

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVE

**Enquête publique
relative à la révision n°2 du Plan d’Occupation des Sols en vue de sa
transformation en Plan Local d’Urbanisme
de la commune de Weitbruch**

Décision du Tribunal Administratif : 27 septembre 2018

Arrêté municipal :

15 octobre 2018

Commissaire enquêteur : Denis KAUFMANN

Denis KAUFMANN
22, Quai Saint Nicolas
67000 STRASBOURG
Tél: 06 66 99 89 66
Email :
dkaufmann67@gmail.com

à

Monsieur le Maire de Weitbruch
Mairie de Weitbruch
2 rue de l'Eglise
67500 WEITBRUCH

Rapport du Commissaire Enquêteur

OBJET : Enquête publique concernant la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Weitbruch

REFERENCE: Votre arrêté municipal du 15 octobre 2018

Nous, Denis KAUFMANN, commissaire enquêteur, désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg le 27 septembre 2018, chargé par arrêté municipal susvisé, de diriger l'enquête publique préalable à la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Weitbruch, rapportons ce qui suit, en portant les considérations sur :

I L'ANALYSE DU DOSSIER

II LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

III LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LE
MEMOIRE EN REPONSE

IV L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES
ASSOCIEES, DU PUBLIC ET DU MEMOIRE EN REPONSE

I

ANALYSE DU DOSSIER

I.1. Situation administrative

- Le Plan d'occupation des Sols de la commune de Weitbruch approuvé le 29 septembre 1988 révisé le 26 mars 2002, modifié le 9 février 2006 et ayant fait l'objet d'une révision simplifiée le 18 décembre 2009
- Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-14 à L.153-18, L.153-33, R.153-3 et L.103-2 à L.103-6 et L.104-2
- Le retrait de la Communauté des Communes de la Basse-Zorn du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Région de Strasbourg en date du 1er juillet 2017
- L'adhésion de la Communauté des Communes de la Basse-Zorn au Syndicat Mixte du SCoT de l'Alsace du Nord en date du 1er juillet 2017
- La délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2015 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols pour sa transformation en plan local d'urbanisme, précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation
- Le bilan de la concertation au sujet du projet de Plan Local d'Urbanisme.
- La délibération du 12 juillet 2018 du Conseil Municipal de Weitbruch arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme.
- La décision du 27 septembre 2018 du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire-enquêteur.
- L'arrêté municipal du 15 octobre 2018 prescrivant la révision du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de WEITBRUCH

I.2. Présentation du projet

La commune de WEITBRUCH comprend une population de 2370 habitants au 1er janvier 2015, elle s'étend sur une superficie de 1510 hectares dont environ la moitié est constituée de milieux agricoles(49,7%) , 41,3% de milieux forestiers ou naturels, 8,8% de milieux urbains et 0,2% de surfaces en eau.

En 2012, elle comportait 1108 logements dont 94,4% de résidences principales, 0,2% de résidences secondaires et 5,4% de logements vacants.

Pour se mettre en conformité avec la loi ALUR, la commune de Weitbruch a pris la décision de transformer son Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme.

La commune était couverte jusqu'au printemps 2017 par le Schéma de Cohérence Territoriale de la région de Strasbourg (SCOTERS), approuvé le 1er juin 2006. Depuis juillet 2017, Weitbruch, par le biais de la communauté de communes de la Basse-Zorn, a intégré le Syndicat du SCOT d'Alsace du Nord (SCOTAN). Cette situation ouvre une période de transition durant laquelle aucun SCOT ne s'applique sur le territoire communal, ceci le temps que la révision du SCOTAN intègre les communes nouvellement rattachées à son périmètre.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui fixe l'ambition communale de Weitbruch se décline en 13 orientations destinées à préparer et permettre la concrétisation de cette ambition.

1. Le choix d'une évolution douce et d'une attraction durable.
2. Garantir la vitalité démographique du village.
3. Prévoir et favoriser la production de quelque 310 logements d'ici 2037
4. Garantir la production d'une palette d'offres en habitat diversifiée et attractive pour les jeunes ménages.
5. Assurer une gestion parcimonieuse de l'espace.
6. Garantir la qualité de l'offre d'équipements et de service aux habitants.
7. Conforter la vitalité économique, l'agriculture.
8. Valoriser le paysage, le patrimoine et l'inscription du village dans son site.
9. Préserver l'environnement et conserver la biodiversité.
10. Prévenir les risques naturels et technologiques.
11. Promouvoir l'écomobilité.
12. Promouvoir l'amélioration des bilans énergétiques et des énergies renouvelables.
13. Favoriser le développement des technologies numériques.

Le but du règlement du PLU est de fixer le droit du sol et de la construction de Weitbruch afin qu'il permette la concrétisation des orientations du PADD.

Le PLU de Weitbruch, dans l'esprit de son règlement, privilégie le souci d'unir les objectifs de qualité, de liberté et de sécurité.

La délimitation du territoire se fait en 4 zones:

- La zone U, qui couvre l'espace déjà urbanisé, destinée à être perpétuée dans cette vocation. Cette zone comprend les secteurs suivants:
 - Uh Village historique
 - Ur Quartiers résidentiels
 - Up Equipements d'intérêt collectif
 - Us Equipements de sports, culture et loisirs
 - Uj Espaces urbains de jardins et vergers

- La zone AU, destinée à l'urbanisation future. Cette zone comprend les secteurs suivants:
 - 1AUh Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à urbaniser à court et moyen terme
 - 2AUh Sites d'extension urbaine à vocation résidentielle à urbaniser à long terme
 - 1AUp Sites à vocation résidentielle et d'ilots de vergers urbains
 - 1AUe Espaces d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif
 - 2AUe Espaces d'activités économiques et équipements d'intérêt collectif à long terme

- La zone A, qui couvre l'espace agricole et qui se trouve confortée dans cette vocation. Cette zone comprend les secteurs suivants
 - Ac Espace agricole constructible
 - Acr Espace agricole à construction restreinte
 - Anc Espace agricole globalement non constructible
 - Ae Site à double vocation: agricole à construction restreinte et artisanal

- La zone N, qui couvre l'espace naturel et qui se trouve également confortée dans cette vocation. Cette zone comprend les secteurs suivants:
 - Na Abris de chasse
 - Nb Espace naturel refuge de biodiversité.
 - Nc Espace de captage d'eau potable
 - Ne Centre d'enfouissement de déchets non dangereux
 - Nm Mémoire d'anciennes décharges
 - Np Site d'étangs de pêche
 - Nr Site d'épandage et de retenue de crues

Le plan de zonage instaure 11 emplacements réservés nécessaires à la concrétisation du dispositif de promenade et à la valorisation du promontoire de la Sauer.

Le projet de PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale motivée par le reclassement de 70 ha d'espaces naturels inconstructibles en zone agricole constructible pour l'agriculture y compris pour l'élevage (zone Ac)
Les mesures prises au regard des enjeux environnementaux présents sur le territoire selon la séquence ERC :

Evitement :

Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques exclus de toute nouvelle urbanisation

Réduction :

Zones d'intérêt écologique (selon la classification réalisée sur le critère des enjeux) exclues en grande partie de tout type de construction (hormis une petite surface de prairie)

Développement urbain contenu (1% de la superficie communale en 1 et 2 AU)

Plantations prévues et cartographiées dans les OAP des zones AU (notamment arbres fruitiers hautes tiges)

D'après le règlement (en zones U et AU), l'urbanisation de toute parcelle ou unité foncière devra disposer d'un coefficient de surface pleine terre (PLT) et d'un coefficient de biodiversité par surface (CBS) supérieur ou égal aux valeurs indiquées

D'après le règlement (en zones U et AU), « les haies doivent être aménagées comme des « niches écologiques », et composées de plusieurs essences. Leur nature peut être nourricière ou esthétique et privilégier une approche plus naturelle qui favorise les plantes champêtres mixtes ou mélangées composées d'essences du terroir.

