

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**du 18 mars 2019 au 18 avril 2019**

**RAPPORT - CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE**

**Commune d' OBERHASLACH**

Révision du Plan d'occupation des Sols en vue de  
sa transformation en Plan Local d'Urbanisme

**Décision du Tribunal Administratif : 23 janvier 2019**

**Dossier : n° E19000001**

**Arrêté municipal du 11 février 2019**

**Commissaire enquêteur : Armand BOHN**

# **SOMMAIRE**

## **PREMIERE PARTIE**

### **RAPPORT**

#### **1. Généralités**

##### **1.1 Préambule**

##### **1.2 Présentation**

##### **1.3 Objet de l'enquête publique**

##### **1.4 Cadre juridique et réglementaire**

##### **1.5 Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

##### **1.6 Analyse des pièces du dossier d'enquête**

###### **1.6.1 Le dossier élaboré par le cabinet d'urbanisme LE PHIL**

###### **1.6.2 Avis de l'autorité environnementale**

###### **1.6.3 Avis des personnes publiques associées**

###### **1.6.4 Bilan de la concertation**

##### **1.7 Enjeux et objectifs du projet du PLU**

#### **2. Organisation et déroulement de l'enquête publique**

##### **2.1 Désignation du commissaire enquêteur**

##### **2.2 Modalités de l'enquête publique**

##### **2.3 Mesures de publicité**

##### **2.4 Visite des lieux**

##### **2.5 Initiatives du commissaire enquêteur**

##### **2.6 Déroulement de l'enquête publique**

##### **2.7 Climat de l'enquête publique**

##### **2.8 Clôture de l'enquête publique**

#### **3. Procès Verbal de synthèse**

#### **4. Observations et remarques**

##### **4.1 Analyse comptable**

##### **4.2 Analyse des observations**

###### **4.2.1. Observations sur le registre d'enquête**

###### **4.2.2. Observations par courriels**

###### **4.2.3. Observations au registre dématérialisé**

###### **4.2.4. Observations par lettres**

## **DEUXIEME PARTIE**

### **AVIS et CONCLUSIONS du Commissaire Enquêteur**

1. Rappel du projet
2. Information du public
3. Participation du public
4. Le dossier mis à l'enquête
5. Le projet PLU
6. Les zones urbaines
7. Les zones à urbaniser IAU
8. Les zones à urbaniser IIAU
9. Avis du Commissaire Enquêteur

## **TROISIEME PARTIE**

### **PIECES JOINTES**

# ANNEXES

## **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

### **1. RAPPORT**

#### **1. GENERALITES**

##### **1.1 Préambule**

Pour rappel, la loi ALUR (Accès au Logement et à l'Urbanisme Rénové) du 24 mars 2014, stipule qu'à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2016, un POS non engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU est caduc. D'autre part, les dispositions de cette loi précisent que les POS engagés dans une procédure de révision avant le 31 décembre 2015 disposeront de 3 ans maximum après la publication de la loi pour terminer leur procédure. Pour un POS engagé dans une procédure de révision sous forme de PLU avant le 31 décembre 2015, il sera possible de maintenir le POS jusqu'au 27 mars 2017. Après cette date, si le PLU n'est pas approuvé, le POS devient caduc et le RNU s'applique. La commune d'OBERHASLACH est dans cette configuration. En conséquence, son POS qui avait été approuvé le 23 octobre 1986, modifié le 6 janvier 1989 et le 20 janvier 2014 est caduc et c'est donc le RNU qui s'applique.

Par délibération du 07 septembre 2015 le conseil municipal de la commune d'OBERHASLACH a prescrit la transformation de son POS en PLU. Suite à la phase d'élaboration qui a eu lieu à partir du 7 septembre 2015 le projet du PLU a été arrêté lors de la délibération du conseil municipal le 15 octobre 2018. Durant cette période, la commune s'est engagée dans une réflexion portant sur plusieurs thèmes :

1. Conforter l'identité d'un village du piémont vosgien par un développement maîtrisé et équilibré
  - a) Modérer le développement démographique pour mieux maîtriser le développement communal
  - b) Protéger les biens et les personnes de tout risque connu
  - c) Préserver la ressource en eau
  - d) Offrir un cadre de vie favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie
  - e) Offrir aux habitants une gamme d'équipements adaptée et diversifiée
  - f) Améliorer le fonctionnement urbain
  - g) Préserver les éléments patrimoniaux de l'identité urbaine et respecter leur hétérogénéité
  
- 2 . Préserver le cadre de vie diversifié d'Oberhaslach
  - a) Préserver la diversité paysagère d'Oberhaslach
  - b) Préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques
  - c) Soutenir les activités agricoles et forestières garantes de l'entretien des espaces ouverts
  
3. Renforcer les facteurs d'attractivité d'Oberhaslach
  - a) Redynamiser l'activité résidentielle en proposant une offre de logements adaptée aux évolutions démographiques et diversifiée
  - b) Développer le réseau viaire pour faciliter l'usage des modes doux et des transports en commun
  - c) Permettre et encourager l'accès aux technologies de l'information et de communication

- d) Maintenir l'offre commerciale de proximité
  - e) Promouvoir un développement maîtrisé des activités touristiques
  - f) Offrir les conditions réglementaires permettant au tissu économique d'évoluer favorablement
4. Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents
- a) Permettre la densification du tissu urbain existant
  - b) Inscrire des sites de développement limitant l'extension de l'enveloppe actuelle
  - c) Développer une politique foncière sur le long terme tout en tenant compte des enjeux du territoire.

La délibération de prescription du POS en PLU a été affichée en Mairie d'OBERHASLACH du 14 septembre 2015 au 15 octobre 2015.

## **1.2. Présentation**

La commune d'OBERHASLACH est située sur la route des Châteaux d'Alsace, à l'entrée de la vallée de la Bruche entre MOLSHEIM et SCHIRMECK, à 35 km de STRASBOURG.

OBERHASLACH est une commune labellisée "station verte de vacances", récompensée par trois fleurs au concours des villages fleuris, et est également un haut lieu touristique du piémont vosgien, avec entre autres le Château du Nideck, les cascades du Nideck, les ruines du Hohenstein et du Ringelstein, le symposium de sculptures. La commune dispose de nombreux circuits de randonnées pour les marcheurs et les vététistes.

La superficie de la commune est de 2 526 ha dont 1 946 ha de forêts. La forêt communale a une superficie de 526 ha.

Actuellement la population est de 1 773 habitants.

La commune d'OBERHASLACH fait partie de :

- l'arrondissement de MOLSHEIM
- du canton de MUTZIG
- de la Communauté de communes de MOLSHEIM – MUTZIG

et est adhérente au SCOT de la Bruche.

Les désertes routières sont assurées par les départementales D 278 et la D 75 qui traversent la commune.

Le milieu naturel est particulièrement riche, notamment par sa biodiversité et par son écosystème. A ce titre, le territoire fait l'objet des classements :

- 2 zones Natura 2000
- 4 zones ZNIEF
- 1 zone ZICO

Il est également marqué par la présence de la Hasel et ses multiples affluents dont le Dimbach, le Luttenbach, le Grand et le Petit Weinbaechel.

L'activité économique est essentiellement tournée vers un secteur d'activités de commerces, transports, hébergements et restauration, suivi d'un secteur de services aux entreprises et aux particuliers. Le tissu économique recense 48 établissements.

Les activités touristiques et de loisirs offrent un potentiel important dans un cadre naturel préservé et respecté. Le tourisme constitue une activité économique significative pour la commune.

La structure agricole est peu développée et aucun projet de développement n'a été recensé. Le territoire compte 7 exploitations agricoles qui exploitent les terres agricoles du territoire, soit 95 ha. Six exploitations ont le siège dans la commune.

Les massifs forestiers affichent des superficies importantes.

Le bâti est constitué majoritairement de logements anciens. Il se concentre autour du cœur du village à l'exception de quelques habitations excentrées du hameau de la KLINTZ.

### **1.3. Objet de l'Enquête publique**

La présente enquête publique porte sur la révision du POS (Plan d'Occupation des Sols) en PLU (Plan Local d'Urbanisme) de la commune d'OBERHASLACH. Elle a pour objet de présenter le projet du PLU à la connaissance du public et de recueillir ses observations et propositions qui seront prises en compte par l'autorité décisionnaire.

### **1.4. Cadre juridique et réglementaire**

- Code de l'urbanisme et notamment les articles L 103-6, L 151-1, L 153-19, et R 153-8.
- Code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants, R 123-1 et suivants.
- Décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique.
- POS approuvé le 23.10.1986 modifié le 6.1.1989 et le 20.1.2014,
- Ordonnance n° 2016-1060 du 3 août 2016 portant réforme des procédures destinées à assurer l'information et la participation du public à l'élaboration de certaines décisions susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement.
- Délibération en date du 7 septembre 2015 du conseil municipal d'OBERHASLACH ayant prescrit la révision du POS en PLU.
- Bilan de concertation du 11 février 2019.

- Délibération du 15 octobre 2018 du conseil municipal d'OBERHASLACH ayant arrêté le projet de révision du POS en PLU.
- Schéma de Cohérence Territoriale de la Bruche approuvé le 8 décembre 2016
- Pièces du dossier soumis à l'enquête publique.
- Décision n° E19000001 en date du 23 janvier 2019 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG désignant M. Armand BOHN en qualité de commissaire enquêteur.

### **1.5. Composition du dossier soumis à l'enquête publique**

Le dossier soumis à l'enquête publique a été réalisé par le cabinet d'urbanisme Le PHIL .Il est composé par les pièces ci-dessous :

\* Extrait du PV de la délibération du Conseil Municipal d'OBERHASLACH arrêtant le projet de Révision du POS en PLU.

