

Je soussignée **Sylvie Hassenboehler Martin**, désignée par décision du **Tribunal Administratif de Strasbourg** n°E21000051/67 du 10/05/2021 en qualité de Commissaire Enquêteur, chargée de l'enquête publique concernant **le projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)** de la Communauté de communes de la Vallée de Saint-Amarin (CCVSA)

Et

Agissant conformément aux dispositions de l'arrêté du président agissant par délégation de la CCVSA portant sur la mise à l'enquête publique du projet de modification de droit commun du PLUi (Arrêté n°21-096 G)

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L.5211-10

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 8 juillet 2019 concernant l'engagement de la procédure de révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme

Vu la délibération du Conseil Communautaire du 26 novembre 2020 arrêtant la modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Vu le code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-19 et R.153-8

Vu le Code de l'Environnement et notamment les articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R. 123-46

Rapportons ce qui suit

2^{ème} partie : **CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉ**
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. Sur l'enquête publique

L'enquête publique relative **au projet de modification de droit commun du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin s'est déroulée du **06 septembre 2021 au 06 octobre 2021 inclus**.

Tous les intervenants à qui j'ai eu à faire durant la préparation, la durée de l'enquête et la rédaction du rapport ont tout mis en œuvre pour faciliter le déroulement de l'enquête, répondre aux questions et mettre à la disposition du commissaire enquêteur les documents demandés.

La publicité de l'enquête a été faite conformément à la loi, et ce sur différents supports de communication.

Les observations ont pu être recueillies sur des registres d'enquête et via internet.

Au cours des permanences, le commissaire enquêteur a rencontré 15 personnes, certaines à deux reprises. **13 observations** ont été consignées dans les registres, certaines assorties de nombreuses pièces jointes (annexe 4)

Aucun incident n'a eu lieu lors des permanences

L'enquête a été clôturée le 06 octobre 2021 au siège de la CCVSA, en présence de madame Kwiatkowski qui a signé les registres. Deux des 16 registres m'ont été envoyés par courrier.

2. Sur le projet de modification de droit commun du PLUi de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin

Le projet porte sur :

- La réduction des zones 2AU (zone à urbaniser à long terme) :

Ce point répond au dernier point soulevé par le préfet et vise à mettre en adéquation les besoins en matière de logements et la modération de la consommation foncière. Dans le projet de modification, la CCVSA propose de déclasser l'ensemble des zones 2AU (30 ha, soit 94%) excepté la zone 2AU située à Oderen (1,95 ha) ayant une continuité avec la zone 1AU. Le secteur 2AU d'Oderen fait l'objet d'acquisitions foncières en cours de la part de la commune, ce qui justifie son maintien.

Ce déclassement s'accompagne d'une modification du règlement visant à renforcer l'inconstructibilité avant 2030, ce qui avait également été demandé par le préfet.

Remarque du commissaire enquêteur : les observations du public exceptée une, concernent toutes cette partie du projet de modification. Nous y reviendrons dans l'analyse des observations.

- Le secteur touristique Rhin Danube, Wildenstein (zone 1AUat, zone à urbaniser à vocation touristique)

Superficie de 1,9ha, colonie de vacances. Ce site est actuellement partiellement inoccupé et se dégrade. Un projet de réhabilitation et de restructuration vise à réimplanter une activité touristique tout en limitant la réhabilitation au bâti existant.

Le projet de modification encadre plus précisément les conditions et obligations liées à tout projet d'ensemble du secteur. Les ajouts permettent de préciser les droits à construire définis dans l'OAP.

- Le secteur touristique du lac de Kruth Wildenstein (zone Nat-lac, zone naturelle-lac)

Superficie de 39ha et espace touristique majeur du territoire. Dans le projet, il s'agit de mettre en adéquation le règlement écrit et l'OAP s'y rattachant.

Ces ajouts au règlement permettent de préciser les droits à construire définis dans l'OAP. Ainsi Règlement et OAP seront conformes avec les dispositions de la loi montagne relatives aux plans d'eau de moins de 1000ha.

- Limitations des droits à construire en zone Nat (zone naturelle) et en zone Nsl (zone naturelle à vocation de sport et loisirs)

Les zones Na

Sont concernés 18 secteurs d'une surface cumulée de 57ha. Il existe déjà des constructions à vocation touristique sur la majorité de ces secteurs.

Le projet de modification vise à préciser les droits à construire dans ces zones Nat, et notamment une nouvelle restriction d'emprise au sol pour les constructions à vocation touristique.

Les zones Nsl

Sont concernées 25 zones d'une superficie de 29ha.