De façon générale, toutes les espèces exotiques, invasives ou exogènes sont à éviter ainsi que les essences allergènes. »

D'après le règlement (en zones U et AU), autorisation de végétalisation des toitures

Des secteurs protégés au titre de l'article L151-23 du code l'urbanisme (bosquets, prairies, forêts privées, ripisylves, jardins), soit 16,5% du territoire communal ; prescriptions rappelées dans le règlement

Compensation :

Aucune au vu des incidences globalement faibles

I.3. Composition du dossier soumis à enquête publique

- Un registre d'enquête
- Un dossier de présentation élaboré par la commune de Weitbruch, l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) et le bureau d'études PRAGMA-SCF en vue de l'enquête publique comprenant :
 1. Délibération du Conseil Municipal arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme
 2. Arrête municipal d'ouverture et d'organisation d'enquête publique
 3. Bilan de la concertation
 4. Rapport de présentation
 - Tome A - Diagnostic Etat initial de l'environnement
 - Tome B - Explications des choix et articulations avec les autres documents
 - Tome C - Evaluation environnementale
 - Tome D - Résumé non technique du rapport de présentation
 5. Projet d'aménagement et de développement durables (PADD)
 6. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 7. Règlement
 8. Avis des Personnes Publiques Associées:
 - Etat (Madame la Sous-Préfète de l'arrondissement de Haguenau Wissembourg)
 - SCOTAN
 - CFPENAF
 - Communauté de communes de la Basse-Zorn
 - Chambre d'Agriculture
 - Chambre de Commerce et d'Industrie
 - Chambre des Métiers
 - Commune de Niederschaeffolsheim
 - Commune de Gries
 9. Mention des textes régissant l'enquête publique
 - 10.Plans de Zonage
 - Vue d'ensemble
 - Zoom partie centre
 - Carte de catégorisation des espaces »hauteurs et toitures »
 11. Annexes :
 - Notice technique relative au réseau d'eau
 - Notice technique relative au réseau d'assainissement
 - Notice technique relative à la gestion des déchets
 - Plan du réseau d'eau au 1/2000ème - Station de traitement
 - Plan du réseau d'eau au 1/2000ème - Village
 - Plan du réseau d'assainissement au 1/2000ème
 - Plan des servitudes d'utilité publique au 1/5000ème
 - Liste des servitudes d'utilité publique

II

DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

II.1. Publicité

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été porté à la connaissance de la population par

- insertion dans la presse régionale:
 - Les Dernières Nouvelles d'Alsace le 16 novembre 2018
 - L'Est Agricole et Viticole le 16 novembre 2018
- Affichage sur les panneaux d'affichage légal de la mairie de Weitbruch
- sur le site internet de la commune de Weitbruch comprenant le dossier complet.
- Distribution d'un flyer dans toutes les boîtes aux lettres de la commune le 8 novembre 2018.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident et conformément aux textes en vigueur du lundi 3 décembre 2018 à 9h00 au vendredi 11 janvier 2019 à 18h, soit durant quarante jours consécutifs, période au cours de laquelle le public a pu prendre connaissance des documents déposés à la mairie de Weitbruch, aux heures habituelles d'ouverture, et formuler ses observations éventuelles.

Les formalités de publicité ont été effectuées conformément à ce qu'exige la réglementation

II.2. Réception du Public

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition de la population en assurant les permanences suivantes à la mairie de Weitbruch, dans de très bonnes conditions de consultation et de réception du public:

Le lundi 3 décembre 2018	de 9h00 à 12h00
Le mardi 11 décembre 2018	de 15h00 à 18h00
Le samedi 15 décembre 2018	de 9h00 à 12h00
Le lundi 7 janvier 2019	de 9h00 à 12h00
Le vendredi 11 janvier 2019	de 15h00 à 18h00

II.3. Visite des lieux

Le 24 octobre 2018, le commissaire enquêteur a assisté à la Mairie de Weitbruch, à une réunion de préparation de l'enquête en présence du représentant de l'ATIP, du représentant de PRAGMA, de monsieur HELMER, Maire de Weitbruch et madame WEISBECKER Directrice Générale des Services de la commune.

Le commissaire enquêteur s'est rendu ensuite sur différents sites concernés par le PLU afin de se faire une idée visuelle des problématiques de l'enquête.

II.4. Réunion de fin d'enquête

Une réunion de fin d'enquête a été faite à la mairie de Weitbruch le 22 janvier 2019, au cours de laquelle le commissaire-enquêteur a remis à Madame WEISBECKER, Directrice Générale des Services, un procès-verbal de synthèse dans lequel figuraient les différentes remarques soulevées au cours de l'enquête et qui demandaient éventuellement un mémoire en réponse.

III

OBSERVATIONS DU PUBLIC

46 personnes ont, soit écrit une observation sur le registre, soit apporté un courrier à annexer au registre. Certaines personnes se sont même déplacées plusieurs fois. La majorité des observations du registre ou des courriers annexés porte sur des questions individuelles et non d'ordre général. Des observations notées au registre ainsi que des courriers annexés, nous pouvons faire la synthèse suivante :

7 personnes se sont déplacées lors des permanences pour vérifier l'emplacement de leur propriété dans le PLU et n'ont pas fait de remarques particulières.

Monsieur Muller Jean-Marie fait une proposition d'augmentation de la densité en permettant l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les constructions individuelles selon le dispositif existant en Allemagne sous le nom « Einlieger Wohnung »

Monsieur Christian Hey, représentant le SITCOM Haguenau-Saverne, situé en zone Ne, souhaite que les installations photovoltaïques au sol soient autorisées comme elles le sont en zone Nm

Un groupement de résidents de la rue des jardins, constitué de Mesdames Abbuhl Céline, Goetz Mireille, Haenel Audrey, Anselmann Audrey, Messieurs Tirole Jeremy, Guerin Philippe, Anselmann Claude, Fabre Frédéric, Gangloff, Messieurs et mesdames Lazzo, Baldner, Schneider par courrier en annexe 14,15 et 17, signifient leur inquiétude quant à une baisse de leur qualité de vie après aménagement du site n°1, ils craignent des risques d'inondation dus à l'urbanisation « intensive », des risques de nuisances sonores et d'incivilité, et une insécurité routière qui deviendra critique à cause de l'étroitesse de la rue des jardins. Ils émettent les souhaits suivants: 1- Que la rue des jardins ne desserve pas le site n°1. 2- La création d'une bande boisée non constructible entre la rue des jardins et le nouveau quartier. 3- L'éloignement des constructions de collectifs par rapport aux constructions existantes (selon plan en annexe 17)

Le cabinet Jean-Claude Schmitt, promoteur aménageur, dans une note remise au commissaire enquêteur (annexe 16) demande des précisions sur les profils de voirie sur le site n°1.

Monsieur Klieber Marc remet au commissaire enquêteur un plan téléchargé sur le site internet (annexe n°19) et qui n'est pas conforme avec le plan de zonage du dossier (4-2)

Monsieur Riedinger, président de la communauté de communes de la Basse-Zorn, fait par courrier du 9 janvier 2019, (annexe n°11) une observation portant sur 2 difficultés : D'une part, la desserte du futur espace Strieth lui paraît sous dimensionnée et d'autre part, l'emplacement réservé n°10 lui paraît être une solution génératrice de difficultés au niveau du débouché de la route départementale 139.

Toutes les autres interventions concernent des cas particuliers :

Monsieur et Madame Jung José, par courrier (annexes 3 et 9), demandent le déplacement de la limite de constructibilité au même niveau que le propriétaire du 4a et b rue Rott, ce qui leur permettrait de construire à l'arrière de leur maison. Ils donnent dans leur courrier 2 propositions qui leur permettrait éventuellement d'obtenir gain de cause.

Monsieur Geldreich Pierre, 13b rue de la Chaux, par courrier (annexe 2et 2-2), conteste le classement en emplacements réservés des emplacements n°6 et n°8. Ce classement provoquerait pour lui une privation de jouissance et d'exploitation ainsi qu'une privation d'accès à l'arrière de sa propriété.

