

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS EN VUE DE SA TRANSFORMATION EN PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE D'O BENHEIM

Enquête publique
du 9 décembre 2019 au 13 janvier 2020



Commissaire-enquêteur : Mme Evelyne EUCAT

sommaire

Table des matières	2 & 3
Introduction	4
<u>Première partie</u> :Révision du POS en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme	
1 – Objet de l'enquête	5
1.1 Contexte du projet	5
1.2 Caractéristiques du projet	5 & 6
1.3 Réalisation du projet	6
1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées	6
1.5 Examen du projet par l'autorité environnementale	7 à 9
2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête	9
2.1 Maître d'ouvrage	9
2.2 Contexte réglementaire	9
3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique	9
3.1 Désignation du commissaire-enquêteur	9
3.2 Préparation de l'enquête	9
3.2.1 Elaboration de l'arrêté	8
3.2.2 Publicité de l'enquête	8 & 9
3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur	10
3.3 Déroulement de l'enquête publique	10
3.3.1 Le dossier d'enquête	10&11
3.3.2 Les permanences	11
3.3.3 Le registre d'enquête	11
4 – Analyse des observations	11
4.1 Analyse quantitative	11
4.1.1 Visites	11
4.1.2 Registre dématérialisé	11
4.1.2 Procès-verbal de synthèse	11
4.2 Analyse détaillée	12
4.2.1 Avis des personnes publiques associées	12à 14
4.2.2 Observations de la Communauté de Communes du Canton Erstein	14
4.2.3 Observations du Public	15&16

Annexes

Annexe 1 : Décision de désignation du commissaire-enquêteur

Annexe 2 : Arrêté communal d'ouverture de l'enquête publique

Deuxième partie : avis et conclusions motivées du commissaire-enquêteur

1 - Observations des personnes publiques associées

2 - Observations du public

Conclusions du commissaire-Enquêteur

Pièces jointes

Pièce jointe n°1 : Registre des observations ouvert à la commune

Pièce jointe n°2 : Procès-verbal de synthèse

Pièce jointe n°3 : Mémoire en réponse

Introduction

L'enquête publique faisant l'objet du présent rapport a pour objet la transformation du Plan d'Occupation des Sols approuvé le 4 octobre 1977, révisé le 26 juin 1995 et modifié le 16 décembre 1996, le 30 juillet 2007 et le 11 janvier 2011, en **PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)**

La première partie du rapport traitera du déroulement de l'enquête publique et s'attachera à présenter et à analyser les diverses observations formulées, par les personnes publiques associées et par le public, qui ont été enregistrées au cours de l'enquête.

Une seconde partie présentera de façon séparée les avis assortis des conclusions motivées du commissaire-enquêteur.

Première partie : Déroutement de l'enquête publique

1 – Objet de l'enquête

1.1 Contexte du projet

La transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune en Plan Local d'Urbanisme (PLU) a fait l'objet d'une délibération du Conseil Municipal en date du 15 décembre 2015. Puis le conseil municipal a décidé en date du 26 mars 2019 de passer au contenu modernisé du PLU. Enfin par délibération du 23 juillet 2019, le conseil municipal a adopté le projet de PLU. Le POS est par ailleurs devenu caduc depuis le 27 mars 2017.

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

- disposer d'un document d'urbanisme garant du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune et qui intègre les orientations du SCOTERS et toutes les évolutions réglementaires ;
- modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles en reclassant les zones d'extension prévues à long terme, dont l'urbanisation aurait un trop fort impact paysager. Le nécessaire développement urbain communal pourra néanmoins être redéfini et reporté sur des secteurs mieux appropriés, en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante ;
- faire évoluer les limites des zones d'extension afin d'optimiser leur fonctionnement futur, ainsi que les réseaux qui les desserviront ;
- disposer d'orientations d'aménagement garantissant l'aménagement cohérent des secteurs concernés, qu'ils soient situés au cœur de l'enveloppe urbaine, ou à sa périphérie ;
- améliorer l'accessibilité aux quartiers existants notamment en améliorant le système viaire par des aménagements adaptés à tous les modes de déplacement ;
- pérenniser la typologie bâtie spécifique du centre ancien de la commune et intégrer des éléments de réglementations propres permettant d'intégrer des caractéristiques traditionnelles (schlupf) ;
- disposer de règles d'urbanisme garantissant la bonne intégration des opérations à venir avec le patrimoine bâti existant, ceci notamment pour des opérations s'inscrivant dans le cadres d'une emprise foncière importante ;
- maîtriser le maintien des exploitations agricoles sur leurs sites actuels, en maintenant les constructions en continuité des éléments bâtis existants, afin d'éviter de miter le paysage ;
- favoriser la reconversion des friches industrielles en veillant à la prise en compte des besoins en matière d'usage et de fonctionnement.

1.2 Caractéristiques du projet

Les notions de projet urbain, de valorisation et de préservation sont au cœur du PLU et du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui en constitue le document de référence. Celui-ci découle des objectifs communaux et définit les grandes orientations générales d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.

Ainsi le PADD figurant dans le dossier d'enquête a été organisé autour de plusieurs thèmes :

- favoriser un aménagement raisonné en prenant en compte les risques naturels,
- organiser le développement urbain de la commune pour offrir un territoire accueillant pour tous,
- maintenir les équipements,
- conforter une offre en habitat plus variée,
- assurer le développement économique et des loisirs,
- pérenniser et développer les atouts du paysage urbain et naturel,
- protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers,
- promouvoir les continuités écologiques,
- diversifier les modes de déplacement,
- développer les réseaux d'énergie,
- développer les communications numériques.

1.3 Réalisation du projet

En vertu de l'article **L300-2** du code de l'urbanisme, le conseil municipal de la commune d'Obenheim, suite à la délibération de décembre 2015, a largement concerté la population. Les pièces du dossier de PLU ont été tenues à la disposition du public, dès leur validation, aux heures habituelles d'ouverture de la mairie pendant toute la durée de l'élaboration du projet. Les documents ont été mis à jour et complétés au fur et à mesure de l'avancement des études. Chacun a eu l'opportunité d'apporter sa contribution et de faire part de ses observations sur les documents disponibles.

Deux réunions publiques ont été organisées dans la commune en dehors des horaires de bureau, à la salle des fêtes. Elles ont été annoncées bien en amont par affichage lumineux dans le village, communication papier dans les boîtes aux lettres et publication au bulletin municipal.

La première réunion a eu lieu le 11 avril 2018. Elle a permis de rappeler le contexte d'élaboration du PLU, de présenter son cadre réglementaire, de présenter le diagnostic du territoire et les orientations du projet communal au travers du PADD et de répondre aux questions d'ordre général (environ 40 personnes se sont déplacées).

La seconde réunion publique s'est tenue le 6 mai 2019. Outre le rappel du contexte et du cadre réglementaire du PLU; ont été expliqués les principes de la traduction réglementaire (zonage, règlement) et les orientations d'aménagement pour une lecture plus aisée des documents (environ 50 personnes se sont déplacées).

Dans le prolongement de la réunion publique et pour répondre aux questions individuelles des habitants, le bureau d'études a reçu ceux qui le souhaitaient le 9 mai 2019 de 16 h à 20h.

Des rencontres individuelles avec les exploitants agricoles ayant leur siège à Obenheim ont eu lieu en mars 2017 pour un recensement des demandes.

Le bilan de la concertation figure dans le dossier de l'enquête publique.