\* Bilan de la concertation – 23 pages

\* Rapport de présentation – 252 pages

1. Diagnostic socio-économique – 35 pages
2. Analyse urbaine et analyse du potentiel de développement – 59 pages
3. Etat initial de l'environnement – 88 pages
4. Evaluation environnementale – 92 pages
5. Explications des choix retenus et justification – 58 pages

- Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), - 17 pages
- Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), - 19 pages

- Règlement écrit – 54 pages

- Règlement graphique
  - Planche 1 – Echelle 1/2000è
  - Planche 2 – Echelle 1/5000è
  - Planche3 – 1/5000è

- Liste des Servitudes d'Utilité publique (SUP) – 6 pages

- Plan des Servitudes d'Utilité Publique  
Echelle : 1/10 000è

- Annexes relatives au Réseau d'Assainissement

- Note technique – 5 pages
- Plan du réseau
- Annexes relatives au Réseau d'Eau potable
  - Note technique – 10 pages
  - Plan du réseau
- Note relative à la collecte et au Traitement des déchets ménagers et assimilés – 11 pages
- Rapport BRGM – Zones soumises à l'aléa Effondrements et Affaissements Karstiques – 91 pages
- Avis de l'Autorité environnementale
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
  - Institut National de l'Origine et de la Qualité
  - Scot de la Bruche
  - Chambre des Métiers d'Alsace
  - Chambre d'Agriculture d'Alsace
  - Sous Préfecture de Molsheim
  - Agence Régionale de la Santé
  - Direction Départementale des Territoires
- Arrêté municipal du 11 février 2019 prescrivant l'enquête publique

## **1.6 Analyse des pièces du dossier**

### **1.6.1 Le dossier d'enquête élaboré par le cabinet d'urbanisme LE PHIL**

Sa composition est conforme à l'article L R 123-8 du code de l'environnement et à l'article L 151-2 du code de l'urbanisme. La lecture des différents documents est claire et le contenu est à la portée du public.

- **Le rapport de présentation** (article L 151-4 du code de l'urbanisme)
  - Etabli en cinq parties, il porte sur les thèmes suivants :
  - Partie 1 : Diagnostic socio-économique
  - Partie 2 : Analyse urbaine et analyse du potentiel de développement
  - Partie 3 : Etat initial de l'environnement
  - Partie 4 : Evaluation environnementale
  - Partie 5 : Explication des choix retenus et justification

Ce document est très complet et de bonne qualité. Il aborde avec précisions tous les volets liés à l'élaboration du PLU. L'évolution du POS en PLU et la justification du projet sont clairement exposés.
- **Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)** – article L 151-5 du code de l'urbanisme

Le PADD est la pièce la plus importante du PLU. Il définit les grandes orientations retenues par la commune pour le développement et l'aménagement de l'espace, notamment en matière d'habitat, d'économie, d'environnement et de transport. La



présentation de ce document est claire et paraît suffisante pour connaître les orientations générales et les objectifs du PLU, qui doit permettre d'optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents :

1. Conforter l'identité d'un village de piémont vosgien par un développement maîtrisé et équilibré ;
2. Préserver le cadre de vie diversifié d'OBERHASLACH ;
3. Renforcer les facteurs d'attractivité d'OBERHASLACH
4. Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérents.
5. Traduction graphique des orientations du PADD

- Les orientations d'aménagement et de programmation (AOP) – articles L 151-7 du code de l'urbanisme

Les OAP ont pour but de traduire les orientations générales du PADD. Elles sont opposables aux opérations d'occupation des sols et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité. L'argumentaire associé aux différentes OAP du projet PLU est censé apporter un éclairage suffisant pour comprendre les principes d'aménagement retenus.

- Le règlement écrit (article L 151-8 du code de l'urbanisme)

Ce document doit être en cohérence avec le PADD, traduit de manière précise les règles et les servitudes d'utilisation des sols pour les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Le règlement est constitué de huit chapitres pour chacune des huit zones du plan de zonage (UA, UB, UL, UX, IAU, IIAU, A et N). Il décrit le règlement de chaque zone en trois articles :

- Article 1 : Destination des constructions, usage des sols et nature d'activité
- Article 2 : Volumétrie et implantation des constructions
- Article 3 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.

- Le règlement graphique

Les échelles 1/2000<sup>e</sup> – 1/5000<sup>e</sup>) des trois planches qui composent ce document permettent de distinguer avec précision les différentes zones, les emplacements réservés Le zonage se divise en 4 catégories :

- Les zones urbanisées (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles (N).

Le caractère de très petite taille utilisé pour la numérotation des parcelles ne permet pas une lisibilité optimale. Il serait aussi utile que les documents graphiques soient annotés des noms des rues pour une bonne compréhension.

- La ressource en eau

La commune comprend quatre périmètres de protection de captage sur son territoire, situés en zone NF ou A. La haute vallée de la Hasel est classée en zone N, BF ou NL, tandis que de dans la traversée du village, la rivière est incluse à la zone agricole ou à la zone urbaine.

Le projet prend en compte les périmètres des captages d'eau potable et ne remet pas en cause la qualité de l'eau produite (zonage N ou A).

- Les servitudes d'utilité publique et les annexes

Ces quatre documents sont dotés d'une cartographie précise des servitudes d'utilités publiques ainsi que des réseaux d'assainissement et d'eau potable. Leurs contenus sont très explicites et apportent au public les informations qu'il est en droit de connaître.

- La note relative à la collecte des déchets ménagers et assimilés.

La collecte des déchets est assurée par le SELECTOM dont le siège est situé à MOLSHEIM, selon les modalités suivantes :

- 1) Collecte en porte à porte
- 2) Collecte en point d'apport volontaire dans la commune
- 3) Collecte en déchèterie

- Le rapport BRGM – Zones soumises à l'aléa effondrements et affaissements karstiques

Il a été fait appel à la Direction Régionale Alsace du BRGM pour réaliser une étude sur le contexte géologique et hydrogéologique de la commune, suite à un certain nombre d'évènements qui se sont produits sur le territoire communal.

#### 1.6.2 **Avis de l'Autorité Environnementale.**

Cet avis a été rendu le 23 janvier 2019 par la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) de la région Grand Est, suite à la demande du 30 octobre 2018 de la commune d'OBERHASLACH, dont le dossier complet a été reçu le 5 novembre 2018. Conformément à l'article R 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis a été fourni dans le délai réglementaire de 3 mois.

Le projet d'élaboration du PLU de la commune d'OBERHASLACH est soumis à évaluation environnementale compte tenu de la présence de deux zones NATURA 2000 :

-ZPS "Crêtes du Donon-Schneeberg – FR 4211814

ZSC "Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann – FR 4201801 ;

Outre les zones NATURA 2000, on recense sur la commune :

- 1 site classé au titre de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages,
- 23 ZNIEFF de type 1 "Crête du Noll au Schneeberg et rocher de Mutzig", "Cirque de Nideck et environs" et "Prairies de la haute vallée de la Hasel".
- 1 ZNIEFF de type 2 "Forêts de montagne des Vosges moyennes, du Massif du Donon au Schneeberg"
- 1 Zone d'importance pour la conservation des oiseaux (ZICO) "Massif des Vosges : crêtes de Schneeberg au Donon".

Dans son avis détaillé, trois enjeux majeurs sont recommandés par l'autorité environnementale :

**-afin de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ;**

- \* de déterminer par une étude spécifique le nombre de logements en dents creuses et de logements vacants réellement mobilisables dans le but de réduire le nombre de logements à construire en extension urbaine ;
- \* de ne pas ouvrir à l'urbanisation la zone 1AU du Petersmatt située en zone sensibilité très élevée au risque d'inondation par remontée de nappe phréatique, ni la zone 2AU insuffisamment justifiée.

**-afin de mieux prendre en compte les risques naturels :**

- \* de compléter le dossier par l'examen du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et ses incidences sur les zones à urbaniser.
- pour le risque d'effondrement et d'affaissement de terrain, de retenir, dans le règlement du PLU, les mesures préventives proposées par le BRGM pour la zone d'aléa faible.

**-afin de protéger la ressource en eau (cours d'eau et nappe phréatique) :**

- \* de s'assurer de la capacité de la station d'épuration des eaux usées à accepter les effluents supplémentaires sur le plan quantitatif et qualitatif et, en attendant les conclusions de cette étude, de ne pas urbaniser de zones.

Concernant la consommation foncière le projet est établi sur la base de progression de la population allant de 2018 à 2033, soit une période de 15 ans.

L'autorité environnementale recommande tout d'abord de mettre en cohérence l'échéance du PADD avec celle du rapport de présentation. D'autre part l'Autorité environnementale recommande aussi à la commune, afin de limiter la consommation foncière, de déterminer par une étude spécifique le nombre de logements en dents creuses et de logements vacants réellement mobilisables dans le but de réduire le nombre de logements à construire en extension urbaine.

Pour les risques naturels, le risque d'inondation n'est pas mentionnée dans le dossier.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par l'examen du risque d'inondation par remontée de nappe phréatique et ses incidences sur les zones à urbaniser.

Constatant que toutes les mesures proposées par le BRGM n'étant pas toutes reprises dans le règlement, l'Autorité environnementale recommande de prendre également en compte dans le règlement les mesures préventives proposées par le BRGM pour la zone d'aléa faible (réalisation d'une étude de sols pour les nouvelles constructions d'une surface de supérieure à 20 m<sup>2</sup> ou attenantes à une construction existante).

Pour le traitement des eaux usées, la station d'épuration apparaissant en limite de capacité, l'Autorité environnementale recommande de s'assurer de la capacité de la station d'épuration des eaux usées à accepter les effluents supplémentaires sur le plan quantitatif et qualitatif et, en attendant les conclusions de cette étude, de ne pas urbaniser de nouvelles zones.

Concernant la zone d'activités de l'entrée ouest, mentionnée dans le rapport comme ayant un impact paysager, le dossier ne propose aucune vue de cette zone depuis la RD 218 et la rue du Klintz.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le dossier par des vues de l'entrée de ville ouest depuis les 2 voiries RD 218 et rue du Klintz, de réaliser une analyse de la qualité paysagère et, le cas échéant, d'en déduire des mesures de préservation de celle-ci.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'analyse du potentiel de densification figure à la page 35 de l'analyse urbaine (rapport de diagnostic 1-2).

