

Département du Bas-Rhin
Communauté de communes du canton d'ERSTEIN
Ville d'ERSTEIN
Enquête publique sur le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'ERSTEIN
Rapport du commissaire-enquêteur

PRÉSENTATION

Nature ou objet de l'enquête : projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme d'ERSTEIN.

Références : Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n° 2000-1308 du 13 décembre 2000 modifiée.

Code de l'environnement et notamment les articles L123-1 à L123-16 et R123-1 à R123-33.

Code de l'urbanisme et notamment les articles L123-16 et 19, L153-41, L300-6 et R123-1 et R123-23, 24, 25.

PLU d'ERSTEIN modifié le 27 juin 2016 et objet de modifications simplifiées les 2 juin 2014 et 15 février 2016 et de mises à jour les 27 janvier 2016 et 19 janvier 2017.

Ordonnance n°E17000139/67 du 21 juillet 2017 du Tribunal administratif de Strasbourg désignant un commissaire-enquêteur pour la conduite de l'enquête publique.

Arrêté municipal n°2017/09/03 du 5 septembre 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de modification n°2 du PLU d'ERSTEIN.

Période d'enquête : du vendredi 6 octobre 2017 à 9 heures au mercredi 8 novembre 2017 à 18 heures pour une durée de 34 jours.

Identité du commissaire-enquêteur : Monsieur Richard RATINAUD, Colonel de l'Armée de Terre retraité.

Pétitionnaire : Ville d'ERSTEIN, BP 20036, 67151 ERSTEIN CEDEX.

SOMMAIRE

Sommaire	3
Préambule	4
Organisation de l'enquête : contexte et préparation de l'enquête, information du commissaire-enquêteur	5
Organisation de l'enquête : objet de la modification et composition du dossier d'enquête	6
Organisation de l'enquête : registres et publication des observations du public	7
Organisation de l'enquête : information et publicité, conditions de consultation, clôture	8
Présentation du projet : description et raisons des modifications projetées	9
Observations du public	10
Procès- verbal de synthèse et analyse des observations et du mémoire en réponse et avis du commissaire-enquêteur	11
Annexe 1. Procès-verbal de synthèse des observations avec lettre d'envoi	14
Annexe 2. Mémoire en réponse de la ville d'Erstein avec lettre d'envoi	16
Annexe 3. Plan du projet immobilier du secteur UAs	19

PRÉAMBULE

Le commissaire enquêteur rédige deux documents distincts, qu'il remet au maire de la Ville d'ERSTEIN, pétitionnaire. Simultanément, il en adresse un exemplaire à la présidente du Tribunal administratif de STRASBOURG.

Un premier document, « Le Rapport », traite, successivement :

- de l'organisation de l'enquête : contexte et objet du projet, préparation de l'enquête et contenu du dossier soumis au public ;
- du déroulement de l'enquête avec les conditions d'information et de recueil des observations du public ;
- du procès-verbal de synthèse des observations du public remis à la ville d'ERSTEIN, service de l'urbanisme, pilote du projet, dans les 8 jours après la clôture de l'enquête ;
- de l'examen par le commissaire-enquêteur des observations du public et du mémoire en réponse du pétitionnaire ;
- en annexe du rapport sont joints une copie du procès-verbal de synthèse des observations et l'original du mémoire en réponse du pétitionnaire.

Un deuxième document intitulé « Conclusions et avis » rassemble les conclusions favorables ou défavorables du commissaire-enquêteur sur le déroulement de l'enquête publique et sur le contenu du projet et exprime son avis personnel et global sur le projet.

Durant un an à compter de la clôture de l'enquête, ce rapport sera consultable par le public au service urbanisme de la mairie d'ERSTEIN et à la préfecture du Bas-Rhin aux jours et heures habituels d'ouverture et sur le site Internet de la commune.

