

Département du Bas-Rhin

**VILLE
DE
WASSELONNE**

ENQUÊTE PUBLIQUE

portant sur les projets de révision allégée n°1 et de
modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme

**RAPPORT ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Francis FISCHER

PRÉAMBULE

Par demande du 11 juillet 2019, la mairie de Wasselonne a sollicité du Tribunal Administratif de Strasbourg, la désignation d'un commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de Wasselonne.

Par décision n° E 19000138/67 du 30 juillet 2019, ce même tribunal m'a désigné pour conduire cette enquête publique.

Prescrite par l'arrêté municipal n° 154/2019 de Madame le Maire de Wasselonne, en date du 09 août 2019, l'enquête publique s'est déroulée du 09 septembre à 08h15 au 27 septembre 2019 à 17h00.

SOMMAIRE

	Pages
PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE	4
1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	4
1.1 Objet de l'enquête et justification de la procédure	4
1.2 Cadre juridique et réglementaire	6
1.3 Consistance détaillée des projets de révision et de modification	6
1.3.1 Projet de révision allégée n°1	6
1.3.2 Projet de modification n°2	6
1.4 Composition du dossier d'enquête	7
2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	8
2.1 Synthèse du déroulement chronologique de l'enquête publique	8
2.2 Préparation de l'enquête	10
2.3 Information du public	11
2.4 Déroulement de l'enquête	12
2.5 Clôture de l'enquête et notification du procès verbal de synthèse des observations	13
2.6 Réception du mémoire en réponse de la Ville de Wasselonne	14
3 BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS	14
3.1 Bilan comptable des observations recueillies au cours de l'enquête	14
3.2 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est	14
3.3 Avis des Personnes Publiques Associées	14
3.4 Examen des observations et analyse du commissaire enquêteur	15
DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	22
1 BILAN DE L'ENQUÊTE ET REFLEXIONS PERSONNELLES	22
2 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE	25
3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	28
PIÈCES ANNEXES	29

PREMIÈRE PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

1 GÉNÉRALITÉS CONCERNANT LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Objet de l'enquête et justification de la procédure

La Ville de Wasselonne exerce de plein droit les compétences en matière d'aménagement urbain et en conséquence celles relatives aux documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, actuellement applicable, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2013.

Ce document a fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées ci-dessous :

- modification n°1 approuvée le 23/03/2015,
- modifications simplifiées n°1 et 2 approuvées le 27/10/2014,
- modification simplifiée n°3 approuvée le 25/06/2018.

Les présents projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU soumis à l'enquête publique ont été initiés par la municipalité de Wasselonne pour tenir compte de l'évolution nécessaire du document d'urbanisme et accompagner les projets de développements urbains, dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le PADD élaboré le 19 mars 2013 est le document dans lequel la commune de Wasselonne exprime les orientations générales qu'elle retient pour le développement de son territoire à court et moyen terme.

Par ailleurs, ce PADD a pour vocation de gérer l'existant tout en préparant et en forgeant en permanence l'avenir dans une perspective de développement durable.

Enfin, il s'articule et se décline autour des 4 axes et orientations suivants :

Axe 1 : Renforcer Wasselonne dans sa fonction de centralité

orientation 1 : développer la vocation résidentielle pour tous

orientation 2 : accueillir de nouvelles activités

orientation 3 : renforcer l'offre commerciale

orientation 4 : compléter les équipements

Axe 2 : Valoriser la desserte par le Transport en Site Propre Ouest (TSPO)

orientation 1 : privilégier un développement à proximité des points d'arrêt

orientation 2 : organiser un accès pour tous

orientation 3 : diversifier l'offre d'emploi avec l'accueil d'activités tertiaires

Axe 3 : Préserver un cadre de vie de qualité

orientation 1 : préserver le patrimoine

orientation 2 : restructurer les entrées de ville

orientation 3 : conforter des respirations vertes au cœur de la ville

orientation 4 : assurer une offre qualitative de logements

orientation 5 : encadrer le stationnement

Axe 4 : Assurer un développement respectueux de l'environnement

orientation 1 : optimiser l'espace bâti

orientation 2 : prendre en compte le risque inondation

orientation 3 : préserver les milieux naturels et les paysages

La Ville de Wasselonne a engagé la présente procédure de révision allégée n°1 qui a pour objectif d'accompagner le développement économique du territoire, route de Strasbourg.

Le maître d'ouvrage justifie avoir retenu cette procédure de révision car cette nouvelle adaptation ne porte pas atteinte aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La révision peut, par conséquent, en application de l'article L 153-34 du code de l'urbanisme être conduite dans le cadre d'une procédure allégée.

La Ville de Wasselonne a engagé la présente procédure de modification n°2 en vue d'apporter différents ajustements écrits et graphiques au document d'urbanisme avec les objectifs suivants :

- faire évoluer le rapport de présentation du PLU,
- faire évoluer les emplacements réservés en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières,
- rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels,
- réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle,
- modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX.

Le maître d'ouvrage justifie avoir retenu cette procédure de modification car les évolutions envisagées qui modifient uniquement les règlements écrits et graphiques n'ont pas vocation à :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

1.2 Cadre juridique et réglementaire

Cette enquête publique est soumise aux dispositions réglementaires des textes suivants :

- la Loi n°83630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,
- le Décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,
- le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 123-1 et L 153-34,
- le Code l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 à L 123-19 et R 123-1 à R123-27,
- le Code Général des Collectivités Territoriales

1.3 Consistance détaillée des projets de révision et de modification

1.3.1 Révision allégée n°1

Elle comporte l'unique point suivant :

Objet n°1 : accompagner le développement économique « route de Strasbourg »

Une zone urbaine UB de 0,5 ha du PLU en vigueur est reclassée en zone urbaine UX1 nouvellement créée afin de permettre l'implantation d'un magasin "drive".

1.3.2 Modification n°2

Elle a pour objet les 5 points suivants :

Objet n°1 : faire évoluer le rapport de présentation du PLU

Une notice de présentation justifiant la valeur patrimoniale particulière du Domaine Pasquay est ajoutée au rapport de présentation du PLU en vigueur. Ce domaine est une ancienne briqueterie-tuilerie inscrite depuis 1988 aux Monuments Historiques dont les bâtisses ont une grande valeur patrimoniale.

Objet n°2 : faire évoluer les emplacements réservés en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières

Certains emplacements réservés (ER) sont supprimés (ou le sont en partie). C'est le cas de l'ER n°7 (en partie supprimé). Cet emplacement longe de part et d'autre la RD 1004. Il a été inscrit dans le PLU en vue de l'aménagement de l'entrée Est de Wasselonne. La partie contiguë à la zone UX1 est supprimée car une partie de l'aménagement a été réalisée.

Par ailleurs, l'ER n° 3 qui a été reversé en vue d'un projet de transport en site propre (TSPO) est également supprimé car l'aménagement a été réalisé.

Enfin, l'ER n°1 est supprimé. En effet, le Conseil Départemental 67 avait inscrit un ER, route de Strasbourg pour la réalisation d'un carrefour giratoire. Cet aménagement n'est plus d'actualité.