1.4 Consultation des Personnes Publiques Associées (PPA)

Deux réunions ont également eu lieu avec les personnes publiques associées les 27 mars 2018 et 25 avril 2019, permettant ainsi à celles-ci de formuler des remarques sur le projet avant qu'il ne soit arrêté.

Les PPA ont été destinataires, en août 2019 de l'ensemble des documents relatifs à cette procédure et ont été consultées pour émettre un avis sur le dossier.

1.5 Examen du projet par l'autorité environnementale

Après un examen du dossier, la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis un avis comportant de nombreuses remarques. Les principaux enjeux identifiés concernent :

- la maîtrise de la consommation d'espaces,
- la protection de la nappe phréatique,
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels.

Elle estime que les besoins en densification et en extension urbaine sont peu justifiés dans le dossier. Une gestion plus économe de l'espace permettrait une meilleure prise en compte des autres enjeux environnementaux de la commune, en particulier des milieux naturels sensibles. Elle s'interroge également sur l'importance donnée aux espaces agricoles constructibles (23 ha) sans véritable étude de l'impact de leur reclassement.

Aussi, la MRAe recommande principalement à la commune de réduire drastiquement la consommation d'espace

- pour l'habitat, en supprimant toute extension, les besoins en logements pouvant être couverts par les projets en cours et la densification urbaine ;
- pour les activités économiques,
 - en précisant la nature des projets dans les zones d'activités, dans les zones reclassées "agricoles constructibles" et sur le secteur à vocation touristique ;
 - en indiquant les surfaces disponibles dans les zones d'activité et en conditionnant l'ouverture des extensions au remplissage satisfaisant des zones existantes ;
 - compléter le dossier par des informations sur le secteur à vocation touristique et d'apporter les justifications de son extension ;
 - en sélectionnant les zones agricoles constructibles sur la base d'une démarche ERC.

Elle recommande également de vérifier l'absence d'impact du projet sur la nappe phréatique d'Alsace, compléter les analyses d'incidences sur les zones Natura 2000 et, si nécessaire, de produire le dossier requis à l'article 6 al.4 de la directive Habitats, faune flore. Il en est de même pour la ZNIEFF "ancien lit majeur du Rhin, de Village-Neuf à Strasbourg".

La MRAe a recommandé de joindre au dossier l'avis de la CDPENAF concernant la création des secteurs AC.

Réponses du Maître d'ouvrage :

Les consommations d'espace pour de l'habitat ont été réduites au maximum ; elles tiennent compte des possibilités de création au sein de l'enveloppe urbaine et notamment le nouveau quartier « Kleinfeld ». La zone 1AU est de taille adaptée au besoin de la commune. Elle pourrait être maintenue en zone 1AU.

La nature des projets n'est pas précisée dans un PLU : seules sont proposées des autorisations du sol possibles ou interdites. Les zones d'activité ont donc vocation à accueillir des constructions à usage d'activité qui ne peuvent pas voir le jour dans les zones urbaines à dominante habitation.

Les zones agricoles constructibles ne peuvent être constructibles que pour des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréé.

La nature des projets n'est pas précisée dans un PLU : seules sont proposées des autorisations du sol possibles ou interdites.

Le diagnostic précise les disponibilités dans les zones d'activité, soit 1,34 ha (page 45).

Les justifications du secteur à vocation touristique pourraient être complétées dans le rapport de présentation.

Aucun des sites de projet potentiel ne se situe au niveau d'affleurement habituel de la nappe phréatique d'Alsace. Néanmoins, des zones sujettes aux débordements de nappe concernent au moins 60% du territoire.

La nappe se situe à une profondeur moyenne de -2 à -1 mètres selon les secteurs, (soit 154 à 153 mètres NGF).

Un projet touristique (secteur UL1) acceptera la valorisation des abords du plan d'eau phréatique, notamment des activités de baignade. Le projet à venir permettra de mettre fin aux dépôts sauvages qui ont actuellement lieu dans ce plan d'eau. Les aménagements prévisionnels intégreront obligatoirement des sanitaires afin de réduire les risques d'eutrophisation de l'eau par la fréquentation humaine, et le plan d'eau sera interdit aux animaux domestiques.

Le PLU d'Obenheim n'impacte pas en lui-même la nappe phréatique et ne fait que définir des zones où des constructions ou occupations du sol sont possibles. Les constructions réalisées ne présentent pas de risques en tant que telles pour les eaux souterraines, mais le PLU ne peut pas prévoir les dérives possibles découlant de l'occupation du sol : rejets non contrôlés ou autorisés par les exploitants, dépôts sauvages...

Actuellement, il convient de noter que la nappe d'Alsace est principalement impactée par des polluants d'origine agricole ou d'anciennes zones industrielles (terrils libérant des chlorures), lesquels semblent en légère régression ces dernières années (source : ermes-rhin.eu). Obenheim ne dispose d'aucun terriil.

Lors des opérations de construction, il incombera aux responsables de travaux de prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter tous risques de pollution lors des chantiers : éviter les écoulements accidentels, prévoir des rétentions pour les produits et signaler tout incident aux autorités.

Certaines espèces n'ont pas à être prises en compte dans l'analyse des incidences sur les sites Natura 2000 : c'est le cas du Crapaud commun.

Les papillons de type Azurés sont des hôtes des prairies mésohygrophiles à hygrophiles qui sont préservées dans le PLU. Ces papillons ne se dirigent pas vers les zones urbaines et ne sont donc pas impactés par la densification des zones urbaines. En zones naturelles et agricoles, la présence de bâtiments agricoles, hangars ou préaux ne constitue pas des obstacles insurmontables pour ces espèces qui restent capables de voler plusieurs kilomètres

La ZSC traverse la zone urbaine au niveau du Lachterbach mais n'est pas densifiée dans le PLU.

L'avifaune migratrice est principalement attirée par 2 types de milieux naturels : les zones agricoles (cultures + prairies) et les milieux aquatiques (cours d'eau et plans d'eau). Ces espèces recherchent une certaine quiétude et s'installent donc généralement un peu à l'écart du bruit et des habitations. Le PLU d'Obenheim compte toujours de vastes zones agricoles dénuées de toute urbanisation (secteur Sud-ouest, Nord-ouest, Sud, Sud-est...) où le transit hivernal est largement possible.

Compte tenu de la préservation intégrale des deux sites Natura 2000, de la petite taille des zones d'extension, et de l'absence notable de modifications dans les zones agricoles communales, aucune incidence n'est attendue sur les 2 sites Natura 2000 ou sur les espèces qui les peuplent, y compris sur les espèces migratrices.

Les milieux naturels déterminants de la ZNIEFF de type II « Ancien lit majeur du Rhin de Village-Neuf à Strasbourg » sont impactés par le PLU d'Obenheim à hauteur de 1,5 ha correspondant aux « Prairies de fauche ». Aucun autre type de milieu naturel déterminant de cette ZNIEFF n'est impacté par le PLU d'Obenheim.

Les mesures d'évitement des incidences ont été décidées précocement lors de l'élaboration du PLU. Ces mesures ont consisté à classer en zones naturelles ou agricoles inconstructibles les autres milieux naturels « déterminants ZNIEFF » du territoire, et notamment les forêts alluviales (saulaies, frênaies-ormaises), les prairies humides et les boisements mésophiles. Les mesures d'évitement significatives sont précisées dans le rapport de présentation.

