

# Commune de RANGEN

## ENQUETE PUBLIQUE

du 04 septembre 2023 au 04 octobre 2023

relative au projet de  
**Révision n°1 du P.L.U.**  
**de la commune de Rangen**

Décision n° E23000052/67 en date du 11 mai 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

Arrêté du Maire de Rangen  
en date du 10 juillet 2023

*Gilbert RINCKEL*  
*Commissaire Enquêteur*

# SOMMAIRE

	<u>page</u>
<b>RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	
A. Préambule .....	3
B. Présentation de l'enquête	
1. Objet de l'enquête .....	4
2. Contexte règlementaire – saisine de l'autor. environn. ....	4
3. Présentation de la commune .....	5
4. Présentation du projet .....	7
5. Composition du dossier .....	12
6. Procédure administr. du PLU et concertation .....	14
C. Organisation et déroulement de l'enquête	
1. Organisation de l'enquête publique .....	17
2. Déroulement de l'enquête .....	18
D. Consultation de l'Autorité Environnementale et des P.P.A. ....	21
E. Analyse des observations recueillies	
1. Inventaire comptable des observations .....	25
2. Analyse synthétique des observations .....	26
<b>CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</b>	
1. Objectif du projet .....	29
2. Motivations du projet .....	30
3. Cohérence du projet .....	31
4. Oppositions ou difficultés .....	36
Conclusions du commissaire enquêteur .....	41
Avis du commissaire enquêteur .....	44
<b>ANNEXES</b>	
Pièces jointes .....	47

# Commune de RANGEN

## ENQUETE PUBLIQUE

du 04 septembre 2023 au 04 octobre 2023

relative au projet de  
**Révision n°1 du P.L.U.**  
**de la commune de Rangen**

Décision n° E23000052/67 en date du 11 mai 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

Arrêté du Maire de Rangen  
en date du 10 juillet 2023

## RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Gilbert RINCKEL*  
*Commissaire Enquêteur*

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **A. PREAMBULE**

Par décision du 11 mai 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire l'enquête publique concernant la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen.

Monsieur Yves JEUNESSE a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

J'ai agi conformément aux dispositions de l'arrêté municipal en date du 10 juillet 2023 de la commune de Rangen, ainsi que des textes légaux suivants :

- Code de l'environnement, articles L123-1 à L123-18, R123-1 à R123-46
- Code de l'urbanisme, articles L 151-1 à L 153-60 et R151-1 à R 153-22

Je rends compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie conformément aux dispositions de l'arrêté municipal précité qui porte organisation de la procédure et aux textes en vigueur s'y référant.

## **B. PRESENTATION DE L'ENQUETE**

### **1. Objet de l'enquête**

*L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement... Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le pétitionnaire et par l'autorité compétente pour prendre la décision.*

La présente enquête publique concerne le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Rangen.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 3 avril 2012.

Afin de permettre l'adaptation du document aux nécessités liées aux évolutions de la réglementation et aux projets de la commune, cette dernière a décidé, lors de sa séance du 22 juin 2020, de réviser son PLU.

Cette décision a été motivée essentiellement par le manque de terrain classé en zone constructible, et aussi pour permettre à la commune de se développer en harmonie avec les différents secteurs d'activité, et l'habitat, dans le respect des contraintes environnementales et règlementaires.

Le Conseil Municipal, par sa délibération du 21 mars 2023, a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme.

### **2. Contexte réglementaire - saisine de l'autorité environnementale**

*La révision des plans locaux d'urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale si le projet de révision change les orientations du PADD ou s'il porte sur plus de 1/1000<sup>ème</sup> du territoire, ce qui est le cas pour le présent projet (décret du 13 octobre 2021 faisant suite à la loi du 7 décembre 2020 d'accélération et de simplification de l'action publique – ASAP).*

*En plus, conformément à la préconisation du Conseil d'Etat, bien que la délibération de prescription (du 22 juin 2020) soit antérieure à la date d'entrée en vigueur de l'ASAP, les projets de révision générale du PLU*

*doivent faire l'objet d'une soumission à évaluation environnementale systématique.*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie par la commune de Rangen pour la révision de son PLU.  
La MRAe a rendu son avis le 30 mai 2023.

### **3. Présentation de la commune**

#### Localisation

La commune de Rangen est située dans le département du Bas-Rhin de la région Grand Est. Elle appartient à l'arrondissement de Molsheim et au canton de Saverne.

Elle se trouve à la fois dans l'aire d'influence de Saverne et de l'Eurométropole de Strasbourg.

30 minutes suffisent, hors heure de pointe, pour rejoindre Strasbourg.

Les villes et les communes proches de Rangen sont :

- au Nord, le pôle urbain de Saverne à 13 km ;
- à l'Ouest, Marmoutier à 9 km ;
- au Sud, Wasselonne à 4 km ;
- à l'Est, Strasbourg à 27 km.

#### Démographie

La commune compte 191 habitants en 2018, sur une superficie de 164,7 ha.

#### Regroupement intercommunal

Rangen est membre de la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble, qui regroupe 24 communes et compte 24 544 habitants.

La commune de Rangen a intégré le SCOT (Schéma de cohérence territoriale) Bruche Mossig approuvé le 8 décembre 2021.

#### Paysage et géographie

Le village actuel s'inscrit le long du thalweg entre les pentes du Schaeffelberg au sud-est et une colline, au lieu-dit Geigberg, au nord-ouest. Il est constitué de deux entités urbaines historiques compactes et encore distinctes : Mittelkurz au nord et l'ancien village de Rangen au sud, reliées par la rue Principale.

Cette agglomération forme avec Zeinheim et Hohengoeft, un ensemble urbain quasiment continu, une conurbation, assez hétérogène, où les maisons individuelles récentes alternent avec les fermes anciennes.

Les trois villages, de tailles similaires se situent dans un paysage de collines caractéristiques de ce secteur de transition entre le Kochersberg et le Piémont. Le coteau au sud-est est constitué de prairies et de zones de vergers, et est marqué par quelques boisements. Au nord-ouest s'étendent les cultures sur un relief moins prononcé.

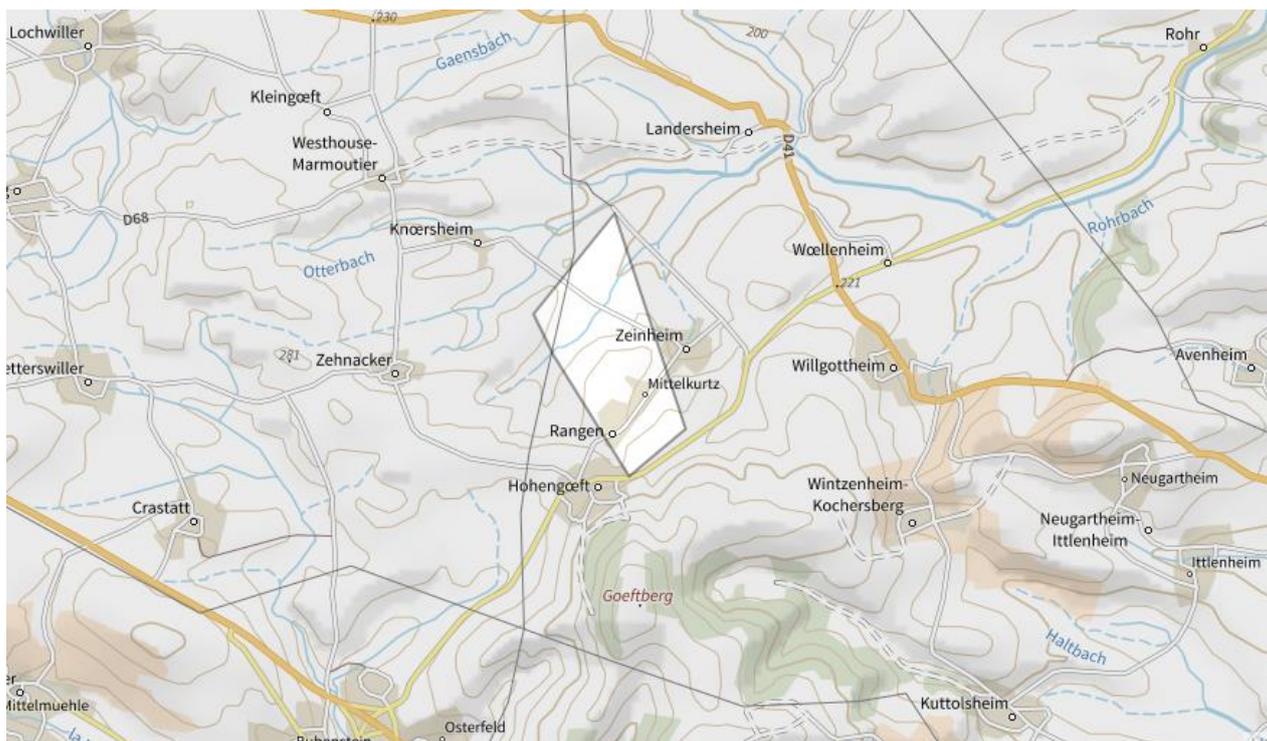
Les ruisseaux le Hohnengraben et le Muhlgraben sont les principaux cours d'eau qui traversent le ban de Rangen. La Buchbach, petit cours d'eau qui prend sa source en aval de Hohengoeft, traverse également la commune mais il a été canalisé dans les années 1960 dans la traversée de l'agglomération.

### Accessibilité

Rangen bénéficie d'une bonne accessibilité :

- Accès à 18 km à l'A4, un axe majeur ;
- Accès à 4 km à un axe d'intérêt national (RD 1004) qui relie Saverne à Strasbourg ;
- La desserte locale s'articule le long de la RD 68 qui relie Zeinheim à Marmoutier, et la RD 25 qui relie Hochfelden à Wasselonne.

La commune de Rangen est traversée par la RD768 reliant Hohengoeft à Zeinheim parallèlement à la RD25. Cette dernière, reliant Willgottheim à Wasselonne contourne l'agglomération, entre Zeinheim et Hohengoeft, préservant Rangen de la plus grande partie du trafic et conférant à la rue Principale un caractère calme, apaisé, à faible circulation.



### Situation géographique de RANGEN

## 4. Présentation du projet

La commune projette une croissance démographique annuelle de 0,6 % à l'horizon 2040 ainsi que la création de 26 logements dont 18 en extension de l'urbanisation (zone AU) sur 0,97 ha. Elle souhaite également créer une zone d'activités (UX) sur 0,29 ha afin de regrouper les activités du village au sein d'un site unique.

En prescrivant la révision du PLU, le conseil municipal a fixé les **objectifs** suivants :

- se doter d'un document assurant la mise en œuvre du projet démographique, urbain, environnemental et économique de la commune conforme au cadre législatif découlant notamment de l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires récentes et qui intègre les orientations du SCOT Bruche Mossig ;
- garantir la vitalité de la commune, dans le cadre d'une croissance démographique raisonnée en encourageant l'arrivée de nouveaux habitants, tout en assurant le maintien de la population ;
- diversifier la typologie d'habitat pour répondre aux besoins de la population et permettre un parcours résidentiel sur la commune ;

- disposer de règles d'urbanisme garantissant la bonne intégration des opérations à venir ;
- maîtriser la consommation foncière en dehors de l'enveloppe urbaine existante tout en autorisant une extension mesurée des zones d'urbanisation correspondant à ses besoins, en cohérence avec le tissu bâti et dans le souci d'optimiser les réseaux et le fonctionnement urbain ;
- mettre en place des dispositions garantissant l'aménagement cohérent des secteurs concernés, qu'ils soient situés au cœur de l'enveloppe urbaine, ou à sa périphérie ;
- encourager la rénovation énergétique du parc ancien et promouvoir les constructions peu énergivores ;
- améliorer et organiser la gestion du stationnement local dans la commune ;
- maintenir l'activité agricole et lui permettre de se développer ;
- protéger et valoriser les espaces agricoles et paysagers ;
- maintenir l'activité artisanale et lui permettre de se développer avec la proximité de l'habitat et/ou des activités agricoles ;
- permettre le développement de commerces y compris les commerces itinérants et de services à la population au sein du tissu bâti compatible avec la proximité de l'habitat afin de conforter l'offre de proximité ;
- valoriser le patrimoine naturel et paysager de la commune et assurer la préservation des vergers.

En s'appuyant sur ces objectifs, la commune de Rangen a choisi de définir un scénario sur 20 ans dont les perspectives sont transcrites au travers de **trois orientations** :

### **Orientation n°1**

#### **Conforter l'identité du village de Rangen par un développement équilibré, respectueux de son environnement et cadre paysager.**

Rangen est un village situé dans l'arrière-Kochersberg, soumis à l'influence de la métropole strasbourgeoise. Son caractère rural est très marqué. Le village s'inscrit dans un paysage agricole ouvert. Le PLU cherchera à garantir la préservation de l'identité villageoise par une maîtrise de la pression foncière. Il s'agira de trouver un équilibre qui permette à Rangen de se développer, sans altérer son cadre paysager et son environnement. Le PLU permettra de fixer un cadre réglementaire fort pour mieux maîtriser la croissance démographique, particulièrement élevée sur la dernière période statistique.

## **Orientation n° 2**

### **Dynamiser la vie locale de Rangen.**

La commune souhaite maîtriser son développement urbain de sorte à contenir la dynamique démographique.

Le projet communal veille à répondre aux besoins résidentiels de manière adaptée à la dimension du village.

Le développement urbain encouragera l'usage des modes de transports collectif. Rangen dispose d'une desserte régulière d'une ligne commerciale qui relie le village au terminus du TSPO à Wasselonne. Il s'agit pour Rangen d'un véritable atout et vecteur d'attractivité.

## **Orientation n° 3**

### **Maîtriser le développement urbain.**

La commune souhaite maintenir sa croissance démographique et anticiper le développement urbain à long terme.

La consommation spatiale est corrélée à un objectif de croissance démographique modeste. Le scénario s'appuie sur un taux de croissance annuel moyen de 0,6 % permettant d'assurer le renouvellement de la population.

L'accueil de 25 à 30 habitants supplémentaires, en tenant compte du desserrement des ménages, nécessite la construction ou la mobilisation d'environ 20 à 25 logements à l'horizon 2040, dont 13 seront nécessaires au simple maintien de la population.

Le projet de développement prévoit une consommation spatiale à vocation d'habitat répartie ainsi :

- 0,63 ha en dents creuses pourront être mobilisés (environ 6 logements),
- moins d'1 ha sera urbanisé en extension (environ 16 logements).

## **Le règlement et le zonage**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles et forestières (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

### **➤ La zone urbaine U :**

La zone Urbaine (U) correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone U est divisée en 3 secteurs de zone : UA, UB, et UX. Chaque zone présente des spécificités qui lui sont propres : typologie du bâti, mixité fonctionnelle ou non, présence d'équipement public, localisation ...

- **UA** – zone correspondant au tissu ancien de Rangen. Elle regroupe le tissu urbain ancien des deux noyaux villageois anciens : Rangen et Mittelkurz. Il se caractérise par son tissu dense, sa concentration de fermes anciennes et de bâtiments historiques.
  
- **UB** – zone mixte comprenant habitat, activités de services et équipements publics  
Elle comprend l'ensemble des extensions contemporaines, réalisées dans le cadre de lotissements, mais surtout d'un urbanisme au coup par coup le long des chemins ou de la route principale. L'implantation du bâti est globalement homogène. La zone UB comprend essentiellement les maisons individuelles, sous forme de pavillon.
  - ❖ sous-secteur UBr – adapter les règles de constructibilité et prévenir du phénomène de ruissellement.
  
- **UX** – zone d'activités  
Le tissu de petites entreprises est diffus dans le village, il n'y a pas de zone d'activités spécifique dédiée. L'unique zone spécialisée correspond au regroupement sur la frange nord des activités agricoles.

➤ **La zone à urbaniser à court et moyen terme AU :**

Le PLU permet l'urbanisation d'un unique site. Cette urbanisation s'adossera au centre ancien de Rangen et donnera de l'épaisseur à la rue principale.