La base de données remontée de nappe n'est pas suffisamment précise. Il s'agit d'une donnée indicative de connaissance. Le rapport du BRGM stipule par ailleurs que des études complémentaires pour avérer le risque sont nécessaires : <<Les résultats ont été rapportés par maille de 250 m x 250 m, mais ne peuvent pas être utilisés à grande échelle (supérieur au 1/100 000ème) en raison du manque de précision des paramètres du calcul. L'évaluation précise des critères principaux cités ci-avant supposerait en effet une connaissance détaillée de la piézométrie et des paramètres hydrodynamiques (coefficient d'emmagasinement, perméabilité,...), données souvent indisponibles ;>>

Compte-tenu des résultats de l'expertise zones humides, le changement de destination de la zone de Schelmengrube n'est pas nécessaire.

Ces secteurs seront maintenus, un phasage sera cependant précisé dans les OAP pour assurer un développement maîtrisé et échelonné dans le temps.

L'état initial de l'environnement sera complété par une cartographie de la sensibilité de remontées de nappe.

Les mesures préventives du BRGM seront rappelées dans le règlement.

La station d'épuration de Niederhaslach, gérée par le SIVOM Bruche-Hasel, fera l'objet d'un projet d'extension qui augmentera ses capacités de traitement de manière conséquent.

### **1.6.3 Avis des PPA (Personnes Publiques Associées)**

En date du 30 octobre 2018 la commune d'OBERHASLACH a procédé à la consultation des PPA ci-dessous :

- Madame le Sous-Préfet de l'Arrondissement de Molsheim
- Monsieur le Président du Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Monsieur le Président de la Région Grand Est
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie d'Alsace
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers d'Alsace
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture d'Alsace
- Direction Départementale des Territoires CDPENAF
- Monsieur le Président du SCOT de la Bruche
- Monsieur le Président de la Communauté de communes MOLSHEIM-MUTZIG
- Monsieur le Président du Centre National de la Propriété Forestière
- Monsieur le Chef de Centre de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité

Ci-après les avis émis :

### **Avis de l'INSTITUT NATIONAL de l'ORIGINE et de la QUALITE**

Dans cet avis rendu le 11 janvier 2019 suite à la demande par courrier du 30 octobre 2018 de la commune d'OBERHASLACH, l'INAO ne formule pas d'observations particulières.

### **Avis du SCOT de la BRUCHE**

Par délibération du 12 décembre 2018, le Bureau Syndical du SCOT de la BRUCHE émet un avis favorable à propos du projet de révision du POS en PLU de la commune d'OBERHASLACH. Néanmoins le SCOT formule les remarques suivantes :

- Que dans ses extensions urbaines à vocation d'habitat, le PLU prévoit une densité plus ambitieuse notamment en ce qui concerne les deux zones IAU, pour lesquelles les OAP pourraient fixer comme objectif de viser à atteindre une densité de 17 logements à l'hectare en moyenne ;
- Que soit proposé, dans le PADD un échancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux zones IAU ;
- Que la commune en marge de son plan local d'urbanisme étudie, le cas échéant la possibilité d'un remembrement du parcellaire dans le secteur PETERSMATT afin de préserver la fonctionnalité de la zone humide. L'objectif étant d'éviter l'artificialisation dans les fonds de parcelle et dans les unités foncières présentant une physionomie en lanière et se superposant à la zone humide.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les densités exigées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec le SCOT de la Bruche en vigueur. La densité de 17 logements/ha indiquée dans l'avis du Syndicat Mixte est supérieure à celle inscrite dans le SCOT.

L'ordre d'ouverture des 3 sites d'extension IAU sera précisé dans les OAP, à savoir :

- Priorité 1 : Phase 1 du Schelmengrube,
- Priorité 2 : Phase 2 du Schelmengrube,
- Priorité 3 : Petersmatt.

Cette possibilité sera étudiée au moment de la réalisation de l'opération et ne dépend pas directement du PLU.

### **Avis de la Chambre des Métiers d'Alsace**

Cet avis rendu le 4 décembre 2018 n'a pas d'observation particulière à formuler.

### **Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace**

Cet avis a été rendu le 16 janvier 2019.

1. Avis défavorable en ce qui concerne la réduction des espaces agricoles et forestiers.  
L'impact du projet de PLU sur l'activité agricole paraît trop important par rapport aux caractéristiques de la commune.
  
2. Avis réservé concernant l'analyse agricole du projet.  
Le projet de PLU proposé par la commune présente des faiblesses, parce que le rythme de consommations d'espaces agricoles pourrait augmenter et voir disparaître près de 10 hectares à vocation agricole.  
La Chambre d'Agriculture estime d'autre part que le projet est mal développé en l'occurrence.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les besoins en logements découlent d'une ambition démographique raisonnée et réaliste pour la commune d'OBERHASLACH qui s'inscrit dans le prolongement de la tendance observée au cours des 15 dernières années. Les besoins en logements ne sont pas surévalués au regard de ce constat.

Seul 30 ares sur les 7 ha de zones AU correspondent à des îlots agricoles déclarés à la PAC selon le RGP 2017. L'impact sur l'activité agricole professionnelle est donc relativement limité.

La cartographie du rapport de présentation sera complétée avec les périmètres de réciprocités correspondant.

Des justifications complémentaires seront apportées au regard notamment de la faible présence d'activité agricole dans la commune. Des évolutions ultérieures du document d'urbanisme sont par ailleurs envisageables pour assurer l'accueil d'un nouveau siège d'exploitation. Ces procédures représentent en effet un coût, mais le maintien du zonage tel que défini par la commune sera garant de la préservation des paysages et permettra l'analyse de tout projet agricole futur au cas par cas.

Il est préférable de le maintenir pour éviter toute erreur d'appréciation au moment de l'instruction des permis. Bien qu'il existe une charte de constructibilité agricole, il n'est pas inutile non plus de préciser que les règles de constructibilité définies par le document d'urbanisme sont une prérogative communale. Il revient donc à la commune de déterminer localement les règles qui paraissent les plus pertinentes pour assurer la bonne cohérence de son développement, quand bien même ces dernières reprennent ou s'opposent à des dispositions de la charte agricole.

Une limite de 50 mètres carrés de surface de plancher viendra compléter la règle.

Les abris de pâture sont déjà autorisés dans la zone A, y compris le secteur Ac

### **Avis de la Sous Préfecture de Molsheim.**

Ce dossier réceptionné à Molsheim le 30 octobre 2018 apporte les observations suivantes :

Consommation d'espace pour l'habitat :

Afin de répondre aux objectifs fixés par la législation en matière de limitation de la consommation foncière, il convient d'une part, de réduire les zones à urbaniser et d'autre part, de phaser leur constructibilité.

Prise en compte des risques :

La DDT a transmis à la commune la carte réalisée à partir de la crue de la Bruche de 1990 qui identifie les zones inondées le long de la Hasel. Il convient de mentionner cette carte et d'identifier la zone concernée par un tramé sur le règlement graphique.

Le risque relatif à la présence de la faille karstique est bien identifié. Toutefois, afin de renforcer la sécurité juridique du document, les dispositions générales du règlement devront être complétées, en application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

Prise en compte du climat et de l'énergie :

Le dossier ne traite pas du potentiel en géothermie sur la commune. Le dossier ne fait pas référence au PCAET. Ce sont dorénavant les EPCI qui sont en charge de leur réalisation, mais pour la bonne information des citoyens, le dossier devra mentionner cette évolution législative.

Règlement et justification des choix :

Le rapport de présentation n'a pas été actualisé suite à la seconde réunion des PPA et n'est donc pas en cohérence avec le PADD qui, lui a évolué. IL convient donc d'harmoniser les documents du PLU notamment par rapport aux surfaces consommées en extension, au potentiel de création de logements en dents creuses, à l'évolution démographique.

Le règlement peut interdire certains usages et affectations du sol ainsi que certains types d'activités (R151-31) mais ne peut réglementer dans le PLU que les destinations et sous destinations définies par le code. En N, rucher, mirador, abri de chasse sont réglementés. Cette partie du règlement doit être revue. Concernant l'étude " zone humide", sur la zone IAU dit Petersmatt, l'expertise complémentaire menée par ECOSCOP en 2017 n'est pas réalisée sur la totalité du périmètre.

L'article 3.2 du règlement de la zone UX indique que 20 % au moins de la superficie de chaque terrain doit être perméable aux eaux pluviales, dans le rapport de présentation il est question de 25 %.

Le rapport de présentation indique que la zone IIAU est une zone bien desservie par les réseaux. Cette définition ne correspond pas à la définition du code de l'urbanisme. Le texte doit être corrigé.

Le rapport de présentation fait référence à un recul de 15m, en zone A, par rapport aux routes départementales "hors agglomération", le règlement écrit ne précise pas ce point.

En zone A et N, le règlement autorise la construction d'annexes à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 m des bâtiments existants. Cette distance semble trop importante.

Conformément aux articles L 151-11 et 12, le règlement de la zone A devra indiquer expressément que les constructions et installations autorisées ne doivent pas être incompatibles avec l'activité agricole et que les annexes et extension des habitations existantes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Pour la zone N, le rapport de présentation mentionne que les extensions des habitations existantes sont limitées à 20 % de l'emprise au sol et à 50m<sup>2</sup>. Le règlement de la zone N ne fait pas mention d'une surface maximale, par contre, on retrouve cette notion de 50m<sup>2</sup> dans les dispositions communes. La rédaction du règlement n'est pas suffisamment claire sur ce point.

L'évaluation environnementale mentionne une zone NL à destination d'hébergement touristique à condition qu'elles soient légères, mobiles et/ou démontables. Cette définition ne correspond pas aux destinations des 3 sous secteurs NL, présentés dans le règlement.

Autres observations diverses :

Règlement graphique :

Des bâtiments en rouge figurent sur le règlement graphique sans que la légende n'y fasse référence ; il s'agit des cours communes protégées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les tableaux d'analyse site par site, l'appellation des zones est erronée INA/IINA au lieu de IAU/IIAU).

