ et limiterait une construction avantageuse alors que le terrain supérieur aurait une largeur d'environ de 10m permettant un meilleur emplacement de l'habitation sur l'ensemble du terrain d'où la demande de classer l'intégralité de ladite parcelle.

La réponse à cette demande qui paraît légitime et à la question posée sur les secteurs envisagés en IAU, appartiennent à l'autorité compétente.

16. M. et Mme WAELDIN Sonia et Roland (Zutzendorf)

Les parcelles n°45-46-47 et 48 sont en zone UB.

Demanderont que les fonds de parcelles n°47 et 48 classés en N sur le projet soient reclassés en UB pour une meilleure cohérence de l'ensemble (lieu-dit Bohnemstücken).

Avis du commissaire enquêteur

Cette demande paraît légitime et une décision appartient à l'autorité compétente.

**Lettre.**

4. Plans (2) de Mme ROMAVET Justine (Zutzendorf)

Se reporter à observation 15 du registre.

422) Bilan global.

4221) Elus.

Un certain nombre d'élus ont profité de l'enquête publique pour préciser leur position concernant leur commune quant au projet actuel de PLUi et de facto sur sa mouture finale. Ainsi,

Trois élus de Ingwiller regrettent la non prise en compte des remarques faites lors de la réunion de concertation de mai 2018 et demande la requalification d'un secteur en N.

Le maire délégué d'Imbsheim M MICHEL signale une erreur de zonage (UE au lieu de UB), précise le BOU 14 et étend le zonage UX au profit de la société SODECA.

M KISTER, maire de Weiterswiller amende un zonage et manifeste son opposition aux termes de la note d'intention touchant au sort réservé à sa commune.

Mme Laurence JOST-LIENHARD, Maire de Bosselshausen demande un ajustement de zonage et prend dès à présent en compte la pétition de ses administrés en proposant le reclassement de la zone 1AU en UE.

Mme LEONHART, maire de Bischholtz s'est déplacée personnellement pour accompagner et appuyer une demande « atypique » (observation 16 du RE de Bouxwiller). On notera par ailleurs qu'il est fait référence à son accord pour d'autres demandes qui devront être tranchées au niveau de la COMCOM. On remarquera par contre que l'observation de M et Mme Flicker (CF observation 17 RE de Ingwiller) la place en position de juge et arbitre et ne semble pas avoir attiré son attention. Cette observation devra être prise en compte dans le cadre du zonage AT afin de concilier les deux intérêts.

Commentaire.

Au regard de la complexité du dossier, il est normal que la phase de concertation puis celle d'élaboration du projet n'aient pas permis la prise en compte de toutes les remarques. Les élus ont certes la pression de leurs électeurs mais sont aussi conscients des contraintes lourdes pesant sur le PLUi. Ils savent que leur commune en général comme leurs administrés en particulier ne pourront avoir pleine satisfaction. On se doit de souligner la réaction « démocratique » de Mme le Maire de Bosselshausen.

Avis.

Ces remarques sont du ressort du conseil communautaire (ultime décisionnaire) où ces élus siègent ou sont représentés.

4222) Particuliers et entreprises.

Rappel.

107 observations ont été portées sur les 5 registres d'enquête (43 à Bouxwiller, 30 à Ingwiller, 12 à Neuwiller, 16 à Obermodern, 6 à Buswiller).

45 lettres ou documents sont annexés au registre d'enquête (21 à Bouxwiller, 9 à Ingwiller, 5 à Neuwiller, 7 à Obermodern, 3 à Buswiller)

24 observations ont été faites par courrier électronique.

**On remarque qu'à part quelques rares observations qui abordent le PLUi dans son contexte d'ensemble, une commune en particulier vue sous un angle global ou l'environnement sur un domaine précis,**

**La plupart des remarques ne traitent que d'intérêt ciblé et privé.** Une est d'inspiration collective (pétition, CF observation 4 Bosselshausen sur RE Bouxwiller et observations 20 et 22 sur RE Ingwiller). On note aussi que dans certains cas, les particuliers se prévalent de

l'accord de leur maire avec de facto des implications sur les options retenues dans la note d'intention (pièce jointe 2).

Les observations au titre de sociétés ne portent légitimement que sur la prise en compte de leurs intérêts propres avec comme toujours l'argument de l'emploi en parallèle.

Comme prévu dans le montage de l'enquête publique, les commissaires se sont partagés les permanences et les lieux où elles étaient tenues.

A ce titre chacun a traité les observations de son registre d'enquête (Bouxwiller ou Ingwiller) ou de ses registres d'enquêtes (Obermodern, Neuwiller, Buswiller). Il y a apporté commentaires et avis après complément d'information auprès de la COMCOM. **Ces avis peuvent apparaître réservés, négatifs ou positifs. Ils sont transmis en l'état à la COMCOM, seule décisionnaire.**

Commentaire.

**Les observations touchent le plus souvent au cadre privé** (accroissement zone AC ou AT, reclassement en UA ou UB par exemple). Nombre d'entre elles ont déjà été faites dans la phase concertation et ont déjà reçu réponse (refus motivé ou satisfaction partielle). Dans ce deuxième cas, certaines personnes profitent de l'enquête publique pour « *remettre le couvert* » et défendre leur position initiale. On a pu d'ailleurs constater lors des échanges avec la COMCOM que celle-ci connaissait déjà la très grande majorité des problèmes évoqués et que sur certains points des ouvertures demeuraient malgré les contraintes.

Au-delà, certaines questions soulevées auraient pu être solutionnées avant enquête publique au niveau local.

Les points généraux soulevés sur le règlement et la cohérence PADD/PLUI par quelques intervenants méritent attention et étude.