Par ailleurs, l'évitement de l'étalement urbain (qui n'est pas considérée comme une mesure d'évitement-réduction des impacts) appliqué au PLU d'Obenheim permet également de préserver la fonctionnalité globale de la ZNIEFF en évitant le mitage du paysage par l'urbanisation.

Les zones urbanisables n'ont pas fait l'objet de sondages pédologiques pour délimiter les zones humides potentiellement présentes.

Le PLU évite le classement comme zones constructibles de l'ensemble des zones humides remarquables de la commune. Autant que possible, les « zones à dominante humide » ont été préservées des possibilités d'urbanisation, notamment en classant en zone naturelle les abords des cours d'eau (secteur UX Hanfgraben notamment).

L'analyse du caractère humide ou non des sols devra être réalisée par les porteurs de projet, en particulier dans les deux zones à dominante humide potentiellement concernées : dans le secteur UX du Hanfgraben et éventuellement en périphérie de l'étang en cas d'aménagement.

Notons que pour la périphérie de l'étang, une part notable du boisement est implantée sur remblais en hauteur du niveau de la nappe phréatique, laquelle correspond au niveau de l'étang.

Commentaire du commissaire enquêteur : l'ensemble des observations formulées par la MRAe a été examiné attentivement par le maître d'ouvrage et des réponses claires y ont été apportées. Par ailleurs, le projet de révision du SCOTERS, ni le SRADDET n'étaient approuvés lors de l'approbation du projet, ils ne peuvent donc être opposables.

En application des dispositions de l'article L-211-1-1 du code rural et de la pêche, l'avis de la CDPENAF a été joint au dossier d'enquête publique. Aucune observation concernant les zones AC n'y figure.

2 – Cadre administratif et juridique de l'enquête

2.1 Maître d'ouvrage

La maîtrise d'ouvrage incombe à la commune. Une assistance à maîtrise d'ouvrage a été confiée à l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique sise 53, rue de Sélestat à Obernai et au bureau d'études OTE Ingénierie.

2.2 Contexte réglementaire

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant de respecter les principes énoncés aux articles L101-1 à L 101-3 du code de l'urbanisme.

La transformation du POS en PLU s'appuie sur divers articles du code de l'urbanisme et notamment :

- l'article L300-2 portant sur l'organisation obligatoire d'une concertation préalable,
- les articles L 151-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les articles R151-1 et suivants du code de l'urbanisme,
- les articles L123-1 et suivants du code de l'environnement,
- les articles R 123-1 et suivants du code de l'environnement.

3 – Organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Par décision du 27 septembre 2019 (**annexe 1**), M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Mme Evelyne EUCAT, demeurant 105, avenue de Colmar à Strasbourg, en qualité de commissaire-enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

3.2 Préparation de l'enquête

3.2.1 Elaboration de l'arrêté

Après consultation de M. le Maire de la commune d'Obenheim:

- la durée de l'enquête a été fixée à **36 jours consécutifs**, du lundi 9 décembre 2019 au lundi, 13 janvier 2020.

- le dossier d'enquête et le registre des observations ont été mis à disposition du public à la mairie d'Obenheim, siège de l'enquête, aux horaires d'ouverture habituels de celle-ci.
- le dossier était consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux horaires d'ouverture habituels de celle-ci
- quatre permanences du commissaire-enquêteur ont été programmées de la manière suivante à la mairie :
 - le **lundi 9 décembre 2019 de 09h00 à 12h00,**
 - le **mardi 17 décembre 2019 de 16h00 à 18h00,**
 - le **samedi 4 janvier 2020 de 10h00 à 12h00,**
 - le **lundi 13 janvier 2020 de 10h00 à 12h00.**

Les observations écrites pouvaient être consignées sur le registre côté et paraphé par le commissaire-enquêteur et déposé à la mairie, soit adressées par courrier au commissaire-enquêteur à la mairie d'Obenheim ou par voie électronique à l'adresse suivante : **enquete-publique-1825@registre-dematerialisé.fr**

Un registre dématérialisé a été ouvert et mis en ligne durant toute la durée de l'enquête sur le site internet : **<https://www.registre-dematerialisé.fr/1825>**. Tous les documents y étaient consultables et des observations pouvaient y être consignées.

L'arrêté municipal daté du 12 novembre 2019, prescrivant l'enquête publique et reprenant notamment les éléments ci-dessus fait l'objet de **l'annexe 2**.

3.2.2 Publicité de l'enquête

La mairie a fait publier les avis d'enquête dans deux journaux régionaux, dans les délais requis (plus de 8 jours avant et dans les 8 premiers jours de l'enquête) :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace des **22 novembre 2019 et 13 décembre 2019**
- L'Est agricole et viticole des **22 novembre 2019 et 13 décembre 2019**

L'avis d'enquête a été affiché sur panneau d'affichage à la mairie et est resté en place pendant toute la durée de l'enquête. L'affichage et les publications dans la presse ont été vérifiés par le commissaire-enquêteur. Cet avis a également été affiché dans les lieux officiels d'affichage et sur le site internet de la commune. Les permanences ont été affichées sur un panneau routier électronique dans la commune.

3.2.3 Initiatives prises par le commissaire-enquêteur

Après réception du dossier, le commissaire-enquêteur s'est rendu le 5 novembre 2019 à Obenheim, afin de visualiser le secteur et une réunion a eu lieu à la mairie avec le M. le Maire et M. MERCIER représentant de l'ATIP.

3.3 Déroulement de l'enquête publique

3.3.1 Le dossier d'enquête

Réalisé par l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) sise 53, rue de Sélestat à Obernai et OTE INGENIERIE, le dossier d'enquête, transmis par voie postale, dans les délais impartis se compose de la manière suivante :

- arrêté prescrivant l'enquête publique (4 pages),
- délibération du conseil municipal arrêtant le projet de PLU et tirant le bilan de la concertation
- bilan de la concertation (24 pages),
- rapport de présentation (399 pages),
- projet d'aménagement et de développement durables (12 pages),
- règlement écrit (82 pages),
- règlement graphique au 1/5000^{eme}
- règlement graphique eu 1/2000^{eme}
- orientations d'aménagement et de programmation (12 pages),

- Avis de la MRAe, (12 pages),
- avis des personnes publiques associées (7).

Annexes :

- liste des servitudes d'utilité publique,
- plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000^{ème},
- délibération du conseil municipal instaurant la taxe d'aménagement,
- plan relatif aux bois et forêts soumis au régime forestier au 1/5000^{ème},
- note technique - eau potable,
- plan eau potable au 1/2000^{ème},
- note technique - assainissement
- plan assainissement au 1/2000^{ème},
- notice déchets.

3.3.2 Les permanences

Les cinq permanences programmées se sont déroulées à Obenheim dans le bureau du maire (hors de sa présence) aux dates et heures prévues :

- le lundi 9 décembre 2019 de 09h00 à 12h00,
- le mardi 17 décembre 2019 de 16h00 à 18h00,
- le samedi 4 janvier 2020 de 10h00 à 12h00,
- le lundi 13 janvier 2020 de 10h00 à 12h00.

3.3.3 Le registre d'enquête

Le registre d'observations a été mis à la disposition du public, à la mairie, pendant toute la durée de l'enquête. Ce document a été ouvert et clos par le commissaire-enquêteur, respectivement au début et à la fin de l'enquête. Il est versé au dossier (**pièce jointe n°1**).

