

# **R A P P O R T et C O N C L U S I O N S**

## **du commissaire enquêteur**

**sur la**

**Mise en compatibilité du POS de la commune du  
HOHWALD**

**Avec une déclaration de projet « Clos de  
l'Ermitage »**

---

**Communauté de Communes du Pays de Barr  
(Bas-Rhin)**

**Christian J A E G**  
Commissaire enquêteur

# **RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## **SOMMAIRE**

### **PREMIERE PARTIE**

#### 1.1- Généralités concernant l'objet et le projet soumis à l'enquête publique unique

- 1.1.1 Préambule - références
- 1.1.2 Objet de l'enquête
- 1.1.3 Présentation de la commune
- 1.1.4 Présentation du projet et de son contexte
- 1.1.5 Situation administrative et urbanisme
- 1.1.6 Composition du dossier soumis à l'enquête

#### 2.1 - Organisation et déroulement de l'enquête publique

- 2.1.1 Organisation de l'enquête
- 2.1.2 Visite des lieux
- 2.1.3 Durée et lieu de l'enquête
- 2.1.4 Publicité réglementaire
- 2.1.5 Dossier et registre d'enquête
- 2.1.6 Permanences du commissaire enquêteur
- 2.1.7 Visites complémentaires
- 2.1.8 Clôture de l'enquête
- 2.1.9 Réunion de clôture de l'enquête

#### 3.1 - Observations du public et examen des observations

- 3.1.1 Observations orales et appels téléphoniques
- 3.1.2 Observations consignées sur le registre d'enquête
- 3.1.3 Courriers et mails réceptionnés par le commissaire enquêteur
- 3.1.4 Avis de la MRAE
- 3.1.5 Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse
- 3.1.6 Analyse, commentaires, observations du commissaire enquêteur

## DEUXIEME PARTIE

### 4.1 – CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

4.1.1 Rappel du projet à l'enquête

4.1.2 Intérêt du projet et avis

4.1.3 Avis motivés du commissaire enquêteur

4.1.4 Conclusions motivées du commissaire enquêteur

### 5.1 - Annexes – Pièces jointes

**Enquête publique relative  
A la mise en compatibilité du POS avec une  
déclaration de projet  
Commune du HOHWALD**

**Références** : - Ordonnance de la Présidente du Tribunal Administratif de STRASBOURG en date du 18 mai 2018 désignant le commissaire enquêteur.

- Arrêté du président de la Communauté de Communes du Pays de Barr en date du 29 mai 2018.

**Période d'enquête** : 35 jours, du 19 juin au 23 juillet 2018 inclus.

**Lieux** : siège d'enquête au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr, 57 rue de la Kirneck 67142 BARR.

Permanences d'enquête publiques : au siège d'enquête et à la mairie du Hohwald.

# RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

## PREMIERE PARTIE

### RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

#### **1.1 – Généralités concernant l’objet et le projet soumis à l’enquête.**

##### **1.1/1 - Préambule – Références.**

Le soussigné **Christian JAEG**, demeurant 7bis, rue de Sélestat à Benfeld, a été désigné par Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg, par ordonnance en date du 18 mai 2018, en qualité de commissaire enquêteur, pour conduire une enquête publique relative à **la mise en compatibilité du POS du Hohwald avec une déclaration de projet.**

La Communauté de Communes du Pays de Barr a pris le 29 mai 2018, un arrêté d’ouverture et d’organisation de l’enquête publique.

Cet arrêté fait référence notamment :

- au code de l’environnement, au code de l’urbanisme et notamment ses articles L122-4 et suivants, L.123-1 et suivants, R122-17à 52 et R 123-1 et suivants,
- au code de l’urbanisme et notamment les articles L.300-6, L.153-54 et suivants, R 153-8 et R 153-15,

- au décret n°2012-290 du 29 février 2012 relatif aux documents d'urbanisme,
- à la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 modifiée,
- au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme,
- à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme,
- au schéma de cohérence territoriale de ,
- aux différentes délibérations de la communauté des communes du Pays de Barr ainsi qu'à la décision du président du tribunal administratif de Strasbourg portant désignation du commissaire enquêteur,

Il fixe le déroulement de l'enquête et rappelle la désignation du commissaire enquêteur par décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Strasbourg.

### **1.1/2 - Objet de l'enquête.**

La présente enquête publique porte sur l'intérêt général du projet de réalisation de l'extension du Clos de l'Ermitage sur le territoire de la commune du Hohwald et sur la mise en compatibilité du POS du Hohwald.

L'enquête publique a donc pour objet de permettre au plus grand nombre possible de personnes :

- de connaître la nature et la localisation des modifications envisagées aux plans et programmes, leurs impacts sur l'environnement ainsi que les mesures prévues pour supprimer, réduire ou compenser ces impacts ;
- de faire part de leurs avis, remarques, appréciations et suggestions, notamment sur les registres prévus à cet effet lors de l'enquête ;
- d'apporter à l'administration tous les éléments nécessaires à son information.

### **1.1/3 – Présentation de la commune du Hohwald**

La création administrative de la commune est relativement récente et date du 16 avril 1867.

La commune du Hohwald compte actuellement 535 habitants pour 225 résidences principales. Elle compte en plus 330 résidences secondaires.

Le ban communal s'étend sur 2090 ha dont environ 1800 ha de forêt mais la commune elle-même n'est propriétaire d'aucune forêt.

Les maisons et fermes sont très dispersées entre des altitudes allant de 450 m à plus de 1000 mètres.

Avant la création administrative du village en 1867, la commune était constituée de 7 hameaux très espacés les uns des autres.

Les sept différents hameaux appartenaient, à l'époque, à cinq communes différentes (Breitenbach, Albé ex-Erlenbach, Andlau, Barr et Ottrott) et deux cantons différents Villé et Barr.

Au 17<sup>ème</sup> siècle vers 1650 les Seigneurs du Val de Villé et l'évêché de Strasbourg ont fait venir des colons Suisses en particulier de la région de lac de Thoun-Schangnau et du Voralberg autrichien afin de peupler la vallée.

C'est par une revendication des habitants en 1840, qui obtiendront satisfaction 27 ans plus tard par décret de la Cour de Colmar le 16 avril 1867, que la commune du Hohwald est née officiellement.

La commune du Hohwald est située sur le territoire couvert par le SCOT du Piémont des Vosges approuvé le 14 juin 2007.

La commune fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

### **Situation géographique de la commune**

La commune du Hohwald est située dans le massif Vosgien au sein du Département du Bas-Rhin en Alsace centrale. Elle fait partie de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le site de la commune est limitrophe avec la commune d'Andlau au nord est, la commune de Breitenbach au sud, de la commune d'Albé au sud est et des communes de Belfosse et Belmont à l'ouest.