Cet aménagement permettra de satisfaire en partie les ambitions démographiques de la commune.

➤ **La zone agricole A :**

Zone dédiée à l'activité agricole, correspond aux espaces exploités par les agriculteurs.

Elle est composée de 4 secteurs :

- **A** – secteur inconstructible
- **AC** - secteur agricole constructible englobant l'ensemble des exploitations existantes. Il s'agit de permettre le développement agricole sur leur propre site et de conforter l'activité d'origine. 3 exploitants sont concernés par ce secteur.
- **ACs** - secteur agricole englobant les hangars agricoles situés au contact direct des habitations. Les bâtiments d'élevage y sont interdits. 2 sites sont concernés : l'un situé rue du Moulin et l'autre en second rang de la rue Principale.

- **As** – un secteur permettant d’intégrer les zones de stockage existantes dans un secteur spécifique et adapté. La limitation claire évitera leurs extensions et surtout d’encadrer les usages. Ces espaces sont utiles à 2 entreprises du bâtiment.

➤ **La zone naturelle N :**

La zone N est une zone naturelle correspondant à l'ensemble des terrains à protéger ou à préserver en raison de leur valeur environnementale, écologique ou paysagère. Elle recouvre des espaces naturels de grande étendue ou plus ponctuels, mais d'aspects et d'usages très variés : boisements, haies ou bosquets, friches naturelles, etc.

Le plan de zonage comprend également des dispositions graphiques spécifiques concernant :

- le secteur AU soumis à une Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP),
- les bâtiments agricoles pouvant changer de destination,
- le petit patrimoine protégé au titre du L151-19 du code de l'urbanisme,
- un arbre protégé au titre du L151-23 du code de l'urbanisme,
- un emplacement réservé pour la création d’un trottoir.

**Etablissement des orientations d’aménagement et de programmation (OAP)**

**OAP : secteur du Sonnenberg**

Ce secteur, en zone AU, est une zone de terres agricoles en cœur de village. Sa superficie est de 0,9 ha. Le terrain est en pente modérée vers le sud est. La voirie principale projetée effectuera la liaison entre la rue des Champs et la rue Principale, via la rue des Prés.

Le secteur est à vocation résidentielle.

La limite nord-ouest de l’opération fera l’objet d’un traitement paysager : une plantation de haies vives et d’arbustes d’essences locales devra être réalisée sur la limite de l’opération afin d’améliorer l’impact paysager du projet urbain.

**OAP Trame Verte et Bleue**

L’ensemble de prairies et vergers au sud de la commune constitue un réservoir d’intérêt local pour les habitats qu’il offre aux espèces de milieux ouverts.

Les continuités de prairies sont le principal support des corridors de la Trame verte du territoire et le Hohengraben, le principal élément de la Trame bleue.

Rangen présente un fonctionnement écologique qu'il convient de préserver par :

- le maintien des prairies, et plus particulièrement des secteurs de vergers (réservoir de biodiversité d'importance locale),
- le maintien de la continuité écologique d'intérêt local du Hohengraben.

Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent identifier les éléments paysagers et écologiques du site à aménager et les intégrer autant que possible dans les plans d'aménagement et de construction.

## 5. Composition du dossier

Le dossier présenté à l'enquête publique a été élaboré par le cabinet d'étude Le Phil Urbanisme sis 21 rue des Rustauds à 67700 Monswiller. L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont été réalisés par le bureau d'études ECOSCOP sis 9 rue des Fabriques à 68470 Fellingring. Les services de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique (ATIP) du Territoire Ouest à Saverne exercent la mission d'assistant à maître d'ouvrage pour la commune de Rangen.

Ce dossier comprend les pièces suivantes :

- Arrêté d'enquête publique en date du 10 juillet 2023 de la commune de Rangen,
- Mention des textes régissant l'enquête publique,
- Délibération du conseil municipal en date du 21 mars 2023 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU,
- Bilan de la concertation,
- Décision et avis de la MRAE,
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA),
- Rapport de présentation
  - Analyse urbaine et analyse du potentiel de développement
  - Diagnostic socio-économique
  - Etat initial de l'environnement
  - Résumé non technique –évaluation environnementale
  - Justifications des choix retenus

- Projet d'aménagement et de développement durable (PADD),
- Règlement écrit,
- Plan de règlement au 1/2000,
- Orientation d'aménagement et de programmation (OAP),
- Annexes
  - Annexes sanitaires
    - Annexes sanitaires relatives au réseau d'eau potable
      - Note technique relative au réseau d'eau potable
      - Plan du réseau d'eau potable au 1/2000
    - Annexes sanitaires relatives au réseau d'assainissement
      - Note technique relative au réseau d'eau potable
      - Plan du réseau d'eau potable au 1/2000
    - Recommandations pour la gestion des ordures ménagères
  - Servitudes d'utilité publique (SUP)
    - Liste des servitudes d'utilité publique
    - Carte des servitudes d'utilité publique issue du porter à connaissance
  - Annexe au règlement
    - Délibération du conseil municipal instaurant la part communale à 4% de la taxe d'aménagement

## 6. Procédure administrative du P.L.U. et concertation

*La loi SRU a généralisé la concertation, qui désormais doit être menée « pour toute élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme » (article L. 300-2 du Code de l'urbanisme). C'est la démarche qui consiste à consulter et à demander l'avis des personnes concernées par le projet avant qu'il ne soit arrêté. Son objectif n'est pas seulement d'informer mais également de faire remonter des informations et de recueillir des avis.*

*La concertation se déroule tout le long de l'élaboration du PLU jusqu'à l'arrêt du projet.*

*C'est à ce moment-là que le conseil municipal en tire le bilan.*

*Les modalités de cette concertation ont été fixées par délibération du conseil municipal le 22 juin 2020.*

La délibération du 21 mars 2023 dresse le bilan de la concertation menée par la commune tout au long du processus d'élaboration de révision du plan local d'urbanisme.

### **Etudes**

Le PLU a été élaboré en concertation avec la population et en association avec divers partenaires (État, Région, Département, Communauté de Communes, chambres consulaires, etc.).

La première phase de travail a consisté en l'élaboration d'un diagnostic territorial pour identifier ses besoins en matière d'habitat, d'économie et d'équipement, et pour préciser les enjeux, notamment environnementaux.

La seconde étape a consisté à l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), document clef de voûte du PLU. Le PADD de la commune de Rangen exprime les stratégies de développement et les grands objectifs d'aménagement pour la prochaine décennie.

### **Débat sur les orientations générales du PADD au sein du Conseil municipal**

Conformément à l'article L123-9 du Code de l'Urbanisme, le PADD a été présenté puis débattu lors de la séance du Conseil Municipal du 14 décembre 2021.

## **Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil municipal**

Les documents élaborés au cours de la procédure et les pièces du dossier du PLU ont été tenues à la disposition du public au fur et à mesure de leur avancement à la mairie.

### **Expression des personnes concernées**

Un registre de concertation a été mis à la disposition du public en mairie, de manière à ce que chacun puisse y apporter ses observations, ses interrogations et/ou ses souhaits. Deux remarques ont été portées à ce registre de concertation.

### **Information des habitants de Rangen :**

Le public a régulièrement été informé de l'avancement de la procédure et des études.

- La délibération de prescription
  - a fait l'objet d'une insertion presse (DNA) le 8 juillet 2020 ;
  - a été affichée en mairie à compter du 29 juin 2020 pendant une durée d'un mois ;
- Un article présentant la démarche a été mis en ligne dès décembre 2020 sur le site internet ;
- Fin 2021 et fin 2022, deux articles dans le bulletin municipal ont présenté le PLU et son état d'avancement ;
- La procédure en cours a été rappelé aux habitants par un article distribué dans les boîtes aux lettres du village et mis en ligne sur le site internet en juillet 2022 ;
- La réunion publique du 10 novembre 2022 a fait l'objet d'une annonce par tract distribué dans l'ensemble des boîtes aux lettres et par affichage à la mairie et sur le site internet.

### **Echanges et débats**

Une réunion publique a eu lieu à la mairie de Rangen le 10 novembre 2022 en soirée. Cette réunion a rassemblé une trentaine de personnes. Elle a permis d'informer la population sur le contenu du PLU, sur la procédure d'élaboration, les enjeux issus du diagnostic territorial, les grandes orientations du projet communal et les dispositions règlementaires.

A l'issue de cette réunion, le public a eu l'occasion de poser des questions et de faire part de ses observations.

Ainsi les points de débat de la concertation ont largement enrichi la démarche d'élaboration du projet de PLU de Rangen.

Une réunion de concertation de la profession agricole a été organisée le 18 février 2021. Les 3 exploitants agricoles de la commune ont participé à cette réunion en présence de la Chambre d'Agriculture.

Une réunion de concertation des acteurs économiques a été organisée le 14 février 2022, en présence notamment des représentants de la CCI.

La collaboration avec la communauté de communes de la Mossig et du Vignoble s'est déroulée au travers d'une réunion d'échanges techniques.

Le conseil municipal, lors de sa séance du 21 mars 2023, a tiré le bilan de la concertation et a arrêté le projet de PLU.

Un document intitulé « bilan de la concertation » fait partie des pièces constitutives du dossier d'enquête qui a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure.

Avis du commissaire enquêteur :

*Le bilan de la concertation, joint au dossier d'enquête, fait clairement ressortir que celle-ci s'est étalée entre juin 2020 (date du lancement de la mise en révision du P.L.U.) et mars 2023 (date d'arrêt du projet de P.L.U.) avant sa mise à l'enquête publique.*

*Cette concertation a donc duré près de 3 années.*

## C. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

### 1. Organisation de l'enquête publique

Après réception de la décision du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, le commissaire enquêteur a contacté la mairie de RANGEN.

Le 24 mai 2023, l'ATIP m'a transmis un lien webtransfer grâce auquel j'ai pu télécharger le dossier de révision du PLU de Rangen. Il a été aussitôt étudié.

*Par convention avec la commune de Rangen, l'ATIP a été chargé de la mission d'assistant à maître d'ouvrage.*

Le 15 juin 2023, une réunion est organisée en mairie de Rangen, en présence de :

- M. Léon HEITMANN, maire de Rangen ;
- M. Philippe PETITJEAN, adjoint au maire de Rangen ;
- Mme Audrey CUVEREAUX, cheffe de projets ATIP ;
- M. Gilbert RINCKEL, commissaire enquêteur.

Lors de cette séance, le point a été fait sur les enjeux de l'enquête publique, et toutes les explications nécessaires à une bonne compréhension du projet de révision du P.L.U. de la commune de Rangen ont été fournies.

A cette occasion, les dates de permanence ont été déterminées et les modalités relatives à l'enquête définies.

La durée de l'enquête publique est fixée à 31 jours consécutifs du 4 septembre 2023 au 4 octobre 2023 inclus.

Le dossier d'enquête publique sur support papier et le registre d'enquête ont été remis au commissaire enquêteur.

J'en ai profité pour parcourir le ban communal et faire une visite d'ordre général des lieux de manière à pouvoir appréhender visuellement les impacts potentiels du projet.

Lors de mes permanences, j'ai eu l'occasion de pouvoir m'entretenir avec Monsieur le Maire. Ces entretiens m'ont permis d'obtenir des informations complémentaires particulièrement utiles pour mener à bien cette enquête.

## 2. Déroulement de la procédure

### Date et lieu de l'enquête :

L'arrêté du Maire de Rangen du 10 juillet 2023 a fixé respectivement les dates d'ouverture et de clôture de l'enquête aux 4 septembre 2023 et 4 octobre 2023, ces deux dates incluses, soit une durée totale de 31 jours.

Le siège de l'enquête publique est fixé à la mairie de Rangen.

Les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête, à feuillets non mobiles côtés et paraphés par le commissaire enquêteur sont déposées à la mairie de Rangen.

### Publicité de l'enquête :

Les différentes publicités légales de l'avis d'ouverture d'enquête publique pour ce projet ainsi que l'affichage de l'avis et de l'arrêté ont été effectués conformément à la législation et contrôlés par mes soins.

Le public a été informé de la présente enquête, conformément aux dispositions règlementaires, par un avis d'enquête :

- Affiché en mairie de Rangen (panneau administratif à l'extérieur de la mairie),
- Inséré par les soins de la Mairie dans deux journaux régionaux :
  - Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 18 août et du 8 septembre 2023
  - L'Est Agricole et Viticole du 18 août et du 8 septembre 2023

En complément des publicités obligatoires, la commune de Rangen a également informé le public par :

- le site internet : [mairie.-rangen.fr](http://mairie.-rangen.fr)
- un affichage à l'abribus à l'intersection des rues Principale et du Seigle.

### Information et expression du public sur le dossier d'enquête :

Pour son information, le public a pu disposer d'un dossier déposé à la mairie de Rangen afin de pouvoir en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux :

- lundi 15h30 à 17h30

Un poste informatique comportant la version numérique du dossier d'enquête a été mis à disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, en mairie de Rangen aux horaires habituels d'ouverture de la mairie.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique étaient consultables sur le site internet de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>.

Toutes les observations et propositions ont pu être formulées et transmises, pendant la durée de l'enquête, selon les modalités suivantes :

- soit consignées dans un registre à feuillets non mobiles mis à la disposition des intéressés à la mairie de Rangen, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux,
- soit adressées par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur à l'adresse suivante : Mairie –36 rue Principale – 67310 RANGEN,
- soit adressées par courrier électronique au commissaire enquêteur à l'adresse électronique suivante : [mairie.-rangen@wanadoo.fr](mailto:mairie.-rangen@wanadoo.fr),
- soit consignées sur le registre dématérialisé (numérique) accessible 7 jours sur 7 et 24 h sur 24 h, à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>

#### Déroulement des permanences

J'ai assuré personnellement les quatre permanences prévues en Mairie de Rangen, les :

- lundi 4 septembre 2023 de 9h à 12h
- lundi 11 septembre 2023 de 14h à 17h
- samedi 23 septembre 2023 de 9h à 12h
- mercredi 4 octobre 2023 de 14h à 17h

Les permanences se sont tenues dans une salle de réunion facilement accessible au public.

Le registre d'enquête a été clos et signé par le Commissaire Enquêteur à l'expiration du délai d'enquête.

### Initiatives du commissaire enquêteur :

Pendant la durée de l'enquête, j'ai visité à plusieurs reprises la commune, ce qui m'a permis d'approfondir la connaissance des lieux cités ou évoqués lors de l'enquête.

Le 4 octobre 2023, au terme de l'enquête publique, j'ai rencontré M. Léon HEITMANN, maire de Rangen, pour un échange d'informations et faire un rapide bilan de l'enquête publique et des observations du public.

Une analyse est faite de l'ensemble des interventions. Elle sert à la rédaction d'une demande de Mémoire en Réponse.

Le 5 octobre 2023, j'ai transmis à M. le maire de Rangen une demande de Mémoire en Réponse par courrier électronique.

J'ai réceptionné le Mémoire en Réponse par courrier électronique en date du 23 octobre 2023.

## D. CONSULTATION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE ET DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Avant l'ouverture de l'enquête publique, le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Rangen a été notifié, pour avis, à l'autorité environnementale ainsi qu'aux personnes publiques associées (P.P.A.).

Les avis de l'autorité environnementale et des personnes publiques associées ont été joints au dossier et figuraient donc à l'enquête.

Ces avis sont résumés ci après.

### ❖ AVIS de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

L'Autorité environnementale **recommande** principalement à la commune de Rangen de :

- réduire ses projections démographiques, son besoin en logements et la consommation d'espaces qui en découle ;
- détailler sa compatibilité avec le SCoT Bruche-Mossig concernant les objectifs définis de production de logements et de consommation d'espaces ;
- inclure dans ses calculs l'ensemble des zones qui généreront une consommation d'espaces et s'inscrire dans la trajectoire du SRADDET, de la loi Climat et Résilience et du zéro artificialisation nette des sols en 2050 ;
- justifier le classement en zone agricole d'un secteur de stockage (As) non lié à des activités agricoles, à défaut le supprimer, et préciser le devenir des espaces délaissés à la suite du regroupement des activités économiques ;
- identifier et protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments les plus sensibles qu'il convient de préserver ;
- ne pas autoriser les dispositifs de production d'énergie au sein des milieux identifiés comme à préserver dans le PADD ;
- éviter en priorité de localiser des zones de stockage agricole sur des secteurs de vergers et, le cas échéant, prévoir des mesures de réduction voire de compensation.