Monsieur Butscher Gérard, succession du 4 rue de l'Ecole, demande par courrier (annexe n°4) la possibilité de classer ses parcelles 100 et 101, entièrement en zone constructible.

Monsieur Wolters Florian, adresse ?, demande la possibilité de classer ses parcelles 67 et 115 en zone 1AUp étant donné qu'initialement la rue des jardins y donnait accès.

Monsieur Weishaar Philippe, adresse ?, demande la possibilité de construire sur la même hauteur que son voisin monsieur Wolters (parcelles 79, 137 et 115), sachant qu'il est en zone Uj et monsieur Wolters en zone Uh.

Madame Ritter Pauline fait une demande de réponse à des questions déjà posées au sujet du 2 rue de l'Eglise : 1- agrandissement de la zone constructible sur la parcelle. 2- Autorisation de mettre une maison en retrait de la voie publique.

Monsieur Henrion Damien demande de mettre en fond de jardin la parcelle 114 étant donné que cette surface est aménagée depuis les années 1960 en verger et clôturée. (Photos en annexe n°7)

Monsieur et madame Doit Franck et Jacqueline, demandent si en étant propriétaires en zone 1AUh, ils risquent d'être expropriés pour un lotissement et d'autre part, demandent à ce que leur parcelle 223 figure dans la zone Ur (secteur Uber des Bischwillerweg). Enfin, ils demandent à avoir accès à leur parcelle 207 avec un véhicule depuis la rue du cimetière (voir plan annexe n°8)

Monsieur Dossmann Laurent demande la possibilité de réduire la zone Uj sur une largeur de 5 mètres au fond de sa propriété (parcelle 336).

La famille Fuchs Michel, Clarisse et Denis, 6 rue des romains, par courrier remis au commissaire enquêteur avec la copie du courrier adressé monsieur le maire en décembre 2015 (annexes n°12 et n°13), demande la possibilité de passer en zone Ur ou en zone 1AUh avec une taille minimale requise faible, leurs parcelles 220,222 et 224 afin de pouvoir réaliser une opération de construction sur l'ensemble de leurs parcelles, étant propriétaires des parcelles 219 à 224, les parcelles 219,221 et 223 étant déjà constructibles. Elle propose dans une remarque faite au registre d'enquête d'envisager un accès à ces parcelles par la rue de Bischwiller via les parcelles 219,221 et 223 si cela pouvait décoincer une solution et elle précise que la construction envisagée sera à usage familial et non locatif.

Monsieur Lefftz Gérard, 11 rue de l'Eglise, souhaite que lui soit confirmé l'accès à l'arrière de sa propriété selon l'usage qu'il en fait depuis de nombreuses années sur l'emplacement réservé n°4.

Monsieur Griebel Fabien, 13 rue des hêtres constate que la zone 1AUh comprise entre la rue des hêtres et la rue des jardins est constituée de deux parties, la première partie étant une seule grande parcelle qui sera aménagée et l'autre étant constituée de plusieurs petites parcelles appartenant à cinq propriétaires et sur lesquelles un projet ne pourra aboutir que s'il couvre 70% de la surface, ce qui rend son aménagement impossible. Il souhaite que l'ensemble de ces 2 parties classées en zone 1AUh soient soumises au même règlement. D'autre part, il constate que dans la zone Ae, il été prescrit une clôture de 1,50 m de hauteur doublée d'une haie vive. Il considère indispensable de pouvoir monter une clôture à 2 m sans haie vive dans une zone artisanale.

Monsieur Suss Christian, 16 rue de Gries, remet un plan (annexe 18) et demande à pouvoir classer en zone Ur la partie hachurée (parcelles 32, 33 et 36)

Monsieur Klieber Marc, demande la possibilité de classer ses parcelles 233 et 218 en zone Ur (annexe 19). Le plan qu'il a téléchargé sur le site internet fait figurer ces parcelles en zone 1AUh alors que sur le plan de zonage du dossier d'enquête, elles sont en zone 2AUh.

Monsieur Muller Jeannot, 33 rue des hêtres, par courrier remis au commissaire enquêteur (annexe n°1), demande la mise en cohérence des plans du dossier concernant sa propriété. En effet, son terrain figure en zone 1AUh sur le plan de zonage mais il figure en zone 2AUh sur le rapport de présentation tome C (évaluation environnementale) page 15 avec photos ainsi que sur le rapport de présentation tome D page 17: « Une zone 2AUh de 1,8 hectares... »

Madame Fibling Sylvia, 6 rue Rott, par mail du 27/12/2018 (annexe n°5), présente un projet de meublé touristique et demande à ce sujet un rendez-vous avec monsieur le maire.

Monsieur Steinmetz Romain, 13 rue des jardins, par courrier remis au commissaire enquêteur (annexe n°6), désire conserver une surface maximum de 50 m² et non 30 m² pour la création d'annexes et d'abris de jardins non habitables.

En règle générale, le commissaire enquêteur demande ce qui empêcherait le classement en zone constructible d'une parcelle directement adjacente à une zone constructible et qui n'est plus exploitée en tant que terre agricole.

Le commissaire-enquêteur a pu constater, lors des nombreux entretiens qu'il a eus, et par la teneur des observations écrites dans le registre et dans les différents courriers ou mails, qu'à part des points touchant des problématiques particulières rapportées dans ce document, aucune hostilité ne transparaissait, et que le projet de transformation du POS en PLU ne posait pas de problème dans le public.

Une photocopie des pages remplies par le public dans le registre d'enquête a été remise à la mairie de Weitbruch.

Le procès-verbal de synthèse a été remis en main propre, en deux exemplaires, à la mairie de Weitbruch le 22 janvier 2019.

Toutes ces observations ont donné lieu à un mémoire en réponse annexé au présent rapport.

IV

**ELEMENTS DE REPONSE AUX
OBSERVATIONS DES PERSONNES
PUBLIQUES ASSOCIEES ET AUX
OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR LA
COMMUNE DE WEITBRUCH ET ANALYSE**

IV.1. Observations des personnes publiques associées

En ce qui concerne les observations des personnes publiques associées et compte-tenu du mémoire en réponse de la commune de Weitbruch daté de février 2019, il y a lieu de statuer comme suit :

Observations de l'Etat par l'intermédiaire de la Sous-Préfète de l'arrondissement de Haguenau-Wissembourg, Madame Chantal AMBROISE :

1 - « Si certains de ces secteurs peuvent effectivement être qualifiés de vergers intra-muros difficiles d'accès, ce n'est pas le cas de la zone Uj jouxtant le secteur 1AUP à l'ouest de la commune qui aurait pu être classé en zone d'urbanisation future favorisant ainsi la densification du centre ancien au détriment des zones d'extension extra-muros. Je vous invite à revoir à la baisse le dimensionnement de ce secteur ou à mieux le justifier au rapport de présentation »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La vocation actuelle des espaces classés en Uj justifie son classement et son maintien en Uj.

Par conséquent, les justifications seront encore renforcés sur ce point et l'OAP sera mobilisée pour illustrer l'objectif. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

L'avis du CE rejoint l'avis de la commune de Weitbruch, considérant que l'activité « vergers et jardins urbains » favorise la qualité de vie du centre urbain .

2- « De plus, les zones Uj situées à l'est du village sont censées offrir une alternative de mobilité douce dans les déplacements nord-sud reliant le futur site de centralisé de la rue de l'Eau (zone 1AUP), les quartiers est et nord au coeur du village, par l'inscription d'un emplacement réservé. Or, il apparait que ce liaisonnement n'est pas continu du nord au sud et semble déboucher à l'est comme à l'ouest sur des arrières de parcelles privatives. Partant, le sens de cette mesure interroge. Enfin, le dossier recèle plusieurs incohérences formelles à rectifier concernant ces espaces classés en Uj.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La justification est déjà bien fondée sur ce point. Un schéma explicatif viendra la compléter en soulignant la stratégie de préemption que compte mettre en oeuvre la commune pour assurer la continuité de l'itinéraire. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE retient que la commune de Weitbruch prendra en compte ces remarques.