Afin de prendre en compte toutes ces évolutions de projets, la modification du PLU met à jour la liste des ER figurant au règlement graphique.

Objet n° 3 : rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels.

0,6 ha de terrains situés au nord-est de la zone urbaine et classés en zone UB et IIAU en partie sont reclassés en zone naturelle inconstructible N.

En effet, des coulées de boues ont été constatées sur 2 parcelles (n° 196 et 197).

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, il est prévu de rendre ces parcelles inconstructibles.

Objet n° 4 : réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle

2 parcelles classées en zone urbaine dédiées aux équipements UE sont reclassées en zone UB pour faciliter la construction de logements

Objet n° 5 : modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX

La commune souhaite permettre un aménagement de la zone IAUX en plusieurs phases. C'est pourquoi, la disposition n°5 « L'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone » de l'article 2 est à supprimer.

1.4 Composition du dossier d'enquête

Le dossier est constitué de documents écrits et de documents graphiques faisant le point sur l'état actuel et l'état futur pour tenir compte des modifications proposées.

Il a été réalisé par le bureau d'études OTE Ingénierie (volet technique) et le Service Urbanisme de la Ville de Wasselonne (volet administratif).

Il se compose des pièces suivantes :

- Deux notices de présentation des projets (l'une pour la révision allégée n°1 et l'autre pour la modification n°2) qui rappellent les évolutions du document d'urbanisme et présentent l'objet de la révision (et de la modification) et la justification de la procédure. Ces documents décrivent également l'état actuel et les objectifs projetés de la révision (et de la modification). Les modifications apportées aux plans de zonage et aux règlements écrits sont précisées,
- Un plan d'ensemble du ban communal de Wasselonne, à l'échelle 1/7500 sur lequel sont reportées les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles. Les projets de révision allégée n°1 et modification n°2 figurent également sur ce plan,

- Deux plans à l'échelle 1/2000 qui reprennent les mêmes éléments figurant sur le plan d'ensemble et qui permettent de mieux localiser les projets de révision allégée n°1 et modification n°2,
- La décision de la Mission régionale d'autorité environnementale (en date du 27 mars 2019) de ne pas soumettre le projet de révision n°1 à évaluation environnementale,
- L'exemplaire papier du diaporama des projets présenté par le bureau d'études le 21 juin 2019, lors de la réunion d'examen conjoint organisé par la municipalité. Cette réunion a permis de faire le point sur les remarques relatives à la révision allégée n°1. Seuls les Services de la DDT 67 et du SCOT Bruche/Mossig ont pris part à cette réunion.
- Le compte-rendu de la réunion d'examen conjoint du 21 juin 2019 dans lequel figurent des remarques soulevées par la DDT 67 et le SCOT Bruche/Mossig sur le projet de révision allégée n°1,
- L'étude de dérogation en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme, finalisée le 02 septembre 2019 par le bureau d'études, suite à la demande de la DDT 67,
- Les avis formulés sur les projets par la Chambre d'Agriculture d'Alsace (en date du 17 juin 2019), du Conseil Départemental du Bas - Rhin (en date du 20 juin 2019) et de la DDT 67 /Sous-Préfecture de Molsheim - en date du 06 septembre 2019 -.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Synthèse du déroulement chronologique de l'enquête.

Dates	Faits
30 juillet 2019	Désignation du commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif
02 août 2019	1 ^{ère} prise de contact avec la mairie de Wasselonne (M. Jean-Philippe Hartmann - Adjoint au maire -) Echange téléphonique sur le contexte et l'objet de l'enquête ainsi que sur les modalités d'organisation de l'opération.
05 août 2019	Réception par messagerie électronique des documents techniques qui seront soumis à l'enquête publique (transmis par le Service Urbanisme de la Ville de Wasselonne) Examen des documents
08 août 2019	Rencontre en mairie avec la municipalité de Wasselonne et le Bureau d'Etudes

	Présentation des projets de révision et modification du PLU et réunion préparatoire à l'enquête
09 août au 08 septembre 2019	Étude détaillée du dossier d'enquête publique
09 août 2019	Réception (par voie électronique) de l'arrêté municipal de mise à l'enquête publique
30 août 2019	Vérification de l'affichage de l'avis d'enquête publique
02 septembre 2019	Réception (par voie électronique) de l'étude de dérogation en application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme
09 septembre 2019	1 ^{er} jour d'enquête et 1 ^{er} jour de permanence du commissaire enquêteur vérification du dossier soumis à l'enquête publique et paraphage du registre d'enquête publique et des pièces du dossier d'enquête
17 septembre 2019	2 ^{ème} jour de permanence du commissaire enquêteur
27 septembre 2019	3 ^{ème} jour de permanence et dernier jour de l'enquête publique Clôture et transmission du registre d'enquête
04 octobre 2019	Rencontre avec la municipalité de Wasselonne et notification du procès verbal de synthèse des observations
14 octobre 2019	Réception du mémoire en réponse aux observations établi par la Ville de Wasselonne
25 octobre 2019	Finalisation du rapport d'enquête et de l'avis du commissaire enquêteur. Reprographie et envoi des documents au maître d'ouvrage et au Tribunal Administratif

2.2 Préparation de l'enquête

Le vendredi 02 août,

1^{er} échange téléphonique avec la municipalité de Wasselonne (M. Jean-Philippe Hartmann, 1^{er} adjoint au maire, chargé de l'urbanisme).

Ce premier contact avec M. Hartmann a permis de faire un point sur les orientations de la commune de Wasselonne en matière d'urbanisme, d'échanger brièvement sur les projets de révision et de modification du PLU et enfin d'aborder succinctement les modalités d'organisation de l'enquête publique.

Il a été convenu, lors de cette entrevue de me transmettre les pièces techniques qui composent le dossier d'enquête (que j'ai réceptionnées par voie électronique le 05 août).

Enfin, nous avons convenu de nous rencontrer le 08 août (avec le bureau d'études OTE Ingénierie, chargé du suivi du PLU), en mairie de Wasselonne, pour une présentation détaillée des projets de révision et de modification du PLU mis à l'enquête publique.

le jeudi 08 août,

Déplacement en mairie de Wasselonne pour une rencontre avec la municipalité (M. Hartmann et Mme Litzelmann, responsable du Service Urbanisme) et le bureau d'études (Mme Quignard).

Cette réunion de concertation et d'information a permis :

- une présentation détaillée par le bureau d'études des projets soumis à l'enquête,
- un échange sur les orientations et les aspects particuliers (administratifs et techniques) des projets pour bien appréhender le contexte de la présente enquête publique,
- de vérifier le contenu du dossier d'enquête et faire un point sur les différentes pièces constitutives du dossier d'enquête,
- de fixer les modalités précises d'organisation de l'enquête (durée, dates, permanences du commissaire enquêteur...)
- de définir les modalités de réception du public (salle d'accueil des personnes, mise à disposition du public d'un poste informatique),
- de fixer les modalités de publicité (journaux, lieux d'implantation de l'affichage...),
- de faire un point sur les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées (PPA)
- de décider des formalités relatives au registre d'enquête (ouverture, signature, clôture).

