Communauté de Communes du pays de la Zorn

Enquête publique relative au projet de modification N°1 du PLU de Wingersheim, commune de Wingersheim les 4 Bans.

Rapport du commissaire enquêteur

Références

Arrêté : Arrêté du 11 janvier 2018 de la Communauté de communes du Pays de la Zorn portant sur l'ouverture et d'organisation d'une enquête publique.

Objet de l'enquête : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Wingersheim, commune de Wingersheim les Quatre Bans

Durée de l'enquête : Du 15 février 2018 au 19 mars 2018

Communauté de Communes
Pays de la Zorn

PLU

- Plan Local d'Urbanisme -

Communauté de Communes DU PAYS DE LA ZORN

Commune de WINGERSHEIM LES 4 BANS (WINGERSHEIM)

Document 1

Destinataires :

- Monsieur le Président de la Communauté de Communes pays de la Zorn
- Monsieur le Maire de la commune de Wingersheim les Quatre Bans
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Strasbourg

Table des matières

Enquête publique relative au projet de modification N°1 du PLU de Wingersheim, commune de Wingersheim les 4 Bans. 1

Références 1

A. Cadre général de l'enquête 4

1. Préambule 4

2. Objet de l'enquête 4

3. Cadre législatif et réglementaire 5

4. Composition du dossier d'enquête 5

B. Organisation de l'enquête 6

1. Prescription de l'enquête 6

2. Organisation de l'enquête 6

3. Publicité de l'enquête et information du public 7

4. Clôture de l'enquête 7

C. Etude et analyse du dossier d'enquête 8

1. Avis des Personnes Publiques Associés 8

2. Analyse et avis sur le dossier de modification N°1 par le commissaire enquêteur 9

D. Observations du public 10

1. Déroulement des permanences de l'enquête publique 10

2. Listes et détails des observations avec la nature des demandes (annexe 5, photocopie du registre) 11

3. Investigation du commissaire enquêteur 11

4. Synthèse sur les observations du public 13

5. Etablissement d'un point de synthèse entre le commissaire enquêteur et le maitre d'ouvrage 15

E. Réponse du Maitre d'ouvrage à certaines questions du commissaire enquêteur 16

F. Avis final du commissaire enquêteur et conclusion 18

G. Annexes 19

ANNEXE 1 20

Extrait des délibérations du conseil communautaire portant sur la demande de modification du Plan local d'urbanisme de Wingersheim, en date du 18 juillet 2017 20

ANNEXE 2 21

Décision du Tribunal administratif de Strasbourg N° E17000227/67 du 04/12/2017. 21

ANNEXE 3 22

Arrêté du 11 janvier 2018 de Monsieur le Président de La Communauté de Communes du Pays de la Zorn portant sur l'organisation de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Wingersheim 22

ANNEXE 4..... 23

Publicité de l'enquête..... 23

..... 23

ANNEXE 5..... 25

Photocopie du registre de l'enquête, avec l'ensemble des observations. 25

A. Cadre général de l'enquête

1. Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Wingersheim a été approuvé le 17/11/2011 et modifié le 18/03/2014 par modification simplifiée.

Ce PLU est venu répondre dans son ensemble

- Aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus par les dispositifs légaux et réglementaires
- Aux enjeux d'aménagement et de développement durable
- Aux impératifs de cohérences avec les protections paysagères, historiques et avec les dispositions prévues par la loi SRU
- A une partie des remarques de la population exprimées lors de l'enquête publiques du 15 juin 2011 au 18 juillet 2011

Néanmoins une nouvelle procédure de modification du PLU a été mise en œuvre afin d'adapter certaines dispositions du règlement qui se sont révélées contraignantes pour répondre encore mieux aux objectifs d'aménagement et d'urbanisme comme le renforcement de la densification à l'intérieur des zones UB.

Le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné un commissaire enquêteur par décision du **06 décembre 2017** en vue de procéder à l'enquête publique.

La Communauté de Communes du Pays de la Zorn intervient dans le cadre de sa compétence urbanisme. Elle est devenue compétente en matière de PLU, documents d'urbanisme, en tenant lieu et carte communale depuis le 20juillet 2015. La Communauté de Communes du Pays de la Zorn est à la fois autorité organisatrice et Maitre d'ouvrage du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Wingersheim les 4 Bans

2. Objet de l'enquête

L'enquête porte sur une modification du plan Local d'Urbanisme de la commune déléguée de Wingersheim en cinq points.

- Point 1 : Modification du règlement de la zone UB, article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- Point 2 : Modification du règlement de la zone UB, article 10 relatif à la hauteur des constructions ;
- Point 3 : Reclassement en zone UB de deux zones IAUh au Nord-Ouest et à l'Est de l'agglomération ;
- Point 4 : Création d'un sous- secteur UB1, autour de deux sites d'activités artisanales existants, avec adaptation du règlement de la zone ;
- Points 5 : Suppression de l'emplacement réservé N°4.

Ces transformations s'inscrivent évidemment dans les cadres réglementaires à savoir :

- La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, Décembre 2000,)
- La loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003),
- La loi portant Engagement National pour le logement (ENL) du 13 juillet 2006,
- La loi de Modernisation de l'Economie (LME) du 4 aout 2008,
- La loi de Modernisation pour le Logement et la Lutter contre l'Exclusion (Molle, dite « loi Boutin » du 29 mars 2009,
- La loi portant Engagement National pour l'Environnement « Grenelle 2 » du 12 juillet 2010
- La loi ALUR du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

Ces transformations, ne remettent pas en cause la cohérence d'aménagement et de développement durable du PLU initial à savoir :

- L'habitat et le cadre de vie
- L'environnement et le paysage
- Les activités économiques
- La prise en compte du risque

Bien au contraire, ces modifications en offrant des possibilités d'urbanisation en deuxième ligne ou en créant des sous secteur UB1 autour de deux sites d'activités artisanales existants permettra de renforcer les objectifs de densification, de diversité de l'habitat et de mixité des fonctions au sein d'un territoire.

