

Décision du TA n° E 20000123/67 en date du 30/11/2020
portant sur la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de HORBOURG-WIHR

Département du Haut-Rhin (68)

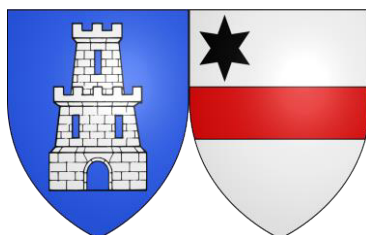
ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi 25 janvier au mardi 09 février 2021

PROJET DE MODIFICATION n° 2
du Plan Local d'Urbanisme
de la commune de HORBOURG-WIHR

- RAPPORT D'ENQUÊTE - CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉS - ANNEXES-

Enquête relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, au
titre du Code de l'urbanisme, sur la demande présentée par la
Commune de HORBOURG – WIHR.



Destinataires :

Monsieur Thierry STOEBNER
Madame Anne DULMET

Maire de HORBOURG - WIHR
1^{ère} Conseillère - Tribunal Administratif de STRASBOURG

Commissaire enquêteur ACKER Sophie - Rixheim
Impression et reliure ALSAGRAPHIC - Rixheim

SOMMAIRE

RAPPORT :

1 - GÉNÉRALITÉS

1.1 - Préambule	p.4
1.2 - Présentation de la commune de HORBOURG WIHR	p.4
1.3 - Objet de l'enquête publique	p.5
1.4 - Cadre juridique et réglementaire de l'enquête publique	p.6
1.5 - Composition du dossier soumis à l'enquête publique	p.6

2 - ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 - Désignation du commissaire enquêteur	p.7
2.2 - Portée à la connaissance du public de l'enquête publique	p.7
2.3 - Contribution du public	p.8
2.4 - Les permanences du commissaire enquêteur	p.8
2.5 - La publicité de L'enquête publique	p.8
2.6 - Le climat de l'enquête	p.9
2.7 - La clôture de l'enquête	p.9
2.8 - Procès-verbal des observations, demande de mémoire en réponse	p.9
2.9 - Mémoire en réponse au Procès-verbal de synthèse	p.10

3 – AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LEGALE

3.1 - Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale Grand Est	p.10
3.2 - Avis des personnes publiques associées	p.11

4 – OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 - Bilan quantitatif de la participation du public	p.12
4.2 - Synthèse des observations du public et mémoire en réponse	p.12
4.3 - Observations et questions du commissaire enquêteur et mémoire en réponse	p.17
4.4 - Procès-verbal de Synthèse	p.21
4.5 - Mémoire en réponse au procès –verbal de synthèse	p.21

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS p.23

ANNEXES p.30

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 PRÉAMBULE :

La modification du PLU vise à répondre aux principaux objectifs suivants :

- Effectuer un bilan des règles du PLU actuel et les adapter,
- Se réinterroger sur l'approche de mixité sociale,
- Mieux encadrer les évolutions du tissu bâti et gérer l'augmentation de la circulation et le stationnement dans les voies publiques,
- Continuer de préserver le cadre de vie et l'environnement notamment en protégeant les arbres remarquables et en favorisant la plantation de haies vives.

Le Plan Local d'Urbanisme est un document réglementaire qui a vocation à :

- Exposer les intentions générales de la commune quant à l'évolution de son territoire ; ces orientations sont formalisées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
- Définir les règles de constructibilité et de constructions en précisant où il est possible de construire, ce qu'il est possible de construire et comment,
- Servir de référence à l'instruction des autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, déclarations préalables, certificats d'urbanisme).

La Commune de HORBOURG-WIHR a décidé de modifier son PLU afin de répondre notamment aux exigences de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

En effet, la préfecture du Haut-Rhin avait engagé en 2020 une procédure de carence à l'encontre de la Commune de HORBOURG WIHR et cette procédure a été clôturée lorsque la Commune s'est engagée à modifier son PLU en conséquence.

D'autres points touchant à l'urbanisme et à l'environnement seront également intégrés à cette modification n°2 du PLU.

1.2 PRÉSENTATION DE LA COMMUNE DE HORBOURG-WIHR :

La Commune de HORBOURG-WIHR se situe dans la plaine d'Alsace et à l'Est de l'agglomération colmarienne dont elle fait partie.

Ancienne seigneurie du Duché de WURTEMBERG puis des HABSBURG, la Commune est riche d'un patrimoine historique, et en garde des vestiges datant des périodes romaine et mérovingienne.

Par ailleurs, les statistiques réalisées par l'INSEE en 2017-2018 pour la commune de HORBOURG WIRH nous montrent que (*sources INSEE*) :

- Le taux de chômage est relativement bas avec un taux de 9,4% (le taux moyen de chômage dans le Haut-Rhin est à 10,3%)

- Les catégories socio-professionnelles majoritairement représentées sont :
 - ✓ les professions intermédiaires, soit 19,2% des ménages,
 - ✓ les employés, soit 16,3% des ménages,
 - ✓ et les ouvriers, soit 13,2% des ménages
- Le parc immobilier de la commune se compose essentiellement de maisons individuelles, soit 53,4%, mais le nombre d'appartements est en augmentation, soit 46,5%, et le statut de propriétaire est majoritaire à 64,3%.
- L'équipement automobile est en légère augmentation, 43,2% des ménages possèdent deux voitures et 49,3% une voiture, et la part des voitures et fourgonnettes utilisées comme moyens de transport pour se rendre au travail est de 83%.
- La Médiane du revenu disponible par unité de consommation s'élève à 24 570€ (la médiane moyenne dans le Haut-Rhin se situe à 23 130€).

C'est dans ce contexte socio-économique que la commune de HORBOURG-WIHR entend modifier le PLU pour accompagner au mieux son essor démographique et ses incidences en terme de construction de logements sociaux, d'aménagements des conditions de circulation et de préservation de son environnement naturel et de son patrimoine historique.

1.3 OBJET DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

La présente enquête publique est relative au projet de modification n° 2 de la commune de HORBOURG – WIHR.

Elle porte sur les cinq volets suivants :

- La diversité sociale.
- La richesse des milieux naturels
- L'évolution des conditions de déplacements
- Le patrimoine historique et futur
- L'amélioration de la compréhension des règles

Les objectifs poursuivis par le projet de modification du PLU sont :

- Répondre aux exigences de la loi SRU en matière de logements sociaux.
- Adapter le règlement du PLU à l'évolution urbaine du territoire afin de préserver le cadre de vie présent et futur des habitants de la commune.

L'autorité organisatrice de l'enquête et porteur du projet:

Mairie de HORBOURG - WIHR
44, Grand' Rue
68180 HORBOURG WIHR

Le siège de l'enquête :

Mairie de HORBOURG-WIHR
44, Grand' Rue
68180 HORBOURG WIHR

1.4 CADRE JURIDIQUE ET RÉGLEMENTAIRE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

L'enquête publique est réalisée conformément au Chapitre III du Titre II du Livre Ier du code de l'environnement.