En fin de réunion, j'ai procédé (accompagné de M. Hartmann) à une visite des sites concernés par les projets de révision/modification du PLU pour me permettre de bien visualiser les zones impactées et me faire une idée précise des enjeux des projets.

le vendredi 30 août,

Déplacement à Wasselonne pour vérification de la mise en place de l'affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les panneaux d'information lumineux installés en ville. L'affichage "complémentaire" (aux abords des axes routiers sur les sites concernés par la procédure de révision et de modification du PLU) convenu avec la municipalité n'était pas encore en place.

Ces affiches complémentaires ont toutefois étaient positionnées le lundi 02 septembre, en matinée.

le lundi 09 septembre, avant le début de la première permanence du commissaire-enquêteur, Le registre des observations a été ouvert, côté et paraphé par mes soins, pour être mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête. La vérification des pièces qui composent le dossier d'enquête a été effectuée. Ces pièces ont été, ensuite, paraphées par mes soins.

Des contacts téléphoniques et courriels ont ensuite également été échangés avant et pendant l'enquête avec la municipalité, le bureau d'études et la DDT pour obtenir les éclaircissements nécessaires sur certains points particuliers administratifs et techniques de l'enquête.

2.3 Information du public

1/ La publicité règlementaire

Avis dans la presse écrite

Le 1^{er} avis de l'enquête publique a été porté à la connaissance du public au moins 15 jours avant l'ouverture de l'enquête dans les annonces légales des journaux suivants :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace, édition du 23 août 2019,
- l'Est Agricole et Viticole, édition du 23 août 2019.

Le second avis a été publié dans les 8 premiers jours de l'enquête :

- les Dernières Nouvelles d'Alsace, édition du 13 septembre 2019,
- l'Est Agricole et Viticole, édition du 13 septembre 2019.

L'ensemble de ces publications, par voie de presse écrite, est joint au présent rapport.

Information par voie d'affichage

Les affiches ont été réalisées en application de l'arrêté du 24 avril 2012 qui fixe les caractéristiques et dimensions de l'affichage des avis d'enquête publique (format A2, fond jaune et caractères noirs). L'avis de l'enquête publique a été positionné sur le panneau d'affichage règlementaire en mairie de Wasselonne ainsi que sur les panneaux d'information électroniques installés en ville. Cet affichage a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête.

Site internet

Sachant que l'enquête publique est, par principe, dématérialisée dans son organisation, l'avis de l'enquête publique ainsi que la mise en ligne du dossier d'enquête et des différentes pièces afférentes au dossier ont été portées à la connaissance des internautes sur le site internet de la Ville de Wasselonne (www.wasselonne.fr) avant et pendant toute la durée de l'enquête.

2/ Les autres actions d'information du public

Page locale du journal « les Dernières Nouvelles d'Alsace »

Un article sous le titre « Révision du PLU : les habitants invités à donner leur avis » est paru le 12 septembre dans les colonnes des DNA (sous commune " Wasselonne - urbanisme - ") Il précise entre autres, les différents projets mis à l'enquête, les modalités d'organisation de l'enquête ainsi que les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur.

Un extrait du journal faisant référence à l'enquête publique est joint en annexe.

Publication dans le bulletin familial « ICI »

Le bulletin familial « ICI » qui est un recueil d'informations réalisé par l'Association Générale des Familles a publié dans son n°1941 (édition du 09 au 22 septembre 2019) l'avis d'ouverture de l'enquête publique. Ce bulletin a été distribué (3368 exemplaires) en mairie de Wasselonne et dans les commerces locaux ainsi que dans 11 communes situées autour de Wasselonne.

Information par voie d'affichage complémentaire

J'ai convenu avec M. Hartmann, vu l'objet de l'enquête, de positionner des affiches complémentaires sur le ban communal, aux abords des axes routiers sur les sites concernées par la procédure de révision et de modification du PLU.

Par ailleurs, 1 affiche complémentaire a été placée sur le panneau d'information à l'entrée de la mairie.

2.4 Déroulement de l'enquête.

L'enquête s'est tenue conformément aux dispositions définies d'un commun accord avec le maître d'ouvrage et mentionnées dans l'arrêté de Mme le Maire de Wasselonne en date du 09 août 2019.

L'enquête s'est déroulée du 09 septembre 2019 (08h15) au 27 septembre 2019 (17h00) soit une durée totale de 19 jours consécutifs.

La mairie de Wasselonne a été désignée comme siège de l'enquête.

Au cours de l'enquête, j'ai assuré 3 permanences :

- le lundi 09 septembre de 09h00 à 11h00,
- le mardi 17 septembre de 17h00 à 19h00,
- le vendredi 27 septembre de 14h00 à 17h00

dans l'optique de permettre aux personnes intéressées de prendre connaissance du dossier, d'échanger sur le projet mis à l'enquête et leur permettre de mentionner, le cas échéant, leurs observations dans le registre mis à disposition.

En dehors des permanences, le dossier d'enquête était accessible les jours et heures d'ouvertures habituels de la mairie, à savoir les lundi, mardi, jeudi de 08h15 à 12h00 et de 14h00 à 17h30, le mercredi de 08h15 à 12h00 et le vendredi de 08h15 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.

Des courriels ont été réceptionnés. Au fur et à mesure, ces pièces ont été visées par mes soins et dûment annexées au registre d'enquête (et mises sur site internet de la commune) selon une procédure qui est exposée au chapitre 3, qui traite de l'analyse des observations.

2.5 Clôture de l'enquête et notification du procès-verbal de synthèse des observations.

Le vendredi 27 septembre, à l'issue de l'enquête,

j'ai assuré la clôture du registre en vérifiant que les courriels qui ont été transmis au commissaire enquêteur étaient bien annexés au registre.

A l'issue de cette dernière permanence, j'ai échangé brièvement avec Mme le Maire et son adjoint sur les 3 observations parvenues lors de cette dernière journée d'enquête.

Le registre et les pièces annexes m'ont été remis ce jour.

Le 04 octobre, à 08h30,

Conformément aux dispositions qui régissent les procédures d'enquête publiques et plus particulièrement l'article R123-18 du code de l'environnement, une réunion de travail a été organisée à ma demande en mairie de Wasselonne pour notifier et commenter le procès-verbal de synthèse des observations recueillies lors de l'enquête.

Participaient à cette réunion :

- Mme Michèle Eschlimann, Maire de Wasselonne,
- M. Jean-Philippe Hartmann, 1^{er} Adjoint au maire, chargé de l'Urbanisme,
- Mme Karine Quignard, bureau d'études OTE.

Le procès-verbal (et son courrier d'accompagnement) ont été établis en deux exemplaires et signés par les deux parties (commissaire enquêteur et Ville de Wasselonne), chacune en ayant conservé un exemplaire.

Il a été précisé, conformément aux dispositions réglementaires en la circonstance, que le maître d'ouvrage avait un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles sous forme d'un mémoire en réponse.

La réunion s'est terminée par une seconde visite des lieux concernée par le projet de révision allégée n°1 qui a soulevé des observations du public. J'étais accompagné de M. Hartmann 1^{er} Adjoint au maire.

Une copie de ce document est annexée au présent rapport.