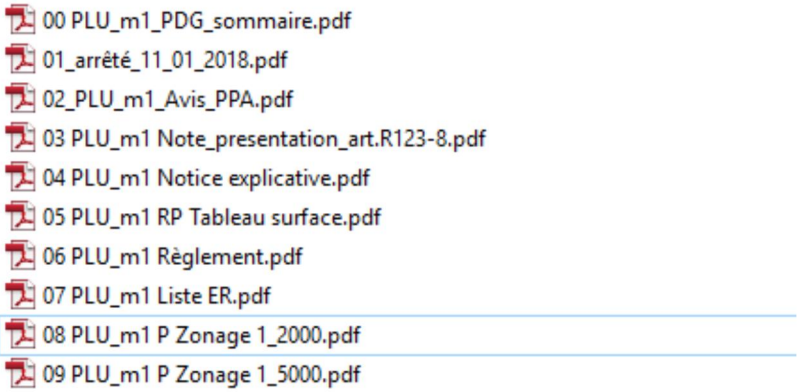
3. Cadre législatif et réglementaire

Cette modification du PLU est régie par le Code de l'Urbanisme.

4. Composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à enquête publique du PLU est composé des pièces suivantes :

- ***Le rapport de présentation, (Dossier notifié avant enquête Publique par le Président de La CDC du Pays de la Zorn en date du 14 /11/2017) Ce rapport, formalisé par l'ATIP 67, est constitué des éléments suivants :***



- *L'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique du 11 janvier 2018*
- *De deux registres d'enquête publique mis à disposition du public, à la fois en Mairie de Wingersheim et au siège de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn*

Le rapport de présentation est disponible en version papier et sur CD-ROM.

B. Organisation de l'enquête

1. Prescription de l'enquête

Monsieur Didier ANNE-BRAUN, en qualité de commissaire titulaire a été nommé par Monsieur le Président du Tribunal Administratif par décision N° E17000227/67 du 6/12/ 2017 (annexe 2).

Monsieur ANNE-BRAUN, ayant informé le TA de sa disponibilité et de son impartialité vis-à-vis de ce dossier, a donné son accord pour cette désignation.

L'enquête est prescrite, par arrêté du 11 janvier 2018 de Monsieur le Président de La Communauté de Communes du Pays de la Zorn, du jeudi 15 février 2018 au lundi 19 mars 2018 à 20h00 (annexe 3).

2. Organisation de l'enquête

Les modalités de l'organisation de l'enquête ont été arrêtées avec le commissaire enquêteur et la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été les suivantes :

- En mairie de Wingersheim les 4 Bans
  - ✓ Le jeudi 15 février de 17h00 à 20h00
  - ✓ Le lundi 19 mars de 17h00 à 20h00
- A la maison du pays de la Zorn
  - ✓ Le jeudi 1er mars de 17h00 à 20h00

La secrétaire de Mairie de Wingersheim les 4 Bans, Madame Sandra NESS MARCHETTI , la secrétaire de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn , Madame Fanny THOMANN et les Techniciens de L'ATIP , Madame Sabine BABAZADE et Monsieur Pascal BOEHM, ont largement contribué au bon déroulement de l'enquête en mettant à disposition des locaux , du matériel adéquat et l'ensemble des pièces du dossier , avec explications complémentaires selon les demandes du commissaire enquêteur .

3. Publicité de l'enquête et information du public

Parution de presse

La publicité de l'enquête a été assurée:

- par parution dans la presse, à savoir :
  - ✓ Est –agricole du vendredi 26 janvier 2018 ;
  - ✓ Les DNA du vendredi 26 janvier 2018.
- Par affichage pendant la durée de l'enquête
  - ✓ Sur les panneaux officiels de la mairie situés devant la mairie ;
  - ✓ Au lieu habituel propre à la Communauté de Communes du Pays de la Zorn ;
  - ✓ Sur internet, sur le site de Communauté de Communes du Pays de la Zorn

Un contrôle d'affichage a été fait par le commissaire enquêteur, sur les panneaux de la mairie et de la maison du pays de la Zorn, à chaque permanence. Ce dernier a toujours constaté un affichage adéquat.

Les parutions de presse et les preuves d'affichage sont en annexe 4 du rapport.

4. Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été déclarée close le jeudi 19 mars à 20h00. Les deux registres d'enquête ont été clos et ils ont été signés par le commissaire enquêteur.

On comptabilise 11 Interventions de personnes dont 3 Observations inscrites sur le registre à la disposition du public en Mairie de Wingersheim, et deux courriers, correspondant à 5 « Dires ».

Ces « dires » ont été portés par 5 signataires.

