

ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Décision du 15 décembre 2023

N° E23000115/67

**REVISION DU POS POUR SA
TRANSFORMATION EN PLU
DELIMITATION DU PERIMETRE DES
ABORDS DES MONUMENTS
HISTORIQUES**

Commune de DACHSTEIN

26 février 2024 – 28 mars 2024

**CONCLUSION 1
PLU**

Pétitionnaire et autorité organisatrice : Commune de DACHSTEIN

Commissaire enquêteur : Frédérique KELLER

Le 6 mai 2024

Précisions

Conformément à la réglementation française, un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête doit remettre un rapport, des conclusions et des annexes éventuelles.

Travail présenté en 3 parties séparées :

1. Un rapport commun
2. Des conclusions (1 pour le PLU et 1 pour le PDA)
3. Des annexes au rapport

L'ensemble de ses documents augmentés des **pièces jointes composées de 1 registre papier et le registre numérique** sont remis à la commune de DACHSTEIN ainsi qu'une copie au tribunal administratif.

Sommaire

Précisions	2
2^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS	4
1 Partie introductive	4
1.1 Identité	4
1.1.1 Maître d'ouvrage	4
1.1.2 Service chargé de coordonner le projet	4
1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique	4
1.2 Objectifs poursuivis par la commune	4
1.3 Information du public	5
1.4 Participation du public et climat de l'enquête	6
1.5 Le dossier mis à l'enquête	6
1.6 Analyse du dossier dans sa forme	7
2 Le projet et ses enjeux	9
2.1 Contexte et enjeu majeur du projet	9
2.2 Mais qu'est ce qui caractérise Dachstein ?	10
3 L'appréciation du projet de PLU	13
3.1 Avis de la MRAe	13
3.2 Réponse de la commune à l'avis de la MRAe	14
3.3 Thèmes et analyse des observations	16
4 En conclusion	29
5 Avis	30

2^{ème} partie : CONCLUSIONS et AVIS

1 Partie introductive

1.1 Identité

1.1.1 Maître d'ouvrage

Commune de Dachstein

21 rue Principale
67120 DACHSTEIN
Tél : 03 88 47 90 60

La personne publique responsable du projet est la commune de DACHSTEIN et est représentée par son Maire, Madame Laetitia MARTZ

1.1.2 Service chargé de coordonner le projet

ATIP

Agence Territoriale d'Ingénierie Publique

53 rue de Sélestat
67210 OBERNAI

1.1 Rappel de l'objet de l'enquête publique

Révision du Plan d'Occupation des Sols pour sa transformation en Plan Local d'Urbanisme.

Délimitation du Périmètre des Abords des Monuments Historiques.

L'objet de cette enquête publique est de soumettre au public un projet d'arrêté de Plan Local d'Urbanisme (PLU) concomitamment à la proposition de délimitation du Périmètre des Abords (PDA) autour de 4 principaux monuments historiques pour la commune de Dachstein.

Ces deux procédures sont soumises à enquête publique unique.

Le rapport traite à la fois du PLU et du PDA.

Les conclusions et avis seront traitées de manières indépendantes.

1.2 Objectifs poursuivis par la commune

La commune poursuit les objectifs suivants énoncés dans sa délibération fixant l'arrêt du projet :

- Mettre en œuvre un document d'urbanisme intégrant les dispositions de la Loi ENE du 12 juillet 2010 et de la Loi ALUR du 24 mars 2014.
- Tenir compte des études menées dans le cadre de l'élaboration de SCOT de la Bruche en vue d'en intégrer les grandes orientations définies dans le DOO afin de disposer d'un PLU compatible avec le SCOT

- Assurer le développement de la commune en mobilisant autant que possible le foncier situé dans les secteurs urbanisés afin d'en modérer la consommation d'espace ;
- Maintenir la diversification des logements dans les opérations d'aménagement afin de proposer une mixité qui réponde à des besoins diversifiés de la population et encourager la mise en œuvre d'opération de rénovation du parc existant ;
- Prévoir des règles adaptées permettant de préserver les caractéristiques du patrimoine paysager, naturel et architectural de la commune en vue de pérenniser le cadre de vie des habitants ;
- Préserver les espaces naturels et forestiers et assurer la remise en état des continuités écologiques ;
- Tenir compte des risques naturels afin de protéger la population et les biens, notamment en intégrant dans le PLU les études menées pour l'élaboration du PPRI de la Bruche ;
- Permettre l'extension de la zone d'activité existante au sud de la commune et conserver le site d'extension voué à de futures activités dans la zone « ACTIVEUM » ;
- Préserver et encourager le développement des commerces et services à la population.

Les principaux axes mis en avant sont :

- Redonner à la commune un document de planification local basé sur les caractéristiques urbanistiques et environnementales intrinsèques du territoire ;
- Assurer le développement démographique, urbanistique et économique de la commune dans le respect des principes de la Loi Climat et Résilience ;
- Préserver le petit patrimoine architectural et la richesse environnementales du territoire ;
- Pérenniser l'activité agricole ;
- Développer la zone communale d'équipements.

Les principaux axes du projet de PDA des monuments historiques sont :

- Remplacer les périmètres par défaut de 500 m autour des monuments historiques par un périmètre unique plus adapté à la réalité et aux enjeux de terrain.

1.3 Information du public

Le projet de PLU et de PDA ont été co-construit durant 9 années par l'ensemble des représentants du territoire et par la participation active des citoyens et acteurs économiques, grâce aux actions de concertation dont 3 réunions publiques et 2 réunions de concertation spécifiques avec les exploitants agricoles.

La publicité réglementaire relative à l'arrêté et l'avis d'ouverture de l'enquête a été effectuée par voie de presse dans les DNA et l'Est Agricole et Viticole 15 jours avant le démarrage de l'enquête publique et 8 jours après, par affichage au sein de la commune sur des panneaux extérieurs, sur le site internet de la Commune de Dachstein sur lequel le dossier d'enquête numérisé pouvait être consulté et téléchargé.

Il est à noter que la commune par souci de transparence dans sa communication par rapport à l'évolution du dossier de PLU a maintenu sur son site le projet ayant servi à la concertation du public au printemps 2023. Le dossier ayant quelque peu évolué, une seule personne est venue lors des permanences avec un document obsolète, créant une confusion lors de notre échange. Cette confusion a été rapidement levée étant donné que le projet final de PLU allait dans le sens des questions posées.

Le dossier d'enquête (version papier) a été tenu à la disposition du public en mairie et consultable durant les heures d'ouvertures au public et durant mes permanences. Dans les mêmes conditions le dossier était accessible sur une tablette disposée sur un espace de travail en mairie, mis à la disposition du public durant toute la période de l'enquête.

Conclusion partielle.

Le public a bénéficié d'une information suffisante et de bonne qualité sur les projets de PLU et PDA en toute transparence et que la tenue de l'enquête publique a été suffisamment portée à la connaissance du public.

1.4 Participation du public et climat de l'enquête

Cette enquête s'est déroulée sur une période couvrant 32 jours consécutifs du lundi 26 février 2024 au jeudi 28 mars 2024 inclus, sans aucun incident.

4 permanences étaient proposées au public et échelonnées sur les 32 jours à des horaires variés souvent en-dehors des heures d'ouvertures au public, de manière à permettre à chacun de venir échanger avec le commissaire enquêteur.

Durant cette période 28 personnes (couple ou groupe compte comme 1) sont venues consulter le dossier mis à disposition, certains ayant eu la réponse à leur demande n'ont pas rajouté d'observation, les autres ont déposés leur observation écrite. 7 observations ont été déposés via le registre numérique. Le registre numérique fait état de 51 visiteurs et de plus de 850 téléchargements de documents.

Certaines personnes sont venues plusieurs fois.

La dernière permanence était très dense avec 11 personnes ce même jour.

Il est à noter qu'une personne est venue avec 2 avocats, C'est un des avocats qui formulait les questions et c'est ce même avocat qui a consigné les observations dans le registre papier, pour son client. La méthode m'a surpris mais ne saurait influencer mon avis.

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein et sans aucun incident. Les échanges entre le commissaire enquêteur et le public ont toujours été courtois. Les permanences ont souvent été l'occasion pour les habitants et propriétaires de biens, d'exposer leurs interrogations, leurs inquiétudes ou même leurs oppositions sur divers aspects du dossier mis à l'enquête.

Conclusion partielle.

Le public a pu consulter le dossier et s'exprimer sur le projet de révision du POS pour sa transformation en PLU sans rencontrer aucune difficulté.

L'enquête s'est déroulée selon le calendrier prévu et dans le strict respect des prescriptions de l'arrêté qui l'a ordonnée et des règlements applicables en la matière.

