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.

Rapport

du Commissaire – Enquêteur

JGabriel Neusch

SOMMAIRE

CHAPITRE 1

Rapports et avis du commissaire-enquêteur

CHAPITRE 2

Conclusions motivées du commissaire-enquêteur

DOCUMENT A PART

CHAPITRE 3

Annexes

Pièces jointes (arrêté, copies registres, copies des annonces légales, certificat d'affichage, documents divers…)

CHAPITRE 1

1.Généralités

La commune d'Odratzheim se localise en Alsace, dans le département du Bas-Rhin, à une distance d'environ 24 km à l'Ouest de Strasbourg et 20 km au Sud-Est de Saverne. Ses communes limitrophes sont Dahlenheim, Kirchheim, Scharrachbergheim Irmstett, Traenheim et Westhoffen. Le ban communal couvre une superficie de 154 hectares. En 2021, la commune compte environ 516 habitants.

La commune d'Odratzheim s'inscrit dans la plaine d'Alsace au pied des collines sous vosgiennes. La topographie est peu marquée, à l'exception de collines formant des reliefs ondulés à l'Est du territoire communal. Le ban communal est traversé par la rivière la Mossig et son affluent, le Kohbach.

1.1 Préambule

La présente procédure d'enquête publique unique est consacrée à la poursuite de deux procédures distinctes et menées concomitamment sur la commune d'Odratzheim :
- La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
- La révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme
Le regroupement d'enquêtes en une seule procédure, codifié à l'article L.123-6 du code de l'environnement, est un moyen de rationalisation des procédures pour les opérations qui nécessitent de recourir à une enquête publique. Ainsi, conformément à l'article L.123-6 du code de l'environnement, le dossier soumis à enquête publique unique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises et une note de présentation non technique du ou des projets, plans ou programmes.

1.2 Caractéristiques sommaires du projet

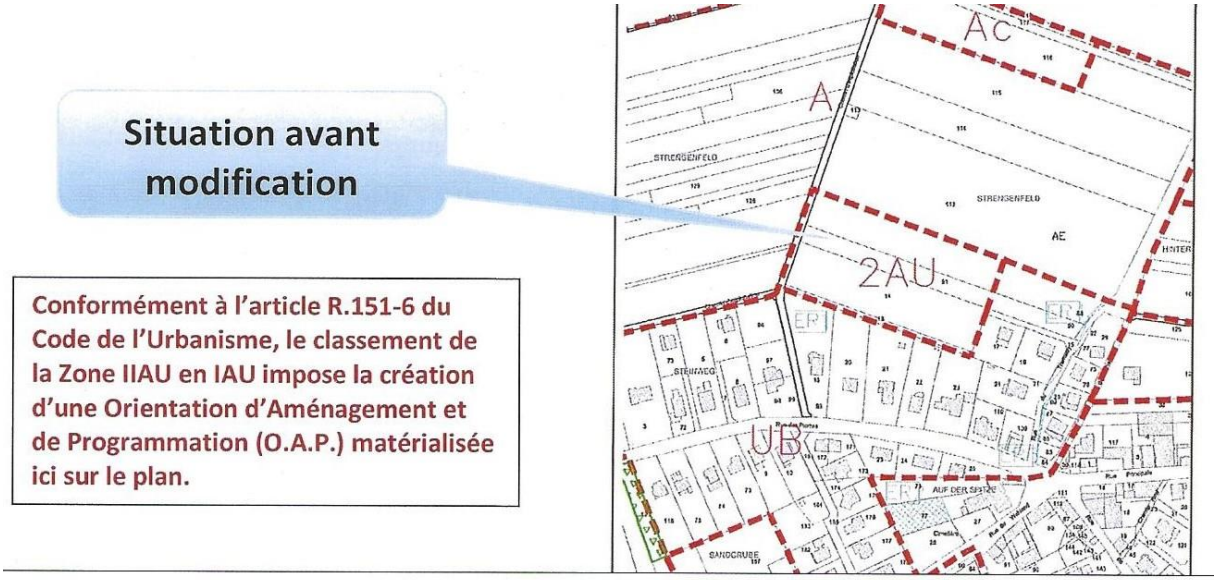
Les projets de Modification et de Révision allégée sont exposés de façon très claire et précise dans le dossier d'enquête publique.
En voici les principaux axes :

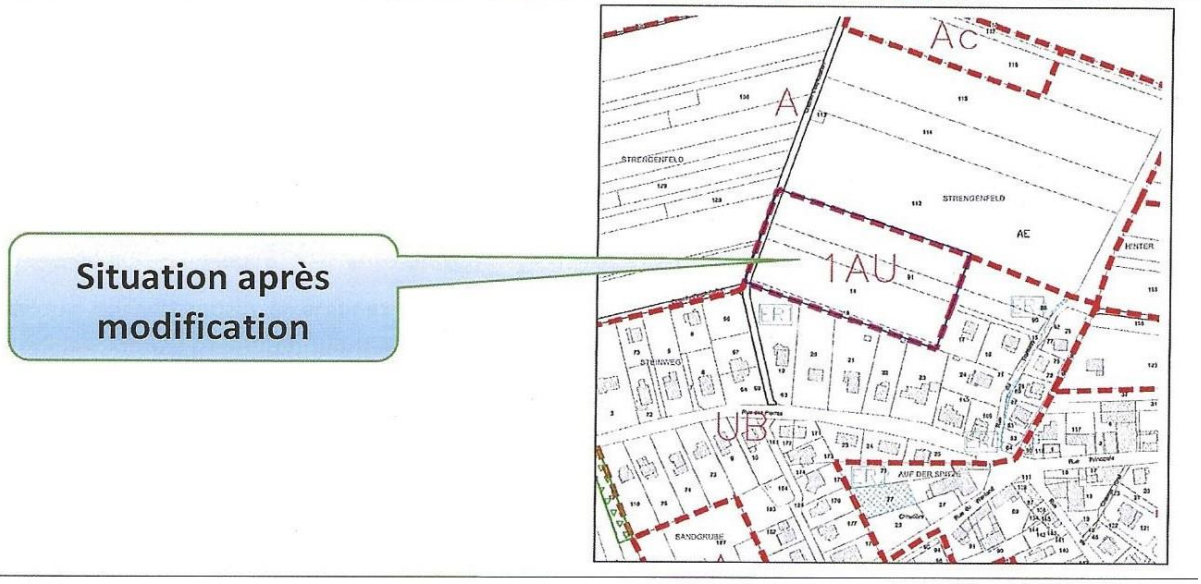
Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme.

La commune d'Odratzheim dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 janvier 2020 puis mis à jour par arrêté du 20 janvier 2020. Le PLU a ensuite, fait l'objet d'une modification simplifiée, approuvée par le Conseil Municipal le 28 octobre 2021. Afin de poursuivre le développement de la commune, la commune souhaite étendre sa zone d'habitat vers l'ouest, au lieu-dit Strengenfeld, sur le secteur aujourd'hui classé 2AU au PLU.

Le PLU nécessitant également quelques adaptations règlementaires, le Maire a donc décidé d'engager une procédure de modification n°2 du PLU reposant sur les objets suivants.