### Le Hohwald

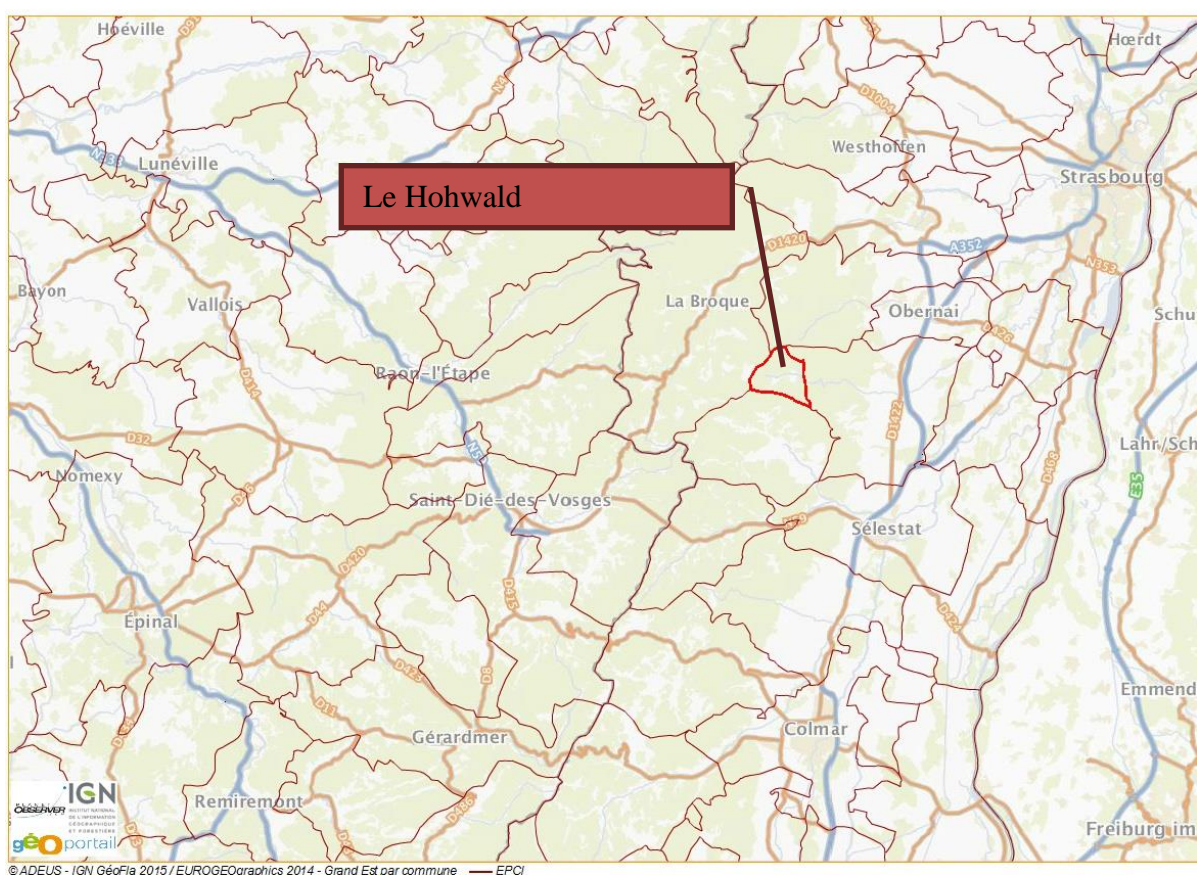


Figure 1 : Situation de la commune du Hohwald (source : dossier à l'enquête publique)



## 1.1/4 – Présentation du projet et de son contexte

**Le projet en enquête publique est situé sur la zone sud du ban de la commune du HOHWALD**

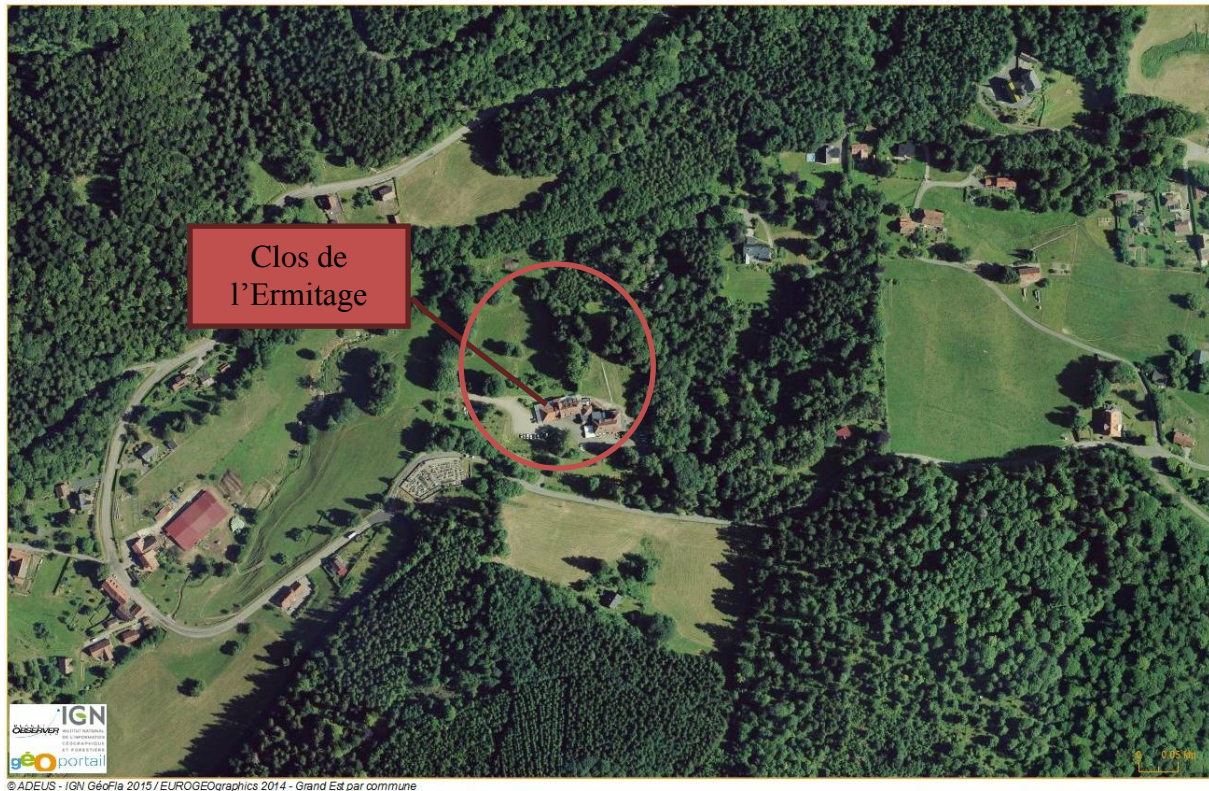


Figure 2 : Localisation du projet sur le terrain (source dossier)

### *Vue aérienne de la zone d'aménagement du projet Clos de l'Ermitage*

Le projet de développement du Clos de l'Ermitage prend place sur ce territoire de montagne au niveau de la rue du Wittertalhof, à proximité de la RD425.