1.5 Le dossier mis à l'enquête

Le dossier soumis à l'enquête pour le PLU comprend les pièces suivantes numérotées de 1 à 24 par mes soins :

1. Délibération du conseil municipal tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
2. Bilan de concertation

3. Arrêté municipal fixant les modalités d'organisation de l'enquête publique de la révision du PLU
4. Textes régissant l'enquête publique
5. Décision de l'autorité environnementale
6. Avis des PPA comprenant également l'avis de la MRAe et la réponse de la mairie de Dachstein
7. PADD
8. OAP
9. Règlement écrit
10. Plan de règlement au 1/5000^e
11. Plan de règlement au 1/2000^e n°1
12. Plan de règlement au 1/2000^e n°2
13. Rapport de présentation

Annexes

14. Liste et Plan des SUP (Servitudes d'Utilité Publique)
15. Droit de préemption urbain
16. Secteurs d'isolement acoustique
17. Elément du PPRI de la Bruche
18. Plomb
19. Régime forestier
20. Annexes sanitaires : réseau d'eau potable et assainissement, déchets
21. PAC SIEBERT
22. Suspension des usages d'eau
23. Guides RGA et IFSSTAR

Le dossier soumis à l'enquête pour le PDA comprend les pièces suivantes numérotées de 27 à 29 par mes soins :

27. Délibération du conseil municipal accordant le projet de délimitation du périmètre des abords de plusieurs monuments historiques proposé par l'ABF
28. Plan du PDA
29. Note justificative
30. Courrier de la DRAC transmis à la commune d'Ergersheim

1.6 Analyse du dossier dans sa forme

Le dossier de PLU mis à la disposition du public et du commissaire enquêteur comprend toutes les pièces réglementaires, complété par de nombreuses annexes.

Le PLU est un document **de base de travail** pour le développement à venir et il est **opposable aux tiers**.

La prise en main du dossier en amont de l'enquête publique et durant l'enquête a révélé qu'il n'est pas aisé à tout un chacun de savoir superposer plusieurs plans pour comprendre les enjeux de la réglementation graphique, avec le PPRI, avec le PDA et les bâtiments ou les réciprocitys avec les installations agricoles entre autres.

Le plan de règlement graphique aurait mérité qu'on lui superpose (sur ce même document) le PDA ainsi que les bâtiments ou ouvrages remarquable et les périmètres de réciprocity des installations agricoles.

Le règlement écrit dispose d'une énorme préface très didactique et qui explique très bien les enjeux et attendus du règlement en mettant en avant des croquis, images et définitions.

Le rapport de présentation comprend l'évaluation environnementale demandée par la MRAe le 10 novembre 2017 à la suite d'un examen au cas par cas. La lecture de celui-ci est claire, aisée et didactique pour le public. Il comprend le résumé non technique.

L'avis de l'AE est joint ainsi que la réponse apportée par la commune.

Après lecture du diagnostic et la traduction des enjeux majeurs de la commune, les analyses qui sont faites dans le rapport de présentation permet au public d'apprécier les corrélations avec le règlement écrit et graphique ainsi que les OAP.

Les objectifs mis en avant pour la construction du projet de PLU constituent le PADD.

Ce document contient en effet les objectifs et les orientations générales relatives au développement économique, social, urbanistique et environnemental sur une période donnée.

Il permet à tout un chacun de comprendre que le projet de PLU est plus qu'un document technique en matière de constructibilité. Le bilan de concertation joint au dossier permet de constater que le dossier de PLU a pris en compte les observations du public qui s'inscrivaient dans l'intérêt général afin d'améliorer le projet de PLU.

Les OAP définissent bien dans les faits, le cadre de l'aménagement futur des zones 1AU et l'OAP thématique « trame verte et bleue » transcrit de manière claire la prise en compte des ressources naturelles existantes et des orientations à mener pour maintenir et protéger les continuités écologiques. La prise en main est didactique.

Les annexes, sont nombreuses, mais à l'image du gros travail de glossaire établi en amont du règlement écrit, le public dispose de beaucoup d'information lui permettant d'approfondir ses connaissances du territoire dans lequel il vit mais aussi d'approfondir ses connaissances techniques, je pense tout particulièrement aux 2 guides « retrait et gonflement des argiles ».

Il est à noter que par souci de transparence et de l'évolution du dossier de PLU (depuis la concertation publique du mois de mai 2023) vis-à-vis de la population, la commune a souhaité maintenir sur le site internet de la commune le dossier présenté lors de la concertation publique. Une personne présente lors d'une de ma permanence publique du 9 mars 2024 avait imprimé un plan de zonage issu du projet de PLU non arrêté et qui ne correspondait pas au plan de zonage du projet actuel. J'ai immédiatement pu l'informer sur le bon plan de zonage à prendre en compte. J'en ai également informé la commune, qui a souhaité maintenir son principe de transparence et de maintenir le projet présenté au printemps 2023 en parallèle du projet arrêté.

Conclusion partielle

La composition du dossier d'enquête public mis à la disposition du public comprend les pièces et avis exigés par les législations et réglementations applicables au projet, plan et programme et répond aux attentes de l'article R.123-1-8 du code de l'environnement.

Le dossier dispose des avis des personnalités publiques.

Il comprend l'avis de l'autorité environnementale et la réponse apportée par la commune.

Dans l'ensemble le dossier de PLU présenté au public est complet, la lecture des différents volets est aisée et à la portée du public.

Afin de faciliter le travail de superposition des contraintes sur le plan de zonage, je recommande de compléter le plan de zonage avec les périmètres de réciprocity agricoles, ainsi que par le périmètre des abords des monuments historiques.

2 Le projet et ses enjeux

Le projet de PLU est en cours depuis 9 années, aussi est-il important de remettre ce projet dans son contexte afin de comprendre qu'il est le fruit d'une longue réflexion tant juridique qu'administrative avec un projet communal en évolution permanente.

2.1 Contexte et enjeu majeur du projet

Le projet de PLU est en cours depuis 16 décembre 2014 date à laquelle une délibération prescrit la révision du POS en PLU.

Plusieurs événements participent à complexifier les études en les rendant plus exhaustives au fur et à mesure des années.

En 2017 la MRAe décide de soumettre le projet de PLU à évaluation environnementale à la suite d'un examen au cas par cas.

Les motivations portaient sur la surestimation de la consommation d'espaces naturels et agricoles, la localisation des zones à urbaniser vis-à-vis de la présence de risques et d'enjeux de biodiversité, l'absence de prise en compte d'espèces à enjeux et des zones à dominante humide.

En 2019 le projet doit intégrer l'approbation du PPRI de la Bruche.

Entre 2020 et 2021 il y a les élections municipales avec un changement d'équipe et le contexte sanitaire lié au COVID; le dossier est au ralenti.

En 2021 le projet doit intégrer, non seulement la Loi Climat et Résilience en diminuant les surfaces à urbaniser envisagées pour l'habitat entre 2015 et 2017 de 7.4 ha à 1.5 ha, mais également l'approbation du SCoT Bruche-Mossig.

Par délibération du 24 juillet 2023, le Conseil Municipal de Dachstein « arrête le projet de révision du POS pour sa transformation en PLU et la délimitation du PDA », projet qui a été soumis à l'autorité environnementale, aux Personnes Publiques Associées, ainsi qu'à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Ce PLU permet d'une part de s'inscrire dans une première étape de la loi Climat et Résilience et de fédérer tous les efforts à tous les niveaux des préoccupations environnementales et de donner un premier cadre général indispensable pour éviter l'étalement urbain et ses conséquences environnementale sans perdre de temps.

Depuis le 27 mars 2017 le projet est soumis au RNU, une réglementation nationale, pas vraiment adaptée à la commune à la connaissance de tous les enjeux notamment patrimoniaux et environnementaux présents.

La mise en action du projet de PLU associé au PDA est en ce sens l'enjeu majeur de ce territoire et de cette commune.

2.2 Mais qu'est ce qui caractérise Dachstein ?

L'étude du dossier, les échanges avec les élus et la population, les visites sur site, m'ont permis de synthétiser les grandes caractéristiques de Dachstein avec les points d'achoppements de ce projet.

Le patrimoine bâti et paysagé.

Dachstein, c'est d'abord le centre historique de la commune situé au nord en zone UA, constitué d'un patrimoine bâti remarquable, caractérisé par des châteaux, ancien château des Evêques, le château Bourcart, des remparts, de magnifiques demeures en pierre de taille, des corps de fermes, des parcs, des cœurs d'îlots verts, potagers, vergers. Au nord une bande forestière marque l'entrée de la commune et donne sur le château des Evêques qui est agrémenté par son parc à l'est. Parc boisé qui se poursuit un peu plus loin par le parc jardin du château Bourcart situé sur cette partie est.

La commune s'est ensuite développée autour d'un axe routier nord-sud qui s'étend sur environ 1.5 km, essentiellement composé de la zone UB, pour continuer à s'étendre vers l'est sur environ 1 km avec notamment une grande zone économique UXc de 12 ha, surtout occupée par la société GRAF. Cet axe mène vers la zone ACTIVEUM en allant en direction d'Ernolsheim sur Bruche et Molsheim. Il est à noter la présence de grandes prairies sur cet axe allant vers ACTIVEUM.

La richesse environnementale de Dachstein.

La commune de Dachstein est intégrée dans l'unité paysagère «Plaines et Rieds» de l'Atlas des Paysages d'Alsace.

Ce qui caractérise également Dachstein c'est la richesse environnementale avec des réservoirs de biodiversité qui constituent la trame verte et bleue faisant l'objet d'une OAP.

