

A) RAPPORT DU COMMISSAIRE – ENQUÊTEUR

PREMIERE PARTIE : GENERALITES

1) NATURE ET OBJECTIFS DU PROJET.

Contexte de l'élaboration de la Révision du POS d'EICHHOFFEN en **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Par délibération en date du 4 juillet 2017 le Conseil de la Communauté des Communes du Pays de Barr a décidé de prescrire la Révision du Plan d'Occupation des sols de la Commune d'EICHHOFFEN et sa transformation en Plan Local D'Urbanisme.

La révision du POS d'EICHHOFFEN avec transformation en PLU par délibération du conseil municipal en date du 29 octobre 2008 est le reflet de la volonté de la majorité des élus de la commune.

Le PLU , document d'urbanisme opposable aux tiers, envisage l'avenir de la commune et matérialise les objectifs, les besoins et le développement à long terme. Il définit les zones à différentes vocations : urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles.

Il se réalise en concertation avec l'ensemble des habitants mais dans le respect de l'intérêt général.

Légalement le contenu du PLU est fixé par les articles L. 151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et détermine les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, une utilisation raisonnable économe des espaces naturels et agricoles.
- La diversité **des fonctions urbaines, rurales** ainsi que la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation **suffisantes , *sans discrimination*, des besoins présents et futurs.**
- La diminution des obligations de déplacements motorisés individuels.
- La sécurité et la salubrité publique.
- La protection des milieux naturels , et des paysages, des ressources naturelles, de la biodiversité, des continuités écologiques.

Le PLU doit être compatible avec les documents supérieurs ; Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

P. 4 -

Des personnes publiques sont associées (PPA) à son élaboration pour s'assurer de la bonne prise en compte des règles, des lois et des enjeux liés à leurs compétences.

2) OBJET DE LA REVISION DU POS.

Elle comporte huit points principaux qui ont pour objet :

- L'évolution de la nomenclature du zonage des différents secteurs :
 - Les zones U réputée constructible
 - Les zones AU (NA dans le POS) : extensions futures
 - Les zones A (NC dans le POS) : zones agricoles
 - Les zones N (ND dans le POS) : zones naturelle et forestière
- Le règlement du PLU comprend 16 articles globalement proche du POS
 - **Mais suppression des articles 5 et 14 :**
 - pour favoriser la densité : COS et caractéristiques des terrains
 - **Et Introduction des articles 15 et 16 : mais non règlementés**
 - relatifs aux performance énergétique et réseaux de communication Electroniques.
- La suppression de la zone : INA 1a (1 ha) et reclassé en Ab dédié à la préservation des terres agricoles (vignes).
- La suppression de la zone : INA 1b (1,5 ha) et reclassé en Np secteur Naturel à valeur environnementale moyenne à protéger.
- La création d'une zone IAU (env. 0,75 ha) à urbaniser à court ou moyen terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.
- La réhabilitation/ rénovation avec classement en Ub des terrains occupés par Ets KLEIN.
- > La suppression de la partie en zone Ub de la parcelle 196 reclassée en

Ab (env. 5 ares)

- La création de l'emplacement réservé (ER n ° 1) classé Np secteur naturel à valeur environnementale moyenne, à protéger.(env.40 ares) en vue de la réalisation d'un aménagement de rétention des eaux pluviales.

- P. 5 -

3) COMPOSITION DU DOSSIER D' ENQUÊTE

Pour son information le Public a bénéficié d'un important dossier comportant en introduction :

- Le résumé des 2 Réunions Publiques tenues le 17 octobre 2016 et le 05 décembre 2016 : Explications du changement du POS en PLU.
- Le RAPPORT de PRESENTATION de 84 pages résumant le diagnostic, la définition des besoins et l'état initial de l'environnement de la commune.
- Le RAPPORT de 50 pages présentant les Choix retenus et leurs Incidences sur l'Environnement.
- Le PADD appliqué à la commune d'EICHHOFFEN Objectif 2030 rapport de 17 pages.
- Les ORIENTATIONS d'aménagement et de programmation défini par l'article L123-1-4 du code de l'Urbanisme détaillé en 3 pages.
- Le REGLEMENT décrivant les dispositions applicables aux différentes zones du PLU comporte 38 pages.
- Le REGLEMENT en 26 pages correspondant aux annexes sanitaires : Eau Potable – Assainissement- gérées pour la commune par le SDEA.
- La GESTION des Déchets .