- Le reclassement de la zone 2AU d'une superficie d'un hectare, située au lieu-dit « Strengenfeld », 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.





PS Plans issus de la lettre d'information

- L'ajustement du règlement de la zone UB (qui jouxte le secteur du Strengenfeld) 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''.

Quatre conditions nécessaires à l'autorisation des habitations des exploitants sont listées. L'une d'elles impose la réalisation de l'habitation au sein du bâtiment agricole. Il s'agit d'une reprise, par erreur de la formulation utilisée pour les zones d'activités économiques (zone IAUX). Cette condition est supprimée. De la même manière, le premier point des conditions d'autorisation de l'habitat de l'exploitant reformulé est plus explicite (extrait de la lettre d'information distribuée aux habitants).

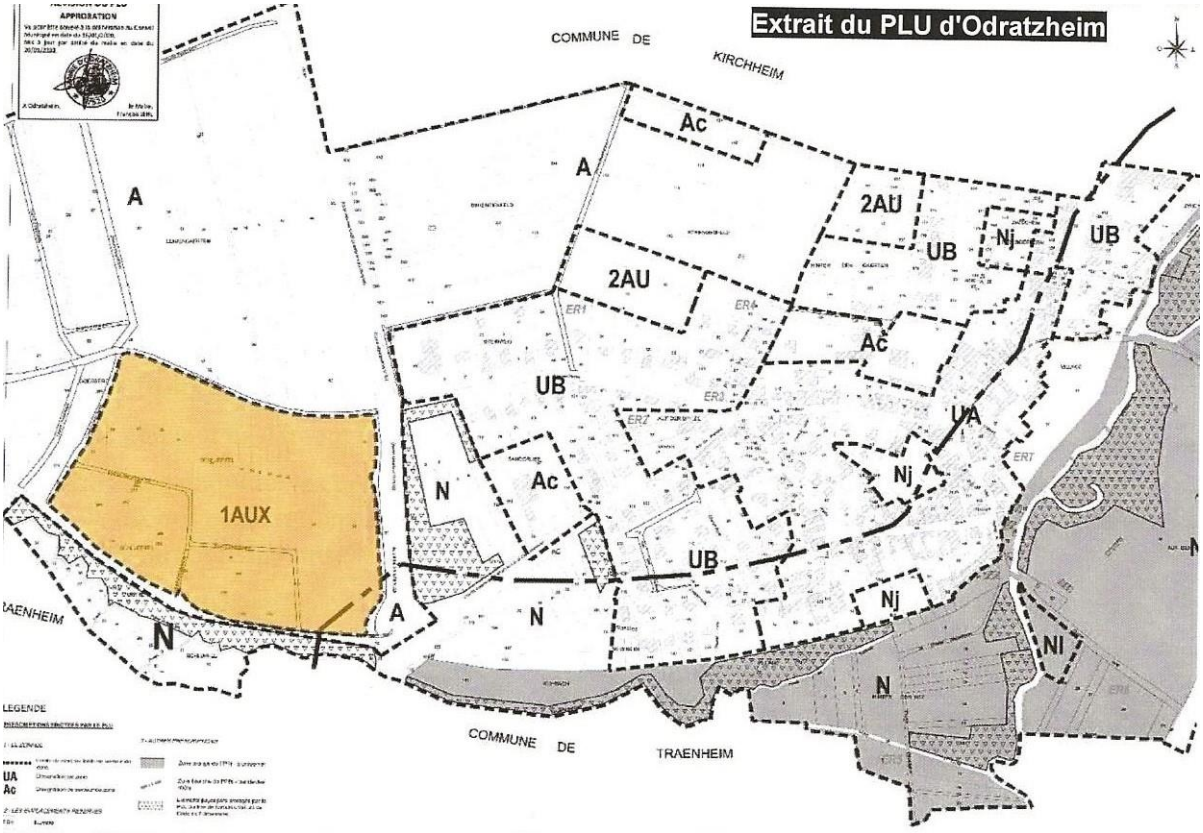
<u>Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme</u>

Le 3 juin 2021, la Commune d'Odratzheim a prescrit la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme. Cette révision allégée concerne la zone d'extension de l'urbanisation à vocation d'activités, d'une superficie de 7,6 hectares (zonage 1AUX) et s'inscrit dans une stratégie à l'échelle de la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble en charge du développement économique.
Cette révision allégée a pour but de 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.

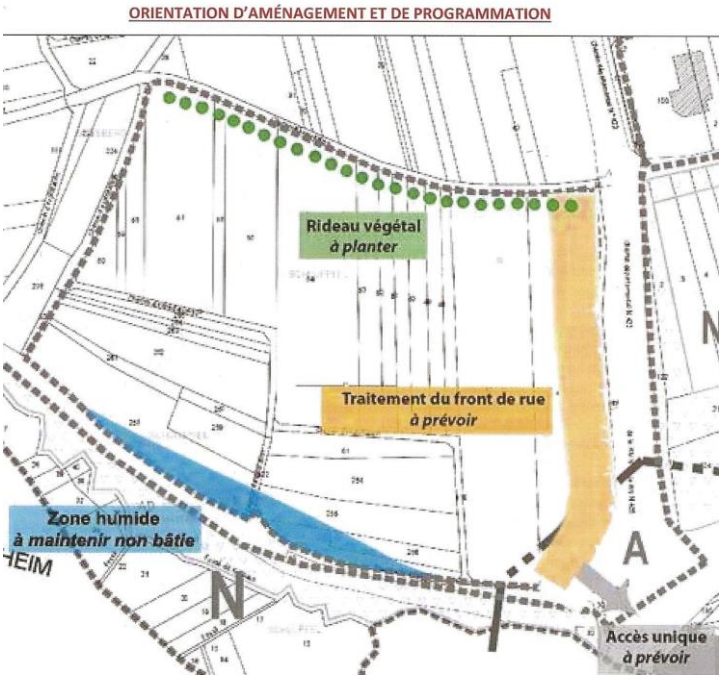
L'évolution règlementaire relative aux pentes de toit consiste à porter l'inclinaison autorisée de 20 à 30%.



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).



Vues sur la situation actuelle de la zone IAUX située côté ouest de la RD 422

2. Organisation et déroulement de l'enquête publique

2.1 **Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision N° E230000123/67 en date du 05/01/2024, le Magistrat désigné, Thomas GROS du Tribunal Administratif de Strasbourg, a désigné Monsieur JGabriel NEUSCH, Directeur d'Ecole et secrétaire de mairie à la retraite, demeurant à DAMBACH (67110) en qualité de Commissaire Enquêteur et Monsieur Gilbert RINCKEL en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant. (**Voir Annexe N°1**)

2.2 **Arrêté de mise en enquête publique**

Un arrêté de Monsieur François JEHL, Maire d'ODRATZEIM en date du 06 février 2024, a défini les modalités pratiques de la mise en œuvre de l'enquête **: Arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique unique relative à la modification n°2 et à la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. (Voir Annexe N° 2)**

2.3 **Publicité de l'enquête**

L'enquête a fait l'objet, dans les délais impartis, d'une insertion dans deux journaux régionaux :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace le 16/02/24 et le 08/03/24
- l'Est Agricole et Viticole le 16/02/24 et le 08/03/24.