Pour pallier un règlement jugé trop permissif, le projet de modification encadre de manière plus précise les restrictions de constructibilité en zone Nsl en affinant le règlement.

- Autres corrections mineures : erreurs techniques dans les documents qui auraient pu faire l'objet d'une modification simplifiée, fautes d'orthographe, clarifications règlementaires et lexicales.

3. Sur l'analyse des observations du registre, des avis des PPA et Communes

- L'enquête a fait l'objet de 4 avis des Personnes Publiques Associées et 10 avis des communes concernées par le projet.

S'agissant des PPA, 3 donnent un avis favorable et une émet quelques observations.

S'agissant des communes, 5 donnent un avis favorable à l'unanimité, 3 un avis favorable et 2 un avis favorable avec réserves.

Les réserves des deux communes (Fellingring et Husseren-Wesserling) portent sur la répartition des zones 1AU et le règlement s'y rattachant, jugé trop restrictif ainsi que sur le remaniement des zones 1AU.

- L'enquête a fait l'objet de **13 observations**

Les observations concernent :

La suppression des zones 2AU (3)
Le règlement trop restrictif des zones 1AU (3)
La re-discussion des classements des zones 1AU et 2AU à Fellingring (1)
Le règlement lié à l'inconstructibilité au-delà des 30m (2)
Un terrain inondable à Husseren-Wesserling (1)
La publicité de l'enquête (1)
L'implantation de panneaux photovoltaïques sur toit plat (1)
La protection d'une zone naturelle (1).

Enfin, seules 6 observations concernent directement l'objet de l'enquête : la suppression des zones 2AU, la publicité de l'enquête, l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toits plats et la protection d'une zone naturelle.

Les autres observations sont jugées hors sujet. En effet, dans le projet de modification ne sont pas évoquées les zones 1AU. Cependant ces observations découlent malgré tout de la suppression des zones 2AU, qui, par voie de conséquence, a amené le public à faire des remarques sur le règlement des zones 1AU jugé trop restrictif.

Les réponses de la CCVSA sont claires. Le remaniement des zones 1AU et le règlement qui s'y rattache n'entrant pas dans le présent projet, feront l'objet d'une révision du PLUi ultérieurement, la CCVSA insistant sur le fait qu'elle souhaite faire vivre ce PLUi quelques années au moins.

Extraits du mémoire en réponse

« Cette révision entraînerait la revue complète du PLUi avec des droits à construire qui seront encore plus limités que l'actuel PLUi. La Communauté de Communes

souhaite faire vivre le PLUi actuel encore quelques années avant d'entamer une révision générale. »

« Réponse hors cadre de la présente modification, à titre informatif :

Le reversement en zone 1AU ne pourra se faire que dans le cadre d'une révision générale. Les zones 2AU tendent à disparaître. »

« Réponse hors cadre de la présente modification, à titre informatif :

Le reversement en zone U ne pourra se faire que dans le cadre d'une révision générale. Lors de cette révision et selon les droits à construire de la CCVSA, chaque zone U sera réévaluée. »

Le commissaire enquêteur n'a pas d'observations particulières à formuler sur ce point, si ce n'est que les observations écrites à propos des zones 1AU et du règlement s'y rattachant peuvent malgré tout trouver leur utilité dans la réflexion future menée sur l'évolution du PLUi, et notamment en cas de révision.

1. Une observation concerne la protection d'une zone naturelle avec demande d'interdiction de construire au cirque glaciaire du Maerel (Observation J)

Réponse de la CCVSA

« La modification du PLUi va dans le sens de la préservation de l'ensemble des zones « Nsl » puisque les droits à construire sont réduits à la présence de bâtiments existants. Les bâtiments existants doivent être régulièrement érigés et ont un potentiel d'extension limités à 75 m² de surface de plancher. »

Par conséquent, les modifications apportées quant à l'encadrement plus précis et plus drastique de la constructibilité dans les zones Nsl répond favorablement à l'observation J faite par le Comité de Sauvegarde du cirque glaciaire du MAEREL, tout en répondant aux demandes de l'Etat.

2. Une observation (Observation I) fait référence au règlement concernant l'implantation de panneaux photovoltaïques sur toit plat. La CCVSA en a pris bonne note et fera un ajout au règlement concernant les toits plats

Réponse de la CCVSA

« La Communauté de Communes a en effet privilégié l'implantation des panneaux photovoltaïques sur des toitures à deux pans en ajoutant des éléments schématiques

6

venant illustrer la règle. Toutefois, elle n'a pas indiqué l'implantation de panneaux dans le cas de toitures plates. Cet ajout sera réalisé dans le cadre de la modification du PLUi et sera conditionné à une nécessaire intégration paysagère. »

Le commissaire enquêteur prend acte de la prise en compte par la CCVSA de l'observation qui fera un rajout concernant l'installation de panneaux photovoltaïques sur toit plat dans le règlement.