3 - « Il convient également d'harmoniser les dispositions du règlement avec celles du tome B du rapport de présentation, le premier autorisant la création d'annexes et d'abris de jardin dans la limite d'une emprise au sol totale cumulée de 30 m², le second évoquant la possibilité de construire des abris ou des annexes de moins de 30 m².

Le tome C du rapport résume quant à lui les zones Uj à des espaces inconstructibles sauf pour les abris de jardin. Ce faisant, il omet de mentionner les annexes.

Enfin, la hauteur des constructions autorisées en Uj n'est pas réglementée alors que la carte de catégorisation des espaces hauteur et toitures laisse supposer qu'elle devrait l'être. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« TomeB: L'harmonisation sera effectuée sur la base de la solution retenue dans le règlement.

Tome C: Les annexes y seront mentionnées.

Le règlement sera complété et limitera la hauteur des constructions en Uj à 3,5 mètres. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE retient que la commune de Weitbruch prendra en compte ces remarques.

4 - « Concernant le PADD,le parti d'aménagement retenu est mesuré et cohérent.

Il convient cependant d'afficher plus clairement au PADD l'objectif maximal de développement à l'échelle temporelle du PLU et, ainsi qu'il en a été convenu lors de la dernière réunion des personnes publiques associées, rectifier ces dispositions qui font état d'un besoin foncier minimal de 8-9 hectares. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« L'échelle temporelle du PLU est de 20 ans, cependant la notion de minimal sera supprimée. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE retient que la commune de Weitbruch prendra en compte cette remarque.

5 - Concernant le règlement:

« Les dispositions réglementaires générales relatives aux modalités de dessertes par les réseaux d'assainissement se limitent à exiger des aménagements à réaliser sur le terrain. Qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

Il convient de préciser que le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire dans les zones urbaines et à urbaniser, hors secteurs d'assainissement autonome identifiés, lesquels doivent impérativement, en application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme, figurer en annexe du PLU.

Le projet de règlement admet également en secteur de zone Us les équipements sportifs dans la limite d'une emprise au sol supplémentaire totale cumulée de 4000 m², en contradiction avec le tome B du rapport de présentation qui annonce quant à lui une emprise au sol maximum 3000 m² pour ces mêmes équipements. Des éclaircissements sont à porter sur ce point.

Le dossier envisage par ailleurs l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs à vocation d'habitat à proximité immédiate des zones agricoles.

Je vous renvoie aux demandes formulées par l'ARS dans son courrier du 9 mai 2018, relatives aux mesures de protection applicables aux espaces exposés aux produits phytosanitaires.

Il convient par ailleurs de rectifier au règlement du secteur de zone Ne les références erronées aux arrêtés de captage d'eau potable, à l'instar de ce qui a été fait dans le rapport de présentation.

Deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), d'une superficie respective de 1,16 ha et 2,49 ha, correspondant respectivement à une zone d'abris de chasse et à un secteur d'étang de pêche ont été classés en secteur de zone Na et Np. Ils affichent une constructibilité réduite assurant la préservation des espaces naturels.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

L'application de l'article R.151-53 du code de l'urbanisme sera explicité.

Secteur Us: le tome B du rapport de présentation reprendra l'emprise au sol du règlement, soit 4000 m².

Les mesures d'intégration paysagère des OAP permettent de répondre à l'attendu de l'ARS. Pour plus de clarté, cet attendu sera explicité dans une reformulation adaptée

de l'OAP en ce sens, ceci tant dans les interfaces entre les zones U et A qu'entre les interfaces entre les zones AU et A.

La référence à l'évitement des plantes allergènes sera également précisée.

Secteur Nc: le règlement sera amendé afin de référer au dernier arrêté de captages d'eau potable.

La justification du secteur Uj dans le tome B du RP sera actualisée, notamment pour gommer la référence révolue à la possibilité d'y construire des logements. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE retient que la commune de Weitbruch prendra en compte ces remarques.

6 - « A noter cependant que les zones B et C du rapport de présentation annoncent respectivement pour ces deux secteurs comme pour plusieurs autres, des superficies variables. Un travail d'harmonisation doit être mené.

Enfin, figure au plan de règlement un secteur de zone Nm couvrant d'anciennes décharges où sont notamment autorisées les installations photovoltaïques au sol. Il semblerait, aux dires de la Chambre d'Agriculture que ces sites font l'objet actuellement d'une exploitation agricole.

Partant, il conviendrait que le rapport de présentation démontre, en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme que ces installations photovoltaïques ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« L'harmonisation des surfaces sera effectuée dans le tome C afin de le rendre correspondant au tome B.

Concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques autorisés en secteur Um, l'idée de souligner leur nécessaire compatibilité avec l'agriculture est généreuse, mais il importe de souligner deux choses sur ce point: La première est que les terrains concernés ne sont pas à ce jour utilisés par l'agriculture et secondement il semble que cela soit raisonnable eu égard à la nature non dépolluée du sous-sol. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE retient que la commune de Weitbruch prendra en compte la remarque sur l'harmonisation et qu'elle précise bien qu'aucune activité agricole se produit sur le secteur implanté de panneaux photovoltaïques.

7 - « Le PLU prévoit dans les zones U et AU, la plantation de végétaux, de haies ou d'arbres. Si le règlement de ces zones spécifie bien, à l'article 5, ainsi que l'ARS l'avait demandé, la nécessité d'éviter les plantes allergènes, les OAP recommandent quant à elles la plantation de charmilles et noisetiers, à fort potentiel allergisant. Il convient de revoir ces dispositions en intégrant dans l'OAP la nécessité de favoriser les espèces végétales endémiques et non allergisantes. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Une clarification sera apportée sur ce point »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère la remarque importante compte-tenu de la forte augmentation des atteintes allergiques dans la population et regrette que la clarification ne soit pas précisée dans ce mémoire en réponse.

Observations de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

1- « Elle demande qu'un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à usage d'habitat soit précisé. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« L'OAP sera complété pour préciser le paysage de l'urbanisation des secteurs 1AUh et 1AUp de la manière suivante:

Une urbanisation immédiate des sites 1AUp de la rue de l'Eau et site 1AUh rue des Hêtres, soit des espaces habités d'ici 3 à 4 années.

Une urbanisation à partir de 2022/2023 du site 1AUh de la rue de la Paix, soit un espace habité d'ici 2025.

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère que la commune de Weitbruch donne une réponse à cette remarque.

2- « Elle recommande par ailleurs que la zone Us soit limitée dans sa partie nord et est afin d'en réduire l'impact sur le foncier agricole. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune propose de réduire le secteur Us de 13,79 à 12,42 ha, ceci pour coller au plus près des besoins caractérisés par le plan masse définitif du projet. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère que la commune de Weitbruch donne une réponse à cette remarque.

3- « Concernant le règlement de la zone Nm, il importe que soit rappelée la réglementation sur les autorisations d'urbanisme, notamment la nécessaire compatibilité avec l'agriculture. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques autorisés en secteur Um (Nm note du CE), l'idée de souligner leur nécessaire compatibilité avec l'agriculture est généreuse, mais il importe de souligner deux choses sur ce point : La première est que les terrains concernés ne sont pas à ce jour utilisés par

l'agriculture et secondement il semble que cela soit raisonnable eu égard à la nature non dépolluée du sous-sol. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère que la commune de Weitbruch donne une réponse à cette remarque.

Observations de la Chambre d'Agriculture

1- « En ce qui concerne la réduction des espaces agricoles et forestiers (article L. 112-3 du code rural), le Chambre d'Agriculture émet un **avis défavorable** pour la raison suivante:

Le projet génère un impact non négligeable sur les surfaces agricoles, pouvant aller de 18 à 30 ha à moyen-long terme selon la réalisation des différents projets, dont certains nous paraissent insuffisamment justifiés dans le contexte actuel de la commune (changement et future révision du SCOT) »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

La commune tient à noter que que les justifications à apporter pour prouver d'une gestion parcimonieuse de l'espace ont paru satisfaisante à la CDPENAF et à l'ETAT qui ont donné un avis favorable au PLU, notamment sur ce dernier point considérant de fait que l'ensemble des justifications données dans le tome B du rapport de présentation sont à la fois suffisantes et cohérentes.