Une copie de ces avis se trouve en **Annexe N°3.**

L'enquête a également fait l'objet d'affiches apposées aux endroits habituels réservés à cet effet. Les affiches et l'avis en ligne étaient en place 15 jours avant le début de l'enquête.
L'avis d'enquête publique et le dossier d'enquête ont également été mis en ligne sur un site internet spécifique à l'enquête. La population a été destinataire d'une lettre d'information de la Commune, bien argumentée comportant textes et plans sur 4 pages.

Le public avait à disposition le dossier d'enquête publique sur support papier et sur un poste informatique durant toute la durée de l'enquête.
Nous avons personnellement vérifié la bonne exécution de ces dispositions.

Initiative prise par le commissaire enquêteur :
Le 18 janvier 2024, une réunion préliminaire s'est déroulée à la Mairie d'Odratzheim pour prendre connaissance du dossier d'enquête et examiner les modalités pratiques d'organisation. Ont assisté à cette réunion M. François Jehl, Maire, Mme Agathe Faust, Cheffe de projet de l'Atip ainsi que M. Hubert Vidal du Cabinet Vidal Consultants.

Il a été rappelé lors de cette rencontre les procédures à respecter dans le cadre de l'enquête publique : publicité concernant l'enquête, publication des avis, transmission des rapports, analyse de quelques problématiques etc…
Une visite sur site du ban communal concerné a suivi la réunion.

2.4 **Déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée sans incidents, conformément aux prescriptions en vigueur et dans des conditions matérielles très satisfaisantes.
Une salle, indépendante et bien aménagée, a été mise à la disposition du commissaire enquêteur pour y recevoir le public aux jours et heures prescrits par l'arrêté du 06/02/2024.

Le dossier était consultable sur un poste informatique en mairie, ainsi qu'à l'adresse suivante :
https://www.registre-numerique.fr/modifi2-plu-revision-allegee-odratzheim

Les services de la Mairie ont été coopératifs et attentifs au bon déroulement de l'enquête.

Trois permanences ont été tenues afin d'accueillir le public, de l'informer sur le dossier et de recueillir ses remarques éventuelles.

Ces permanences ont eu lieu à la Mairie d'Odratzheim :

*le mercredi 06 mars 2024 de 09h00 à 12h00
*le mercredi 20 mars 2024de 14h00 à 17h00
*le vendredi 05 avril 2024 de 09h00 à 12h00

Ces horaires s'inscrivaient dans les horaires habituels de réception du public en Mairie.

2.5 **Dossier soumis au public**

Un dossier complet ainsi qu'un registre ont été mis à la disposition du public à la Mairie d'Odratzheim aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que pendant les jours et heures de permanence de l'enquête publique.
Le registre déposé à la Mairie a été ouvert et clos par le commissaire enquêteur.
Le registres et les dossiers complets ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.
Le public avait également la possibilité de consigner ses observations, avis ou propositions par courrier, par voie électronique sur une adresse dédiée à l'enquête, ainsi que sur un registre dématérialisé.

Le dossier d'enquête comprenait :

Modification N°2 :
- l'arrêté prescrivant l'enquête publique en date du 06 février 2024
- Mention des textes régissant l'enquête publique Délibération portant sur l'ouverture d'une zone 2AU à l'urbanisation en date du 06/07/2023
- Avis conforme de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale en date du 04/09/2023
- Délibération portant sur la décision de ne pas réaliser d'évaluation environnementale en date du 07/09/2023
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)
- Résumé non technique Notice explicative à annexer au rapport de présentation
- Notice détaillée d'autoévaluation à annexer au rapport de présentation - Règlement écrit (extrait)
- Règlements écrit (extrait) et graphique 1/2000ème
- Présentation non technique
- Orientation d'Aménagement et de Programmation

Révision allégée N°1 :

- Mention des textes régissant l'enquête publique
- Délibération portant sur la prescription de la révision allégée en date du 03/06/2021
- Décision de l'Autorité Environnementale de ne pas soumettre à évaluation environnementale la révision allégée en date du 29/09/2021
- Observations des personnes publiques associées et de l'Autorité Environnementale
- Délibérations en date du 07/09/2023 arrêtant le projet de révision allégée et portant sur le Bilan de la concertation

- Procès-verbal de la réunion d'examen conjoint en date du 18/12/2023
- Résumé non technique de la révision allégée
- Dossier de PLU : Notice explicative à annexer au rapport de présentation et le Règlement écrit (extrait)
- Présentation non technique.
- Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les rapports de présentations décrits dans le dossier sont détaillés et complets. Ils permettent de comprendre les objectifs à atteindre par le projet d'enquête sur la Modification N° 2 et la Révision N° 1 du PLU de la Commune d'Odratzheim.

3. Analyse des observations recueillies – avis du commissaire enquêteur

3.1 **Analyse comptable**

- Registre d'enquête : **15 observations**

Plusieurs personnes ont pris connaissance du dossier d'enquête durant les permanences mais n'ont pas souhaité faire d'observations.

-Par voie dématérialisée : **188 observations** ont été faites sur le registre dématérialisée.

523 visiteurs ont consulté le site.

3.2 **Analyse et avis du commissaire enquêteur**

Remarques générales :

*Trois observations n'ont pas été publiées. Deux concernent des usurpations d'identité et une troisième, une accusation sans fondement contre M. le Maire. Ces agissements sont totalement condamnables, inexcusables et inacceptables. D'ailleurs, de son côté, M. le Maire a entrepris des démarches judiciaires.
La dernière observation déposée par Alsace Nature le 05 avril 2024 à 12h01 a été faite hors délai. D'un commun accord, nous avons quand même décidé de la maintenir en publication ; quelques réponses aux interrogations se trouvent dans le présent rapport.

*An début de l'enquête, Alsace Nature a distribué dans la commune d'Odratzheim et aux alentours, une lettre d'information comportant plusieurs erreurs d'appréciations, en contradiction avec l'objet de l'enquête et qui ont mis la population dans le doute. Cette lettre exposait certes des arguments tout à fait recevables et défendables, **mais ne tenait pas compte de l'objet précis de l'enquête. Dans ces conditions, une majorité d'observations déposées dans les registres n'entraient pas dans le cadre de la présente enquête.**

La remise en cause du classement de cette zone a été le principal objet de la contestation. **Mais elle ne peut être retenue pour les raisons suivantes. Le principe même de la zone d'activités est acté depuis l'adoption du PLU d'Odratzheim approuvé en 2007 en toute transparence. Ce classement a été validé, une seconde fois, lors de la révision générale du PLU approuvée par délibération 01/20 du 16 janvier 2020.**

Néanmoins, nous apportons certaines réponses globales aux problématiques soulevées, même si elles ne rentrent pas dans le cadre de l'enquête et sont donc ''hors-sujet'', et ce dans un souci d'information et de transparence.

3.2.1. **Bilan quantitatif et qualificatif**

Au vu des chiffres du paragraphe précédent (Analyse comptable), on peut affirmer que cette enquête a suscité un certain intérêt. Le nombre de visiteurs sur internet témoigne également de l'intérêt du public pour cet outil informatique.
A chaque permanence, je mettais à la disposition du public tous les documents nécessaires et lui rappelais également mon rôle de commissaire enquêteur et principalement l'objet de la présente enquête.