Au vu de ces remarques, l'avis émis au projet du PLU est réservé tant que ces dispositions n'ont pas été prises en compte.

### **Réponse du maître d'ouvrage :**

La commune souhaite maintenir en l'état les 3 zones identifiées pour s'assurer également la possibilité de mener sa politique foncière dans le cadre du droit de préemption urbain applicable dans les zones AU. Cependant, un ordre d'ouverture des 3 sites d'extension sera précisé dans les OAP, à savoir :

- Priorité 1 : Phase 1 de Schelmengrube
- Priorité 2 : Phase 2 de Schelmengrube,
- Priorité 3 : Petersmatt.

Une trame viendra compléter le règlement graphique.

La mention du code de l'urbanisme sera rappelée dans le règlement.

Le rapport de l'Etat initial sera complété sur ces 2 points. La commune ne se situe en zone peu favorable à la géothermie.

L'ensemble des données du projet sera harmonisé entre les pièces du PLU.

Les ruchers, les miradors et les abris de chasse seront cités à titre d'exemple.

Les sondages réalisés, complétés par des observations de la flore et la topographie, ont été suffisants pour délimiter la zone humide. C'est d'ailleurs pour cela, que la partie sud de la parcelle ouest qui jouxte la rue du Moulin a été classée en zone naturelle. La cartographie des zones humides page 42 de l'évaluation environnementale pourra être élargie à la parcelle en question.

Le pourcentage des espaces perméables retenu est 20 %. Cette information sera mise en cohérence.

Cette erreur de saisie sera rectifiée. Effectivement la zone IIAU n'est pas équipée en réseaux.

La mention " hors agglomération " complètera la règle citée.

Cette distance sera maintenue. le volume maximal autorisé de l'annexe qui limite l'impact dans le grand paysage.

La règle de compatibilité sera ajoutée.

Les superficies maximales d'extension autorisées de 50 m2 seront indiquées dans le règlement.



L'analyse des règles de la zone NL dans l'Evaluation environnementale sera ajustée.

La légende sera complétée.

L'analyse multicritères fait référence aux zones du POS, d'où les appellations INA et IINA.

### **Avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS)**

Cet avis a été rendu le 22 novembre 2018. Les remarques suivants sont recensées.

#### **Les Servitudes d'Utilité Publique.**

L'état initial de l'environnement (EIE) du rapport de présentation aurait dû être complété conformément aux précédents avis préalables aux deux réunions précédentes des PPA.

L'EIE mentionne bien les 4 sources alimentant OBERHASLACH en eau potable, mais ne fait pas état des autres sources dont les périmètres de protection empiètent sur le ban communal. Ces dernières n'alimentent pas la commune d'OBERHASLACH, mais alimentent néanmoins la communauté de communes et sont déclarées d'utilité publique.

Sur le ban communal se trouvent plusieurs puits privés utilisés à des fins d'alimentation en eau potable et faisant l'objet d'un contrôle sanitaire de la part des services de l'ARS. Bien qu'elles ne fassent pas l'objet d'une déclaration d'utilité publique, ces ressources en eau sont employées pour un usage sensible et auraient donc dû être recensés dans l'EIE.

Le chapitre "alimentation en eau potable" mentionne la remarque suivante : les périmètres présentés sur la carte ne distinguent pas les périmètres rapprochés des périmètres éloignés. Aucune information venant préciser le type de périmètre de captage n'a pu être obtenue. Or, la carte concernée n° 21 distingue bien les périmètres de protection rapprochée et éloignée. Il est également rappelé que les communes impactées par l'instauration de servitudes d'utilité publique sont en principe destinataires d'une copie de ces dernières et disposent donc des informations nécessaires relatives à la distinction de ces périmètres et aux différentes contraintes des sols associées à ces derniers.

#### **La prise en compte des risques associés aux Sites et Sols Pollués :**

A contrario, l'inscription d'un site dans BASIAS ne permet pas non plus de préjuger de l'absence de pollution. Le chapitre 6.3 n'a pas été reformulé comme également demandé dans les précédents avis.

#### **Urbanisation et exposition à la pollution atmosphérique :**

Il convient d'être très vigilant quant à l'incitation du développement de la filière bois-énergie. Pour répondre à un objectif écologique et sanitaire, cette dernière doit être mise en place dans un cadre raisonné et maîtrisé.

Les conclusions de l'Etat initial de l'environnement seraient donc à pondérer en tenant compte des éléments de l'usage bois-combustibles dans des chaudières industrielles ou de collectivités et les orientations du PADD à définir de façon plus précise..

Le groupe de travail piloté par l'ANSES recommande d'effectuer la recommandation suivante relative aux énergies de substitution. Encourager les initiatives locales de développement des énergies renouvelables (souvent négligées), sauf le bois, auprès des différents acteurs. et rappeler que le secteur résidentiel est la première source d'émission de carbone en France.

#### Prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires :

Le document d'urbanisme prévoyant l'ouverture à l'urbanisation de secteurs "IAU et IIAU à vocation d'habitation à proximité de zones agricoles " A ", ne semble pas intégrer l'enjeu sanitaire que représente la prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires.

Vu certains projets, la prise en compte de la prévention de l'exposition aux produits phytosanitaires au sein du document d'urbanisme n'est donc pas assez précise.

#### L'agencement des différentes zones et la prévention du bruit et des nuisances :

Le PADD affiche la volonté de la commune de permettre le développement de la Raboterie au sein de son site d'exploitation. Vu que la situation du site (UXr) à proximité de zones UB à vocation d'habitation peut avoir un impact sur la tranquillité des habitants, la question des nuisances n'a été traitée ni dans le PLU, ni dans l'évaluation environnementale du PLU, ce point aurait mérité d'être détaillé.

#### La gestion des eaux pluviales :

Le règlement écrit prévoyant le stockage et la récupération des eaux de pluie pour des usages domestiques, l'ARS demande de se référer à l'arrêté du 21 août 2008.

En conclusion, l'ARS précise que l'ensemble des observations ont été communiquées à la commune d'OBERHASLACH préalablement aux réunions des PPA, mais que la plupart n'ont pas été prises en compte dans la rédaction du PLU.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Ces éléments seront précisés dans l'Etat initial de l'Environnement.  
.Un point d'alerte sera formulé.

Les conclusions de l'Etat initial de l'environnement seront ajustées sur ce volet.

Les cultures sont peu présentes à Oberhaslach. Elles ne constituent que 0,1 % du ban communal. Aucune zone d'extension n'est en contact direct avec une culture céréalière. C'est pourquoi, aucune disposition n'a été prise en ce sens.

La Raboterie ne peut qu'évoluer sur son propre site et ce, à la marge. Les nuisances ne pourront augmenter que de manière limitée.

Les usages intérieurs de l'eau pluviale conformes à la réglementation seront rappelés dans les dispositions communes du règlement.

#### **Avis de la Direction Départementale des Territoires- Service Agriculture**

Cet avis a été rendu le 21 janvier 2019 par M. Arnaud REVEL – Directeur Départemental Adjoint des Territoire du Bas-Rhin.

La commission émet un avis favorable sur le projet du PLU de la commune d'OBERHASLACH.

Cependant, elle demande que le règlement de la zone A précise que les annexes et extensions d'habitations sont permises, "dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site" et que le terme "dans la limite de 20 % de l'emprise au sol des bâtiments existants" soit

remplacé par "dans la limite de 20 % de la surface plancher des bâtiments existants".

Par ailleurs, la commission constate que le projet du PLU repose sur une ambition démographique très importante, surestimant le besoin de consommation foncière. Le projet consommerait sept hectares de terres agricoles, à vocation agricole ou naturelles, en extension en zones urbaines, alors même que les possibilités de valorisation des logements vacants présents sur la commune et des dents creuses existantes dans les zones urbaines ne sont pas explicitées.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Cette mention complétera la règle en zone agricole et naturelle.

L'ambition démographique est modérée et correspond à une dynamique territoriale observée durant les 15 dernières années.

L'analyse du potentiel de densification figure à la page 35 de l'analyse urbaine (rapport de diagnostic 1-2).

#### **Avis du Conseil départemental du Bas-Rhin**

Cet avis a été rendu par la commission départementale le 4 mars 2019, qui émet un avis favorable aux orientations du projet de PLU de la Commune d'Oberhaslach.

Concernant les Orientations d'Aménagement des sites de Petersmatt et Schelmengrube le département attire l'attention sur l'incidence du trafic supplémentaire aux carrefours avec la D 218 et demande qu'elle soit prise en compte lors de leur aménagement (volume du trafic, visibilité).

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

L'emplacement réservé n° 5 a été instauré dans le but de répondre aux enjeux de sécurité au carrefour avec la rue de Molsheim.

#### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

**Le Commissaire Enquêteur prend acte des réponses du maître d'ouvrage sur l'ensemble des remarques des services de l'Etat, et des Personnes Publiques Associées.**

**Il apprécie la prise en compte globale par la commune d'OBERHASLACH des remarques formulées, qui ne peuvent qu'être bénéfiques pour une bonne adoption du projet.**

**Ces prises en compte se traduiront soit par des clarifications, des compléments ou des modifications au niveau des documents d'urbanisme. Ceci favorisera également la compréhension de certains points du dossier. Les réponses du maître d'ouvrage sont précises ; elles n'appellent aucun autre commentaire de ma part et reçoivent mon approbation.**

#### **1.6.4 Bilan de la concertation**

La loi SRU a généralisée la concertation, qui désormais doit être menée pour toute élaboration d'un PLU (article L 300.2 du code de l'urbanisme. C'est la démarche qui consiste à consulter et à demander l'avis des personnes concernées par le projet avant qu'il ne soit arrêté. Son objectif n'est pas seulement d'informer, mais également de faire remonter des informations et de recueillir de »s avis. La concertation se déroule tout le long de l'élaboration du PLU, jusqu'à l'arrêt du projet.