Cela dit, la commune se propose de renforcer les dites justifications par un schéma de synthèse qui souligne la pertinence du projet et relativise fortement le chiffrage de la Chambre d'Agriculture »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère que la commune de Weitbruch donne une réponse satisfaisante à cette remarque, la Chambre d'Agriculture, ne semble pas justifier son objection par une prévision de l'activité économique à moyen-long terme qui serait mise en péril par l'impact du PLU sur les zones agricoles actuelles.

2- « Il conviendrait de préciser un échéancier afin de garantir la mobilisation des zones 1AU et 2AU sur l'ensemble de la période de projection du projet. Il pourrait également être opportun de fixer un objectif de réalisation du (ou des) premier(s) secteur(s) (1AU) avant l'ouverture du second (2AU) afin de garantir une mobilisation la plus efficace possible.

Les zones dédiées aux équipements communaux et notamment aux équipements de sports et loisirs (Us) nous interpellent également en termes de dimensionnement. Les installations existantes et les futurs projets sont bien pris en compte. Le zonage Us comporte toutefois 4,5 ha dont les justifications sont très peu développées (espaces d'aménagements éco-paysagers). La prise en compte d'un espace tampon pour éviter les conflits de voisinage et les risques liés aux produits phytosanitaires

pour la population est partagée par la Chambre d'Agriculture, à la condition toutefois que ces aménagements ne soient pas un vecteur de consommation foncière supplémentaire trop importante. Une bande tampon d'une dizaine de mètres peut permettre d'implanter dans de bonnes conditions des aménagements paysagers autour des installations collectives. La délimitation d'espaces sur plusieurs dizaines de mètres nous paraît toutefois disproportionnée.

Enfin, la zone d'activité au sud-est du village est prévue sur une surface totale de 5,5 ha (dont 1,89 ha en 1AUe), sans justifications suffisantes, puisqu'il est uniquement question du desserrement des activités du village vers cette zone, auquel cas le secteur 1AUe semble suffisant. Ces 1,89 ha sont également cohérents vis à vis des ambitions intercommunales, puisque la Communauté de Communes vise une petite zone d'activités d'environ 2 ha. En l'absence d'éléments complémentaires et au regard du contexte (projets de la Communauté de Communes, intégration dans le SCOTAN), l'inscription dans le secteur 1AUe ne semble pas opportune.

Ainsi le projet urbain nous paraît insuffisamment justifié au regard des besoins et des projets portés par la commune. Les secteurs dédiés à l'habitat, aux équipements et aux activités nous paraissent surdimensionnés pour répondre aux besoins identifiés, lesquels seront potentiellement réévalués après révision du SCOTAN.

L'impact du projet sur l'activité agricole est lié à tous les secteurs d'urbanisation future (AUh, Us,AUe) qui touchent au total presque 18 ha de surfaces agricoles (déclarées au RPG). A ces surfaces s'ajoutent environ 2 ha (emplacement réservé n°8 et zone Nb) destinés à des aménagements aménagés entre les secteurs d'équipements communaux, sur des surfaces actuellement cultivées. L'emplacement réservé n°7 peut également avoir un impact non négligeable puisqu'il porte sur plus de 8 ha de surfaces, sans que les études ne soient à ce jour suffisamment avancées pour évaluer l'impact agricole. Enfin, le secteur Nm situé au sud de la commune pourrait également perdre sa vocation agricole, étant à priori fleché par des installations photovoltaïques. **Le projet pourrait ainsi impacter 18 à 30 ha de terres agricoles sur les 20 ans à venir. »**

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune se propose de réduire le secteur Us de 13,79 à 12,42 ha, ceci pour coller au plus près des besoins caractérisés par le plan masse définitif du projet. Concernant l'implantation des panneaux photovoltaïques autorisés en secteur Um (Nm note du CE), l'idée de souligner leur nécessaire compatibilité avec l'agriculture est généreuse, mais il importe de souligner deux choses sur ce point : La première est que les terrains concernés ne sont pas à ce jour utilisés par l'agriculture et secondement il semble que cela soit raisonnable eu égard à la nature non dépolluée du sous-sol.

Afin d'optimiser la mobilisation des extensions urbaines (sites 1AUh et 2AUh) et de l'étaler dans le temps de la meilleure manière possible, donc de réduire la consommation foncière moyenne annuelle pour répondre, au moins partiellement, à la demande de la Chambre d'Agriculture, la commune propose de phaser les opérations en précisant via l'OAP:

- Une vocation d'urbanisation immédiate pour le site 1AUp de la rue de l'Eau et le site 1AUh de rue des Hêtres, soit des espaces habités d'ici 3 à 4 années.
- Une urbanisation à partir de 2022/2023 du site 1AUh de la rue de la Paix, soit des espaces habités d'ici 2025.
- Une urbanisation de long terme à définir en correspondance avec le SCOTAN une fois celui-ci approuvé. »

Pour faciliter, voire pouvoir décaler en pratique davantage encore dans le temps ces perspectives d'ouverture effective des sites 1AUh et 2AUh à l'urbanisation, la commune propose d'augmenter le potentiel de constructibilité du site 1AUp de la rue de l'Eau en amendant l'OAP de la manière suivante:

- Permettre une hauteur constructible augmentée d'un étage.
- Assouplir la répartition des espaces « couplée verte », « place de village » et « espace constructible » en proposant une répartition comprise entre respectivement 33%-33%-33% et 25%-25%-50%
- Réduire ma part des rez de chaussée dédiée aux activités tertiaires et commerciales afin de faciliter la concrétisation du projet.

Par ailleurs, la commune concrétisera la demande de la Chambre d'Agriculture d'autoriser les constructions de faible emprise en secteur Nb et Anc. »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE considère que la commune de Weitbruch donne une réponse qui va dans le sens des demandes de la Chambre d'Agriculture.

Observations de la Chambre de Commerce

1- « N'y a-t-il pas un décalage entre les périmètres de zonage 1AUe/2AUe et les vocations affichées dans le schéma des OAP ?

N'y a-t-il pas un risque à autoriser le commerce en zone 1AUe alors que la zone 1AUp a déjà cette vocation de délocalisation ? La dispersion des sites peut en effet apparaître comme dangereuse pour l'équilibre et l'attractivité de l'offre commerciale. »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune étant propriétaire du foncier en secteur 1AUp, elle est garante d'une mobilisation opportune du site.

L'offre du secteur 1AUe est simplement complémentaire »

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE rejoint l'avis de la commune de Weitbruch.

2-« Le développement des mobilités douces représente également un enjeu important pour l'attractivité du territoire tant d'un point de vue écologique que de celui du cadre de vie. Cet axe stratégique est décliné dans le PADD à travers la

promotion de l'écomobilité. Si les localisations de principe apparaissent sur la carte page 23 du PADD, celle à vocation d'activités (1AUe/2AUe), n'apparaît pas.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :
« La page 23 du PADD sera amendée dans le sens demandé en y figurant les secteurs 1AUe et 2AUe.

Analyse du Commissaire Enquêteur.

Le CE constate que la commune de Weitbruch répond à la demande de la Chambre de Commerce.

Analyse du Commissaire Enquêteur sur l'ensemble des remarques des Personnes Publiques Associées.

Le CE prend en compte les avis favorables sans réserves du SCOTAN, de la Communauté de Communes de la Basse-Zorn, de la Chambre des Métiers, de la commune de Niederschaeffosheim et de la commune de Gries.

Il considère que les réserves aux avis favorables émises par l'Etat, la CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et la Chambre de Commerce et d'Industrie ont été prises en compte par la commune de Weitbruch dans son mémoire en réponse.

Il considère par ailleurs que les motifs émis dans la réponse de la commune de Weitbruch à l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture concernant la réduction des espaces agricoles et forestiers sont acceptables.