### **Présentation du projet :**

La présente procédure à l'enquête publique porte sur l'intérêt général du projet de réalisation de l'extension du Clos de l'Ermitage sur le territoire de la commune du Hohwald et sur la mise en compatibilité du POS du Hohwald.

L'objet du projet est double : d'une part réaliser un certain nombre de logements à destination de nouveaux résidents sur la commune du Hohwald et d'autre part d'être en mesure d'augmenter la capacité d'accueil touristique du Clos de l'Ermitage.



Le site de projet correspond à une extension de l'activité hôtelière existante mais aussi à la constitution d'un nouveau groupe d'habitation dans la continuité de l'urbanisation actuelle. Il s'agit ainsi de mettre en conformité une situation règlementaire existante ambiguë (Hôtel actuel sans rapport avec l'activité agricole, donc a priori non autorisée au POS ; zone déjà urbanisée alors que située en zone NC). Dans le projet à l'enquête l'ensemble du site est désormais inclus dans un secteur urbain dédié aux activités mixtes d'hôtellerie et d'habitations au sein d'une unité urbaine faisant l'objet d'une programmation d'ensemble.

La nouvelle construction est élaborée de manière à s'intégrer dans le paysage proche et lointain. Il veille ainsi à se fondre dans un contexte topographique marqué par sa mise en œuvre originale dans le sens de la pente pour favoriser son intégration. Cette disposition évite ainsi les constructions massives barrant le paysage. L'utilisation de toitures

végétalisées horizontales assure son intégration harmonieuse dans une trame végétale continue.

L'intégration est par ailleurs facilitée en imposant le stationnement dédié aux nouvelles habitations au sein même du bâtiment. Enfin, compte-tenu de la particularité de l'activité de séminaires prévue, la règle de stationnement est adaptée pour garantir son adéquation avec les besoins et la flexibilité de l'offre en stationnement, notamment en lien avec les possibilités offertes par la commune.

### **1.1/5 – Situation administrative et urbanisme**

La création administrative de la commune date du 16 avril 1867.

La commune du Hohwald compte 225 résidences principales (535 habitants) et 330 résidences secondaires ce qui donne une population « fiscale » estimée totale d'environ 865 habitants.

Le ban communal s'étend sur 2090 ha dont environ 1800 ha de forêt.

Les maisons et fermes sont très dispersées sur la commune, ce qui donne au village ce côté atypique.

La commune du Hohwald est située sur le territoire couvert par le SCOT du Piémont des Vosges approuvé le 14 juin 2007.

La commune fait partie de la Communauté des communes du Pays de Barr.

La révision du SCOT a été prescrite par délibération du 12 février 2014. Les objectifs poursuivis par la révision du SCOT sont compatibles avec le projet à l'enquête publique.

Le Plan d'Occupation du sol (POS) du Hohwald a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 15 décembre 1983. Il a fait l'objet de 4 modifications : le 12 décembre 1985, le 19 juillet 1992, le 15 novembre 1999 et le 22 février 2007.

Par délibération du 1<sup>er</sup> décembre 2015, le Conseil de Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays de Barr. En effet, la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 prolonge la validité des POS

jusqu'au 31 décembre 2019 pour les communes membres des intercommunalités qui s'engageaient dans l'élaboration d'un PLUi avant le 31 décembre 2015. Le POS du Hohwald est ainsi applicable aux opérations situées sur son territoire.

Le POS actuel du Hohwald ne dispose pas de PADD. Il est en cours d'élaboration dans le cadre de la démarche initiée par la collectivité en charge du PLU intercommunal.

Par ailleurs, je relève que :

- Le site du projet est situé en zone NC au POS du Hohwald. Aucune autre mention graphique n'est indiquée ;
- La zone NC est une zone naturelle à protéger en raison de la valeur agricole des sols ;
- Les zones à usage principal d'habitation sont interdites à l'article 2 NC. Elles ne sont pas non plus autorisées sous condition à l'article 1. Le projet n'est donc pas compatible avec cet article ;
- Sont autorisées les seuls bâtiments destinés à une activité touristique en lien avec une exploitation agricole d'où la nécessité de mise en compatibilité du POS du Hohwald pour permettre le projet.

Le zonage à adapter pour permettre l'implantation du projet nécessite la création d'un secteur de Zone UB1 d'une surface de 1,6 ha intégrant 0,16 ha de nouveau bâtiment et 1,44 ha de surfaces existantes qu'il conviendrait de régulariser.

### **1.1/6 – Composition du dossier soumis à l'enquête**

La composition du dossier d'enquête est régie d'une part par l'article R123-8 du Code de l'Environnement et d'autre part par les articles L153-54 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

Le dossier comprend ainsi :

- la mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance ;
- une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le plan ou programme soumis à enquête a été retenu ;
- le rapport sur les incidences environnementales / évaluation environnementale de la mise en œuvre des plans et programme et son résumé non technique ;
- l'avis de l'autorité environnementale ainsi qu'une note de commentaires en réponse ;
- une notice explicative de présentation, définissant sur le territoire communal les caractéristiques essentielles du projet soumis à enquête. Elle assure la présentation du projet soumis à enquête (présentation générale, objectifs, présentation technique du projet) et présentation des caractéristiques du projet sur la commune. Il indique également les incidences du projet sur le POS/ PLU et la justification des évolutions nécessaires pour permettre sa réalisation ;
- les modifications des pièces du POS : rapport de présentation, règlement, pièces graphiques ;
- les avis des PPA – compte rendu de la réunion d'examen conjoint
- une annexe avec les arrêtés ;
- une annexe avec copie de l'avis affiché et copies des publications presse des annonces légales.

Le dossier permet de bien comprendre le projet et de réaliser une analyse complète des impacts éventuels.