## ❖ AVIS des personnes publiques associées

### ➤ CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin)

#### **Avis favorable sous réserve :**

Sans remettre en cause l'existence et la pérennité de l'activité associée aux zones de stockage, elle recommande l'optimisation et le rapprochement des zones As pour limiter les impacts sur le milieu agricole.

### ➤ SOUS-PREFECTURE de Molsheim

#### **Avis défavorable** du fait qu'il institue 2 secteurs As, mais **favorable** sur le reste du projet communal

- Afin de lisser dans le temps l'apport de population, l'Etat recommande d'établir un échancier plus précis quant à la réalisation de la zone 1AU.
- Régularisation des dépôts de matériaux illégaux en zone agricole : les secteurs As délimités par le PLU autour de ces dépôts existants ne relèvent d'aucune disposition prévue par le Code de l'urbanisme : ces dépôts ne sont pas liés à une activité agricole, et ne constituent pas des secteurs de taille et capacité limitée (STECAL). La délimitation de ces secteurs contrevient aux dispositions de l'article R151-22, qui dispose que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or le règlement proposé ne permet pas de protéger ces terres agricoles. Leur classement en zone As constitue donc une erreur manifeste d'appréciation.  
Par ailleurs, ces dépôts génèrent du mitage, de l'artificialisation au détriment des espaces agricoles, et ont un impact paysager conséquent.

➤ **Syndicat des Eaux et de l'Assainissement Alsace-Moselle (SDEA)**

- Etat Initial de l'Environnement : chapitre 6 « Santé Publique » :  
Quelques informations sont erronées au niveau des caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement - nécessité de mise en concordance avec les annexes sanitaires ;
- Evaluation environnementale : chapitre D-2.3 — Préservation de la ressource en eau :  
Quelques informations sont erronées au niveau des caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement - nécessité de mise en concordance avec les annexes sanitaires.

➤ **CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE**

**Avis favorable sous réserve** de la demande d'adaptation du règlement de la zone UX :  
revoir le règlement de la zone UX pour n'autoriser que l'entrepôt et ainsi limiter tout risque de blocage de projets agricoles du fait de l'implantation de tiers à proximité.

➤ **CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE (CCI Alsace Eurométropole)**

**Absence d'observation**

➤ **COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE (C.E.A.)**

**Avis favorable**

➤ **Pôle d'Equilibre Territorial et Rural (PETR) Bruche Mossig**

**Avis favorable**

**Nota :**

Il est à préciser que les avis émis par :

- la Collectivité Européenne d'Alsace en date du 7 juillet 2023 a été envoyé au Maître d'Ouvrage le 18 juillet 2023,
  - le Pôle d'Equilibre Territorial et Rural Bruche Mossig en date du 6 septembre 2023 a été envoyé au Maître d'Ouvrage le 3 octobre 2023,
- soient après le délai réglementaire des 3 mois.

L'avis de la C.E.A. a été joint au dossier d'enquête publique (en avis hors délai), alors que celui du PETR n'y figurait pas. Comme ils ont été communiqués au Commissaire Enquêteur, celui-ci a pu en prendre connaissance et les utiliser pour émettre son avis et ses conclusions motivées.

## **E. ANALYSE DES OBSERVATIONS RECUEILLIES**

Il ne me paraît pas utile de formuler d'observations sur le dossier ; les documents mis à la disposition du public étaient clairs et précis.

### **1. INVENTAIRE COMPTABLE DES OBSERVATIONS**

A l'issue de l'enquête publique, le registre d'enquête publique a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Ainsi, pendant la durée de l'enquête, lors de ses permanences, le commissaire enquêteur a reçu personnellement en mairie de Rangen la visite d'une seule personne qui a posé quelques questions auxquelles le C.E. a répondu.

Aucune consultation des dossiers d'enquête n'a été sollicitée, ni aucune observation faite dans le registre d'enquête "papier" mis à disposition.

Deux contributions ont été déposées via la plateforme de dématérialisation.

#### **ANALYSE DES ACCÈS À LA PLATE-FORME**

Adresse du registre : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>

Du lundi 4 septembre 2023 à 9h au vendredi 4 octobre 2023 à 17h :

- 2 Contributions ont été déposées,
- 22 visiteurs uniques ont consulté le site web, pour 46 visites
- 588 visualisations de documents,
- 598 téléchargements réalisés.

## 2. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS

Le Commissaire Enquêteur a pris en compte les deux contributions qui lui ont été adressées. L'étude de ces observations a fait l'objet d'une Demande de Mémoire en Réponse adressée à la mairie de Rangen.

### Contribution n°1 sur le registre numérique comportant 2 questions :

- il est fait mention à plusieurs endroits du règlement des affouillements et exhaussements sans indiquer de hauteur pour ces éléments. Cela signifie-t-il qu'ils ne sont pas limités ?
- il est indiqué que dans les secteurs à risque de ruissellement que les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement de l'eau. Qu'entend-on par obstacle ?

### Contribution n°2 sur le registre numérique : Alsace Nature

- Logements nécessaires et consommation d'espace :  
*Demande l'application des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience de 2021.*
- Zone AU au centre du village :  
*Demande pour cette zone, précédemment naturelle et qui est ouverte à l'urbanisation, que le règlement soit complété par des précisions sur l'emprise au sol des constructions et sur le pourcentage de surface perméable aux eaux pluviales.*
- Zones AC, ACS, AS :  
*Demande :*
  - *que la surface de la zone AC revienne à une enveloppe plus proche du précédent PLU et évite les zones potentiellement humides à proximité du cours d'eau et classées naturelles,*
  - *que dans le règlement, des dispositions particulières pour les zones ACS et AS soient précisées en ce qui concerne la limitation de l'emprise des constructions et le pourcentage de surfaces perméables,*
  - *qu'une protection soit notifiée sur les parcelles de vergers, cultures, haies...,*
  - *que les zones de stockage ainsi que la zone UX, représentant 2,7 ha, soient comptabilisées dans la consommation d'espace.*

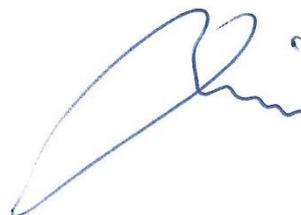
- **Eléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre du code de l'urbanisme :**  
*Demande que les éléments naturels vergers, haies, ripisylve le long du Hohnengraben, soient notifiés dans les règlements écrit et graphique au titre de l'article L151-23 de code de l'urbanisme afin qu'ils bénéficient de protection et préservation maximum.*
  
- **Transport :**  
*Regrette que ce PLU n'ait pas permis une réflexion sur les modes de transport « doux » et qu'aucune piste cyclable n'ait été envisagée.*
  
- **En conclusion :**
  - *constate que ce projet de PLU conduirait à la perte nette de 4,45 ha de zones agricoles dont 2,4 ha pour le stockage ;*
  - *le règlement, ne présentant pas suffisamment de contraintes pour la plupart des zones, peut laisser la porte ouverte à des dérives et abus. Des précisions sont nécessaires en particulier pour une meilleure protection des éléments naturels, haies, ripisylves et vergers ;*
  - *demande la réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles en conformité avec les règles du STRADET et la loi ZAN ainsi qu'une réduction de la surface agricole constructible.*

*Le PV de synthèse et le mémoire en réponse se trouve en pièces **annexes** et peuvent donc y être consultés en détail.*

**Les conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur font l'objet du document suivant.**

Fait à Roppenheim, le 3 novembre 2023

*Le Commissaire Enquêteur*  
**Gilbert RINCKEL**



# Commune de RANGEN

## ENQUETE PUBLIQUE

du 04 septembre 2023 au 04 octobre 2023

relative au projet de  
**Révision n°1 du P.L.U.**  
**de la commune de Rangen**

Décision n° E23000052/67 en date du 11 mai 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

Arrêté du Maire de Rangen  
en date du 10 juillet 2023

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

*Gilbert RINCKEL*  
*Commissaire Enquêteur*

# **CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Prescrite du 4 septembre 2023 au 4 octobre 2023 inclus par l'arrêté du 10 juillet 2023 du Maire de Rangen, l'enquête publique relative au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et de manière satisfaisante.

Toutes les prescriptions de l'arrêté du 10 juillet 2022 du Maire de Rangen ont été respectées en particulier pour ce qui concerne la publicité et la libre expression du public dont l'information a été réalisée correctement avant et pendant l'enquête.

## **1. Objectif du projet**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) constitue le principal document de planification de l'urbanisme d'une commune. Il doit permettre à la commune de Rangen :

- d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires ;
- d'affirmer sa politique de développement sur 10 à 15 ans en matière d'habitat, d'équipements et d'activités économiques, tout en préservant les espaces sensibles, les milieux naturels et le patrimoine paysager et bâti ;
- d'engager toutes autres études et réflexions dans le but d'appréhender le développement futur de la commune.

Le PLU s'appuie sur une analyse urbaine et du potentiel de développement, un diagnostic socio-économique du territoire et l'état initial de l'Environnement, dégagant ainsi les grands enjeux relatifs au développement de la commune.

Il se décline sous forme d'orientations générales au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Puis le PADD est traduit dans des documents réglementaires opposables, qui ont pour objectif d'apporter une réponse technique aux choix de la collectivité et qui permettront la délivrance des autorisations des sols à l'avenir. Ces documents réglementaires se composent :

- d'un règlement graphique (plans de zonage) qui concerne l'ensemble du territoire communal ;

- d'un règlement écrit, qui accompagne les plans de zonage en déclinant les règles applicables au sein de chaque zone ou secteur ;
- d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui définissent, de manière générale sur le territoire ou uniquement pour certains secteurs spécifiques, des principes d'aménagement permettant d'assurer la prise en compte d'enjeux urbains ou environnementaux spécifiques.

## 2. Motivations du projet

La décision de réviser le PLU a été motivée par le manque de terrain classé en zone constructible, et aussi pour permettre à la commune de se développer en harmonie avec les différents secteurs d'activité, et l'habitat, dans le respect des contraintes environnementales et réglementaires.

La commune projette une croissance démographique annuelle de 0,6 % à l'horizon 2040 ainsi que la création de 26 logements dont 18 en extension de l'urbanisation (zone AU) sur 0,97 ha. Elle souhaite également créer une zone d'activités (UX) sur 0,29 ha afin de regrouper les activités du village au sein d'un site unique.

Le diagnostic de l'état initial et l'identification des enjeux de développement de Rangen ont permis d'aboutir à un dessein politique qui répond aux besoins et aux enjeux du territoire communal.

Pour concrétiser ce dessein, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) vise à s'appuyer sur trois orientations :

### Orientation n°1

Conforter l'identité du village de Rangen par un développement équilibré, respectueux de son environnement et cadre paysager :

Contenir le développement communal, protéger les biens et les personnes de tout risque connu, améliorer le fonctionnement urbain, permettre et encourager le recours aux énergies renouvelables, maintenir la diversité du paysage de Rangen, préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques, soutenir les activités agricoles contribuant à l'entretien des espaces naturels.

## Orientation n° 2

### Dynamiser la vie locale de Rangen :

Soutenir l'attractivité résidentielle, permettre l'accueil de services, petits commerces ou petit artisanat et permettre le desserrement des activités situées en cœur de village.

## Orientation n° 3

### Maîtriser le développement urbain :

Permettre la densification du tissu urbain existant, modérer le développement urbain en extension.

## 3. Cohérence du projet

### Cohérence avec les enjeux environnementaux

Le PADD du PLU de Rangen prend en compte l'ensemble des **enjeux environnementaux** identifiés dans l'état initial de l'environnement, et notamment les enjeux de préservation des milieux naturels et des paysages, les enjeux de conservation et de valorisation du patrimoine bâti, les enjeux liés à la gestion économe de l'espace et de l'énergie, associés à la prévention du changement climatique, ainsi que les enjeux liés à l'exposition aux risques naturels (coulées d'eaux boueuses). La quasi-totalité des orientations affichées dans le PADD sont bien retranscrites dans les autres pièces du PLU.

Avec la mise en œuvre de la révision du PLU, on peut noter les principales perspectives d'évolution de l'environnement de Rangen :

- compatibilité avec les lois Grenelle et ALUR et les orientations du SCOT Bruche Mossig approuvé le 08 décembre 2021,
- prise en compte des zones humides et des risques liés au ruissellement et coulées d'eau boueuse,
- prescriptions limitant l'imperméabilisation des sols (part de terrain à végétaliser),
- règles encadrant l'insertion paysagère des constructions en zone agricole.

## **Cohérence avec les orientations et objectifs des autres plans et programmes**

Le PLU est globalement compatible avec le **Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Grand Est**. La majorité des règles générales relatives à l'environnement sont retranscrites dans les pièces du PLU. Les règles relatives au climat et à l'énergie, à la biodiversité, à la gestion de l'eau et de la ressource sol, ainsi qu'aux mobilités sont traduites au sein du règlement et des OAP.

Concernant la compatibilité du PLU avec les règles liées à la préservation de la trame verte et bleue (TVB), le PLU définit une OAP thématique prescrivant le maintien des éléments de la TVB identifiés dans l'Etat Initial de l'Environnement et la prise en compte de la question du traitement paysager dans les opérations d'aménagement.

Concernant la réduction des émissions de gaz à effet de serre et de la consommation énergétique, le règlement favorise l'amélioration des performances énergétiques du bâti et le développement des dispositifs de production d'énergie renouvelables. La nécessité de diversifier les mobilités et de développer les modes doux est prise en compte dans le règlement et les OAP.

Concernant la réduction de la consommation foncière à l'horizon 2030, 1,59 ha ont été consommés entre 2011-2021. Avec l'ouverture d'une zone AU de 0,9 ha sur 20 ans, la modération de la consommation foncière pour l'habitat est compatible avec le SRADDET et anticipe la loi Climat et Résilience.

Le projet de PLU est compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhin-Meuse (SDAGE)**.

Des dispositions communes du règlement visent à encadrer la gestion des eaux usées et des eaux pluviales. De plus, le règlement limite l'imperméabilisation des sols en instaurant une part minimale d'espace à végétaliser dans les opérations d'aménagement urbain. Le classement en zone naturelle des éléments de la trame verte et bleue participe également à la préservation du fonctionnement écologique à l'échelle des bassins versants. Ces éléments sont identifiés dans une OAP thématique TVB.

Le projet de PLU de Rangen est compatible avec les objectifs du **Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Rhin-Meuse**. Il prend en compte les risques connus, à savoir l'exposition de la commune au ruissellement des eaux pluviales et au phénomène de retrait-gonflement des

sols argileux. Un secteur de zone UBr est spécifiquement créé pour limiter l'exposition au risque de coulées d'eaux boueuses d'un secteur sensible.

Le projet de PLU de Rangen est compatible avec le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Bruche Mossig**. Les orientations en matière de développement urbain, d'attractivité économique, de soutien à l'agriculture, de gestion de la ressource en eau et de prévention des risques sont bien retranscrites dans le projet de PLU. Le PLU intègre également les orientations de préservation des paysages, des milieux naturels et des continuités écologiques fixés par le SCoT à travers le classement en zone naturelle ou agricole inconstructible des éléments naturels et paysagers composant la trame verte et bleue locale.

En privilégiant l'optimisation et la densification du foncier déjà urbanisé, en limitant l'extension urbaine à une seule zone située au cœur du village, le PLU est compatible avec les objectifs de modération et de réduction de la consommation foncière.

Le projet de PLU de Rangen est compatible avec les orientations stratégiques du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) Bruche Mossig**. Le PADD, les OAP et les dispositions réglementaires posent un cadre favorable à l'atteinte des objectifs concernant une meilleure maîtrise de l'énergie, le soutien à l'agriculture locale, le développement des mobilités alternatives, la préservation de la ressource en eau et des composantes de la trame verte et bleue.