Nota du Commissaire-Enquêteur :

Très vaste dossier, bien structuré et documenté, mais la cartographie est difficile à exploiter par la population souvent non initiée.

A l'ouverture de l'enquête le dossier ne comportait pas de Plan à l'Echelle 1/2000, ce n'est qu'à ma demande que « TOPOS Atelier d'Urbanisme » auteur du dossier d'Enquête a bien voulu me le communiquer.

Un tel plan est strictement nécessaire à toute enquête publique.

- P. 6 -

DEUXIEME PARTIE

ORGANISATION et DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1) PREPARATION DE L'ENQUÊTE

- 30/01/2018 : Décision désignation commissaire enquêteur N° E8000016 / 67 par Mme la Présidente du Tribunal Administratif.
- 15/02/2018 : Contact téléphonique la Direction de la Prospective et du Développement Economique de la ComCom du Pays de Barr pour l'organisation d'une Réunion de Concertation .
- 27/02/2018 : Réunion de concertation à la ComCom en présence de
 - Mme LAVIGNE Maire d'Eichhoffen ;
 - M.SERBON DGA représentant le Président Gilbert SCHOLLY ;
 - M.DE BONN Agence Topos Atelier d'Urbanisme ;
 - Objet : Définition des dates de l'Enquête et des Permanences du CE.
 - Permanences : 4 en Mairie d'EICHHOFFEN de durée de 2 heures.

1 à la ComCom à Barr

- 13/03/2018 :Réception à domicile des 2 dossiers pour Eichhoffen et pour la Comcom à Barr.
- 14 au 19/03/2018 :Etude, Analyse et Synthèse du projet PLU.
- 20/03/2018 : Ouverture du registre d'Enquête Publique paraphé et coté en mairie d'Eichhoffen
- .03/04/2018 : Ouverture du registre d'Enquête Publique paraphé et coté à la ComCom à Barr.

L'Avis annonçant l'ouverture de l'enquête publique a été affiché du
20 mars au 23 avril 2018 :

- A la porte de la mairie d'Eichhoffen ainsi qu'aux emplacements réservés sur le territoire de la Commune ;
- A la porte de la ComCom du Pays de Barr ainsi qu'aux emplacements réservés sur l'ensemble de son territoire.
-

P. 7 -

La réalité de l'affichage a été vérifié par mes soins le 20 mars 2018
Sur les deux sites avant l'ouverture de la première permanenc

2) L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A) Durée et Déroulement :

Elle s'est déroulée, du Mardi 20 mars au Lundi 23 avril inclus, soit sur une durée de 35 jours consécutifs, dans des conditions très satisfaisantes et sans aucun incident.

Les dossiers, visés préalablement par le Commissaire-Enquêteur ainsi que les deux Registres d'Enquête Publique ont été mis à la disposition du public, respectivement en Mairie d'Eichhoffen et à la ComCom du Pays de Barr, aux jours et heures habituels d'ouverture des bureaux.

Le Commissaire-Enquêteur s'est tenu à la disposition du public en :
Mairie d'Eichhoffen le :

- Mardi 20 mars 2018 de 16h à 18h.
- Lundi 26 mars 2018 de 10h à 12h.
- Samedi 14 avril 2018 de 10h à 12h.
- Lundi 23 avril 2018 de 18h à 20h.

A la ComCom du Pays de Barr le :- Mardi 03 avril de 16h à 18h.

2) Publicité de l'Enquête :

Outre l'affichage tel que mentionné dans la rubrique « Préparation de l'Enquête » l'Avis d'Enquête Publique a été porté à la connaissance du public par l'insertion dans :

- Les Dernières Nouvelles d'Alsace du 02 mars et du 20 mars 2018
- L'Alsace du 03 mars et du 21 mars 2018

Le dossier complet de l'enquête étant par ailleurs consultable sur le site internet :

<https://www.paysdebarr.fr/vivre/service>

P. 8 -

Conformément à l'article 7 de l' Arrêté N° A02-2018 du Président de la ComCom du Pays de Barr j'ai rencontré, le mardi 2 mai 2018 dans le cadre de l'entrevue préalable avant restitution de mon Compte Rendu de l'Enquête Publique ayant eu lieu du 20 mars au 23 avril derniers, M.SERBONT représentant M. le Président de la ComCom, en présence Mme LAVIGNE Maire d'Eichhoffen

et de M. DE BONN, en leurs communiquant mes observations écrites et orales consignées dans un procès – verbal de synthèse de 5 pages.