Précédant la phase d'élaboration du projet PLU, plusieurs réunions se sont tenues à partir du 7 septembre 2015. Un registre de concertations était mis à disposition du public. Aucune observation n'a été enregistrée dans le registre. En plus des nombreuses réunions de travail et des débats au sein du conseil municipal deux réunion se sont tenue avec les PPA le 31 janvier 2017 et le 20 février 2018.en mairie d'OBERHASLACH.

Etaient présents le 31 janvier 2017 :

- DDT du Bas-Rhin
- Chambre d'Agriculture d'Alsace
- Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

Etaient présents le 20 février 2018 :

- DDT du Bas-Rhin
- Chambre d'Agriculture d'Alsace
- Syndicat Mixte SCOT Bruche-Mossig
- Conseil Départemental du Bas-Rhin
- Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

L'ensemble des observations formulées par les PPA ont été jointes au dossier mis à l'enquête.

D'autre part deux réunions publiques ont eu lieu le 25 avril 2017 et le 6 mars 2018 à la Mairie d'OBERHASLACH pour présenter le projet PLU à la population d'OBERHASLACH.

39 personnes étaient présentes à la première réunion et 19 à la seconde.

Le compte rendu de ces deux réunions sont joints au présent rapport.

Suite à ces réunions sept échanges ont eu lieu entre Monsieur le Maire et des particuliers. Les observations qui en résultent ont été reportées au bilan de la concertation.

#### **1.7 Enjeux et objectifs du projet du PLU**

Le projet PLU résulte de l'expression d'une vision d'ensemble sur la façon dont la commune doit évoluer à l'horizon 2033 en concordance avec les grandes orientations du SCOT de la Bruche. Le reflet de cette vision est traduit dans le PADD qui définit les objectifs en matière d'aménagement et de développement de l'habitat et de l'urbanisme, des équipements, de

l'économie, des transports ainsi que sur la préservation et la protection de l'environnement.

- Habitat et urbanisme

En prévision de l'évolution démographique (0,4% par an) la commune d'OBERHASLACH estime atteindre 1 870 habitants à l'horizon 2033. Pour répondre à cette croissance, le projet PLU envisage la création de 130 logements.

Cette politique d'aménagement comprend également la réhabilitation des logements anciens et l'utilisation des dents creuses.

- Les équipements

La commune est dotée de plusieurs équipements publics qui ont pour mission de répondre à l'intérêt général. La vie associative est également présente notamment au travers de ses complexes sportifs, 21 associations assurent l'animation sportive et culturelle du village. Elle compte aussi deux établissements scolaires constitués de 5 classes (Trois à l'Ecole élémentaire et deux en école maternelle).

Afin de pouvoir maintenir ces structures scolaires l'objectif de la commune est de favoriser l'installation des jeunes ménages.

- La déserte des transports en commun.

La commune d'OBERHASLACH est uniquement desservie par une ligne du réseau 67 à raison de deux passages par jour pour les scolaires. La navette qui desservait la commune a été supprimée en 2018.

En matière de déplacement, l'usage de la voiture reste la seule alternative pour effectuer les déplacements vers les grands pôles, notamment MOLSHEIM et STRASBOURG.

- L'environnement

Le ban communal d'OBERHASLACH est constitué de trois entités bien distinctes. D'une part la zone urbaine partagée entre le centre ancien très concentrique et les habitations du hameau du Klintz, l'espace naturel composé de terres agricoles, de prairies et des vergers, et d'autre part d'une grande partie de forêts.

Afin de préserver cette qualité paysagère riche par sa biodiversité, ses cultures et l'architecture remarquable du bâti traditionnel, plusieurs mesures sont prises dans le PLU pour protéger, conserver et valoriser les atouts environnementaux de la commune :

- prendre en compte les objectifs du Grenelle
- compatibilité avec le SCOT de la Bruche
- favoriser la préservation de la ressource en eau
- prendre en compte les éléments de la trame verte et bleue

- offrir des conditions favorables à l'amélioration de la fonctionnalité écologique de la Hasel.

Le territoire d'OBERHASLACH comprend deux sites NATURA 2000 :

- ZSC "Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann"
- ZPS "Crêtes du Donon – Schneeberg"

Le projet du PLU n'a aucune incidence sur les sites qui sont classés en zone N.

- Le règlement graphique

Chaque ban communal fait l'objet d'un découpage en secteur.

Le territoire couvert par le présent PLU est entièrement divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles.

La commune a défini le règlement graphique de son PLU en lien avec les orientations du SCOT de la Bruche. L'objectif principal est de trouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels et agricoles. Pour répondre à ce projet, les différentes zones ont fait l'objet d'une nouvelle délimitation. La représentation de l'évolution du zonage se traduit comme suit

| zonage   | Intitulé                            | Superficie | Superficie totale |
|----------|-------------------------------------|------------|-------------------|
| A        | Zone agricole inconstructible       | 209,49 ha  |                   |
| Ac       | Zone agricole constructible         | 2,60 ha    | 212,07 ha         |
| N        | Zone naturelle                      | 75,58 ha   |                   |
| NF       | Zone forestière                     | 2110,69 ha |                   |
| NL       | Zone naturelle de loisirs           | 5,56 ha    | 2191,82 ha        |
| IAU      | Zone à urbaniser à court terme      | 5,21 ha    |                   |
| IIAU     | Zone à urbaniser à long terme       | 1,95 ha    | 7,16 ha           |
| UA       | Zone urbaine du centre bourg        | 13,87 ha   |                   |
| UB/UBnc  | Zone mixte d'habitat                | 74,50 ha   |                   |
| UL       | Zone d'équipement public et loisirs | 4,31 ha    |                   |
| UX / UXr | Zone d'activité artisanale          | 9,85 ha    | 102,53 ha         |

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (AOP)

Les OAP ont pour but de déterminer les principes d'aménagement sur des

Le projet PLU porte sur trois secteurs :

- OAP 1 : secteur PETERSMATT

Objet : Ce secteur de 1.14 ha situé au sud-est de la commune en zone IAU est une zone de jardin et de verger sur un parcellaire en lanière. A vocation résidentielle, il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou accolées. La densité minimum exigée sera de 12 logements/hectares au minimum.

- OAP 2 : secteur SCHELMENGRUBE

Objet : Ce secteur situé au nord-est à proximité du cimetière, de 4.07 ha en zone IAU est une zone de prairies et de vergers sur un parcellaire en lanière. A vocation résidentielle il pourra accueillir des maisons individuelles et/ou

accollées, et une zone à proximité du cimetière est destinée à l'implantation d'habitat collectif ou intermédiaire. La densité minimum exigée dans ce secteur est de 14 logements/hectare au minimum.

- OAP 3 : secteur SPIELFELD

Objet : Ce secteur situé au nord de la commune à proximité de l'école et à 300 mètres de la mairie, de 1,94 ha en zone IIAU est une zone de prairies et de vergers et de jardins sur un parcellaire en lanière. La densité minimum exigée est de 14 logements/hectare au minimum..

Ce secteur devra faire l'objet d'une modification du PLU avant sa mise en urbanisation.

Ces trois secteurs concernés prennent en compte les réseaux existants (assainissement, eau potable), et cherchent à favoriser la préservation des milieux naturels.

Par ailleurs, des dents creuses pour une superficie de 9,65 ha sont répertoriés, dont 5 ha sont retenus pour l'habitat, soit 40 logements environs.

- Le patrimoine naturel

Le ban communal est concerné par un milieu naturel remarquable. Il est composé des éléments suivants :

-La trame verte et bleue :

La trame verte et bleue est une politique lancée suite au Grenelle de l'environnement et doit constituer un réseau écologique au niveau national.

Deux objectifs :

1. Constituer un ensemble suffisamment dense d'espaces qui sont favorable à la biodiversité

2. Maintenir ou restaurer les liens entre les ces espaces afin de permettre le déplacement des espèces et le fonctionnement écologique des milieux en question.

-Habitats naturels :

Les espaces à vocation agricole (majoritairement des prairies) sont classées en zone inconstructible A (pour 123.5 ha) ou zone N (environ 21.5 ha).Cependant, une petite partie est localisée en zone UB (dents creuses).

Les grands massifs forestiers sont classés en zone NF, les autres espaces forestiers sont classés en zone N ou A.

### -Zones humides :

Les enjeux concernant les zones humides ont été déterminées sur la base des données du rapport de présentation de l'état initial de l'environnement tirées de la cartographie des zones à dominante humide CIGAL .Les zones humides inventoriées ne sont en aucun cas exhaustives, ni réglementaires.

Les zones à dominantes humides sont majoritairement classées en zone A ou N qui concentrent 89 %. Environ 11 % des zones humides potentielles sont situées en zone urbanisable (U), dont 9 % sont déjà bâties ou artificialisées.

### -Deux sites NATURA 2000

Le territoire d'OBERHASLACH comprend deux sites Natura 2000, à savoir la ZSC "Massif du Donon, du Schneeberg et du Grossmann" et la ZPS "Crêtes du Donon – Schneeberg" et comporte les enjeux suivants :

- Développer des peuplements forestiers proche des peuplements naturels et disposer de stades terminaux du cycle forestier ;
- Favoriser la régénération naturelle ;
- Rompre l'homogénéité des peuplements les plus équiens et des plantations en favorisant la recolonisation spontanée où les feuillus auront d'avantage de place ;
- Conserver des arbres morts et développer le bois mort sous toutes ses formes ;
- Limiter le dérangement, éduquer les visiteurs, surtout pendant la période de reproduction, mais également en hiver, période sensible pour les sédentaires.

- Contraintes

#### Monuments historiques

La commune compte 4 monuments historiques et fait l'objet d'un périmètre de protection suite au classement de ces édifices :

- Ruines du château Ringelsberg
- Reste des fortifications gallo romaines sur le Ringelsberg
- Ruines du château du Nideck
- Ruines du château de Hohenstein

#### Risques d'inondations

La commune d'OBERHASLACH a fait l'objet de plusieurs arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle. La commune est recensée dans le Dossier Départemental des RISQUES Majeurs (DDRM) qui liste les communes du Bas-Rhin soumises aux risques d'inondations par ruissellement et coulée de boue.



