

DEUXIEME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVEES ET AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR

CHAPITRE 5

EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- ☞ 5.1 Observations formulées dans le registre
- ☞ 5.2. Observations formulées par courrier
- ☞ 5.3. Observations formulées par courriel
- ☞ 5.4. Consultation du dossier ou demande d'information concernant la modification
- ☞ 5.5. Avis et observations des Autorités consultées
- ☞ 5.6. Procès verbal de synthèse et demande du Mémoire en réponse de la mairie de Knoeringue

CHAPITRE 6

AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

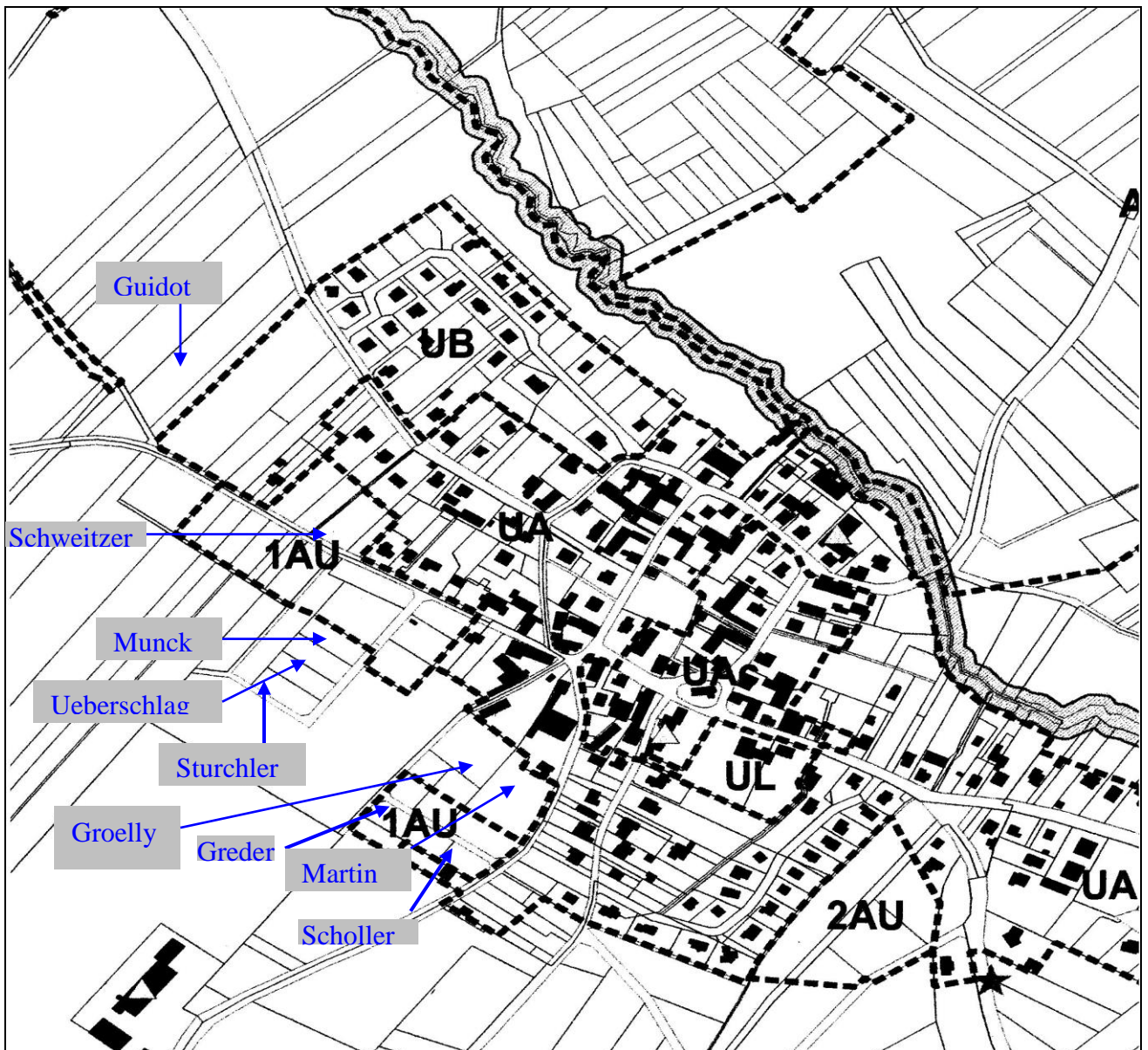
ANNEXE 2

AVIS ET CONCLUSIONS

Chapitre 5

EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

REPRESENTATION DES OBSERVATIONS SUR LE PLAN DE ZONAGE DU FUTUR PLU



5.1- OBSERVATIONS FORMULEES DANS LE REGISTRE D'ENQUETE

5.1.1 Mme STURCHLER Jeanine de Folgensbourg + lettre n° 1 – voir plan en page 2

- ☞ L'intéressée demande que sa parcelle n° 46 de la section 16 soit classée en zone constructible.
Arguments développés dans lettre n°1 jointe au registre.
Résumé des arguments :

