



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'ODRATZHEIM

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N°2 ET A LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PERIODE DU 6 MARS 2024 AU 5 AVRIL 2024

REPONSE AUX OBSERVATIONS ET QUESTIONS POSEES PAR LE COMMISSAIRE-ENQUETEUR RELATIVES A L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE A LA LA MODIFICATION N°2 ET A LA REVISION ALLEGEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

GENERALITES :

- **La Remise en cause du Classement Global :**
 - Elle 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,
- **Les Choix de Protection :**
 - Ils sont tous issus de la présente procédure, et non l'inverse.
- **Le Dossier Présenté à l'Enquête Publique :**
 - Il ne pouvait légalement intégrer les évolutions destinées à répondre aux observations de l'autorité environnementale. Celles-ci figurent dans une note jointe.

PROCÉDURES :

La procédure de **révision allégée** du Plan Local d'Urbanisme a été motivée exclusivement pour 2 modifications réglementaires (+1 mètre de hauteur 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.

Le volet environnemental est la conséquence administrative du décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et imposant la réalisation d'une évaluation environnementale pour toute révision allégée.

La procédure de **modification** est rendue nécessaire pour rendre une zone à urbaniser « fermée » (2AU) en zone à urbaniser « ouverte » (1AU). La consultation de l'autorité environnementale s'effectuant alors selon les modalités dites au cas par cas.

1. LE CLASSEMENT DE LA ZONE 1 AUX :

- 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°.
- La zone est fléchée pour l'artisanat et l'industrie. Les autres usages économiques ne sont possibles qu'en lien avec les deux principaux.

2. LA PROTECTION DE LA BIODIVERSITE :

- 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 situés 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.

3. LE PAYSAGE :

L'étude paysagère du Plan Local d'Urbanisme approuvé (p.62 et suivante du rapport de présentation) remet à sa juste place le secteur concerné.

Ainsi, si les abords du Kohbach sont bien cités, le niveau d'enjeu de la plaine agricole est inférieur à ceux du secteur Am Berg ou des rives de la Mossig.

La Co-visibilité entre la future opération et le village est très limitée. De plus, le village n'est pas étendu dans cette direction.

4. LA DEMANDE ÉCONOMIQUE :

La demande est 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).

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.

5. L'ASSAINISSEMENT ET LES DECHETS :

Le classement 1AUX 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).

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).

6. L'AVIS DES CITOYENS :

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.

Au regard de ces précisions il me paraît particulièrement déplacé et malvenu de dénoncer une absence de communication et de concertation de la part de la Commune.

7. OBSERVATIONS RELATIVES A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

La nécessité de l'opération est justifiée par la délibération du 6 juillet 2023 et les vérifications de la commune (cf. réponse à l'avis de la Direction Départementale des Territoires),

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.

Un riverain conteste l'utilisation d'un chemin rural pour effectuer une desserte. Le chemin évoqué dessert déjà plusieurs terrains cadastrés. 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

Des mesures de circulation sont en cours de discussion dans la phase opérationnelle.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ET DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE :

1. RECOMMANDATIONS DE LA MISSION REGIONALE DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE RELATIVE A L'ETUDE ENVIRONNEMENTALE DE LA REVISION ALLEE :

- Les compléments et évolutions proposés par la commune ont été présentés lors de la réunion d'examen conjoint en date du 18 décembre 2023.
- Ils ont été remis au commissaire-enquêteur.
- Ils seront intégrés au dossier qui sera soumis pour approbation au Conseil Municipal.

2. LA REUNION D'EXAMEN CONJOINT RELATIVE A LA PROCEDURE DE REVISION ALLEE :

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.

3. LES AVIS RELATIFS A LA PROCEDURE DE MODIFICATION :

- 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.
- 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 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 ».