La commune n'est ni concernée par l'Atlas des zones inondables (AZI) du Bas-Rhin, ni par un plan de Prévention des Risques inondations (PPRI).

Concernant le risque de coulée de boue, une meilleure gestion des parcelles dont une couverture végétale tout au long de l'année permettrait de limiter ce risque dans le secteur au sud du Misselrain, en limite du ban communal de Niederhaslach.

Le risque de coulées de boue est à prendre en compte dans les réflexions du développement urbain.

## **2. Organisation et déroulement de l'enquête :**

### **2.1. Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision du 23 janvier 2019 (Dossier n°E1900000.) Monsieur BOHN Armand a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG, afin de mener la présente enquête publique.

## **2.2. Modalités de l'enquête publique**

Dès la réception de l'avis de désignation, le commissaire enquêteur a pris contact pour fixer une réunion le 5 février 2019 avec la mairie d'OBERHASLACH pour avoir connaissance du dossier, et de fixer les modalités de l'enquête publique.

Les dates des permanences ont été fixées lors d'un entretien téléphonique avec l'ATIP, en accord avec la Mairie d'OBERHASLACH.

Le dossier d'enquête a été réceptionné le 5 février 2019 par le commissaire enquêteur, lors de la présentation du projet.

L'enquête publique s'est déroulée du 18 mars 2019 au 18 avril 2019 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Le siège de l'enquête a été fixé à la Mairie d'OBERHASLACH.

Le dossier d'enquête sur support papier était déposé à la Mairie d'OBERHASLACH et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Le dossier d'enquête était également consultable gratuitement sur un poste informatique à la Mairie d'OBERHASLACH, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Les observations et propositions transmises étaient rendues publiques et étaient consultables sur le site internet du prestataire "LEGALCOM" à l'adresse suivante : <https://www.regisredemat.fr/plu-oberhaslach>

Un registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur était mis à la disposition du public à la Mairie d'OBERHASLACH du lundi 18 mars 2019 à 8h30 au jeudi 18 avril 2019 à 16h30.

## **2.3. Mesures de publicité**

La publicité a été effectuée selon la procédure prévue pour ce type d'enquête. Toutes les dispositions réglementaires ont été respectées.

Je peux souligner l'effort fait par la mairie pour informer au mieux la population du village du déroulement de l'enquête publique.

### **Publicité légale** (cf pièces jointes):

Les parutions ont eu lieu dans les conditions réglementaires dans deux journaux diffusés dans le département.

L'insertion a été faite par la commune d'OBERHASLACH

### **A. Dans la presse :**

Le 1<sup>er</sup> avis dans les DERNIERES NOUVELLES d'ALSACE le 1<sup>er</sup> mars 2019 et l'EST AGRICOLE et VITICOLE le 1<sup>er</sup> mars 2019.  
Un 2<sup>ème</sup> avis dans les DERNIERES NOUVELLES d'ALSACE le 22 mars 2019 et l'EST AGRICOLE et VITICOLE le 22 mars 2019.

## **B. Affichage :**

L'avis d'enquête a été affiché au lieu habituel d'information de la population sur la Commune d'OBERHASLACH 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête, du 3 mars 2019 au 19 avril 2019 et pendant toute la durée de l'enquête.

## **C. Site Internet de la Commune :**

L'avis d'enquête a été publié sur le site internet de la commune d'OBERHASLACH du 3 mars 2019 au 18 avril 2019.

## **D. Autres moyens d'informations du public :**

En outre l'organisation de l'enquête publique a été :

- diffusée sur le panneau électronique de la commune, du 3 mars 2019 au 18 avril 2019.
- communiquée dans le bulletin municipal n° 20 du mois de mars 2019.

En date du 12 mars 2019 j'ai procédé à la vérification de l'affichage dans la commune d'OBERHASLACH.

Monsieur le Maire a délivré un certificat d'affichage, certifiant que l'affichage réglementaire a bien été effectué au moins 15 jours avant la date d'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Le commissaire enquêteur considère que les mesures d'information du public, mises en œuvre par la commune d'OBERHASLACH ont été satisfaisantes.

## **2.4. Visites des lieux :**

Après étude du dossier, j'ai effectué une visite des lieux le 12 mars 2019 afin de bien me rendre compte de l'état initial de l'environnement, du patrimoine bâti traditionnel et de percevoir les particularités afférentes au projet. Cette visite en présence de Madame DONATO Secrétaire Générale de la Mairie, m'a également permis d'évaluer les conséquences des projets d'urbanisation futurs.

## **2.5 Initiatives du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur s'est rendu le 5 février 2019 à la Mairie d'OBERHASLACH pour réceptionner le dossier, et une réunion a eu lieu avec Monsieur le Maire, le représentant de l'ATIP et celui de l'Atelier LE PHIL.

## **2.6. Déroulement de l'enquête publique**

### Dates et siège de l'enquête

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 32 jours consécutifs à la Mairie d'OBERHASLACH, soit du 18 mars 2019 à 8h30 au 18 avril 2019 à 16 heures 30.

### Permanences du commissaire enquêteur :

En application de l'article 8 de l'arrêté municipal, je me suis tenu à la disposition du public à la Mairie d'OBERHASLACH - siège de l'enquête, en assurant 4 permanences aux dates suivantes :

Lundi 18 mars 2019 de 8h30 à 11h30

Samedi 30 mars 2019 de 9h00 à 12h00

Mercredi 10 avril 2019 de 8h30 à 11h30

Jedi 18 avril 2019 de 13h30 à 16h30

## **2.7. Climat de l'enquête publique**

Conformément à l'article L 123-10 du code de l'environnement, une version papier du dossier d'enquête a été mise à la disposition du public à la mairie d'OBERHASLACH durant toute la durée de l'enquête.

L'enquête s'est déroulée sans incident. L'organisation mise en place par les services de la Mairie a permis un bon déroulement de l'enquête.

Pendant la durée de l'enquête le public avait la possibilité de consigner ses remarques ou observations, soit en :

- les consignant sur le registre d'enquête établis sur feuillets non mobiles, côté et paraphé par le commissaire enquêteur, mis à disposition en Mairie d'OBERHASLACH aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie,
- les adressant par voie postale à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : MAIRIE d'OBERHASLACH 22 rue du Nideck 67280 OBERHASLACH.,
- les adressant par courrier électronique à Monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse suivante : [mairie.oberhaslach@orange.fr](mailto:mairie.oberhaslach@orange.fr) ( l'objet du message devait comporter la mention suivante : "Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur".

-les consignant sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante :  
<http://www.registredemat.fr/plu-oberhaslach>

Le projet de révision de POS en PLU présenté à l'enquête publique n'a suscité qu'une très faible partie du public.

Au cours de l'enquête publique neuf personnes ont consulté le dossier, et cinq observations ou propositions ont été formulées.

### **2.8. Clôture de l'enquête publique**

Le registre d'enquête a été clôturé par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, le 18 avril 2019 à 16 heures 30.

## **3. PROCES VERBAL DE SYNTHESE**

Le procès verbal de synthèse relatif aux observations du public a été remis en main propre à Monsieur Jean BIEHLER – Maire d'OBERHASLACH lors d'une réunion qui s'est tenue le 25 avril 2019 à 14h00 à la Mairie d'OBERHASLACH, en présence de l'ATIP et de l'Atelier LE PHIL.

Au cours de cet entretien, toutes les observations émises par le public ainsi que les avis de l'Autorité Environnementale et des PPA ont été discutés.

En date du 13 mai 2019 .M .le Maire d'OBERHASLACH m'a fait parvenir le mémoire en réponse aux observations.

L'analyse des observations ainsi que le mémoire en réponse sont reproduites dans le présent rapport.

Le procès verbal de synthèse et le mémoire en réponse figurent en pièces jointes du rapport.

## **4. OBSERVATIONS et REMARQUES**

### **4.1 Analyse comptable**

Durant la période de l'enquête publique cinq observations ou propositions ont enregistrées :

2 dans le registre

3 courriers

### **4.2 Analyse des observations**

#### **4.2.1 Observations déposées sur le registre d'enquête**

R 1 – M.WEBER Roger

Demande la rectification du numéro de parcelle qui est erronée.

#### **Réponse du maître d'ouvrage**

Il s'agit d'une erreur matérielle figurant au bilan de concertation, par ailleurs la parcelle 422 a bien été traitée selon la demande de M. WEBER.

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

Prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

#### **Observation anonyme**

Une personne pose plusieurs questions :

- Les panneaux solaires sont-ils autorisés ?
- Y a-t-il des conditions ?
- Quels sont les gardes-fous prévus ou conditions de sécurité ?

- Quelles sont les différentes largeurs de voirie prévues ( mixtes, piétons, chemins) ?
- Concernant les zones, quels seront les moyens utilisés en terme de communication ?
- Les lotissements seront-ils confiés à un lotisseur ?

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Les panneaux solaires sont autorisés sans condition.  
Le PLU ne peut interdire la mise en place de dispositifs de production d'énergie renouvelables.

L'article 1 des dispositions communes du règlement prévoit des conditions de desserte de terrain par la voirie. La largeur minimale des accès aux constructions sur les terrains privés est de 3 mètres.

Concernant les voiries ouvertes à la circulation publique, l'article stipule que : "Les dimensions, formes et caractéristiques des voies doivent être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir".

Les moyens de communications classiques.

L'opération d'extension de Schelmengrube sera réalisé par maîtrise d'ouvrage communal. Toutefois, des principes d'aménagement et de programmation ont été inscrites dans Orientations d'Aménagement et de Programmation pour les 3 sites d'extension.

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

La réponse du maître d'ouvrage est cohérente au vu de la configuration des secteurs.

#### **4.2.2 Observations par courriels :**

NEANT

#### **4.2.3 Observations au Registre dématérialisé :**

NEANT

#### **4.2.4. Observations par lettres**

**L1 : Lettre anonyme**

Emet plusieurs observations au sujet du projet.