Après avoir été visés par le commissaire enquêteur, les dossiers ont été tenus à la disposition du public à la mairie du HOHWALD et au

siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr, pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

## **2.1 – Organisation et déroulement de l'enquête**

### **2.1/1 - Organisation de l'enquête**

Dès désignation par le Tribunal administratif de Strasbourg, j'ai pris contact avec les services de la Communauté de Communes du Pays de Barr, compétente en matière d'urbanisme afin d'organiser en accord avec la commune et les services concernés, d'une réunion et du planning de l'enquête et le détail des horaires et lieux des permanences.

Par la suite, le commissaire enquêteur lors d'une réunion, qui s'est tenue au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr avec M. SERBONT, Directeur Général Adjoint (DGA), et M. THIERY Adjoint au maire de la commune du HOHWALD, s'est entretenu afin d'arrêter le planning de l'enquête, des permanences, de faire préciser certains points du projet et de se faire expliquer des éléments clefs du dossier.

### **2.1/2 - Situation et visite des lieux**

- J'ai visité les lieux le 16 juin 2018 accompagné de M. Thiery, Adjoint au maire du Hohwald en accord avec les responsables et dirigeants du Clos de l'Ermitage afin de constater de visu les lieux du projet et de son environnement.
- Je suis retourné le 10 et 23 juillet 2018 sur le site du projet d'ensemble afin de constater de visu les lieux à partir de la voirie communale, et le maintien de l'affichage effectué sur site.

### **2.1/3 – Durée et lieu de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant 35 jours, du 19 juin 2018 au 23 juillet 2018 inclus.

### **2.1/4 – Publicité réglementaire**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été publié dans deux journaux locaux d'annonces légales diffusés dans le département dans les conditions de la procédure, à savoir :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace, le 1<sup>er</sup> juin 2018,
- L'ALSACE, le 02 juin 2018.

Et un rappel aux dates suivantes :

- Le 20 juin 2018 dans les DNA,
- Le 20 juin 2018 dans L'ALSACE.

D'autre part, un avis annonçant l'enquête a été publié conformément aux prescriptions par voie d'affichage dans les délais réglementaires.

L'accomplissement de l'affichage sur la commune du HOHWALD fait l'objet d'un certificat établi et signé par le maire, joint en pièce annexe.

L'affichage au niveau de la Communauté de Communes du Pays de Barr fait également l'objet d'un certificat signé par le Président de la Communauté de Communes également joint en annexe.

Le commissaire enquêteur s'était assuré de la formalité avant le début de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a pu constater cet affichage pendant l'enquête.

Le soussigné commissaire enquêteur a également pu constater, l'affichage par une tournée en cours d'enquête de la matérialité de l'affichage réglementaire quinze jours et jusqu'au dernier jour au moins de la clôture de l'enquête publique.

Par ailleurs, sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Barr était annoncée l'enquête publique et mise en ligne de l'intégralité du dossier.

Les documents étaient en libre accès.

### **2.1/5 – Dossier et registre d'enquête**

Les dossiers d'enquête ainsi que les registres d'enquête à feuillets non mobiles, ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur sont restés à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête.

Un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique (supports papier) étaient disponibles au siège d'enquête à la Communauté de Communes du Pays de Barr et un dossier d'enquête et un registre d'enquête publique étaient disponibles en mairie du Hohwald.

Le soussigné commissaire enquêteur s'est assuré que le dossier d'enquête à disposition du public était bien complet lors de chaque permanence.

En sus du dossier physique à la disposition du public, était disponible sur le site internet de la Communauté de Communes du Pays de Barr l'intégralité du dossier soumis à l'enquête publique.

### **2.1/6 – Permanences du Commissaire Enquêteur**

Je me suis tenu à la disposition du public aux jours et horaires ci-après :

- mardi 19 juin 2018 de 09h00 à 12h00, en mairie du HOHWALD,
- mardi 26 juin 2018 de 14h00 à 18h00, au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr,
- samedi 7 juillet 2018 de 10h00 à 12h00, en mairie du HOHWALD,
- mardi 10 juillet 2018 de 10h00 à 12h00, en mairie du HOHWALD,
- lundi 23 juillet 2018 de 14h00 à 18h00, en mairie du HOHWALD.

### **2.1/7 – Visites complémentaires**



Une visite complémentaire du site et notamment pour l’affichage a été effectuée par le commissaire enquêteur le 10 et 23 juillet 2018.

### **2.1/8 – Clôture de l’enquête**

La clôture de l’enquête a eu lieu le lundi 23 juillet 2018 à 18h00.

Le registre d’enquête et le dossier d’enquête de la mairie du Hohwald ont été repris par mes soins après la clôture. Le registre d’enquête et le dossier d’enquête de la Communauté de Communes du Pays de Barr ont été repris par mes soins le 24 juillet 2018 à l’ouverture des locaux. Ces pièces de l’enquête sont jointes à l’exemplaire du présent rapport destiné à Monsieur le président de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

### **2.1/9 – Réunion de clôture de l’enquête**

Le 23 juillet 2018, le soir même de la clôture de l’enquête une réunion a été organisée avec le maire et le commissaire enquêteur pour restituer le déroulement de l’enquête et présenter les observations du public et du commissaire enquêteur.

Le 24 juillet 2018 à 9h00, une autre réunion de clôture s’est tenue au siège de la Communauté de Communes du Pays de Barr.

Le PV de synthèse et la demande de mémoire en réponse ont été remis en mains propres contre émargement lors de la réunion avec M. Serbont DGA de la Com com le 27 juillet 2018 à 9h00.

## **3.1 – OBSERVATIONS DU PUBLIC Examen des observations**

A noter qu’aucun courrier postal n’a été adressé directement au Commissaire enquêteur à son domicile.

Je précise également qu’à chaque permanence ainsi qu’après la clôture j’ai vérifié l’absence de réception de mails concernant l’enquête publique.

### **Observations recueillies**

### **3.1/1 – Observations orales, appels téléphoniques et consultation sans observation**

Aucune personne n'a formulé d'observation orale sans inscription au registre.

Un appel téléphonique a été réceptionné en mairie du Hohwald pour annoncer le passage de deux personnes à la permanence du 23 juillet 2018.

Aucune consultation n'a été effectuée sans formulation d'observation lors des permanences.

### **3.1/2 – Observations consignées sur les registres d'enquête :**

Nombre : 1

Une observation sur le registre de la mairie du Hohwald.

**L'observation consignée par M et Mme Jean Thomas TRENSZ propriétaire au 21 rue du Hoft au HOHWALD (parcelles n°246, 184 et 31) avec une maison construite dans les années 1973 en zone NC mais ayant une partie du terrain en zone UB souhaitent dans la perspective de la modification du POS ou PLU que le terrain d'assise de la maison soit classé en zone UBb ou en zone urbanisable U.. (A noter que l'observation même si elle paraît être uniquement un écrit de Monsieur Trenszt a été signée par M et Mme Trenszt).**

Aucune observation n'a été portée sur le registre du siège d'enquête de la Communauté des communes du Pays de Barr.