- Economique : la parcelle concernée est située dans une zone facilement aménageable concernant la viabilisation et serait en cohérence avec le développement économique de la région frontalière de St Louis et la Suisse (Bâle)
- Situation géographique : la dite parcelle n'est pas éloignée du centre du village

→ Avis du commissaire enquêteur :

L'aménagement de zones constructibles dans le projet de PLU de la commune de Knoeringue est établi sur une augmentation de la population de l'ordre de 2% par an ce qui l'amène à une population de 565 habitants en 2032 soit 145 habitants supplémentaires par rapport à la situation actuelle.

Cette croissance semble réaliste compte tenu de l'augmentation de la population dans la communauté d'agglomération des Trois Frontières.

D'autre part la parcelle en question n'est pas desservie par un accès ni par une viabilisation réglementaires dont l'aménagement entraîne un investissement non négligeable dans l'état actuel et futur du financement des communes.

A noter également qu'une extension du zonage constructible va à l'encontre des recommandations du PADD et du SCoT qui régissent les PLU.

Une augmentation excessive du zonage constructible par rapport à une évolution moyenne risquerait de rendre le projet du PLU caduc.

Il est bon également de rappeler que les textes réglementaires concernant l'urbanisation des communes recommandent de saturer en priorité les zones déjà classées constructibles (remplissage des dents creuses) avant de procéder à l'extension du zonage constructible qui entraîne une priorité d'aménagement entre les différentes zones constructibles.

La requête de Mme STURCHLER JEANNINE ne peut pas être prise en compte pour l'intégration de sa parcelle qui entraîne une extension du zonage constructible.

Donc avis défavorable

5.1.2 M. SCHOLLER Jeannot de Knoeringue - voir plan en page 2

- ☞ L'intéressé est propriétaire de la parcelle n° 61 dans la section n° 16 au lieu-dit Dorfmaten et il demande si cette parcelle sera classée en zone constructible dans le PLU.
Dans le plan du POS actuel cette parcelle est située en zone NAa5.

→ Avis du commissaire enquêteur :

Ladite parcelle sera classée en zone IAU dans le zonage du futur PLU donc constructible selon le règlement spécifique à cette zone qui correspond à un aménagement groupé.

La requête est à prendre en considération

Donc avis favorable

5.1.3 Mme GREDER née SCHOLLER – habitant à Neuwiller - voir plan en page 2

☞ L'intéressée est propriétaire de terrain à Knoeringue : parcelle n°63 dans la section n°16 et elle demande si cette parcelle sera classée en zone constructible dans le PLU.
Parcelle mitoyenne à celle de M. Scholler

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

*Constructible selon les conditions figurant au règlement concernant cette zone.
Même situation que M. Scholler Jeannot*

Donc avis favorable selon 5.1.2

5.1.4 M. et Mme MUNCK de Illtal–née Uberschlag + lettre n°3 - voir plan en page 2

☞ L'intéressée et son époux sont propriétaires de la parcelle n°126/48 de la section 16 demandent pourquoi leur parcelle a été déclassée en zone non constructible.
Ils ont acheté cette parcelle en tant que terrain constructible selon acte notarial à l'appui.
Ils demandent l'intégration de leur parcelle en zone constructible
Requête confirmée par la lettre n° 3.

Enjeu : dévalorisation de la valeur de la parcelle.

→ **Avis du commissaire enquêteur :** .

Ladite parcelle n'est pas dans une zone aménagée. Il n'y a pas de viabilisation ni d'équipement prévus dans ce secteur qui est classé en zone NAa4 donc non constructible selon le POS actuel et classée non prioritaire dans le contexte actuel.

Dans le futur lorsque les zones constructibles 1AU et 2AU seront habitées, il est possible d'envisager une révision du PLU pour accroître le zonage constructible si les structures le permettent.