C. Etude et analyse du dossier d'enquête

1. Avis des Personnes Publiques Associés

Le tableau ci-après explicite les observations et les avis reçus ou réputés favorables

Personnes Publiques Associées	Date réponse des PPA	Nature des Observations	Avis
Syndicat mixte / SCOTERS	Le 4 janvier 2018	Modification N°1 / Modification du règlement de la zone UB, à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques Va dans le sens de la densification et de l'optimisation du foncier.	Avis favorable
		Modification N°2 / Modification du règlement de la zone UB, à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions Va dans le sens d'un souci de maitrise de l'étalement urbain.	Avis favorable
		Modification N°3 Reclassement en UB des zones IAUh au Nord-ouest et à l'Est de l'agglomération Pas de remarque.	Avis réputé favorable
		Modification N°4/ Création d'un sous secteur UB1 autour de deux sites d'activités artisanales existants la mixité des fonctions au sein d'une agglomération est un principe encouragé par le SCOTERS et compte tenu de la nature des activités artisanales peu créatrice de nuisances pour les riverains, le SCOTERS y et favorable mais souhaite une préservation des lignes de crêtes pour la zone projetée UB1 au Nord-ouest du ban communal.	Avis favorable, avec une remarque pour garantir la ligne de Crête
		Modification N°5 / Suppression de l'emplacement réservé N°4 Pas de remarque.	Avis réputé favorable
Chambre d'Agriculture d'Alsace	21 décembre 2017	Aucune incidence du projet sur le foncier agricole ou les activités agricoles	Avis réputé favorable
Conseil Départemental du Bas Rhin	BAL Urbanisme 11 janvier 2018	ce Dossier n'appelle aucune observation.	Avis réputé favorable

Le commissaire enquêteur prend acte de ces observations.

2. Analyse et avis sur le dossier de modification N°1 par le commissaire enquêteur

Le dossier soumis à enquête est clair et cohérent. Il est en cohérence avec les nouvelles dispositions et orientations nationales et régionales environnementales. Les procédures propres à une modification d'un Plan Local d'urbanisme ont bien été mises en œuvre et dans le respect de la réglementation du code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification en cinq points est explicite et sans ambiguïté. L'objet de ces modifications est porté par l'intérêt général et dans un souci de mieux répondre aux objectifs du PLU initial à savoir le renforcement de la densification de l'habitat, une plus grande ouverture à la mixité des fonctions tout en préservant les équilibres propres à l'harmonie des constructions et des paysages, au cadre de vie des habitants dans une agglomération rurale mais appartenant à un bassin de proximité au cœur de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn.

Les compétences des personnes publiques associés ont bien été sollicitées et l'avis favorable du syndicat mixte / SCOTERS est extrêmement explicite sur la pertinence des modifications proposées.

La remarque au point 4, faite par le syndicat mixte / SCOTERS, est très facilement intégrable dans ce projet en créant, comme le suggère le syndicat mixte, un sous secteur UB2 afin de moduler la hauteur autorisée des constructions en préservant la ligne de crête.

Remarque du commissaire enquêteur sur la qualité du dossier et la clarté des données

Aucune demande de précision, dossier facile à appréhender avec photos et schéma illustrant bien les éléments de modification.

Avis très favorable du commissaire enquêteur sur le dossier de modification N°1 du PLU de Wingersheim, sur les pièces du dossier.

Après étude des observations du public et des réponses apportées par le maitre d'ouvrage, un avis final, chapitre F, sera émis par le commissaire enquêteur.

D. Observations du public

1. Déroulement des permanences de l'enquête publique

- Date : du 15 février 2018 au 19 mars 2018
- Tableau des permanences avec le nombre d'interventions

Date	**Nombre d'interventions**	intervenants	Observations vis-à-vis de la tenue des permanences
Le Jeudi 15 février 2018 de 17h à 20h en mairie de WINGERSHEIM	**3**	• Mr et Mme Gebhard • Mr et Mme Buchy • Mr Jacob Jean Marie	aucunes observations
Le jeudi 1 mars 2018 de17h à 20h à la communauté de communes de la Zorn	**0**		

Le lundi 19 mars 2018 de 17h à 20h en mairie de WINGERSHEIM	**7**	• Mr Dossmann Pascal
		  ○ Observation N°1
		• Mr Ritleng Nicolas
		  ○ Observation N°2
		• Mr Lapp Sébastien
		  ○ Observation N°3
		• Mme Boumadiane Anne-Marie
		  ○ Observation N°4 en complément de son courrier du 8/03/2018
		• Mr Wagner Paul
		• Mr Kuhn Marc
		• Mr et Mme Gantzer
			Permanence très occupée, avec beaucoup de demandes privées de modification du PLU, en dehors de l'objet même de la modification
			
			le commissaire enquêteur s'est rendu sur les parcelles indiquées dans le cadre des observations N° 1/2/4

Deux courriers venant du public pendant la durée de l'enquête	**2**	• Mme Boumadiane Anne-Marie
		  ○ Observation N°4 (courrier du 8/03/2018)
		• Mme Florence Romrod
		  ○ Observation N°5, courrier du 5 mars 2018.	

2. Listes et détails des observations avec la nature des demandes (annexe 5, photocopie du registre)

Observation N°1: Monsieur Dossmann Pascal

Demande d'extension de son parking pour les salariés travaillant dans son immeuble de bureaux

Observation N°2: Monsieur Ritleng Nicolas

Monsieur Ritleng, agriculteur, demande que la parcelle 518, chemin de terre, dispose d'une largeur suffisante pour permettre d'accéder aux parcelles sur la commune de Donnenheim avec des engins de type moissonneuse ou arracheuse de betteraves.

Observation N°3 : Monsieur Lapp Sébastien

Monsieur Lapp (Président de l'association foncière de Wingersheim) valide la demande de Monsieur Ritleng sur l'agrandissement du passage en parcelle 518.