4 – Analyse des observations

4.1 Analyse quantitative

D'une manière générale, les permanences du commissaire-enquêteur, réalisées dans une salle spécialement dédiée, ont permis d'accueillir le public et peu d'observations ont été formulées sur le registre.

4.1.1 Visites

Les permanences du commissaire-enquêteur se sont parfaitement déroulées : seules 6 personnes se sont déplacées à la mairie, dont certaines plusieurs fois. Il s'agissait essentiellement de demandes d'information donnant lieu à un écrit par la suite. Seule, 1 observation a été rédigée. Deux courriers ont été remis directement au commissaire enquêteur.

4.1.2 Registre dématérialisé

Le registre a été ouvert au public le 9 décembre 2019 et clos le 13 janvier 2020. Cette disposition a été portée à la connaissance du public et mentionnée dans l'arrêté d'ouverture. Le public pouvait consulter l'ensemble des documents composant le dossier et formuler des observations. Une observation a été faite au nom de la Communauté de Communes du canton d'Erstein qui avait par ailleurs été consultée en qualité de personne publique associée. Une autre observation a été portée par un habitant sur le registre. A noter que le registre a enregistré 290 visiteurs et 638 téléchargements pour deux observations formulées.

4.1.3 Procès-verbal de synthèse

A l'issue de l'enquête publique et après examen des observations formulées par les personnes publiques associées et par le public sur le registre et par lettres ou courriels, un procès-verbal de synthèse (PVS) a été transmis au maître d'ouvrage le 16 janvier 2020 (**pièce jointe n°2**). Une réunion s'est tenue le même jour à la mairie d'Obenheim avec le Maire, le représentant de l'ATIP et le Bureau d'étude (OTE Ingénierie), afin d'examiner les observations et demandes faites par les PPA et le public. Le maître d'ouvrage m'a transmis par courriel son mémoire en réponse 30 janvier 2020 (**pièce jointe n°3**).

4.2 Analyse détaillée

4.2.1 Avis des personnes publiques associées

- Chambre d'Agriculture d'Alsace

Plusieurs observations ont été faites concernant ce projet :

1. **Avis favorable sous réserve de justifier davantage ou revoir la délimitation du secteur UL1**
La chambre souhaite avoir des précisions sur le devenir du secteur et à défaut une révision du dimensionnement.
Cette zone devrait être justifiée davantage et tout ou partie des surfaces cultivées impactées devraient en être retirée.
2. **Avis réservé, en raison de l'insuffisance des justifications qui ne permet pas de positionnement sur le potentiel d'évolution à moyen/long terme des structures agricoles.**
 - préserver un potentiel de développement agricole pour les structures existantes ou futures,
 - les zones AC sont à justifier afin de garantir qu'elles constituent une réponse satisfaisante pour le développement agricole,
 - les constructions en zone A ne peuvent faire l'objet que d'une extension limitée à 30 %,
 - le secteur NV est principalement occupé par des parcelles agricoles cultivées. Les différences règlementaires entre les zones A et NV semblent injustifiées.
 - les abris de pâture devraient être autorisés en zone A comme elles le sont en zone NV.

Réponses du maître d'ouvrage :

Les justifications de la zone UL1 pourraient être étoffées. L'OAP pourrait être complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site et inclure la ligne à haute tension.

Les surfaces du PLU pourraient être analysées à partir des données des espaces agricoles ou naturels.

Les zones AC pourraient être justifiées à partir des besoins exprimés par la profession lors de l'enquête agricole.

La justification de la zone agricole inconstructible pourrait être complétée. La limitation de constructibilité des zones A est justifiée dans le rapport de présentation page 231/397.

Les zones NV pourraient être affichée en zone AP (agricole de type pâturage) en proposant les mêmes possibilités de constructions que les zones NV. Les zones agricoles de type A sont des espaces de grande culture où les abris de pâturage n'ont pas d'utilité, de plus des constructions contribueraient au mitage du paysage.

La limitation des abris de pâture par unité foncière pourrait être revue.

Le règlement de la zone N pourrait être revu afin de tenir compte de la demande.

Le règlement de la zone NV pourrait être rédigé de la même manière qu'en zone A.

Commentaire du commissaire-enquêteur : Il est proposé de compléter le dossier afin de permettre de mieux justifier certaines propositions. Une réunion avec les exploitants a eu lieu et les zones AC en découlent a priori. Certaines propositions de la chambre ont été prises en compte.

- Conseil Départemental du Bas-Rhin

La Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 30 septembre 2019, a émis **un avis réservé** aux orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme d'Obenheim.

Le Département demande

- qu'une réflexion d'ensemble soit menée sur l'entrée Est de l'agglomération pour répondre aux attendus de sécurité des usagers et réduire les impacts qui résulteront de ces aménagements, notamment au regard des accès autorisés,
- d'instaurer dans le règlement un recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD 124 en zone UB sauf en cas de déplacement du panneau d'agglomération,
- de prévoir un cheminement pour les déplacements doux sur la route de Daubensand, a minima jusqu'à l'accès en limite Est de la future zone de loisirs UL1,
- d'envisager le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération jusqu'à l'accès en limite Est de cette zone de loisirs au lieu-dit Pferchbrunnenhecken.

Réponses du maître d'ouvrage :

Une piste cyclable pourrait être envisagée, sur le long terme, au Nord de la RD124 du village en direction du chemin rural qui permet de se rendre à Gerstheim au niveau du collège. Cette option permettrait de gérer au mieux les flux de circulation issus de la zone d'activité de type loisirs située au Sud de la RD124 et les flux de cycliste qui seront au Nord de la RD124.

Le règlement de la zone UB pourrait être complété pour le recul des constructions par rapport à la RD hors agglomération.

Un cheminement doux le long de la route de Daubensand est indiqué dans l'OAP.

Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération n'est pas du ressort du PLU.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : le maître d'ouvrage est conscient des efforts à entreprendre pour la sécurisation de la zone d'entrée Est.

- Syndicat mixte pour le SCOTERS

Au regard du SCOTERS, Obenheim est une commune dont le développement doit se faire en fonction de sa taille. Le PLU s'inscrit dans un objectif de croissance démographique de 0,6 % compatible avec le SCOTERS en vigueur. Le PLU reprend bien l'ensemble des enjeux paysagers et environnementaux identifiés par le SCOTERS.

Le projet appelle cependant les remarques suivantes :

- le PLU doit garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau de 30 mètres en secteur agricole et de 15 mètres en secteur urbain, hors largeur du cours d'eau,
- le projet à vocation de loisirs UL1 contribuera à requalifier le site de la gravière ; il devra s'inscrire en cohérence avec le fonctionnement de la commune et du territoire, en termes d'équipements et de flux qu'il est susceptible de générer,
- les objectifs de végétalisation pourraient être précisés en zone UL1 ; l'OAP est en retrait sur cet aspect,
- la ligne électrique impactant potentiellement le projet de loisirs est à reprendre dans l'OAP,
- l'OAP relative à la zone 1AU parle de "surface nette" alors que le SCOTERS raisonne en surface totale.

Par ailleurs quelques ajustements sont à apporter au rapport de présentation.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le long des cours d'eau, les prescriptions de recul pourraient être précisées dans le règlement écrit en zones agricole et naturelle (15 mètres des berges) et en zone urbaine (7,5 mètres des berges).

Les justifications de la zone UL1 pourraient être étoffées.