L échange était cordiale et me permettra d'orienter objectivement mes conclusions motivées.

TROISIEME PARTIE

OBSERVATIONS DU PUBLIC

Au cours de l'enquête publique une quinzaine de personnes a consulté le dossier déposé simultanément en mairie d'Eichhoffen ainsi qu'à la ComCom à Barr afin de s'informer ou pour demander des informations sur les

modifications proposées dans ce dossier :

- A Eichhoffen 9 de ces personnes ont ou fait procéder à l'inscription d'une observation dans le registre mis à disposition dans le cadre de l'enquête.
- A Barr 4 observations ont été portées sur le registre d'enquête mis à disposition du publique.
- Par ailleurs, certaines observations sont confirmées par un mini dossier qui m'a été remis par leur auteur respectif pendant l'enquête.

P. 9

A .Observations portées sur le registre d' enquête d'Eichhoffen par :

1. M. Francis GEYER demeurant au 6 rue de l' Industrie à Eichhoffen
2. M. André SCHLOSSER 28 A rue des Vosges à Kertzfeld
3. M. Charles FLUCK 37 rue du Vignoble à Eichhoffen
4. M. Thierry FAEHN 4 rue des Peupliers à Eichhoffen
5. M. Roger BIEGER 33 rue de la gare à Eichhoffen
6. M. Francis GEYER 6 rue de l'Industrie à Eichhoffen
7. M. André SCHLOSSER 28 A rue des Vosges à Kertzfeld
8. M. Jean-Marie MUNSCH 17 rue du Vignoble à Eichhoffen
9. Demande de Commune d'Eichhoffen

Sur le registre d'enquête de la ComCom à Barr par :

1. M. Philippe MAURER 11 rue du Vignoble à Eichhoffen
2. M. Benoît KOBLOCH 1 rue des Mimosas à Nothalten
3. M. Benoît KOBLOCH 45 route des Vosges à Eichhoffen

4.Mme Chantal WEBER demande formulée par courriel de Maître LANG

Avocat de la SCP LLC Avocats Associés

B . Courriers :

- Les Avis des personnes consultées comportent 3 réponses .
- Lettre du Président du Syndicat Viticole d' Eichhoffen datée du 29 mars 2018.

Toutes les observations du public ainsi que les Avis des Services Associés font l'objet d'une analyse et de commentaires de ma part dans la partie « Conclusions et Avis du Commissaire-Enquêteur » .

P. 10

C . EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC :

L'ensemble des observations et demandes de modifications a fait l'objet de mon P.V. de Synthèse discuté lors de l' entrevue du 2 mai 2018, préalable avant

restitution de mon Compte Rendu de l'Enquête Publique .

- **Repères 3.1 et 3.2** concernent les souhaits de MM.GEYER Francis et de SCHLOSSER André de prolonger la rue du Verger de 20m.env. pour y créer 2 terrains de constructions de 5 ares env.de part et d'autre de la voirie. l'emprise de la voirie étant offerte par M. SCHLOSSER et l'ensemble des dépenses d'aménagements pris en charge par les 2 requérants.

Cette demande n'obère pas « L'économie générale du PLU » et ne dégrade pas l'aspect environnemental du lieu.

Cette solution dépend de la bonne volonté de la majorité du Conseil Municipal.

- **Repère 5.1.1** concerne la demande de M. MAURER Philippe relative à l'agrandissement de la zone Aa pour y implanter sur ses parcelles AI 216, AI 139 et AI 138, un nouveau bâtiment d'exploitation agricole fonctionnel selon plants joints , de 400 m2 env.

Cette demande est légitime, conforme aux orientations du SCOT, nécessaire pour la bonne marche et la pérennité de l'exploitation agricole.

La Commune donne son aval à cette demande.

-Repère 5.1.2. concerne la demande de M. MAURER Philippe relative au Classement en UB d'une partie des parcelles AM 143 et AM 144 situées en limite

de la zone UB en bordure du chemin rural dit Stiermattweg mais hors du périmètre constructible de la Commune .

La Commune consciente des besoins des exploitations viticoles ne souhaite pas

étendre son périmètre constructible.