2.6 Réception du mémoire en réponse de la Ville de Wasselonne.

Le mémoire en réponse a été réceptionné le 14 octobre 2019 .

Une copie de ce document est annexée au présent rapport.

3 BILAN ET ANALYSE DES OBSERVATIONS

3.1 Bilan comptable des observations recueillies au cours de l'enquête.

Le bilan comptable est le suivant :

- 4 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête pendant les jours d'ouverture de la mairie,

- Au cours des 3 permanences, j'ai accueilli 2 personnes et 1 groupe de 4 personnes représentant le collectif des résidents de la rue Berlioz et Beethoven.

Cette situation m'a permis d'assurer une bonne information des projets mis à l'enquête publique, en prenant suffisamment de temps avec chacun pour répondre à leurs attentes.

- Le collectif désigné ci-dessus a souhaité émettre, dans le registre d'enquête, une observation concernant le projet de révision n°1,

- 2 personnes ont souhaité se manifester par courrier électronique,

Il est à noter que les remarques de la DDT et du Scot Bruche/Mossig consultés avant démarrage de l'enquête publique ont été, à mon initiative, mises à la disposition du public pendant l'enquête. Ces remarques ont ensuite été intégrées dans le procès-verbal de synthèse des observations remis au maître d'ouvrage le 04 octobre 2019.

3.2 Décision de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est

La Ville de Wasselonne a sollicité, le 04 février 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est (MRAE) pour un examen au cas par cas du projet de révision allégée n°1 de son PLU.

Dans sa réponse, en date du 27 mars 2019, la MRAE a conclu que la révision allégée n°1 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé publique au sens de l'annexe II de Directive 2001/42/CE du 27 juin 2001.

En conséquence, la MREA a décidé que la révision allégée n°1 du PLU de Wasselonne n'est pas soumise à évaluation environnementale.

3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

En application des dispositions de l'article L 123.13-1 du code de l'urbanisme, les projets du PLU ont été notifiés aux PPA, pour avis, avant enquête.

Les Services et Organismes suivants :

- Chambre des Métiers et de l'Artisanat d'Alsace,

- Chambre de Commerce et d'Industrie de Strasbourg et du Bas-Rhin,
- Conseil Régional,
- Communauté de communes de la Mossig et du Vignoble

n'ont pas répondu.

Les Services et Organismes suivants :

- Conseil Départemental du Bas-Rhin,
- Chambre d'Agriculture d'Alsace,

ont émis un avis favorable ou précisé que le dossier n'appelait aucun commentaire particulier.

Par contre, les Services suivants:

- Direction Départementale des Territoires du Bas-Rhin/Sous-Préfecture de Molsheim,
- Scot Bruche/Mossig

ont présenté des observations sur le projet de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU.

Les remarques de la DDT et du Scot Bruche/Mossig ont été mises à la disposition du public pendant l'enquête puis intégrés dans le procès-verbal de synthèse des observations remis au maitre d'ouvrage le 04 octobre 2019.

3.4 Examen des observations et analyse du commissaire enquêteur.

L'ensemble des observations a été enregistré selon la procédure suivante :

- l'intervention écrite dans le registre a été enregistrée sous RE n°,
- les courriels réceptionnés en mairie ont été enregistrés sous MAIL n°.

Les remarques émanant de la DDT 67 et du Scot Bruche/Mossig (Personnes Publiques Associées) sont également mentionnées dans cette liste d'observations (enregistrées sous PPA n°).

Chaque observation mentionnée ci-dessous est complétée par :

- les précisions et réponses formulées par le maitre d'ouvrage, suite à la notification du procès-verbal de synthèse des observations,
- l'appréciation et l'analyse du commissaire enquêteur suite aux remarques du maitre d'ouvrage.

1. Observation de M.Renaud FROMMWEILER, Michel BRANDHUBER, M. et Mme Alain FUCHSBAUER représentants le collectif des riverains rue Beethoven/rue Berlioz transcrite dans le registre d'enquête (RE n°1 du 27 septembre 2019)

Le collectif des résidents de la rue Berlioz et Beethoven représenté par M. R. Frommweiler, M.M.

Brandhuber, M et Mme A. Fuchsbauer souhaite faire des remarques concernant "la modification des conditions d'urbanisation de la zone IAUX".

Il souhaite notamment :

- que les parcelles 215 et 780 soient classées NA, dans la continuité de la zone NA existante (conformément au PADD page 10 du 15/09/2009),
- avoir des précisions sur la volonté de réaliser l'aménagement de la zone IAUX en 2 phases,
- connaître les mesures qui seront prises de manière à préserver le cadre de vie du quartier résidentiel (hauteur des bâtiments, distances d'implantation, zone tampon, ouverture de la rue Berlioz et restrictions de la circulation).

Le collectif précise, par ailleurs, qu'une réunion est organisée par la Mairie de Wasselonne et la Communauté des Communes, le samedi 28 septembre pour discuter sur ce sujet (et qu'en fonction des échanges lors de cette réunion, d'autres réserves pourront être émises et transmises au commissaire enquêteur).

Des pièces jointes (désignées dans le registre d'enquête) ont été communiquées en complément à l'observation transcrite dans le registre.

→ Réponse du maître d'ouvrage :

En préambule, il convient de rappeler que le collectif des riverains n'est pas une association constituée.

Lors de la réunion du 28/09/2019, Madame le Maire et Monsieur le Président de la Communauté de Communes Mossig et Vignoble ont présenté aux riverains du site un plan de l'aménagement de la zone IAUX. Cet aménagement ne porte que sur une partie de la zone (après approbation de la présente modification).

Il est prévu dans ce plan d'aménagement un espace tampon non construit d'une largeur d'environ 40 mètres. Pour la partie la plus proche des habitations, il sera privilégié l'implantation d'entreprises tertiaires et des professions libérales.

Le règlement écrit définit une hauteur maximale de 10 mètres pour les nouvelles constructions. Pour mémoire, la Communauté de Communes Mossig et Vignoble a la compétence économique, elle sera donc l'aménageur de cette zone IAUX.

Le zonage IAUX n'est pas modifié par la présente procédure.

→ Commentaires du commissaire enquêteur :

Il est à noter que le PADD du 15/09/2009 évoqué par le collectif des riverains n'est plus d'actualité. En conséquence, les orientations définies dans ce PADD ne peuvent pas être prises en considération.

Par ailleurs, l'extrait du règlement applicable à la zone A (zone naturelle), transmis par ce collectif, en pièce jointe, n'est également plus d'actualité.

Le PADD actuellement applicable a été élaboré le 19/03/2013 et le Plan Local d'Urbanisme, actuellement applicable, a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 23 avril 2013.

Je suis satisfait des explications et des précisions apportées par la municipalité qui permettent de compléter les dispositions applicables à la zone IAUX et de clarifier son organisation.

Je signale, par ailleurs, ne pas avoir été destinataire d'autres remarques du collectif des riverains rue Berlioz/Beethoven, suite à la réunion organisée par la mairie de Wasselonne le 28 septembre 2019 à laquelle a participé ce collectif.