Néanmoins il est possible de réexaminer la demande dont ladite parcelle est tangente à la limite d'une zone 1AU et desservie par une rue. Sa constructibilité peut être envisagée dans le cadre de l'aménagement d'un lotissement dans ladite zone.

Cette requête peut faire l'objet d'une considération plus souple dans le contexte actuel. Confère argumentation développée dans le chapitre 6 « Avis du commissaire enquêteur »

5.1.5 M. SCHWEITZER Charles de Habsheim - voir plan en page 2

☞ L'intéressé est propriétaire des 2 parcelles n° 202 et 79 dans la section n° 1. Il est venu s'informer du classement de ses parcelles dans le cadre du PLU.
Les dites parcelles sont en zone 1AU non prioritaire
donc constructibles après l'urbanisation de la zone UB et soumises aux conditions définies dans le règlement.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable Voir réponse faite en 5.1.2

5.1.6 M. WIRTH Damien – indépendant de Huningue.

☞ L'intéressé prospecte pour du terrain constructible dans la commune pour une société immobilière. Il a formulé plusieurs questions concernant le règlement et le zonage dans le registre

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

Les réponses figurent dans les documents du PLU que le commissaire enquêteur lui a exposées.

5.1.7 M. MARTIN Francis de Knoeringue + lettre n° 2 - voir plan en page 2

☞ L'intéressé demande que sa parcelle n° 58 de la section 16 soit classée en zone constructible. Dans le cadre du projet PLU ladite parcelle est classée en zone agricole A, donc non constructible. Il a acheté cette parcelle en tant que terrain constructible selon acte notarial à l'appui. Voir arguments dans lettre n° 2

L'intéressé également propriétaire des parcelles n° 50 et 51 situées en zone 1AU voudrait conserver ces parcelles en verger.

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

☞ Les parcelles 50 et 51

Elles sont intégrées dans le secteur classée en zone 1AU dans le cadre du futur PLU. Donc constructibles selon le règlement spécifique à cette zone

Avis favorable

☞ La parcelle 58 en section 16

La demande de M. MARTIN ne peut pas être satisfaite car elle est située en dehors du zonage constructible.

Confère arguments exposés en 5.1.1

Donc avis défavorable

5.1.8 M. GUIDOT Denis de Knoeringue - voir plan en page 2

☞ L'intéressé est venu se renseigner sur l'intérêt de l'enquête et le classement de la parcelle n° 37 de la section 17 dont il est propriétaire.

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

La parcelle est classée en zone A donc réserve agricole.

Selon l'étude sur la croissance démographique de la commune qui est estimée à environ 2% par an, les zones de réserve 1AU et 2AU pour l'aménagement progressif de l'urbanisation jusqu'en 2032 sont suffisantes. Cela correspond aux capacités d'accueil actuel de la commune pour accueillir 145 habitants supplémentaires répartis sur 82 logements.

Une augmentation du zonage constructible sans une perspective de croissance plus favorable et certifiée risque d'entraîner une annulation du projet du PLU en cours.

Donc avis défavorable

5.1.9 M. GROELLY Patrick de Knoeringue -voir plan en page 2

- ⇒ 1 - L'intéressé signale des disparités entre certains documents du dossier
Notamment dans le règlement applicable au secteur 1AU
Les distances des implantations par rapport aux voies et emprises publiques – Article 6 par rapport à OAP
- ⇒ 2 - L'intéressé demande également que les 4 parcelles n° 57 – 58 – 59 – 60 de la section 16 soient classées en zone 1AU pour finaliser un bouclage entre la rue des Romains et la rue Eugène Wacker

→ Avis du commissaire enquêteur :

1- Selon le maître d'œuvre les anomalies relevées seront revues et corrigées.

2 - Cette requête peut **faire l'objet d'une considération plus souple** dans le contexte actuel. Confère l'argumentation développée dans le chapitre 6 « Avis du commissaire enquêteur »

5.1.10 SOCIETE SOVIA

☞ L'intéressé est venu se renseigner sur les éventuelles nouvelles zones aménageables

→ Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur lui a présenté et commenté le plan de zonage du futur PLU.

5.2.- OBSERVATIONS FORMULEES PAR COURRIER

⇒ **Lettre n° 1 et observation 1 - Mme STURCHLER Jeanine** de Folgensbourg - voir plan en page 2

L'intéressée demande dans sa lettre que sa parcelle n° 46 située en zone A soit classée en zone constructible dans le PLU.