## **Cohérence avec les orientations d'aménagement**

### Gestion économe de l'espace

L'étude et la prise en compte du potentiel de densification du tissu urbain existant a permis de minimiser les besoins en extension en intégrant des dents creuses mobilisables à la zone à urbaniser.

En termes de densité foncière, le DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs) du SCoT Bruche Mossig demande à ce qu'une densité minimale de 16 logements par hectare soit appliquée pour les zones d'extension situées dans les villages. L'OAP associée à la zone AU met en place une densité minimale identique afin de contribuer à réduire la consommation foncière et à optimiser l'utilisation du foncier disponible.

Les incidences du projet en matière de consommation d'espace sont faibles en raison d'une consommation raisonnée des espaces alloués actuellement à l'activité agricole.

### Préservation de la ressource en eau

Le projet de PLU ne modifie pas les modalités actuelles de gestion de la ressource en eau potable, d'un point de vue quantitatif. Il n'induit pas non plus d'impacts particuliers susceptibles de remettre en cause l'atteinte du bon état des masses d'eau superficielles et souterraines.

Les volumes d'effluents supplémentaires, générés par la croissance démographique projetée, pourront être pris en charge par la station d'épuration. Le règlement définit les conditions de gestion intégrée des eaux pluviales.

### Préservation des habitats naturels et de la trame verte et bleue

En appliquant un zonage N inconstructible aux milieux d'habitats naturels d'enjeux forts, qui constituent la trame verte et bleue, le projet de PLU préserve le fonctionnement écologique du territoire communal.

L'urbanisation de la zone d'extension AU n'entraînera pas de consommation d'habitats naturels, celles-ci étant situées sur des milieux agricoles.

Il est à noter que le territoire de Rangen n'est pas directement concerné par un site du réseau Natura 2000.

### Préservation des zones humides

Les zones à dominante humide du vallon du Hohnengraben étant classées en zone A ou N inconstructible, les incidences sur les zones humides sont globalement faibles. Le classement d'une faible part de terres arables en zone agricole constructible Ac ne présente pas d'incidences, celles-ci étant situées en bas de pente et à une grande distance des bâtiments agricoles existants.

Concernant les zones urbanisables, l'expertise réalisée au cours de la maturation du projet a confirmé l'absence de zones humides dans les secteurs à projet.

### Préservation des paysages et du patrimoine bâti

Globalement, le projet permet de conserver une structure urbaine cohérente et des dispositions règlementaires sont prises afin d'atténuer l'impact paysager et visuel de la zone d'extension, des zones agricoles constructibles et des zones de stockage.

### Transports et déplacements

Le projet de PLU contribue à améliorer les déplacements au sein de la commune via l'OAP du secteur AU qui encadre la réalisation d'un bouclage entre le centre-bourg et la rue Principale ainsi que la création d'un cheminement doux vers les espaces centraux et les arrêts de bus de la commune.

Un emplacement réservé est également prévu pour la création d'un trottoir rue du Moulin afin de sécuriser les liaisons piétonnes et cyclables.

Par ailleurs, des dispositions concernant le stationnement sont mises en place de manière à répondre aux nouveaux besoins des usagers de l'espace public et l'accès aux services et aux équipements.

#### Performance énergétique

La commune est favorable au développement des panneaux photovoltaïques sur les toitures et n'est pas opposé aux installations au sol. Elle entend offrir ainsi un cadre favorable à une meilleure maîtrise de l'énergie.

Afin de réduire la consommation énergétique, les OAP préconisent de favoriser l'orientation au sud des pièces à vivre. Le secteur AU est bien exposé et ne présente pas de masque solaire lointain important. Il offre un potentiel de rendement solaire thermique de 80 à 100% suivant l'orientation du bâti. Le règlement permet de plus l'installation de dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des constructions et développer la production d'énergie renouvelable.

#### Risques naturels

Afin de prévenir le risque connu de ruissellement à Rangen, le PLU prend des dispositions règlementaires pour encadrer les constructions dans les zones exposées à ce risque. Les zones touchées sont repérées sur le plan de zonage : un règlement spécifique est mis en place suite aux observations de terrain faisant état de dégâts matériels survenus au lieu-dit Burbach classé en secteur UBr.

Par ailleurs, le règlement rappelle dans les dispositions générales la présence de l'aléa moyen retrait gonflement des sols argileux sur l'ensemble du ban communal.

#### Risques technologiques

Le zonage du PLU prend en compte les risques technologiques associés à la présence de bâtiments agricoles classés en ICPE en amont du secteur AU (retrait des nouvelles constructions par rapport au périmètre de réciprocité en vigueur actuellement). Il délimite de plus une zone tampon classée en zone agricole inconstructible, à l'interface entre la zone AU et la zone AC qui accueille l'ensemble de bâtiments agricoles générant le périmètre de réciprocité.

En zone UA, UB et AU, le règlement interdit les installations classées pour la protection de l'environnement incompatibles avec la proximité des habitations. En secteur de zone ACs, seules les constructions et installation de stockage nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sont admises. Les bâtiments d'élevage y sont interdits.

## Solutions alternatives de développement urbain

5 sites potentiels ont été identifiés et analysés. Pour chaque site à projet, une analyse multicritère a été réalisée afin d'identifier les incidences prévisibles sur l'environnement et le cadre de vie des habitants et les mesures permettant de réduire les impacts.

SONNEBERG : Favorable.

ENTREE NORD : Non-favorable. Pas d'accès possible

LANGACKER : Moyennement favorable. Enjeux moyen à fort paysager

SIEDINGEN : Non-favorable. Éloigné des réseaux.

En périphérie ENTREE SUD : Non-favorable. Enjeu paysager fort : façade urbaine patrimoniale.

## 5. Oppositions ou difficultés

- Projections démographiques trop élevées.

*Le projet communal est d'accueillir 25 à 30 habitants supplémentaires d'ici 2040, par rapport à la population dénombrée en 2018 de 191 hab., soit une perspective de 221 habitants en 2040. Cela constitue une évolution de +0,58% (base 2020), ce qui est raisonnable au vu de la dynamique actuelle de la commune, et compatible avec la vocation de village définie par le SCOT de la Bruche-Mossig.*

- Consommation d'espace zone AU non justifiée.

*La zone AU a été calibrée de sorte à répondre aux besoins de production de logements nécessaire à l'atteinte de l'objectif démographique.*

- Une autorisation d'un secteur de **zone As où seul le stockage est autorisé, non lié à une activité agricole, ne semble pas justifiée.**

En effet, l'article R151-22 du code de l'urbanisme stipule que la zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

*La commune propose de classer ces zones en sous-secteur UXs non constructibles. La destination de ce sous-secteur sera précisée. Seuls les dépôts de minéraux et de déchets non dangereux inertes issus de chantiers, à condition qu'ils soient nécessaires et/ou en lien avec une activité de travaux publics seront acceptés.*

*Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel).*

*Il est à préciser que ces zones de stockage correspondent à des surfaces déjà consommées.*

- Ne pas autoriser les dispositifs de production d'énergie au sein des **milieux naturels les plus sensibles** identifiés comme à préserver dans le PADD.

*La commune propose d'interdire les dispositifs de production d'énergie en zone N.*

- Justifier l'autorisation des sous-sols en zone de ruissellement pluvial.

*Le règlement, en page 14, interdit les sous-sols en zone UBr.*

- Eviter de rendre constructible des terrains potentiellement humides.

*Une expertise approfondie a été réalisée le 25 mai 2022 afin de confirmer, d'un point de vue réglementaire, la présence ou l'absence de zones humides dans les secteurs à enjeu d'urbanisation (dents creuses, secteur AU et secteurs agricoles constructibles Ac).*

- Installation des panneaux solaires en toiture sur les bâtiments en zone UA.

*La commune souhaite autoriser les panneaux solaires afin de favoriser une production d'énergie locale faible émettrice de CO<sup>2</sup>.*

- Interdire en zone UA les enrochements qui ne sont pas un dispositif traditionnel et qui créent un fort **impact visuel**.

*La commune propose de faire évoluer le règlement en ce sens.*

- En zone UB, interdire l'association de volumes cubiques et à pentes sur les bâtiments principaux destinés à de l'habitation car ils altèrent la lisibilité des volumes.

*La commune ne souhaite pas s'opposer à une disposition qui existe déjà en zone UB.*

- Interrogation quant au devenir des exploitations à moyen et long terme de l'activité agricole et des futurs besoins nouveaux ou évolution de projet.

*La profession agricole de Rangen a été consultée dans le cadre de la révision du PLU. La délimitation des zones agricoles constructibles ou non a été travaillé avec les exploitants. Le découpage permet la réalisation de l'ensemble des projets de développement porté à la connaissance de la commune à ce jour.*

- **Protection de vergers, cultures, haies** en zone AC, ACS, AS.  
*La commune propose que les zones de vergers identifiées soient exclues des zones agricoles constructibles.*
- Revoir le règlement de la zone UX pour n'autoriser que l'entrepôt et ainsi **limiter tout risque de blocage** de projets agricoles **du fait de l'implantation de tiers à proximité**.  
*La commune propose que le règlement soit modifié en ce sens : les destinations qui induisent la présence de tiers seront exclues.*
- Afin de **mieux maîtriser les eaux pluviales** en zone AU, compléter le règlement par des précisions sur l'emprise au sol des constructions et sur le pourcentage de surface perméable aux eaux pluviales.  
*La commune propose de préciser dans le règlement que 30% de la surface de l'unité foncière devra être perméable aux eaux de pluie, sans seuil de surface.*
- Préciser dans le règlement des dispositions particulières sur les zones ACs et As pour limiter l'emprise des constructions et fixer un pourcentage de surfaces perméables (idem que pour la zone AU).  
*L'emprise des constructions reste liée à l'activité agricole réelle. Il paraît difficile de définir une emprise des constructions à priori. Néanmoins, le règlement inclura une proportion de 30% d'espace perméable.*
- Le règlement des zones UA et AU stipule que la couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles ; les tuiles utilisées devront être plates ; les tuiles canal, dites « romaines », seront proscrites.  
En zone UB aucune règle n'est prévue. **A corriger.**  
*Le règlement de la zone UB sera complété, les mêmes dispositions que pour la zone UA seront reprises.*
- Le SDEA note des informations erronées dans les documents du rapport de présentation concernant les caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement, nécessitant des **mises en concordance avec les annexes sanitaires**.  
*Les documents seront mis à jour par la commune.*
- Recommandations de **compléter le dossier** du PLU :
  - Encourager la réflexion sur le confort thermique ;
  - Rappel des obligations en matière de retrait/gonflement des argiles ;
  - Rajouter le bilan du PLU actuel ;
  - Rythme d'actualisation et modalités de suivi ;
  - Phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU.*La commune propose de compléter le dossier avec ces éléments.*

## **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

A l'issue de cette enquête publique, qui s'est déroulée sans difficultés particulières au plan de la procédure, en l'état actuel du dossier, de l'examen des observations exprimées, après informations fournies par les administrations, les réponses aux observations données par Monsieur le Maire, après étude, je considère que :

### **Sur la forme et la procédure d'enquête publique :**

- les conditions de l'enquête publique ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse et l'affichage à l'extérieur de la mairie sur le panneau administratif de la commune, et qu'il a été maintenu et vérifié tout au long de l'enquête publique,
- en complément des publicités obligatoires, la commune de Rangen a également informé le public par :
  - le site internet : [mairie.-rangen.fr](http://mairie.-rangen.fr)
  - un affichage à l'abribus à l'intersection des rues Principale et du Seigle,
- les informations relatives à l'enquête publique pouvaient être consultées sur le site internet de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>,
- le public a pu faire ses observations au commissaire enquêteur :
  - dans un registre « papier » en mairie,
  - par courrier,
  - par mail,
  - sur un registre dématérialisé,
- le dossier du projet de révision du P.L.U., mis à l'enquête publique, était conforme aux règlements en vigueur,
- les permanences se sont déroulées dans des conditions normales.

## Sur le projet du Plan Local d'Urbanisme

L'analyse du dossier du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen et de ses différentes composantes laisse apparaître :

- que le rapport de présentation établit bien le diagnostic - enjeux et l'état initial de l'environnement en faisant ressortir les questions-clés pour la commune et ses habitants ;
- que le diagnostic tant physique, sociologique, économique, urbain et paysager du territoire est très complet ; la notion de « développement durable » est présente notamment dans la volonté de structurer le paysage, de créer des circulations douces, de requalifier l'espace public et de maintenir au mieux l'espace agricole ;
- que le rapport de présentation explicite de manière claire les choix retenus pour établir le PADD, ainsi que ses justifications ;
- que le rapport de présentation explicite les choix retenus pour établir le volet règlementaire des orientations retenues dans le PADD ;
- que le Projet d'Aménagement et de Développement Durable présente en détail toutes les orientations retenues permettant d'avoir une vision d'avenir pour conforter l'identité du village, pour dynamiser la vie locale de Rangen et de maîtriser le développement urbain ;
- que les besoins ont été bien identifiés, et que les solutions pour y répondre marquent la volonté de la commune de maîtriser son développement urbain ;
- que le choix de la division du territoire en quatre zones (urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles) avec des secteurs différenciés est cohérent avec les objectifs de la commune, il est justifié et mesuré ;
- que le règlement écrit répond aux choix retenus dans le PADD et aux OAP sectorielle et Trame Verte et Bleue ;
- que les Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient l'intégration urbaine, paysagère et environnementale du site d'urbanisation future, ainsi que les éléments de la Trame Verte et Bleue ;
- que l'OAP Trame Verte et Bleue préserve un fonctionnement écologique par le maintien des prairies, et plus particulièrement des secteurs de vergers, et par le maintien de la continuité écologique du corridor du Hohengraben et son réservoir de biodiversité d'importance locale.

## Sur les contraintes et risques

L'analyse du dossier du projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen et de ses différentes composantes laisse apparaître des risques naturels.

Le PADD prévoit de prendre en compte :

- le ruissellement des eaux pluviales ;
- le risque de retrait - gonflement des sols argileux ;
- les ICPE ;

## Sur le fond de l'enquête publique

- ce projet de révision du PLU ne remet pas en cause sa compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale Mossig Vignoble,
- la commune de Rangen, a apporté des éléments de réponses aux observations émises par les Personnes Publiques Associées ;
- la commune de Rangen a apporté les éléments de réponses aux recommandations émises par la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) ;
- la commune a apporté des réponses aux observations du public.

## **CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

L'analyse du dossier démontre que les objectifs visés par les élus de Rangen sont atteints.

Le zonage réalisé répond aux besoins de la commune pour les années à venir, en garantissant son développement, tout en préservant les surfaces agricoles et naturelles.

Le zonage pour le site d'extension urbaine (AU), le règlement, et l'OAP qui s'y rapportent sont à même de protéger les caractéristiques, l'identité et le cadre de vie du village. Les OAP sont créées dans le but d'organiser l'intégration urbaine et paysagère (desserte, vocation urbaine, espace public et stationnement), l'aménagement paysager et l'intégration environnementale, la palette d'offres et la prise en compte du développement durable dans les zones urbanisables.

Le projet de PLU cherche à garantir la préservation de l'identité villageoise par une maîtrise de la pression foncière.

L'urbanisation future de Rangen et l'ensemble des objectifs paysagers visent à préserver l'environnement et conforter la biodiversité.

Le projet de PLU de Rangen prend globalement bien en compte les objectifs du Grenelle, notamment en ce qui concerne la gestion économe des espaces agricoles et naturels à travers la limitation de l'étalement urbain, l'étude du potentiel de densification dans le tissu urbanisé et la préservation des milieux naturels et de la trame verte et bleue.

Au-delà des fonctions écologiques de préservation des milieux naturels et éléments de la trame verte et bleue, les services rendus par la TVB sont nombreux et multifonctionnels : sauvegarde des paysages identitaires, prévention des risques de ruissellement, captage de carbone par les végétaux, épuration de l'eau, régulation des températures lors des épisodes de canicule, espaces de respiration et de loisirs pour la population, agriculture de proximité...