3. La publicité de l'enquête (Observation E)

Dans sa réponse, la CCVSA reprend les différents moyens de publicité utilisés pour annoncer l'enquête. Comme je l'ai déjà dit dans mon rapport, peut-être serait-il possible d'aller plus loin pour informer le public. Les panneaux provisoires sont une solution supplémentaire envisageable facilement. Le commissaire enquêteur regrette de n'avoir pas rencontré plus de public.

4. Les observations concernant la suppression des zones 2AU (3)

Ces observations concernent 2 zones 2AU.

Dans le projet de modification, il est question de déclasser 25 zones 2AU sur l'ensemble du territoire. Seule la zone 2AU d'Oderen serait maintenue, un choix justifié par la CCVSA.

Il n'y a **aucune observation** concernant 23 zones 2AU supprimées. Cependant

- **Deux observations concernent la zone 2AU rue des Romains de Husseren-Wesserling (0,46 ha) (Observation G et H)**
- **Une observation concerne la zone 2AU cimetière de Saint-Amarin (2,93ha) (Observation A)**

Ces observations amènent le commissaire enquêteur à faire les remarques suivantes :

Dans ces trois observations les propriétaires demandent que soient au moins maintenues les zones 2AU.

Le commissaire enquêteur estime la réponse de la CCVSA insuffisante et surtout sans appel. Certes, les reclassements en zone U ne peuvent se faire qu'en phase de révision comme le précise la CCVSA dans son mémoire en réponse. Il est cependant peut-être envisageable de conserver ces zones 2AU en l'état.

Dans la zone 2AU rue des Romains de Husseren-Wesserling les deux observations laissées concernent pour ainsi dire toute la surface, soit 0,46 ha. En effet, la plus

grande partie de la zone appartient aux deux propriétaires qui ont laissé leurs observations. La zone 2AU jouxte une zone UB et une zone UA

Dans la zone 2AU cimetière de Saint-Amarin, le propriétaire des deux parcelles en extrémité déjà viabilisées, demande que le déclassement soit partiellement abandonné.

Cependant cette zone est déjà en partie construite. De plus elle jouxte une zone UA et une zone UB. Trois habitations émaillent la zone de part en part.

Le commissaire enquêteur est tout à fait conscient des enjeux pour la CCVSA de déclasser les zones 2AU

Une majorité des zones 2AU qui seront déclassées ne sont pas du tout construites. Dans la mesure où aucune observation ne concerne les zones 2AU déjà construites des autres communes, le commissaire enquêteur n'a pas de commentaire à faire quant à leur déclassement.

Dans l'hypothèse du maintien de ces deux zones 2AU, la superficie cumulée est de 0,46 + 2,93 soit 3,39 ha.

Le bilan de déclassement serait alors de 26,63 ha au lieu de 30,02ha, soit 88,71% au lieu des 94% envisagés dans le projet, et ce, si les deux zones étaient conservées dans leur intégralité. Or les propriétaires sont d'accord pour le déclassement partiel de leurs terrains.

Dans le dossier de déclassement, certaines zones 2AU ont été déclassées en Ap (Pâturage non constructible) ou Af (pré de fauche non constructible) sur toute la surface. D'autres en revanche ont été déclassées partiellement en Nj (jardins et vergers).

Il semble dès lors envisageable de conserver partiellement **les zones 2AU rue des romains de Husseren-Wesserling et cimetière de Saint-Amarin**, en déclassant une partie par exemple en Nj. Cette solution permettrait de tendre davantage vers les 94% de zones 2AU déclassées envisagées et permettraient en outre d'intégrer les observations et d'en tenir compte.

Maintenir ces deux zones 2AU ne porte pas atteinte à la globalité du projet. Même en maintenant ces 2 zones 2AU, la CCVSA répond positivement à la demande formulée par l'Etat de reconsidérer les zones 2AU puisqu'au pire, 88,71% des zones 2AU seront effectivement supprimées, ce pourcentage pouvant encore tendre vers les 94% annoncés en maintenant uniquement une partie de ces deux zones.