### **3.1/3 – Courriers (lettres et mails) réceptionnés par le commissaire enquêteur :**

Nombre : 1

A part, un mail d'observations arrivé sur la boîte mail dédiée à la présente enquête publique le 31 juillet 2018 soit largement après la date de clôture de l'enquête (23 juillet 2018), aucun autre courrier ou mail n'a été réceptionné.

Le mail arrivé très tardivement n'est pas pris en compte dans le cadre de l'enquête. Il n'est pas joint au présent rapport.

### **3.1/4 – Avis de la MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale)**

Dans son avis, la MRAE conclue et note que les impacts sur l'environnement de ce projet sont limités.

La MRAE recommande de porter une attention sur :

- La préservation du patrimoine naturel de la commune et de la qualité paysagère,
- La question d'approvisionnement et qualité de l'eau,
- Les nuisances sonores.

### **3.1/5 – Procès verbal de synthèse et mémoire en réponse**

Par courrier en date du 27 juillet 2018, le procès verbal de synthèse (annexe 11) relatif aux observations du public, a été remis en mains propres, au représentant de la Communauté de Communes du Pays de Barr après une réunion avec M. François SERBONT, Directeur Général Adjoint. Le procès-verbal de synthèse, ainsi que la lettre de transmission sont repris en annexes.

Par courrier mail du 06 août 2018, la Communauté de Communes du Pays de Barr (avec ADEUS assistant MOA) m'a apporté les éléments de réponses sur les observations.

La réponse de la Communauté de Communes du Pays de Barr est reprise en annexe 12.

### **3.1/6 - Analyse, commentaires et observations du commissaire enquêteur concernant le dossier**

Le dossier soumis à l'enquête publique était complet.

Le dossier à l'enquête publique présente de manière complète et détaillée, à l'exception des limites reprises en 4.1.3, tous les aspects et

critères permettant au public de comprendre le projet. Il expose clairement le projet d'aménagement et ses conséquences.

Le rapport sur l'évaluation environnementale répond pour l'essentiel aux exigences du code de l'urbanisme, qui liste les thématiques et éléments devant le composer. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales.

Les dispositions proposées par le Président de la Communauté de Communes pour assurer la mise en compatibilité du POS avec la Déclaration de projet ont fait l'objet d'un examen conjoint (notamment articles L153-54, L132-7 et suivants et R153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme) des personnes publiques associées, dont notamment :

- du représentant de l'Etat dans le département,
- du président de l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale compétent,
- du maire de la commune concernée,
- de l'Etablissement Public chargé de l'élaboration, l'approbation, le suivi et la révision du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT),
- de la Région,
- du Département,
- de la DDT,
- de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains, dans les Périmètres de Transports Urbains,
- de l'Etablissement Public de Coopération compétent en matière de programme local de l'habitat,
- des organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux
- des chambres de commerce et d'industrie territoriales, des chambres de métiers, des chambres d'agriculture.

A l'issue de cet examen conjoint, avait été dressé un procès-verbal qui est joint au dossier d'enquête publique.

Le commissaire enquêteur note que la mise en compatibilité du POS de la commune du Hohwald est soumise à une évaluation environnementale en raison de la présence de 2 sites Natura 2000 sur le ban communal bien que ces sites soient à l'écart du projet.

Le projet, prend en compte de l'environnement et les objectifs sont bien de créer par aménagement un ensemble immobilier pour le tourisme et l'habitation.

---

L'analyse de l'ensemble des éléments recueillis, l'exposé relatif au déroulement de cette enquête, les observations limitées émises par le public mais ne concernant pas le projet, ainsi que l'examen et l'exposé des incidences du projet viennent clore le présent rapport.

Mes conclusions et avis motivés font l'objet de la deuxième partie ci-après et constituent la suite logique du présent rapport.

Fait et clos, le 08 août 2018

Le commissaire enquêteur

Christian JAEG

# **C O N C L U S I O N S**

**DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR**

## **DEUXIÈME PARTIE**

**CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE  
ENQUÊTEUR.**

# CONCLUSIONS

## du commissaire enquêteur

---

### 4.1.1. Rappel du projet

La mise en compatibilité du POS de la commune du HOHWALD avec le projet d'extension du Clos de l'Ermitage. A savoir la construction d'une quarantaine de logements, ainsi que l'extension de la partie hôtelière pour le tourisme sous la forme de trois appartements et la construction d'une salle de séminaire.

### 4.1.2. Intérêt du projet et avis

Afin de porter un avis motivé en toute objectivité sur le projet, le commissaire enquêteur a analysé les éventuelles incidences dans la partie « avis motivés » ci-après.

La commune du Hohwald est une commune ayant des atouts paysagers et touristiques ainsi qu'une grande part de résidence de villégiature.

Le développement touristique et économique est indispensable à la commune et les équipements hôteliers et résidentiels ont besoin de pouvoir se mettre aux normes et en position pour attirer la clientèle.

La concurrence avec la Forêt Noire outre Rhin est rude et les équipements sont de très belles et bonnes qualités aujourd'hui en Forêt Noire.

Eu égard à l'analyse contenue dans le dossier et le présent rapport, le commissaire enquêteur soussigné émet un avis positif sur le projet.

### **4.1.3. Avis motivés du Commissaire Enquêteur**

Le dossier soumis à l'enquête publique présente de manière complète et détaillée, à l'exception de quelques points repris ci-après, tous les aspects et critères permettant au public de comprendre le projet et les impacts. Il expose clairement le projet d'aménagement et ses conséquences.

Le site choisi pour le projet est situé en zone NC du POS du Hohwald, la mise en compatibilité du document d'urbanisme par la création d'une zone UB1 est nécessaire à la réalisation de cette opération.

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur sur les observations formulées par le public :**

En ce qui concerne les observations formulées par M et Mme Trenz sur le registre d'enquête (mairie du Hohwald), elles ne concernent pas la présente enquête et sont sans objet direct par rapport au projet. La demande exprimée devrait être analysée et traitée dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI.

En ce qui concerne les observations de Mme X réceptionnées très largement après la clôture de l'enquête publique, elles ne sont pas prises en compte et non analysées dans le cadre de la présente enquête au motif du hors délai.

#### **Analyse du dossier, de l'évaluation environnementale et de la prise en compte de l'environnement par le projet de mise en compatibilité du POS**

Le rapport sur l'évaluation environnementale répond pour l'essentiel aux exigences de l'article R151-3 du code de l'urbanisme, qui liste les thématiques et éléments devant le composer. L'état initial aborde toutes les thématiques environnementales.