Cadre législatif exceptionnel - Etat d'urgence sanitaire :

La loi d'urgence n° 2020-290 du 23/ 03/ 20 a, dans son article 4, déclaré pour une durée de deux mois à compter de son entrée en vigueur, l'état d'urgence sanitaire sur l'ensemble du territoire national tout en mentionnant que la prorogation de l'état d'urgence sanitaire au-delà de la durée prévue au premier alinéa de cet article 4 ne peut être autorisée que par la loi.

Face à l'aggravation de la propagation de l'épidémie de Covid-19, l'état d'urgence sanitaire en place a été prolongé jusqu'au 1^{er} juin 2021 inclus.

L'impact de cette loi sur l'organisation de l'enquête sera de deux ordres :

- Un aménagement du local pour les permanences avec la stricte application des gestes barrières,
- L'existence d'un couvre-feu entre 18h00 et 6h00 sur l'ensemble du territoire national.

Cadre législatif et réglementaire :

- Le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-36 et L153-41, et ses articles R122-1 et suivants,
- Le Schéma de Cohérence Territoriale « Colmar Rhin Vosges » approuvé le 14 décembre 2016 et amendé le 19 décembre 2017,
- Le Plan de Déplacements urbain de Colmar Agglomération (PDU) approuvé en juin 2012,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Colmar Agglomération, sa 3^{ème} version est en cours d'élaboration.
- Le plan Climat Air Energie Territoriale (PCAET) de Colmar Agglomération, en cours d'élaboration.
- La décision de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE), Autorité Environnementale, du 17 novembre 2020, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification n°2 du PLU,
- La décision n° E20000123/67du Président du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 30 novembre 2020 portant nomination d'un commissaire enquêteur,
- L'arrêté municipal n° P-2020-186-URB/PLU en date du 30 décembre 2020 portant pise à l'enquête publique du projet de modification n°2 du PLU.
- Les pièces du dossier.

1.5 COMPOSITION DU DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE :

Le dossier d'enquête a été élaboré par la Commune de HORBOURG-WIHR en collaboration avec l'ADHAUR (Agence Départementale d'Aménagement et d'Urbanisme du Haut-Rhin) qui a réalisé le règlement et la note de présentation.

Il est mis à la disposition du public à la Mairie de HORBOURG WIHR et est constitué des pièces suivantes :

- Note de présentation
 - Projet de règlement modifié
 - Un plan de zonage avec PPRI (plan de prévention des risques d'inondation)
 - Un plan de zonage avec SMS (Secteurs de mixité sociale)
 - Un plan de zonage sans PPRI et SMS
 - Décision MRAE - Mission Régionale d'Autorité environnementale Grand Est, de ne pas soumettre à évaluation environnementale la modification du PLU.
 - Avis des PPA (personnes publiques associées)
 - Note relative à l'article R123-8 du code de l'environnement
-
- **Le registre d'enquête** : coté et paraphé par le commissaire enquêteur (28 pages)

Ce dossier ainsi présenté en Mairie est certifié complet lors du déroulement de chaque permanence et pendant toute la durée de l'enquête, y compris sur internet.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1 DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :

Par décision N° 20000123 / 67 du 30 novembre 2020, le Tribunal Administratif de Strasbourg a désigné Madame Sophie ACKER, cadre territorial, en qualité de commissaire enquêteur.

2.2 PORTÉE A LA CONNAISSANCE DU PUBLIC DE L'ENQUÊTE :

Conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal n° P-2020-186-URB/PLU du 30 décembre 2020, le public a pu consulter l'ensemble des pièces du dossier d'enquête :

- sur le site internet de la Mairie de HORBOURG-WIHR pendant toute la durée de l'enquête à l'adresse suivante : <https://www.horbourg-wihr.fr> et accessible sous la rubrique « Actualités » en première page d'accueil.
- à la Mairie de HORBOURG-WIHR aux heures d'ouverture habituelles : dossier papier et version numérique sur poste informatique en libre-service.

La couverture du registre « papier » a été plastifiée, conformément aux règles sanitaires nouvellement applicables.

Le dossier d'enquête (format papier) a été réceptionné par le commissaire enquêteur le 28 décembre 2020.

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 25 janvier au mardi 09 février 2021.

L'enquête publique a eu une durée effective de 16 jours, conformément à l'article L123-9 du Code de l'Environnement qui stipule que celle-ci peut être réduite à 15 jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale.

2.3 CONTRIBUTIONS DU PUBLIC:

Conformément à l'article 3 de l'arrêté municipal n° P-2020-186-URB/PLU du 30 décembre 2020, le public a pu consigner ses observations et propositions selon les modalités suivantes :

- sur le registre (version papier) mis à disposition à la Mairie de HORBOURG-WIHR aux heures d'ouverture suivantes :

Lundi :	de 9h à 12h et de 14h à 19h
Mardi :	de 9h à 12h et de 14h à 17h
Mercredi :	de 14h à 17h
Jeudi :	de 9h à 12h et de 14h à 17h
Vendredi :	de 9h à 12h et de 13h à 16h

- par voie électronique via l'adresse courriel suivante :
mairie@horbourg-wihr.fr
- par courrier postal adressé à : Madame le commissaire enquêteur
Mairie de Horbourg-Wihr – 44, Grand Rue – 68180 HORBOURG-WIHR

2.4 LES PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:

L'organisation des permanences a été fixée en concertation avec l'autorité organisatrice. En application de l'article 4 de l'arrêté municipal n° P-2020-186-URB/PLU du 30 décembre 2020, le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant 4 permanences aux lieux, jours et heures suivants :

Lundi 25 janvier 2021 de 9h00 à 11h00
Lundi 1^{er} février 2021 de 17h00 à 19h00 *
Mercredi 3 février 2021 de 15h00 à 17h00
Mardi 9 février 2021 de 15h00 à 17h00

* en raison de l'avancement de l'horaire du couvre-feu à 18h à compter du 16 janvier 2021 sur l'ensemble du territoire national, il a été décidé, en concertation avec Monsieur le Maire, de maintenir la permanence du 1^{er} février et d'informer la population de ce maintien et de la mise à disposition d'attestations dérogatoires de sortie pour les personnes reçues après 18h00 en Mairie.