Un réservoir de biodiversité à dominante humide comprenant les cours d'eau constitue une continuité écologique et un corridor aquatique, situés au nord et nord-ouest de la commune.

Les autres réservoirs de biodiversité à dominante humide et autres corridors aquatiques sont classés en zone N inconstructible.

Un autre corridor allant du nord au sud marque la commune au plus proche des habitations. Plusieurs secteurs classés en zone A agricole ont été modifiés en zone N naturelle.

La moitié de la commune, au sud-est de l'axe nord-sud après le site Graf, est concernée par une ZNIEFF de type 1 : secteur de grand intérêt biologique et écologique «Ried de la Bruche à Dachstein gare» et l'ensemble du ban communal est concerné par deux ZNIEFF de type II « Ried de la Bruche de Molsheim à Strasbourg » et « milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au sud de la Bruche ».

La commune n'est concernée par aucun site Natura 2000.

La moitié au sud-est de l'axe nord-sud de la commune, après le site Graf, est concernée par une ZNIEFF de type 1 : secteur de grand intérêt biologique et écologique « Ried de la Bruche à Dachstein gare » et l'ensemble du ban communal est concerné par deux ZNIEFF de type II «Ried

de la Bruche de Molsheim à Strasbourg » et « milieux agricoles à Grand Hamster et à Crapaud vert, au sud de la Bruche ».

Des zones inondables.

Le PPRI de la Bruche inscrit de nombreux terrains en zone inondable, fort heureusement les zones rouge clair sont en dehors de la zone urbanisée, mais limite d'autant les vellétés d'urbanisation future.

Agriculture et activités agricoles.

Les surfaces agricoles occupent environ 70% du ban communal. Les principales activités des exploitants sont : la culture de céréales, la culture de l'asperge, l'élevage de volaille, l'élevage de vaches laitières.

Les exploitations agricoles sont réparties tant en zone urbaine qu'en dehors de l'armature.

Plusieurs sont concernées par la réciprocité agricole, 3 par le Règlement Sanitaire Départemental avec recul de 25 m, et 5 par le règlement sur les ICPE avec une zone de recul de 100 m. Ces installations à réciprocité agricoles sont situées pour la plupart à l'est de la commune, sauf l'une d'entre elle située au sein du village. Il s'agit de la ferme de la Plume d'Or, classée en zone UXa. Elle n'est plus située en zone agricole. Mais ce classement doit lui permettre de maintenir son activité de vente de leurs produits issus de la ferme. Cette ferme procédait à l'élevage de volailles.

Il en est ressorti des problématiques de nuisances sonores et olfactives, notamment pour ces élevages de volailles.

Les zones AC1 permettant de créer ou de développer les exploitations agricoles sont toutes situées à l'est de la commune. Les vents dominants allant d'ouest en est.

Une zone AC2 spécifique est créée pour permettre le développement d'une exploitation agricole dans ses besoins en termes de tourisme, avec hébergement, restauration. Cette zone AC2 comprend également le Château des Evêques (Vieux château), ainsi qu'une partie des remparts. Cette zone rend indissociable le PLU et le PDA. Cette zone AC2 doit essayer de répondre à des enjeux de patrimoine, de paysage et de développement économique agricole.

Activité économique.

La plus grande zone d'activité de Dachstein se situe au sud-est de la commune et est occupée essentiellement par l'entreprise Graf installée à Dachstein depuis 1978 sur 12 ha. Le site est également occupé par l'entreprise Sackreuter, l'entreprise Gillmann couverture ainsi que par les ateliers municipaux. Cette zone est classée en UXc.

Cette zone est amenée à s'agrandir pour permettre à l'entreprise Graf de s'étendre sur une future zone 1AUX à proximité immédiate du site Graf existant. La société Graf est un acteur majeur en termes d'emplois et de développement économique au sein de la commune.

Une zone UXd doit permettre l'extension de l'aménagement du site ACTIVEUM au sud-est de la commune.

Deux petites zones Ux sont encore répertoriées à l'ouest de la commune et excentrées par rapport à la commune au nord. Cette dernière zone Uxe concerne l'abattoir et l'atelier de transformation de volailles de la société SIEBERT. Ce site fait l'objet d'un porté à connaissance « risques technologiques » dans le dossier de PLU.

Habitat.

La population de Dachstein est de 1 802 habitants. L'objectif communal est d'une part de répondre au desserrement des ménages et d'autre part envisager une croissance annuelle en lien avec la volonté de la commune de rester dans l'armature urbaine de type « village », tel que défini dans le SCOT Bruche Mossig. Soit une progression de +0.21% correspondant approximativement au solde naturel de la CCRMM (Communauté de Communes de la Région de Molsheim Mutzig) entre 2011 et 2017. Ce qui ramène la projection à l'horizon 2040, à environ +66 logements.

Le potentiel en renouvellement urbain et les possibilités d'évolution et de mutation du bâti existant dans l'enveloppe urbaine actuelle, ne permettant pas de satisfaire aux besoins, il est prévu de créer 2 zones d'extension urbaine dont la superficie ne dépassera pas 1.5 ha.

Ces 2 zones 1AU sont situées juste sous le centre ancien à l'est et à l'ouest de l'axe principal.

La densité imposée par le SCOT Bruche Mossig dans l'armature urbaine dite « village » est de 20 logts/ ha.

Les transports et déplacements.

Ces points n'ont pas été évoqués lors de l'enquête. Le PADD prévoit de créer des cheminements doux notamment pour rejoindre Ernolsheim sur Bruche dans les secteurs à vocation économique. Une gare est située au sud est de la commune et permet d'offrir un mode de transports en commun.

Le mode de transport principal est la voiture.

Conclusion partielle.

Dachstein c'est un cadre de vie riche d'un patrimoine bâti ancien et paysagé, d'une grande biodiversité, d'une grande richesse environnementale, avec toutes les contraintes que cela implique pour répondre aux besoins : de développement, de l'habitat, économique, agricole, de modération de la consommation d'espace et de la lutte contre l'étalement urbain.

La mise en forme du projet de PLU a fait l'objet de 9 années d'études et de mise au point du dossier de PLU.

Dachstein dispose d'un RNU comme outil de gestion de développement et du cadre urbain depuis 2017 et celui-ci :

- **ne permet pas de répondre à la loi ENE,**
- **ne permet pas de mettre en corrélation toute la richesse environnementale de la commune avec l'ensemble des besoins de développement et de lutter contre l'étalement urbain et la consommation d'espace.**

Je considère que la création d'un PLU constituera le document de planification à mettre en œuvre pour répondre aux différents enjeux de société attendus.

3 L'appréciation du projet de PLU

3.1 Avis de la MRAe

L'évaluation environnementale a été demandée par décision de la MRAe du 10 novembre 2017, à la suite d'un examen au cas par cas.

L'Ae constate que les zones ouvertes à l'urbanisation ont été réduite depuis l'analyse du dossier au cas par cas de 2017 à moins 5.1 ha.

L'Ae constate que le RNU a permis la création d'une zone aménagée et identifiée en UXb.

L'Ae recommande de :

- Corréler ses projections démographiques aux taux de variation annuel moyen des dernières années afin d'être compatible avec le SCoT ;
- Justifier le besoin en logements retenu en précisant les besoins liés au desserrement des ménages attendu et ceux liés à l'accueil d'une population nouvelle ;
- Déduire du besoin en logements les constructions réalisées entre 2017 et 2021
- Augmenter les densités de logements prévues dans les zones à urbaniser pour l'habitat afin de tendre vers les objectifs minimaux du SCoT ;
- Justifier les coefficients de rétention foncière appliqués ainsi que la densité retenue pour définir le potentiel de dents creuses mobilisables en densification ;
- Réduire la surface ouverte à urbanisation pour les activités économiques dans le respect des objectifs du SCoT ou obtenir l'accord explicite du syndicat mixte en charge du SCoT pour la surface envisagée ;
- En tout état de cause, justifier et réduire sa consommation d'espaces afin de s'inscrire par anticipation dans la trajectoire fixée par la loi Climat et Résilience du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et d'être compatible avec les objectifs chiffrés du SCoT ;
- Définir les conditions d'ouverture des zones à urbaniser (1AU) selon un phasage précis
- Présenter la zone d'équipement UE ouvertes à l'urbanisation et évaluer ses incidences potentielles sur l'environnement ou la santé humaine ;
- Ne pas être conclusif sur les enjeux des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU Ouest et 1AUX) en l'absence de diagnostic écologique de terrain et d'analyse de la fonctionnalité des habitats.