P .11

-Repère 5.1.3 concerne la demande de M. Maurer Philippe pour le classement d'une partie de 4 ares de la parcelle AD 196 en UB située en bordure de la Rue du bois .

Notons que le classement en UB implique la prise en charge par les deniers de la commune de la totalité des frais d'aménagements de la voirie à prolonger sur une cinquantaine de ml.

Conséquences : la Commune n'est pas en mesure et en droit de satisfaire cette demande.

-Repère 6.1 concerne le projet commun des EARL KOBLOCH et FAEHN à la recherche de parcelles de contenance suffisante permettant la construction d'un

hangar viticole d'environ 800 m2 assurant leur développement et évitant ainsi les nuisances matérielles et sonores au centre de la commune.

Notons que la zone Aa prévue au PLU à cet effet ne correspond pas à la taille de leur projet commun.

Aussi, demandent-ils que les parcelles AE N° 9 et 10 soient intégrées dans la zone Aa.

La Commune est enclin à donner son aval sauf pour la partie humide et signale que les viabilités seront à la charge des demandeurs.

-Repère 7.1.1 concerne la demande de M. MUNSCH Jean-Marie viticulteur afin de pérenniser son exploitation demande la possibilité de construire un hangar agricole de 288 m² environ sur sa parcelle N° 134 au lieu-dit « Huehnerpfaedel »

La partie contenant sa maison est classée en Ub et la partie arrière étant classée en Ab est à classer en Aa secteur dédié à l'installation et au développement d'exploitations agricoles : ce qui est le cas de cette demande.

Avis favorable (voir plans joints repère 7.1.1 et 7.1.3).

P. 12

-Repère 7.1.2 concerne la demande de la Commune qui est propriétaire de la parcelle enclavée n°67 AM de 5 ares classée en Ub afin de la valoriser :

elle demande la suppression du classement Aa de la parcelle n° 96 AM de 15 ares et son incorporation en Ub.

Règlementairement cette modification serait favorable au SCOT mais éventuel

risque de « Conflit d'Intérêt » à EVITER.

-Repère 8 Remarque de M. KOBLOTH Benoît concerne les nombreuses « Dents Creuses », citées en page 62 du dossier d'enquête qui préconise une réglementation spécifique afin de densifier ces espaces urbains et d'éviter au maximum l'étalement des nouvelles constructions sur les terres agricoles.

L'application de ces conseils par les Communes n'est pas obligatoire donc pas réglementaire et ne représente qu'un inventaire de ces Dents Creuses .

Quant à l'intervention du cabinet d'Avocats en faveur de Mme WEBER demandant le reclassement en zone UB des terrains actuellement classés en Ux cette demande n'est pas inscrite à l'ordre du jour du présent projet qui devrait combler les besoins en logements de la Commune jusqu'en 2030.

Ce n'est qu'à ce terme qu'un reclassement en UB pourra être réétudié dans le cadre d'une révision du PLU.

.....

P. 13

D. AVIS des Personnes Publiques Associées :

Suite à la réunion avec les Personnes Publiques Associées des compléments ont été apportés au dossier d'Enquête Publique notamment sur la requalification de la zone d'activité et sur les aspects traitant de l'environnement dans le PLU.

-Ainsi, la **Chambre d'Agriculture**, par son courrier du 12 octobre 2017 référencé : A T/SG – N° 510, émet **un Avis Favorable** sur le projet de PLU proposé, **assorti d'une réserve (en sus des différentes remarques abordées dans ce courrier) :**

« Les justificatifs quant à la prise en compte des projets agricoles doivent être étoffés afin de garantir une possibilité de développement à l'ensemble des exploitations viticoles présentes sur la commune (notamment en ce qui concerne la ou les demandes non prises en compte et la zone très réduite à l'Est

de la rue du Vignoble) » .

- **L INAO** – Délégation Territoriale Nord-Est, par son courrier du 6 novembre 2018 référencé :OR/SA/17.86 recommande de veiller lors de la délivrance des permis, conformément aux objectifs du PADD, à une optimisation foncière qu'il s'agisse de l'aménagement des accès et voiries ou des choix d'implantation des bâtiments.

- **La Direction Départementale des Territoires – Service Agriculture** : par son Courriel du 12 septembre 2017 émet un

Avis Favorable pour le projet du PLU et suggère de redessiner la zone UX située à l'est du ban communal dans le respect de la délimitation des parcelles aujourd'hui exploitées en vignes.