Dès la clôture de l'enquête, j'ai adressé à M. le Maire une demande de Mémoire en réponse, tout en lui adressant un PV de synthèse reprenant les différentes observations reçues.

3.2.2. **Analyse des observations écrites**

Remarques préliminaires.

Dans ce chapitre, il est apporté une réponse à l'ensemble des observations formulées, même celles qui ne rentraient pas dans le cadre de l'enquête. Le public a été rendu attentif à ce dernier point, mais certains propriétaires tenaient quand même à faire des observations.

Une information précise sur l'objet de l'enquête a pu être faite auprès des personnes qui se sont déplacées lors des trois permanences en Mairie ; mais le commissaire enquêteur n'avait pas cette possibilité d'information pour les personnes qui ont déposé leurs observations directement dans le registre numérique.

Une synthèse sera faite dans la partie ''Conclusions'' dans une présentation séparée.

L'intégralité des observations se trouve en pièces ANNEXES jointes au rapport, ainsi que le Mémoire en réponse de la Commune.
En voici le récapitulatif et la synthèse – ***les réponses de la Commune et du Commissaire-enquêteur sont en italique.***

OBSERVATIONS : Révision allégée N° 1

- Demande que la zone concernée soit préservée pour conserver cette nature riche en biodiversité qui est menacée et détruite par ce projet.

- Fort potentiel de biodiversité de cette zone nature de plus de 2 hectares. 12,5 % par une prairie de fauche, entrecoupés de haies arbustives, voire localement arborescentes ; 10 % d'anciens vergers de hautes tiges une trentaine d'arbres, une zone humide identifiée, de nombreux arbres à cavités : des arbres à fort enjeux de conservation ont été identifiés… indices de présence de 10 espèces ont été relevés sur le site, dont le Muscardin et l'écureuil roux, toutes deux protégées… 34 espèces d'oiseaux ont été identifiés dans le périmètre du projet et ses abords immédiats, dont quelques-unes figurant sur la liste rouge française et alsacienne…A protéger…

-Ce projet consistera en la bétonisation d'un des derniers beaux coins de nature des alentours de notre village

-- Il faut des paysages naturels et préserver ce milieu naturel.

- Re classement en zone N de l'intégralité de l'espace bocager, de la zone humide et de la prairie de fauché située en partie SO de la zone 1AUX.

-Pourquoi étendre le village d'Odratzheim de l'autre côté de la D422 ? Et surtout pourquoi choisir ce terrain qui longe le Kohbach et qui est une magnifique zone de nature avec des oiseaux rares comme la pie grièche, ou un habitat idéal pour le muscardin ? Pourquoi sacrifier ces zones refuges qui se font de plus en plus rares ? Considérez cette zone comme une richesse, un atout pour votre village, une zone naturelle riche en biodiversité, protégez la pour permettre aux générations futures de continuer à observer la nature à la porte de leur village. Pouvoir se promener dans la nature à quelques pas de chez soi est devenu tellement rare, alors pourquoi nous priver de cette chance ? Préférez-vous vous promener dans une zone commerciale ou dans un petit bois près d'une rivière ? D'autant plus que ces "poumons" verts que nous envient les grandes villes sont essentiels pour préserver la qualité de l'air et permettent de limiter l'impact des canicules en offrant une zone refuge de fraîcheur aux animaux et aux promeneurs.
Ce petit cours d'eau mérite qu'on lui préserve ce petit écrin de nature de quelques centaines de mètres carrés. Il y a très certainement d'autres possibilités entre D'Odratzheim et Kircheim pour trouver un espace pour construire les résidences prévues.

-Toute la zone concernée doit reclassée en zone naturelle N dans le PLU d'Odrazheim.

Dans son Mémoire en réponse, la Commune précise que la remise en cause du classement global ne peut être retenue. Ce classement a été validé, une seconde fois, lors de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme approuvée par délibération 01-20 du 16 janvier 2020. Quant au classement de la zone 1AUX :
**La procédure de Révision allégée concerne une zone 1AUX de 7,6 hectares,*
**entièrement urbanisable avant le lancement de la présente procédure,*
**La révision allégée consiste à modifier la hauteur maximum autorisée qui passe de 8 mètres à 9 mètres,*
**Par ailleurs, la pente maximum des toits admise passe de 20° à 30°.*

Ces observations faites dans les registres ne concernent pas, dans leur grande majorité, la révision allégée en cours.
Le commissaire-enquêteur, bien que sensible aux arguments avancés, constate donc qu'il n'est pas possible de remettre en cause du classement de la zone concerne dans le cadre de la présente enquête publique.

-Préserver la piste cyclable telle qu'elle se présente aujourd'hui ainsi que tous les vergers le long de celle-ci…

La Commune précise que ni la piste cyclable, ni le cours du Kohbach situé au Sud de celle-ci n'ont été touchés par le projet initial et ne le seront à fortiori pas par les évolutions issues de la révision allégée.

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces précisions.

-Ne pas penser qu'au développement, au profit et à la rentabilité, sans penser à l'impact que chacun de nos gestes et chacune de nos décisions auront sur notre territoire…

-Exploiter d'autres pistes comme le déplacement de cette zone dans un lieu plus pertinent.

-Ce projet impactera 8 hectares de zones naturelles et agricoles condamnant ainsi de nombreux mammifères, oiseaux, reptiles et insectes, qui ne respecte apparemment pas les recommandations de l'autorité environnementale concernant les prairies les arbres et les haies existantes le projet apparait superflu…

-Il faut sauver 2 hectares sur les 8 hectares (A noter que dans le dernier courrier d'Alsace Nature arrivé hors délai, cette proposition a été modifiée)

-Pourquoi détruite un écosystème existant, il faut le préserver ! Non à la Zac, non au bétonnage ! Le projet est une atteinte au cadre de vie et induira des nuisances sonores !
Le projet est en opposition totale avec la stratégie nationale biodiversité 2030… Non au projet d'artificialisation des espaces naturels et agricoles dans la zone…Le terrain de la zone sera ''chamboulé'' (risques d'inondations etc…)

-Respect de la faune et de la flore existante, ; il faut préserver l'environnement naturel exceptionnel…

-La plantation de quelques nouveaux arbres ne pourra remplacer la végétation existante, composées de vieux arbres dans de nombreuses variétés, et des bouchures.

-Les arbres nouvellement plantés ne peuvent en aucun cas remplacer les arbres anciens qui ont poussé sans intervention humaine ni les hautes-tiges de nos vergers d'antan.

-Ce projet consistera en la bétonisation d'un des derniers beaux coins de nature des alentours de notre village. On en trouve peu aujourd'hui, et des espèces comme la Pie-grièche écorcheur qui vit et se reproduit dans cette zone, classée vulnérable en Alsace, en est le symbole. Protéger cet habitat naturel remarquable permet de sauvegarder cette espèce animale rare, mais permet également de sauvegarder toutes autres espèces animales ou végétales qui y vivent.

