

Commune
ODRATZHEIM

ENQUETE PUBLIQUE

Du 06 mars au 05 avril 2024
relative à la modification N°2
et à la Révision allégée N°1

P. L. U.



Conclusions
du Commissaire – Enquêteur
JGabriel Neusch

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

La mise en œuvre et le déroulement de l'enquête publique relative à la modification n°2 et à la révision allégée n°1 du PLU d'Odratzheim ont été décrits dans le rapport de présentation.

L'enquête a fait l'objet, dans les délais impartis, d'une insertion dans deux journaux régionaux et l'affichage a été réalisé. Elle a également été publiée sur le site internet de la Com Com. Trois permanences ont eu lieu.

L'enquête s'est déroulée, conformément aux textes en vigueur, sans incidents, conformément aux prescriptions en vigueur et dans des conditions matérielles très satisfaisantes du 06 mars au 05 avril 2024.

Les étapes de la procédure pour la mise en œuvre de la Modification N°2 et de la Révision N°1 ont été respectées.

Les observations du public ont été consignées sous différentes formes :

- Registre d'enquête déposé à la Mairie : **15 observations**

- Par courrier envoyé ou déposé : **188 observations**

A noter que 3 observations faites sur le registre dématérialisé n'ont pas été publiées pour des raisons exposées dans le rapport.

-**523 visiteurs** ont consulté le site.

Rappelons les **objectifs de l'enquête**,

***de la modification N° 2 du PLU :**

- Le reclassement de la zone 2AU d'une superficie d'un hectare, située au lieu-dit « Strengfeld », en zone 1AU afin de permettre la construction d'environ 21 logements et la création sur cette zone d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Les obligations en matière de stationnement sont supprimées. En effet, celles-ci limitent le potentiel de densification de la zone.

- L'ajustement du règlement de la zone UB (qui jouxte le secteur du Strengfeld) afin que les règles de stationnement pour les voitures soient cohérentes avec celles de la zone 1AU et la modification de l'article sur l'implantation des constructions en zone UB afin de maintenir un fond de rue homogène ;

- La correction d'erreurs de rédaction dans le règlement de la zone agricole A et de la zone Ac. Le mot "dépendances" est utilisé alors que le glossaire présente l'explication du terme "annexes". Pour une meilleure compréhension et ainsi éviter des appréciations discordantes, les termes sont homogénéisés en utilisant le terme "annexes".

Le commissaire enquêteur approuve ces mesures - reclassement de la zone 2AU en 1AU, ajustement du règlement de la zone UB, évolutions réglementaires -, prises dans le cadre de la Modification N°2, et qui permettront la construction d'une vingtaine de logements en toute cohérence et dans le respect des règles en vigueur décrites dans la Notice explicative du dossier.

***de la Révision allégée N° 1 du PLU :**

Cette révision allégée a pour but de faire évoluer les règles de hauteur et de pentes de toit de cette zone d'extension à vocation d'activités suite aux observations de plusieurs porteurs de projet, tout en cherchant à concilier au mieux impératifs techniques et impacts paysagers.

La hauteur maximale est augmentée passant de 8 mètres au faîtage à 9 mètres hors tout. En parallèle, afin de mieux prendre en compte la topographie des lieux, le mode de calcul de la hauteur maximale est modifié. Il s'agit d'éviter des différentiels de hauteurs trop conséquents et inesthétiques et de limiter les affouillements et exhaussements.

L'évolution réglementaire relative aux pentes de toit consiste à porter l'inclinaison autorisée de 20 à 30%.

Afin de gérer l'insertion paysagère et plus globalement environnementale du projet, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUX est complétée sur la base des recommandations émises dans le cadre de l'étude d'impact environnemental (Cabinet A. Waechter, septembre 2022) afin de préserver la zone humide ainsi qu'une structure arborée au site.

Le volet des mesures environnementales traite également de la gestion des eaux pluviales, de la prise en compte de la faune ainsi que des précautions à prendre en phase de travaux. La recherche d'une optimisation du foncier fait également partie des préconisations.

La révision allégée permet également une meilleure prise en compte de la question des circulations agricoles (extrait de la lettre d'information distribuée aux habitants).

Le commissaire enquêteur approuve les évolutions règlementaires de ces mesures – l’augmentation de la hauteur de 8 mètres à 9 mètres, l’inclinaison des pentes de toit de 20 à 30 % - ainsi que le volet des mesures environnementales.

Ces évolutions ont été prises en toute cohérence dans le respect des règles en vigueur présentées dans la Notice de présentation du dossier.

***Concernant les observations des PPA :**

Les avis exprimés par les PPA et l’Autorité Environnementale sont exposés dans la partie “Rapport” (pages 21 et 24).

La Commune a pris en compte plusieurs observations faites par les PPA. Les précisions et changements apportés, même mineurs, améliorent sensiblement le dossier et vont dans le sens des objectifs annoncés par la présente enquête.

Je prends acte des réponses satisfaisantes de la Commune qui sont exposées dans la partie Rapport.

***Concernant les observations du public :**

Les observations ont fait l’objet d’une **réponse détaillée dans le Rapport (pages 13 à 20).**

Durant les permanences, j’ai rendu attentif plusieurs habitants que leur demande **ne relevait pas de la procédure de modification et de révision actuellement en cours.** Certains ont toutefois exprimé la volonté de s’exprimer.

Le Commissaire enquêteur prend acte des éléments de réponses et réflexions émis par la Commune concernant les observations faites.

Les réponses ne sont pas systématiquement reprises dans la partie Conclusions, mais consultables dans la partie Rapport.