Observation N°4: Madame Boumadiane

Demande de requalification des parcelles N° 130 et N° 131 en zone AC1, en zone U

Observation N°5 : lettre de Madame Florence Romrod

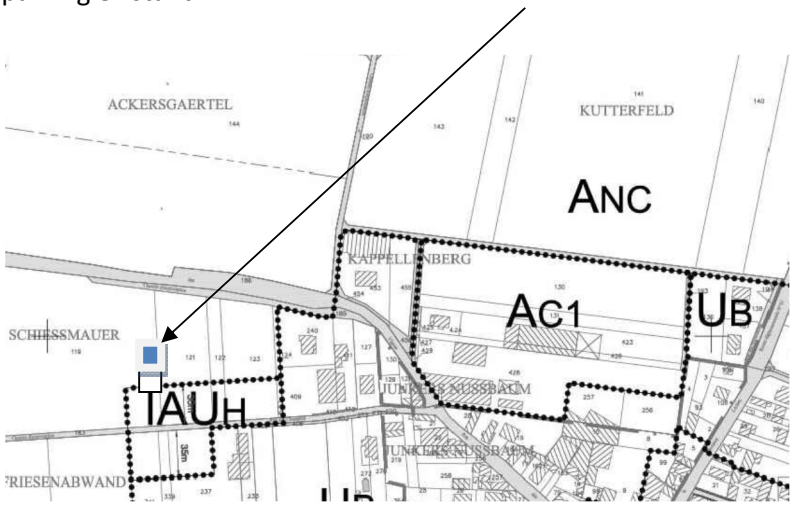
Madame Florence Romrod demande que la troisième zone IAUh, située au lieu-dit Effertal soit également reclassée en zone UB

3. Investigation du commissaire enquêteur

Suite aux interventions du public lors de la permanence du lundi 19 mars de 17h à 20h 00, le commissaire s'est rendu à trois endroits et a pris quelques photos significatives.

- ✓ <u>En zone IAUh et ANC, secteur Schiessmauer, Observation N°1 (Propriété de M. Pascal Dossmann).</u>

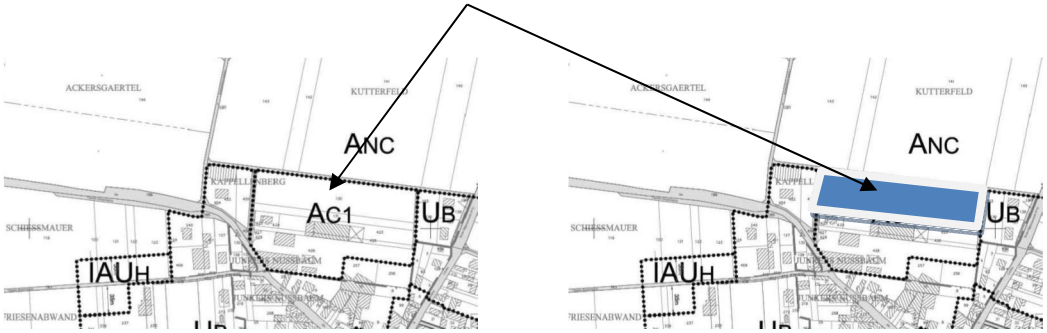
Demande d'aménagement d'un parking de 250m2 en zone ANC en prolongement d'un parking existant



Le projet de parking se situerait à la suite du positionnement des voitures sur les photos.

✓ <u>En zone AC1 parcelles N° 130 ET N° 131 rue des pruniers, chez Madame Boumadiane, Observation N°4.</u>

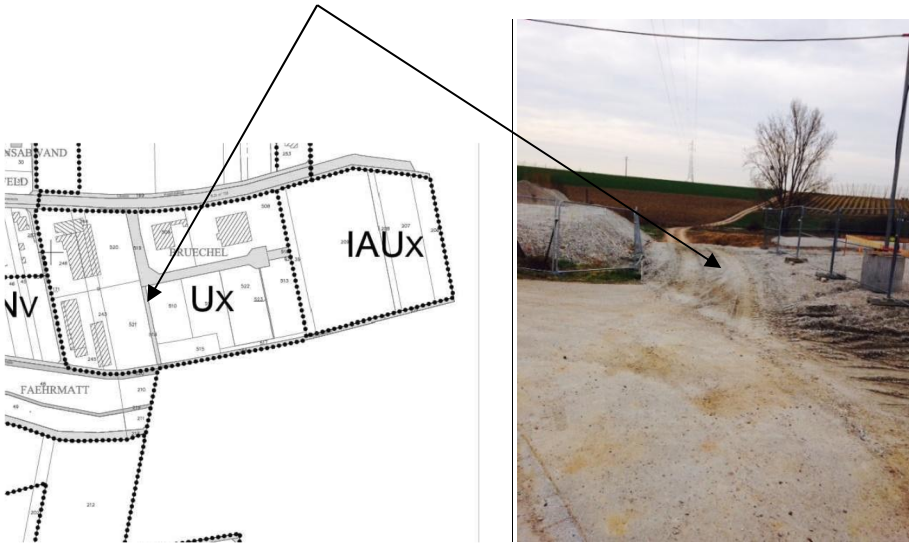
Demande de requalification des deux parcelles en zone UB



Ces parcelles sont actuellement exploitées en houblonnière par un agriculteur

✓ <u>En parcelle 518 en zone UX en direction de Donnenheim, Observation N°2 et n°3</u>

Demande d'agrandissement du chemin pour accéder à des parcelles agricoles avec des moissonneuses et arracheuses de betteraves.



4. Synthèse sur les observations du public

L'ensemble des observations faites par le public ne porte par sur l'objet même du projet de modification N°1 du PLU. Nous enregistrons aucune remarque ou aucune observation sur les cinq points de la demande de modification.

Les observations du public sont essentiellement des demandes individuelles de propriétaires de parcelles souhaitant requalifier le zonage de leur terrain qui se trouve en dehors des zones concernées par le projet de modification.

Bien que la procédure ne demande pas au commissaire enquêteur d'émettre un avis en dehors même de l'objet de la demande de modification, je me propose ici de respecter le public qui s'est exprimé durant l'enquête en apportant des recommandations sur les différentes observations mentionnées aux registres de l'enquête.