Enfin, les pièces annexes fournies par le collectif relatives aux travaux de végétalisation de la zone « les Pins », zone « Leclerc » et zone de stockage « Brico Pro » ne peuvent pas être prises en considération. En effet, ces requêtes ne relèvent pas de la présente enquête, car hors-sujet.

2. Courriel de Monsieur Jean-Christophe FILEZ (MAIL n°1 du 26 septembre 2019)

Conseiller municipal, M. Filez fait état que la réunion de présentation de la révision n°1 « est restée sans aucune réponse satisfaisante ».

M. Filez s'interroge, compte-tenu de la nature du projet et sa localisation, sur « l'intérêt pour la commune d'une telle modification du PLU »

Ses questionnements et inquiétudes sur le projet de révision allégée n° 1 portent notamment sur les 6 thèmes suivants :

- la présentation d'un projet architectural
- la création d'un parking en zone inondable,
- la problématique liée à l'accès de la zone du Ried,
- l'engorgement de la RD 1004,
- la nécessité de réaliser une étude liée à la loi sur l'eau,
- les enjeux financiers pour la commune

→ Réponse du maître d'ouvrage :

Présentation d'un projet architectural :

Le document « Dérogation à l'application de l'article L11-6 du code de l'urbanisme » joint à l'enquête publique répond parfaitement aux interrogations.

Des prescriptions d'aménagement pour préserver et assurer une entrée de ville de qualité sont prévues en termes de nuisances, sécurité et qualités architecturales, urbaine et paysagère.

Le règlement écrit intégrera ces prescriptions et seront à respecter pour l'obtention d'un Permis de Construire.

A ce stade, il n'y a pas de projet architectural défini.

A priori, le porteur de projet présentera son dossier lors d'une commission réunie prévue le jeudi 17 octobre.

Il est également important de rappeler que la commune a la maîtrise foncière d'une partie des terrains (notamment l'accès depuis le giratoire).

Création d'un parking en zone inondable :

Le règlement écrit intégrera, à la demande de la DDT, dans le chapitre occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières pour les parcs de stationnement « à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression » (extrait du PPRI du bassin versant de la Mossig).

Problématique liée à l'accès de la zone du Ried / Engorgement de la RD 1004 :

Le document joint à l'enquête publique « Dérogation à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme » sera corrigé puisque l'aménagement du rond-point (accès privatif) ne sera pas

réalisé par le CD67 mais par le porteur de projet.

Le porteur de projet, lors de la dépose de son Permis de Construire, a l'obligation de fournir une étude de circulation. Cette étude portera notamment sur l'impact de la circulation liée au projet sur la circulation existante de la RD.

Le rond-point route de Strasbourg a été réalisé dans le cadre des travaux liés au TSPO.

La commune a missionné l'ATIP afin de réaliser une « Etude d'opportunité pour l'amélioration de la desserte de la ZA du Ried ». Cette étude a été présentée aux élus en commission réunie. Elle n'est pas finalisée puisqu'il reste à évaluer les coûts des solutions proposées. Le choix de la solution retenue n'est pas encore arrêté.

Le projet concernerait la construction d'un « drive » et non d'un supermarché.

la nécessité de réaliser une étude liée à la loi sur l'eau :

Cette règle est intégrée au règlement de la zone UX et de la zone N du PLU, donc applicable en NP.

Pour information, le document d'urbanisme en vigueur est disponible sur le site internet de la commune.

Lors du dépôt du PC, une étude « loi sur l'eau » est à fournir par le pétitionnaire.

les enjeux financiers pour la commune :

Sans objet dans le cadre de la présente procédure.

➔ **Commentaires du commissaire enquêteur :**

Le terrain d'assise du projet est soumis à l'arrêté préfectoral du 06 octobre 2015 portant approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Mossig sur la commune de Wasselonne.

A ce titre, le projet de création du parking, zone de déchargement et voiries se situe en zone "orange" du PPRI.

Comme l'a souligné la DDT et conformément à l'article 2232-1 (g) les parcs de stationnement extérieurs sont admis en zone "orange" « à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression ». Cet article sera intégré au règlement écrit du PLU.

Concernant le projet architectural, la localisation du/des futur(s) bâtiment(s) implanté(s) dans la zone UX1, en entrée de Ville mérite une attention particulière, comme l'ont souligné le SCOT Bruche/Mossig et de la DDT lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 21/06/2019.

Aussi, je prends note de la réponse de la municipalité au PV de synthèse qui précise que le règlement écrit du PLU intégrera les prescriptions d'aménagement en termes de nuisances, sécurité et qualités architecturales, urbaines et paysagère.

Enfin, je note également que le porteur du projet fournira une étude "loi sur l'eau" ainsi qu'une étude de circulation qui portera notamment sur l'impact de la circulation lié au projet sur la circulation existante de la RD.

3. Courriel de Monsieur Philippe SCHNITZLER (MAIL n°2 du 27 septembre 2019)

Les observations de M. Schnitzler portent sur les projets de révision et de modification du PLU.

Remarques sur le projet de révision allégée n°1 :

Monsieur Schnitzler souhaite, « appuyer tous les questionnements de M. Filez dans son courriel du 26/09 qui interrogent fortement sur l'opportunité des transformations envisagées au regard des nuisances qu'elles risquent de générer pour l'ensemble des wasselonnais ».

Par ailleurs, il fait mention que le projet de classement des zones en UX1 et NP « répond visiblement à un projet précis qu'il serait nécessaire de connaître pour donner un avis éclairé ».

Remarques sur le projet de modification n°2 (objet n°5) :

Monsieur Schnitzler suggère « qu'en complément de la zone UE rue Berlioz, les parcelles 215 et 780 soient classées NA pour obtenir une continuité de la zone NA existante et garantir le cadre de vie des riverains. En l'état, celui-ci risque d'être fortement dégradé puisque le zonage existant permet d'installer des activités tertiaires et artisanales dans la continuité directe des habitations »

Un plan complète la proposition de M. Schnitzler de classement de ces parcelles en zone naturelle NA (secteur paysager).

→ Réponse du maître d'ouvrage :

Voir réponses à l'observation n°2

→ Commentaires du commissaire enquêteur :

Remarques sur le projet de révision allégée n°1 :

Les remarques de M. Schnitzler complètent les interrogations de M. Filez.

Il convient de se rapporter à mes commentaires mentionnés à l'observation n°2.

Remarques sur le projet de modification n°2 (objet n°5) :

Les remarques de M. Schnitzler complètent les interrogations du collectif des riverains rue Beethoven/rue Berlioz.

Il convient de se rapporter à mes commentaires mentionnés à l'observation n°1.

4. Avis PPA n°1 (DDT/Sous-Préfecture de Molsheim) du 21 juin et 06 septembre 2019

Les observations de la DDT portent sur les projets de révision et de modification du PLU.

Remarques sur le projet de révision allégée n°1 :

La DDT 67/Sous-Préfecture de Molsheim émet un avis favorable au projet de révision allégée n°1, sous réserve de la prise en compte des remarques exprimées lors de la réunion d'examen conjoint du 21/06/2019 et des observations complémentaires exposées dans son courrier du 06/09/2019, à savoir :

- Ajouter dans le règlement écrit de la zone UX 1, que l'hébergement hôtelier est interdit,
- Préciser pour les parcs de stationnement extérieurs : « à condition que la topographie naturelle

du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression » (extrait PPRI du bassin versant de la Mossig).