Concernant l'inscription de la zone 1AUX, l'Ae recommande en particulier de :

- Justifier de l'impossibilité de densifier les zones d'activités économiques existantes avant d'envisager des extensions ;
- Présenter, à l'instar de ce qui a été fait pour les zones 1AU d'habitat et par application de l'article R.122-20 II 3° du code de l'environnement¹⁷, les différentes solutions de substitution raisonnables envisagées pour la zone 1AUX (comparaisons multicritères de sites alternatifs), leur impact sur l'environnement et démontrer que la solution finalement retenue est la moins impactante pour l'environnement ;
- Vérifier la présence éventuelle d'espèces et/ou d'habitats d'espèces protégées dès le stade du PLU au titre des mesures d'évitement ;
- Analyser le caractère humide ou non de la zone 1AUX et le cas échéant, de la préserver de tout aménagement pouvant impacter sa fonctionnalité ;

- Présenter les différentes autorisations réglementaires à obtenir ultérieurement (étude d'impact, loi sur l'eau...) afin qu'en cas de nécessité de mesures compensatoires, le PLU puisse les anticiper, voire mener une procédure commune telle que prévue par le code de l'environnement (Articles L.122-13 et suivant).

3.2 Réponse de la commune à l'avis de la MRAe.

La réponse du 20.02.2024 à l'avis de la MRAe a été apporté par la commune et mis à la disposition du public dans le dossier d'enquête publique, durant toute l'enquête.

a) Articulation avec les documents de planification de rang supérieur :

La zone 1AUX a une superficie de 7.5 ha et permettra :

- Le réaménagement de la zone UX rue d'Ernolsheim, afin de faciliter l'extension de GRAF dans la zone UX existante (certaines entreprises déjà présentes s'implanteront dans la zone 1AUX ;
- Le développement de nouvelles activités de la société GRAF dont la création d'un centre de formation.
- La zone définie actuellement au projet de PLU sera adaptée pour tenir compte des zones humides identifiées dans le périmètre.

Les OAP indiquent qu'une densité de 20 logements/ha est recherchée conformément aux objectifs du SCOT pour les villages du vignoble et de la couronne périurbaine dont fait partie Dachstein.

b) La prise en compte du SRADDET Grand Est et de la loi Climat et Résilience :

La commune de Dachstein s'est d'ores et déjà engagée dans une réduction de la consommation foncière : la consommation d'espaces des 10 dernières années de la commune est d'environ 2 ha pour l'habitat et 3 ha pour les activités économiques.

Concernant l'habitat, la superficie totale des zone 1AU est de 1.45 ha en extension. Cette superficie correspond aux dernières emprises foncières disponibles au vu des sensibilités écologiques et des zones inondables présentes sur le territoire.

Concernant les activités économiques, la zone 1AUX répond aux besoins d'une entreprise historiquement implantée sur le ban communal laquelle travaille à optimiser le foncier disponible. La zone sera adaptée pour tenir compte des zones humides identifiée dans le périmètre.

c) La consommation d'espace et la préservation des sols :

L'habitat

La commune table sur un développement démographique d'environ 0.21%/an à l'horizon 2040 correspondant approximativement au solde naturel de la CCRMM entre 2011 et 2017. Ce développement conduit à un besoin effectif de 66 nouvelles constructions.

Les terrains identifiés en dents creuses sont des terrains privés déjà inscrits au POS. Un coefficient de mobilisation entre 50% et 75% est déjà très ambitieux au regard du nombre de terrains qui ont pu être construits en densification ces dernières années.

Au regard des emprises limitées des zones 1AU le phasage n'a pas été figé dans l'OAP pour permettre un aménagement effectif de la zone.

Le projet de PLU est en adéquation avec le SCOT.

Les zones d'activités

La commune connaît une activité économique importante avec une zone d'environ 12 ha et une entreprise GRAF florissante, qui prévoit de se développer et de créer des emplois. Celle-ci a besoin de foncier constructible, dont la zone 1AUX. Celle-ci sera adaptée afin de tenir compte des zones humides identifiées.

Les équipements et services

La zone d'équipement ouverte à l'urbanisation se situe dans un secteur déjà aménagé. Il n'y a pas d'incidence sur l'environnement ou la santé humaine.

Les espaces naturels et agricoles et biodiversité, continuités écologiques :

L'évaluation des incidences du site Natura 2000 a été étudiée dans le cadre du rapport de présentation.

Il est envisagé, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de protéger les espaces boisés situés dans le secteur AC2.

Chaque zone a été caractérisée selon son état initial.

Concernant la faune et la flore, des relevés sur site ont été réalisés en mai et juin 2021, pour les zones humides en septembre et novembre 2021.

Les risques et les nuisances :

L'article R151-9 du code de l'urbanisme prévoit que le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

La gestion de la ressource en eau :

Les règles mises en place pour la gestion des eaux pluviales dans toutes les zones ont été rédigées suivant les indications des services compétents de la CCRMM.

Le climat, l'air et l'énergie :

Le règlement précise que les panneaux photovoltaïques ont des cadres sombres mats sans points de liaisons brillants avec une surface mate uniforme. La commune est soumise au respect des attentes ABF sur une bonne partie du territoire.

Il n'y a pas de potentiel permettant l'installation de grandes éoliennes sur le territoire communal.

Les modalités et indicateurs de suivi du PP :

Le tableau des indicateurs sera complété avec la valeur de départ qui figure par ailleurs dans le rapport de présentation.

Selon le code de l'urbanisme, il sera procédé à une évaluation tous les 6 ans et présentée au conseil municipal qui décidera des mesures correctives à mettre en œuvre. Une présentation de ce suivi pourra également être présentée à la population, selon les modalités de diffusion et de communication définies par la commune.

3.3 Thèmes et analyse des observations.

L'analyse du dossier, des observations du public, ainsi que les avis des PP, ont permis d'extraire 4 thèmes principaux, à savoir :

- a) Zone 1AUX/zone inondable/PPRI/Continuité écologique
- b) Le zonage/extension à urbaniser/A/N
- c) Règlement écrit
- d) Abords des Monuments Historiques (ce point sera traité dans la conclusion du PDA)

a) Zone 1AUX/zone inondable/PPRI/Continuité écologique

La zone 1AUX de 7.5 ha destinés essentiellement à l'entreprise Graf, pose de nombreuses controverses notamment quant aux besoins d'une telle surface, de sa localisation en entrée de village et potentiellement en zone humide, d'impacts possibles sur la faune et la flore et l'absence de diagnostics.

L'entreprise Graf est installée à Dachstein depuis 1978 et est le principal contributeur d'emplois sur la commune. Son emprise actuelle est de 12.5 ha. De nombreux terrains ont été acheté par l'entreprise à l'est du site actuel, mais ils ne peuvent servir à son développement car ils sont situés en zone humide.

La zone 1AUX à proximité du site actuel, a été créé pour répondre aux besoins de l'entreprise.

Cette zone est située en entrée de la commune et constitue actuellement des prairies. Il n'est fait état d'aucun diagnostic faunistique ou floristique, ni d'étude de zone humide au démarrage de l'enquête publique.

Durant l'enquête, la société Graf a déposé un dossier présentant l'entreprise, l'historique du projet de développement de l'entreprise, ainsi que son nouveau projet de développement.

L'entreprise indique que les études environnementales sont faites ou en cours, il s'agit :

* des études de définition des zones humides faites par la société ECOLOR avec détection de 2 zones humides d'une surface globale de 4640 m². Graf propose un nouveau projet d'extension au sein de la zone 1AUX afin de prendre en compte les résultats de l'étude « zone humide » afin d'éviter 2 zones humides à fort aspects environnementales.

*des études d'inventaire faune et flore qui seront réalisées en mai/juin 2024.

L'entreprise Graf souhaite que soit également intégré dans cette zone 1AUX la possibilité de construire des silos d'une emprise de 9 m de diamètre sur 18 m de haut, comme prévu en zone UXc.

Les observations sont nombreuses, car en l'absence d'études zone humide, faunistique et floristique, le site proposé étant inscrit à proximité de la zone de « biodiversité autres », et la plupart d'entre elles considèrent que le site est totalement situé en zone humide.

Les observations et avis sont plutôt défavorables.

Les points suivants sont soulevés :

- L'absence d'études zone humide, faunistique et floristique ;

- L'obligation de respecter la séquence ERC ;
- Inciter l'entreprise à économiser l'espace en stockant en hauteur ;
- Construire sur pilots ;
- Installer son centre de formation dans ACTIVEUM et déduire la surface 1AUX à ACTIVEUM ;
- L'incompatibilité de cette zone 1AUX avec le SCOT ;
- La zone 1AUX entrainera une consommation excessive de foncier au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Dénigre le règlement qui prévoit l'embellissement et la végétalisation de cette entrée de village ;
- Qu'est ce qui justifie les 7.5 ha ?

L'avis de l'PAE, comprend en partie les mêmes observations et recommande de ne pas être conclusif sur les enjeux des zones ouvertes à l'urbanisation dont la zone 1AUX, en l'absence de diagnostic écologique de terrain et d'analyse de la fonctionnalité des habitats.

La CDPNAF67 considère que la zone 1AUX de 7.5 ha apparait comme une consommation foncière excessive au détriment des espaces naturels, agricoles et forestiers. Et considère que la zone est à dominante humide sans que cette caractérisation n'ait été réalisée ni vérifiée.

Elle donne un avis défavorable pour cette zone, dans le sens où le projet de PLU viendrait soustraire 8.35 ha de surfaces déclarées à la PAC et que 3 exploitations agricoles sont impactées entre 2% et 3% de leurs surfaces agricoles utiles. L'impact principal étant induit par la zone 1AUX.