Le dossier à l'enquête explique et analyse parfaitement la compatibilité du MECPOS avec les documents supérieurs.



La commune est dans le périmètre du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Piémont des Vosges, approuvé le 14/06/2007, mais dont la révision a été prescrite le 12/02/2014. Cette révision permettra à l'issue de la démarche de disposer d'un SCoT intégrateur avec lequel le futur PLUi devra être compatible.

Malgré la bonne qualité du dossier, le commissaire enquêteur note l'absence de données quant aux perspectives d'évolution de la population. Il aurait été souhaitable selon son avis que ces perspectives figurent au dossier.

En ce qui concerne la préservation du patrimoine naturel de la commune et qualité paysagère du Hohwald, le commissaire enquêteur note, avec satisfaction, que les milieux naturels remarquables d'intérêt supracommunal ou local susceptibles d'être impactés par le projet sont bien inventoriés.

Les sites Natura 2000 présents sur le ban communal sont :

- la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Champ du Feu » au titre de la directive Habitat ;
- la ZSC « Val de Villé et Ried de la Schernetz ».

Le village est également concerné par 2 zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) à savoir :

- une ZNIEFF de type 1 à l'Ouest de la commune, « Champs du Feu » ;
- une ZNIEFF de type 1 au Sud Ouest, « Lande à Lycopodes du Hochfeld au Hohwald ».

Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs d'une superficie limitée, caractérisés par la présence d'espèces ou de milieux rares remarquables du patrimoine naturel national ou régional.

Parmi les dispositifs de protection réglementaire susceptibles d'être impactés, le dossier cite :

- le site inscrit du Massif des Vosges, dans lequel est situé le projet ;
- les zones humides de ripisylve et de cariçaie (*formation végétale de zone humide marécageuse*) le long de l'Andlau, répertoriées dans le Schéma régional de cohérence

écologique (SRCE) d'Alsace, et dont le corridor est à préserver ;

- une dizaine d'habitats naturels à semi-naturels, notamment pour l'Epervière orangée, espèce végétale menacée au niveau régional, sise sur le chemin d'accès prévu au parking, pour la Circée des Alpes, et pour six espèces d'oiseaux patrimoniales et protégées (Cincle plongeur, Bergeronnette des Ruisseaux, Tarin des aulnes, Mésange boréale, Pouillot fitis, Roitelet huppé), dont une au statut critique.

Le commissaire enquêteur relève que l'ouverture à l'urbanisation de la petite zone du projet n'impactera pas les milieux remarquables d'intérêt supracommunal (Natura 2000, dispositifs de protection réglementaire, continuités écologiques ...). Le site est essentiellement occupé par une prairie de fauche et de pâturage, entourée de bosquets forestiers. Le corridor écologique de l'Andlau a été pris en compte dans le projet et n'affectera pas la continuité écologique de la trame verte et bleue, car s'effectuant en rive droite du cours d'eau, en dehors de son lit majeur.

La zone à urbaniser a été positionnée de manière à préserver une distance d'éloignement suffisante de plus de 150 m de l'exploitation agricole la plus proche située plus à l'ouest afin de limiter les nuisances olfactives.

Concernant l'Epervière orangée, l'évaluation environnementale précise les mesures d'évitement et d'accompagnement mises en œuvre afin d'éviter le piétinement de cette espèce menacée du fait des travaux et du développement du tourisme.

L'Epervière a été évitée en phase conception en décalant le projet de voirie. Elle fait l'objet d'une autre mesure d'évitement en phase chantier puisqu'elle sera balisée par un écologue tout comme les abords de la prairie hygrocline pour éviter toute destruction. Dans la phase exploitation du site, l'Epervière orangée sera intégrée à un aménagement paysager extensif.

Le commissaire enquêteur note que le volet paysager est abordé de manière satisfaisante. La présentation faite dans le dossier insiste sur l'intégration du futur bâti au sein du paysage. Le bâtiment projeté épouse la forme de la colline mais le site dédié est situé dans un espace un peu restreint.

Le traitement paysager a fait l'objet d'une étude approfondie par l'architecte du projet, en lien avec l'Architecte des Bâtiments de France consulté dans le cadre de l'élaboration du projet situé en site inscrit du Massif Vosgien.

Il conviendra de porter une attention particulière à l'intégration dans le paysage.

En ce qui concerne la gestion de la ressource et de la qualité de l'eau, le commissaire enquêteur relève que le projet d'extension n'a pas d'incidence sur les captages de la ressource en eau de la commune dans la mesure où le site concerné est situé en dehors du périmètre de protection de captage des différentes sources.

La ressource en eau potable fait l'objet d'une analyse spécifique ci-après.

Il ressort du dossier que la capacité de réception et de traitement des eaux usées de la station d'épuration, gérée par le réseau d'assainissement collectif du Syndicat des Eaux et de l'Assainissement (SDEA) Alsace Moselle, est jugée suffisante pour couvrir les besoins du projet et de la commune du Hohwald.

Le dossier prévoit le raccordement des nouveaux logements et de l'extension hôtelière par un nouveau branchement au réseau de collecte des eaux usées, situé en aval de la parcelle.

En ce qui concerne les nuisances sonores, bien que le dossier n'apporte pas de précision sur les nuisances sonores potentielles du projet, le commissaire enquêteur estime que la situation sera en amélioration par rapport à la situation actuelle sous chapiteau. En effet, les séminaires se déroulent déjà actuellement sur place mais sous chapiteau et il n'est pas prévu d'augmentation du nombre de places. La salle de séminaire prévue dans un bâtiment moderne isolé devrait conduire à une forte réduction des émissions sonores. Il serait peut être utile de faire préciser les moyens de protections sonores prévus et de mettre en place un suivi des nuisances sonores et des correctifs apportés.

De manière à limiter les incidences du projet sur les riverains du site de travaux, la mesure qui sera mise en oeuvre consiste en l'observation des bonnes pratiques de chantier. En particulier, les points suivants devront être respectés :

- limitation si possible des travaux aux jours ouvrables et à la période diurne ;

- application de la réglementation concernant le bruit des engins de chantier ;
- utilisation de matériels aux normes en matière d'émissions sonores et vibratoires ;
- limitation des vitesses de circulation des engins sur chantier et voiries ;
- information des riverains concernant la tenue du chantier, notamment des opérations les plus bruyantes et des éventuels travaux de nuit ;
- organisation des transports et déchargements de façon à réduire leur durée et leur répétition ;
- protection acoustique du personnel de chantier.