-Les mesures compensatoires sont insuffisantes ; il n'y a pas de proposition de compensation des zones naturelles détruites, notamment au niveau des espèces protégées…

-Ce projet doit être revu en respectant les recommandations de l'Autorité environnementale du Grand-Est concernant la préservation des haies, arbres existants ainsi que de la zone humide.

Dans son Mémoire en réponse, la Commune apporte les précisions suivantes :
De manière compensatoire, une zone humide repérée par l'étude d'impact est maintenue non-bâtie ; la plus grande partie de la friche – ancien verger – est protégée.
Un espace tampon, recommandé par l'autorité environnementale est donc préservé.
On rappellera que ni la piste cyclable, ni le cours du Kohbach situé au Sud de celle-ci n'ont été touchés par le projet initial et ne le seront à fortiori pas par les évolutions issues de la révision allégée.
De façon réglementaire, on notera que le relevé des arbres portant des cavités sera porté à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) avec un principe de protection si la destruction s'avère dommageable pour la biodiversité locale.
Enfin, rappelons que l'étude environnementale initiale réalisée à l'occasion de la révision globale du PLU – cabinet OGE 2017 – considère l'espace concerné comme une zone à faible enjeu écologique (cf. p.59 du rapport de présentation) à l'exception de la frange Sud protégée dans le cadre de la présente révision allégée.
Au terme de la Révision allégée, le périmètre effectivement constructible passera donc de 7,6 hectares à 6,1 hectares.

Le commissaire-enquêteur prend acte de ces explications qu'il juge tout à fait pertinentes quant à la protection de la biodiversité, tout en permettant la réalisation de la zone d'activités.

Dans un souci de préservation de la biodiversité et de lutte contre le dérèglement climatique, il suggère néanmoins de compléter les mesures en plantant des haies supplémentaires, en mettant en place un biotope et une (ou plusieurs) mare(s), dont les richesses sont inestimables et essentielles pour la nature. L'implantation exacte dans la zone en question pourra se faire à l'occasion des travaux d'aménagement selon les possibilités qu'offre le terrain, en se basant sur les conseils de naturalistes.

-Interrogation sur la présence d'une ancienne décharge qui a servie pendant 20 ans, au bord d'un cours d'eau. Il apparait nécessaire de dépolluer cet endroit car les décharges se sont vues réglementées qu'à partir des années 80. SI elle est antérieure à cette date, les déchets ont été entreposés à la sauvage, sans qu'il y ait de membrane imperméable dans le fond qui permet de les isoler du sol. Je pense que ce n'est pas le cas au vu de la photo sur le dossier environnemental…

Dans son Mémoire en réponse, la commune précise que l'ancienne décharge, après sa fermeture, a fait l'objet de travaux de réaménagement par la Commune sous le contrôle des Services du Conseil Général du Bas-Rhin (cf. pièce jointe en ANNEXE).
Le commissaire enquêteur prend acte de cette information.

-Ne serait-il pas préférable d'utiliser une zone agricole qui jouxte Odratzheim plutôt que faucher un espace naturel ? Le périmètre à proximité du garage Kuhn pourrait être agrandi par exemple. Cela serait plus logique en terme d'implantation de bâtiments, qui resteraient ainsi en contact avec la commune. Et cela permettrait de conserver la qualité paysagère des lieux.

-Un coin de notre nature altéré, bétonné, goudronné, artificialisé et stérilisé ! Et tout cela sans aucune consultation préalable des habitants de la commune et des villages environnants, ni aucune information sur les entreprises qui doivent s'y installer.

Il est précisé dans le dossier que la zone est fléchée pour l'artisanat et l'industrie. Les autres usages économiques ne sont possibles qu'en lien avec les deux principaux.

- Pourquoi l'avis des citoyens d'Odratzheim n'a pas été pris en compte ?

Dans son Mémoire en réponse la Commune informe que le projet faisant actuellement l'objet de la procédure de révision allégée a fait l'objet d'une présentation à la population lors de plusieurs Enquêtes Publiques imposées. Il a été présenté une première fois à l'occasion de la transformation du Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) et approuvé par délibération n°03-07 en date du 18 janvier 2007 et une seconde fois à l'occasion de la procédure de Révision du Plan Local d'Urbanisme engagée en date du 7 juillet 2016 et de deux réunions publiques avant son approbation en date du 16 janvier 2020.

Le commissaire-enquêteur a vérifié toutes ces informations et estime que la communication a été faite en toute transparence dans le respect des règles en vigueur.

-La future zone est située en contre haut d'un bras de la Mossig ; en cas de fuite ou déversement de produit chimique l'ensemble du milieu aquatique serait directement impacté.
En cas de pollution importante, suite à un incendie par exemple, les effluents pollués iront-ils dans le ruisseau Kohbach puis dans la Mossig et dans la Bruche ?

- Quelles mesures seront-elles prises pour empêcher la diffusion d'une pollution éventuelle ? Les effluents seront-ils dirigés dans le réseau d'assainissement d'Odratzheim?

-La capacité d'assainissement de la station d'épuration de Scharrachbergheim restera-t-elle suffisante ? Pour mémoire de nombreux lotissements et immeubles collectifs ont été construits dans le secteur de la Basse-Mossig ces dernières années, d'autres sont en projet et la station n'est plus de première jeunesse.

En ce qui concerne l'assainissement et les déchets, la Commune souligne dans son Mémoire en réponse que le classement 1AU impose un assainissement aux normes.
Cette question a été étudiée par le Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (S.D.E.A.) à l'occasion de la dernière révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune. (Cf. Annexes Sanitaires).

Le commissaire-enquêteur prend acte des précisions de la Commune et de la Communauté des Communes qui de toute façon sont obligés de réaliser un assainissement aux normes dans le cadre de la réalisation de leur projet.

- Les "zones vertes" c'est à dire non bâties ou non goudronnées seront réduites à de simples "bandes" le long des chemins ruraux. Est-ce cela la protection et le maintien annoncés des biotopes et de la biodiversité ?

-Il va diminuer grandement la qualité de vie dans notre village (augmentation de la circulation, bruit, chantier pendant des années, bâtiments industriels sans cachés locaux alors que notre village doit respecter toutes sortes de normes pour être en règle).

-Il va diminuer la valeur de nos maisons (charme du village détruit par une affreuse zone industrielle juste à l'entrée).

-La circulation sera encore plus difficile, notamment sur l'axe Marlenheim Molsheim.

-Quelles activités sont prévues dans cette zone ? Quels sont les besoins ? Quels sont les intérêts de cette zone ?

-Les zones commerciales et artisanales sont suffisantes dans le secteur ; il reste de la place dans certaines d'entre elles…

Le commissaire-enquêteur constate que la demande est bien confirmée par la Communauté de communes de la Mossig et du Vignoble. Cette dernière, compétente en matière de Développement Économique a, par délibération N°14 en date du 28 juin 2018, demandé le classement de cette Zone 1AUX confirmant ainsi sa volonté de développement économique en dehors des bourgs-centres (cf. pièce jointe en ANNEXE).
Le secteur est acté depuis de nombreuses années par la Profession Agricole. Sa qualité agronomique est inférieure aux autres terres de culture de la commune. Ceci explique la demande de la Chambre d'Agriculture d'éviter de reporter des mesures compensatoires sur les autres terres exploitées. Pour limiter les conséquences sur l'économie agricole, les chemins d'exploitation périphériques seront maintenus.