Elle demande de mettre en œuvre les mesures ERC, la zone 1AUX étant potentiellement humide.

La Chambre d'agriculture ne se prononce pas sur ce sujet.

La Collectivité Européenne d'Alsace donne un avis favorable au PLU, mais demande d'instaurer dans le règlement, pour les zones UXc et 1AUX, un recul hors agglomération de 15 m par rapport à l'axe RD93 pour les constructions.

La DDT considère que le développement communal est raisonnable et compatible avec le SCOT Bruche-Mossig.

Mais considère que la zone 1AUX de 7.5 ha est sommairement justifiée et se situe en zone à dominante humide et peut se traduire par une dégradation de la qualité environnementale, la séquence ERC doit être envisagée.

Le PETR Bruche-Mossig est favorable sur le PLU arrêté par la commune de Dachstein.

Réponse apportée par la commune :

Les informations et les explications complémentaires (y compris l'étude zone humide) fournies par l'entreprise GRAF, apporte une meilleure compréhension du projet envisagé.

La volonté de la commune est de préserver les entreprises locales et de prendre en compte leurs besoins d'extension. Toutefois, la commune refuse que ces extensions se fassent au détriment des zones humides. C'est pourquoi, la commune envisage :

- de réduire la zone 1AUX à environ 4,5 ha (au lieu de 7,5 ha) ;
- de préciser dans l'OAP, la contrainte de la préservation de la zone humide avec également la mise en place de végétation adaptée;
- de conserver sur tout le périmètre de la zone 1AUX une bordure paysagère (haies et arbres d'essence locale) pour limiter l'impact visuel en entrée de village et assurer l'interface avec l'espace agricole.

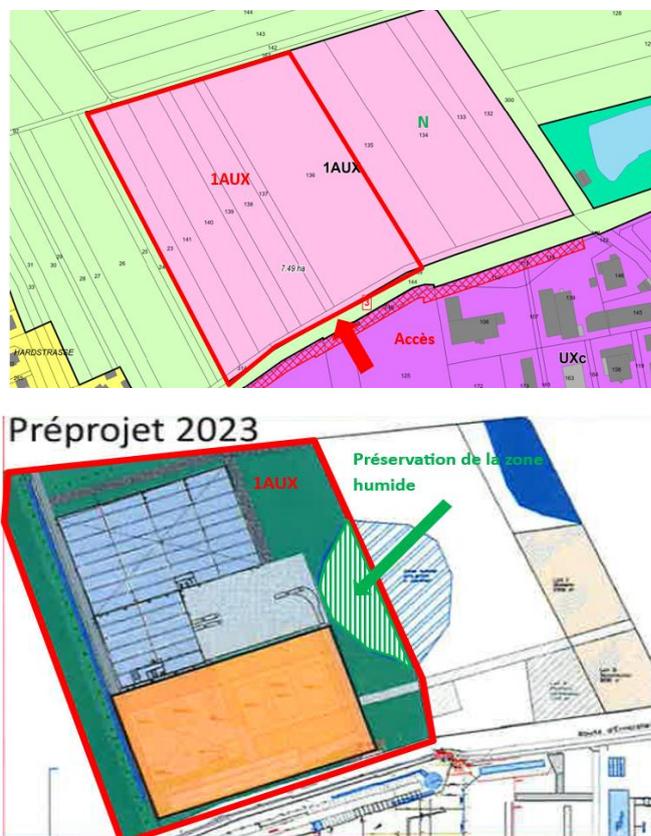
Pour mémoire, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres.

La commune prendra en compte dans le règlement écrit le recul de 15 m hors agglomération par rapport à l'axe de la RD93 notamment pour la zone 1AUX et UXc.

La volonté communale de traiter la qualité paysagère en entrée de village induit de ne pas donner suite à la demande de hauteur supplémentaire même ponctuelle. De plus, le stockage à ciel ouvert sera interdit en zone 1AUX.

Suite aux compléments d'information de l'entreprise GRAF sur le projet envisagé, et suite à la présence de zones humides identifiées, la commune a décidé de réduire la zone 1AUX afin de préserver les qualités environnementales du site tout en permettant l'extension de l'entreprise.

Délimitation envisagée de la zone 1AUX :



Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je considère, que le dossier fourni par l'entreprise Graf durant ma première permanence, permet d'éclaircir son projet de développement et de mieux cibler ses besoins au profit du dossier de PLU.

L'étude de la zone humide a été faite, transmise à la commune, mais n'a pas été versée en complément du dossier d'enquête publique, en dehors d'un plan localisant 2 zones humides sur l'emprise 1AUX proposée dans le projet.

L'étude faune et flore reste encore à être transmise.

La réponse apportée par la commune en réduisant la surface de la zone 1AUX à environ 4.5 ha, au lieu de 7.5 ha permet :

- d'éviter en grande partie les dites zones humides et répond en ce sens au principe ERC,
- de diminuer la surface prise sur les zones agricoles et naturelles,
- de cadrer réglementairement la zone en interdisant le stockage à ciel ouvert, et en réaffirmant que la hauteur est limitée à 12 m.
- d'apporter des réponses favorables à la mise en œuvre de cette zone par rapport aux interrogations ayant menées vers un avis défavorable en l'absence d'étude réelle ou d'arguments factuels,
- de proposer une solution au développement économique de la société.

Le recul de 15 m par rapport à la route, la limitation de l'emprise foncière, le traitement des liaisons par une bordure paysagère, en font une zone plus à l'échelle communale et contribuera au traitement de la qualité paysagère en entrée de village.

Je considère que la solution de diminuer la zone 1AUX permet de s'éloigner des 2 zones humides. L'une reste malgré tout, dans une plus petite partie, intégrée dans la zone 1AUX.

Il s'agira de préciser dans l'OAP et le règlement le principe de l'Evitement, afin de la préserver dans son aménagement et le risque d'impacter sa fonctionnalité.

Reste encore l'étude faune et flore qui complétera le diagnostic et l'enjeu complet.

Je considère que la proposition de réduction de la zone 1AUX de 3 ha, répond aux enjeux de limitation de la consommation foncière, elle améliore le projet en termes de développement durable, elle limite de fait l'artificialisation des sols et toute anthropie. Elle permet à l'entreprise Graf de s'étendre avec un projet ciblé et de répondre aux enjeux économiques et social de la commune.

La proposition va dans le sens de l'intérêt commun.

L'OAP devra intégrer les grands principes d'aménagement en y intégrant :

- le recul de 15 m par rapport à la route,
- l'accès à la zone,
- Le maintien et la préservation de la zone humide de toute construction restant pour partie dans l'emprise,
- la mise en place d'une végétation adaptée,
- de conserver sur tout le périmètre une bordure paysagère pour limiter l'impact visuel en entrée de village et d'assurer l'interface avec les espaces agricoles.

Le règlement graphique et écrit, devront être mis en corrélation.

La zone 1AUX devra prendre en compte l'étude faune et flore.

Le rapport devra intégrer les 2 études fournies par l'entreprise Graf.

PPRI et zones inondables :

Le PPRI et les zones inondables ont un impact certain sur le potentiel de constructibilité. Le centre du ban communal d'ouest en est, est concerné par le PPRI. Les zones urbaines sont situées en zone bleu clair et le reste en rouge clair. La partie sud de la commune vers le secteur d'activité ACTIVEUM est également concerné.

Le projet de PLU tient compte de ces informations dans les zones constructibles et de ce fait ne peut donner d'avis favorable aux observations ayant trait aux demandes d'ouverture ou d'extension à l'urbanisation de secteurs impactés par le PPRI.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Je considère que le projet de PLU tient compte des informations concernant le PPRI dans l'intérêt commun de la population.

La continuité écologique :

L'OAP thématique TVB identifie les actions à mener pour préserver et améliorer les continuités écologiques et éviter une aggravation pour celles qui présentent une absence de continuité.

Le point de conflit au sud du corridor écologique a été relevé. Le projet de PLU propose d'atténuer ce point de conflit ou coupure, en favorisant la plantation de haies et d'arbres et encourage la gestion extensive des jardins et d'espaces verts. Ce point de jonction semble être situé à hauteur de la jonction UB et UXc au sud de la commune.

Dans la zone AC2 existe également une forêt en partie nord de cette zone. La commune envisage, au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, de protéger les espaces boisés situés dans le secteur AC2.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Les continuités écologiques visent à assurer la libre circulation des organismes vivants. La zone nord située dans l'actuelle zone AC2 est un nœud stratégique entre le corridor écologique, le corridor aquatique, le réservoir de biodiversité à dominante humide, car il dispose d'un espace boisé qui pourrait être amené à disparaître dans le cadre d'une activité agricole par exemple et créer une coupure dans la continuité écologique

La protection de cet espace boisé est primordiale.

