

dôme d avocats

CABINET D'AVOCATS

Marie-Odile LUX-RUHARD

D.E.S.S. en droit de l'agriculture
et des filières agro-alimentaires

Nadia LOUNES

D.E.A de droit privé

Isoline DEHAUDT

Institut des Hautes Etudes de Droit
Rural et d'Economie Agricole
D.E.S.S. en droit des biotechnologies

Arnaud VERDIN

Docteur en droit public

Avocats associés

Caroline DORNIC

Maître II Contentieux

Clémence TEILLAUD

Maître II Contentieux

Pauline HERTWECK

Maître II Droit privé fondamental

Avocats

Monsieur le Président de la
commission d'enquête
Communauté de communes du Pays
de la Zorn
43 route de Strasbourg
67270 HOCHFELDEN
Lettre recommandée AR

Envoi par mail :

plui@payszorn.com

Strasbourg,
Le 11 octobre 2019

**Objet : Enquête publique : observations à l'attention du commissaire
enquêteur**

Monsieur le Président de la commission d'enquête,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer être le Conseil de

Par délibération du 15 décembre 2015, le Conseil communautaire de la
communauté de communes du Pays de la Zorn a prescrit l'élaboration du
plan local d'urbanisme intercommunal.

est membre de la communauté de
communes du Pays de la Zorn compétente en matière de plan local
d'urbanisme.

Le code de l'urbanisme dispose, par son article L. 153-8, que le plan local
d'urbanisme est élaboré « en collaboration » avec les communes membres
de l'EPCI.

Malgré cette exigence de « collaboration » prescrite par les dispositions du
code de l'urbanisme, la communauté de communes du Pays de la Zorn est
restée imperméable aux demandes de ; et
notamment à celle de créer un lotissement sur le territoire communal et de
créer un zonage en conséquence.

11 rue du Dôme
67000 Strasbourg
Tél : +33 (0)3 88 32 46 34
Fax : +33 (0)3 66 40 79 47
Mail : contact@dome-avocats.fr
Case Palais n°309



Ce souhait de prévoir un zonage approprié à la création d'un lotissement communal a pourtant été évoqué à de multiples reprises par tout au long de l'élaboration du PLUi désormais arrêté et soumis à enquête publique.

_____ a pris position sur ce projet de lotissement à travers plusieurs délibérations.

Par délibération du 4 mai 2018 notamment, _____ a refusé les propositions du PLUi projeté et a demandé l'inscription au PLUi d'un projet de lotissement.

De même, _____ a émis le 17 mai 2019 un avis défavorable aux orientations d'aménagement et de programmation du projet de PLUi de la communauté de communes du Pays de la Zorn arrêté ainsi qu'aux dispositions du règlement dudit PLUi qui la concernent directement.

Le PLUi arrêté ne prévoit pas, en effet, la création d'un nouveau lotissement à GRASSENDORF.

Cette demande répétée rend d'autant plus incompréhensible le rapport de présentation du PLUi arrêté qui dispose que « *toutes les communes du territoire, excepté GRASSENDORF, ISSENHAUSEN et SCHERLENHEIM, souhaitent développer à court terme des quartiers à dominante habitat* ». Voir rapport de présentation du PLUi arrêté, p. 219

Contrairement à ce qu'indique le rapport de présentation, souhaite bel et bien développer à court terme un quartier à dominante d'habitat d'autant plus que la commune est desservie par les services de transport en commun, à savoir la ligne de bus CTBR n° 201 Hœnheim/Val de Moder.

La création d'un tel quartier revêt un intérêt communal majeur, à savoir permettre le maintien de la population communale et l'accueil de jeunes ménages afin d'assurer le renouvellement de celle-ci pendant la durée d'exécution du futur PLUi dont l'horizon est fixé à 15 ans par le SCOTERS (Avis du 17 mai 2019).

Il est d'ailleurs rappelé que de nombreuses procédures d'expropriation sont encore régulièrement engagées dans le Département du Bas-Rhin pour créer des lotissements communaux déclarés d'utilité publique au regard d'objectifs similaires.

Ainsi et en l'espèce, la création d'un quartier d'habitation sur le territoire communal de GRASSENDORF s'avère également primordiale pour assurer la pérennité des équipements communaux existants (une classe scolaire) et à venir (salle polyvalente et terrain de sport).

Ces objectifs communaux sont parfaitement concordants avec les partis d'urbanisme fixés par les auteurs du PLUi.

Comme le rappelle d'ailleurs la première délibération du 28 février 2019 du conseil communautaire arrêtant le plan local d'urbanisme intercommunal, celui-ci a pour objet de se « *mettre en capacité d'accueillir de nouveaux habitants dans chaque commune* ».

Par ailleurs, le projet d'aménagement et de développement durables du PLUi arrêté dispose que « *le développement du territoire doit pouvoir, sur l'ensemble du territoire, adapter l'offre de logement et de service pour : répondre au vieillissement des habitants, maintenir et accueillir les jeunes ménages, organiser l'accueil des nouveaux habitants* ».