Parallèlement à cette enquête de modification N°1 du PLU de Wingersheim, se déroule un processus de concertation pour l'élaboration du prochain PLUi pour la communauté de commune de la Zorn. Le PLUi deviendra demain pour l'ensemble des communes de la Zorn l'outil de planification qui permettra de traduire les orientations d'aménagement du territoire avec une vision intercommunale des actions qu'on souhaite y mener, c'est-à-dire :

- Quel développement pour l'habitat et les activités ?
- quel développement des équipements et des services ?

- quelle place pour l'agriculture ?
- quelle prise en compte des espaces agricoles ou naturels ?

Il est actuellement en cours d'élaboration en collaboration avec chaque commune, membre de la Communauté de Communes du pays de la Zorn, en lien avec les personnes publiques associées et en concertation avec la population.

Dans le cadre de cette concertation je propose que les observations faites dans le cadre de cette procédure de demande de modifications soient identifiées par les compétences en charge de l'élaboration du futur PLUi.

Tableau des observations avec une évaluation de légitimité des demandes

Observations	Nom du demandeur	Terrains	Classement PLU	Demande de reclassement	Légitimité de la demande au regard du respect des orientations d'aménagement du PLU
N°1	Monsieur Dossmann Pascal Propriétaire du terrain	En zone IAUh et ANC, secteur Schiessmauer parcelle 120 voir les photos chapitre « investigation du commissaire enquêteur »	Zone ANC	Zone UB	Faible • Zone agricole • Cette demande n'est pas une contribution sur l'objet de l'enquête • Existence d'une partie du parking actuel déjà en zone ANC Recommandations du commissaire ENQ • Impossible dans le cadre de la procédure présente. • A prendre en compte dans le processus en cours sur le PLUi • Le besoin de places de parking est devenu un état fait, dans cette zone avec la création de bureaux, auquel il sera peut être nécessaire de répondre.
N°2 et 3	Monsieur Ritleng Nicolas Monsieur Lapp Sébastien	Parcelle 518 zone UX en direction de Donnenheim	Zone UX	Demande que le chemin de terre actuel devienne une voie nouvelle ouverte au public, avec un élargissement à 6 m	Faible • Terrains de part et d'autre du chemin déjà vendu, où la commune n'a plus la maitrise foncière • Ce chemin n'est pas un chemin agricole, le chemin agricole d'origine se situe un peu plus en avant, ce dernier est toujours accessible • Cette utilité viendrait répondre à deux à trois mouvements par an, un peu faible Recommandations du commissaire ENQ • Impossible dans le cadre de la procédure présente. • A étudier dans le processus en cours sur le PLUi. Se pose ici la question de la place réservée à l'activité agricole, mais aussi du toujours plus de productivité dans le rendement agricole (trouver les équilibres)

Observations	Nom du demandeur	Terrains	Classement PLU	Demande de reclassement	Légitimité de la demande au regard du respect des orientations d'aménagement du PLU
N°4	Madame Boumadiane	Parcelles N° 130 et N° 131, secteur Kappellenberg	Zone AC1	Zone U	Faible • Zone agricole • Existence d'une activité agricole par fermage (houblonnière) • Priorité à la densification des zones déjà en UB Recommandations du commissaire ENQ • Impossible dans le cadre de la procédure présente. • L'ensemble des arguments longuement étayés dans les courriers joints au registre de l'enquête, exprime avant tout un intérêt particulier peu compatible avec un intérêt général de politique d'aménagement du territoire.
N°5	Madame Florence Romrod	Troisième zone IAUh, située au lieu-dit Effertal	IAUh	UB1	Faible • Actuellement cette zone ne présente pas actuellement un bon état de viabilité conforme. Recommandations du commissaire ENQ • L'esprit du PLU initial, en mettant en place une zone IAUh, avec des exigences d'aménagement spécifiques de service en voirie et réseaux, est d'obtenir une urbanisation maitrisée. La priorité est faite aux zones répondant à ces exigences (comme les deux zones proposées dans l'objet de cette enquête). Un jour viendra que cette zone répondra à ces contraintes, mais pas aujourd'hui. • A réétudier dans le cadre du PLUi

5. Etablissement d'un point de synthèse entre le commissaire enquêteur et le maitre d'ouvrage

Le commissaire enquêteur s'est entretenu avec le Maitre d'ouvrage, le Président de la communauté de communes de la Zorn, Monsieur Bernard Freund dans les 8 jours qui ont suivi la clôture de l'enquête, soit le jeudi 22 mars 2018, afin de recueillir la sensibilité du maitre d'ouvrage sur les différentes observations du public.

Lors de cette rencontre de synthèse étaient présents

- ✓ Monsieur le Président de la Communauté de Communes du Pays de la Zorn
- ✓ Monsieur Pascal Boehm et sa collaboratrice de l'ATIP67
- ✓ Monsieur Anne-Braun, commissaire enquêteur

Le choix d'une rencontre de synthèse, se substituant à un PV de synthèse, a été décidé après un échange téléphonique entre le maitre d'ouvrage et le commissaire enquêteur du fait de l'inexistence d'observation du public portant réellement sur l'objet même du projet de modification du PLU.

Parmi les 5 observations exprimées durant l'enquête aucune ne porte sur les 5 points de la demande de modification.

E. Réponse du Maitre d'ouvrage à certaines questions du commissaire enquêteur

N°1 – M. DOSMANN Pascal :

Cet administré a sollicité à l'origine un permis de construire pour son cabinet d'architecture au RDC et un logement au 1er étage. Il a cependant trouvé deux bureaux d'études pour occuper le 1er étage. L'ensemble immobilier est donc occupé en semaine par de nombreux salariés et les parkings nécessaires aujourd'hui n'étaient pas pourvus à cet effet. Pour l'instant, je ne relève pas de plaintes pour stationnement abusif sur la voie publique car les passages de véhicules sont rares. De plus, le bureau d 'études principal du 1er étage semble vouloir investir pour disposer de ses propres murs.