Je considère que cette protection doit être inscrite dans l'OAP à minima.

b) Le zonage/extension à urbaniser/A/N

Plusieurs observations concernent des intérêts personnels, quant à l'extension de la zone constructible sur leurs parcelles. La commune a réduit son ouverture initiale à l'urbanisation de plus de 5 ha, passant à 1.5 ha afin de permettre à environ 60 nouveaux ménages de s'installer et de permettre son développement. Le reste des besoins étant couvert par le potentiel de terrains existants intra-muros et libre de construction, soit par la mutation des bâtiments existants.

Le but du PLU est de répondre aux enjeux du territoire, de tendre vers la zéro artificialisation, tout en répondant au besoin d'augmenter la population de la commune.

Certains terrains qui auraient pu disposer d'une extension urbaine sont situés en zone rouge du PPRI et le PPRI n'autorise pas les nouvelles constructions dans ces zones.

D'autres terrains sont placés en zone de réciprocity agricoles.

Les avis favorables de la commune sont notamment les suivantes :

Une demande particulière (*observations 2 et 20*) concerne la zone identifiée UXa, zone dans laquelle est située le magasin « La Plume d'Or ». Cette zone est située le long de l'axe nord-sud et est bordée de chaque côté par la zone UB. Un terrain libre en 1^{ère} ligne serait à extraire de la zone UXa et à placer en zone UB ce qui permettrait de poursuivre la cohérence constructive de part et d'autre. La commune est favorable à cette demande.



Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

En allant sur place la cohérence de la proposition de découpage de la zone UXa me paraissait cohérente par rapport à la clôture et portail donnant accès à cette parcelle et au bâtiment tertiaire situé à l'arrière. La poursuite de la constructibilité en zone UB est également cohérente. Je suivrai donc l'avis de la commune sur cette proposition qui n'affecte en rien l'intérêt commun.

Observation 14. La demande d'augmenter la constructibilité de 5 m de la parcelle 252 est acceptée. La limite de la zone UB avec la zone N se faisait au ras de la maison. Le terrain étant déjà aménagé il est proposé d'accepter cette demande.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

La solution est cohérente et apporte une solution réaliste quant à l'utilisation et à la fonctionnalité du bâtiment. Cette petite bande de 5m au vu de la largeur de la parcelle n'affectera que très peu le bilan global d'ouverture à l'urbanisation.

Les zones qui posent le plus de questionnements par rapport à la cohérence du PLU sont les zones AC1 et AC2.

Les zones AC1 sont toutes situées à l'est entre le corridor écologique et le réservoir de biodiversité de la commune et ont été définies sur la base des différentes réunions avec les exploitants agricoles et la commune.

Ces zones sont donc calibrées selon des attentes plus ou moins précises des exploitants existants, mais ne laisse pas la possibilité de s'ouvrir à de nouveaux exploitants agricoles.

En voici les quelques problèmes soulevés :

Observation 3 : Conteste la décision défavorable, à leur demande de classement d'un terrain agricole : parcelle 67080 25 76 en zone AC1.

Réponse de la commune :

Une partie de la parcelle 76 est bien en zone inondable (rouge clair) mais le règlement permet les constructions agricoles. En revanche, la seconde partie de la parcelle est en zone à dominante humide.

Lors du bilan de la concertation, il a été précisé que la parcelle n°76 est bien en zone rouge clair du PPRI de la Bruche. Il avait été précisé également que le demandeur n'est pas exploitant agricole.

Toutefois, le classement de la parcelle 76 en zone agricole n'est pas incompatible avec une activité de maraîchage puisque les serres sont autorisées en zone agricole. L'activité en qualité de maraîcher est possible.

Le classement en zone agricole de la parcelle 76 est donc maintenue.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Les besoins d'un classement en zone AC1, ne sont pas explicités par le pétitionnaire. Néanmoins la réponse apportée par la commune, ne ferme pas les portes à toute activité maraîchère.

Je considère que la réponse apporter est adaptée à la demande et n'apporte pas plus de remarque de ma part.

Observation 8 : Exploitation Melchior. Conteste la décision défavorable à leur demande de classement d'un terrain agricole parcelles 67080 22 81, 82, 83 lieu-dit Geispitzzerweg en zone AC1 nécessaire au développement de leur élevage de volailles.

Dispose d'un autre terrain en zone A plus proche du village : souhaiterai à défaut de la 1ere demande que celui-ci passe en zone AC1.

Observation 27 : Exploitation La Plume d'Or. Lettre à l'attention de Mme le maire en date du 17.10.2023. Demande d'intégrer les parcelles 107, 108, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77 ainsi que le reste de la parcelle 428 section 24 lieu-dit NEUER GRABEN en zone AC1 pour poursuivre notre activité d'élevage et pour permette la construction d'un site d'élevage de volailles, en site extensif avec des parcours agroforestiers.

Nous motivons notre demande car la solution B qui était de faire un nouveau site d'élevage sur les parcelles 88 section 22 au lieu-dit GEISPITZERWEG est définitivement exclu du périmètre agricole constructible, ce qui nous oblige à nous rabattre sur notre site initial.

Réponse de la commune :

Les parcelles 81, 82 et 83 (EARL Melchior) sont situées dans un réservoir de biodiversité. Elles ne peuvent donc pas être classées en zone agricole constructible. La commune ne souhaite pas développer de zone agricole constructible et notamment d'élevage qui pourrait constituer une gêne pour le voisinage d'habitation à l'Ouest de la zone urbaine.

Le demande de l'observation 27 représente plus de 3,7 ha à classer en zone AC en limite de zone urbaine. De nombreuses plaintes ont déjà été constatées par le passé avec les élevages en limite de zone urbaine en particulier à l'Ouest, il n'est donc pas opportun de les développer.

Toutefois, comme indiqué dans l'orientation 7 du PADD, la commune souhaite prévoir des zones constructibles pour l'agriculture. Actuellement, les exploitations agricoles et en particulier celles avec élevage sont situées à l'Est du ban communale. Ainsi, il est envisagé d'agrandir la zone AC1 à l'Est pour permettre le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux agriculteurs. L'agrandissement de la zone AC1 à l'EST permettra aux exploitations de s'agrandir.

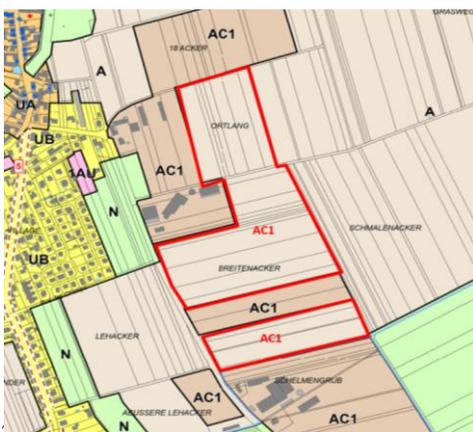
L'observation 27 fait l'objet de la zone UXa dans le village, et permet à l'exploitation de vendre leurs produits de la ferme. Cette exploitation ne peut pas s'étendre autour de la zone UXa, ni poursuivre une activité d'élevage de volailles.

Que ce soit pour la ferme Melchior ou La Plume d'or, il est compréhensible que dans l'intérêt général, il est souhaitable d'éloigner ces 2 exploitations des zones d'habitations.

Dans son projet de PLU, la commune a créé des zones AC1 en fonction des demandes effectuées par les exploitants agricoles, ce qui ne laissait pas de solution pour d'éventuels futurs exploitants, ni de permettre aux 2 éleveurs de volailles de se développer.

A ce titre la Chambre d'Agriculture d'Alsace, a donné un avis défavorable sur la prise en compte des activités agricoles sur ces zones AC1 ne permettant que les évolutions connues à ce jour, plutôt en lien avec les enjeux d'urbanisme et non des seuls enjeux de propriétés foncières.

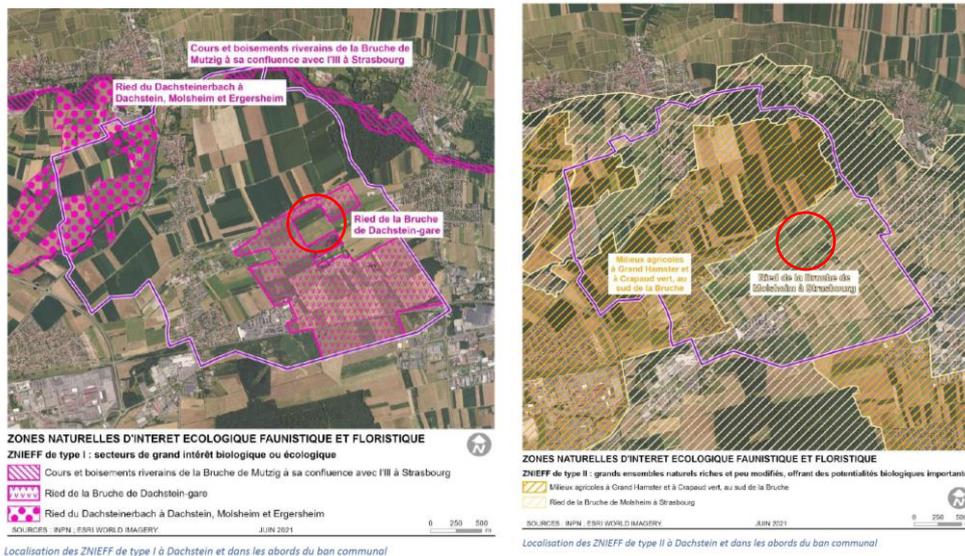
La commune dans son mémoire en réponse agrandit les zones AC1 à l'est de la commune ouvrant de faite de nouvelles possibilités aux exploitants agricoles. Mais ces terrains sont d'ordre privé.