- La DDT estime que le projet peut être considéré en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU), c'est pourquoi en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, il convient de réaliser une étude de dérogation.

- La DDT rappelle l'importance d'avoir une entrée de ville de qualité.

- « Il conviendra dans le dossier approuvé de retranscrire l'ensemble des prescriptions de l'étude de dérogation, en particulier dans les articles 10 (hauteur des constructions), 11 (aspect, couleurs), 13 (conservation des espaces boisés, voire densification de la ripisylve). »

- « Il conviendra également de présenter un dossier retranscrivant l'ensemble des remarques déjà formulées lors de la réunion d'Examen Conjoint. Toutes les pièces (règlement, rapport de présentation, tableau des surfaces, etc...) devront être mises à jour de façon cohérente et présentées de manière à pouvoir substituer les pages modifiées dans chaque document constituant le PLU ».

Remarques sur le projet de modification n°2 (objet n°2) :

La DDT 67/Sous-Préfecture de Molsheim émet un avis favorable aux projets de modification du PLU, sous réserve de justifier la suppression de l'emplacement réservé (ER) n°1.

→ Réponse du maître d'ouvrage :

Remarques sur le projet de révision allégée n°1 :

Les remarques de la DDT seront bien évidemment prises en compte. Les pièces seront corrigées et modifiées conformément à ces remarques.

Pour mémoire et conformément à l'article L153-21, le projet de PLU arrêté peut être modifié après enquête publique pour tenir compte des avis et des observations joints au dossier.

Remarques sur le projet de modification n°2 (objet n°2) :

Sans objet.

→ Commentaires du commissaire enquêteur :

Remarques sur le projet de révision allégée n°1 :

Les remarques de la DDT sont justifiées.

Je prends acte que les pièces du PLU seront modifiées pour prendre en compte les remarques de la DDT formulées lors de la réunion d'examen conjoint du 21/06/2019 et dans le courrier du 06/09/2019.

Remarques sur le projet de modification n°2 (objet n°2) :

La notice de présentation de la modification n°2 établie le 15/07/2019 fait mention, au point 3.2., que le Conseil Départemental du Bas-Rhin avait inscrit cet ER n°1, lors de l'élaboration du PLU, en prévision de la réalisation d'un carrefour giratoire.

Il est précisé, par ailleurs, que « Cet aménagement n'étant plus d'actualité, l'emplacement réservé n°1 est donc supprimé ». La suppression de l'ER n°1 me semble donc justifiée.

Confirmation par Mme A.Pilard - DDT 67 – suite à notre échange téléphonique du 16/09/19- La réserve est donc levée et l'avis de la DDT réputé favorable.

5. Avis PPA n° 2 (SCOT Bruche/Mossig) du 21 juin 2019

M. Heinrich qui représente le Scot estime qu'au niveau de la zone UX1 « l'étude d'entrée de Ville serait un plus pour la qualité du projet ».

→ Réponse du maître d'ouvrage :

Le document « Dérogation à l'application de l'article L111-6 du code de l'urbanisme » joint à l'enquête publique a été réalisé postérieurement à l'observation du SCOT et répond à cette remarque.

→ Commentaires du commissaire enquêteur :

La localisation du ou des futurs bâtiment(s) implanté(s) dans la zone UX1, en entrée de Ville mérite, effectivement, une attention particulière, comme l'a souligné également la DDT lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 21/06/2019, à savoir :

« la DDT rappelle l'importance d'avoir une entrée de ville de qualité ».

Aussi, je prends note de la réponse de la municipalité au PV de synthèse (observation de M.Filez – point "présentation d'un projet architectural") qui précise que le règlement écrit du PLU intégrera les prescriptions d'aménagement mentionnés au document « Dérogation à l'application L111-16 du code de l'urbanisme » pour préserver et assurer une entrée de ville de qualité.

Etabli à Lorquin, le 25 octobre 2019

Le Commissaire Enquêteur

Francis FISCHER

DEUXIÈME PARTIE : CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1 BILAN DE L'ENQUÊTE ET REFLEXIONS PERSONNELLES

Rappel succinct du contexte et objet de l'enquête

La Ville de Wasselonne exerce de plein droit les compétences en matière d'aménagement urbain et en conséquence celles relatives aux documents d'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme, actuellement applicable, a été approuvé par délibération du conseil municipal de Wasselonne en date du 23 avril 2013.

Les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du PLU soumis à la présente enquête publique ont été initiés par la municipalité de Wasselonne pour tenir compte de l'évolution nécessaire du document d'urbanisme et accompagner les projets de développements urbains, dans le cadre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La présente procédure vise principalement à adapter le règlement écrit et graphique dans le but de faciliter la réalisation de ces projets d'urbanisme.

La révision allégée n°1 comporte l'unique objet suivant:

Objet n°1 : accompagner le développement économique « route de Strasbourg ».

La modification n° 2 comporte les 5 objets suivants :

Objet n°1 : faire évoluer le rapport de présentation du PLU,

Objet n°2 : faire évoluer les emplacements réservés en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières,

Objet n° 3 : rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels,

Objet n° 4 : réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle,

Objet n° 5 : modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX.

Evaluation du dossier soumis à l'enquête publique

Les pièces qui composent le dossier d'enquête sont détaillées au point 1.4 du rapport d'enquête (pages 7 et 8).

Les 2 notices de présentation des projets (l'une pour la révision allégée n°1 et l'autre pour la modification n°2) donnent un bon aperçu de l'existant et argumentent bien les propositions de modifications.

La présentation des objectifs et justification de chaque point permet une consultation ordonnée et logique des projets mis à l'enquête.

La présentation graphique de chaque point sous la forme « extrait du PLU en vigueur/projet d'évolution du zonage facilite grandement la compréhension des modifications.

Les plans mis à disposition du public permettent de bien localiser les projets de révision allégée n°1 et de modification n°2.

Aussi, j'estime que les pièces qui composent le dossier d'enquête me paraissent explicites et accessibles à la compréhension du public. Cette présentation a permis au public de se faire une juste appréciation des modifications envisagées.

Information du public

Les moyens mis en œuvre pour informer le public sont justifiés au point 2.3 du rapport d'enquête (pages 11 et 12).

Outre la publicité réglementaire (annonces légales dans la presse écrite, site internet, avis d'ouverture de l'enquête positionné sur le panneau d'affichage réglementaire communal et sur les panneaux d'information lumineux installés en ville), l'information du public a été, vu l'objet de l'enquête, complétée en accord avec la municipalité par :

- La publication de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans le n° 1941 (édition du 09 au 22 septembre 2019) du bulletin familial « ICI » élaboré par l'Association Générale des Familles. Ce bulletin a été distribué (3368 exemplaires) en mairie de Wasselonne et dans les commerces locaux ainsi que dans 11 communes situées autour de Wasselonne.
- Un article sous le titre « Révision du PLU : les habitants invités à donner leur avis » est paru le 12 septembre dans les colonnes des DNA (sous commune " Wasselonne - urbanisme - ") Il précise entre autres, les différents projets mis à l'enquête, les modalités d'organisation de l'enquête ainsi que les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur.
- des affiches complémentaires qui ont été, à mon initiative, implantées aux abords des axes routiers sur les sites concernés par la procédure de révision allégée et de modification du PLU. Par ailleurs, 1 affiche complémentaire a été apposée sur le panneau d'information à l'entrée de la mairie.