#### **Réponse du maître d'ouvrage :**

Le nombre de logements à créer pour répondre à l'ambition démographique explique la nécessité de réaliser les extensions urbaines, le potentiel foncier et de logements mobilisables n'étant pas suffisant (cf rapport de justifications). Créer un cadre réglementaire permettant la dynamique démographique, c'est aussi assurer le maintien de la vitalité communale : maintien des commerces et services, ainsi que des équipements. Les zones de développement choisies correspondent aux zones de moindre impact environnemental et paysager.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le nombre de logements en extension est défini en fonction de l'objectif démographique que la commune a fixé .Il est également déterminant pour la pérennité des différentes activités d'OBERHASLACH.

**L2 : M. et Mme VONIE**

Conteste le projet de classement de la zone naturelle du Ziegelrein.

**Réponse du maître d'ouvrage :**

La zone naturelle en entrée de ville répond à l'un des objectifs du SCOT de la Bruche qui est d'éviter les conurbations. Outre les explications données dans le rapport de justifications, le PLU doit répondre à un objectif de modération de consommation foncière. Ainsi le PLU est limité dans l'ouverture des zones à urbaniser. Le classement de 0,76 ha supplémentaires doivent être justifiés au regard des besoins en logements. Les services de l'Etat ont d'ailleurs dans leur avis demandé une réduction des zones AU.

**Avis du commissaire enquêteur :**

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du maître d'ouvrage.

La commune d'OBERHASLACH ne disposant plus de document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017 ne comporte plus de zones. Le PLU est un document politique, opérationnel et stratégique exprimant les objectifs et projets du territoire en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon d'une quinzaine d'années. Il est



important de noter que ce document d'urbanisme doit répondre à l'intérêt général et non à la somme des intérêts particuliers de chaque habitant.

La réduction des zones à urbaniser fait partie non seulement d'une obligation légale, mais également d'une démarche d'ensemble à l'échelle de la commune dans le cadre de la trame verte et bleue.

Un maximum de 4,07 ha d'urbanisation dans ce secteur a été estimé au regard d'un objectif démographique déjà important. A ce titre le PADD a défini une enveloppe d'extension urbaine qui a été positionnée sur les terrains les moins impactés vis-à-vis des exploitations agricoles, du risque de coulées de boue, etc.

A ce jour aucune urbanisation n'est envisagée dans cette partie du village qui est classée en zone NF, le long de la route en direction de NIEDERHASLACH.

Le PLU répond aux dispositions législatives nouvelles prises depuis ces dernières années. A ce titre il n'est pas possible de revenir aux précédentes zones constructibles du POS.

Autoriser cette partie à l'urbanisation ne me paraît pas en cohérence avec les objectifs souhaités.

Je rejoins donc le choix du maître d'ouvrage.

### L3 : M. Jean Paul GALLOIS

Emet de nombreuses observations concernant le projet et pose les questions suivantes :

- 1) A-t-il nécessité de créer un ou plusieurs lotissements ?
- 2) A-t-on pensé à l'attractivité de la commune ?
- 3) A-t-on pensé à attirer des commerces, etc ?
- 4) Respecte t-on la biodiversité vu qu'il n'y a pas de piste cyclable, pas de transports en commun ?
- 5) A-t-on conscience de la pollution sonore et lumineuse engendrée par l'urbanisation ?
- 6) A-t-on conscience du flux de circulation supplémentaire généré ?
- 7) Quelles sont les motivations profondes pour urbaniser, sauvegarder l'ouverture des classes ?
- 8) Ne faut-il pas traiter en priorité le centre du village, les maisons désaffectées, les dents creuses proches du centre ?
- 9) Demande que ces réflexions seront prises en compte dans l'élaboration du PLU.

### Réponse du maître d'ouvrage :

Page 45 de l'évaluation environnementale :

"Les réservoirs de biodiversité sont préservés grâce à leur classement en zone N ou A. Le projet de PLU ne prévoit pas de secteurs d'extension sur les réservoirs de biodiversité.

Le corridor écologique d'importance locale de la Hasel est préservé de l'urbanisation grâce au classement en zone N ou A. Le réseau de haies et la ripisylve de la Hasel en milieux ouverts sont protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme".

La zone naturelle située en entrée de ville permet de maintenir la coupure verte entre Oberhaslach et Niederhaslach de manière suffisante le long de l'axe principal

Les nuisances sonores ont été traitées dans l'évaluation environnementale au titre des infrastructures. L'impact sur la faune est faible.

Renvoi à l'évaluation environnementale p50 :

"Les choix de développement de la commune et des zones à urbaniser auront une incidence sur la qualité générale des paysages, notamment par la destruction d'une partie du patrimoine arboré (vergers). Toutefois, 37 ha de ce patrimoine bénéficient d'une protection forte au titre de l'article L. 151-23 du CU. Le projet est favorable à la préservation d'un cadre paysager et patrimonial de qualité. Les incidences sont nulles sur le patrimoine bâti et jugées faibles sur le paysage en raison de la perte potentielle de vergers, notamment dans les zones AU, vergers qui sont d'ailleurs préservés sur le reste du ban communal (zonage A ou N, art 151-236 du CU)".

La station d'épuration de Niederhaslach gérée par le SIVOM Bruche-Hasel fait l'objet d'un projet d'extension qui augmentera ses capacités de traitement de manière suffisante pour absorber les effluents supplémentaires.

Les annexes sanitaires ont traité cette question. Aucune impossibilité technique pour la distribution des zones à urbaniser, ni aucun impact sur le fonctionnement actuel du réseau n'ont été relevés.

Aucun arrêté de catastrophe naturelle n'a été recensé à proximité du site d'extension de Schelmengrube (cf page 71 de l'EIE). ECOSCOP : EIE à mettre à jour ?

Certes l'urbanisation peut dans certaines situations accentuer le phénomène de ruissellement, mais dans notre cas, l'aménageur est tenu de traiter les eaux pluviales de l'ensemble du bassin versant (loi sur l'eau). L'aménagement va au contraire améliorer la situation dans le périmètre de l'opération et en aval. En ce qui concerne les coulées de boues citées par M. GALLOIS, elles sont localisées rue du Capitaine Lahner et en amont de l'opération : elles ne seront pas aggravées par l'opération au lieu-dit du Schelmengrube.

Les logements collectifs sont moins consommateurs en foncier, en matériaux et en énergie. En nombre de logements équivalents, l'impact écologique d'un collectif est inférieur à celui des maisons individuelles.

Le PLU doit répondre à l'enjeu national de modération de la consommation foncière. Dans ce cas, il s'agit d'appliquer une densité légèrement plus forte de 14 logements à l'hectare, ce qui implique la diversification des typologies de logements. L'Orientement d'Aménagement et de Programmation a effectivement identifié ce terrain pour y privilégier l'installation de logements collectifs. la topographie et sa situation en entrée

d'opération, ont guidé ce choix pour, à la fois limiter l'impact visuel (le reste de la zone IAU étant en pente), et les flux automobiles au cœur du futur quartier.

Néanmoins, les règles d'implantation et de volumétrie du PLU permettent d'encadrer le gabarit de ces éventuels collectifs. La règle de hauteur s'appliquant aux collectifs sont identiques à celles de la maison individuelle. Les collectifs ne pourront excéder la hauteur des maisons.

Le nombre de logements à créer pour répondre à l'ambition démographique explique la nécessité de réaliser les extensions urbaines, le potentiel foncier et de logements mobilisables n'étant pas suffisant (cf rapport des justifications).

L'attractivité de la commune constitue une orientation du PADD. Le PLU traite de l'attractivité résidentielle, économique et touristique.

Les règles du PLU autorisent l'implantation de commerces, services et équipements en zones urbaines mixtes.

L'évaluation environnementale conclut avec un bilan équilibré.

Des emplacements réservés ont été instaurés afin que les voiries actuelles supportent mieux les flux supplémentaires.

Les motivations du PLU sont précisées dans le PADD et explicitées dans le rapport de justifications. Les 4 orientations du PADD regroupent l'ensemble des objectifs de développement de la commune qui ne se résument pas au maintien des classes, mais bien au maintien d'une dynamique générale, sociale et économique, de la commune. Les 4 orientations sont les suivantes :

01 : Conforter l'identité d'un village de piémont vosgien par un développement maîtrisé et équilibré.

02 : Préserver le cadre de vie diversifiée d'OBERHASLACH.

03 : Renforcer les facteurs d'attractivité d'OBERHASLACH.

04 : Optimiser la consommation foncière par des choix d'aménagement cohérent.

L'analyse du potentiel de densification qui figure à la page 35 de l'analyse urbaine (rapport de diagnostic 1-2) a identifié l'ensemble du potentiel foncier et bâti mobilisable sur la durée de vie du PLU. Par ailleurs, la totalité du potentiel identifié au sein du centre du village dépend des évolutions foncières et donc de la volonté qu'ont les propriétaires de vendre un terrain ou de réhabiliter un bâtiment en vue d'y créer du logement.

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

Lors de la phase amont de l'élaboration du PLU, un registre de concertation a été mis à disposition en mairie depuis la date de

prescription du PLU. Aucune observation ne figure dans le registre.

Le projet de PLU est compatible avec l'orientation du SCOT de la Bruche, visant à soigner l'entrée de ville entre OBERHASLACH et NIEDERHASLACH le long de l'axe principal, et les bâtiments ne seront pas en bordure de la route et l'accès se fera par un chemin rural.

Concernant l'évacuation des eaux, la commune est consciente que le réseau devra être dimensionné en conséquence.

La commune définit une orientation dans son PADD, qui affiche une volonté de poursuite du renouvellement urbain en densifiant le centre.

Je peux confirmer que la commune a un véritable enjeu de requalification de son centre ancien. Le PLU intègre les préoccupations de résorption de la vacance à travers l'évaluation des potentialités des dents creuses. Le PLU affiche donc bien une volonté de renouvellement urbain et intervient avec les outils opérationnels que sont l'opération programmée de l'habitat en cours

Le projet d'extension ne doit pas empêcher la poursuite d'actions d'accompagnement favorisant l'implantation de commerce de proximité et des services.