N°2 et N° 3 - M. RITLENG – M. LAPP Sébastien :

Lettre du Maire délégué de Wingersheim du 23 mars 2018, ci dessous

N°4 – Mme BOUMADIANE :

Cette parcelle plantée en houblon et loué à un tiers est adjacente à une exploitation laitière importante. La réglementation exige le respect d'une distance de 100 mètres pour toute nouvelle opération d'urbanisme. La chambre d'agriculture s'opposerait donc au fermement à un classement en zone constructible. De plus, il n'existe aucun réseau de viabilité à proximité. Enfin, l'exploitant de la houblonnière est aussi brasseur et la perte de cette parelle pourrait remettre en cause la pérennité de son exploitation. Ils pourront y remédier peut être sous forme d'indemnité compensatrice ?

N° - 5 Mme ROMROD :

La demande est en partie satisfaite dans le PLU actuel car la parcelle est constructible librement sur une profondeur de 45 mètres. Ce n'est que l'arrière de propriété qui est classé pour avoir une urbanisation homogène et éviter une énorme dent creuse au centre urbain.

Lettre du Maire délégué de Wingersheim du 23 mars 2018

REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DU BAS-RHIN
Arrondissement de Saverne
MAIRIE
de
WINGERSHEIM
LES QUATRE BANS

1 place du Général de Gaulle
67170 WINGERSHEIM LES QUATRE BANS
Tél. 03 88 51 26 35

Le 22 mars 2018

Le Maire délégué de Wingersheim,

à

Monsieur Didier ANNE-BRAUN
Commissaire Enquêteur
22 rue de Mittelhausbergen
67370 DINGSHEIM

Objet : Enquête publique PLU de Wingersheim

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour la parfaite tenue des permanences de cette enquête publique sur la modification du PLU de la Commune déléguée de Wingersheim et de l'accueil bienveillant que vous avez réservé au public.

Lors de notre rencontre de ce jour portant sur les observations émises vous avez souhaité avoir quelques précisons sur la situation juridique d'une voie de la Zone d'Activités.

A cet effet, je vous informe que cette opération d'urbanisme à destination d'entreprises artisanales a fait l'objet d'une autorisation en avril 2006. L'emprise est constituée de 7 lots dont 6 surbâtis à ce jour. Ces lots sont desservis par une voie classée dans le tableau des voies communales sous le n°40 – rue des Artisans – longueur : 230 m – largeur : 10 m. Par ailleurs, le chemin d'une largeur de 4 mètres créé à cette occasion pour desservir le bassin d'orage relève du domaine privé de la Commune et est cadastré section 33 n°518 avec une superficie de 3,10 ares.

Je précise ensuite qu'il n'existait aucun chemin avant l'ouverture de la Zone et que les rares exploitants du secteur agricole voisin utilisaient les voies historiques pour accéder à leurs Terres. Ils sont donc mal fondés à exiger un élargissement de l'emprise privée de la Commune qu'ils utilisent par commodité.

Enfin, les lots riverains ayant été cédés à un prix de 2 800 € HT l'are, je vois mal comment je peux contraindre les propriétaires actuels à abandonner désormais une partie du bien acquis. Néanmoins, j'essaierai de les sensibiliser pour un retrait libre éventuel de leur clôture ultérieure.

Recevez, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'assurance de ma considération la meilleure.

Le Maire délégué de Wingersheim,

MAIRIE DE WINGERSHEIM LES QUATRE BANS 67170

FREUND Bernard

F. Avis final du commissaire enquêteur et conclusion

Considérant d'une part

- L'avis très favorable du commissaire enquêteur sur le dossier de modification N°1 du PLU de Wingersheim, sur les pièces du dossier ainsi que sur la qualité et la clarté des données le constituant (1er avis en page 9 du rapport)

Considérant d'autre part

- Que les dispositions élaborées pour le projet de modification N°1 du plan local d'urbanisme de Wingersheim, commune de Wingersheim les quatre bans, répondent bien à des évolutions maitrisées et bien identifiées, sans remettre en cause les objectifs d'aménagement et d'urbanisme exprimés dans le dossier initial du PLU ;
- Que le point N°1 portant sur des modifications de l'article 6 UB du règlement qui donne plus de souplesse pour l'implantation de nouvelles constructions en deuxième ligne, permettra d'aller le sens de la densification de l'habitat en zone UB ;
- Que le point N°2 portant sur des modifications de l'article 10 UB du règlement qui donne une plus grande hauteur maximum de construction pour des projets se situant au delà d'une profondeur de 40 mètres de la voie publique, permettra également l'implantation de projets de construction plus denses , y compris des petits collectifs à trois ou quatre logements, rendus possible avec une hauteur à 12 mètres maximum. Cette ouverture en zone UB va également dans le sens dans la densification et de fait dans le contrôle à l'extension, demain, de l'urbanisation sur des terres réservées à l'agriculture ;
- Que la création d'un sous- secteur UB1, autour de deux sites d'activités artisanales existants, va permettre de répondre essentiellement à des besoins de stockage des artisans, nouveaux besoins extrêmement compatibles avec le type d'habitat en zone UB ;
- Que la suppression de l'emplacement réservé, pour une fonction qui n'a plus de raison d'être, point 5, donne aussi l'occasion de supprimer une dent creuse ;
- Que la recommandation, sur la création d'un des deux sites, faites par le syndicat mixte /SCOTERS, au sujet de la préservation de la ligne de crête, est tout à fait intégrable au projet de modification par la création d'un sous secteur UB2, limitant la hauteur de construction à 8m50 ou au maximum des constructions existantes ;
- Que les cinq points du projet de modification n'a fait l'objet d'aucune remarque du public, dans le cadre de l'enquête publique ;
- Que la population a largement été informée et a justement montrée son intérêt en venant aux permanences et en soumettant des remarques sur de nouveaux points de modification ;
- Qu'en l'état actuel du dossier, des réponses faites par le maitre d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur et du bon déroulement sans incident de l'enquête en conformité avec les exigences réglementaires, tant en ce qui concerne la communication, l'information, que le respect des délais ;

Concluant pour sa part, le commissaire enquêteur exprime et donne un

AVIS FAVORABLE

A la poursuite de la procédure relative à la modification N°1 du PLU de Wingersheim.