Les règles, en matière de publicité, ont été parfaitement respectées.

Je considère que la mairie de Wasselonne a su mettre les moyens (bien au-delà de la procédure imposée par les textes réglementaires) pour permettre au public d'avoir une totale et parfaite connaissance de la tenue de l'enquête publique portant sur la révision allégée n°1 et la modification n°2 du PLU de Wasselonne.

Enfin, l'implantation d'affiches complémentaires sur tous les sites concernés a été dispensée en temps opportun et de manière suffisamment visible pour attirer l'attention.

Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions définies d'un commun accord et mentionnées dans l'arrêté de Madame le maire de Wasselonne, en date du 09 août 2019.

Les personnes qui se sont déplacées en mairie ont pu bénéficier de bonnes conditions matérielles pour prendre connaissance du dossier. La salle d'accueil du public, suffisamment dimensionnée,

bénéficiait d'une grande table permettant l'étalement des pièces écrites et des documents graphiques.

Aussi, j'estime que les personnes concernées par ces projets ont obtenu toutes les informations administratives et techniques nécessaires à la compréhension du dossier d'enquête et ont disposé des précisions utiles pour la formulation de leurs observations transcrites dans le registre d'enquête.

Je tiens à souligner la grande disponibilité des représentants de la Ville de Wasselonne (Mme Eschlimann Maire, M. Hartmann 1er Adjoint au maire chargé de l'urbanisme et Mme Litzelmann, responsable du Service Urbanisme) ainsi que du bureau d'études OTE Ingénierie (Mme Quignard), et une réelle volonté d'apporter toute information utile, dans un souci de transparence, pour expliquer les raisons qui ont motivé les choix de la commune dans ces projets de révision allégée et de modifications du PLU.

Bilan de la participation du public et climat de l'enquête

Le bilan comptable est le suivant :

- 4 personnes sont venues consulter le dossier d'enquête pendant les jours d'ouverture de la mairie,

- Au cours des 3 permanences, j'ai accueilli 2 personnes et 1 groupe de 4 personnes représentant le collectif des résidents de la rue Berlioz et Beethoven.

Cette situation m'a permis d'assurer une bonne information des projets mis à l'enquête publique, en prenant suffisamment de temps avec chacun pour répondre à leurs attentes.

- Le collectif désigné ci-dessus a souhaité émettre, dans le registre d'enquête, une observation concernant le projet de révision n°1,

- 2 personnes ont souhaité se manifester par courrier électronique,

Il est à noter que les remarques de la DDT et du Scot Bruche/Mossig consultés avant démarrage de l'enquête publique ont été, à mon initiative, mises à la disposition du public pendant l'enquête. Ces remarques ont ensuite été intégrées dans le procès-verbal de synthèse des observations remis au maître d'ouvrage le 04 octobre 2019.

Les permanences se sont déroulées dans une ambiance sereine et le contact avec le public a été de bonne qualité.

Certaines observations orales ont permis un questionnement constructif à propos des projets.

2 personnes sont venues uniquement s'enquérir des dispositions générales de la procédure d'enquête publique et des différents projets soumis à l'enquête sans, pour autant, porter une remarque dans le registre d'enquête.

Aucune anomalie n'a été constatée pendant le déroulement de l'enquête.

1 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LES PROJETS SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Projet de révision allégée n°1

Objet n°1 : accompagner le développement économique « route de Strasbourg »

La révision allégée a pour objectif de reclasser une zone urbaine UB du PLU en vigueur en zone urbaine UX1 nouvellement créée et son agrandissement sur une partie de la zone contiguë afin de permettre l'implantation d'un magasin "drive", à l'entrée de la commune de Wasselonne, le long de la RD 1004. Celui-ci s'édifiera à la place d'un bar situé route de Strasbourg.

Ce projet prévoit, en outre, la création d'un parking pour le personnel, une zone de chargement ainsi que sa voirie de desserte sur un secteur nouvellement créé désignée NP située en zone inondable.

L'accès au projet se fera à partir du giratoire existant sur la RD 1004 par la création d'une nouvelle bretelle d'accès spécifique pour le magasin « drive ».

Le terrain d'assise du projet est soumis à l'arrêté préfectoral du 06 octobre 2015 portant approbation de la modification du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de la Mossig sur la commune de Wasselonne.

A ce titre, le projet de création du parking, zone de déchargement et voiries se situe en zone "orange" du PPRI.

Comme l'a souligné la DDT et conformément à l'article 2232-1 (g) les parcs de stationnement extérieurs sont admis en zone "orange" « à condition que la topographie naturelle du terrain ne soit pas modifiée et que ces parcs de stationnement ne soient pas situés dans une dépression ». Cet article sera intégré au règlement écrit du PLU.

Concernant le projet architectural, la localisation du/des futur(s) bâtiment(s) implanté(s) dans la zone UX1, en entrée de Ville mérite une attention particulière, comme l'ont souligné le SCOT Bruche/Mossig et de la DDT lors de la réunion d'examen conjoint qui s'est tenue le 21/06/2019.

Aussi, je prends note de la réponse de la municipalité au PV de synthèse qui précise que le règlement écrit du PLU intégrera les prescriptions d'aménagement en termes de nuisances, sécurité et qualités architecturales, urbaines et paysagère.

Enfin, je note également que le porteur du projet fournira une étude "loi sur l'eau" ainsi qu'une étude de circulation qui portera notamment sur l'impact de la circulation lié au projet sur la circulation existante de la RD.

J'estime, dans ces conditions, que le reclassement de la zone UB en UX1 et la création spécifique de la zone NP peuvent raisonnablement être envisagés compte tenu des préconisations techniques et réglementaires complémentaires précisées par la municipalité (prescriptions d'aménagement à intégrer dans le règlement écrit du PLU pour préserver et assurer une entrée de Ville de qualité, étude "loi sur l'eau" et étude de circulation à fournir par le porteur du projet, article 2232-1(g) du PPRI de la Mossig à intégrer dans le règlement écrit).

Sachant, par ailleurs, que ce projet est en adéquation avec le point n°3 de l'axe 1 du PADD actuellement applicable, je suis favorable :

- au reclassement de la zone UB concernée en UX1 et son agrandissement sur une partie de la zone naturelle contiguë,
- à la création d'un nouveau secteur NP permettant la réalisation d'aire de stationnement perméable pour le personnel et de voiries également perméables desservant la zone de

chargement.

Projet de Modification n°2

Objet n°1 : faire évoluer le rapport de présentation du PLU

Dans son courrier du 10 août 2018, La DDT/Sous-Préfecture de Molsheim a demandé à la mairie de Wasselonne de justifier la valeur patrimoniale particulière du Domaine Pasquay pour y être ajoutée au rapport de présentation du PLU en vigueur.