IV.2. Observations issues de l'enquête publique

En ce qui concerne les observations du public pendant la durée de l'enquête et compte-tenu du mémoire en réponse de la commune de Weitbruch daté de février 2019, il y a lieu de statuer comme suit :

Observations de Monsieur MULLER Jeannot

Monsieur Muller Jeannot, 33 rue des hêtres, par courrier remis au commissaire enquêteur (annexe n°1), demande la mise en cohérence des plans du dossier concernant sa propriété. En effet, son terrain figure en zone 1AUh sur le plan de zonage mais il figure en zone 2AUh sur le rapport de présentation tome C (évaluation environnementale) page 15 avec photos ainsi que sur le rapport de présentation tome D page 17: « Une zone 2AUh de 1,8 hectares... »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Cette parcelle est située en secteur 1AUh.

Les tomes C (page 15) et D (page 17) du Rapport de Présentation comprennent deux références à un secteur 2AUh (réfèrent à une ancienne version de documents) qui seront corrigées en conséquence »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, qui prend acte de l'erreur due à une ancienne version du Rapport de présentation et estime cette réponse positivement.

Observations de Monsieur GELDREICH Pierre

Monsieur Geldreich Pierre, 13b rue de la Chaux, par courrier (annexe 2et 2-2), conteste le classement en emplacements réservés des emplacements n°6 et n°8. Ce classement provoquerait pour lui une privation de jouissance et d'exploitation ainsi qu'une privation d'accès à l'arrière de sa propriété.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La concrétisation du projet pourra le moment venu, à la fois intégrer une solution de pâture pour les chevaux (et) garantir garantir une solution d'accès aux propriétés privées par l'arrière de leurs parcelles.

Concernant la question d'éventuels moustiques, il importe de noter que les espaces de rétention n'ont qu'une fonction temporaire au moment des fortes précipitations, soit, sur la base de la météo passée, moins d'une fois par année en moyenne. Une fois celles-ci passées, ceux-ci se videront de leurs eaux en quelques 72 heures et retrouveront un état hydrique identique à celui des champs voisins.

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que celle-ci va dans le sens de la demande de Monsieur Geldreich et estime cette réponse positivement.

Observations de Monsieur JUNG José

Monsieur et Madame Jung José, par courrier (annexes 3 et 9), demandent le déplacement de la limite de constructibilité au même niveau que le propriétaire du 4a et b rue Rott, ce qui leur permettrait de construire à l'arrière de leur maison. Ils donnent dans leur courrier 2 propositions qui leur permettrait éventuellement d'obtenir gain de cause.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Les objectifs de gestion parcimonieuse de l'espace et de limitation de la consommation foncière applique, excepté pour les sites d'extensions urbaines, de maintenir l'empreinte urbaine dans une emprise actuelle. Cela dit, afin de lui laisser vivre l'existant, la délimitation de la zone U a malgré tout fait l'objet d'un assouplissement par rapport à celle existante dans le Plan d'Occupation des Sols. Ainsi, au droit du terrain de Monsieur Jung, la constructibilité a été portée à une profondeur de 60m au lieu de 40m dans le Plan d'Occupation des Sols. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que la commune a effectivement assoupli les définitions du `POS antérieur, que le terrain de Monsieur Jung a pu bénéficier de cet assouplissement et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur BUTSCHER Gérard

Monsieur Butscher Gérard, succession du 4 rue de l'Ecole, demande par courrier (annexe n°4) la possibilité de classer ses parcelles 100 et 101, entièrement en zone constructible.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune propose d'augmenter la profondeur de la zone U, afin d'éviter que la limite jouxte immédiatement l'arrière du bâtiment existant. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, et constate que si elle ne répond pas positivement à l'ensemble de la demande, elle rétablit le doute concernant les suites données oralement à l'élargissement de la rue des Prés.

Observations de Madame FILBING Sylvia

Madame Fibling Sylvia, 6 rue Rott, par mail du 27/12/2018 (annexe n°5), présente un projet de meublé touristique et demande à ce sujet un rendez-vous avec monsieur le maire.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La principe d'une urbanisation de second rang est globalement à prescrire afin d'éviter les problèmes de droit de passage qui tôt ou tard ne manquent pas de se manifester. Par ailleurs, cela reviendrait à bouleverser l'équilibre du secteur, ceci tout en soulevant des difficiles problèmes d'accès.

De ce fait, la commune donne une suite défavorable à cette demande. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, les arguments avancés font qu'il partage cet avis défavorable

Observations de Monsieur STEINMETZ Romain

Monsieur Steinmetz Romain, 13 rue des jardins, par courrier remis au commissaire enquêteur (annexe n°6), désire conserver une surface maximum de 50 m2 et non 30 m2 pour la création d'annexes et d'abris de jardins non habitables.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« L'emprise au sol des annexes en secteur Uj ne pourra être augmenté. Le chiffre de 30 m2 est un maximum à considérer comme généreux au regard des attendus de l'Etat et de la CDPENAF.

Concernant la hauteur des annexes, elle est limitée à 3,50 m. Cette mention sera ajoutée à l'article U3 du règlement.

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que les attendus de l'Etat et de la CDPENAF ne peuvent être augmentés et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur HENRION Damien

Monsieur Henrion Damien demande de mettre en fond de jardin la parcelle 114 étant donné que cette surface est aménagée depuis les années 1960 en verger et clôturée. (Photos en annexe n°7)

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La demande est fondée eu égard à l'utilisation actuelle de la parcelle et, surtout également, eu égard à la présence de bâti existant sur les parcelles voisines 104 et 105.

Ces dernières font des terrains de Monsieur Henrion une enclave qu'il est logique de verser en secteur Uj, ceci simultanément à la partie déjà bâtie des parcelles 104 et 105.

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, constate que la commune va dans le sens de la demande de Monsieur Henrion et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur et Madame DOLT

Monsieur et madame Dolt Franck et Jacqueline, demandent si en étant propriétaires en zone 1AUh, ils risquent d'être expropriés pour un lotissement et d'autre part, demandent à ce que leur parcelle 223 figure dans la zone Ur (secteur Uber des Bischwillerweg). Enfin, ils demandent à avoir accès à leur parcelle 207 avec un véhicule depuis la rue du cimetière (voir plan annexe n°8)

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La demande est cohérente eu égard au classement en secteur Uh des parcelles 134 et 217.

La commune propose de donner une suite favorable, ceci en allongeant également l'emplacement réservé n°5 en conséquence.

L'accès attendu est possible en secteur Nb sans modification du zonage. Seul sera demandé une solution nature et non imperméable du passage »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, constate que sa réponse va dans le sens de la demande de Monsieur et Madame Dont et juge cette réponse positivement.

Observations de la Communauté de Commune de la Basse Zorn

Monsieur Riedinger, président de la communauté de communes de la Basse-Zorn, fait par courrier du 9 janvier 2019, (annexe n°11) une observation portant sur 2 difficultés : D'une part, la desserte du futur espace Strieth lui paraît sous dimensionnée et d'autre part, l'emplacement réservé n°10 lui paraît être une solution génératrice de difficultés au niveau du débouché de la route départementale 139.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune se propose de donner une suite favorable à la demande et d'adapter l'emplacement réservé n°10 en conséquence ».

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur et Madame FUCHS Clarisse et Michel

« La famille Fuchs Michel, Clarisse et Denis, 6 rue des romains, par courrier remis au commissaire enquêteur avec la copie du courrier adressé monsieur le maire en décembre 2015 (annexes n°12 et n°13), demande la possibilité de passer en zone Ur ou en zone 1AUh avec une taille minimale requise faible, leurs parcelles 220,222 et

224 afin de pouvoir réaliser une opération de construction sur l'ensemble de leurs parcelles, étant propriétaires des parcelles 219 à 224, les parcelles 219,221 et 223 étant déjà constructibles. Elle propose dans une remarque faite au registre d'enquête d'envisager un accès à ces parcelles par la rue de Bischwiller via les parcelles 219,221 et 223 si cela pouvait décoincer une solution et elle précise que la construction envisagée sera à usage familial et non locatif.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Les espaces classés en 1 et 2AUh ont vocation à être urbanisés dans le cadre de projets d'ensemble cohérents encadrés par les OAP.