2.5 LA PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE:

Conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal n° P-2020-186-URB/PLU du 30 décembre 2020, la publicité de l'avis d'ouverture de l'enquête publique a été réalisée :

PAR VOIE D'AFFICHAGE :

Aux emplacements d'affichage communaux suivants :

- Groupe scolaire « Paul FUCHS » – 8, rue du Jura,
- Groupe scolaire « Les oliviers » - 9, rue de Fortschwih

- Ecole élémentaire « les marronniers » - 14, rue des Ecoles
- Ecole maternelle « Les érables » - 7, rue des Sports
- Ecole maternelle « les lauriers » - rue des Sévères
- Ecole maternelle « les tilleuls » - 2, rue des Vosges
- Salle Alfred KASTLER – 9, rue de Lorraine
- Ludothèque – 4, petite rue de l'Eglise
- Panneau d'affichage de l'aire des conteneurs à déchets – rue des Pommiers
- Panneau d'affichage extérieur du vestiaire de football – 1, rue du Stade
- Sur le panneau d'affichage électronique – 44, Grand'Rue

PAR VOIE DE PRESSES RÉGIONALES :

Annonce du premier avis :

- dans le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » du vendredi 08 janvier 2021,
- dans le quotidien « L'Alsace » du vendredi 08 janvier 2021

Annonce du second avis :

- dans le quotidien « L'Alsace » du mardi 26 janvier 2021,
- dans le quotidien « Dernières Nouvelles d'Alsace » du mardi 26 janvier 2021

Un article est paru également dans les éditions des DNA et de l'ALSACE du 29 janvier 2021 (ANNEXE1)

PAR VOIE D'INTERNET

Sur le site de la commune de HORBOURG-WIHR : <https://www.horbourg-wihr.fr/>

2.6 LE CLIMAT DE L'ENQUÊTE:

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 16 jours, conformément à l'article L123-9 du code de l'environnement.

Les échanges avec le public ont été courtois et apaisés.

Par ailleurs, lors de chacune des permanences, le Commissaire enquêteur a eu l'occasion de s'entretenir avec le Maire, l'Adjoint au Maire délégué à l'urbanisme, à la voirie et aux réseaux et avec le Directeur Général des services.

2.7 LA CLÔTURE DE L'ENQUÊTE:

L'enquête s'est terminée le mardi 09 février 2021.

Conformément à l'article R.123-18 du Code de l'environnement, le registre d'enquête a été clos et signé par le Commissaire enquêteur qui en a pris possession le mardi 09 février à 17h.

2.8 PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS, DEMANDE DE MÉMOIRE EN RÉPONSE :

Conformément à l'Article R.123-18 du Code de l'environnement :

« Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations ».

Le procès-verbal de synthèse (ANNEXE 2) des observations écrites et orales du public a été envoyé par courriel et commenté par visio-conférence à Monsieur Thierry STOEBCNER, Maire de HORBOURG - WIHR, accompagné de Monsieur Alfred STURM, adjoint délégué à l'urbanisme, et de Monsieur Régis THEBAULT, Directeur général des services, le jeudi 18 février 2020 de 9h30 à 10h30, en Mairie de HORBOURG-WIHR.

Le commissaire enquêteur a expressément demandé à Monsieur le Maire, de bien vouloir lui adresser dans un délai de 15 jours, ses réponses aux observations du public et aux questions du commissaire enquêteur, en veillant tout particulièrement à la motivation précise et détaillée de ses réponses.

2.9 MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES-VERBAL DE SYNTHESE :

Le mémoire en réponse m'a été envoyé par courriel le lundi 08 mars 2021.

Ce document est analysé au chapitre

4. OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

(page 12) et figure en ANNEXE 3.

3 AVIS RECUEILLIS DANS LE CADRE DE LA CONSULTATION LÉGALE :

3.1 DÉCISION DE LA MISSION RÉGIONALE D'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE GRAND EST :

Observations de la MRAe :

Dans sa décision rendue le 17 novembre 2020, la MRAe, après avoir analysé les éléments du dossier, considère que la modification n°2 du PLU :

- Permettra à la commune d'atteindre ses objectifs en terme de logements locatifs sociaux
- Permettra d'améliorer la circulation en rendant les déplacements plus sûrs et en facilitant l'accessibilité aux lotissements
- Préserve les espaces verts et le paysage urbain
- Permettra la reconstruction éventuelle d'élément du patrimoine historique, dans le centre ancien, après la mise à jour de nouveaux vestiges archéologiques en 2019.
- Concerne surtout des points du règlement et n'a pas d'incidence significative sur les ZNIEFF et les corridors écologiques

Au vu de ces éléments, la MRAe décide que la modification n°2 n'est pas soumise à évaluation environnementale (ANNEXE 4).

Analyse du commissaire enquêteur :

Les évolutions envisagées n'ont pas pour vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD,
- 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,
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

En conséquence, le commissaire enquêteur rejoint la décision de la MRAe qui précise qu'une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas. Les évolutions ne portant que sur le règlement, elles relèvent bien d'une procédure de modification du PLU.

3.2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES : (ANNEXES 5)

- **Avis de la Chambre d'Agriculture d'Alsace :**

La Chambre d'Agriculture d'Alsace considère que le projet de modification du PLU n'appelle pas d'observations tel que soumis, les points abordés étant clairs et bien présentés.

- **Avis du Conseil départemental du Haut-Rhin :**

Le Conseil départemental du Haut-Rhin émet un avis favorable sur les points abordés et souligne son intérêt à voir les 4 arbres remarquables identifiés relever d'une protection renforcée dans le cadre du PLU.

- **Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie Alsace(CCI) :**

La CCI Alsace émet un avis favorable et considère que les modifications envisagées auront un impact positif sur le secteur économique.

Les personnes publiques suivantes ont également été sollicitées pour avis, sans donner de réponse :

- Chambre des Métiers d'Alsace
- Direction des Territoires
- Préfecture
- Conseil régional Grand EST
- Agglomération de COLMAR

Analyse du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend note de l'absence de réponse de la part de 5 personnes publiques associées et rappelle que leur rôle est essentiel et utile à :

- soit conforter un projet par leur avis favorable en lui apportant ainsi une assise et une justification solide,
- soit apporter des éléments nouveaux qui contribueront à mieux évaluer et construire le projet soumis.

Le commissaire enquêteur regrette le silence de ces instances.

4 OBSERVATIONS DU PUBLIC ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR:

4.1 BILAN QUANTITATIF DE LA PARTICIPATION DU PUBLIC :

Nombre total d'observations enregistrées durant la période de l'enquête : 4
Public reçu par le Commissaire enquêteur lors des permanences : 4 personnes

Permanence du lundi 25 janvier 2021 : Aucune personne

Permanence du lundi 1^{er} février 2021 : Aucune personne

Permanence du mercredi 03 février 2021 : Une personne

- Monsieur GIRARDIN

Permanence du mardi 09 février 2021 : Trois personnes

- Monsieur ITTEL
- Monsieur HAMM
- Madame LOECHLEITER

4.2 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET MÉMOIRE EN RÉPONSE:

- **Avis de Mr. Eric GIRARDIN :**

Possède un terrain déjà viabilisé en zone AUf – parcelle n° 261 - et souhaite y construire des logements autres que ceux autorisés actuellement (un permis de construire a déjà été déposé le 28 janvier 2019).

Demande à classer ce secteur en zone UC sans attendre une prochaine révision.