I – ORGANISATION DE L'ENQUETE

I.1 – Le contexte législatif, réglementaire, administratif, territorial et social du projet de modification n°2 du PLU :

Le PLU d'ERSTEIN a été approuvé récemment le 4 mars 2013. Mis à jour deux fois, les 27 janvier 2016 et 19 janvier 2017, deux modifications simplifiées sont intervenues les 2 juin 2014 et 15 février 2016 et une modification n°1 le 27 juin 2016.

La Ville d'ERSTEIN exerce la compétence urbanisme. Elle fait partie de la communauté de communes du canton d'ERSTEIN. Son maire, Monsieur Jean-Marc WILLER, est également président de cette communauté de communes. A titre de maire, il engage une procédure de modification du PLU en organisant une enquête publique en application des articles L.153-36 à L.153-44 du code de l'urbanisme et L.123-1 à L.123-27 du code de l'environnement.

Outre ces textes réglementaires, le texte principal de portée supérieure cité en référence dans le dossier est le SCOT de la région de STRASBOURG approuvé le 1^{er} juin 2006 et modifié depuis à quatre reprises.

Par ordonnance n° E17000139/67 du 21 juillet 2017, la présidente de Tribunal administratif de Strasbourg a désigné commissaire-enquêteur Monsieur Richard RATINAUD, Colonel de l'Armée de Terre retraité.

L'arrêté municipal n°2017/09/03 du 5 septembre 2017 a prescrit l'ouverture d'une enquête publique du 6 octobre 2017, 9 heures au 8 novembre 2017, 18 heures sur ce projet de modification n°2 du PLU d'ERSTEIN.

Aux plans réglementaire et social, cette modification est motivée par la prise en compte dans le PLU de récentes décisions administratives et surtout par le changement de destination d'un secteur en zone urbaine jusqu'ici prévu pour la construction d'équipements publics, notamment d'une école, et aujourd'hui justifié par la nécessité de réaliser des logements essentiellement pour séniors.

I.2 –Préparation de l'enquête et information du commissaire-enquêteur :

Fin juillet 2017 et début août 2017, le commissaire-enquêteur a pris contact avec la mairie d'ERSTEIN et l'ATIP 67 (Mesdames Lavanya SENBAGARAJ et Christine SCHAMBER) pour s'informer de l'objet de la modification du PLU et convenir notamment des dates et heures de début et de fin d'enquête et des dates et heures de ses permanences en mairie. Il a étudié une copie du dossier adressé aux PPA pour observation et un projet de texte de l'arrêté municipal d'organisation de l'enquête.

Le 31 août 2017, il a participé en mairie d'ERSTEIN à une réunion avec Monsieur DRESSLER, 1^{er} adjoint au maire, délégué à l'urbanisme, Monsieur Philippe SIDEROL, directeur général des services, Madame Aline PONSARD en charge de l'urbanisme, de Madame Paulette ALBERT, responsable du territoire Sud de l'ATIP 67 et de Monsieur Mathieu SCHOTT de l'ATIP 67, chef du projet.

Le 7 septembre 2017, le commissaire-enquêteur a procédé à une reconnaissance des lieux concernés par la modification du PLU et a participé à une réunion en mairie avec Messieurs DRESSLER et FURST, directeur des services techniques et Madame Aline PONSARD.

Le 28 septembre 2017, il s'est rendu sur le terrain, objet d'une modification d'une zone urbaine du PLU, avec Messieurs DRESSLER et FURST accompagnés par Monsieur ERSTEIN, modification n°2 du PLU, ordonnance du Tribunal administratif de Strasbourg n° E17000139/67 du 21/07/2017.

Thierry BELY de la société LCA commercialisant la résidence destinée principalement aux séniors sur ce site.

Cette enquête était la première enquête avec un registre dématérialisé organisée par la ville d'ERSTEIN en liaison avec l'ATIP 67. Les modalités pratiques d'utilisation de ce registre et la mise à jour des pièces du dossier l'accompagnant ont été fixées par des contacts entre les acteurs de l'enquête : ville d'Erstein, ATIP 67, Madame Carole DOBBELS, responsable administrative de Préambules SAS et le commissaire-enquêteur.