Concernant le site 2AUh (urbanisable à moyen terme par son versement en secteur 1AUh une fois la révision du SCOTAN abouti d'ici quelques 4 années) localisé au droit de la rue des Peupliers, son urbanisation nécessitera, pour respecter les OAP, une recombinaison foncière d'amplitude impliquant une solution d'ensemble jusqu'au droit de la rue de Bischwiller, soit plus de 1 hectare. Dans l'attente du dit SCOTAN, la dérogation de l'Etat, obtenue après une longue négociation, interdit pleinement une telle augmentation de surface du secteur 1AUh.

En l'occurrence, la commune ne peut donner une suite favorable à la demande et tiens à souligner que les parcelles 220,222 et 224 disposent tout de même d'une partie classée en secteur Ur immédiatement constructible, ce qui offre une solution d'attente au demandeur, le temps que le SCOTAN permette le versement en secteur 1AUh. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, et partage le point de vue de celle-ci quant à l'attente de la révision du SCOTAN et de l'impossibilité d'aller à l'encontre des interdictions de l'Etat.

Observations de Messieurs FABRE et TIROLE ainsi de l'ensemble du groupement des résidents de la rue des Jardins

Un groupement de résidents de la rue des jardins, constitué de Mesdames Abbuhl Céline, Goetz Mireille, Haenel Audrey, Anselmann Audrey, Messieurs Tirole Jeremy, Guerin Philippe, Anselmann Claude, Fabre Frédéric, Gangloff, Messieurs et mesdames Lazzo, Baldner, Schneider par courrier en annexe 14,15 et 17, signifient leur inquiétude quant à une baisse de leur qualité de vie après aménagement du site n°1, ils craignent des risques d'inondation dus à l'urbanisation « intensive », des risques de nuisances sonores et d'incivilité, et une insécurité routière qui deviendra critique à cause de l'étroitesse de la rue des jardins. Ils émettent les souhaits suivants: 1- Que la rue des jardins ne desserve pas le site n°1. 2- La création d'une bande boisée non constructible entre la rue des jardins et le nouveau quartier. 3-

L'éloignement des constructions de collectifs par rapport aux constructions existantes (selon plan en annexe 17)

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :
« Faisant suite à une réunion de concertation organisée avec l'ensemble des riverains de la rue des Hêtres et de la rue des Jardins, la commune propose d'enrichir l'OAP sur trois points en particulier:

- Intégrations des noues éco-paysagères d'écrtage des eaux de pluie.
- Marquer le fait qu'il y aura 2 à 3 pluri-logements sur le site et non pas 3 à 4 comme cela apparaît sur le visuel de l'OAP.
- Inscrire une bordure éco-paysagère d'une largeur de 5 mètres le long de la voie de desserte du site 1AUh en son entrée coté rue des Jardins. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, ainsi que de sa volonté d'aller, dans la mesure du possible et surtout des réglementations en vigueur, dans le sens des volontés des riverains.

Observations du Cabinet Jean-Claude Schmitt

Le cabinet Jean-Claude Schmitt, promoteur aménageur, dans une note remise au commissaire enquêteur (annexe 16) demande des précisions sur les profils de voirie sur le site n°1.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :
« Faisant suite à une réunion de concertation organisée avec l'ensemble des riverains de la rue des Hêtres et de la rue des Jardins, la commune propose d'enrichir l'OAP sur trois points en particulier:

- Intégrations des noues éco-paysagères d'écrtage des eaux de pluie.
- Marquer le fait qu'il y aura 2 à 3 pluri-logements sur le site et non pas 3 à 4 comme cela apparaît sur le visuel de l'OAP.
- Inscrire une bordure éco-paysagère d'une largeur de 5 mètres le long de la voie de desserte du site 1AUh en son entrée coté rue des Jardins. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch

Observations de Monsieur SUSS Christian

Monsieur Suss Christian, 16 rue de Gries, remet un plan (annexe 18) et demande à pouvoir classer en zone Ur la partie hachurée (parcelles 32, 33 et 36)

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :
« Afin de privilégier une profondeur constructible équivalente sur l'ensemble du site, et non plus se limiter à la limite de l'unité foncière de la parcelle 193, la commune propose de modifier le plan de zonage tel que figuré ci-contre, tout en prenant en compte le passage de l'oléoduc dans la définition du tracé. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, et estime que la demande de Monsieur SUSS est en grande partie acceptée.

Observations de Monsieur KLIEBER Marc

Monsieur Klieber Marc, demande la possibilité de classer ses parcelles 233 et 218 en zone Ur (annexe 19). Le plan qu'il a téléchargé sur le site internet fait figurer ces parcelles en zone 1AUh alors que sur le plan de zonage du dossier d'enquête, elles sont en zone 2AUh.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

Monsieur Klieber est propriétaire de la parcelle 218, sa demande est coordonnée avec celle de Madame Dont, propriétaire de la parcelle 233. La dite demande est cohérente eu égard au classement en secteur Uh des parcelles 134 et 217. La commune propose de donner une suite favorable, ceci en allongeant également l'emplacement réservé n°5 en conséquence. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que la demande de Monsieur Klieber a été prise en compte et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur MULLER Jean-Marie

Monsieur Muller Jean-Marie fait une proposition d'augmentation de la densité en permettant l'aménagement d'un logement supplémentaire dans les constructions individuelles selon le dispositif existant en Allemagne sous le nom « Einlieger Wohnung »

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Rien dans le PLU ne s'y oppose... »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch

Observations du SMITOM Haguenau-Saverne

Monsieur Christian Hey, représentant le SITCOM Haguenau-Saverne, situé en zone Ne, souhaite que les installations photovoltaïques au sol soient autorisées comme elles le sont en zone Nm

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La commune amendera le règlement en conséquence.

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch

Observations de Monsieur WOLTERS Florian

Monsieur Wolters Florian, demande la possibilité de classer ses parcelles 67 et 115 en zone 1AUp étant donné qu'initialement la rue des jardins y donnait accès.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Les parcelles 67 et 115 sont déconnectées de la rue des Jardins et leur urbanisation impliquerait la création d'une extension urbaine supplémentaire, chose injustifiable en terme de besoins.

De ce fait, la commune ne peut que donner un avis défavorable à la demande. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch dont il partage le point de vue.

Observations de Monsieur WEISHAAR Philippe

Monsieur Weishaar Philippe demande la possibilité de construire sur la même hauteur que son voisin monsieur Wolters (parcelles 79, 137 et 115), sachant qu'il est en zone Uj et monsieur Wolters en zone Uh.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« L'urbanisation des parcelles 71 et 137 impliquerait la création d'une extension urbaine supplémentaire, chose injustifiable en terme de besoins.

De ce fait, la commune ne peut que donner un avis défavorable à la demande. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch dont il partage le point de vue.

Observations de Madame RITTER Pauline

Madame Ritter Pauline fait une demande de réponse à des questions déjà posées au sujet du 2 rue de l'Eglise : 1- agrandissement de la zone constructible sur la parcelle. 2- Autorisation de mettre une maison en retrait de la voie publique.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« Une réponse lui a été apportée le 11 juillet 2018 , répondant favorablement .

- La cohérence du plan de zonage du PLU implique d'intégrer les terrains en décrochement dans le POS dans le secteur Uh du projet de PLU.
- Concernant la seconde question relative au règlement, l'article U2 répond également favorablement à sa question. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch et considère que cette réponse va dans le sens de la demande de Madame Ritter.

Observations de Monsieur DOSSMANN Laurent

Monsieur Dossmann Laurent demande la possibilité de réduire la zone Uj sur une largeur de 5 mètres au fond de sa propriété (parcelle 336).