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Les parcelles 534 et 260 sont classées en zone UC.

La parcelle 261 est intégrée dans le « pôle hôtelier d'équipements et de congrès associé ou non à de l'habitat ou des services à la personne » dans le PADD du PLU de 2012, comme le reste du secteur AUf.

Il n'est pas possible de changer les orientations définies par le PADD dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

La demande de Mr GIRARDIN est sans lien direct avec l'objet de l'enquête sur la modification n° 2 du PLU.

Ne relevant pas du champ de l'enquête publique, je n'ai pas à émettre d'avis sur son observation.

Je soumets cette suggestion à la municipalité de HORBOURG WIHR.

- **Avis de Mr. Thomas ITTEL:**

Remet un plan permettant de localiser ses parcelles ainsi que 16 extraits cadastraux.

S'inquiète des dispositions prévues imposant des obligations de largeur minimale aux voies existantes pour la desserte de constructions futures.

Souligne que de nombreux propriétaires seraient impactés par cette modification qui rendrait de fait leurs terrains inconstructibles car devenus inaccessibles (voir les 16 extraits cadastraux des accès qui deviendraient insuffisants).

Indique que cette modification va à l'encontre des objectifs du SCOT qui prévoit la résorption des dents creuses (parcelle non bâtie insérée dans un tissu construit).

Demande que les articles UA3 et UC3 restent en l'état, soient s'appliquent aux seules voies nouvelles.

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

- **Sur les obligations concernant la largeur minimale des voies nouvelles :**

Un retour aux dispositions du PLU de 2012 sur les voiries anciennes pourrait s'envisager, mais avec des précautions.

Il conviendrait d'intégrer au projet de modification le texte suivant:

« La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, **sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance** ».

- **L'accès à une ou plusieurs construction(s) située(s) en double ou triple profondeur :**

Une dérogation à l'exigence de largeur peut être introduite pour les accès ne desservant qu'un seul logement.

Le texte proposé serait :

« L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- **3 mètres s'il dessert un seul logement (rajout au texte initial)**
- 4 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
- 6 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m². Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.»

Analyse du commissaire enquêteur :

La contribution de Mr ITTEL met en avant le risque de voir des terrains devenir inconstructibles par la nouvelle prise en compte de leur desserte et de sa largeur.

Dans son mémoire en réponse, la Commune apporte les correctifs nécessaires pour apprécier au cas par cas si la voirie ancienne est suffisante ou non.

Les critères retenus sont pertinents et permettront d'évaluer correctement la réalité effective de l'accès et de ses contraintes, le cas échéant.

En conséquence, je considère que les éléments apportés par la Commune répondent bien au sujet évoqué par l'intervenant.

- **Avis de Mr Serge HAMM :**

Sur l'article 10 et pour l'ensemble des zones (sauf N) :

Rappelle que la nappe phréatique est très haute sur le ban communal et qu'il conviendrait d'en tenir compte pour définir le niveau du terrain naturel qui impacte la hauteur des garages.

Considère donc que la notion de « niveau du terrain naturel » n'est pas assez précise et propose que la mesure s'effectue « en tout point du bâtiment », comme spécifié dans la note de présentation et pour les quartiers nouveaux, que la mesure s'effectue « au niveau de l'axe de la voie qui dessert le terrain d'implantation de la construction ».

Sur l'article UA 10.2 :

Indique qu'un ancien castellum romain a été mis à jour lors de fouilles archéologiques et approuve la mise en valeur de ces vestiges par la possibilité prévue de reconstruire à l'identique.

S'interroge de l'éventuelle répercussion de cette règle sur les propriétaires privés qui risquent de justifier des constructions de murs nouveaux en prétextant que ce sont d'anciens remparts....

Propose soit de maintenir la règle existante, soit de réserver cette disposition aux seuls espaces publics.

S'interroge sur la définition du « site d'origine » et des critères déterminant les « éléments du patrimoine ».

Sur l'article N 2.5 :

Signale que le projet de règlement prévoit la suppression de la limitation des abris de jardins sans aucune justification dans la note de présentation.

S'interroge sur son bienfondé et le risque de voir des constructions sans lien avec le jardinage, aux effets dommageables à l'environnement (pollution et nuisances notamment).

S'interroge sur la légalité d'une telle mesure au vu de l'article R151-5 du code de l'urbanisme qui prévoit que « le rapport de présentation est complété par l'exposé des motifs des changements apportés lorsque le PLU est modifié ».

Sur le zonage des secteurs de mixité sociale (SMS):

S'interroge sur l'exclusion des zones AU et sur l'absence d'emplacements réservés pour des futures opérations de construction de logements sociaux.

Déplore l'absence d'une réflexion de fond sur une politique de l'Habitat réfléchie, concertée et adaptée au tissu urbain, guidant les acquisitions et les préemptions foncières ainsi que les opérations d'équipement et d'aménagement, à inscrire au PPAD et à traduite sous forme d'orientations d'aménagement et de programmation dans le PLU

Considère que certains quartiers dépourvus de moyens de transports en communs et d'équipements publics ne devraient pas être intégrés comme SMS.

Propose de préciser que cette délimitation des secteurs de mixité sociale est provisoire et qu'elle pourra évoluer dans le cadre d'une future révision du PLU.

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Sur l'article 10 :

Ces 2 éléments seront ajoutés dans le règlement.

Terrain naturel = terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis.

Sur l'article UA 10.2 :

Les critères choisis sont « Tout élément du patrimoine historique et/ou archéologique de la commune ».

La modification du PLU ne fait qu'apporter une dérogation en matière de hauteur possible de ces constructions.

On peut préciser : « les constructions reconstituant **à l'identique**, sur le site d'origine, des éléments du patrimoine historique ou archéologique de la commune ».

On peut remplacer « site d'origine » par « emplacement exact d'origine ».

En zone UA, la hauteur maximum des constructions est limitée **à celle des immeubles des parcelles attenantes** sans pouvoir dépasser :

- 9 mètres à l'égout du toit et à l'acrotère,
- 15 mètres au faite du toit.

Donc la hauteur est d'abord limitée à celle des bâtiments environnants.

On peut restreindre la dérogation en matière de hauteur aux espaces publics.

Sur l'article N 2.5 :

Il s'agit d'un vestige d'un point de la modification qui a été supprimé.

On retournera à la règle du PLU de 2012 = au maximum un abri de jardin par parcelle.

Sur le zonage des secteurs de mixité sociale (SMS):

On peut ajouter à la note de présentation que :

- la modification s'inscrit dans la continuité du PLU de 2012 pour l'instant, et que la localisation des SMS pourra éventuellement être revue et précisée par l'intermédiaire d'une révision du PLU, après notamment étude des dents creuses, des projets et opérations récentes ou en cours ;
- que la délimitation des SMS couvre toutes les zones d'extension AUa car ils doivent concerner toutes les opérations dans ces secteurs à vocation d'emblée mixte ;
- que la délimitation des SMS couvre aussi l'intégralité des zones UA et UC car il reste, ou il peut être créé, des dents creuses suffisamment vastes pour des opérations d'ensemble ; la mixité doit être diffusée dans toute la ville, pas seulement dans les secteurs d'extension.