Une demande d'un particulier a pu attirer l'attention par son côté atypique. Elle a en effet pour objectif de régulariser une situation illégale en termes de construction. Toutefois lors des entretiens, il est apparu que des entorses à la législation pouvaient exister dans d'autres communes (construction sans permis, périmètre de réciprocité non respecté).

Enfin, les observations portées par les responsables de sociétés en particulier celle du dirigeant de la société CAREBUS a mis le doigt sur les choix à faire parfois entre enjeux environnementaux et économiques dans un contexte actuel difficile voire très difficile pour les entreprises. A ce titre on ne peut qu'adhérer à ce type de demandes

Avis.

Si très peu d'observations de particuliers ne touche réellement au fond du dossier (portée limitée au point abordé), **la somme de toutes les demandes de reclassement en UA ou UB va poser problème dans un contexte contraint de maîtrise des surfaces affectées à l'habitat et pourrait annuler en partie les réductions décrites dans la note d'intention.**

On notera que certaines apparaissent parfaitement recevables et ont reçu un avis favorable du commissaire enquêteur concerné. A ce titre elles doivent pouvoir entrer pour partie dans le cadre du futur PLUi. En effet les particuliers ne sauraient être considérés comme variable

d'ajustement pour son élaboration définitive Il reviendra à la COMCOM de trouver les équilibres par rapport aux options initiales de sa note d'intention.

Enfin concernant les observations d'entreprises, les ajustements de zonage souvent demandés s'inscrivent dans le cadre de développement avec à la clé « promesse d'emplois ». On notera que ces demandes se situent dans des zones d'activités déjà existantes. Il reviendra à la COMCOM d'en apprécier la pertinence. En première approche elles apparaissent justifiées. Concernant **la société « CAREBUS » en particulier, il apparaît de bon sens que le pragmatisme l'emporte.** Le projet de développement CAREBUS ne devrait être touché qu'en marge au regard des contraintes environnementales dans le cadre déjà accepté par le responsable de cette entreprise.

5) Conclusion et Avis globaux.

51) Conclusion.

Le projet de PLUi décrit dans le dossier de présentation doit être revu au travers de la note d'intention qui le complète et l'amende.

A ce titre on peut estimer que les avis « défavorables » émis par certains PPA ne s'appliquent qu'à la version initiale et ont perdu en portée une fois remis en perspective de la note d'intention.

En effet, le conseil de la COMCOM dans son délibéré du 12 juin 2019, a pris en compte toutes les remarques faites par les PPA. Il a décidé en particulier d'amender son projet par une « réduction de l'ordre de 15 ha des extensions urbaines à vocation d'habitat et d'économie ». Il a défini là, où prioritairement, elle sera appliquée (secteurs à enjeux environnementaux, raccordement aux réseaux complexe, etc).

La réduction envisagée (13,95 ha au titre de l'habitat et 3,80 ha au titre économique) touche 14,50 ha de terres exploitées. Son application détaillée « brute de fonderie » apparaît dans la note avec dès à présent le refus d'un maire concerné (CF courrier électronique de M Kister).

On ne saurait oublier par ailleurs les nombreuses demandes de reclassement en UA ou UB des particuliers dont certaines apparaissent justifiées aux yeux des commissaires enquêteurs. Elles pourraient se rajouter à la facture (si retenues) et amener à une révision des propositions de la note d'intention.

Il faudra donc faire des choix à ce niveau et affiner le dispositif avec pour certaines demandes de particuliers intéressés par des extensions de type piscine ou abris de jardin un zonage adapté permettant ces réalisations.

Touchant à la réglementation, aux incidences et impacts, le projet de PLUi apparaît en conformité (CF para 1 et 2).

**La commission au regard des échanges qu'elle a pu avoir tout au long de l'enquête avec le responsable en charge du dossier et de la note d'exploitation des observations au fil de l'eau réalisée par la COMCOM (pièce jointe 8), estime inutile de disposer d'une information complémentaire post enquête.**

52) Avis Global.

S'appuyant sur les commentaires et avis des chapitres précédents et sur la conclusion ci-dessus, **la commission donne un avis favorable au projet soumis à enquête publique** touchant « à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays de Hanau et à l'abrogation des cartes communales de Bischholtz, Buswiller, Mulhausen, Niedersoultzbach, Obersoultzbach et Schillersdorf » **SOUS RESERVE qu'il soit amendé conformément aux termes généraux de la note d'intention du conseil communautaire affichant sa volonté de répondre positivement aux remarques faites par les PPA en particulier en termes de réduction (15 ha environ) des extensions de surfaces (habitat et environnement), de préservation de l'environnement et de prise en compte intégrale des PRRI en termes d'aléas forts et très forts.** Les points d'interrogation apparaissant dans le texte sont considérés par la commission comme la marge de manœuvre permettant à la COMCOM de concilier au mieux dans sa décision finale tous les intérêts qu'ils soient collectifs ou particuliers.

Elle **recommande** en outre au regard des enjeux économiques de **ne toucher qu'en marge au projet de développement de la société CAREBUS** et de s'en tenir à ce qui est déjà accepté par l'entreprise en matière de préservation de l'environnement en bordure de ruisseau. Pour les autres entreprises elle recommande de leur donner satisfaction dans la mesure du possible.

Au final elle souligne la réactivité de la personne en charge du dossier à la communauté de communes, M ULBRICH. Celle-ci a permis un échange régulier d'informations « au fil de l'eau » et une avancée rapide des travaux.

le vendredi 16 août 2019

Christian Barrière

Thierry Tournier

Jean-Jacques Gross