

**A l'attention du Commissaire-Enquêteur Denis KAUFMANN**

- **De la part de José JUNG, 58 rue Roth ; 67500 WEITBRUCH**

J'interviens au niveau de l'enquête publique qui se déroule du samedi 15 décembre 2018 au vendredi 11 janvier 2019 concernant « la révision n°2 du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme ».

Cette deuxième intervention a pour objet de préciser l'enjeu de ma requête.

### **1. Mon implantation RUE ROTT**

Voici le document qui m'a été remis par les services de la mairie quand j'ai entrepris de construire Rue Rott.

Le document fait apparaître la limite de constructibilité à partir de la rue Rott. Elle est de 40 mètres sur tout le long à une exception près avec une excroissance où apparaît une maison d'habitation (parcelle située au 4A et B de la rue ROTT). L'excroissance équivaut à environ 40 mètres.

Elle apparaît bien comme une anomalie dans le paysage et met à mal la limite de constructibilité, comme élément intangible. (Cf. le pointillé parallèle à la rue Rott)

La limite des 40 mètres est une limite théorique puisque j'étais obligé de libérer et abandonner 11 mètres à l'avant.

#### **Question :**

- Pourquoi cette exception vient-elle déroger à la réglementation des 40 mètres ?
- Comment un intérêt particulier peut-il passer outre l'intérêt général ?

Il ressort qu'une limite de constructibilité n'est pas figée. Elle se déplace en fonction des intérêts des uns et des autres.



## 2. Mon implantation au 58 Rue Rott

Parcelle JUNG José, située au 58 rue Rott, 67500 WEITBRUCH

Identification cadastrale :

- Parcelle n°108 – Feuille 000 26 01
- Parcelle n°166 – Feuille 000 26 01

Zonage proposé par le PLU et reporté sur le plan cadastral (en rouge) :



Cadastre.gouv.fr

Le plan fait apparaître le terrain, la parcelle n° 108 et la parcelle n° 166. Il intègre la limite de constructibilité en rouge et met en évidence l'entorse à la réglementation, matérialisée par une flèche.

L'enquête publique en cours peut être l'occasion de rectifier cette anomalie ou ce passe-droit puisqu'il est question de « révision » et de « transformation ». (Voir l'intitulé « La révision n° 2 du plan d'occupation des sols en vue de sa transformation en plan local d'urbanisme »)

Si le plan local d'urbanisme prend le relais du plan d'occupation des sols, l'accent n'est plus mis sur le terrain, mais davantage sur la manière d'occuper ou d'humaniser le terrain.

## **Ma requête**

Est-il possible de déplacer la limite de constructibilité comme a pu le faire le propriétaire de la parcelle située au 4A et B de la rue ROTT ?

Le décalage de la limite de zone prévue au PLU rendrait possible une construction à l'arrière de ma maison. L'enquête publique est une aubaine pour déposer une telle requête, d'autant plus que mes enfants projettent de s'implanter sur Weitbruch.

### **3. Propositions de solution**

Le décalage de la limite de constructibilité pourrait se faire selon deux hypothèses que j'appellerai « Proposition 1 » et « Proposition 2 ».

#### **a) Proposition 1**

S'appuyer sur la limite de constructibilité de la « dent » et rejoindre le point d'origine en ligne droite au niveau de l'entrepôt. Cela entraînerait un décalage de 25 mètres par rapport à la limite actuelle. (Voir schéma ci-dessous)

**Proposition 1 (en rouge) : Soit un décalage de 25 mètres par rapport à la limite actuelle**



## **b) Proposition 2**

S'appuyer sur la limite de constructibilité de la « dent » et rejoindre le point d'origine au niveau de l'entrepôt en restant parallèle à la rue ROTT. Cela entraînerait un décalage de 35 mètres environ par rapport à la limite actuelle.

Cette logique a prévalu dans les constructions actuelles. Chaque propriétaire de terrain est logé à la même enseigne. Cette logique ne lèse personne. (Voir schéma ci-dessous)

Proposition 2 (en rouge) : soit un décalage de 35 m environ par rapport à la limite actuelle



### Question :

Cette « révision », cette « transformation » relèvent de quelle compétence ? Est-ce de la compétence du commissaire-enquêteur ou de celle du Maire ?

La Municipalité n'aurait-elle pas intérêt à rectifier cette entorse à la ligne de constructibilité, en privilégiant l'une ou l'autre proposition ?

## **Conclusion :**

L'option du décalage permet d'une part de résoudre l'anomalie et d'autre part d'étendre la limite de constructibilité sans impacter l'environnement paysager. (Voir le schéma ci-dessous)

## **Analyse comparative dans l'hypothèse de la proposition 1 :**

L'analyse comparative a pour but de nous éclairer sur l'enjeu. Dans l'hypothèse où la proposition 1 est retenue, la surface de zone à construction restreinte devenant zone constructible représente 8227 m<sup>2</sup>, soit 82 ares, soit 0.8 ha. (Soit 10% de la surface constructible autorisée à Weitbruch.)

A titre de comparaison, la surface gagnée par le propriétaire dont le zonage est rayé rose et blanc (1AUh), représente 18000 m<sup>2</sup>, soit 1.8 ha, soit 22% des 8 hectares entrant en jeu ! (Voir carte ci-dessous)

Nous avons donc 22% gagnée par un seul et unique propriétaire contre 10% distribuée à une dizaine (ou plus) de propriétaires de la rue ROTT.

La municipalité saura-t-elle faire preuve de courage, de vigilance et d'anticipation pour intégrer, dans sa réflexion sur le devenir futur de son espace de vie, les nouvelles exigences de confort et de bien-être de ses ressortissants ?

Fait à Weitbruch le 9 janvier 2019.



Proposition 1 (en rouge) : Soit un décalage de 25 mètres par rapport à la limite actuelle



Sur image satellite (Google Maps), zonage en trait continu, proposition en discontinu :