Il n'y a pas de SMS couvrant la zone UA « stricte » ; elle ne sera urbanisable qu'éventuellement dans le cadre d'une révision du PLU, si les besoins sont justifiés. Les conditions de son aménagement seront ainsi étudiées le moment venu si besoin.

Analyse du commissaire enquêteur :

La contribution de Mr HAMM soulève plusieurs points de vigilance.

Dans son mémoire en réponse, la Commune apporte des éléments de réponse lui permettant la prise en compte de certains éléments dans son projet.

La Commune démontre également que les démarches qu'elle a entamées en matière de SMS s'inscrivent parfaitement dans le contexte réglementaire présent.

En conséquence, je considère que les éléments apportés par la Commune répondent bien aux sujets évoqués par l'intervenant, et j'invite la Commune à évoluer vers une révision du PLU qui lui permettra d'approfondir sa réflexion déjà menée dans la modification proposée.

- **Avis de Mme Elsa LOECHLEITER :**

Remet deux extraits du projet de modification n°2 avec des annotations, l'un pour la zone UA, l'autre pour la zone UC.

Demande le maintien du mot « nouvelle » pour les voies car sa suppression aurait pour conséquence de rendre inconstructibles certains terrains.

S'interroge sur la compatibilité d'une telle mesure avec le SCOT qui prévoit la densification du tissu urbain existant.

Soulève le risque induit par la définition floue de la hauteur maximale des constructions qui pourrait amener à une hauteur de garage de 1,55 mètre.

Souhaite qu'une réunion publique soit organisée lors de la prochaine révision du PLU prévue.

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

La commune renvoie à ses réponses apportées à Mr ITTEL, pour les demandes suivantes :

- que les obligations concernant les largeurs minimales des voies soient réservées aux voies nouvelles
- que la largeur minimale d'un accès vers une construction en double ou triple profondeur soit de 3 mètres, si l'accès dessert des logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 500 m² (au lieu de 4 m).

Sur la demande de prise en compte du PPRI comme référence pour mesurer la hauteur des bâtiments.

La commune répond que le PPRI s'applique de toutes façons quelles que soient les dispositions du PLU.

La modification du PLU ne change donc rien à la référence utilisée actuellement par les instructeurs des permis pour calculer la hauteur des bâtiments, elle précise juste quelle est cette référence.

Selon le schéma présenté, la hauteur de l'annexe ne pourra faire que 1,55 mètres **sur limite séparative**. Ailleurs sur la parcelle la hauteur peut être plus élevée.

Sur la question posée des accès à une propriété qui pourraient servir de stationnement, (article 12 du règlement) et le risque de voir augmenter ainsi l'artificialisation des sols, et par conséquent les inondations :

Cette disposition (2 places par logement au minimum, **hors accès**) n'est pas introduite par la modification, elle existe déjà dans le PLU de 2012.

Si l'accès est occupé par un véhicule, l'autre véhicule n'est pas stationné à l'intérieur de la propriété.

Les places de stationnement ne sont pas forcément imperméabilisées ou entièrement imperméabilisées.

Dans les lotissements ou groupes d'habitation, ce ne sont pas les places de stationnement collectives qui augmentent significativement l'artificialisation des sols ...

Analyse du commissaire enquêteur :

La contribution de Mme LOECHLEITER fait notamment état des éventuelles conséquences indirectes du stationnement hors accès sur son environnement proche, en évoquant l'artificialisation des sols et le risque d'inondation induit. Elle évoque également la prise en compte du PPRI comme référence à la hauteur d'un bâtiment.

Dans son mémoire en réponse, la Commune apporte des éléments de réponse lui permettant de démontrer, outre ceux déjà développés dans la réponse à Mr ITTEL, que les dispositions évoquées s'appliquent déjà pour certaines dans le PLU existant et que leur bienfondé ne saurait être remis en question.

La Commune tend à démontrer dans son argumentaire que les craintes évoquées par l'intervenante sont sans fondement et qu'elle a déjà bien pris en compte les aspects évoqués dans le PLU existant.

En conséquence, je considère que les éléments apportés par la Commune répondent bien aux sujets évoqués par l'intervenante.

4.3 OBSERVATIONS ET QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET MÉMOIRE EN RÉPONSE:

• MIXITÉ SOCIALE :

Pour corriger la situation existante d'une sur-représentation des prêts locatifs sociaux (PLS) sur les Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) pour les logements locatifs sociaux (LLS), la Commune d'HORBOURG-WIHR a prévu dans le projet de modification n°2 du PLU de répartir équitablement les deux typologies de financement fixées par l'Etat, soit :

- un taux minimal de PLAI fixé à 30%
- un taux maximal de PLS fixé à 30%

Question :

Comment ces objectifs à atteindre seront-ils vérifiés et contrôlés ?

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Les formulaires de permis de construire comprennent une partie fiscale qui doit être renseignée avec ces paramètres. De plus, les services de l'Etat communiquent chaque année à la commune l'inventaire des logements sociaux décomptés dans la commune, pour vérification.

Analyse du commissaire enquêteur :

Dans son mémoire en réponse, la Commune apporte des éléments de réponse lui permettant de démontrer qu'un contrôle et un suivi pourront être mis en place.

Néanmoins, je m'interroge sur la pertinence des quotas affichés, soit 30% pour toute opération portant création de surface de plancher à usage d'habitat de 400m² ou plus et comprenant au moins deux logements.

30% de deux logements, soit un tiers par logement, me paraît peu réaliste, l'opération serait vraiment intéressante sur le plan économique pour un bailleur social à partir de 10 logements.

Je recommande donc à la Commune de s'assurer de la faisabilité effective de la norme retenue dans le temps, et de prévoir un bilan d'ici quelques temps pour éventuellement revoir et affiner sa répartition des logements locatifs sociaux dans une prochaine révision du PLU incluant une véritable politique en matière d'Habitat social.

- **PLAN DE ZONAGE DU SECTEUR DE MIXITÉ SOCIALE :**

Le projet de modification n°2 du PLU englobe la totalité des zones urbaines comme secteur de mixité sociale.

Cela répond à la demande de la Préfecture pour éviter un arrêté de carence mais une approche plus approfondie permettrait de mieux évaluer les besoins en fonction des secteurs et des équipements existants.

Question :

Une véritable volonté politique de l'habitat avec des secteurs de mixité sociale bien ciblés est-elle envisagée lors d'une prochaine révision du PLU ?

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

A voir lors de la révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je constate que la Commune a la volonté d'aller plus loin dans la réflexion menée en matière de mixité sociale en prévoyant dès à présent de réviser le PLU.