Le 4 octobre 2017, le commissaire-enquêteur a fait une ultime mise au point de préparation de l'enquête en mairie d'ERSTEIN.

Le 19 octobre 2017 ; il a procédé à une reconnaissance des lieux de la modification relative à l'entrée Est d'ERSTEIN, route de Krafft, avant d'assurer sa permanence en mairie.

Le 2 novembre 2017 ; il s'est rendu à nouveau sur la future zone AUs pour préciser la situation et la superficie de la zone humide à y protéger.

I.3 – L'objet de la modification :

Selon les termes du dossier, la modification n°2 a pour objet :

1. le reclassement d'une zone UE en zone UA avec la création d'un secteur UAs ;
2. la modification du règlement écrit en zone UA en lien avec la création du secteur UAs et des contraintes associées ;
3. la suppression de l'emplacement réservé n°14 ;
4. la prise en compte du changement de la limite Est de l'agglomération sur la route de Krafft;
5. la prise en compte des nouveaux Porter à Connaissance « Risques technologiques » de l'Etat relatifs à la maîtrise de l'urbanisation autour des sites industriels de la SCI FUCHS INVEST et de la société DOW France ;
6. la prise en compte de l'arrêté préfectoral du 15 juin 2016 relatif à la protection du biotope (APPB) du plan d'eau de Plobsheim.

I.4 – Composition du dossier d'enquête présenté au public:

Le dossier a été réalisé par la commune d'ERSTEIN, autorité responsable du projet et maître d'ouvrage, avec la participation de l'Agence Territoriale d'Ingénierie Publique Territoire Sud (ATIP), 53, rue de Sélestat, 67210 OBERNAI, tel. 03 68 33 85 80.

Une plate-forme web rassemblant tous les documents du dossier, permettant le dépôt en ligne d'observations sur un registre dématérialisé et regroupant les observations écrites numérisées formulées sur les lieux publics de consultation au siège de l'enquête a été mise en œuvre par la société « Préambules SAS », Cours Louis Leprince-Ringuet, 25200 MONTBELIARD, tél. 06 08 40 00 21.

Le dossier comprenait des pièces écrites regroupées dans un seul classeur intitulé PLU, commune d'ERSTEIN, Modification n°2. Sa composition était la suivante.

- Une copie de l'arrêté municipal n°2017/09/03 du 5 septembre 2017 prescrivant l'enquête publique en 4 pages.
- Une copie des lettres de notification du projet aux Personnes Publiques Associées (PPA) datée du 5 juillet 2017 (9 pages) : sous-préfet de Sélestat, président de la région du Grand-Est, président du conseil départemental du Bas-Rhin, président de la chambre d'agriculture, président de la chambre de métiers d'Alsace, président de la chambre de commerce et d'industrie Alsace Eurométropole, président de la

communauté de communes du canton d'Erstein et président du syndicat mixte pour le SCOTER's .