L'OAP pourrait être complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site et inclure la ligne à haute tension.

L'OAP de la zone 1AU pourrait être adaptée pour afficher une surface nette.

Les objectifs de modération de la consommation foncière pourraient être complétés dans le rapport de présentation.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur : les observations formulées sont prises en compte par le maître d'ouvrage.

- Direction départementale des Territoires - CDPENAF

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricole et Forestiers (CDPENAF) a statué, le 15 octobre 2019, en application des dispositions des articles L112.1.1 du code rural et de la pêche maritime et L151-13 du code de l'urbanisme, sur le projet d'élaboration du PLU de la commune d'Obenheim. Après délibération, la commission a émis **un avis défavorable**, sur le projet de PLU.

Elle considère que la zone UL1 présente des enjeux environnementaux et agricoles importants alors que le projet d'aménagement de cette zone n'est pas précis.

Elle souligne l'incohérence entre la volonté de préserver les espaces naturels sur les secteurs NV1 et les constructions qui y sont autorisées. Elle émet un avis défavorable à la création des STECAL NV1.

Elle émet un avis favorable aux annexes et extensions d'habitations en zone N et A sous réserve que le règlement précise que ces annexes et constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Réponses du maître d'ouvrage :

Le règlement écrit pourrait être mis en cohérence avec l'OAP.

Les justifications de la zone UL1 pourraient être étoffées.

L'OAP pourrait être complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site Les zones NV1 concernent 2,5 ha du territoire. Elles proposent la constructibilité uniquement pour des abris (à bois, de jardin), annexes à des constructions existantes en zone urbaine. Les dimensions des abris proposés dans le règlement écrit pourraient être revues à la baisse, notamment pour l'emprise au sol.

Le règlement des zones A et N pourrait être adapté selon la demande.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : des précisions devront être portées dans l'OAP. Le règlement pourra être modifié pour limiter l'emprise au sol des abris.

- Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein

Les services de l'Etat relèvent de façon positive le parti d'aménagement proposé pour l'habitat qui est économe en espace. En revanche, la zone de loisirs donne lieu à des remarques :

- prendre en compte les sites faisant l'objet d'une pollution avérée dans le règlement, par la création d'une trame graphique "zone de vigilance pour la qualité des sols";
- des règles spécifiques relatives aux types d'occupation des sols admis ou interdits dans la zone devront apparaître dans la partie écrite du règlement ;
- incohérence entre l'OAP et le règlement de la zone UL en matière de nombre d'accès sur la RD 124 ;
- concernant les secteurs de zone NV1, il convient de préserver effectivement les vergers bordant le village et de limiter le risque de mitage en les rendant effectivement inconstructibles.

Réponses du maître d'ouvrage :

Qualité des sols : DDT saisie, en attente de réponse.

L'OAP pourrait être complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site. Le rapport de présentation pourrait être complété au niveau des justifications de la zone UL1 quand à son avenir.

Le règlement écrit pourrait être mis en cohérence avec l'OAP.

Les justifications de la zone UL1 pourraient être étoffées.

Pollution dans le règlement : voir DDT saisie.

L'OAP pourrait être complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site.

Les zones NV1 proposent la constructibilité uniquement pour des abris, annexes à des constructions existantes en zone urbaine. Les dimensions des abris proposés dans le règlement écrit pourraient être revues à la baisse, notamment pour l'emprise au sol.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : concernant les problèmes de pollution de la zone UL1 le maître d'ouvrage a saisi la DDT. Il devra être tenu compte de la réponse pour l'adoption du projet.

4.2.2. Observations de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein

La COMCOM, personne publique associée, n'a pas transmis dans les délais ses observations concernant le projet de PLU. Néanmoins, le 19 décembre 2019, des remarques ont été portées sur le registre dématérialisé. Celles-ci ont été annexées au registre des observations et étaient consultables par le public. Elles concernent spécifiquement les contraintes liées à l'aménagement cyclable entre Gerstheim, Obenheim et Daubensand, en matière de distance par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières.

Réponse du maître d'ouvrage : le règlement écrit pourrait être adapté pour tenir compte des remarques suggérées.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : dont acte.

4.2.3 - Observations du public :

- portées sur le registre :

Une seule observation a été portée sur le registre par [redacted] qui a également remis le courrier qu'il avait adressé au Maire lors de l'élaboration du projet. [redacted] souhaite que les parcelles E 355, 256, 359 et 448 restent constructibles. Il précise que ces parcelles sont bordées par des surfaces communales et répondent aux critères de proximité du village et notamment du projet Bella Vita.

Avis du maître d'ouvrage : la commune d'Obenheim est incluse dans le SCOT de la région de Strasbourg qui hiérarchise l'armature urbaine. Obenheim est un village et doit le rester. La commune est donc tenue de limiter fortement la consommation des terres non bâties.

Les parcelles 448, 356 et 359, section E sont dans une zone comportant des vergers que la collectivité souhaite préserver. Ces parcelles sont limitrophes d'un nouveau quartier : les zones agricoles constructibles lorsqu'elles sont créées ex nihilo doivent être éloignées des zones urbaines afin de ne pas générer de futur conflit de voisinage.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : il s'agit en l'espèce d'une application des recommandations environnementales de limiter la bétonisation des terres.

- transmises par courriers et courriel

[redacted], et le mail de [redacted] représentant le conseil presbytéral de la paroisse protestante d'Obenheim demandent que l'ensemble du terrain cadastré sous section n° 77, propriété de la paroisse, reste constructible et pas uniquement le quart du terrain.

Réponse du maître d'ouvrage : la commune d'Obenheim est incluse dans le SCOT de la région de Strasbourg qui hiérarchise l'armature urbaine. Obenheim est un village et doit le rester. La commune est donc tenue de limiter fortement la consommation des terres non bâties.

La constructibilité de la parcelle pourrait être recalée parallèlement à la rue.

Commentaire du commissaire-enquêteur : même commentaire que pour la demande de M.Koegler.

[redacted] souhaite connaître la distance prévue entre les constructions en zone AU et sa limite de propriété cadastrée sous section 472.

Réponse du Maître d'ouvrage : la zone 1AU est limitrophe de la parcelle 472, section E.

La zone 1AU, voisine de la parcelle 472 propose dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation de réaliser une bande de transition de 5 mètres de large ce qui rend inconstructible cette bande verte.

Commentaire du Commissaire-Enquêteur : ces éléments figurent dans le dossier d'enquête.

[redacted] a envoyé un courrier accompagné de pièces jointes. Il souligne que la parcelle n° 442 d'une superficie de 18,49 ares a été classée en totalité en zone A alors que dans le POS une partie était constructible et le reste était classé en urbanisation future. Par ailleurs, sur les 2,10 ares de terrain qu'il souhaite voir reclassés en UB se trouve une ancienne miellerie non représentée sur les plans.

Réponse du maître d'ouvrage : la commune d'Obenheim est incluse dans le SCOT de la région de Strasbourg qui hiérarchise l'armature urbaine. Obenheim est un village et doit le rester. La commune est donc tenue de limiter fortement la consommation des terres non bâties.

La miellerie pourrait être intégrée en zone urbaine.

Commentaire du Commissaire-enquêteur : il s'agit d'une modification très limitée et justifiée.