-Avec 6 hectares, il est possible d'accueillir un nombre significatif de PME (10-15). Il serait donc tout à fait raisonnable de se limiter à 6 hectares et qu'au moins 2 hectares du réservoir de biodiversité présent sur le site soient préservés.

- Non à la modification du PLU pour les motifs administratifs suivants :
L'arrêté n°02-2024 et l'avis d'enquête publique ne citent pas clairement ce que concerne cette révision allégé n°1 du PLU, c'est-à-dire en toute transparence la future Zone Artisanale.
A l'inverse l'objet de la révision N°2, c'est-à-dire la création de 21 logements au lieudit Strengenfeld est systématiquement rappelé dans l'ensemble des documents.
Donc pour moi, celui du lotissement est mis en évidence au public au détriment du sujet de la ZA qui est mis en retrait.
Aussi l'arrêté n°02-2024 et l'avis d'enquête publique concernant cette révision allégé n°1 du PLU citent 2 axes principaux, c'est-à-dire l'augmentation des hauteurs de constructions et de l'inclinaison des toitures mais le volet « environnement » n'est pas abordé alors qu'il constitue une part importante dans sa notice de présentation disponible sur le site internet de la commune d'Odratzheim.
Non à cette révision allégé n°1 du PLU pour ce volet « environnement » de sa notice explicative qu'il me semble nécessaire de vous faire également part :
Il est écrit page 18 que « les surfaces imperméabilisées seront limitées par la mise en place d'enrobés drainants pour les chaussées et les zones de stationnement». Il me semble que l'usage des enrobés drainants est réservé aux voies à circulation rapide pour limiter l'aquaplaning (et n'a rien de perméable) ce qui induit en erreur fortement le lecteur. Autrement dit, pour moi il n'y a rien de contraignant imposé par le PLU concernant la perméabilité des zones de circulations.
Au paragraphe « Structure arborée » pages 18 et 19, « l'aménagement proposé devra éviter tout impact sur la végétation … si l'évitement s'avère impossible à coût raisonnable, l'impact devra être le plus réduit possible ». Autrement dit, il n'y a rien de contraignant imposé par le PLU concernant la structure arborée. D'ailleurs le schéma de la végétation à conserver présenté en page 17 n'est pas cohérent avec les visuels du projet réalisés par EMCH+BERGER qui prévoient des gros aménagements destructeurs côté SUD de la ZA (c'est-à-dire côté piste cyclable, zone de biodiversité, masque paysager et terrains en pente existants).
Au paragraphe « Prise en compte de la faune » page 19, « un hôtel à insectes sera installé dans le site. De même, quelques nichoirs … seront installés ». Autrement dit, il n'y a rien de contraignant imposé par le PLU concernant la prise en compte de la faune.
Au paragraphe « Composition urbaine » page 20, « les surfaces artificialisées seront optimisées pour économiser, par exemple en mutualisant les aires de stationnement ». En même temps, le visuel du projet nous permet de distinguer pléthore de voies diverses (desserte agricole + desserte poids lourds + desserte véhicules légers / double sens de circulation, pas de sens unique) et de zones de stationnement pour chaque bâtiment. Pour moi, l'économie et la mutualisation du foncier semblent visuellement être loin des préoccupations du porteur de projets

Dans son Mémoire en réponse, la commune précise que la procédure de révision allégée a été motivée exclusivement pour 2 modifications réglementaires (+ 1 m de hauteur des bâtiments et pente de toit supérieure). Cette procédure est imposée suite à l'arrêt de la cour administrative de Lyon du 17 novembre 2005 - commune de Ferney-Voltaire - Ces modifications sont clairement indiquées dans l'arrêté n°02/2024 joint en Annexe et ne peuvent faire l'objet d'une équivoque.

La zone d'activités est opérationnelle dans sa configuration réglementaire existante depuis 2020. Le volet environnemental est la conséquence administrative de l'arrêté du 13 octobre 2021 qui impose la réalisation d'une évaluation environnementale pour toute révision allégée. Rappelons enfin que c'est bien la procédure de révision allégée qui réduit la taille de l'opération et non l'inverse !

Le commissaire enquêteur approuve ces réponses.

-La loi climat et résilience de 2021 souhaite diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030 et interdire toute artificialisation des sols d'ici 2050. Nos élus ont pourtant fait le choix d'aller à contre-sens de cette démarche gouvernementale résumée ci-dessous :
« L'interdiction de construction de nouveaux centres commerciaux, qui artificialiseraient des terres sans démontrer leur nécessité selon une série de critères précis et contraignants, sera la norme. Aucune exception ne pourra être faite pour les surfaces de vente de plus de 10 000 m² et les demandes de dérogation pour tous les projets d'une surface de vente supérieure à 3 000 m² seront examinées par le préfet ».
Il s'agit d'un projet démarré il y a presque 20 ans et qui s'oppose aux actions pour stopper ou diminuer le dérèglement climatique actuel. Bétonner et goudronner une zone naturelle de cette superficie est un écocide pour les raisons suivantes :
Le béton utilisé pour la future ZA génère indirectement plus de 400 kg de CO2 pour 1000 kg de béton. Les êtres humains ne consomment aucun autre matériau dans ces quantités à l'exception de l'eau.
La production du ciment est responsable d'environ 7% des émissions mondiales de gaz à effet de serre selon l'Association mondiale du ciment et du béton (GCCA). « C'est plus que les émissions de l'ensemble de l'Union européenne... ».
Le bitume, qui sera également étalé sur les 7 hectares de zone naturelle, génère indirectement plus de 200 kg de CO2 pour 1000 kg de bitume.
Enfin, une zone naturelle identique à celle qui sera rasée stocke jusqu'à 2 tonnes de CO2 par hectare et par an. Un déstockage de carbone (déforestation, destruction de prairies...) conduit à une libération massive de CO2 et contribue à l'augmentation de l'effet de serre. Les puits naturels de stockage de carbone terrestres constituent donc un enjeu pour la stabilité et la protection du climat.
Un tel projet n'a pas seulement des conséquences au niveau climatique mais également au niveau de la biodiversité, l'artificialisation d'une telle surface perturbera un très grand nombre d'espèces animales et végétales et appauvrira davantage la faune et la flore alsacienne.
Ce projet a été décidé par nos élus, une décision qui ne sera certainement pas approuvée par les générations futures, une décision à l'encontre des mentalités, des enseignements et des objectifs sociétaux actuels.

La majorité des sujets abordés ne concerne pas la présente enquête. Des éléments de réponses pour les points concernés par l'enquête se trouvent dans le dossier d'enquête ainsi que le Mémoire en réponse de la Commune.

-Le projet de la ZA d'Odratzheim est un écocide. Un dossier complet déposé par M.xxxx complète et développe ce thème.

Les réflexions et l'étude de M.xxxx sont tout à fait pertinentes mais n'entrent pas dans le cadre de la Révision allégée. Elles sont publiées dans un souci d'information.