Rangen compte très peu d'appartement et très peu de logements en location. Il s'agira de permettre la création d'une offre plus diversifiée.

Le maintien du tissu économique de proximité et de la mixité fonctionnelle au sein du tissu urbain est un enjeu fort pour la vitalité économique et la dynamique sociale de la commune de Rangen dont le potentiel foncier en matière de développement économique est très réduit.

La modération de la consommation foncière pour l'habitat est compatible avec l'objectif de la loi Climat et Résilience.

Le règlement n'appelle aucune remarque particulière, à part les points en réserves et recommandations que la commune, dans le Mémoire en Réponse, se propose de compléter. Les règles fixées sont en accord avec les objectifs de la commune pour valoriser et conforter la vitalité et la vocation du village de Rangen.

Il me semble important de noter que si le public ne s'est pas déplacé pour consulter le dossier en mairie, il ne s'est pour autant pas désintéressé de l'enquête, puisque la mise en place d'un site internet a permis 588 visualisations de documents et 598 téléchargements ont été réalisés.

Les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration du projet de révision du PLU, tels qu'ils sont rappelés dans le bilan établi de cette concertation préalable, figurant au dossier d'enquête, la publicité de l'enquête publique ont été suffisants pour renseigner le public et conforter l'opportunité et l'acceptabilité du projet.

## **AVIS - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

- Vu mon rapport qui précède auquel est fait référence et après examen de toutes les pièces du dossier,
- Attendu que le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangen traduit bien le souhait des élus d'avoir un projet global d'aménagement et d'urbanisme avec une vision d'avenir et que celui-ci fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols tout en préservant l'identité et le cadre de vie des habitants et garantissant la vitalité de la commune.
- Compte tenu des observations et des constatations faites personnellement sur le terrain lors des différents déplacements, des remarques et des observations portées sur le registre d'enquête numérique,
- Considérant l'ensemble des observations portées à ma connaissance et des éléments de réponses formulées par la commune dans son Mémoire en Réponse,
- Considérant que l'examen approfondi de l'ensemble des points développés ci-dessus et dans la partie « Rapport », fait ressortir que l'élaboration du PLU de Rangen a été abordée avec discernement et objectivité,
- Vu que le projet de PLU de Rangen me paraît pertinent, malgré la nécessité de subir encore quelques ajustements et rectifications, tel qu'indiqué dans les réserves et recommandations ci-après.

Mes motivations découlent de l'étude approfondie du dossier, des visites des lieux, de l'analyse des observations du public, de mes entretiens avec les représentants de la commune de Rangen, de l'étude des réponses, de mes investigations sur le terrain et de mes propres convictions.

Ainsi, après mon analyse qui s'est appuyée sur tous les éléments nécessaires à la conduite de cette enquête,

je sou mets au maître d'ouvrage quelques **recommandations** visant à améliorer certains aspects du projet sans porter atteinte à l'économie générale :

- interdiction des dispositifs de production d'énergie en zone N ;
- exclusion des zones agricoles constructibles les zones de vergers identifiées ;
- compléter l'OAP pour encourager la réflexion de l'aménageur quant au confort thermique d'été des constructions en zone AU ;
- proposer dans le règlement un rappel des obligations induites par la réglementation nationale en matière de retrait et gonflement des argiles ;
- interdire les enrochements en zone UA ;
- ajouter au sein du rapport de présentation le bilan du PLU actuel ;
- préciser le rythme d'actualisation des indicateurs pour assurer effectivité dans le temps et préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU ;
- préciser dans l'OAP un phasage d'ouverture à l'urbanisation de la zone AU ;

**je donne**

## **UN AVIS FAVORABLE**

**à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de  
Rangen.**

Cet avis favorable est accompagné des **réserves** suivantes :

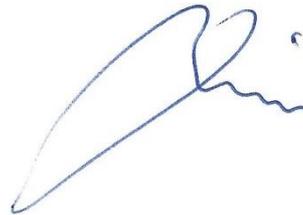
- Les zones de stockage (As) existantes seront classées en UXs non constructible. La zone de 0,66 ha, située en ligne de crête, sera placée en continuité de la zone UX, afin de limiter le mitage. Par conséquent, le stockage existant devra être déplacé et l'espace délaissé devra retrouver sa vocation agricole ;  
Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel) ;  
Le règlement sera également complété en ce sens ;
- En zone UX, n'autoriser que l'entrepôt ;
- Caractéristiques relatives aux tuiles : compléter le règlement de la zone UB en reprenant les mêmes dispositions que pour la zone UA ;

- Préciser dans le règlement en zone AU que 30% de la surface de l'unité foncière devra être perméable aux eaux de pluie, sans seuil de surface ;
- Inclure dans le règlement en zone ACs une proportion de 30% d'espace perméable ;
- Mettre à jour les informations erronées au niveau des caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement (mise en concordance avec les annexes sanitaires).

*Ces réserves doivent pouvoir être levées par le maître d'ouvrage, puisque les points concernés ont été abordés dans le Mémoire en Réponse.*  
(Si les réserves ne sont pas levées l'avis est considéré comme défavorable).

Fait à Roppenheim, le 3 novembre 2023

*Le Commissaire Enquêteur*  
*Gilbert RINCKEL*



# Commune de RANGEN

## ENQUETE PUBLIQUE

du 04 septembre 2023 au 04 octobre 2023

relative au projet de  
**Révision n°1 du P.L.U.**  
**de la commune de Rangen**

Décision n° E23000052/67 en date du 11 mai 2023  
du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

Arrêté du Maire de Rangen  
en date du 10 juillet 2023

## ANNEXES

*Gilbert RINCKEL*  
*Commissaire Enquêteur*

## ANNEXES

1. Certificat d'affichage à la Mairie de Rangen .....	48
2. Parution dans la presse :	
- DNA .....	49
- Est Agricole et Viticole .....	50
3. Extrait site internet de la mairie de Rangen .....	51
4. Observations déposées sur le registre dématérialisé :	
- Anonymat .....	52
- Alsace Nature .....	53
5. Bilan de l'E.P. – Demande de Mémoire en Réponse. ....	57
6. P.V. de synthèse .....	59
7. Mémoire en Réponse.....	67



*République Française*  
**Département du Bas-Rhin**  
**COMMUNE DE RANGEN**

Mairie - 36 Rue Principale  
67310 RANGEN  
Tél. 03 88 87 23 81

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné, Léon HEITMANN, Maire de Rangen, certifie que l’avis d’enquête publique relatif à la révision n° 1 du PLU de RANGEN qui a eu lieu du 04/09/2023 au 04/10/2023 a été affiché en mairie et aux 2 abribus de RANGEN du 07/08/2023 au 04/10/2023.

Le présent certificat est délivré pour servir et valoir ce que de droit.

A Rangen, le 23/10/2023

Le Maire,  
Léon HEITMANN



**DIVERS**

**COMMUNE DE RANGEN**

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

Par arrêté municipal du 10/07/2023, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme, qui a pour objet :

- conforter l'identité du village de Rangen par un développement équilibré, respectueux de son environnement et de son cadre paysager ; contenir le développement communal, protéger les biens et les personnes de tout risque connu, améliorer le fonctionnement urbain, permettre et encourager le recours aux énergies renouvelables, maintenir la diversité du paysage de Rangen, préserver les habitats naturels et leurs réseaux écologiques, soutenir les activités agricoles contribuant à l'entretien des espaces naturels ;

- dynamiser la vie locale de Rangen : soutenir l'attractivité résidentielle, permettre l'accueil de services, petits commerces ou petit artisanat et permettre le desserrement des activités situées en cœur de village ;
- maîtriser le développement urbain : permettre la densification du tissu urbain existant, modérer le développement urbain en extension ;

L'enquête se déroulera sur une durée de 31 jours consécutifs du **lundi 4 septembre 2023 à 9h00 au mercredi 4 octobre 2023 à 17h00**. Monsieur RINCKEL, Conseiller en entreprise à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg, Monsieur JEUNESSE, Directeur d'un centre pédagogique à la retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet du prestataire PUBLILEGAL, à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>

Le dossier d'enquête publique sera également consultable gratuitement sur support papier et sur un poste informatique à la mairie de Rangen pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture : les lundis de 15h30 à 17h30. Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la mairie aux jours et aux horaires suivants (ouverture exceptionnelle de la mairie pour les besoins de l'enquête) :

- **lundi 4 septembre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **lundi 11 septembre 2023 de 14h00 à 17h00**
- **samedi 23 septembre 2023 de 9h00 à 12h00**
- **mercredi 4 octobre 2023 de 14h00 à 17h00**

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :

- soit en les consignait sur le registre d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposé à la mairie,
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur à la mairie, sise 36 rue principale, 67310 RANGEN,
- soit en les adressant par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie\\_rangen@wanadoo.fr](mailto:mairie_rangen@wanadoo.fr)

L'objet du message devra comporter la mention « Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur »

- soit en les consignait sur le registre dématérialisé accessible à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>

Le dossier de P.L.U. comporte une évaluation environnementale dans son rapport de présentation. L'avis de l'autorité environnementale sur ladite évaluation est joint au dossier d'enquête publique.

L'autorité responsable du projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme est la commune de RANGEN représentée par son Maire, M. Léon HEITMANN et dont le siège administratif est situé au 36 rue principale, 67310 RANGEN. Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration communale à cette adresse.

Au terme de l'enquête, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, sera approuvé par délibération du Conseil Municipal.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin et à la mairie pendant un an après la date de clôture de l'enquête.

Il seront également publiés sur le site internet de l'enquête publique pendant la même durée.

**SCP Claude RINGEISEN et Laure HILT MARIA**  
67203  
OBERSCHAEFFOLSHEIM  
Tél. 03 88 76 04 19  
Fax 03 88 76 91 34

**Changement de régime matrimonial**

Avis est donné de la modification du régime matrimonial de Monsieur Eric Roger René SCHMIDT et Madame Isabelle BEYER demeurant ensemble à WISSEMBOURG (Bas-Rhin) 2 Rue de la Wisack. Mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître RINGEISEN Claude notaire à WISSEMBOURG (Bas-Rhin) le 19 décembre 2000 préalable à leur union célébrée à la Mairie de WISSEMBOURG (Bas-Rhin) le 5 janvier 2001. Ce régime non modifié.

Modification opérée : adoption du régime de la séparation des biens avec société d'acquêts.

Date de l'acte : 14 août 2023, sous Rep. N° 19.023.

Les oppositions éventuelles doivent être faites auprès du Notaire rédacteur de l'acte à l'adresse mentionnée ci-dessus, dans un délai de trois mois, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier de Justice.

En cas d'opposition, les époux pourront solliciter l'homologation du changement de régime auprès du Tribunal de Grande Instance compétent.

Pour avis, Me C. RINGEISEN.

**CONSTITUTION**



**DP DIGITAL PUBLISHERS SARL**

Société à responsabilité limitée au capital de 10 000 euros  
Siège social : Tour Sébastopol  
Place des Halles  
3 Quai Kléber  
67000 STRASBOURG

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 01/09/2023, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :  
Forme : Société à responsabilité limitée  
Dénomination : dp DIGITAL PUBLISHERS SARL

**SCI AP2**

Aux termes d'un acte sous signature privée en date à STRASBOURG du 23 juin 2023, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Forme sociale : Société civile immobilière  
Dénomination sociale : SCI AP2

Siège social : 14 Route de Lyon, 67400 ILLKIRCH GRAFFENSTADEN  
Objet social : l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis, l'administration et l'exploitation par bail, location ou autrement desdits immeubles et de tous autres immeubles bâtis dont elle pourrait devenir propriétaire ultérieurement, par voie d'acquisition, échange, apport ou autrement ; la gestion financière, la gestion de trésorerie et la gestion de valeurs mobilières liées aux activités de la société ; éventuellement et exceptionnellement l'aliénation du ou des immeubles, au moyen de vente, échange ou apport en société, et généralement toutes opérations quelconques pouvant se rattacher directement ou indirectement à l'objet ci-dessus défini, pourvu que ces opérations ne modifient pas le caractère civil de la Société.

Durée de la Société : 99 ans à compter de la date de l'immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés

Capital social : 1 000,00 euros, constitué uniquement d'apports en numéraire  
Gérance : Monsieur Ming ZHANG, demeurant 14 Route de Lyon, 67400 ILLKIRCH-GRAFFENSTADEN

Clauses relatives aux cessions de parts : dispense d'agrément pour cessions à associés, conjoints d'associés, ascendants ou descendants du cédant  
agrément des associés représentant au moins les deux tiers des parts sociales  
Immatriculation de la Société au Registre du commerce et des sociétés de STRASBOURG.

Pour avis  
La Gérance

**3R CONSTRUCTIONS**

Société par actions simplifiée au capital souscrit de 10 000 €  
Siège social : 2 Rue du Maréchal Leclerc, 67120 DUPPIGHEIM

Aux termes d'un acte sous signature privée en date du 24 août 2023 à DUPPIGHEIM, il a été constituée une société présentant les caractéristiques suivantes :

Dénomination sociale : 3R CONSTRUCTIONS.  
Forme sociale : Société par actions simplifiée.  
Siège social : 2 Rue du Maréchal Leclerc, 67120 DUPPIGHEIM

**FIBA**

ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE  
7, avenue de l'Europe  
Espace Européen de l'Entreprise  
67300 SCHILTIGHEIM  
droitdesaffaires@groupe-fiba.fr

**WELDING RV**

SASU au capital de 100.000 euros  
49 B rue du Klintz  
67280 OBERHASLACH

Avis est donné de la constitution le 4 septembre 2023 de la Société présentant les caractéristiques suivantes :

- DENOMINATION : WELDING RV

- FORME : Société par actions simplifiée unipersonnelle

- CAPITAL : 100.000,- Euros par apport en numéraire

- SIEGE SOCIAL : 49 B rue du Klintz, 67280 OBERHASLACH

- OBJET : L'achat, la vente, la fourniture de sous-ensembles mécano-soudés et de sous-ensembles prémontés ; l'animation commerciale, le suivi des affaires et le suivi qualité ;

- DURÉE : 99 ans

- ADMISSION AUX ASSEMBLÉES ET DROIT DE VOTE : Chaque associé a le droit de participer aux décisions par lui-même ou par mandataire. Chaque action donne droit à une voix.

- AGREMENT : Les actions sont librement cessibles entre associés ou à profit de descendants ou d'ascendants. Dans les autres cas, toute cession d'actions sera soumise à agrément de la collectivité des associés.

- PRESIDENT : la société RVK SARLU, 49 B rue du Klintz, 67280 OBERHASLACH, RCS SAVERNE 978 157 303

- DIRECTEUR GENERAL : Monsieur Hervé KIENZ, demeurant 49 B rue du Klintz, 67280 OBERHASLACH

- IMMATRICULATION : RCS de SAVERNE

**FIBA**

ESPACE EUROPÉEN DE L'ENTREPRISE  
7, avenue de l'Europe  
Espace Européen de l'Entreprise  
67300 SCHILTIGHEIM  
droitdesaffaires@groupe-fiba.fr

**OFF**

SCI au capital de 1000 euros  
32 rue des Vosges  
67202 WOLFISHEIM

Avis est donné de la constitution le 4 septembre 2023 d'une société présentant les caractéristiques suivantes :

FORME : Société civile immobilière

DENOMINATION : OFF

**AAPEX**

Julien SCHAEFFER  
Avocat au barreau de Strasbourg E.I.  
VALPARC  
18 rue du Parc  
67205 OBERHAUSBERGEN  
Tél : 03.88.28.18.39  
Fax : 03.72.27.99.61  
secretariat@aapecx.eu

**CAPEM**

Par acte sous seing privé en date du 31 août 2023, il a été constituée une société dont les caractéristiques sont les suivantes :

- forme : société par actions simplifiée unipersonnelle

- dénomination : "CAPEM"

- siège social : 4 qual du Général Koening 67000 Strasbourg

- objet social : étude et la conception d'ouvrages composés en tout ou partie de matériaux bas carbone d'origine naturelle ou de synthèse dans le domaine de la construction des bâtiments ou d'ouvrages de génie civil, la recherche et le développement de tels matériaux, l'enseignement et l'expertise y relatifs ainsi que l'assistance à la maîtrise d'œuvre ou d'ouvrage et l'activité d'assemblage pour les besoins de la mise en œuvre de ces mêmes matériaux

- durée : 99 ans à compter de son immatriculation

- capital social : 50 000 euros

- gérant : Monsieur Julien Muhl demeurant 6 côte Wildenguth à 67430 Reipertswiller

La société sera immatriculée au RCS de Strasbourg

**AVIS DE CONSTITUTION**

Suivant acte sous seing privé en date du 01.06.2023, il a été constitué sous la dénomination Ferme Wick une société par actions simplifiée, régie par la loi et les dispositions réglementaires en vigueur, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Siège social : 67117 HANDSCHUHEIM, 25 rue Principale.