[redacted] ont remis le courrier qui avait été adressé le 15 mai 2019 lors de l'élaboration du projet. Ils souhaitent que l'arrière de leurs parcelles section O n° 376, 374 et 443 redevienne constructible jusqu'à la limite du chemin rural qui sert selon eux de délimitation naturelle, afin de permettre une construction en deuxième ligne, comme c'est le cas sur les parcelles voisines. Ils ne souhaitent pas que leurs terrains soient classés dans deux zones différentes.

Réponse du maître d'ouvrage : la commune d'Obenheim est incluse dans le SCOT de la région de Strasbourg qui hiérarchise l'armature urbaine. Obenheim est un village et doit le rester. La commune est donc tenue de limiter fortement la consommation des terres non bâties.

Commentaire du commissaire-enquêteur : aucun précédent ne peut justifier une extension de la zone constructible.

- porté sur le registre dématérialisé

ont acquis en 2006 une maison sur un terrain de 1378 m² constructible (parcelle E281), devant permettre à leur fils de construire éventuellement sa maison. Le projet du PLU supprimera cette possibilité car la bâtisse serait trop loin de la rue du Général Walter et que le terrain n' a pas d'accès par l'arrière sur la rue du Kleinfeld. Ils s'estiment lésés financièrement.

Réponse du maître d'ouvrage : l'ensemble de la parcelle 281, section E est en zone UB constructible

Commentaire du Commissaire-enquêteur : la parcelle reste constructible, son aménagement relève du propriétaire.

Fait à Strasbourg, le 13 février 2020

Le Commissaire-Enquêteur,



Evelyne EUCAT

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE STRASBOURG

27/09/2019

N° E19000194 /67

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commissaire enquêteur

Vu enregistrée le 17/09/2019, la lettre par laquelle le maire de la commune d'Obenheim demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

La révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Madame Evelyne EUCAT est désignée en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la commune d'Obenheim et à Madame Evelyne EUCAT.

Fait à Strasbourg, le 27/09/2019

Pour le président du Tribunal,
La première conseillère


Anne Dulmet



ARRETÉ

d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique
relative à

la révision du plan d'occupation des sols en vue de
sa transformation en plan local d'urbanisme

Le Maire,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.103-6, L.153-19 et R.153-8 ;
- Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants, R.123-1 et suivants ;
- Vu le Schéma de Cohérence Territoriale de la Région de Strasbourg approuvé le 01/06/2006 et modifié le 19/10/2010, le 22/10/2013, le 11/03/2016 et le 21/10/2016 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 15/12/2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis par la commune et définissant les modalités de la concertation ;
- Vu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables en date du 26/03/2019 ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 26/03/2019 décidant du passage au contenu modernisé du PLU ;
- Vu la délibération du conseil municipal en date du 23/07/2019 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de plan local d'urbanisme ;
- Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;
- Vu l'ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 27/09/2019 désignant un commissaire enquêteur ;

A R R E T E :

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme dont les caractéristiques principales sont :

organiser le développement urbain pour répondre à la diversité des besoins en logements en favorisant la densification du tissu bâti existant ou en extension, et en protégeant la population contre les risques naturels, sanitaires ou technologiques ;

- pérenniser les équipements et soutenir l'activité économique (commerces de proximité, tourisme, agriculture) pour maintenir l'attractivité du territoire ;
- préserver la qualité des paysages urbains typique du Ried par le maintien d'espaces publics de qualité et l'intégration harmonieuse des nouvelles constructions ;
- protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers structurant le paysage naturel (vergers, ripisylves) et vecteurs de biodiversité, et améliorer les transitions entre milieux urbain et agricole ;
- diversifier les modes de déplacements en favorisant les cheminements doux pour une meilleure liaison inter-quartiers.

ARTICLE 2 : Cette enquête publique se déroulera du **lundi 9 décembre 2019 à 9h00** au **lundi 13 janvier 2020 à 12h00**, pour une durée de **36 jours consécutifs**.

ARTICLE 3 : Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

ARTICLE 4 : Madame EUCAT attachée d'administration retraitée, a été désignée en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg.

ARTICLE 5 : Le siège de l'enquête est la mairie d'Obenheim

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture :

- Du lundi au vendredi de 9h à 12h
- Le mardi et le vendredi de 9h à 12h et de 16h à 18h
- Le 1er et 3ème samedi du mois de 9h à 12h

La mairie sera exceptionnellement fermée les :

- mardi 24 décembre 2019 après-midi
- vendredi 27 décembre 2019
- mardi 31 décembre 2019 après-midi

ARTICLE 6 : Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique en mairie, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.

- ARTICLE 7 :** Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1825>
- ARTICLE 8 :** Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants :
- Lundi 9 décembre 2019 de 9h à 12h
 - Mardi 17 décembre 2019 de 16h à 18h
 - Samedi 4 janvier 2020 de 10h à 12h
 - Lundi 13 janvier 2020 de 10h à 12h
- ARTICLE 9 :** Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignants sur le registre coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie
 - soit en les adressant par courrier à l'attention de Madame le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la mairie, sise 3 place du Général de Gaulle – 67230 OBENHEIM
 - soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-1825@registre-dematerialise.fr
L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »
 - soit en les consignants sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1825>
- ARTICLE 10 :** Les observations et propositions ainsi transmises seront rendues publiques et pourront être consultées pendant la durée de l'enquête sur le site internet de l'enquête publique, à l'adresse suivante : <https://www.registre-dematerialise.fr/1825>
- ARTICLE 11 :** Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique.
- Une copie des observations du public pourra être obtenue, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la mairie, pendant la durée de l'enquête publique.
- ARTICLE 12 :** Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Ils seront également publiés sur le site internet de la mairie et sur le site internet de l'enquête publique pendant la même durée.

ARTICLE 13 : Le dossier de P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation.

ARTICLE 14 : Ladite évaluation a été envoyée pour avis à l'autorité environnementale. Sa réponse (ou la mention d'une absence de réponse) figurera au dossier d'enquête publique.

ARTICLE 15 : L'autorité responsable du projet de P.L.U est la commune d'Obenheim, représentée par son maire Monsieur Rémy SCHENK et dont le siège administratif est situé 3 place du Général de Gaulle 67230 OBENHEIM. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

ARTICLE 16 : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête dans les deux journaux ci-après désignés :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace
- L'Est Agricole et Viticole

Cet avis sera affiché dans les lieux officiels d'affichage de la commune quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Il sera également publié sur le site internet de la commune dans les mêmes conditions de délai.

Copie du présent arrêté sera notifiée à :

- Monsieur le Sous-Préfet chargé de l'arrondissement de Sélestat-Erstein
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif
- Madame EUCAT commissaire enquêteur

Fait à Obenheim, le 12 novembre 2019

Le Maire

Rémy SCHENK



Deuxième partie :

AVIS ET

CONCLUSIONS MOTIVES

(Article R 123-17 du code de l'environnement)

Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme

L'enquête publique sur laquelle le commissaire-enquêteur doit formuler son avis a pour objet la mise en place du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Obenheim.

Au cours de l'enquête, l'ensemble des conditions règlementaires d'information et de publicité a été respecté. Le dossier d'enquête ainsi que le registre d'observations étaient complets, parfaitement présentés et entièrement disponibles lors des permanences effectuées à la mairie d'Obenheim. Une salle a été spécialement dédiée à la consultation du dossier et aux permanences, ce qui a considérablement facilité la tâche du commissaire-enquêteur lors de ses rencontres avec le public. L'accueil et la parfaite coopération des services pour le suivi de cette enquête est particulièrement à noter.