-La meilleure solution est de rassembler tous les acteurs autour d'un débat public... Le bon sens, la loi et l'intérêt général doivent toujours triompher… Vive la nature, vive les entrepreneurs et créateurs d'emplois, vive les élus qui portent des projets tous les jours partout en France !

-Avis favorable à la réalisation de la zone artisanale. Un bon moyen de soutenir nos petites entreprises locales, à se développer et perdurer…Pour que cette zone se fasse et voie le jour dans le respect de la nature.

-Observation de la Chambre d'Agriculture (voir document joint dans le registre numérique)

-Courrier d'Alsace Nature (arrivé hors délai) : voir copie dans le registre dématérialisé.

Modification N° 2

PLU Odratzheim

Résumé des principaux points soulevés dans les registres :

- Demande de modification de Règlement du PLU de la société SA Concept (voir document dans le registre numérique)

Dans son Mémoire en réponse, la Commune précise que les demandes de modification du Règlement émanant de la société SA Concept seront examinées par la commune. Une légère densité supplémentaire pourrait être autorisée, sans que la préservation du voisinage soit négligée.

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse.

-L'agrandissement de la zone d'habitation ne présente pas d'intérêt (augmentation de la pollution et des risques à la personne)

-Observation d'un riverain : Le chemin rural qui part de la rue des pierres et qui passe devant ma propriété (xxxx xxxx) ne devra pas être transformé en rue de desserte du futur lotissement et devra rester en l'état et préserver les 80 pieds de vignes de 40 ans d'âge.

Dans son Mémoire en réponse, la Commune souligne que le chemin évoqué dessert déjà plusieurs terrains cadastrées. Il s'agit d'une opposition de convenance personnelle, sans justification d'intérêt général ; Elle ne devrait pas être prise en compte. On notera que l'avis du P.E.T.R. Bruche-Mossig demande que la voirie de desserte de la future zone d'habitat permette l'éventuelle urbanisation de certains fonds de parcelles déjà construites à cet endroit. Enfin et comme déjà évoqué, des mesures de circulation sont en cours de discussion dans la phase opérationnelle.

Le commissaire-enquêteur prend acte de cette réponse. Il suggère néanmoins que l'aménagement futur de ce chemin en rue se limite à une circulation en sens unique afin de limiter la circulation des véhicules.

--Observation de la DDT (voir document joint dans le registre numérique et le paragraphe ci-dessous)

4. Avis des P P A consultées et de l'Autorité Environnementale avant enquête publique

Voici les avis exprimés par les PPA et l'Autorité Environnementale sont les suivants (voir en Annexe le document Mémoire en réponse) :

RECOMMANDATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

L'Avis conforme sous n° MRAe-2023ACGE101 du 4 septembre 2023 rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104.33 du Code de l'Urbanisme pour la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Odratzheim indique que la procédure de modification n'étant pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001, n'est pas soumise à évaluation environnementale par la personne publique responsable.

LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT RELATIVE A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE :

Le compte-rendu validé par les personnes publiques présentes, reprend l'ensemble des avis émis par les institutions ayant assisté à la réunion ou ayant transmis une contribution.

La Chambre de Commerce et d'Industrie a, de son côté, transmis un avis favorable.

LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT RELATIVE A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

- *Le Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Bruche-Mossig a émis un Avis Favorable,*
- *La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un Avis Favorable,*
- *La Collectivité Européenne d'Alsace a émis un Avis Favorable.*
- ***La Direction Départementale des Territoires** (document arrivé durant la période d'enquête) a développé un certain nombre d'observations « critiques ». La réponse aux observations des Services de l'Etat est détaillée ci-dessous :*

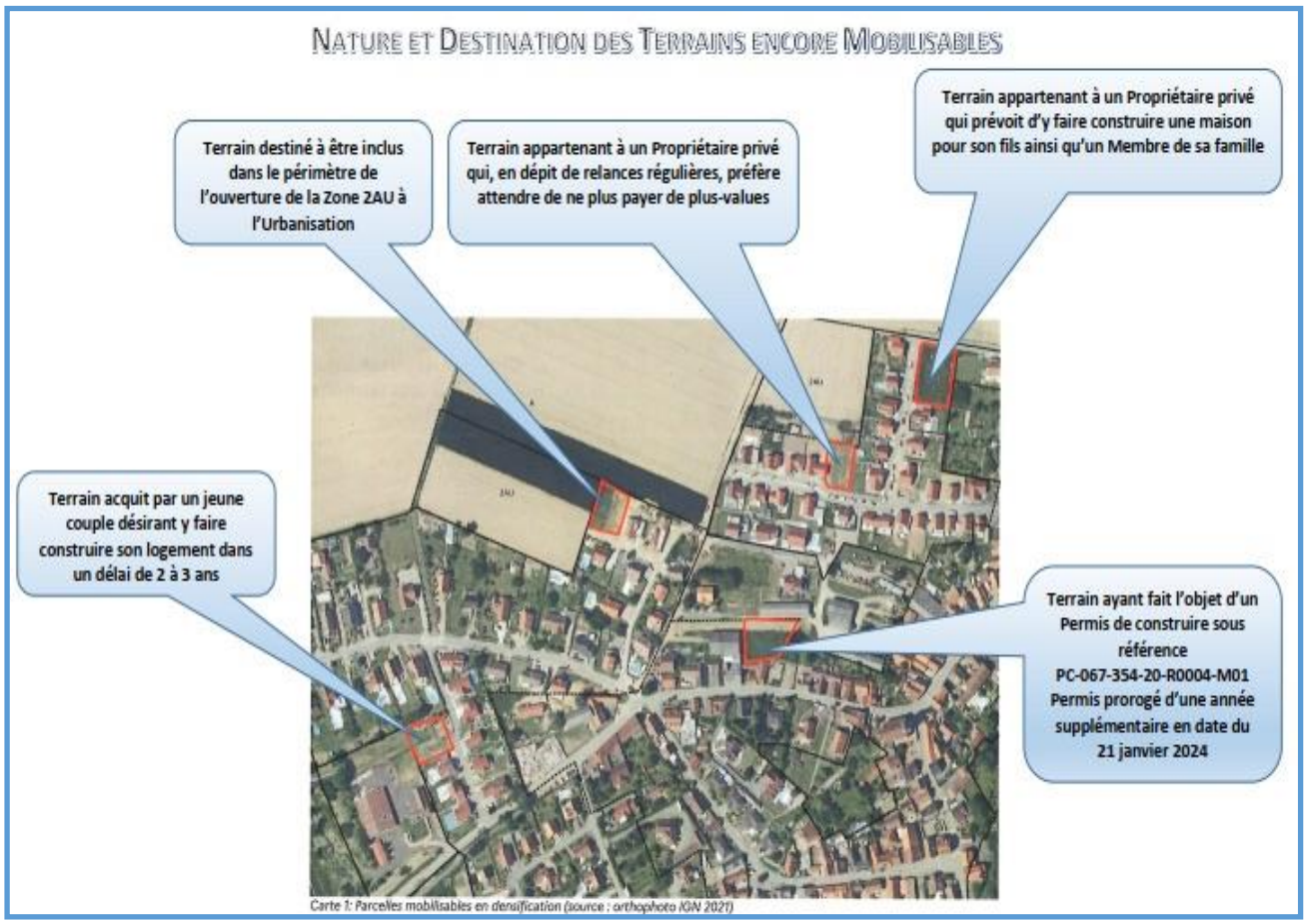
  - ***La délibération du 6 juillet 2023 :***
    La Direction Départementale des Territoires évoque le non-respect des termes de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme.
    *Celui-ci précise **« qu'une délibération motivée … du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »**.*