En effet, pour répondre à la menace de la procédure de carence engagée par le Préfet le 17 juin 2020, la commune a décidé d'agir et d'engager rapidement une action pour éviter cette situation inconfortable.

C'est pourquoi elle a décidé de modifier le PLU dans un premier temps, afin de répondre à la demande du Préfet et de ne pas tomber sous le coup d'un arrêté de carence.

J'encourage la Commune à engager dans un 2^{ème} temps, une réflexion plus approfondie lors d'une révision prochaine du PLU.

Je salue cette initiative constructive et de bon sens.

- **DISPOSITION RELATIVES À LA CIRCULATION – VOIES DE DESSERTE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Plusieurs observations du public expriment une inquiétude commune quant au rajout du mot « nouvelle » voie pour la prise en compte d'une obligation de largeur des voies desservant de futures constructions.

Sont joints au procès-verbal 16 extraits cadastraux de 15 rues et accès existants dont la largeur ne serait pas suffisante si la modification n° 2 du PLU entrait en vigueur.

Ces extraits ne sont pas exhaustifs des situations existantes sur la Commune.

Question :

Comme pour les situations présentées dans les extraits cadastraux, quelle solution pourrait-elle être envisagée pour rendre constructibles ces parcelles ?

Des dérogations pourraient-elles être prévues et sous quelle forme?

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Un retour aux dispositions du PLU de 2012 sur les voiries anciennes pourrait s'envisager, mais avec des précautions.

- Il conviendrait d'intégrer au projet de modification le texte suivant:
« La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, **sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance** ».

- L'accès à une ou plusieurs construction(s) située(s) en double ou triple profondeur (Une dérogation à l'exigence de largeur peut être introduite pour les accès ne desservant qu'un seul logement) :

Le texte proposé serait :

« L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :

- **3 mètres s'il dessert un seul logement (rajout au texte initial)**
- 4 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
- 6 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m². Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.»

Analyse du commissaire enquêteur :

La Commune fait preuve ici d'adaptation au contexte existant en proposant un aménagement ciblé pour les voies existantes et la largeur à prévoir.

Dans son mémoire en réponse, la Commune apporte les correctifs nécessaires pour apprécier au cas par cas si la voirie ancienne est suffisante ou non.

Les critères retenus sont pertinents et permettront d'évaluer correctement la réalité effective de l'accès et de ses contraintes, le cas échéant.

En conséquence, je considère que les éléments apportés par la Commune répondent bien aux réalités rencontrées.

- **LE PATRIMOINE HISTORIQUE :**

La Commune, riche d'un patrimoine historique et archéologique, prévoit d'intégrer la reconstruction à l'identique de vestiges anciens, afin d'en garder leur mémoire, en dérogeant à la règle de limite de hauteur des bâtiments si nécessaire.

Ce type d'opération est envisagé dans « les parties les plus anciennes de la Ville ».

Question :

Ce secteur pourrait-il être identifié précisément dans le projet de modification?

Réponse de la ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Il s'agit de la zone UA (article UA 10.2. du règlement).

Analyse du commissaire enquêteur :

Le périmètre de la zone UA correspond au centre-ville où des fouilles archéologiques ont mis à jours des vestiges anciens.

Le secteur identifié autorisant une hauteur au-dessus de la règle du PLU correspond donc bien au territoire communal des sites les plus anciens.

La localisation sur une zone seulement (UA) permettra de bien contrôler l'exactitude des informations données par les particuliers pour éviter tout abus.

Je considère que la proposition est la bienvenue et permettra de mettre en valeur un patrimoine historique considérable à HORBOURG WIHR.

- **DISPOSITION APPLICABLE AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES - ABRI DE JARDIN :**

Le projet de modification n° 2 du PLU prévoit à l'article N 2.5 de supprimer le nombre d'abri de jardin « à raison d'un par parcelle de jardin », ouvrant ainsi la possibilité de construire plusieurs abris de jardin sans en fixer un nombre maximum.

Cette disposition ne fait pas l'objet d'explication dans la note de présentation.

Or cette disparition risque d'entraîner une prolifération anarchique et incontrôlable d'habitations diverses et variées avec pour conséquences possibles de nuisances pour les riverains.

Question :

Quelle est l'explication justifiant de la suppression du texte relatif à l'abri de jardin unique ?

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Sur l'article N 2.5 :

Il s'agit d'un vestige d'un point de la modification qui a été supprimé.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le point ayant à être supprimé, il est sans fondement et ne génère donc pas d'avis.

- **ETUDE DE CONFORMITE AVEC LE SRADDET :**

Le SRADDET GRAND EST (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires) a été adopté le 22 novembre 2019 et approuvé le 24 janvier 2020.

Ce document pose une stratégie d'avenir pour l'aménagement et le développement durable, il édicte notamment 30 règles et mesures d'accompagnement qui impactent les documents d'urbanisme existants - SCOT et PLUi.

La modification n°2 du PLU indique qu'elle tient compte des mesures édictées par le SRADDET en reclassant notamment des terrains de la zone urbaine en zone naturelle.

Question :

Quels sont ces terrains, quelle est leur localisation et quelle est la justification de leur changement d'affectation ?

Réponse de la Ville - avec l'appui technique de l'ADAUHR :

Bout de phrase qui subsiste après suppression d'un point de la modification. Sera supprimé.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le point ayant à être supprimé, il est sans fondement et ne génère donc pas d'avis.

4.4 PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE :

Conformément à l'article R.123.18 du Code de l'environnement, le commissaire enquêteur a établi un procès-verbal de synthèse portant sur les observations recueillies au cours de l'enquête et sur des questions qu'il a posées également.

Ce document a été envoyé par courriel et commenté par visio-conférence lors de la réunion du 18 février 2021 à 9h30 en Mairie, à Monsieur le Maire de HORBOURG-WIHR, en présence de Monsieur Alfred STURM, adjoint délégué à l'urbanisme et à la vie économique, et de Monsieur Régis THEBAULT, Directeur général des services.

Cette réunion a été l'occasion d'échanger sur les points particuliers du procès-verbal de synthèse qui soulèvent des interrogations et nécessitent des réponses précises.

4.5 MÉMOIRE EN RÉPONSE DU MAÎTRE D'OUVRAGE :

La Commune de HORBOURG-WIHR a adressé son mémoire en réponse au commissaire enquêteur par courriel le 08 mars 2021.

FIN DU RAPPORT

L'exposé détaillé relatif au déroulement de cette enquête publique unique, l'analyse de l'ensemble des observations émises par le public ainsi que les réponses apportées par le pétitionnaire viennent clore le présent rapport.

RIXHEIM, Le 11 mars 2021

Le commissaire enquêteur

Sophie ACKER

CONCLUSIONS et AVIS MOTIVÉS

CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS RELATIFS À LA MODIFICATION n°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique est un préalable à la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de HORBOURG-WIHR.