Les questions et les observations du public, enregistrées dans le registre ont fait l'objet d'une analyse point par point, avec des recommandations du commissaire enquêteur, (tableau des observations avec une évaluation de légitimité des demandes au chapitre D) et le maitre d'ouvrage y a répondu avec clarté et cohérence (chapitre E). Dans cette analyse et dans les réponses apportées par le maitre d'ouvrage, les concitoyens disposent des éléments pour mieux appréhender l'esprit du PLU et de leurs droits à faire valoir. L'ensemble des acteurs ayant administré, participé, animé cette enquête publique propre à la modification N°1 du PLU DE Wingersheim, ont été ici les vecteurs de l'utilité démocratique du processus d'enquête publique, source de cohésion sociale et de dynamique citoyenne.

G. Annexes

- Extrait des délibérations du conseil communautaire portant sur la demande de modification du Plan local d'urbanisme de Wingersheim, en date du 18 juillet 2017 (annexe1).
- Décision du Tribunal administratif de Strasbourg N° E17000227/67 du 04/12/2017 (annexe 2).
- Arrêté du 11 janvier 201 de Monsieur le Président de La Communauté de Communes du Pays de la Zorn portant sur l'organisation de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Wingersheim (annexe 3).
- Publicité de l'enquête.
    - Est agricole du vendredi 16 février 2018 (annexe 4)
    - Les DNA du vendredi 16 février 2018 (annexe 4)
    - Certificat d'affichage et de mise en ligne sur le site internet de la commune
        - Au lieu habituel propre à la Communauté de Communes du Pays la Zorn et à commune de Wingersheim (voir photos faites par l'inspecteur, annexe 4)
- Photocopie du registre de l'enquête, avec l'ensemble des observations (annexe 5).

ANNEXE 1

Extrait des délibérations du conseil communautaire portant sur la demande de modification du Plan local d'urbanisme de Wingersheim, en date du 18 juillet 2017

ANNEXE 2

Décision du Tribunal administratif de Strasbourg N° E17000227/67 du 04/12/2017.