Du reste, le renforcement de l'inconstructibilité avant 2030 des zones 2AU (cf. ajout au règlement : « *l'ouverture à l'urbanisation est autorisée sous condition d'une révision générale du document d'urbanisme après 2030* ») également demandé par l'Etat, encadre davantage encore le devenir de ces 2 zones 2AU.

Enfin, un déclassement aujourd'hui équivaldrait à une quasi-impossibilité de revenir en arrière, et donc à une situation définitive. A contrario, il y aura toujours possibilité de déclasser ces deux zones 2AU ultérieurement ou de les reclasser, lors d'une future révision. Mais comme le dit la CCVSA, la tendance est à supprimer les 2AU.

Considérant la demande de ces propriétaires pertinente et légitime, le commissaire enquêteur formulera une réserve à ce sujet

Pour revenir aux observations dites hors sujet, le commissaire enquêteur constate qu'il existe des cas particuliers, qui, avec le règlement du PLUi, conduisent à des situations d'inconstructibilité même dans des secteurs constructibles. Cela semble être le cas des propriétaires qui ont laissé les observations B, K et L.

Le commissaire enquêteur suggère que soit étudiées au cas par cas ces situations particulières qui semblent malgré tout marginales et formulera une recommandation en ce sens

Enfin, une observation concerne la constructibilité d'un terrain « dit » inondable (Observation M)

Dans son mémoire en réponse, la CCVSA, tout en soulignant que cette observation ne concerne pas la présente modification, prend bonne note et rappelle ce qui suit

« La responsabilité incombe au maire de la commune de juger du risque pris pour toute nouvelle construction car même si le terrain est classé en zone U, l'autorité compétente dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme, peut, en application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, refuser ou accepter sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, un projet s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse de la CCVSA.

Concernant tous les autres points de modification énumérés dans le chapitre 2 des présentes conclusions, aucune observation n'a été laissée par le public. En outre, toutes ces modifications visent à rendre le PLUi conforme à la légalité et répondent aux prescriptions faites par le préfet.

Le commissaire enquêteur constate que toutes les modifications sont claires, précises et visent à renforcer la préservation des zones naturelles et la modération foncière, tout en ayant une vision dynamique des enjeux économiques, démographiques et touristiques de son secteur. En cela, les modifications apportées au PLUi, le rendent plus vertueux.

Le commissaire enquêteur n'a pas d'autre commentaire à formuler concernant ces autres modifications, tous chapitres confondus.

En guise de conclusion générale, le commissaire enquêteur constate que la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin a pris en compte toutes les recommandations de l'Etat quant aux insuffisances de son PLUi en travaillant à la présente modification de droit commun en collaboration avec les services de l'Etat. La CCVSA a remédié aux failles de son document d'urbanisme et ce, point par point en apportant des solutions pertinentes.

Malgré cela, le commissaire enquêteur estime que les observations relatives à la suppression des zones 2AU rue des romains à Husseren-Wesserling et cimetière à Saint-Amarin n'ont pas été suffisamment prises en compte.

En conséquence,

Vu, l'arrêté du président de la Communauté de Communes de la Vallée de Saint-Amarin

Vu, le dossier présenté à l'enquête

Vu, le déroulement de l'enquête publique

Vu, les registres d'enquête

Vu, le mémoire en réponse de la CCVSA au procès-verbal de synthèse des observations

Vu, l'analyse détaillée des observations et avis des Personnes Publiques Associées et des Communes

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de modification de droit commun du PLUi de la CCVSA assorti d'

Une réserve et une recommandation*

Réserve : concernant le déclassement des zones 2AU rue des romains à Husseren-Wesserling et cimetière à Saint-Amarin

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** au projet de modification de droit commun

Sous réserve que soit reconsidérée la suppression de la zone 2AU rue des romains et de la zone 2AU cimetière. Le commissaire enquêteur suggère un travail en concertation de sorte que **ces deux zones 2AU soient conservées telles qu'elles existent aujourd'hui ou partiellement conservées** selon les propositions faites dans les observations.

Recommandation : Le commissaire enquêteur suggère que soit étudiées au cas par cas les situations particulières qui ont donné lieu à certaines observations d'autant plus qu'elles sont peu nombreuses.

Fait à Hirsingue le 5 novembre 2021

Le commissaire enquêteur
Sylvie Hassenboehler Martin

*L'avis favorable assorti de réserves du commissaire enquêteur, pose des conditions qui doivent être acceptées par le pétitionnaire, sinon l'avis sera considéré comme défavorable. L'avis favorable assorti de recommandations exprime des suggestions ou observations de nature à améliorer le projet, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci. Le pétitionnaire peut en tenir compte ou non, l'avis demeure favorable.