Ainsi et c'est au regard de tels objectifs que _____ a demandé, tout au long de l'élaboration du PLUi, que plusieurs parcelles du territoire communal soient classées en zone à urbaniser afin de permettre la réalisation d'un lotissement.

La création de ce lotissement est nécessaire étant donné que le développement de la population communale ne peut être réalisé par la mobilisation de dents creuses identifiées par les auteurs du PLUi au sein du village.

En effet et sur la base des renseignements pris auprès des propriétaires fonciers des terrains situés en dents creuses, _____ a pu prendre connaissance du fait que la plupart des divers propriétaires fonciers n'envisageaient aucunement de céder leurs parcelles ni même d'y réaliser quelconque bâtiment d'habitation dans les prochaines années.

_____ a tout de même identifié deux parcelles en dents creuses, en l'occurrence les parcelles cadastrées Section 1 n°49 et 103 classées en zone Nv par le PLUi arrêté, qui seraient susceptibles d'accueillir des logements.

En tout état de cause et face à l'insuffisance de foncier disponible à l'intérieur de l'enveloppe urbaine pour assurer ses besoins en matière d'habitat sur le territoire communal, _____ a identifié plusieurs parcelles qui seraient susceptibles d'accueillir un nouveau lotissement.

Il s'agit des parcelles cadastrées Section 10 n°295, 299, 486 et 488 représentant une superficie totale d'environ 1 hectare.

Ces parcelles sont situées au sud du centre-village, en continuité directe avec le tissu urbain existant évitant ainsi un mitage du paysage proscrit par les auteurs du PLUi.

Voir PADD, p. 9

Le classement de ces parcelles en zone 1AU est d'autant plus primordial que le PLUi arrêté prévoit, s'il était approuvé en l'état, une diminution conséquente de la superficie des zones constructibles sur le territoire de la commune de GRASSENDORF.

Cela résulte très clairement de la comparaison des superficies de zones classées constructibles par la carte communale de GRASSENDORF en vigueur à ce jour avec les superficies classées en zones urbaines par le PLUi arrêté sur le ban communal.

En effet, la commune de GRASSENDORF perd une surface d'environ 10 ares de terrains constructibles par rapport à une superficie initiale de 60 ares classée en zone constructible par la carte communale.

Une telle évolution en ce qui concerne le territoire communal de GRASSENDORF contrevient ainsi directement aux orientations du PADD.

L'absence de zone d'extension urbaine à GRASSENDORF, qui ne concernerait en réalité qu'un hectare à mobiliser sur une durée de 15 ans, est d'autant plus injustifiée au regard de l'enveloppe urbaine de 50 hectares d'extension urbaine que les auteurs du PLUi se sont fixés pour répondre aux besoins en matière d'habitat sur le territoire intercommunal.

S'il est vrai que la commune de GRASSENDORF est un petit village et qu'il est compréhensible que l'ouverture à l'urbanisation soit privilégiée sur la commune d'HOCHFELDEN, centre-bourg et siège de la communauté de communes du Pays de la Zorn, un certain équilibre doit être assuré.

En effet, les objectifs d'accueil de jeunes ménages et de nouveaux habitants concernent, conformément aux orientations fixées par le PADD, **chaque commune et l'intégralité du territoire intercommunal.**

Au demeurant, il est rappelé que l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme dispose notamment que l'« *action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre (l'objectif) d'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales* ».

En favorisant les extensions urbaines à HOCHFELDEN au détriment de petites communes rurales telles que GRASSENDORF, les auteurs du PLUi ont en l'espèce rompu l'équilibre susvisé.

D'autant plus qu'en l'espèce Monsieur le Préfet du Bas-Rhin a, par son avis du 6 juin 2019, émis plusieurs réserves quant à l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs secteurs.

Voir avis du 6 juin 2019, p. 2

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de plusieurs parcelles à GRASSENDORF permettrait de « rééquilibrer » les extensions urbaines prévues sur le territoire intercommunal et de soutenir les orientations prescrites par les auteurs du PLUi.

C'est pourquoi et au regard de l'ensemble de ces éléments, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Président de la commission d'enquête, d'émettre un avis défavorable au PLUi arrêté en ce qui concerne la superficie des zones urbaines et à urbaniser sur le territoire communal de GRASSENDORF.

Parallèlement, j'ai l'honneur de vous demander, Monsieur le Président de la commission d'enquête, d'émettre un avis favorable au classement en zone 1AU des parcelles cadastrées Section 10 n°295, 299, 486 et 488 à GRASSENDORF.

Enfin, j'ai l'honneur de vous demander d'émettre un avis favorable au classement en zone UB des parcelles cadastrées Section 1 n°49 et 103.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président de la commission d'enquête, mes salutations distinguées.

Arnaud Verdin

a.verdin@dome-avocats.fr