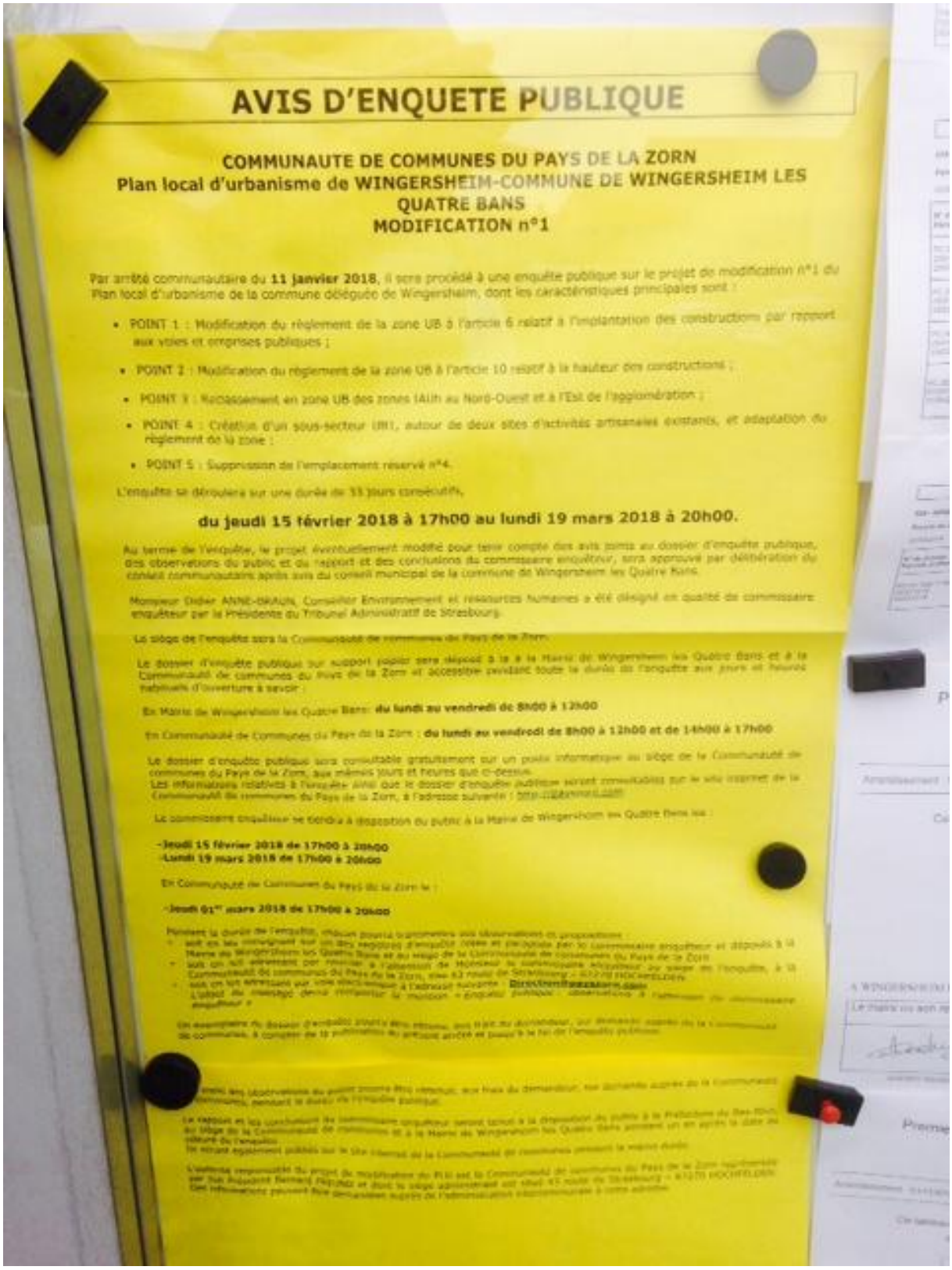
ANNEXE 3

Arrêté du 11 janvier 2018 de Monsieur le Président de La Communauté de Communes du Pays de la Zorn portant sur l'organisation de l'enquête publique relative à la modification N°1 du PLU de Wingersheim

ANNEXE 4

Publicité de l'enquête.

- ***Est agricole du vendredi 16 février 2018***
- ***Les DNA du vendredi 16 février 2018***
- ***Certificat d'affichage et de mise en ligne sur le site internet de la commune***
- ***Au lieu habituel propre à la Communauté de Communes du Pays la Zorn et à commune de Wingersheim (voir certificat d'affichage du maire de Wingersheim et photos faites par le commissaire enquêteur)***



AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE LA ZORN
Plan local d'urbanisme de WINGERSHEIM-COMMUNE DE WINGERSHEIM LES QUATRE BANS
MODIFICATION n°1

Par arrêté communautaire du **11 janvier 2018**, il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°1 du Plan local d'urbanisme de la commune déléguée de Wingersheim, dont les caractéristiques principales sont :

- POINT 1 : Modification du règlement de la zone UB à l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- POINT 2 : Modification du règlement de la zone UB à l'article 10 relatif à la hauteur des constructions ;
- POINT 3 : Reclassement en zone UB des zones IAUh au Nord-Ouest et à l'Est de l'agglomération ;
- POINT 4 : Création d'un sous-secteur UBl, autour de deux sites d'activités artisanales existants, et adaptation du règlement de la zone ;
- POINT 5 : Suppression de l'emplacement réservé n°4.

L'enquête se déroulera sur une durée de 33 jours consécutifs,

du jeudi 15 février 2018 à 17h00 au lundi 19 mars 2018 à 20h00.

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 communautaire après avis du conseil municipal de la commune de Wingersheim les Quatre Bans.

Monsieur Didier ANNE-BRAUN, Conseiller Environnement et ressources humaines a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

Le siège de l'enquête sera la Communauté de communes du Pays de la Zorn.

Le dossier d'enquête publique sur support papier sera déposé à la et la Mairie de Wingersheim les Quatre Bans et à la Communauté de communes du Pays de la Zorn et accessible pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture à savoir :

En Mairie de Wingersheim les Quatre Bans : **du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00**

En Communauté de Communes du Pays de la Zorn : **du lundi au vendredi de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00**

Le dossier d'enquête publique sera consultable gratuitement sur un poste informatique au siège de la Communauté de communes du Pays de la Zorn, aux mêmes jours et heures que ci-dessus.
Les informations relatives à l'enquête ainsi que le dossier d'enquête publique seront consultables sur le site internet de la Communauté de communes du Pays de la Zorn, à l'adresse suivante : http://[illegible].com

Le commissaire enquêteur se tiendra à disposition du public à la Mairie de Wingersheim les Quatre Bans les :

-Jeudi 15 février 2018 de 17h00 à 20h00
-Lundi 19 mars 2018 de 17h00 à 20h00

En Communauté de Communes du Pays de la Zorn le :

-Jeudi 01er mars 2018 de 17h00 à 20h00

Pendant la durée de l'enquête, chacun pourra transmettre ses observations et propositions :
- soit en les consignant sur un des registres d'enquête coté et paraphé par le commissaire enquêteur et déposés à la Mairie de Wingersheim les Quatre Bans et au siège de la Communauté de communes du Pays de la Zorn
- soit en les adressant par courrier à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur au siège de l'enquête, à la Communauté de communes du Pays de la Zorn, sise 63 route de Strasbourg – 67270 HOCHFELDEN
- soit en les adressant sur une adresse électronique à l'adresse suivante : [illegible]
L'objet du message devra mentionner la mention « enquête publique – observations à l'attention du commissaire enquêteur »

Un exemplaire du dossier d'enquête pourra être obtenu, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la Communauté de communes, à compter de la publication du présent arrêté et jusqu'à la fin de l'enquête publique.

Pendant les observations du public pourra être consulté, aux frais du demandeur, sur demande auprès de la Communauté de communes, pendant la durée de l'enquête publique.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Préfecture du Bas-Rhin, au siège de la Communauté de communes et à la Mairie de Wingersheim les Quatre Bans pendant un an après la date de clôture de l'enquête.
Ils seront également publiés sur le site internet de la Communauté de communes pendant la même durée.

L'autorité responsable du projet de modification du PLU est la Communauté de communes du Pays de la Zorn représentée par Mme Huguette Bernard Reymond et dont le siège administratif est situé 63 route de Strasbourg – 67270 HOCHFELDEN.
Des informations peuvent être demandées auprès de l'administration susmentionnée à cette adresse.

ANNEXE 5

Photocopie du registre de l'enquête, avec l'ensemble des observations.