Dans le POS actuel ladite parcelle est classée en zone NAa4

Cf. observation n° 5.1.1

→ Avis du commissaire enquêteur

Voir avis émis à l'observation n° 1 → **Avis défavorable**

⇒ **Lettre n° 2 - M. MARTIN Francis** de Knoeringue - voir plan en page 2

Confirme la motivation de son observation n° 5.1.7

→ Avis du commissaire enquêteur :

Voir réponse fournie au point 5.1.7.

⇒ **Lettre n°3 - Mme MUNCK Jeanine** - confirme la motivation de son observation n° 5.1.4 et lettre jointe au registre - voir plan en page 2

→ Avis du commissaire enquêteur :

Confère avis émis en 5.1.4.

⇒ **Lettre n°4 - M. SCHWEITZER Charles** - confirme la motivation de son observation n° 5.1.5 par lettre jointe au registre – voir plan en page 2

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

Avis favorable. Voir réponse faite en 5.1.2.

5.3.- OBSERVATIONS FORMULEES PAR COURRIEL

⇒ **M. UEBERSCHLAG André** demande par un mail adressé à la mairie le 3 décembre 2018 que la parcelle n°125 de la section 16 dont il est propriétaire soit intégrée dans la zone 1AU–voir plan en page 2

La dite parcelle est classée en zone NAa dans le POS actuel.

→ **Avis du commissaire enquêteur :**

Même argumentation que celle fournie au 5.1.1. et 5.1.4

Donc avis défavorable

5.4- CONSULTATION DU DOSSIER OU DEMANDE D'INFORMATION CONCERNANT LA MODIFICATION

Confère les observations 5.1.6 et 5.1.10

5.5.- AVIS ET OBSERVATIONS DES AUTORITES CONSULTEES

Une réunion des autorités consultées concernant l'examen des documents du PLU a eu lieu le 2 mars 2017.
Synthèses des avis

⇒ **Direction Départementales des Territoires du Haut-Rhin** attire l'attention sur les principaux points suivants :

⇒ Faire figurer l'analyse de modération de la consommation d'espace dans le projet d'aménagement et de développement durables

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce point est pris en considération dans le PADD page 13

⇒ Attire l'attention sur le risque de coulée d'eaux boueuses et demande les mesures qui pourront être prises

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce point est pris en considération dans le rapport de présentation partie 1 page 102 : la commune n'est pas soumise à un risque d'inondation

⇒ Attire l'attention sur le stationnement des véhicules dans la commune

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce point est pris en considération dans le rapport de présentation partie 1 page 24

⇒ Traduire dans le PADD les mesures prises pour préserver l'environnement

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce sujet est pris en considération dans le rapport de présentation partie 1 pages 74 à 115

⇒ Gérer les eaux usées et s'assurer de la capacité d'alimentation en eau potable des extensions urbanisées

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce point est traité dans le rapport de présentation partie 1 page 25 - eau potable et assainissement

Courrier en pièces jointes pour plus de détails

☞ **Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Haut-Rhin**

⇒ Demande une meilleure prise en compte de la ripisylve du Thalbach

→ **Avis du commissaire enquêteur**

La commune est longée par un cours d'eau le Thalbach, qui engendre un couloir végétal de biodiversité à préserver et de ce fait la commune n'envisage aucun développement urbain aux abords du cours d'eau et de sa ripisylve

⇒ De justifier l'intérêt de la création d'une zone 2AU au regard des besoins de logements

→ **Avis du commissaire enquêteur**

La projection démographique pour 2032 témoigne d'un rythme de croissance d'environ 2% par an Ce qui correspondrait à une population d'environ 560 habitants et qui justifie la prévision de la zone 2AU à urbaniser pour cette période

Courrier en pièces jointes pour plus de détails

☞ **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)**

⇒ Demande d'ajuster les besoins en logement sur la base d'une hypothèse démographique plus réaliste et prendre en compte les constructions déjà réalisées

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Même avis que ci-dessus

Courrier en pièces jointes pour plus de détails

☞ Conseil départemental du Haut-Rhin

⇒ donne un avis favorable

☞ CCI ALSACE EUROMETROPOLE

⇒ Aucun commentaire formulé

☞ Chambre d'Agriculture Alsace

Emet un avis favorable assujetti à deux remarques essentielles

⇒ Supprimer le zonage 2AU

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Ce zonage est justifié selon étude dans le rapport de présentation 1 pages 30 à 32

⇒ Revoir la localisation du bâtiment d'élevage de l'exploitation Schermesser et fixer deux habitations par exploitation

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Il est important de limiter le nombre d'habitation par exploitation pour éviter toute dérive comme la location de gîte rural.

