

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

COMPLEMENT CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Gilbert RINCKEL
Commissaire Enquêteur

COMPLEMENT CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

PREAMBULE

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.

J'ai rendu compte de la mission qui m'a été confiée et que j'ai accomplie conformément aux dispositions de l'arrêté municipal précité, par un rapport d'enquête publique daté du 3 novembre 2023.

Suite à un entretien téléphonique en date du 15 novembre 2023 avec Madame Séverine Klumb, référente urbanisme et procédures de l'ATIP, demandant au commissaire enquêteur de compléter ses conclusions concernant les observations du public, je dépose le présent complément au rapport d'enquête publique, relatif au projet de révision n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune de Rangen.

CONCLUSIONS COMPLEMENTAIRES

Besoin de logements et consommation d'espaces

L'ambition affichée par la commune de Rangen est de contenir le développement communal et maîtriser la croissance démographique.

En observant l'évolution de la population de Rangen, on constate une croissance non homogène : entre 2008 et 2018, le taux de croissance global s'élevait à 7,85%, d'où un taux de croissance annuel moyen de 0,82%. Par contre sur la période de 2013 à 2018, on observe une diminution, la population passant de 201 à 191 habitants. La création d'un lotissement en 2018 a permis la réalisation d'une dizaine de logements.

La population visée à 20 ans est de 221 habitants, soit un taux de croissance annuel moyen de 0,6%, ce qui correspond à un rythme de construction de 1,3 logement par an.

Ce taux me paraît pertinent, surtout pour une commune de 191 habitants où le profil démographique peut évoluer rapidement au gré de l'arrivée et/ou du départ d'une famille.

Il faudra proposer une offre de logements répondant à la fois au vieillissement de la population et au phénomène de décohabitation des ménages. Il est également nécessaire de créer une offre plus diversifiée. Cela correspond à une évolution du monde rural et une réponse aux aspirations de confort contemporain.

La consommation d'espaces pour la zone **AU** sera de 0,97 ha, cela représente 0,6% du territoire communal. Elle englobe des dents creuses mobilisables, une grande partie se trouve dans l'enveloppe urbaine actuelle, elle fera la jonction entre le bourg de Rangen et le hameau de Mittelkurtz.

La commune prend également en compte les dents creuses pouvant accueillir un projet de construction, soit 0,6 ha pour 6 logements, de même elle intègre la possibilité de 2 logements au sein du bâti existant.

Je pense qu'en plus d'être un levier majeur pour économiser le foncier, la mobilisation de ces potentiels (enveloppe urbaine, dents creuses dans les espaces urbanisés, logements vacants) participe à l'attractivité et la revitalisation des espaces en déprise.

Emprise des zones UX, Ac, Acs et As

La zone **UX** (0,3 ha) a été définie en accord avec le SCoT Bruche Mossig et la Communauté de Communes de la Mossig et du Vignoble. Il s'agit de permettre le rapprochement des locaux d'une entreprise existante en cœur de village de sa zone de stockage, de manière à limiter les nuisances.

La zone agricole au PLU est une zone protégée et réglementée pour l'exploitation agricole. Elle regroupe des parcelles dont le maintien et l'expansion sont nécessaires à l'exploitation d'une activité agricole. Les constructions en zone agricole sont limitées.

Le PLU identifie des secteurs précis au sein de la zone agricole, destinés à accueillir des constructions : **Ac** (zone agricole constructible) et **Acs** (zone agricole constructible de stockage).

Il n'est, en général, pas possible de construire dans une zone agricole. Quelques constructions d'un type très précis font cependant exception. Il est, par exemple, possible de construire des installations nécessaires à l'exploitation agricole ainsi qu'au stockage ou à l'entretien du matériel agricole ; les destinations sont précisées dans le règlement.

Comme le souligne le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, l'emprise des constructions reste liée à l'activité agricole réelle. Etant donné que la commune de Rangen ne compte que 3 exploitants agricoles, cette emprise ne peut pas être importante.

Néanmoins il faut bien leur prévoir des possibilités, tel que cela a été défini lors de la phase de concertation avec l'ensemble des exploitants en présence de la Chambre d'Agriculture.

Les secteurs de zones **As** (agricole non constructible pour le stockage) correspondent à des surfaces déjà consommées, il s'agit donc d'une régularisation d'une situation existante.

Néanmoins ces secteurs de zone **As** où seul le stockage est autorisé, non lié à une activité agricole, ne sont pas justifiées en zone agricole.

Je demande dans mes réserves que ces zones de stockage (**As**) existantes soient classées en **UXs** non constructible (cette réserve doit pouvoir être levées par le maître d'ouvrage, puisque ce point a été abordé dans le Mémoire en Réponse).

Surfaces perméables aux eaux pluviales

Le règlement du PLU renvoi à la doctrine Grand Est sur l'infiltration des eaux de pluie.

Suivant les orientations nationales, la doctrine régionale Grand-Est préconise de gérer la pluie au plus près d'où elle tombe au sein du projet, de procéder a minima à l'infiltration et/ou réutilisation systématique des petites pluies, en privilégiant dans cet ordre :

- l'infiltration dans le sol (et la réutilisation) ;
- le rejet vers le milieu hydraulique superficiel ;
- le raccordement à un réseau pluvial existant, voire en dernier recours vers un réseau unitaire, sous réserve de la démonstration de la capacité du système d'assainissement accompagné de l'accord du gestionnaire du réseau.

Néanmoins je demande dans mes réserves que le règlement des zones AU et ACs devra préciser que 30% de la surface de l'unité foncière devra être perméable aux eaux de pluie.

Protection des éléments naturels, vergers, haies, ripisylves

L'article L151-23 du code de l'urbanisme permet à l'autorité compétente en matière d'urbanisme de répertorier et localiser les éléments, sites et secteurs qu'elle choisit de protéger pour des motifs d'ordre écologiques.

Je considère qu'avec un classement en zone Naturelle d'une surface de 36,2 ha, soit 22% du territoire communal, l'objectif de la commune est de préserver la qualité de l'espace concerné.

D'autre part, 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 ».

Je ne peux que suivre ces conclusions.

Réduction de l'artificialisation des surfaces naturelles et agricoles

Depuis la loi Climat et Résilience du 22/08/2021, le principe de réduction de la consommation foncière doit tendre vers la zéro artificialisation nette en 2050. Le territoire devra réduire dans un premier temps de 50% la consommation d'espaces d'ici 2031, puis de nouveau de 50% d'ici 2041.

Le maître d'ouvrage, dans le rapport de présentation – justifications, ainsi que dans son mémoire en réponse, a fait la démonstration chiffrée que la modération de la consommation foncière est compatible avec l'objectif de la loi Climat et Résilience.

Je constate donc que les incidences du projet en matière de consommation d'espace sont faibles en raison d'une consommation raisonnée des espaces alloués à l'activité agricole.

Affouillements et exhaussements

Le règlement précise bien que les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou d'une utilisation du sol admise, sont interdits.

Comme le précise le maître d'ouvrage dans sa réponse, ceux-ci sont limités à des dimensions raisonnables qui peuvent être appréciées par le service instructeur au regard des projets.

Je souscris donc à la réponse fournie par le maître d'ouvrage, ainsi qu'à son explication sur l'obstacle au libre écoulement de l'eau.

AVIS - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Ainsi, après avoir apporté un complément de conclusions,

je réitère 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 ;
- exclure 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 maintiens

UN AVIS FAVORABLE

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

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 17 novembre 2023

Le Commissaire Enquêteur

Gilbert RINCKEL