Objet social : La production, la transformation, la vente des produits provenant de l'exploitation d'un fonds agricole ainsi que l'achat/vente de légumes et de tous produits fermiers ; La vente de tout objet et marchandise complémentaires aux opérations susvisées.

Durée : 99 années à compter de l'immatriculation de la société au RCS de STRASBOURG.

Capital social : 5 000 €.

Président de la société : Madame Révina WICK des BATHIERS demeurant à

## À la une

[Voir toutes les actus](#)

### Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANGEN

La commune de Rangen va mener du 4 septembre jusqu'au 4 octobre 2023 une enquête publique sur le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). (suite...)

[Lire la suite](#)[Retour](#) → [À la une](#) → Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANGEN

## Enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RANGEN



La commune de Rangen va mener du 4 septembre jusqu'au 4 octobre 2023 une enquête publique sur le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par délibération du 22 juin 2020, la commune a prescrit la révision de son PLU. S'en sont suivies les différentes phases d'étude nécessaires à l'élaboration du diagnostic, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des règlements écrit et graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation. La concertation s'est effectuée durant l'ensemble de la durée d'élaboration du PLU. Lors du Conseil Municipal du 21 mars 2023, le bilan de concertation a été établi et le projet de PLU arrêté. Après le recueil des avis des différentes personnes publiques et organismes associés au projet, l'enquête publique est l'étape suivante de cette révision. Vous avez accès en cliquant sur le lien suivant : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen> aux différentes pièces du dossier relatives à cette enquête publique.

L'objectif de ce registre d'enquête publique électronique est de permettre au public de prendre connaissance plus facilement du projet puis de consigner ses observations et propositions en ligne. Un dossier d'enquête publique et un registre en version papier seront également disponibles en mairie de Rangen durant la période de l'enquête publique.

[AVIS ENQUETE PUBLIQUE](#)

**@1 - François**

**Anonymat** : oui

**Date de dépôt** : Le 29/09/2023 à 08h56

**Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique

**Objet** : demande de précisions sur le règlement

**Contribution** : Bonjour, il est fait mention à plusieurs endroits du règlement des affouillements et exhaussements sans indiquer de hauteur pour ces éléments. cela signifie-t-il qu'ils ne sont pas limiter ? il est indiqué que dans les secteurs à risque de ruissellement que les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement de l'eau. Qu'entend on par obstacle ?

**Pièce jointes** : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

**Ville** : Marlenheim

**Adresse email** : franss\_jura@yahoo.fr (Non validée)

**Adresse ip** : 2a02:842b:86c2:4201:95f2:7fb4:fe82:393



Partout où la nature a besoin de nous

Strasbourg, le 4 octobre 2023

**Région et Bas-Rhin**  
8 rue Adèle Riton  
67000 Strasbourg  
Tél : 03.88.37.07.58  
Fax : 03.88.25.52.66  
siegeregion@alsacenature.org  
www.alsacenature.org

Monsieur le commissaire enquêteur  
Siège de l'enquête publique  
Mairie  
36 rue principale  
67310 RANGEN

Nos réf : G210/GC/FL-17/2023  
Suivi par : François Lardinais  
Tél - courriel : 0388370758 - [contact67@alsacenature.org](mailto:contact67@alsacenature.org)  
Objet : Enquête publique - projet de révision du PLU de Rangen

Monsieur le commissaire enquêteur,

L'examen des pièces du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Rangen mis à l'enquête publique appelle un certain nombre d'observations de notre part.

### **1- Logements nécessaires et consommation d'espace**

Le scénario choisi de 0,6% de croissance est trop ambitieux au vu de la tendance démographique récente qui est de 0,4% comme le souligne la MRAE. Ce scénario trop ambitieux entraîne une consommation foncière trop élevée qui pourrait être ramenée à 0,7 ha au lieu de 0,93 ha projetés.

Un espace de 0,2 ha dans la zone UB au sud du village n'a toujours pas fait l'objet d'un aménagement. Il semble nécessaire de le prendre en compte dans la consommation foncière afin de réduire la consommation de la zone AU. Cet espace permet de faire 3 logements soit pour 7 habitants.

**Concernant la consommation d'espaces nous nous rapprochons des avis de la MRAE et nous demandons l'application des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience de 2021.**

### **2- Zone AU au centre du village**

Il est prévu que cette zone d'une surface de 0,93 ha soit ouverte à l'urbanisation. Nous notons qu'elle était classée N dans le précédent PLU (2012).

L'impact du changement de zonage a-t-il été étudié ? Qu'il s'agisse du niveau de pertes de terre pour les agriculteurs ou de l'impact paysager incluant la préservation des perspectives puisque cette espace zoné N précédemment mentionnait : « espace non bâti pour préserver les perspectives sur l'église » (PADD 2012).

Le coefficient d'emprise au sol des constructions n'est précisé, dans le règlement, que pour celles à usage d'activités et non pour les habitations. Autre point, la disposition exigeant que « 30% au moins de la superficie de terrain de plus de 4 ares doivent être perméables aux eaux pluviales » (R p 36) ne concerne pas les terrains de moins de 4 ares qui pourraient n'avoir aucune réserve de sol perméable aux eaux pluviales. Ceci étant en contradiction avec l'OAP TVB (p 9) qui précise de « privilégier les espaces de pleine terre et les espaces perméables ».

**Nous demandons pour cette zone, précédemment naturelle et qui est ouverte à l'urbanisation, que le règlement soit complété par des précisions sur l'emprise au sol des constructions et sur le pourcentage de surface perméable aux eaux pluviales.**

## **2- Zones AC, ACS et AS**

La zone ACS au centre du village de 0,6ha était classée N dans le précédent PLU (2012).

Celle située à l'ouest a sur sa frange ouest vergers et cultures qu'il convient de conserver pour maintenir la biodiversité et pour lesquels nous ne comprenons pas que cela puisse devenir une zone de stockage.

Pourtant nous notons (RP EIE p 36 ) « A l'échelle locale, les vergers de la commune sont considérés comme des réservoirs locaux de biodiversité en raison de la forte valeur écologique qu'ils possèdent. »

Dans le règlement (p 37), les conditions de stockage autorisées dans les zones ACS et AS ne sont pas suffisamment précisées en ce qui concerne la nature, le volume, l'étendue des stocks de produits ou matériaux déposés ou seront déposés sur les zones concernées. A noter qu'il existe déjà «...quelques points noirs paysagers liés à des zones de stockage ou de dépôts... » ( RP EIE p 52).

Si les hauteurs des bâtiments sont précisées (R p39), il n'en est rien de leur superficie. Il n'y a pas de contrainte limitant l'emprise au sol des bâtiments afin de réserver des surfaces non artificialisées.

De plus, les surfaces agricoles constructibles AC (39,6 ha) ont doublées par rapport à celles du PLU 2012 sans justifications et cela même sans dispositions particulières dans le règlement concernant l'artificialisation des surfaces impactées par les constructions.

Cela conduira inmanquablement à une perte de surfaces agricoles utiles ainsi qu'à un mitage du paysage.

Les zones AC, ACS, et AS sont consommatrices d'espaces et sujettes à artificialisation or elles ne sont pas comptées dans la consommation d'espaces.

**Nous demandons :**

**-que la surface de la zone AC revienne à une enveloppe plus proche du précédent**

**PLU et évite les zones potentiellement humides à proximité du cours d'eau et classées naturelles,**

**-que dans le règlement, des dispositions particulières pour les zones ACS et AS soient précisées en ce qui concerne la limitation de l'emprise des constructions et le pourcentage de surfaces perméables,**

**-qu'une protection soit notifiée sur les parcelles de vergers, cultures, haies...,**

**-que les zones de stockage ainsi que la zone UX, représentant 2,7 ha, soient comptabilisées dans la consommation d'espace.**

#### **4- Éléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre du code de l'urbanisme**

Si nous apprécions que la zone N autour du ruisseau Hohnengraben ait été agrandie par rapport au PLU précédent, seul un chêne remarquable bénéficie d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Il est regrettable que d'autres éléments caractéristiques du paysage naturel, entre autre la protection de la ripisylve le long du Hohnengraben, n'aient pas fait l'objet de cette protection alors même qu'une OAP TVB a été posée. Des vergers, des haies... pourraient bénéficier de préservation et de protection pour qu'une continuité écologique soit efficiente et que des réservoirs de biodiversité soient pérennes.

S'il est précisé que « Les demandes d'autorisation d'urbanisme doivent identifier les éléments paysagers et écologiques du site à aménager et les intégrer autant que possible dans les plans d'aménagement et de construction. » (AOP p 9) il nous semble que ce type de dispositions doit apparaître dans le PLU (AOP et règlements écrit et graphique) sans quoi il n'y a pas de contraintes ni d'assurance de respect des règles.

Le RP EIE p 38 ne manque pas de préciser ce manquement : « Rangen présente un fonctionnement écologique sommaire qu'il convient de préserver, voire d'améliorer notamment par :

- La préservation des prairies, et plus particulièrement des secteurs de vergers, face aux cultures intensives ;
- Le maintien et le renforcement de la continuité écologique d'intérêt local du Hohnengraben. »

Il en est de même de la protection des arbres isolés.(RP EIE p 48)

**Nous demandons que les éléments naturels vergers, haies, ripisylve le long du Hohnengraben, soient notifiés dans les règlements écrit et graphique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme afin qu'ils bénéficient de protection et préservation maximum.**

#### **5- Transport**

Il est regrettable que ce PLU n'ait pas permis une réflexion sur les modes de transport « doux » et qu'aucune piste cyclable n'ait été envisagée.

### Conclusion

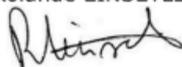
**Nous constatons que ce projet de PLU conduirait à la perte nette de 4,45 ha de zones agricoles dont 2,4 ha pour du stockage.**

**Le règlement, ne présentant pas suffisamment de contraintes pour la plupart des zones, peut laisser la porte ouverte à des dérives et abus. Des précisions sont nécessaires en particulier pour une meilleure protection des éléments naturels, haies, ripisyles et vergers.**

**Comme la MRAE, nous demandons la réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles en conformité avec les règles du STRADET et la loi ZAN ainsi qu'une réduction de la surface agricole constructible.**

Vous remerciant de bien vouloir prendre en compte nos observations, nous vous prions de croire, Monsieur le commissaire enquêteur, en l'assurance de notre considération distinguée.

Rolande EINSETLER



Benoît LUX



Groupe local Mossig

Guillaume CHRISTEN



Vice-président régional

RINCKEL Gilbert  
Commissaire Enquêteur

Roppenheim, le 5 octobre 2023

Monsieur le Maire  
de la Commune de Rangen  
Mairie  
36 rue Principale  
67310 RANGEN

Objet : Bilan de l'enquête publique - Demande de Mémoire en Réponse.

Référence : Enquête publique relative à la révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme.

Arrêté de M. le Maire de Rangen du 10 juillet 2023.

P.J. : - synthèse des observations du public – synthèse des observations des P.P.A. – questions complémentaires du commissaire enquêteur  
- un courrier d'Alsace Nature

Monsieur le Maire,

L'enquête publique citée en référence ci-dessus, pour laquelle j'ai été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 11 mai 2023 sous le n° E23000052/67, a été close le 4 octobre 2023 à 17h.

Dans le cadre de ma mission, en application de la législation en vigueur, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance le bilan de l'enquête.

Les publicités légales de cette enquête ont été faites conformément à la législation en vigueur dans les journaux suivants :

- Dernières Nouvelles d'Alsace du 18 août et du 8 septembre 2023.
- Est Agricole et Viticole du 18 août et du 8 septembre 2023.

Les affichages ont été réalisés par les services de la commune de Rangen dans les lieux officiels d'affichage.

Le public a pu se renseigner sur le projet mis à l'enquête publique en consultant le dossier :

- disponible sur support papier et sur un poste informatique au siège de l'enquête à la mairie de Rangen,
- mis en ligne sur le site internet de l'enquête publique à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>.

Toute personne ou représentant d'associations a pu s'exprimer et déposer ses observations :

- sur le registre d'enquête « papier » ouvert à la mairie de Rangen,
- par courrier adressé à la mairie, sise 36 rue Principale – 67310 RANGEN avec la mention "*à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur*",
- par voie électronique à l'adresse suivante : [mairie.-rangen.fr](mailto:mairie.-rangen.fr) avec comme mention dans l'objet du message "*Enquête publique : observations à l'attention du commissaire enquêteur* »,
- sur le registre dématérialisé (numérique) 7 jours sur 7 et 24h sur 24h à l'adresse internet suivante : <https://www.registre-numerique.fr/revision-1-plu-rangen>.

Les permanences se sont tenues aux dates suivantes :

- *1<sup>ère</sup> permanence du lundi 4 septembre 2023 de 9 h à 12 h*
- *2<sup>ème</sup> permanence du lundi 15 septembre 2023 de 14 h à 17 h*
- *3<sup>ème</sup> permanence du samedi 23 septembre 2023 de 9 h à 12 h*
- *4<sup>ème</sup> permanence du mercredi 4 octobre 2023 de 14 h à 17 h.*

Ainsi, pendant la durée de l'enquête, lors de mes quatre permanences, une seule personne s'est présentée pour s'informer du projet ou pour faire des observations.

Deux contributions ont été déposées via la plateforme de dématérialisation.

J'ai l'honneur de solliciter un Mémoire en Réponse concernant les interventions du public et des Personnes Publiques Associés, ainsi que mes questions complémentaires (document ci-joint).

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour accomplir cette formalité.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

*Gilbert RINCKEL*  
*Commissaire Enquêteur*

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
**relative au projet de Révision n°1**  
**du Plan Local d'Urbanisme**  
**de la commune de Rangen**  
**du 4 septembre 2023 au 4 octobre 2023**

**SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU**  
**PUBLIC**

Vous trouverez ci-dessous deux contributions déposées sur le registre numérique auquel je souhaite que vous apportiez des réponses et/ou compléments d'informations.

Contribution n°1 sur le registre numérique comportant 2 questions :

- il est fait mention à plusieurs endroits du règlement des affouillements et exhaussements sans indiquer de hauteur pour ces éléments. Cela signifie-t-il qu'ils ne sont pas limités ?
- il est indiqué que dans les secteurs à risque de ruissellement que les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement de l'eau. Qu'entend-on par obstacle ?