☞ Saint Louis Agglomération

Emet un avis favorable assujetti à deux remarques essentielles

⇒ Prévoir un phasage des zones à urbaniser

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Le phasage est pris en compte dans le règlement et le plan d'aménagement qui prévoit une priorité dans les zones constructibles :

- UA et UB constructibles immédiatement
- 1AU constructible après la saturation de UA
- 2 AU constructible en dernier

⇒ Identifier au sein de la zone agricole les secteurs dans lesquels les constructions nécessaires à l'activité agricole sont admises

→ **Avis du commissaire enquêteur**

Les secteurs dans lesquels les constructions sont nécessaires à l'exploitation agricole sont bien repérés sur le plan de zonage

TABLEAU RECAPITULATIF DES INTERVENTIONS

Consultations et demandes d'informations	Observations Formulées	Courriers remis à la Mairie	Courriel envoyés à la mairie	Total des interventions
2	8	4 (dont 1 mail)	1	15

5.6 - LE PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Le procès verbal de synthèse et la demande du mémoire en réponse ont été envoyés par courriel à la mairie de Froeningue le 05.12.2018.

Ils sont reproduits en annexe 2.

CHAPITRE 6

Conclusions

Rappel concernant la fonction du PLU.

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols d'une commune qui permettent de respecter les principes énoncés dans le code d'urbanisation (CU)

Il doit être compatible avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du secteur qui définit les orientations principales et les contraintes à respecter dans le but d'harmoniser l'urbanisation et de maîtriser la consommation foncière et l'étalement urbain.

Il est soumis à un Plan d'Aménagement et de Développement Durable qui justifie les choix retenus.

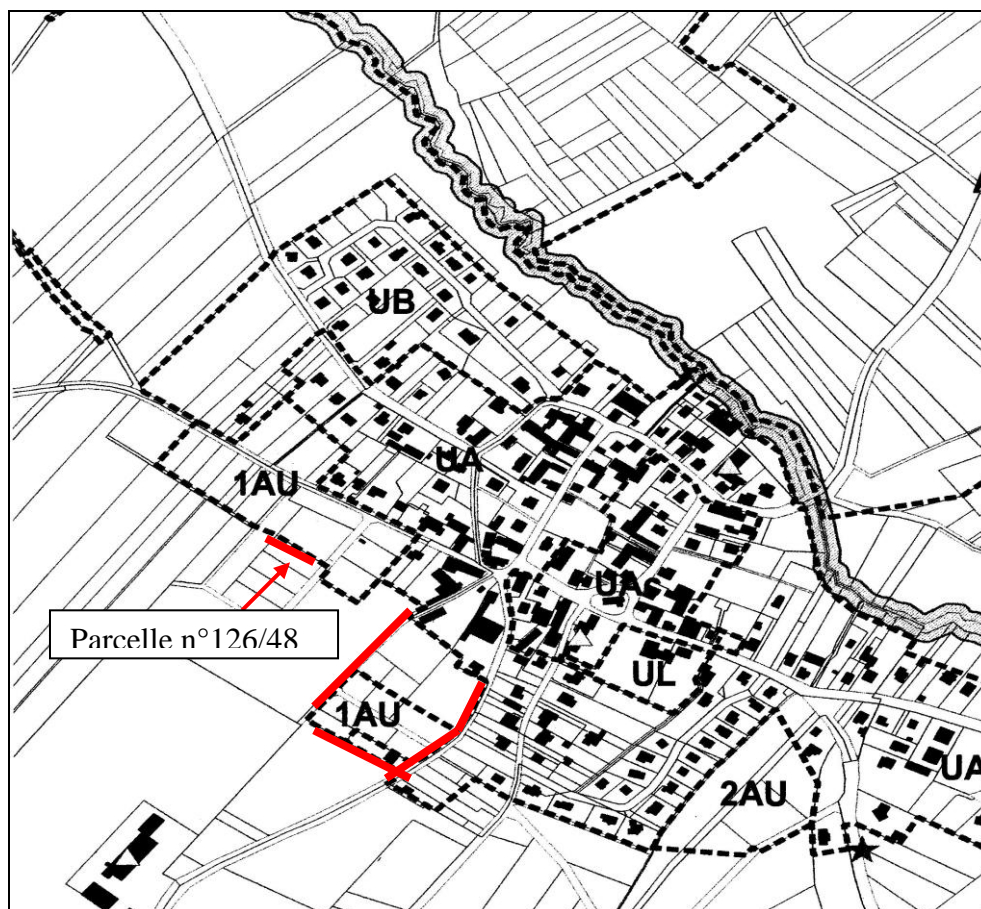
L'examen du dossier, des résultats de l'enquête et du mémoire en réponse permettent de déduire :