Le projet présenté vise à :

- disposer d'un document d'urbanisme garant du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune et qui intègre les orientations du SCOTERS et toutes les évolutions règlementaires ;
- modérer la consommation d'espaces naturels et agricoles en reclassant les zones d'extension prévues à long terme, dont l'urbanisation aurait un trop fort impact paysager. Le nécessaire développement urbain communal pourra néanmoins être redéfini et reporté sur des secteurs mieux appropriés, en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante ;
- faire évoluer les limites des zones d'extension afin d'optimiser leur fonctionnement futur, ainsi que les réseaux qui les desserviront ;
- disposer d'orientations d'aménagement garantissant l'aménagement cohérent des secteurs concernés, qu'ils soient situés au cœur de l'enveloppe urbaine, ou à sa périphérie ;
- améliorer l'accessibilité aux quartiers existants notamment en améliorant le système viaire par des aménagements adaptés à tous les modes de déplacement ;
- pérenniser la typologie bâtie spécifique du centre ancien de la commune et intégrer des éléments de réglementations propres permettant d'intégrer des caractéristiques traditionnelles ;
- disposer de règles d'urbanisme garantissant la bonne intégration des opérations à venir avec le patrimoine bâti existant, ceci notamment pour des opérations s'inscrivant dans le cadres d'une emprise foncière importante ;
- maîtriser le maintien des exploitations agricoles sur leurs sites actuels, en maintenant les constructions en continuité des éléments bâtis existants, afin d'éviter de miter le paysage ;
- favoriser la reconversion des friches industrielles en veillant à la prise en compte des besoins en matière d'usage et de fonctionnement.

I - Observations des personnes publiques associées (PPA) :

Le Maire d'Obenheim a notifié, le 13 août 2019, le dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme aux Personnes Publiques Associées, à savoir :

- le Sous-Préfet de Sélestat-Erstein,
- le Président du Conseil Régional Grand Est,
- le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin,
- le Président du Syndicat du SCOTERS
- le Président de la Communauté de communes du Canton d'Erstein,
- le Président de la Chambre d'Agriculture Alsace,
- le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace Eurométropole,
- le Président de la Chambre de Métiers d'Alsace.

Et pour consultations liées au contenu du projet :

- la Direction départementale des Territoires - CDPENAF,
- le Président du centre National de la Propriété Forestière- délégation régionale,
- la Mission Régionale d'Autorité Environnementale.

Seules cinq entités ont répondu dans les délais, la Communauté de communes a porté une observation sur le registre dématérialisé.

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a émis un avis comportant de nombreuses remarques concernant :

- la maîtrise de la consommation d'espaces,
- la protection de la nappe phréatique,
- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels.

Elle recommande également de vérifier l'absence d'impact du projet sur la nappe phréatique d'Alsace, de compléter les analyses d'incidences sur les zones Natura 2000 et, si nécessaire, de produire le dossier requis à l'article 6 al.4 de la directive Habitats, faune flore. Il en est de même pour la ZNIEFF "ancien lit majeur du Rhin, de Village-Neuf à Strasbourg".

Avis du Commissaire-enquêteur : l'ensemble des remarques formulées par la MRAe ont été examinées attentivement et des réponses claires y ont été apportées.

Les justifications du secteur à vocation touristique devront être complétées dans le rapport de présentation. Concernant la nappe phréatique, les zones NATURA 2000 et la ZNIEFF, les précisions fournies sont de nature à répondre aux interrogations de la MRAe. Le PLU n'impacte ces zones que très légèrement. Ce projet ne me paraît pas porter atteinte à l'environnement à la lecture des réponses fournies par la maîtrise d'ouvrage.

La Chambre d'Agriculture d'Alsace a émis avis favorable sous réserve de justifier davantage ou revoir la délimitation du secteur UL1 et un avis réservé, en raison de l'insuffisance des justifications qui ne permet pas de positionnement sur le potentiel d'évolution à moyen/long terme des structures agricoles.

Avis du commissaire-enquêteur : les justifications de la zone UL1 devront être étoffées et l'OAP complétée pour préciser l'organisation de la zone Est du site et inclure la ligne à haute tension. En amont, les exploitants agricoles ont été consultés et le zonage tient compte de leurs demandes.

Il convient de revoir le règlement pour les zones N, NV et A pour tenir compte des nécessités. Je préconise par ailleurs que les abris ne dépassent pas 20 m² au sol dans la zone NV1.

Le Syndicat mixte pour le SCOTERS préconise au PLU de :

- garantir les marges de recul par rapport aux cours d'eau de 30 mètres en secteur agricole et de 15 mètres en secteur urbain, hors largeur du cours d'eau.
- requalifier le site de la gravière ; il devra s'inscrire en cohérence avec le fonctionnement de la commune et du territoire, en termes d'équipements et de flux qu'il est susceptible de générer ;
- fixer les objectifs de végétalisation en zone UL1. L'OAP est en retrait sur cet aspect.
- reprendre dans l'OAP la ligne électrique impactant potentiellement le projet de loisirs et remettre la surface de la zone 1AU en surface totale

Avis du Commissaire-Enquêteur : le maître d'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les observations formulées. Le rapport de présentation, l'OAP et le règlement seront à modifier et compléter. Le recul par rapport aux cours d'eau doit être conforme au SCOTERS.

La Commission Permanente du Conseil Départemental, réunie le 30 septembre 2019, a émis **un avis réservé** aux orientations du projet de Plan Local d'Urbanisme d'Obenheim.

Le Département demande

- qu'une réflexion d'ensemble soit menée sur l'entrée Est de l'agglomération pour répondre aux attendus de sécurité des usagers et réduire les impacts qui résulteront de ces aménagements, notamment au regard des accès autorisés,
- d'instaurer dans le règlement un recul de 15 m par rapport à l'axe de la RD 124 en zone UB sauf en cas de déplacement du panneau d'agglomération,
- de prévoir un cheminement pour les déplacements doux sur la route de Daubensand, a minima jusqu'à l'accès en limite Est de la future zone de loisirs UL1,
- d'envisager le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération jusqu'à l'accès en limite Est de cette zone de loisirs au lieu-dit Pferchbrunnenhecken ;

Avis du Commissaire-enquêteur : le maître d'ouvrage est conscient des efforts à entreprendre pour la sécurisation de la zone d'entrée Est et complètera le règlement. Il propose qu'une piste cyclable soit envisagée, sur le long terme, au Nord de la RD124 en direction du chemin rural qui permet de se rendre à Gerstheim au niveau du collège. Cette proposition d'une piste cyclable en site propre serait plus sécurisante qu'un aménagement le long de la RD 124. Par ailleurs, ce projet permettra aux élèves de se rendre directement au collège de Gerstheim.

Le déplacement du panneau d'entrée d'agglomération n'est pas du ressort du PLU.

La Direction départementale des Territoires - CDPENAF a émis un avis défavorable sur le projet de PLU.

Elle considère que la zone UL1 présente des enjeux environnementaux et agricoles importants alors que le projet d'aménagement de cette zone n'est pas précis.

Elle souligne l'incohérence entre la volonté de préserver les espaces naturels sur les secteurs NV1 et les constructions qui y sont autorisées. Elle émet un avis défavorable à la création des STECAL NV1.