Les 2 éleveurs de volailles n'ont aucune parcelle dans ces zones AC1 proposées. Ce qui implique forcément des échanges ou des achats auprès d'autres exploitants agricoles.

Les 2 éleveurs disposent de parcelles situées plus à l'est dans la zone naturelle ciblée à potentiel de « autres biodiversités », tout en étant situées en frange de zone. Et favorablement éloignées des habitations.

A regarder de plus près les terrains sont concernés par une ZNIEFF de type II, et très peu concernés par une ZNIEFF de type I, une zone d'intérêt écologique faunistique et floristique.



Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

L'ouverture de la zone AC1 sur une plus grande surface permet d'offrir un potentiel plus large aux futurs développements des exploitations agricoles ou de création. Mais cela sous-entend un accord avec les propriétaires sur lesquelles sont situées ces zones AC1.

Je considère que la solution technique est proposée sans modifier l'économie générale du projet de PLU. Mais je recommanderai qu'une vérification plus fine soit faite sur la localisation exacte de la couverture « autres biodiversités » en connaissance des parcelles exactes concernées par ces 2 exploitations afin d'envisager peut-être de trouver une solution sur leurs propres terrains. Etant entendu que seuls seraient concernés les bâtiments nécessaires à leur projet, car les poules élevées en « Label rouge » peuvent évoluer en zone naturelle N. Ce qui limiterai l'ouverture de cette zone AC1.

Observation 16 : Souhaite que l'ensemble de sa parcelle 67080 2185 passe en zone AC1.

Réponse de la commune :

La zone AC1 sur la parcelle 85 sera agrandie. En fonction de leur destination, les constructions devront néanmoins respecter, si elles y sont soumises, un périmètre de réciprocité.

De plus, après l'enquête publique, il a été porté à connaissance de la commune, la présence de temples romains, situés dans le périmètre archéologique. Ces temples sont situés sur des parcelles classées en zone AC1.

C'est pourquoi :

- il est envisagé de ne classer qu'une partie de la parcelle 85 en zone AC1 pour éviter les vestiges
- de rappeler la présence de ces temples dans le rapport de présentation qui induiront des contraintes spécifiques

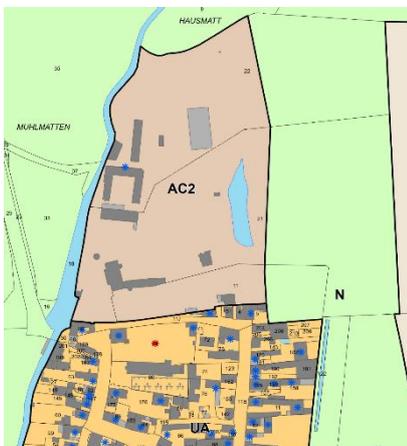


Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

La réponse apportée répond à la demande en connaissance des périmètres archéologiques qui viennent d'être signalés. Mais je dois relever que ce périmètre AC1 supplémentaire ne correspond pas au projet d'ouverture de zone AC1 complémentaire présenté aux autres observations.

Je recommande de mettre à jour le périmètre global proposé et de rappeler la présence des temples dans le rapport de présentation qui induiront des contraintes spécifiques, et de rajouter sur le règlement graphique les icônes graphiques permettant de localiser les temples.

Une autre zone agricole pose controverse, il s'agit de la zone AC2.



Cette zone AC2 est également située dans le PDA au nord de la commune et fait partie historiquement de l'ancien village alors même qu'elle en a été extraite dans son zonage. Elle

intègre l'ancien château des Evêques appelé également Vieux château et une partie des remparts, qui sont protégés au titre des monuments historiques, mais également une ferme et ses dépendances. Le PDA fera l'objet d'une conclusion séparé, mais le principe du zonage AC2 concerne également la présente conclusion.

Les 2 entités château et ferme appartiennent à des propriétaires différents et ne partagent pas les mêmes objectifs.

La CDPENAF estime que cette zone située au nord de la commune vise spécifiquement le château épiscopal et ses annexes ainsi que la ferme du château et ses dépendances.

Aucune activité agricole, au sens de l'article L.311-1 du code rural, n'est identifiée sur le secteur et la destination actuelle de ces bâtiments n'est pas déterminée avec précision.

- La rédaction du règlement ne permet pas de s'assurer qu'il autorise le changement de destination des bâtiments.

La Chambre d'Agriculture considère que le règlement peut susciter des divergences d'interprétation. La zone AC2 ne diffère de la zone AC1 que par la possibilité de changement de destination des bâtiments existants. Alors pourquoi ne pas reclasser cette zone AC2 en AC1 ?

Même avis que la DDT qui indique que la zone AC2 doit être clarifiée afin de respecter les dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Observations 22 et 23 : Refuse que le vieux château soit classé en zone AC2, souhaite qu'il soit mis en zone UA centre ancien avec éléments remarquables de son patrimoine et paysage à protéger. Demande l'extension de la zone N du parc du vieux château.

Observations 24 : La zone ouest de la parcelle 22 section 3 est classée AC2 sans autorisation d'urbanisme pour une nouvelle construction à usage d'habitation. Il est demandé que la zone N soit modifiée en AC permettant l'extension de l'activité et que la zone classée AC2 comporte une autorisation de construction d'une maison d'habitation en sus de l'existant, liée à l'exploitation agricole déjà présente sur le site.

Il est demandé que la surface contiguë à la parcelle 22, sur environ 4ha de la parcelle 98 soit classée pour permettre la construction de serres et autres constructions agricoles ?

Observation du CE : La zone AC2 pose questionnement. Pourquoi avoir défini cette zone AC2 qui intègre tout de même toute la partie sud en classement (rose foncé) monument historique dans le PDA ?

Le PDA proposé a pour objectif de préserver le tissu bâti formant l'écrin des monuments historiques afin d'assurer la qualité des travaux qui y sont réalisés et de contrôler leur impact visuel dans cet environnement. Il vise à préserver les perspectives sur les monuments. La zone AC2 autorise les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles (p84 du règlement). Aucune imposition quant à la qualité architecturale à minima attendue. Il est à noter que de manière attenante à ce site existe 7 à 8 serres qui n'apparaissent pas sur le plan graphique du PLU. Pourquoi ?

Est-il envisageable que d'autres équipements de ce type puissent être construit dans la zone AC2, voire dans le champ de visibilité ?

Il est précisé dans le rapport de présentation (p338) que la zone UA permet de maintenir une cohérence architecturale au sein du centre historique du village, page 282 il est justifié en zone A (et AC2) que certes les caractéristiques architecturales pour les toitures sont exprimées afin d'assurer une bonne intégration des nouvelles constructions et à limiter leur impact visuel tout en répondant aux spécificités du

bâti agricole. Des adaptations mineures sont toutefois acceptées. Sur la même zone AC2, le site est partiellement classé, et on permet la construction pour l'activité des exploitations agricoles, avec un règlement écrit très limité dans les exigences.

Quelles sont les possibilités d'extensions, de constructions autorisées sur cette zone AC2 nécessaires à l'activité des exploitations agricoles ?

Réponse de la commune :

La zone AC2 sera divisé en 3 parties :

- * le château sera classé en UA ;
- * le jardin du château sera classé en N ;
- * pour la dernière partie, en zone A.

Comme évoqué dans l'avis de la CDPENAF, aucune activité agricole n'est identifiée sur ce secteur ne permettant pas de classer ces parcelles en AC.

Il est donc envisagé un classement de ce secteur AC2 en zone Agricole A en permettant toutefois un logement, des constructions et installations des sous-destinations "Hébergement", "artisanat et commerce de détail", "Restauration" et "Autres hébergement touristiques" à condition qu'ils soient réalisés dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Le secteur AC2 sera classé en A en permettant toutefois, dans le règlement, un logement, des constructions et installations des sous-destinations "Hébergement", "artisanat et commerce de détail", "Restauration" et "Autres hébergement touristiques" à condition qu'ils soient réalisés dans les volumes des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

A la lecture du règlement de la zone AC2 dans son article 1.1-A Interdiction et limitation de certains usages des sols et nature des activités, il autorise dans le secteur AC2 les constructions nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, alors que tous les autres articles conditionnent les constructions dans les volumes existants.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

La réponse apportée par la commune de diviser en 3 parties cette zone répond d'une part à 2 observations, mais permet également de redonner sa place au château et à son parc au cœur de l'ancien village, mais également leur identité.

Le classement du parc en N zone naturel le protège doublement.

Le principe du classement de la zone AC2 n'était certes pas satisfaisant dans sa rédaction réglementaire, mais avait le mérite de préciser et de limiter des destinations « hébergement agricole ou touristique, artisanat et commerce de détail, restauration », à condition qu'elles soient réalisées dans les volumes existants.