Ces réponses améliorent sensiblement le dossier d’enquête en y apportant des informations et des précisions complémentaires.

VU les différentes délibérations prises par la Commune d'Odratzheim et la Communauté de Communes Mossig Vignoble,

VU l'arrêté 02/2024 de M. le Maire en date du 06/02/2024 dans la mise en oeuvre de la modification N° 2 et de la Révision allégée N° 1 du PLU, fixant les principaux axes de l'enquête publique,

VU les articles du code de l'urbanisme et du code de l'environnement régissant les projets de PLU,

VU la qualité du dossier de Modification N°2 et de la Révision allégée N°1 du PLU soumis à enquête publique,

VU l'analyse et les commentaires des interventions prises en compte dans le rapport qui précède,

VU les avis des personnes publiques consultées et la prise en compte d'un certain nombre d'avis qui rentraient dans le cadre de l'enquête,

VU que le dossier présente de manière satisfaisante l'articulation du projet avec les orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Rhin Meuse, ainsi qu'avec les règles du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (STRADDET) Grand Est (avis MRAe),

VU le Mémoire en réponse de la Commune et le procès-verbal de synthèse transmis à M. le Maire en date du 08/04/2024,

Estimant que

*** la population a eu toutes les possibilités de s'exprimer du 06 mars au 05 avril inclus** et le dossier soumis à l'enquête ainsi que les registres étaient à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête ainsi que durant les trois permanences qui se sont déroulées aux dates indiquées ; d'autre part, les pièces du dossier étaient consultables par le public sur un site internet dédié.

*** le projet de Modification N° 2 et de la Révision N° 1 du Plan Local d'Urbanisme semble faire le consensus** auprès des différents acteurs de la vie communale et intercommunale, **sur les objectifs précis concernant la présente enquête**. Des oppositions se sont certes exprimées, mais ne relevaient pas de la procédure de Modification et de Révision du PLU en cours. 5

*** les orientations exprimées par la Commune dans le cadre de la procédure sont tout à fait pertinentes et en adéquation avec le PLU en vigueur.**

Suite aux différentes observations aussi bien du public que des PPA, (voir les détails dans le rapport), des modifications ont été prises en compte par la Commune pour mieux finaliser le dossier dans différents domaines.

***le Mémoire en réponse apporte des réponses satisfaisantes dans les domaines suivants :**

le classement de la zone IAUX, la protection de la diversité, le paysage, la demande économique, l'assainissement et les déchets, l'avis des citoyens, les observations relatives à la procédure de modification, l'avis de PPA, l'OAP, les modifications envisagées...

*la Commune a notamment apporté des réponses satisfaisantes suite aux avis de la DDT et de la Chambre d'Agriculture (voir les détails dans le Rapport)

Le commissaire enquêteur partage les réponses proposées dans les domaines ci-dessus et qui sont décrites dans la partie Rapport.

Il est également précisé que la remise en cause du classement de cette zone ne peut être retenue. Ce classement a été acté lors de l'adoption du PLU d'Odratzheim approuvé en 2007 en toute transparence, puis une seconde fois, lors de la révision générale du PLU approuvée par délibération 01-20 du 16 janvier 2020.

***la Modification N°2 du PLU permettra un développement cohérent de la Commune par l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU au lieu-dit Strengenfeld qui présente une véritable capacité opérationnelle.**

***la Révision allégée N°1 du PLU permettra de démarrer la phase travaux dans de bonnes conditions et de ce fait, développer l'activité économique sur le territoire, tout en appliquant des mesures environnementales.**

1. MODIFICATION N° 2 PLU ODRATZHEIM

Compte tenu que l'élaboration de la Modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Odratzheim a été élaborée dans l'intérêt général,

Compte tenu des éléments qui précèdent et de l'aspect globalement positif du projet de modification N° 2
et qu'en l'état actuel du dossier,

le commissaire enquêteur soussigné, concluant pour sa part, estime pouvoir émettre un

AVIS FAVORABLE

sur le projet de modification N° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Odratzheim

telle que cette demande est décrite dans le dossier soumis à enquête publique,

assortie avec la Recommandation suivante :

***La Commune tiendra compte des observations faites par la DDT (cf. rapport du CE pages 21 à 24) et fera évoluer le règlement de la zone IAU permettant ainsi d'atteindre l'objectif attendu par le SCOT Bruche Mossig.**

2. REVISION ALLEGEE N° 1 PLU ODRATZHEIM

Compte tenu que l'élaboration de la Révision allégée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Odratzheim a été élaborée dans l'intérêt général,

Compte tenu des éléments qui précèdent et de l'aspect globalement positif de la Révision allégée N°1

et qu'en l'état actuel du dossier,

le commissaire enquêteur soussigné, concluant pour sa part, estime pouvoir émettre un

AVIS FAVORABLE

sur le projet de la Révision allégée N° 1 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Odratzheim

telle que cette demande est décrite dans le dossier soumis à enquête publique,

assortie avec la Recommandation suivante :

***La commune d'Odratzheim veillera à ce que la Communauté de Communes Mossig Vignoble, porteur du projet, prenne en compte les principales recommandations de l'Autorité Environnementale, lors de la mise en œuvre et des travaux de la zone IAUX, tout en complétant les aménagements avec des haies, un biotope, une mare qui encouragent la biodiversité et présentent un grand intérêt écologique et paysager (cf. page 15 du rapport du CE). Cette nouvelle zone pourrait devenir une "référence" dans le secteur au niveau écologique.**

Fait à Dambach le 30/04/2024
Le Commissaire enquêteur,
JGabriel NEUSCH