Contribution n°2 sur le registre numérique : Alsace Nature (courrier ci-joint)

- Logements nécessaires et consommation d'espace  
*Demande l'application des règles du SRADDET et de la loi Climat et Résilience de 2021.*
- Zone AU au centre du village  
*Demande pour cette zone, précédemment naturelle et qui est ouverte à l'urbanisation, que le règlement soit complété par des précisions sur*

*l'emprise au sol des constructions et sur le pourcentage de surface perméable aux eaux pluviales.*

- Zones AC, ACS, AS

*Demande :*

- *que la surface de la zone AC revienne à une enveloppe plus proche du précédent PLU et évite les zones potentiellement humides à proximité du cours d'eau et classées naturelles,*
- *que dans le règlement, des dispositions particulières pour les zones ACS et AS soient précisées en ce qui concerne la limitation de l'emprise des constructions et le pourcentage de surfaces perméables,*
- *qu'une protection soit notifiée sur les parcelles de vergers, cultures, haies...,*
- *que les zones de stockage ainsi que la zone UX, représentant 2,7 ha, soient comptabilisées dans la consommation d'espace.*

- Eléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre du code de l'urbanisme

*Demande que les éléments naturels vergers, haies, ripisylve le long du Hohnengraben, soient notifiés dans les règlements écrit et graphique au titre de l'article L151-23 de code de l'urbanisme afin qu'ils bénéficient de protection et préservation maximum.*

- Transport

*Regrette que ce PLU n'ait pas permis une réflexion sur les modes de transport « doux » et qu'aucune piste cyclable n'ait été envisagée.*

- En conclusion :

- *constate que ce projet de PLU conduirait à la perte nette de 4,45 ha de zones agricoles dont 2,4 ha pour le stockage ;*
- *le règlement, ne présentant pas suffisamment de contraintes pour la plupart des zones, peut laisser la porte ouverte à des dérives et abus. Des précisions sont nécessaires en particulier pour une meilleure protection des éléments naturels, haies, ripisylves et vergers ;*
- *demande la réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles en conformité avec les règles du STRADET et la loi ZAN ainsi qu'une réduction de la surface agricole constructible.*

- Zones AC, ACS, AS

*Demande :*

- *que la surface de la zone AC revienne à une enveloppe plus proche du précédent PLU et évite les zones potentiellement humides à proximité du cours d'eau et classées naturelles,*
- *que dans le règlement, des dispositions particulières pour les zones ACS et AS soient précisées en ce qui concerne la limitation de l'emprise des constructions et le pourcentage de surfaces perméables,*
- *qu'une protection soit notifiée sur les parcelles de vergers, cultures, haies...,*
- *que les zones de stockage ainsi que la zone UX, représentant 2,7 ha, soient comptabilisées dans la consommation d'espace.*

- Eléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre du code de l'urbanisme

*Demande que les éléments naturels vergers, haies, ripisylve le long du Hohnengraben, soient notifiés dans les règlements écrit et graphique au titre de l'article L151-23 de code de l'urbanisme afin qu'ils bénéficient de protection et préservation maximum.*

- Transport

*Regrette que ce PLU n'ait pas permis une réflexion sur les modes de transport « doux » et qu'aucune piste cyclable n'ait été envisagée.*

- En conclusion :

- *constate que ce projet de PLU conduirait à la perte nette de 4,45 ha de zones agricoles dont 2,4 ha pour le stockage ;*
- *le règlement, ne présentant pas suffisamment de contraintes pour la plupart des zones, peut laisser la porte ouverte à des dérives et abus. Des précisions sont nécessaires en particulier pour une meilleure protection des éléments naturels, haies, ripisylves et vergers ;*
- *demande la réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles en conformité avec les règles du STRADET et la loi ZAN ainsi qu'une réduction de la surface agricole constructible.*

# **SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DE LA**

## **MRAE ET DES P.P.A.**

Les avis de la MRAe et des Personnes Publiques Associées (P.P.A.) comportent des observations, remarques et suggestions concernant le projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Rangén, auxquelles je souhaite que vous apportiez des réponses et/ou compléments d'informations.

Je n'ai reprises ci-dessous que les conclusions des avis.

### ➤ **MRAe (Mission régionale d'autorité environnementale)**

L'Autorité environnementale recommande principalement à la commune de Rangén de :

- réduire ses projections démographiques, son besoin en logements et la consommation d'espaces qui en découle ;
- détailler sa compatibilité avec le SCoT Bruche-Mossig concernant les objectifs définis de production de logements et de consommation d'espaces ;
- inclure dans ses calculs l'ensemble des zones qui généreront une consommation d'espaces et s'inscrire dans la trajectoire du SRADDET, de la loi Climat et Résilience et du zéro artificialisation nette des sols en 2050 ;
- justifier le classement en zone agricole d'un secteur de stockage (As) non lié à des activités agricoles, à défaut le supprimer, et préciser le devenir des espaces délaissés à la suite du regroupement des activités économiques ;
- identifier et protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, les éléments les plus sensibles qu'il convient de préserver ;
- ne pas autoriser les dispositifs de production d'énergie au sein des milieux identifiés comme à préserver dans le PADD ;
- éviter en priorité de localiser des zones de stockage agricole sur des secteurs de vergers et, le cas échéant, prévoir des mesures de réduction voire de compensation.

➤ **SDEA**

- Dans le chapitre 6 du document « État initial de l'environnement », intitulé «Santé Publique », une description est faite des caractéristiques des systèmes d'eau potable (§ 6.1) et d'assainissement (§ 6.2) desservant votre commune. Or, je me permets à vous signaler que certaines informations figurant dans ces chapitres sont erronées et vous invite à en informer votre prestataire afin qu'une mise en concordance de ce document avec les annexes sanitaires «eau potable» et «assainissement» soit effectuée.
- Les éléments relatifs aux systèmes d'eau potable et d'assainissement relevés dans le document précédent et présentant des incohérences ont été reportés dans le chapitre 6.3 (*en réalité c'est le chapitre D-2.3*) «Préservation de la ressource en eau» (page 79) du document «Évaluation environnementale». Aussi, il serait également nécessaire de mettre en concordance ce document avec annexes sanitaires.

➤ **CHAMBRE D'AGRICULTURE D'ALSACE**

Demande que le règlement de la zone UX soit revu pour n'autoriser que l'entrepôt qui semble répondre au besoin pour lequel cette zone a été créée et afin de limiter tout risque de blocage de projets agricoles du fait de l'implantation de tiers à proximité.

➤ **CDPENAF (commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Bas-Rhin)**

La commission relève la présence de deux zones de stockage de déblais, remblais et autres matériaux de construction, qualifiées de « As » dans le plan local d'urbanisme. Sans remettre en cause l'existence et la pérennité de l'activité associée, la CDPENAF recommande d'optimiser et de rapprocher les zones As afin de limiter les impacts sur le milieu agricole.

➤ **DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES**

- Afin de lisser dans le temps l'apport de population, l'Etat recommande d'établir un échéancier plus précis quant à la réalisation de la zone 1AU.
- Régularisation des dépôts de matériaux illégaux en zone agricole : les secteurs As délimités par le PLU autour de ces dépôts existants ne relèvent d'aucune disposition prévue par le Code de l'urbanisme : ces dépôts ne sont pas liés à une activité agricole, et ne constituent pas des secteurs de taille et capacité limitée (STECAL). La délimitation de ces secteurs contrevient aux dispositions de l'article R151-22, qui dispose que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Or le règlement proposé ne permet pas de protéger ces terres agricoles. Leur classement en zone As constitue donc une erreur manifeste d'appréciation.  
Par ailleurs, ces dépôts génèrent du mitage, de l'artificialisation au détriment des espaces agricoles, et ont un impact paysager conséquent.

# QUESTIONS COMPLÉMENTAIRES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

## ➤ Caractéristiques relatives aux tuiles :

UA et AU : La couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles.

Les tuiles utilisées devront être plates. Les tuiles canal, dites «romaines», sont proscrites.

UB et UX : pas de règle.

Quelles sont les raisons de cette différenciation ?

Je note que dans le PLU actuel - zone urbaine U et zone à urbaniser AU : les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.

## ➤ Façades

A l'article UX 3, les dispositions générales pour les façades sont libellées : *l'utilisation de couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.*

(il n'y a pas de virgule entre vives et blanches)

Est-ce que ce sont les couleurs vives ou blanches qui sont interdites, ou bien les couleurs vives.

## ➤ Zone As

Dans les dispositions applicables aux zones agricoles, en préambule est spécifié : *la zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est exactement ce que dit l'article R151-22 du code de l'urbanisme.*

Une autorisation d'un secteur de zone As ou seul le stockage est autorisé, non lié à une activité agricole, ne semble pas justifiée, comme le notent également la MRAe et la DDT.

PLU actuel, dans quel zonage se trouve les surfaces de stockage non agricole (BTP) ?

Est-ce que ces zones prévues en As pourraient être classées en zone UX non constructible pour une consommation d'espaces de 0,79 ha, en **régularisation** d'une situation existante.

➤ Zone A

L'article A 1, en occupations et utilisations du sol admises sous condition, sous le point 12, stipule : *les changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique vers les 2 sous destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, entrepôt.*

Pourriez-vous donner des explications concernant cette condition particulière ?



PLU

- Plan Local d'Urbanisme -



## Mémoire en réponse au PV de synthèse du commissaire enquêteur

### ENQUETE PUBLIQUE

Conduite par M. RINCKEL Gilbert, Commissaire enquêteur, désignée par Décision n°E23000052/67 du Tribunal administratif de Strasbourg en date du 11/05/2023

Document établi le 20/10/2023

Accompagnement technique



**atip**  
AGENCE  
TERRITORIALE  
INGÉNIERIE  
PUBLIQUE

Bureau d'études





## Rappel du contexte

La commune de Rangen a prescrit la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération en date du 22 juin 2020.

Après la phase d'étude, de concertation et d'association des Personnes Publiques Associées, le projet de PLU a fait l'objet d'une enquête publique. Cette dernière s'est déroulée du 4 septembre au 4 octobre 2023.

A l'issue de l'enquête publique, M. Gilbert RINCKEL, Commissaire enquêteur, a transmis, dans le cadre du procès-verbal de synthèse remis à la commune le 5 octobre 2023, un certain nombre de questionnements sur la base duquel la commune peut répondre sur chaque point, avant la rédaction du rapport final, réponse

- aux avis exprimés (MRAE, SDEA, PPA, CDPENAF) ;
- aux observations consignées par le public (Registre "papier", Registre dématérialisé, courrier reçu);
- à ses propres demandes complémentaires.

Le présent document a vocation à apporter ces éléments de réponse.

## Réponses aux avis exprimés



Avis formulés par les instances consultées	Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations	Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal
<p>MRAE</p> <p>Nombreuses recommandations</p>	<p>Projections démographiques trop élevées compte tenu des tendances des dernières années : à réduire, s'aligner sur taux de variation annuel moyen de population actuel</p> <p>Besoins en logements estimés non justifiés par rapport desserrement des ménages : à réduire</p> <p>Consommation d'espace zone IAU non justifiée : à réduire à 0,7 ha</p> <p>Détailler la compatibilité du PLU avec le SCOT Bruche Mossig concernant les objectifs définis de production de logements et de consommation d'espaces</p> <p>Inclure dans les calculs l'ensemble des zones qui génèrent une consommation d'espaces (y compris zone UX ou stockage AS p 2,05 ha) et s'inscrire dans la trajectoire réglementaire du SRADDET, de la loi Climat et Résilience et du zéro artificialisation nette des sols en 2050</p>	<p>Le projet démographique de la commune de Rangen a été étudié avec les PPA dès le début de la procédure de révision. L'avis de la DDT résume le consensus qui a été trouvé : (cf avis DDT p 3) :</p> <p><i>Le projet communal est d'accueillir 25 à 30 habitants supplémentaires d'ici 2040, par rapport à la population dénombrée en 2018 de 191 hab., soit une perspective de 221 habitants en 2040. Cela constitue une évolution de +0,58% (base 2020), ce qui est raisonnable au vu de la dynamique actuelle de la commune, et compatible avec la vocation de village définie par le SCOT de la Bruche-Mossig.</i></p> <p>De même, la CDPENAF « souligne une estimation raisonnable du besoin en logements aboutissant à la création d'une zone AU en cohérence avec les besoins estimés, un projet communal de développement rural équilibré, et les attendus du schéma de cohérence territoriale Bruche Mossig »</p> <p>La zone IAU a été calibrée de sorte à répondre aux besoins de production de logements nécessaires à l'atteinte de l'objectif démographique. L'ensemble des justifications se trouve dans le rapport de présentation au chapitre de la consommation foncière.</p> <p>Avis favorable du SCoT.</p> <p>L'ambition démographique traduite dans le PLU est cohérente avec le statut de Rangen dans l'armature urbaine du SCoT et la dynamique observée lors de la précédente décennie. Dans la zone AU s'applique la densité minimale attendue par le SCoT de 16 log/ha.</p> <p><i>Le projet communal est d'accueillir 25 à 30 habitants supplémentaires d'ici 2040, par rapport à la population dénombrée en 2018 de 191 hab., soit une perspective de 221 habitants en 2040. Cela constitue une évolution de +0,58% (base 2020), ce qui est raisonnable au vu de la dynamique actuelle de la commune, et compatible avec la vocation de village définie par le SCOT de la Bruche-Mossig</i></p> <p>Avec 0,97 ha sur 20 ans, la consommation foncière de la zone d'habitat est compatible avec l'objectif de la loi Climat et Résilience et avec le SRADDET. (cf. justifications). La zone UX entre dans l'enveloppe des extensions urbaines à vocation d'activité à l'échelle de l'ensemble du territoire du SCoT. Par ailleurs, les zones de stockage correspondent à des surfaces déjà consommées.</p>



Avis formulés par les instances consultées	Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations	Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal
<p>Avis formulés par les instances consultées</p>	<p>Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations</p> <p>Justifier en classement en zone agricole d'un secteur de stockage As non lié à des activités agricoles, à défaut le supprimer et préciser le devenir des espaces délaissés suite au regroupement des activités économiques</p> <p>Identifier et protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme les éléments les plus sensibles qu'il convient de préserver</p> <p>Intégrer le bilan du PLU actuel</p> <p>Justifier l'autorisation des sous-sols en zone de ruissellement pluvial et protéger les haies plantées pour limiter ce risque</p> <p>Ne pas autoriser les dispositifs de production d'énergie au sein des milieux naturels les plus sensibles identifiés comme à préserver dans le PADD</p>	<p>Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal</p> <p>Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal</p> <p>La zone UX a été créée, pour permettre la sortie de l'activité, génératrice de nuisances, anciennement située au cœur du village (UBr). La zone UBr devient une zone majoritairement résidentielle.</p> <p>Les zones de stockage existantes seront classées en UXs non constructible. La zone de 0,66 ha, située en ligne de crête, sera placée en continuité de la UX, afin de limiter le mitage. Par conséquent, le stockage existant devra être déplacé et l'espace délaissé devra retrouver sa vocation agricole.</p> <p>Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel).</p> <p>Les éléments les plus sensibles ont été classés en zone N. La Commune estime qu'un premier niveau de protection suffisant est apporté par le classement en zone naturelle.</p> <p>Le bilan sera ajouté au sein du rapport de présentation.</p> <p>Le règlement, en page 14, interdit les sous-sols en zone UBr</p> <p>Les dispositifs de production d'énergie seront interdits en zone N.</p>



**Mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire enquêteur**

	<p>Eviter en priorité de localiser des zones de stockage agricole sur des secteurs de vergers et le cas échéant prévoir des mesures de réduction, voire de compensation</p> <p>Eviter de rendre constructible des terrains potentiellement humides ou vérifier par des analyses leur caractère humide</p> <p>Indicateurs : ajouter une valeur cible à atteindre aux indicateurs de suivi ; préciser le rythme d'actualisation des indicateurs pour assurer effectivité dans le temps ; préciser les modalités de suivi de la mise en œuvre du PLU</p>	<p>Les zones de vergers identifiées seront exclues des zones agricoles de stockage</p> <p>Une expertise approfondie a été réalisée le 25 mai 2022 afin de confirmer, d'un point de vue réglementaire, la présence ou l'absence de zones humides dans les secteurs à enjeu d'urbanisation (dents creuses, secteur AU et secteurs agricoles constructibles Ac).</p> <p>L'évaluation environnementale conclut que « <i>Les incidences du projet de PLU sur la préservation des zones à dominante humide du Hohengraben sont faibles. Les incidences du PLU sur la présence éventuelle de zone humide dans les secteurs à projet d'urbanisation sont nulles.</i> »</p> <p>Les valeurs cibles correspondront aux objectifs fixés dans le PADD. Les modalités de suivi et le rythme d'actualisation seront précisés.</p>
<p><b>Avis formulés par les instances consultées</b></p>	<p><b>Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations</b></p> <p>Indication d'un phasage précis d'ouverture à l'urbanisation de la zone</p> <p>Réflexion quant au confort thermique d'été des constructions dans perspective réchauffement climatique et épisodes caniculaires où la recherche d'ombre sera une priorité</p> <p>Renvoyer vers les contraintes induites par la réglementation nationale en matière de retrait/gonflement des argiles</p> <p>Prévoir des mesures d'intégration paysagère dans l'ensemble des secteurs de stockage</p>	<p><b>Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal</b></p> <p>Un phasage sera précisé dans l'OAP. La deuxième phase pourra être ouverte à l'urbanisation 5 ans après l'autorisation d'urbanisation de la première tranche.</p> <p>Une recommandation pourra venir compléter l'OAP pour encourager la réflexion de l'aménageur sur ce point.</p> <p>Rappel : la RE2020 prend en compte le caractère bioclimatique de la construction et le degré d'heures d'inconfort et la température intérieure de confort.</p> <p>Un rappel des obligations en matière d'études de sols obligatoires sera proposé dans le règlement.</p> <p>Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel).</p> <p>Le règlement sera également complété en ce sens.</p>