Cette modification du PLU a été rendue nécessaire pour répondre aux exigences de la loi SRU et aux attentes du Préfet en matière de mixité sociale et éviter ainsi la procédure de carence engagée par celui-ci.

D'autres points ont été abordés également pour apporter des solutions :

- en matière de circulation pour sécuriser les accès à des futures constructions,
- pour mettre en valeur un patrimoine historique existant,
- pour protéger l'environnement paysager existant et valoriser les modes de plantations futures.

2 DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique s'est déroulée sur une période de 16 jours consécutifs sans aucun incident, 4 permanences ont été organisées.

Au cours des permanences, les échanges avec les personnes qui sont intervenues ont été très courtois.

J'ai également apprécié les entretiens avec le Maire, l'Adjoint au maire délégué à l'urbanisme ainsi que le Directeur Général des Services lors de chaque permanence.

2.1 INFORMATION DU PUBLIC :

Conformément à la législation en vigueur, la publicité de la présente enquête publique a été effectuée :

- par voie de presse (les "Dernières Nouvelles d'Alsace" et "L'Alsace"),
- par voie d'affichage à la Mairie de HORBOURG-WIHR,
- sur plusieurs lieux publics répartis sur l'ensemble du territoire de la commune,
- sur le site internet de la Commune de HORBOURG WIHR.

Conclusions partielles :

Cette publicité est allée au-delà des dispositions réglementaires puisque la commune a fait paraître en plus un article dans les deux journaux régionaux datés du 29 janvier 2021, rappelant sa tenue en Mairie et son objet.

Dans le cadre de la démocratie participative qui doit permettre au plus large public de bénéficier de tous les moyens existants afin de pouvoir exercer son droit d'information et de participation, une publicité complémentaire a été la bienvenue.

2.2 PARTICIPATION DU PUBLIC :

Quatre personnes se sont présentées à deux des quatre permanences durant lesquelles je me suis tenue à la disposition du public.

Leurs contributions ont porté sur des thèmes variés, autant d'observations sur l'aspect social du projet que sur ses enjeux urbanistiques, et ont ainsi permis d'y voir là un intérêt collectif et attentif à ce projet.

Toutes les visites ont eu lieu pendant les permanences organisées, et les gestes barrières ont été respectés strictement à chaque permanence.

J'ai constaté que les personnes ayant déposé leurs observations se sont impliquées dans la phase de concertation à l'élaboration du projet de modification du PLU et la plupart d'entre-elles a émis le souhait de voir une révision prochaine afin d'approfondir certains points de la modification, notamment celui touchant à la circulation et à l'habitat social.

J'ai également observé une perméabilité des demandes entre intérêt particulier et intérêt collectif, cela peut se comprendre s'agissant de patrimoine foncier.

La population comprendra que le ban communal doit garder son attractivité en maîtrisant une expansion urbaine harmonieuse et sécurisée.

Conclusions partielles :

La participation du public s'est concentrée sur les 2 dernières permanences, ce qui exprime un souhait de la population de rencontrer physiquement le commissaire enquêteur, traduisant ainsi l'importance acquise du présentiel et du dialogue permettant une écoute attentive et une approche personnalisée, même si notre Société est à l'heure du numérique.

Bien entendu une couverture plastifiée a été posée sur le registre papier pour permettre de le désinfecter entre deux observations.

3 PRINCIPAUX ASPECTS DETERMINANTS DU PROJET :

3.1 LA MIXITE SOCIALE :

La commune de HORBOURG-WIHR doit répondre aux exigences de l'Etat pour atteindre les objectifs fixés en terme de logements locatifs sociaux.

La modification n°2 du PLU prévoit :

- d'identifier les secteurs de mixité sociale sur le plan de zonage
- de fixer le taux minimal et le type de logements locatifs sociaux demandés par le PLU.

Les formulaires de permis de construire, dans leur partie fiscal à renseigner, permettront de contrôler l'effectivité de cette mesure.

Et la commune pourra suivre l'évolution des mesures chaque année par l'inventaire des logements sociaux que leur transmettront les services de l'Etat, pour vérification.

Conclusions partielles :

La Commune de HORBOURG-WIHR entend se doter d'un outil efficace pour se mettre en conformité avec la loi SRU et répondre ainsi aux objectifs fixés pour la construction de logements sociaux.

La modification n°2 du PLU est un bon début qui permet d'annuler la procédure de carence engagée par le Préfet mais la commune de HORBOURG-WIHR ne saurait faire l'économie d'une réflexion plus approfondie pour mettre en œuvre une véritable politique de l'Habitat sur son territoire et son évolution urbaine.

Les critères et les quotas fixés dans la modification n°2 du PLU seront de bons indicateurs pour améliorer, le cas échéant, leur portée effective lors d'une révision ultérieure du PLU.

Aussi, même si je salue le travail déjà engagé ici, j'encourage la Commune à persévérer vers une analyse plus fine de son territoire et de ses enjeux en matière d'habitat et de mixité sociale dans une révision prochaine de son PLU.

3.2 LA LARGEUR MINIMALE DES VOIES NOUVELLES ET ANCIENNES ET L'ACCES A UNE OU PLUSIEURS CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN PROFONDEUR D'UNE VOIE :

La révision de la largeur des voies de desserte ainsi que des conditions de circulations sont rendues nécessaires par l'essor démographique important constaté dans la Commune de HORBOURG-WIHR.

En effet, les conditions de sécurité doivent être améliorées et des aménagements doivent anticiper le désengorgement d'accès étroits.

Ces objectifs apparaissent clairement dans le projet de modification n°2 du PLU.

Néanmoins, il s'avère que de nombreux propriétaires de parcelles constructibles seraient impactés durement par ces mesures qui rendraient leurs terrains difficilement constructibles.

L'idée de fixer une norme pour la largeur des dessertes des voies est avisée mais il conviendrait d'en affiner sa définition afin de ne pas pénaliser les propriétaires de terrains considérés comme « dents creuses » au titre du SCOT, dans le centre urbain.

Conclusions partielles :

Il est indéniable qu'un accompagnement réglementaire soit nécessaire pour rendre le trafic routier plus sûr et plus fluide sur le territoire de la Commune déjà lourdement impactée par des flux automobiles qui ont fortement progressé ces dernières années.

De plus, la hausse du nombre de résidences principales très rapide ces dernières années laisse présager d'une forte demande de constructions nouvelles.

Aussi, il me paraît indispensable d'anticiper et de réglementer en conséquence pour garder des perspectives viables en terme de trafic et de sécurité routière.

Néanmoins, au vu du nombre important de propriétaires de terrains constructibles impactés par la nouvelle règle prescrite, je pense qu'il serait nécessaire d'intégrer la variante proposée par la Commune dans son mémoire en réponse :

« La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique, du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ».