Ce domaine, tel qu'il est décrit et détaillé au point 3.1.1. du projet de modification n°2 mis à l'enquête publique se présente comme un site industriel diversifié et un témoin de l'activité ininterrompue de 1717 (industrie papetière) jusqu'en 1954, date de la fermeture définitive des anciennes usines Pasquay qui produisaient alors des briques, tuiles et de la chaux.

Depuis 1988, le Domaine Pasquay est inscrit aux Monuments Historiques grâce aux éléments remarquables qui composent la friche industrielle actuelle qui fige l'état de l'entreprise à cette date (pavillons d'entrée, maison d'habitation du Directeur, ancienne papeterie, moulin et briqueterie/tuilerie ...).

La valeur patrimoniale particulière du Domaine Pasquay est clairement justifiée à travers cette notice de présentation.

Cette notice complète, selon moi, favorablement le rapport de présentation du PLU en vigueur.

Objet n°2 : faire évoluer les emplacements réservés (ER) en fonction des évolutions des projets et des acquisitions foncières

Lors de l'élaboration du PLU de Wasselonne :

- l'ER n°1 avait été inscrit par le Conseil Départemental du Bas-Rhin pour la réalisation d'un carrefour giratoire. Cet aménagement n'est, aujourd'hui, plus d'actualité.
- l'ER n°3 avait été réservé en vue d'un projet de transport en site propre (TSPO). Cet aménagement a été réalisé.
- l'ER n° 7 qui longe de part et d'autre la RD 1004 avait été inscrit dans le PLU en vue de l'aménagement de l'entrée Est de Wasselonne. La partie contiguë à la zone UX1 a été supprimée car une partie de l'aménagement a été réalisée.

Sachant que les suppressions de l'ER n°1 et n°3 ainsi qu'une partie de l'ER n°7 sont parfaitement justifiées, ces ER (et partie d'ER) n'ont effectivement plus lieu de figurer dans la liste des emplacements réservés du PLU de Wasselonne.

La modification envisagée a pour traduction graphique la suppression de la trame quadrillée des ER concernés.

Aussi, je suis favorable à cette mise à jour de la liste des emplacements réservés dans le PLU de Wasselonne.

Objet n° 3 : rendre inconstructible des terrains soumis à des risques naturels.

La parcelle n°196, section 39 (classée en zone UB dans l'actuel PLU) et la parcelle n° 197, section 39 (classée partiellement en zone UB et IIAU) ont été soumises à des coulées d'eaux boueuses. Il est prévu de rendre ces parcelles inconstructibles.

Afin d'assurer la protection des personnes et des biens, il me paraît, en effet, impératif de rendre ces parcelles inconstructibles. Ce choix est logique et de bon sens.

La modification proposée par la municipalité de Wasselonne a pour traduction graphique le reclassement des parcelles n°196 et 197 en secteur N (zone naturelle non constructible).

J'émet un avis favorable au reclassement des parcelles 196 et 197, section 39 en zone N.

Objet n° 4 : réduire une zone réservée aux équipements collectifs au profit de l'habitat et de la zone naturelle

La commune souhaite disposer de 2 terrains à construire supplémentaire en attendant le lancement de nouvelles opérations d'aménagement.

Ce projet prévoit le changement de classement de deux terrains communaux de UE en UB, ainsi que le reclassement d'une partie de terrain de UE en N.

Ce projet permet d'envisager à moindre coût (présence des réseaux de desserte à proximité immédiate) une petite extension urbaine, dans le prolongement d'une zone existante UB.

Aussi, je suis favorable à cette opération de requalification urbaine qui est projetée dans un souci de développement raisonné, maîtrisé et d'insertion cohérente avec l'existant.

Par ailleurs, la création d'une zone tampon naturelle N entre les futurs logements et la RD 1004 me semble judicieuse.

Ces projets sont en adéquation avec les orientations du PADD de la Ville de Wasselonne.

Objet n° 5 : modifier les conditions d'urbanisation de la zone IAUX

Cet objet prévoit la modification du règlement de la zone IAUX pour assouplir les conditions d'urbanisation de la zone. La commune souhaite, en effet, permettre un aménagement de la zone en plusieurs phases. La condition de devoir l'urbaniser dans le cadre d'une opération qui porterait sur la totalité est supprimée.

Suite à mes interrogations soulevées dans le PV de synthèse des observations sur ce sujet, je suis satisfait des précisions et explications apportées par la municipalité qui permettent de compléter les dispositions applicables à la zone IAUX et de clarifier son organisation.

J'émet donc un avis favorable au projet de modification des conditions d'urbanisation de la zone IAUX considérant que cette proposition ne modifie en rien les enjeux du PLU, ne remet pas en cause l'équilibre du projet et n'apporte aucun impact particulier sur l'environnement.

En conséquence, la disposition n°5 de l'article 2 – IAUX – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières, à savoir « l'aménagement de la zone doit être réalisé dans le cadre d'une opération qui porte sur la totalité de la zone » est à supprimer.

3 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Vu les pièces constituant le dossier soumis à l'enquête publique,
Vu les observations et courriels figurant et annexés au registre d'enquête,
Vu les avis exprimés par les Personnes Publiques Associées,
Vu le mémoire en réponse aux observations communiqué par la Ville de Wasselonne,

et

Suite à mon analyse globale des projets, à l'examen approfondi des remarques et informations recueillies lors de l'enquête, à mes visites des lieux, à mes réflexions personnelles et appréciations sur les projets exprimées ci-dessus,

J'émet un AVIS FAVORABLE aux projets de révision allégée n°1 et de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de WASSELONNE

pour les raisons suivantes :

- Les orientations projetées à court et moyen terme, dans le cadre des projets de révision allégée n°1 et de modification n°2, permettent d'envisager un développement urbain à la fois diversifié, réaliste mais aussi équilibré, guidé par une volonté de la Ville de Wasselonne de trouver le meilleur compromis possible dans le respect de l'intérêt général,
- L'ensemble des propositions ne bouleverse pas l'économie générale du document d'urbanisme et n'est pas contraire aux engagements exprimés par la municipalité de Wasselonne dans le PADD qui affiche des objectifs certes ambitieux mais globalement cohérents mettant en avant, entre autres, la préservation d'un cadre de vie de qualité et l'assurance d'un développement respectueux de l'environnement.

Etabli à Lorquin, le 25 octobre 2019
Le Commissaire Enquêteur

Francis FISCHER

- 1 Procès - verbal de synthèse des observations du 04 octobre 2019 établi par le commissaire enquêteur (+ courrier d'accompagnement)
- 2 Mémoire en réponse de la Ville de Wasselonne au PV de synthèse des observations
- 3 Arrêté municipal de mise à l'enquête publique du projet de révision allégée n°1 et modification n°2 en date du 09 août 2019
- 4 Avis de publication parus dans les « Dernières Nouvelles d'Alsace » et « l'Est Agricole et Viticole » les 23 août et 13 septembre 2019
- 5 Article paru le 12 septembre 2019 dans la page locale des « Dernières Nouvelles d'Alsace »
- 6 Certificat d'affichage établi par Mme le Maire de Wasselonne