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

- « Les objectifs de gestion parcimonieuse de l'espace et de limitation de la consommation foncière applique, excepté pour les sites d'extensions urbaines, de maintenir l'empreinte urbaine dans une emprise actuelle. Cela dit, afin de lui laisser vivre l'existant, la délimitation de la zone U a malgré tout fait l'objet d'un assouplissement par rapport à celle existante dans le Plan d'Occupation des Sols.
- Ainsi au droit du terrain de Monsieur Dossmann, la constructibilité a été portée à une profondeur de 50 m dans le projet de PLU, au lieu de 40 m dans le POS. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, constate l'assouplissement par rapport au POS antérieur et la conséquence positive sur le terrain de Monsieur Dossmann et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur LEFFTZ Gérard

Monsieur Lefftz Gérard, 11 rue de l'Eglise, souhaite que lui soit confirmé l'accès à l'arrière de sa propriété selon l'usage qu'il en fait depuis de nombreuses années sur l'emplacement réservé n°4.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :
« L'emplacement réservé n°4 a vocation d'espace public de vergers refuge de biodiversité. Son usage sera ouvert à tous. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que la réponse à Monsieur Lefftz va dans le sens de sa demande et juge cette réponse positivement.

Observations de Monsieur GRIEBEL Fabien

Monsieur Griebel Fabien, 13 rue des hêtres constate que la zone 1AUh comprise entre la rue des hêtres et la rue des jardins est constituée de deux parties, la première partie étant une seule grande parcelle qui sera aménagée et l'autre étant constituée de plusieurs petites parcelles appartenant à cinq propriétaires et sur lesquelles un projet ne pourra aboutir que s'il couvre 70% de la surface, ce qui rend son aménagement impossible. Il souhaite que l'ensemble de ces 2 parties classées en zone 1AUh soient soumises au même règlement. D'autre part, il constate que dans la zone Ae, il a été prescrit une clôture de 1,50 m de hauteur doublée d'une haie vive. Il considère indispensable de pouvoir monter une clôture à 2 m sans haie vive dans une zone artisanale.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

- « Les parcelles 186 et 216 figurent bien en secteur 1AUh dans le plan de zonage. Une erreur matérielle les a exclues de l'OAP. Cette erreur sera corrigée.
- Les parcelles 199 et 188, soit 0,3 ha n'ont pas été intégrées au secteur 1AUh en raison du quota de surface d'extensions urbaines qui s'impose au PLU au nom de la gestion économe de l'espace visée par le code de l'urbanisme et appliquée avec rigueur par les services de l'Etat et la CDPENAF.
- Concernant l'ouverture à l'urbanisation, le sous-ensemble A d'une surface d'1,2 ha, illustré dans le schéma ci-contre, il est composé d'une seule parcelle qui, dans le respect de l'OAP, peut être urbanisée de manière autonome tout en préservant une urbanisation rationnelle du sous-ensemble B et ses 0,51 ha. Par contre, le sous-ensemble B doit faire l'objet d'une urbanisation d'ensemble unique pour éviter que l'urbanisation d'une ou deux parcelles ne rende celle des autres inopérantes. La taille minimum de cette opération d'ensemble a été limitée à 70% de sa propre surface afin de laisser un peu de souplesse à l'exercice, ceci tout en sécurisant qu'au moins quelques 35 des 51 ares soient véritablement urbanisées sans laisser de dent creuse majeure.
- La commune propose de donner une suite favorable à la demande de rehausser la hauteur maximale des clôtures à 2 mètres, mais elle maintient par contre l'objectif de doubler celle-ci d'une haie vive.

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, considère que les critères imposés par les règlements d'urbanisme et contrôlés par l'Etat et la CDPENAF ne peuvent être remaniés, de même, il prend acte de l'accord sur le relèvement à 2 mètres de la hauteur maximale des clôtures qui va dans le sens de la demande de Monsieur Griebel et juge cette réponse positivement.

Observations du commissaire-enquêteur

En règle générale, le commissaire enquêteur demande ce qui empêcherait le classement en zone constructible d'une parcelle directement adjacente à une zone constructible et qui n'est plus exploitée en tant que terre agricole.

Dans son mémoire en réponse, la commune de Weitbruch précise que :

« La délimitation de la zone urbaine vise avant tout à maintenir la compacité de celle-ci.

L'ajout d'une parcelle qui étend la forme urbaine de référence (hors site AUh d'extension urbaine proprement dit) vers l'espace naturel n'est pas impossible en soi, mais, sauf justification particulière, cela créerait un précédent qui justifierait une généralisation du procédé (à une somme d'autres parcelles), et de fait serait en pleine opposition avec l'objectif de compacité pré-cité et avec l'objectif de gestion parcimonieuse de l'espace. »

Analyse du Commissaire Enquêteur et avis

Le CE prend acte de la réponse de la commune de Weitbruch, et juge cette réponse positivement.

Rapport rectifié fait à Strasbourg, le 29 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Denis KAUFMANN

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu le rapport qui précède et après examen de toutes les pièces du dossier visées et paraphées,

Vu le dossier constitué par la commune de Weitbruch et le bureau PRAGMA

Vu la visite des lieux et les réunions techniques de début et de fin d'enquête effectuées,

CONSIDERONS QUE:

- La présente enquête publique, conduite conformément à l'arrêté municipal du 15 octobre 2018, est motivée par le besoin de réviser le POS de la commune de Weitbruch rendu caduc le 27 mars 2017 et de le transformer en PLU
- Les caractéristiques principales de ce PLU sont:
 - De déposer d'un document d'urbanisme garant du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune de Weitbruch.
 - De répondre aux besoins en logements pour assurer le développement de la commune et proposer une offre de logements diversifiée et accessible à tous.
 - D'étudier les zones d'urbanisation futures en prenant en compte leur impact environnemental et paysager.
 - De protéger les espaces naturels, en particulier la forêt présente sur le ban communal.

-

**Concluant pour sa part, le commissaire enquêteur,
en l'état actuel du dossier et en considérant**

- Que l'enquête publique s'est déroulée sans incident et que la publicité était conforme aux textes en vigueur,
- Que le dossier technique et les documents graphiques, mis en enquête publique et tenus à la disposition du public, étaient complets.
- Que les observations et réserves émises par les Personnes Publiques Associées ont été prises en compte par la commune de Weitbruch dans son mémoire en réponse.
- Que les interventions du public ont été analysées et traitées et qu'un mémoire en réponse a été fourni par le maître d'ouvrage,
- Que dans ce mémoire en réponse, la commune de Weitbruch répond à toutes les observations faites soit individuellement, soit par des groupements de résidents , en donnant une argumentation cohérente avec les exigences réglementaires d'urbanisme et environnementales, et en manifestant la volonté , à chaque fois que les demandes des résidents n'étaient pas contraires aux règlements en vigueur, de répondre favorablement aux demandes des résidents,

estime pouvoir émettre un

AVIS FAVORABLE

**Sous réserve de l'approbation par le conseil municipal des
décisions notifiées dans le mémoire en réponse ainsi qu' il est
précisé dans le préambule de ce même mémoire**

**Sur la révision n°2 du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa
transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de
Weitbruch**

Fait à Strasbourg, le 29 mars 2019

Le commissaire enquêteur

Denis KAUFMANN

<p style="text-align: center;">LISTE DES PIÈCES CONSTITUANT LE DOSSIER DE RAPPORT D'ENQUETE</p>
--

Les conclusions et l'avis motivé sont inclus dans la partie reliée du rapport mais sont bien séparées de ce rapport

La décision du Tribunal Administratif du 27/9/2018 désignant le commissaire-enquêteur

L'arrêté municipal du 15/10/2018

Copie des insertions publicitaires dans les DNA et l'Est Agricole

Le dossier de présentation par la commune de Weitbruch préalable à l'enquête.

Le registre d'enquête comprenant 19 annexes.

Le procès-verbal de synthèse de fin d'enquête

Le mémoire en réponse

L'avis favorable émis par la Commission Permanente du Conseil Départemental du Bas-Rhin