SDEA	<p>Etat initial de l'Environnement : chapitre 6 « Santé Publique » :          Quelques informations sont erronées au niveau des caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement - nécessité de mise en concordance avec les annexes sanitaires</p> <p>Evaluation environnementale : chapitre D-2.3 – Préservation de la ressource en eau :          Quelques informations sont erronées au niveau des caractéristiques des systèmes d'eau potable et d'assainissement - nécessité de mise en concordance avec les annexes sanitaires</p>	<p>Les documents seront mis à jour</p> <p>Les documents seront mis à jour</p>
------	--	---



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Rangen

Mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire enquêteur

Avis formulés par les instances consultées	Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations	Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal
Etat - UDAP	<p><b>AVIS D'FAVORABLE DU FAIT DES DEUX SECTEURS AS MAIS FAVORABLE SUR LE RESTE DU PROJET COMMUNAL</b></p> <p>Projet démographique et traduction en termes de besoin de logements et d'extension</p> <p>Afin de lisser l'apport de population, l'Etat recommande d'établir un échéancier plus précis quant à la réalisation de la zone IAU</p> <p><b>Equipements, commerces et artisanat</b></p> <p>Régularisation des dépôts de matériaux illégaux en zone agricole ; les secteurs AS délimités par le PLU autour de ces dépôts existants ne relèvent d'aucune disposition prévue par le Code de l'Urbanisme : ces dépôts ne sont pas liés à une activité agricole et ne constituent pas des secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). La délimitation de ces secteurs contrevient aux dispositions de l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme qui dispose que « peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ». Leur classement en zone As constitue donc une erreur manifeste d'appréciation. Par ailleurs, ces dépôts génèrent du mitage, de l'artificialisation au détriment des espaces agricoles et ont un impact paysager conséquent.</p> <p>Par ailleurs, une incohérence interne avec l'objectif du PADD de rationaliser l'usage du sol par les activités économiques en permettant le développement des entreprises installées dans une zone économique dédiée</p> <p><b>Patrimoine et paysage</b></p>	<p>Un phasage sera précisé dans l'OAP. La deuxième phase pourra être ouverte à l'urbanisation 5 ans après l'autorisation d'urbanisation de la première tranche.</p> <p>Les zones de stockage existantes seront classées en UXs non constructible. La zone de 0,66 ha, située en ligne de crête, sera placée en continuité de la UX, afin de limiter le mitage. Par conséquent, le stockage existant devra être déplacé et l'espace délaissé devra retrouver sa vocation agricole.</p> <p>Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel).</p>



	Le PLU présente une incohérence entre les documents (PADD et règlement écrit) sur le déplacement autorisé ou non des calvaires	Le PADD et le règlement vont être mis en cohérence : le déplacement est autorisé, dans un rayon de 20 m.
<p><b>Avis formulés par les instances consultées</b></p>	<p><b>Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations</b></p> <p>L'Etat recommande la protection des vergers présents au sud- est du ban au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme comme éléments à protéger</p> <p><b>L'UDAP propose :</b></p> <p>En zone UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdiction des toits plats, des balcons dans les toits et des volumes d'aspects cubiques sur les bâtiments principaux et leurs annexes et interdiction d'association de volumes cubiques et à pente sur les volumes principaux ; toits à faible pente (15°) peuvent être autorisés dans les annexes</li> <li>- interdiction de l'installation de panneaux solaires en toiture sur les bâtiments principaux ;</li> <li>- sur les bâtiments annexes, les intégrer sur les pans de couverture avec une implantation horizontale, le plus bas possible le long de la gouttière, de préférence de rive à rive</li> <li>- interdire les enrochements qui ne sont pas un dispositif traditionnel et qui créent un fort impact visuel</li> </ul> <p>En zone UB :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- interdire l'association de volumes cubiques et à pentes sur les bâtiments principaux destinés à de l'habitation car ils altèrent la lisibilité des volumes</li> </ul>	<p><b>Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal</b></p> <p>La Commune estime qu'un premier niveau de protection suffisant est apporté par le classement en zone naturelle.</p> <p>La règle limite la superficie des toits plats et les autorise sur les annexes. La Commune ne souhaite pas s'opposer à une disposition qui existe déjà en zone UA.</p> <p>La Commune souhaite autoriser les panneaux solaires afin de favoriser une production d'énergie locale faible émettrice de CO<sup>2</sup>.</p> <p>Evolution du règlement en ce sens</p> <p>Les toitures plates sont autorisées. La Commune ne souhaite pas s'opposer à une disposition qui existe déjà en zone UB.</p>



## PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Rangen

Mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire enquêteur

Avis formulés par les instances consultées	Réserves éventuelles / Compléments attendus / Observations	Proposition de réponse qui sera soumise à l'approbation du Conseil Municipal
CDPENAF	<p><b>AVIS FAVORABLE SOUS RESERVE</b></p> <p>Sans remettre en cause l'existence et la pérennité de l'activité associée aux zones de stockage, elle recommande l'optimisation et le rapprochement des zones As pour limiter les impacts sur le milieu agricole</p>	<p>Les 2 zones de stockage appartiennent à 2 entreprises différentes. La Commune s'est rapprochée de chacune. Aucune d'elle ne souhaite mutualiser son site de stockage. Néanmoins, la zone de 0,66 ha, située en ligne de crête, sera placée en continuité de la UX, afin de limiter le mitage. Par conséquent, le stockage existant devra être déplacé et l'espace délaissé devra retrouver sa vocation agricole.</p> <p>Les zones de stockage devront être compatibles avec une OAP définissant les mesures à prendre pour limiter l'impact paysager de stockages de matériaux (haie paysagère, filtre visuel).</p>
Collectivité européenne d'Alsace	AVIS FAVORABLE	
CCI	Absence d'observation	
PETR Bruche Mossig	AVIS FAVORABLE	
Chambre d'agriculture	<p><b>AVIS FAVORABLE sous réserve de la prise en considération des recommandations :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revoir le règlement de la zone UX pour n'autoriser que l'entrepôt et ainsi limiter tout risque de blocage de projets agricoles du fait de l'implantation de tiers à proximité</li> </ul>	<p>Le règlement sera modifié en ce sens : les destinations qui induisent la présence de tiers seront exclues.</p>



	<p>- Interrogation quant au devenir des exploitations à moyen et long terme de l'activité agricole et des futurs besoins nouveaux ou évolution de projet</p>	<p>La profession agricole de Rangen a été consultée dans le cadre de la révision du PLU. La délimitation des zones agricoles constructibles ou non a été travaillée avec les exploitants. Le découpage permet la réalisation de l'ensemble des projets de développement porté à la connaissance de la commune à ce jour.</p>
--	--	--



## Réponses aux observations consignées par le public

Les propositions de réponse présentées ci-dessous seront soumises pour approbation au Conseil Municipal.

### Contribution 1 :

- Il est fait mention à plusieurs endroits du règlement à des affouillements et des exhaussements sans indiquer de hauteur pour ces éléments. Cela signifie-t-il qu'ils ne sont pas limités ?
- il est indiqué que dans les secteurs à risque de ruissellement que les affouillements et exhaussements sont autorisés s'ils ne font pas obstacle à l'écoulement des eaux. Qu'entend-on par obstacle ?

*Rappel : Le code de l'urbanisme précise que les exhaussement et affouillements du sol sont soumis à déclaration ou autorisation d'urbanisme en fonction de leur hauteur et de leur surface.*

*Le règlement précise, dans ses dispositions communes, que sont admis « les affouillement et exhaussements strictement nécessaires aux occupations et utilisation du sol admises », ce qui limite ceux-ci à des dimensions raisonnables qui peuvent être appréciées par le service instructeur au regard des projets.*

*Les affouillement et exhaussement constituent des obstacles dans le sens où ils dirigent et concentrent les eaux de ruissellement. Il s'agit de respecter la topographie naturelle du site. Les mouvements de terrains qui seraient contraires au fonctionnement naturel seront limités.*

### Contribution 2 : courrier d'Alsace Nature avec différents points récapitulés en suivant :

Logements nécessaires et consommation d'espaces : demande l'application des règles du SRADDET et de la Loi Climat et Résilience de 2021

### Avis DDT p 3 :

*Le projet communal est d'accueillir 25 à 30 habitants supplémentaires d'ici 2040, par rapport à la population dénombrée en 2018 de 191 hab., soit une perspective de 221 habitants en 2040. Cela constitue une évolution de +0,58% (base 2020), ce qui est raisonnable au vu de la dynamique actuelle de la commune, et compatible avec la vocation de village définie par le SCOT de la Bruche-Mossig.*

*De même, la CDPENAF « souligne une estimation raisonnable du besoin en logements aboutissant à la création d'une zone AU en cohérence avec les besoins estimés, un projet communal de développement rural équilibré, et les attendus du schéma de cohérence territorial Bruche Mossig »*



Zone AU au cœur du village : demande pour cette zone naturelle et qui est ouverte à l'urbanisation que le règlement soit complété par des précisions sur l'emprise au sol des constructions et sur le pourcentage de surface perméable aux eaux pluviales

Le règlement renvoi à la doctrine Grand Est sur l'infiltration des eaux de pluie.  
Le règlement précisera que 30% de la surface de l'unité foncière devra être perméable aux eaux de pluie, sans seuil de surface.

Zones AC, ACS, AS : demande :

- Que la surface de la zone AC revienne à une enveloppe plus proche du précédent PLU et évite les zones potentiellement humides à proximité des cours d'eau et classées naturelle

La dimension de la zone Ac est en lien avec l'emprise nécessaire pour l'élevage en plein air.  
Une expertise approfondie a été réalisée le 25 mai 2022 afin de confirmer, d'un point de vue réglementaire, la présence ou l'absence de zones humides dans les secteurs à enjeu d'urbanisation (dents creuses, secteur AU et secteurs agricoles constructibles Ac).

L'évaluation environnementale conclut que « les incidences du projet de PLU sur la préservation des zones à dominante humide du Hohnengraben sont faibles. Les incidences du PLU sur la présence éventuelle de zone humide dans les secteurs à projet d'urbanisation sont nulles. »

Zones AC, ACS, AS : demande :

- Que, dans le règlement, des dispositions particulières sur les zones ACs et As soient précisées en ce qui concerne la limitation de l'emprise des constructions et le pourcentage de surfaces perméables

L'emprise des constructions reste liée à l'activité agricole réelle. Il paraît difficile de définir une emprise des constructions à priori. Néanmoins, le règlement inclura une proportion de 30% d'espace perméable.

Zones AC, ACS, AS : demande :

- Qu'une protection soit notifiée sur les parcelles de vergers, cultures, haies

Les zones de vergers identifiées seront exclues des zones agricoles constructibles

Zones AC, ACS, AS : demande :

- Que les zones de stockage ainsi que la zone UX représentant 2,7 ha soient comptabilisés dans la consommation d'espace

La zone UX a été comptabilisée dans la consommation d'espace. Les zones de stockage correspondent à des surfaces déjà consommées.



Eléments du patrimoine environnemental et paysager protégés au titre du Code de l'Urbanisme : demande que les éléments naturels, vergers, haies, ripisylves le long du Honengraben soient notifiés dans les règlements écrit et graphique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme afin qu'ils bénéficient d'une protection et préservation maximum

La commune estime qu'un premier niveau de protection suffisant est apporté par le classement en zone naturelle.

Transport : il est regrettable que le PLU n'ait pas permis une réflexion sur les modes de transport doux et qu'aucune piste cyclable n'ait été envisagée.

La commune est contournée par la RD 1004. Il y a peu de circulation sur la route RD 25 qui concentre la majorité de la circulation (cf. diag 2). En conséquence, les déplacements en vélo s'effectuent sur la rue Principale dans une ambiance apaisée. Par ailleurs, il n'y a pas de schéma cyclable passant par Rangen à l'échelle de la Communauté de Commune.

On précisera qu'une aire de covoiturage est en cours de mise en place avec station d'arrêt dans les communes.



## Réponses aux demandes complémentaires du commissaire enquêteur

### Caractéristiques relatives aux tuiles :

UA et AU : la couverture du bâtiment principal sera réalisée au moyen de tuiles. Les tuiles utilisées devront être plates. Les tuiles canal, dites « romaines » sont proscrites.

UB et UX : pas de règle.

Quelles ont les raisons de cette différenciation ?

Je note que dans le PLU actuel – zone urbaine U et zone à urbaniser AU : les couvertures seront constituées de tuiles ou de matériaux rappelant la tuile en terre cuite naturelle.

La Commune ne souhaite plus voir apparaître la mention relative aux teintes des tuiles, la mention à la terre cuite naturelle pouvant relever de nombreuses teintes différentes.

Les bâtiments d'activité et plus particulièrement les entrepôts ont souvent des toitures ne se prêtant pas ou n'étant pas adaptées à la pose de tuiles

Le règlement de la zone UB sera complété, les mêmes dispositions que pour la zone UA seront reprises.

### Façades :

A l'article UX3, les dispositions générales pour les façades sont libellées : l'utilisation des couleurs vives blanches, ou réfléchissantes est interdite.

( il n'y a pas de virgule entre vives et blanches).

Est-ce que ce sont les couleurs vives ou blanches qui sont interdites, ou bien les couleurs vives ?

Les couleurs blanches et les couleurs vives sont interdites, la Commune souhaitant que les façades soient traitées de manière discrète dans le paysage.

### Zone As

Dans les dispositions applicables aux zones agricole, en préambule est spécifié : la zone A regroupe tous les espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. C'est exactement ce que dit l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme.

Une autorisation d'un secteur de zone As où seul le stockage est autorisé, non lié à une activité agricole ne semble pas justifiée, comme le notent également la MRAe et la DDT.

Dans le PLU actuel, dans quel zonage se trouvent les surfaces de stockage non agricole (BTP) ?

Est-ce que ces zones prévues en As pourraient être classées en zone UX non constructible pour une consommation d'espace de 0,79 ha, en régularisation d'une situation existante.

Actuellement, les zones de stockage se situent en zone agricole constructible Ac1, zone non adaptée à ces stockages de matériaux.

Il sera proposé au Conseil Municipal de classer ces zones en sous-secteur UXs non constructibles. La destination de ce sous-secteur sera précisée. Seuls les dépôts de minéraux et de déchets non dangereux inertes issus de chantiers, à condition qu'ils soient nécessaires et/ou en lien avec une activité de travaux publics seront acceptés.



Zone A

L'article A1, en occupations et utilisations du sol admises sous condition, sous le point 12, stipule : les changements de destinations des bâtiments agricoles identifiés au plan graphique vers les 2 sous-destinations suivantes : artisanat et commerces de détail, entrepôt.

Pourriez-vous donner des explications concernant cette disposition particulière ?

L'article R151-35 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier sur les documents graphiques du règlement les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit ici de permettre la reconversion de bâtiment agricole pour des raisons de changement de pratique agricole.

Le maire de la Commune de Rangen  
Léon HEITMANN