Cette mesure adaptée serait accompagnée d'une dérogation à l'exigence de largeur pour les accès ne desservant qu'un seul logement, soit 3 mètres de largeur minimale.

Je salue l'effort fait par la commune ici pour trouver un compromis acceptable par tous.

3.3 LA DEFINITION DU TERRAIN NATUREL D'IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION :

La mesure proposée ici permettrait d'éviter de rehausser de manière artificielle le terrain existant.

Les remblais et murs de soutènement ainsi construits aujourd'hui sont peu esthétiques et créent un précédent qui risque de dénaturer à terme des nouveaux quartiers d'habitation.

Aussi, une définition stricte et claire du « terrain naturel » est nécessaire et évitera toute interprétation individuelle.

Conclusions partielles :

La décision d'intégrer une définition réglementaire du « terrain naturel » dans le PLU me paraît indispensable pour préserver le cadre de vie des nouveaux quartiers d'habitation.

Néanmoins, la définition telle que proposée n'est pas assez précise et risque de ne pas résoudre complètement le problème posé.

Aussi, je conseille d'intégrer dans le projet la nouvelle définition proposée par la Commune dans son mémoire en réponse :

« terrain naturel = terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande du permis ».

3.4 HAUTEUR DES VESTIGES HISTORIQUES EN ZONE UA :

L'objectif ici est de pouvoir recomposer des éléments du passé à l'identique et sur leur site d'origine, mis à jour à l'occasion de travaux, y compris faits par des propriétaires privés.

Conclusions partielles :

La décision de mettre en valeur le patrimoine historique mérite d'être saluée.

Néanmoins, la définition telle que proposée n'est pas assez précise et risque d'ouvrir la porte à des abus de propriétaires qui pourraient évoquer un vestige sur leur terrain pour y construire un haut mur en pierres.

Aussi, je conseille d'intégrer dans le projet la nouvelle définition proposée par la Commune dans son mémoire en réponse :

- **remplacer « site d'origine » par « emplacement exact d'origine ».**

3.5 SUPPRESSION DE LA RÉFÉRENCE AUX ABRIS DE JARDIN et AU SRADDET:

Dans le projet de règlement modifié, apparaît page 76 la suppression de la limitation à un du nombre d'abri de jardin autorisé par parcelle.

De même, en page 37 de la note de présentation, il est fait référence à des mesures édictées par le SRADDET, reclassant des terrains de la zone urbaine en zone naturelle.

Dans son mémoire en réponse, la Commune de HORBOURG-WIHR indique que ces points sont sans objets et seront supprimés.

Conclusions partielles :

Je prends bonne note de ces suppressions de textes.

4 CONCLUSIONS GLOBALES :

Par définition et quelques soient les mesures définies, celles-ci restent toujours perfectibles.

Néanmoins, au regard des pièces du dossier et des observations réceptionnées, je considère que le projet de modification n°2 du PLU de la Commune de HORBOURG WIHR a bien évolué dans son ensemble.

Dans son mémoire en réponse, la Commune de HORBOURG-WIHR a bien pris en compte toutes les observations d'intérêt général pour construire collectivement ce projet qui engage le devenir du ban communal.

Ce travail remarquable démontre une véritable volonté de la part de la Commune de faire de ce Projet de modification n° 2 du PLU un exemple de démocratie participative pour permettre de maîtriser le développement de son territoire et de protéger son environnement.

Le Mémoire en réponse devrait permettre de faire évoluer utilement le Projet de modification n° 2 du PLU.

Les points relevés dans ce Mémoire feront l'objet d'une Réserve afin qu'ils soient réellement intégrés dans le Projet.

La décision de la MRAe de ne pas soumettre le Projet à évaluation environnementale, ainsi que les 3 Avis des PPA tous favorables, démontrent la bonne qualité du dossier soumis à l'enquête publique, cela mérite d'être souligné.

La préservation paysagère, notamment par la protection des arbres remarquables repérés, et la protection de la biodiversité par l'intégration d'un livret « Haies vives d'Alsace » en annexe du règlement du PLU, m'apparaissent comme des éléments moteurs d'une volonté forte en matière d'environnement.

Je considère que ce Projet de modification n° 2 du PLU est bien construit et prépare bien à un urbanisme raisonné qui engage la commune de HORBOURG-WIHR pour son développement harmonieux dans l'avenir, tout en préservant l'intégration paysagère et son patrimoine historique qui sont des valeurs importantes pour cette Commune de l'agglomération colmarienne.

En conséquence, en qualité de commissaire enquêteur, j'émet un

AVIS FAVORABLE

à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de HORBOURG-WIHR.

ASSORTI D'UNE RÉSERVE :

Le Projet de PLU doit prendre en compte les engagements du mémoire en réponse afin de faire évoluer le Projet, à savoir :

- « La voirie ancienne existante est considérée comme suffisante avec sa largeur actuelle quel que soit le nombre de logements à desservir, **sauf dans le cas d'une opération qui serait de nature à porter atteinte à la sécurité publique,**

du fait notamment de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ».

- « L'accès à une ou plusieurs construction(s) non située(s) en première ligne par rapport à la voie publique devra présenter une largeur minimale de :
 - **3 mètres s'il dessert un seul logement ;**
 - 4 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de 500 m² au plus ;
 - 6 mètres s'il dessert plusieurs logements d'une surface de plancher totale de plus de 500 m². Dans ce cas l'accès devra déboucher sur une aire de retournement, située sur la parcelle privée, permettant à tous types de véhicules de faire demi-tour.»
- **Terrain naturel = terrain déclaré avant travaux, au moment de la demande de permis**
- préciser : « les constructions reconstituant **à l'identique**, sur le site d'origine, des éléments du patrimoine historique ou archéologique de la commune » et remplacer « site d'origine » par « **emplacement exact d'origine** ».

ASSORTI D'UNE RECOMMANDATION :

Ajouter à la note de présentation que :

- la modification s'inscrit dans la continuité du PLU de 2012 pour l'instant, et que la localisation des SMS pourra éventuellement être revue et précisée par l'intermédiaire d'une révision du PLU, après notamment étude des dents creuses, des projets et opérations récentes ou en cours ;
- que la délimitation des SMS couvre toutes les zones d'extension AUa car ils doivent concerner toutes les opérations dans ces secteurs à vocation d'implé mixte ;
- que la délimitation des SMS couvre aussi l'intégralité des zones UA et UC car il reste, ou il peut être créé, des dents creuses suffisamment vastes pour des opérations d'ensemble ; la mixité doit être diffusée dans toute la ville, pas seulement dans les secteurs d'extension.

Rixheim, le 11 mars 2021

Le commissaire enquêteur

Sophie ACKER

- ANNEXES -

ANNEXE 1 – Articles de PRESSE datés du 29 janvier 2021

ANNEXE 2 – Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 3 – Mémoire en réponse

ANNEXE 4 – Décision de la MRAe

ANNEXE 5 – AVIS des Personnes Publiques Associées