Les explications fournies par la maître d'ouvrage sont en conformité avec la philosophie d'un PLU. La commune a ainsi défini dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD) des orientations d'urbanisme et d'aménagement dans le respect des objectifs et principes énoncés aux articles L.110 et L.121 du Code de l'urbanisme.

Ce projet a recueilli l'avis favorable de la majorité des personnes publiques associées.

Je rejoins en tous points l'avis du maître d'ouvrage.

## **DEUXIEME PARTIE**

### **AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

#### **1.Rappel du projet**

Conformément aux dispositions de la loi SRU, le Pos de la commune d'OBERHASLACH est caduc depuis le 27 mars 2017 et remplacé par le RNU. Dans l'objectif de définir les orientations et les besoins futurs en terme d'aménagement et de développement durable de la commune, le conseil municipal d'OBERHASLACH a arrêté par délibération en date du 15 octobre 2018 le projet de révision de son POS en PLU. Ce projet doit être compatible avec les documents supra, tels que les orientations du SCOT de la Bruche qui est la référence pour les différentes politiques sectorielles intercommunales, le PLH (Plan Local Habitat) et le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) en ce qui concerne la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le projet PLU doit ainsi traduire l'expression de ces orientations, notamment au travers des choix retenus dans le PADD qui est la pièce maîtresse du document d'urbanisme de la commune d'OBERHASLACH.

## 2. Information du public

La publicité concernant l'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été effectuée conformément aux dispositions réglementaires, par voie de presse, par affichage, sur le site internet de la commune d'OBERHASLACH

L'information du public a été complétée par un affichage sur le panneau électronique de la commune, et par publication dans le bulletin municipal n° 20 de mars 2019.

Il y a lieu de souligner qu'en amont de l'enquête, la population a bénéficié d'une large communication sur le projet du PLU, notamment :

- l'organisation de deux réunions publiques le 25 avril 2017 et le 6 mars 2018 à la Mairie d'OBERHASLACH

### Conclusions partielles :

**Je considère que la municipalité d'OBERHASLACH a tout mis en œuvre pour que la population soit suffisamment informée sur le projet du PLU et sur la tenue de l'enquête publique.**

## 3. Participation du public

La présente enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs dans un climat serein et sans aucun incident. Durant cette période cinq observations ont été déposées par plusieurs moyens.

Le public a privilégié les échanges directs avec le commissaire enquêteur lors des permanences, afin de pouvoir exposer des cas personnels.

### Conclusions partielles

**Je déplore que l'intérêt général d'un tel projet qui exprime les orientations de la commune à l'horizon 2033 et qui concerne tous les habitants de la commune, n'a pas suscité d'avantage d'engouement.**

## 4. Le dossier mis à l'enquête publique

Une version papier du dossier était déposé à la Mairie et accessible pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Le dossier d'enquête était consultable gratuitement sur un poste informatique en Mairie, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier étaient consultables sur le site internet du prestataire "LEGALCOM" à l'adresse suivant : <https://www.registredemat.fr/plu-oberhaslach>

Ce dossier a fait l'objet de quelques critiques aux travers des observations déposées.

### **Conclusions partielles :**

**Je considère que ce dossier expose clairement les objectifs du projet PLU. Dans le but de compléter l'information du public, j'ai apporté les éléments de réponses aux personnes qui en ont exprimé la demande lors des permanences.**

## **5.Le projet PLU**

Le ban communal d'OBERHASLACH est très étendu de par la position excentrée de son hameau du Klintz.

Les principales évolutions du zonage portent essentiellement sur l'extension de l'enveloppe urbaine qui se traduit par 2 zones IAU et une zone IIAU, et l'augmentation de la surface des zones naturelles.

### **Conclusions globales**

**Le travail mené par la municipalité d'OBERHASLACH en amont de l'enquête a permis à ses habitants de prendre en compte globalement l'esprit du PLU. La participation du public a essentiellement révélé des positions personnelles et individualistes portant sur le droit à l'urbanisation.**

**L'extension de l'enveloppe urbaine à court terme et les mesures prises en faveur de la préservation de l'environnement sont bien en cohérence avec les objectifs du SCOT.**

## **6.Les zones urbaines**

Au sein de ces zones, le projet PLU prévoit des emplacements réservés, destinés à :

- L'acquisition de l'emprise de la rue de la Victoire et de la rue des Cordonniers pour la préservation des accès aux logements.
- Création de voiries d'accès à la zone d'extension
- Aménagement du carrefour entre la rue du Nideck et la rue du cimetière, et élargissement de la rue du cimetière.

## **7. Les zones à urbaniser IAU :**

En prévision de l'évolution démographique (0.4 % par an), la commune d'OBERHASLACH évalue à 1 8E70 le nombre de ses habitants à l'horizon 2033. En vue de répondre aux besoins fonciers correspondant à cette augmentation de population, les données suivantes ont été prises en compte :

- Le potentiel d'urbanisation en dent creuses : 40 logements
- Le potentiel de renouvellement urbain : 7,15 ha
- Les besoins de constructions : 97 logements

Le SCOT de la Bruche impose un minimum de 12 à 14 logements/ha. Les besoins en construction pour la commune représentent quant à eux 130 logements.

Pour satisfaire ce besoin, le projet PLU a défini deux zones IAU de 4.07 et 1.94 ha.

## **8. La zone à urbaniser IIAU :**

En prévision de son urbanisation future, la commune d'OBERHASLACH a défini une zone d'extension urbaine IIAU de 1.94 ha située au nord-est de la commune, destinée à une urbanisation à long terme nécessitant une modification du PLU pour être ouvert à l'urbanisation.

Il est cependant reconnu que la consommation foncière a des effets néfastes sur l'environnement, et qu'elle conduit progressivement à la réduction des espaces agricoles et naturels, ayant des conséquences non négligeables sur la biodiversité et son écosystème.

Le réseau d'assainissement sera aussi soumis à une plus forte sollicitation et devra donc être adapté en conséquence.

Cette zone IIAU devra être revue si les besoins d'urbanisation n'apparaissent pas réellement justifiés.

## **Conclusions partielles**

**La commune d'OBERHASLACH devra être vigilante et trouver le juste équilibre entre la réelle nécessité d'une consommation foncière et la préservation de l'environnement.**

## **9. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'issue de cette enquête publique, qui s'est déroulée sans difficultés particulières au plan de la procédure, en l'état actuel du dossier, de l'examen des observations exprimées, en réponse aux observations données par le maître d'ouvrage, je considère que :

- Le diagnostic tant physique, sociologique, économique du territoire est très complet et respecte à mon avis l'esprit de la loi ; la notion de "développement durable" est présente notamment dans la volonté de structurer le paysage, de requalifier l'espace public et de maintenir au mieux l'espace agricole.
- Le PADD m'apparaît en phase avec le diagnostic et permet d'apprécier la politique urbaine qu'entend mener le SCOT avec les municipalités.
- Le règlement traduit pour chacune des zones du PLU les objectifs définis par le PADD. Sa rédaction est claire et de lecture facile.

Considérant que les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie, l'affichage sur le panneau électronique et le site internet de la commune, la mise à disposition d'un registre dématérialisé, et qu'il a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête publique,

Considérant que le dossier du projet de PLU mis à l'enquête publique était conforme aux règlements en vigueur,

Considérant que les permanences se sont déroulées dans des conditions normales et sans aucun incident.

Tenant compte des observations et des constatations faites personnellement sur le terrain lors des différents déplacements, des lettres reçues, des remarques formulées lors des permanences sur le registre d'enquête,

Considérant l'ensemble des observations portées à ma connaissance et des éléments de réponses formulées par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Considérant que le projet tente d'assurer un équilibre entre la préservation de l'environnement actuel, une urbanisation modérée, un développement économique indispensable.

Considérant que les choix et les objectifs opérés conformément à la loi SRU sont réalistes et compatibles avec les ressources du territoire.

Considérant la volonté de proposer des logements adaptés à chaque période de vie, correspondant aux attentes, besoins et moyens de la population.

Considérant la volonté de maintenir les transitions paysagères, de préserver les vergers, et de garantir le fonctionnement écologique des cours d'eau.

Considérant l'évaluation des incidences Natura 2000, la préservation des habitats espèces d'intérêt communautaire est prise en compte par la définition des zonages et règlements qui ne prévoient pas d'aménagements de nature à modifier ces milieux.

Considérants que les emplacements réservés inscrits ont vocation à permettre l'amélioration du fonctionnement des équipements publics et d'intérêt collectif.

Considérant que ce projet de PLU est compatible avec le SCOT de la Bruche.



En conclusion, le commissaire enquêteur émet

**un avis favorable**

à la révision du Plan d'Occupation des Sols en PLAN LOCAL d'URBANISME de la Commune d'OBERHASLACH,

Avec les recommandations suivantes :

- Les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage dans le mémoire en réponse devront toutes être reprises dans le projet du PLU.
- Le Maître d'Ouvrage devra tenir compte des observations de l'Autorité Environnementale et des Personnes Publiques Associées.

Fait à MARLENHEIM le 18 mai 2019

**TROISIEME PARTIE**

ANNEXES :

**ANNEXE 1.** Certificat d'affichage

**ANNEXE 2.** Publicité du 1<sup>er</sup> avis de l'enquête

**ANNEXE 3.** Publicité du second avis de l'enquête

**ANNEXE 4.** Procès Verbal de Synthèse et Mémoire en réponse

**ANNEXE 5 .**Registre d'Enquête et lettres d'observations

**PIECES JOINTES :**

- Certificat d'affichage du 24 avril 2019
- Avis de presse des DNA et de l'EST AGRICOLE et VITICOLE
- Procès Verbal de Synthèse
- Mémoire en réponse
- Registre d'Enquête
- Lettre n° 1
- Lettre n° 2
- Lettre n° 3