Le classement en zone UA du château et en zone A de la ferme et de ses annexes, ne préjuge en rien de la réalisation de nouvelles constructions. En zone A, il est possible notamment de la construction de serres ou de constructions, aménagement et installations de faible emprise nécessaire à l'activité agricole et en zone UA les interdictions sont limitées au commerce de gros et à la réalisation d'un centre de congrès et permettent donc de nouvelles constructions.

La proximité des 2 sites est un enjeu patrimonial et paysager tout en étant un enjeu pour les propriétaires dans leur exploitation.

Je considère qu'autoriser la construction potentielle de serres sur la zone A de ce secteur n'est pas compatible avec l'enjeu patrimonial et paysager.

Je considère que de ne pas interdire les nouvelles constructions en dehors des bâtiments existants laisse la porte ouverte à la nécessité agricole entre autres et n'est plus compatible avec l'enjeu patrimonial et paysager.

Après échanges avec la commune, la Chambre d'agriculture et l'Architecte des Bâtiments de France, il ressort que ce site qui est à fort enjeux patrimonial et paysager doit être préservé.

Je considère que le règlement devra préciser que sur les 2 parties Nord proposée en zone A et sur la partie Sud proposée en zone UA :

- **D'interdire la construction de serres**
- **D'interdire toutes nouvelles constructions en dehors des bâtiments et volumes existants.**

Cette demande participera à l'intérêt commun.

Les zones 1AU et l'Habitat:

Seules 2 zones 1AU sont prévues. Elles représentent 1.45 ha en extension à l'urbanisation. La commune a diminué ces zones de 5.1 ha par rapport au projet de PLU initial. Cette diminution associée à celle de la zone 1AUX revue dans son emprise, participe à la limitation de la consommation d'espaces naturels et agricoles.

Les zones 1AU sont destinées à l'habitat. Elles sont situées au nord de la commune et participe à optimiser les réseaux existants.

L'OAP en précise la densité conforme aux attentes du SCOT (20 logements/ha).

La commune n'a pas souhaité planifier l'ouverture de l'une ou l'autre zone pour des raisons opérationnelles.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

A la lecture du rapport et de l'avis de l'Ae, je ne peux que constater qu'un effort important a été fait afin de limiter l'étalement urbain et de concentrer les efforts à l'emploi des surfaces à habiter dans le tissu urbain existant. Le projet de PLU répond en ce sens à la loi ALUR et participe à une société plus neutre en carbone, plus résiliente.

Ces zones permettent de densifier les 2 quartiers où elles sont situées et permettent d'autre part d'optimiser les réseaux existants.

c) Règlement écrit

*Observation 7 : Proposition d'écriture du paragraphe "eaux pluviales" dans le règlement écrit :
Dans la partie "Lexique"*

** Techniques fondées sur la nature pour l'infiltration des eaux pluviales,*

** Jardins de pluie*

Pour chaque zone du PLU la mise en place de dispositifs de gestion des eaux pluviales dans l'unité foncière par ordre de priorité

Dans les OAP: gestion des eaux de pluies au plus proche de son point de chute en favorisant des solutions fondées sur la nature.

Réponse de la commune :

La CCRMM, le SDEA et l'ATIP ont entre-temps émis une nouvelle formulation qui sera intégrée dans les PLU du territoire concernant la gestion des eaux pluviales. C'est cette nouvelle formulation qui sera intégrée dans le PLU.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

N'ayant pas connaissance de la nouvelle formulation proposée par les services, il est difficile de se prononcer sur ce point.

Je considère que l'écriture qui sera proposée pour le PLU devra se faire dans l'intérêt commun. Dans la mesure où ils seront réécrits avec les services concernés ils participeront à analyser l'impact environnemental.

3.4 Autre sujet non développé dans les observations.

La mobilité et le transport.

Le dossier a identifié le besoin :

- de créer des emplacements réservés afin de développer les cheminements doux dans la commune,
- de développer l'offre en stationnement en fonction des besoins,
- de développer l'offre en transport en bus.

Une gare est située au sud de la commune. Le mode de déplacement le plus utilisé est la voiture à 79.3% en raison d'une desserte en transports en commun limité.

Conclusion partielle du commissaire enquêteur :

Le projet de PLU est très simple sur cette partie mais propose de développer les transports en commun et de développer son réseau de cheminements doux. En ce sens le projet participe à l'intérêt général commun et participe à limiter l'impact sur l'environnement.

4 En conclusion

Ce PLU permet d'apporter un outil de vraie planification de l'aménagement du territoire en donnant un cadre juridique en se libérant du RNU.

Je considère que c'est l'enjeu majeur.

Un PLU n'est jamais figé et en ce sens il doit pouvoir poursuivre son développement pour parfaire ses objectifs.

Je considère qu'à la lecture du projet de PLU arrêté, ainsi qu'à la prise en compte des observations du public, ainsi que des avis des PPA et de l'Ae, des réponses apportées par la commune dans son mémoire en réponse, le projet de PLU répond aux objectifs de la loi et en particulier de la loi « Climat et Résilience ».

Il participe à assurer les conditions d'une **planification durable du territoire**, en prenant en compte les besoins des habitants, les ressources du territoire, en conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (gestion économe de l'espace, gestion de l'eau et de son traitement, lutte contre l'artificialisation des sols).

5 Avis

Au regard :

des points faibles,

- Un règlement graphique à améliorer en y rajoutant le PDA et les bâtiments remarquables ainsi que les périmètres de réciprocités agricoles.
- Des ambitions insuffisamment traduites dans l'ancienne zone AC2 afin de protéger le patrimoine et les paysages, ainsi que la continuité écologique.

des points forts,

- Un dossier complet qui a été mis à la disposition du public, sous plusieurs formes ;
- Le public a disposé de tous les moyens pour s'exprimer sans rencontrer de difficulté ;
- Un document de planification nécessaire qui permet de sortir du RNU ;
- Un état du diagnostic actuel et des mesures phares nécessaires permettant d'assurer le développement démographique, urbanistique et économique tout en répondant à la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience ;
- Un document de base qui vise le développement durable des territoires et l'atteinte des objectifs des grandes lois transition, énergétique, biodiversité, climat et résilience, ALUR, etc.
- La prise en compte des enjeux de la biodiversité et de l'impact sur celle-ci ;
- La proposition de diminution de la consommation d'espaces naturels et agricoles en diminuant la zone 1AUX ;
- La prise en compte des activités économiques et agricoles ;
- La diminution de l'étalement urbain ;
- La prise en compte des espèces à enjeux et des zones à dominante humide ;
- La prise en compte de la diminution de la consommation foncière et du retour de environ 3 ha vers les zones A et/ou N ;
- La prise en compte des risques naturels afin de protéger la population et les biens ;
- La prise en compte de son patrimoine bâti et paysager ;

Je considère que le dossier présenté pour la « Révision du POS pour sa transformation en PLU est nécessaire, doit être rapidement opérationnel, permettra de prendre en compte la loi Climat et Résilience et l'intérêt commun.

La mise en route opérationnelle de ce PLU n'empêchera pas son évolution.

Il constituera pour l'heure un document vertueux et utile, participant aux différentes attentes d'un développement du territoire respectueux de l'environnement.

Aussi, je soussignée, Frédérique KELLER, commissaire enquêteur nommée par le tribunal administratif de Strasbourg, émet :

un avis **FAVORABLE**

à la révision du POS pour sa transformation en PLU de la commune de DACHSTEIN assorti des 2 réserves suivantes :

1. De protéger l'espace boisé situé au nord de la zone AC2 actuel au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et de l'inscrire dans l'OAP thématique TVB et tout autre document nécessaire ;
2. De modifier la zone de l'ancien secteur AC2 en identifiant le parc en zone N et d'affiner la proposition de zone A pour la partie Nord et d'affiner la proposition de la zone UA pour la partie Sud en interdisant :
 - La construction de serres
 - Toutes nouvelles constructions en dehors des bâtiments et volumes existants.

Et des 7 recommandations suivantes :

1. Compléter le plan de zonage avec les périmètres de réciprocity agricoles, ainsi que par le périmètre des abords des monuments historiques.
2. Modifier le règlement graphique et l'OAP avec la nouvelle emprise de la zone 1AUX, en y précisant le recul des 15m par rapport à la route,
3. De compléter le rapport de présentation avec les études de zones humides et faune et flore, de la zone 1AUX,
4. De mettre à jour les zones UB,
5. Procéder à une nouvelle vérification des possibilités de création d'une zone AC1 ciblée spécifiquement pour les éleveurs de volailles en frange N et A sur leurs propres parcelles indiquées ci-dessus.
6. Mettre à jour le périmètre global AC1 proposé et de rappeler la présence des temples dans le rapport de présentation qui induiront des contraintes spécifiques, et de rajouter sur le règlement graphique les icônes graphiques permettant de localiser les temples.
7. De compléter le règlement écrit par la mise à jour de l'article concernant la gestion des eaux pluviales

Pour faire valoir ce que de droit,

Le 6 mai 2024

Frédérique KELLER