- que l'enquête publique s'est déroulée conformément aux dispositions mentionnées à l'arrêté municipal n° 2018/15 en date du 11 octobre 2018
- que les observations formulées remettent partiellement en cause le fondement du projet concernant la réduction des zones constructibles de l'ex POS en PLU de la commune de Knoeringue.
- que le public pendant l'élaboration du projet de révision du Plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Knoeringue a bien été informé par les voies légales et complémentaires (presse locale, affichage en mairie réunions publiques d'informations et bulletins municipaux au cours de l'élaboration du projet)
- que le dossier soumis au public est conforme et clair
- qu'il y a eu des observations verbales et écrites
- que la réunion préparatoire avec M. le maire de la commune et la visite du secteur concerné par la transformation du POS en PLU se sont avérées très utiles
- que le projet reste compatible avec le Orientations du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse (SDAGE) et les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) des cantons de Huningue et Sierentz auxquels est assujettie la commune de Knoeringue

En tenant compte du constat ci-dessus et des réponses du commissaire enquêteur faites au chapitre 5.1 aux différentes observations et demandes, je formule l'avis personnel ci-dssous.

AVIS PERSONNEL ET MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le passage d'un Plan d'Occupation des Sols à un Plan Local d'Urbanisme doit tenir compte, dans la mesure du possible des engagements financiers que certains propriétaires de parcelle ont effectué selon les critères de zonage de l'ancien POS et de son règlement.



Compte tenu de la situation géographique et du relief du village, implanté dans un vallon, limité au Nord par un cours d'eau et une colline et au Sud par un plateau réservé à une zone agricole, il ne reste plus que la direction Est-Ouest, le long du cours d'eau, pour délimiter le zonage constructible.

D'autre part le zonage constructible de l'ancien POS avait prévu des extensions assez importantes au sud du village qui ont été réduites selon les critères du PADD qui incite les communes adhérentes à préserver l'environnement en densifiant les zones constructibles autour du centre du village.

Cette politique d'urbanisation devrait engendrer des économies d'infrastructures au niveau des différents réseaux équipant le village (eau potable, électricité, eaux usées etc) et entretien de la voirie (déneigement en hiver par exemple). La densification des habitats devrait susciter « les déplacements lents » au sein du village.

Dans cette opération de « recentrage » des parcelles constructibles, des propriétaires (deux) qui avaient acquis des parcelles susceptibles d'être constructibles dans la POS se retrouvent classées non constructibles dans le PLU ce qui engendre une dévalorisation des terrains qui est ressenti comme un préjudice.

COMPTE TENU DE CETTE SITUATION, IL ME SEMBLE JUDICIEUX DE FAIRE LES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- Réaménager la zone AU1 au sud (encadrée rouge) selon schéma ci-dessus pour homogénéiser la zone au niveau constructibilité parce que :
 - l'accès routier existe
 - les différents réseaux aussi
 - il y a déjà une construction dans cette zone qui est sûrement à la base de la création de la zone 1AU au sud du zonage constructible

Cela permet donc de rendre constructible l'ensemble de la zone AU1 de ce secteur

- Inclure la parcelle n° 126/48 de la section 16 en zone 1AU (en rouge) selon le schéma ci-dessus qui permettra d'inclure cette parcelle dans un lotissement futur éventuel

D'autre part il est important de conserver les surfaces nécessaires pour développer une agriculture plus respectueuse de l'environnement, des forêts ou des vergers et des zones vertes protégées pour assurer une bonne qualité de vie.

Compte tenu des conclusions ci-dessus et des réponses apportées à chaque observation dans le chapitre 5, le commissaire enquêteur émet un

Avis Favorable

à la révision du plan d'Occupation des Sols en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme de la commune de Knoeringue accompagné des deux recommandations ci-dessus

Fait le 31 janvier 2019

Le Commissaire enquêteur : Gérard WECK

ANNEXE 2

PROCES VERBAL DE SYNTHESE ET MEMOIRE EN REponse DE LA MAIRIE DE KNOERINGUE