Le commissaire enquêteur note que le stationnement dédié aux nouvelles habitations sera intégré au sein même du bâtiment.

En ce qui concerne les gênes pouvant être occasionnées lors de grandes manifestations par des stationnements de véhicules, le dossier n'apporte pas de précision suffisante en la matière et aurait mérité d'être plus complet et plus explicite sur cet aspect.

Les incidences notables du projet sur l'environnement sont correctement analysés tant dans la phase de travaux que dans la phase projet.

Le projet n'a pas un impact avéré sur la dispersion des espèces invasives, mais en l'absence de mesures spécifiques, l'impact reste potentiellement élevé en ce qui concerne la renouée du Japon du fait de la proximité de l'Andlau.

Concernant les transports et déplacements, les impacts du projet sur les axes existants sont faibles.

Les autres points n'appellent pas de commentaires particuliers de la part du commissaire enquêteur.

## En ce qui concerne la problématique de la ressource et de la qualité de l'eau soulevé par la MRAE

Dans son avis l'Autorité Environnementale (MRAE Grand Est) s'interrogeait sur la ressource en eau de la commune. Selon les éléments transmis dans le cadre du SDAGE et par l'Agence régionale de santé (ARS), la commune du Hohwald risquerait d'être impactée par des risques potentiels de pénuries d'eau en cas de sécheresse prolongée. Selon la MRAE, le dossier manque de précision quant à la capacité du réseau communal à assurer la desserte en eau potable du site, d'autant que le projet d'extension du Clos de l'Ermitage prévoyait à l'origine l'installation d'une piscine.

Le commissaire enquêteur, après avoir recherché les éléments sur la ressource en eau et consulté la qualité des eaux des rapports des deux derniers exercices, estime que le projet d'extension du Clos de l'Ermitage ne pose aucun problème de raccordement et pas de problème majeur de ressource en eau potable jugée suffisante dans l'état actuel des sources et que le projet n'aura pas d'impact sur la qualité de l'eau qui au demeurant est bonne.

En effet, il ressort des rapports (2016 et 2017) du service d'eau potable que l'eau potable de la commune du Hohwald provient de 6 sources différentes avec une production annuelle d'environ 101 500 m<sup>3</sup> pour une consommation annuelle d'environ 42 600 m<sup>3</sup> (chiffre 2016). La consommation annuelle 2017 est légèrement supérieure du fait de plusieurs fuites sur le réseau notamment sur les parties privatives selon les renseignements qui m'ont été fournis.

Soit une capacité journalière de production maximale de 278 m<sup>3</sup>/jour pour un prélèvement journalier moyen d'environ 137 m<sup>3</sup>/jour.

Le taux de mobilisation jour moyen ressort ainsi à 49 %.

Le volume prélevé en jour de pointe en 2016 ressort à 234 m<sup>3</sup>/jour.

Le taux de mobilisation au jour de pointe ressort alors à 84 %.

Deux réservoirs et deux unités de désinfection assurent le stockage avant distribution. La capacité de stockage totale est de 450 m<sup>3</sup>.

L'autonomie de la commune par rapport à ces réservoirs s'élève à 1,9 jour.

Le commissaire enquêteur estime qu'il faudrait règlementer le remplissage des piscines afin de privilégier les périodes de moindre

besoin voire de l'interdire certaines périodes de l'année et de mener une étude sur un réservoir supplémentaire afin de garantir une autonomie plus importante et permettre plus facilement les interventions sur les réservoirs existants.

A moyen et long terme, compte tenu des formes de dérèglements climatiques de ces derniers temps, une étude d'interconnexion avec le réseau d'eau potable de la commune d'Andlau pourrait être envisagée pour garantir l'approvisionnement en eau pendant les périodes de sécheresse prolongées.

### **En ce qui concerne les mesures correctrices (éviter, réduire, compensation ERC)**

Les impacts négatifs du projet sur l'environnement doivent prioritairement être évités par la recherche d'alternatives. Les atteintes qui n'ont pu être évitées doivent être réduites et les incidences résiduelles doivent être compensées. Cette séquence « ERC » doit permettre de conserver globalement la qualité environnementale des milieux.

Le commissaire enquêteur note que la séquence ERC a été traitée pour l'ensemble des thèmes.

Le commissaire enquêteur estime que la conception du projet et des différents aménagements a été conduite dans un esprit d'évitement et la préoccupation des mesures correctrices.

Malgré la mise en place de mesures d'évitement et de réduction des incidences, le projet restera à l'origine de l'artificialisation de prairies exploitées par le porteur du projet lui-même.

Du fait que le site est exploité par le porteur du projet, aucune mesure d'évitement ou de réduction concernant le milieu agricole n'est nécessaire.

A titre d'exemple, les mesures suivantes sont prévues en phase de chantier, puis après réalisation, pour éviter et réduire les incidences potentielles du projet :

- éviter et réduire des impacts par application des « bonnes pratiques » en phase chantier ;
- mise en place de système de chauffage avec utilisation de ressources énergétiques renouvelables locales ;

- réduire l'impact des pollutions lumineuses : minimisation des sources d'éclairage et autres suggestions techniques ;

Le commissaire enquêteur estime qu'après prise en compte des différentes mesures (éviter, réduire, compenser), les impacts résiduels des différents points du dossier (géologie, topographie, déchets....santé) sont jugés négligeables, faibles ou limités.

---

Le commissaire enquêteur estime que les explications données et formulées par la Communauté de Communes de Pays de Barr, par l'assistant à Maître d'Ouvrage, par le maire et l'adjoint au maire de la commune du Hohwald ainsi que les justifications explicites apportées par le maître d'ouvrage sont de nature à répondre aux observations et suggestions formulées.

#### **4.1.4. Conclusions motivées du commissaire enquêteur**

De l'étude du dossier,

De la visite sur le site et son environnement,

Des entretiens et des explications apportées au commissaire enquêteur,

Vu le dossier complet et comportant tous les documents exigés par le code de l'environnement,

Vu l'avis de l'Autorité environnementale,

Vu les réponses de la Communauté de Communes du Pays de Barr,

Vu mon rapport qui précède,

Vu les observations du public,

Vu les réponses et précisions apportées par les représentants de la Communauté de Communes du Pays de Barr et de la commune, et/ou, de l'assistant à maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur et observations,

Il ressort que :

- Le dossier soumis à l'enquête publique présente de manière complète et détaillée tous les critères permettant au public de comprendre le projet et au Commissaire Enquêteur de se forger un avis sur la demande ;
- L'étude du dossier présenté et les éléments de réponses recueillis, ainsi que l'obtention de renseignements



complémentaires, ont permis de lever toutes les interrogations.