Elle émet un avis favorable aux annexes et extensions d'habitations en zone N et A sous réserve que le règlement précise que ces annexes et constructions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Avis du Commissaire-enquêteur : le règlement devra être mis en cohérence avec l'OAP et la zone UL1 devra être mieux justifiée. Les dimensions des abris en zone NV1 devront être limitées à 20 m². Le règlement des zones A et N sera à adapter. Aucune mention n'a été portée concernant les zones AC. Ces engagements permettent de répondre aux observations formulées.

Sous-Préfecture de Sélestat-Erstein

Les services de l'Etat relèvent de façon positive le parti d'aménagement proposé pour l'habitat qui est économe en espace. En revanche, la zone de loisirs donne lieu à des remarques :

- prendre en compte les sites faisant l'objet d'une pollution avérée dans le règlement, par la création d'une trame graphique "zone de vigilance pour la qualité des sols",
- des règles spécifiques relatives aux types d'occupation des sols admis ou interdits dans la zone devront apparaître dans la partie écrite du règlement,
- incohérence entre l'OAP et le règlement de la zone UL en matière de nombre d'accès sur la RD 124,
- concernant les secteurs de zone NV1, il convient de préserver effectivement les vergers bordant le village et de limiter le risque de mitage en les rendant effectivement inconstructibles

Avis du commissaire-enquêteur : je note que le Maire a pris en compte les observations émises. Le rapport de présentation, l'OAP et le règlement seront modifiés et complétés en conséquence.

Concernant les problèmes de pollution de la zone UL1 le maître d'ouvrage a saisi la DDT. Il devra être tenu compte de la réponse et ses éventuelles propositions ou recommandations pour l'adoption du projet.

Observations de la Communauté de Communes du Canton d'Erstein

La COMCOM a relevé les contraintes liées à l'aménagement cyclable entre Gerstheim, Obenheim et Daubensand, en matière de distance par rapport aux cours d'eau et aux lisières forestières.

Le règlement écrit pourrait être adapté pour tenir compte des remarques suggérées.

Avis du Commissaire-enquêteur : le maître d'ouvrage intégrera ces éléments dans le règlement. Cependant, je réitère ma préférence pour une piste cyclable en site propre reliant l'entrée d'Obenheim à Gerstheim.

II - Observations du public :

Les permanences se sont parfaitement déroulées, six personnes se sont déplacées à la mairie, soit pour s'informer du dossier, soit pour consigner une observation sur le registre prévu à cet effet. Une observation a été rédigée. Deux lettres et un courriel ont été réceptionnés. Deux remarques ont été déposées sur le registre dématérialisé dont une par la COMCOM. (voir ci-dessus)

Retour aux anciennes dispositions du POS pour rendre constructibles un certain nombre de parcelles

Avis du commissaire-enquêteur : la réduction des zones à urbaniser du POS fait partie non seulement d'une obligation légale, mais également d'une démarche d'ensemble à l'échelle de la commune. A ce titre le PADD a défini une enveloppe d'extension urbaine d'environ 1 ha qui a été positionnée sur des terrains qui n'altèrent pas le paysage.

La commune dispose d'une importante superficie potentielle au sein même des zones constructibles (dents creuses) et a prévu une zone 1AU au sud-ouest du village, proche du centre ancien et de ses équipements. Augmenter ces zones ne me paraît pas justifié, à l'exception d'une petite partie de 2,10 ares de la parcelle n° 442 où se situe une miellerie qui justifierait un reclassement en UB. Par ailleurs, la parcelle E281 est constructible dans son ensemble. L'accessibilité du fond de la parcelle ne relève pas du PLU.

Conclusions du commissaire-enquêteur :

La commune d'Obenheim, dont l'objectif est d'appréhender au mieux son évolution démographique en aménageant de manière responsable et durable son territoire, tout en modérant sa consommation foncière, a souhaité transformer son Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU), document d'urbanisme moderne et évolutif en rapport avec la législation actuelle. Par ailleurs, il est à noter que le POS étant devenu caduc le 27 mars 2017, le Règlement National de l'Urbanisme s'applique de fait jusqu'à la mise en place du nouveau PLU.

Dans sa démarche, la commune a toujours cherché à améliorer son projet et a organisé une très large concertation avec ses administrés tout au long de la procédure. C'est ainsi que deux réunions publiques ont été organisées et une réunion spécifique avec les agriculteurs de la commune a eu lieu afin de leur permettre d'exprimer leurs souhaits.

Les personnes publiques associées ont été consultées. Six d'entre elles ont répondu en émettant des avis réservés voire défavorables notamment concernant la zone UL1. Le maître d'ouvrage a pris en compte l'ensemble des observations formulées et s'engage à modifier le rapport de présentation, l'OAP et le règlement afin de lever certaines incohérences et de mieux justifier le projet de zone de loisirs. La création d'une zone UL1 devrait par ailleurs permettre de reconvertir une ancienne zone industrielle qui tombe en friche et où subsistent des bâtiments qui pourront être réhabilités tout en tenant compte d'éventuelles pollutions résiduelles. Toute la zone est raccordée aux réseaux. Un plan d'eau, entouré d'un secteur boisé, qui est actuellement utilisé comme décharge sauvage pourra être nettoyé et réaménagé pour le tourisme. L'entrée ouest du village pourra ainsi être plus convivial et plus sécuritaire.

Le projet concernant la zone AU1 n'a pas soulevé d'objections particulières et s'inscrit parfaitement dans l'orientation du SCOTERS. Les services de l'Etat ont relevé que cette partie était économe en espace.



Vues de l'ancienne zone industrielle

Les observations formulées par le public ont concerné majoritairement des suppressions de zones qui étaient constructibles dans l'ancien POS. Des réponses claires ont été apportées par le maître d'ouvrage quant à l'objectif du futur PLU, tenant compte des nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Certaines remarques feront l'objet de modifications du dossier sans pour autant porter atteinte aux objectifs initiaux de celui-ci.

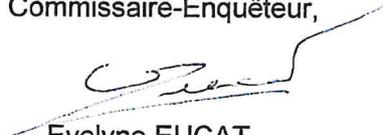
La mise en place de ce nouveau document d'urbanisme présente, à mon sens, des atouts favorables concourant à la réalisation des objectifs de la commune énoncés dans le PADD :

- Favoriser un aménagement raisonné.
- Organiser le développement urbain.
- Maintenir les équipements.
- Conforter une offre en habitat.
- Assurer le développement économique et des loisirs.
- Pérenniser et développer les atouts du paysage urbain et naturel.
- Protéger les espaces majeurs naturels, agricoles et forestiers.
- Promouvoir les continuités écologiques.
- Diversifier les modes de déplacement.
- Développer les réseaux d'énergie.
- Développer les communications numériques.

Ainsi, considérant ces éléments, j'émet en conséquence, après étude du dossier et analyse de l'ensemble des observations émises au cours de l'enquête (PPA et public) et des éléments de réponses apportés par la maîtrise d'ouvrage, **un avis favorable** à la transformation du POS en PLU de la commune d'Obenheim assorti des réserves suivantes :

- reformulation et modification du rapport de présentation, de l'OAP et des plans en tenant compte des remarques formulées,
- modification du règlement en ce qui concerne le recul par rapport aux cours d'eau et la limitation de la superficie des abris à 20 m², notamment en zone NV1.
- tenir compte des observations et recommandations qui seront formulées par la DDT pour ce qui concerne la pollution des sols.

Fait à Strasbourg, le 13 Février 2020
Le Commissaire-Enquêteur,



Evelyne EUCAT