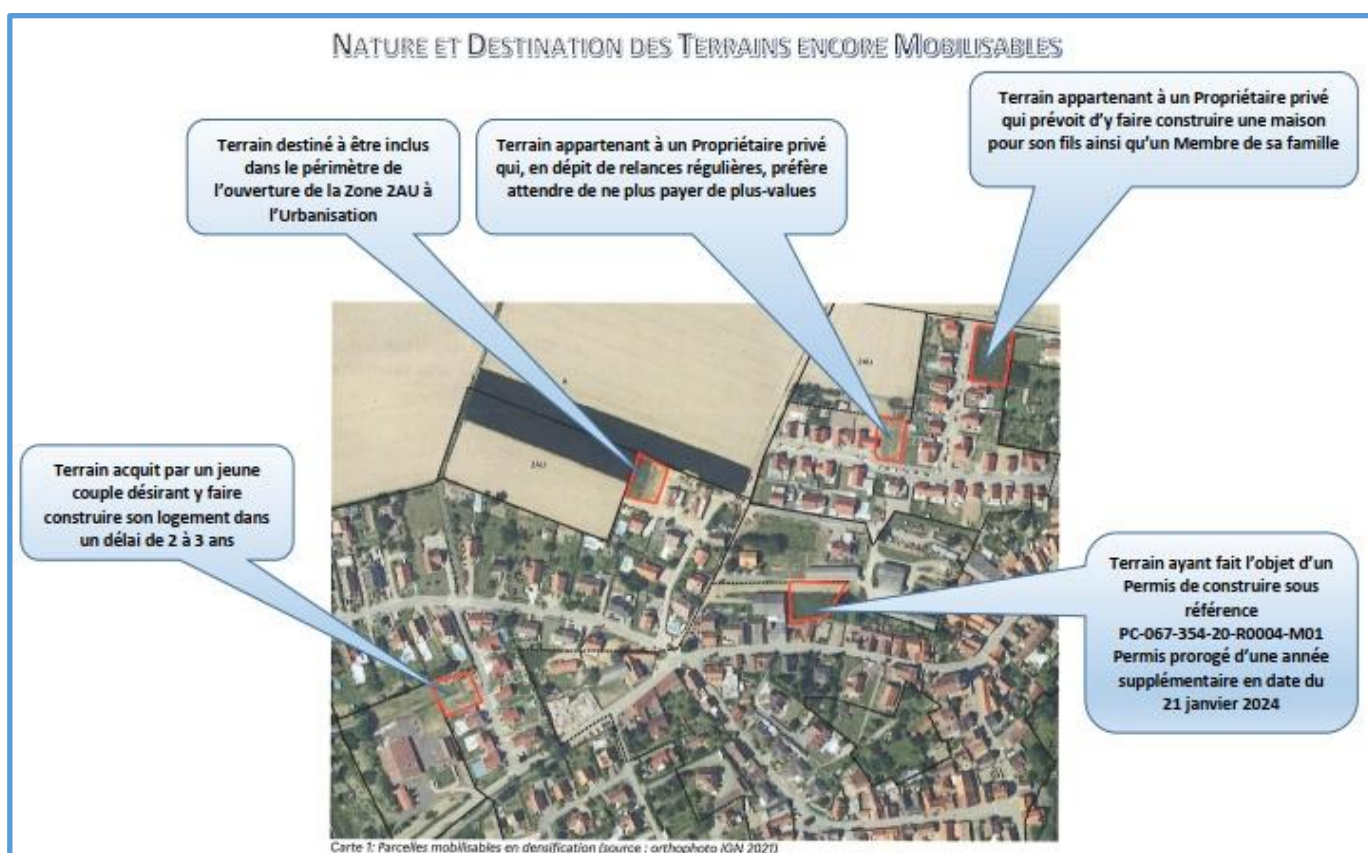
Bien que le détail des capacités ne soit pas une obligation fixée par le Code de l'Urbanisme, comme nous l'avons exposé plus haut, la commune d'Odratzheim souhaite opposer les données de terrain aux observations de la Direction Départementale des Territoires.

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.
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-

Nature de la Voie	Explications
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 « Strengfeld » 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 Direction Départementale des Territoires 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. À la demande de l'Aménageur, les demandes et / ou propositions de modification du Règlement seront examinées par la commune. Une légère densité supplémentaire pourrait être autorisée.

À Odratzheim, le 20 avril 2024



Le Maire,
François JEHL