La délibération prise par la commune d'Odratzheim expose les capacités inexploitées : il n'y en a aucune. De fait, la question de la faisabilité opérationnelle ne se pose donc pas.
La Direction Départementale des Territoires signale que la délibération « ne détaille pas les capacités... ». Cette notion de « détail » ne figure pas à l'article du Code de l'Urbanisme. La commune n'est donc pas tenue d'y faire référence dans quelque document que ce soit.
*Sur le fond, la Direction Départementale des Territoires appuie sa critique sur une cartographie de « **dents creuses** » apparentes sur photographie aérienne et sur un fichier des logements vacants « LOVAC ».*
Bien que le détail des capacités ne soit pas une obligation fixée par le Code de l'Urbanisme, comme nous l'avons exposé plus haut, la commune d'Odratzheim souhaite opposer les données de terrain aux observations de la Direction Départementale des Territoires.

Nature de la Voie	***Explications***
Rue de l'École	*1 logement vacant au N°6 (non habitable en l'état actuel) et aucune décision prise quant à une éventuelle volonté de réhabilitation.*
	1 logement vacant au N°1 (détenu par le bailleur social – Alsace Habitat)
Rue du Château	*1 logement vide faisant partie intégrante d'une exploitation agricole. Sa situation dans l'enceinte de l'exploitation est incompatible avec une quelconque location. Le propriétaire ne souhaite pas louer ce bien.*
Nature de la Voie	***Explications***
Rue Principale	*1 logement vacant consécutif à un décès – logement en cours de vente par les successeurs.*
Rue de la Wacht	*1 logement actuellement habité. – il est également en cours de vente par les successeurs à la suite du décès du Propriétaire-*
Rue de la Mossig	*1 logement partiellement vacant – le logement est intégré au siège d'une entreprise d'installation sanitaire et de couverture. – la propriétaire ne souhaite pas la présence de tiers et ne souhaite pas procéder à la location.*
Route de Kirchheim	*1 logement actuellement en travaux- il est épisodiquement occupé par les Propriétaires qui ne souhaitent pas le vendre.- le logement était mis en location d'Août à Décembre 2023.*

*Ainsi que vous pourrez le constater dans l'énumération **à caractère confidentiel** ci-dessus, parmi les 6 logements « vacants, il ne subsiste qu'un seul logement actuellement vacant qui serait potentiellement mobilisable à court terme pour la location ou la vente. Nous sommes face à une situation de « vacance de frottement » liée au marché de la location et non à une situation de vacance structurelle.*

Les terrains non bâtis :



Les données présentées ci-dessus sont en cohérence avec les termes de la délibération du 6 juillet 2023.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (O.A.P.) :

Comme il est rappelé dans la notice de présentation (p.4 3ème phrase) la future zone 1AU dite du « Strengenfeld » dispose d'une viabilité suffisante à sa périphérie.

L'article R.151-8 ne s'applique donc pas à cette zone puisque les conditions d'aménagement et d'équipement sont bien définies par les dispositions du règlement, notamment les articles 2 et suivants,

L'article L.151-6-1 ; le rédacteur de l'avis de la DDT semble oublier les trois derniers mots de l'article : « le cas échéant ».

L'article L.151-6-2 ; la définition « d'actes et d'opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques » paraît très difficile à appliquer au cas d'espèce. En effet, aucune de ces continuités n'apparaît dans le secteur (cf pages 52 à 57 du rapport de présentation du PLU approuvé en 2020). Cette précision pourra être apportée à la notice de présentation de la modification avant approbation.

Enfin, la DDT considère que les règles d'implantation des constructions ne sont pas compatibles avec la densité annoncée. Nous nous bornerons à citer l'avis du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural Bruche-Mossig émis le 24 janvier 2023 qui valide la compatibilité du projet avec le SCoT Bruche-Mossig.

En complément du Mémoire en réponse**,** la Commune rappelle qu'une évolution du règlement de la zone IAU permet d'atteindre l'objectif attendu par le SCOT Bruche Mosssig, joint au dossier de modification.

Par ailleurs, la Commune fera évoluer le règlement de la zone AU en autorisant une hauteur plus importante pour les logements groupés ou collectifs. Les reculs imposés par rapport aux limites seront ramenés à 3 mètres et l'implantation partielle sur une limite aboutissant aux voies sera autorisée.

Les services de la DDT et de la Sous-Préfecture contactés à ce sujet ont approuvé l'ensemble de ces réponses.

Avis du commissaire-enquêteur :

Je prends acte de ces réponses claires et satisfaisantes qui améliorent le dossier d'enquête en y apportant des informations et des précisions complémentaires et qui sont donc impérativement à intégrer dans le projet.

L'ensemble des évolutions décrites ci-dessus apportera un potentiel de densité permettant d'atteindre aisément les 20 logements à l'hectare requis.

*Observations des Personnes Publiques et de l'Autorité Environnementale pour la Révision allégée :

- CEA : avis favorable
- Chambre d'Agriculture : observations concernant des règles d'aménagement de la zone IAUX et les impacts agricoles (PS Courrier arrivé durant l'enquête ; voir Annexe 6)

- MRAe : observations sur l'articulation avec les documents de planification de rang supérieur et l'analyse par thématiques environnementales (paysage, espaces naturels et agricoles, gestion de la ressource en eau).

A noter que les principales mesures environnementales sont exposées dans le document : Notice de présentation.
Le commissaire enquêteur prend acte de ces mesures.

En réponse aux observations de la Chambre d'Agriculture (Annexe 7), la Commune apporte des compléments d'informations sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, l'état d'achèvement du lotissement Nord ainsi que l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le commissaire enquêteur approuve les réponses de la commune, tout en soulignant l'importance de mettre en œuvre les prescriptions à respecter lors de la phase opérationnelle du projet (impact sur l'activité agricole, installation des clôtures, création d'un écran végétal, circulation agricole).

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

CHAPITRE 2

Conclusions motivées du commissaire enquêteur

VOIR DOCUMENT SEPARE

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

CHAPITRE 3 :

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Décision du Tribunal Administratif de Strasbourg désignant le commissaire enquêteur, en date du 05/01/2024

Annexe 2 : Arrêté du Maire d'Odratzheim de mise en enquête publique de la modification n°2 et de la révision allégée N° 1 du PLU, en date du 06/02/2024

Annexe 3 : Copies des annonces légales, dans les Dernières Nouvelles d'Alsace et dans l'Est Agricole et Viticole, concernant l'enquête publique.

Annexe 4 : Certificat d'affichage

Annexe 5 : Copie des observations du registre d'enquête

Annexe 6 : Copie des observations du registre d'enquête dématérialisé

Annexe 7 : Copie du Mémoire en réponse, comportant plusieurs documents.