En outre, il est utile de faire remarquer que la mise en compatibilité du Pos pour le projet d'extension du Clos de l'Ermitage à l'enquête publique, n'a pas mobilisée beaucoup le public ou entraînée de réaction défavorable de la part du public. Il semble que les grandes lignes de ce projet soient connues d'une partie de la population locale.

### **Considérant :**

- Que la publicité de l'enquête a été régulière et largement suffisante,
- Que le déroulement de l'enquête publique, s'est passé en conformité avec les textes en vigueur,
- Que le résumé non technique de l'évaluation environnementale est présent dans le dossier et en début de l'étude. Le résumé est complet, lisible et compréhensible pour le grand public,
- Que les cartes, photos et projections du dossier présentant le projet permettent de parfaitement situer le site, le projet et l'intégration dans le paysage,
- Que l'opération d'extension de l'établissement hôtelier « Le Clos de l'Ermitage » et de construction sur site de logements emportant mise en compatibilité du POS de la commune du Hohwald est d'intérêt général pour le développement touristique et économique de cette commune de montagne,
- Que le projet devrait permettre de pérenniser une activité touristique locale importante pour la commune et l'économie locale,
- Que la réalisation d'une salle de séminaire au niveau d'une construction définitive en lieu et place d'une installation provisoire récurrente sous chapiteau chaque

année permettra de réduire les éventuelles nuisances sonores ;

- Que l'extension de la capacité hôtelière répond à une demande sur la commune et d'une manière générale sur toute l'Alsace,
- Que le projet devrait permettre la réalisation d'une opération immobilière reposant sur un collectif de résidences principales pour répondre aux demandes,
- Que le projet n'impactera pas les milieux remarquables d'intérêt supracommunal,
- Que le corridor écologique de l'Andlau a été pris en compte dans le projet,
- Que le projet n'affectera pas la continuité écologique de la trame verte et bleue, au motif qu'il s'effectue en rive droite du cours d'eau, en dehors de son lit majeur,
- Que le projet d'extension n'a pas d'incidence sur les captages de la ressource en eau de la commune au motif que le site concerné est situé en dehors et loin des périmètres de protection de captage des différentes sources,
- Que dans l'état actuel des sources d'eau, du taux de mobilisation moyen journalier à moins de 50 %, l'approvisionnement en eau potable ne devrait pas être bloquant pour le projet,
- Que l'utilisation de toitures végétalisées horizontales assure son intégration harmonieuse dans une trame végétale continue,
- Que le « cahier des bonnes pratiques » qui sera jointe au cahier des charges des entreprises en phase travaux devrait limiter les éventuels risques et nuisances,
- Que le suivi des effets des mesures environnementales sera assuré par le Maître d'Ouvrage,

- Que le risque coulée de boue, même si la potentialité est faible, aurait pu avoir un développement plus important dans le dossier sur les éventuels aléas et conséquences pour la zone du projet, ce qui conduit le commissaire enquêteur à formuler une recommandation pour la phase exécution, par la mise en place d'un merlon de protection et de retenue avant le cour de l'Andlau,
- Que les autres risques ont été correctement évalués au regard des aléas potentiels répertoriés,
- Que l'incidence du projet devrait être positive quant à l'attractivité du secteur, répondre aux besoins futurs de logement et participer au développement économique & touristique du village,
- Que la majorité des impacts potentiels sont évités grâce à une démarche rigoureuse d'évaluation environnementale et une approche volontariste des mesures dites d'Evitement-Réduction-Compensation cohérente,
- Que le site n'est pas concerné par le grand hamster et n'est pas favorable à l'espèce,
- Qu'en ce qui concerne l'Epervière orangée présente sur le secteur, l'incidence du projet est jugé faible, et les mesures de bonnes pratiques prévues devraient permettre d'éviter le piétinement ou la destruction,
- Que le projet n'a pas un impact avéré sur la dispersion des espèces invasives, mais la présence à proximité de la renouée du Japon et en l'absence de mesures spécifiques, l'impact reste potentiellement élevé du fait de la présence du cour d'eau de l'Andlau en contrebas du projet et de la présence de nombreuses stations de renouées du Japon sur la commune du Hohwald et notamment le long du cour d'eau de l'Andlau,
- Que le projet n'a pas d'impact négatif important sur les autres points,

- Que le projet d'aménagement prend correctement en compte l'environnement,
- Que par la mise en compatibilité du POS de la commune du Hohwald, le zonage du site du projet serait ainsi adapté pour permettre l'implantation du projet par la création d'un secteur de Zone UB1 d'une surface de 1,6ha intégrant 0,16 ha de nouveau bâtiment et 1,44 ha de surfaces existantes qu'il convient de régulariser par la mise en compatibilité,

Concluant pour sa part, le commissaire  
enquêteur soussigné, émet un

**A V I S F A V O R A B L E**  
sans réserve

à la mise en compatibilité du POS avec une  
déclaration de projet sur la commune  
du  
**HOHWALD**

Assorti des trois recommandations suivantes :

- Prendre en compte le risque d'introduction et de dispersion de la renouée du Japon notamment pendant les phases terrassement et travaux paysagers.
- Pour la phase travaux terrassement et aménagement, porter une attention particulière sur le risque de coulées d'eau boueuse vers l'Andlau notamment lors des gros orages. La mise en place d'un merlon temporaire anti coulées ou équivalent est recommandée.
- Porter une attention particulière au traitement paysager du site afin de préserver la qualité paysagère.

Fait et clos, le 08 août 2018

Le commissaire enquêteur  
Christian J A E G

## **ANNEXES et PIÈCES JOINTES**

### **5.1 – Annexes – Pièces jointes**

- Annexe 1 : Premier avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presse Avis dans les DNA
- Annexe 2 : Premier avis d'ouverture de l'enquête publique par voie de presse Avis dans L'Alsace
- Annexe 3 : Second avis de l'enquête publique par voie de presse Avis dans les DNA
- Annexe 4 : Second avis de l'enquête publique par voie de presse Avis dans L'Alsace
- Annexe 5 : Copie en format réduit des avis d'enquête publique affichés
- Annexe 6 : Certificat d'affichage de la Communauté de Communes du Pays de Barr
- Annexe 7 : Certificat d'affichage de la commune du Hohwald
- Annexe 8 : Arrêté d'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 9 : Synthèse de l'avis de la MRAE (Mission régionale d'autorité environnementale)
- Annexe 10 : Lettre de transmission du PV de synthèse
- Annexe 11 : Procès verbal de synthèse
- Annexe 12 : Réponse de la Communauté de Communes du Pays de Barr