- Une copie des observations formulées par les PPA avant la date d'ouverture de l'enquête avec la liste et les dates de réception des observations émanant du président de la Région Grand Est : 19 juillet 2017, du président du Conseil départemental du Bas-Rhin : 5 septembre 2017 et du Sous-Préfet de Sélestat : 20 septembre 2017.
- Une note de présentation du projet et des textes régissant l'enquête publique selon l'article R.123-8 du code de l'environnement en 6 pages. Ce document relatant les différentes modifications apportées au PLU, le déroulement de la procédure, la liste et la justification des modifications projetées et les textes régissant l'enquête publique sous forme d'un tableau et d'un logigramme de la procédure suivie.
- Une notice de présentation destinée à être annexée après enquête au rapport de présentation du PLU. Ce document de 43 pages comportait un résumé non technique, précisait le contenu de la modification et la procédure mise en œuvre, exposait les modifications en les justifiant et développait les incidences globales de la modification sur l'environnement et évaluait les incidences simplifiées. L'ensemble de la notice étant pourvu de plans, de tableaux et de photographies.
- Un rapport de présentation-tableau des surfaces en 2 pages indiquant sous la forme d'un tableau les modifications apportées aux surfaces des zones, suite à la création de la zone UAs et suite à des erreurs antérieures de calcul de surfaces.
- Un extrait des pages modifiées du règlement avec nouveaux textes en couleur rouge en 32 pages.
- Trois plans de règlement au 1/2000^{ème} et un plan de règlement au 1/10 000^{ème} réalisés par l'ATIP et faisant apparaître les modifications graphiques en rouge et la liste et la destination des emplacements réservés
- Un plan des annexes au 1/10 000^{ème} réalisé par l'ATIP faisant apparaître en rouge la nouvelle limite Est du secteur exposé aux nuisances acoustiques d'infrastructures de transport terrestre et indiquant le périmètre de la ZAC ZERC, celui de la zone d'exploitation coordonnées des carrières ZAC et celui de la forêt soumise au régime forestier sur le territoire communal.

Ce dossier présenté au public a été revêtu du visa du commissaire-enquêteur.

I.5 – Registres d'enquête et consultation publique des observations du public :

Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, a été mis à la disposition du public à la mairie d'Erstein, siège de l'enquête, pendant 34 jours consécutifs du vendredi 6 octobre 2017 à 9 heures au mercredi 8 novembre 2017 à 18 heures.

Comme indiqué plus haut au paragraphe I.4, un registre dématérialisé accessible à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/436> a été ouvert pendant la même durée par la société « Préambules SAS ».

Ces deux registres étaient accompagnés d'un dossier complet du projet soumis à l'enquête publique.

Par transfert informatique effectué par le personnel de la mairie et au fur et à mesure de leur réception, toutes les observations et propositions exprimées sur registre et reçues en mairie par courrier postal ou par voie électronique à l'adresse direction@ville-erstein.fr pouvaient être rendues publiques et être consultées sur le site <https://www.registre-dematerialise.fr/436> conjointement avec celles exprimées directement sur le registre dématérialisé.

I.6 – Information et Publicité :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête a été inséré dans le journal « Les Dernières Nouvelles d'Alsace » (DNA) et dans le périodique « L'Est Agricole et Viticole » du 15 septembre 2017 et renouvelé le 6 octobre 2017.

Un avis prescrivant l'enquête a été affiché quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Un certificat d'affichage dans les lieux officiels de la commune a été adressé par la Ville d'Erstein à la préfecture du Bas-Rhin à l'issue de l'enquête.

Des informations pouvaient être demandées à l'administration communale – service technique - 1, place de l'Hôtel de Ville, 67 150 ERSTEIN.

Les informations relatives à l'enquête et au dossier d'enquête étaient consultables sur le site : <https://www.registre-dematerialise.fr/436>.

I.7 – Conditions de consultation du dossier par le public et de réception du public par le commissaire-enquêteur :

Pendant la durée de l'enquête, le dossier a pu être consulté par le public aux jours et heures d'ouverture à la mairie d'Erstein et, en permanence, sur la plate-forme web mise en œuvre par délégation par la société « Préambules SAS » à l'adresse <https://www.registre-dematerialise.fr/436> et en mairie d'Erstein :

- les lundis, mardis, mercredis et vendredis de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures,
- les jeudis de 9 heures à 12 heures et de 14 heures 18 heures.

Durant ces jours et heures d'ouverture, le public pouvait consulter le dossier sur un poste informatique à disposition sur un comptoir à l'accueil de la mairie.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie d'Erstein :

- le vendredi 6 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures,
- le jeudi 19 octobre 2017 de 17 heures à 20 heures,
- le jeudi 2 novembre 2017 de 17 heures à 20 heures,
- le mercredi 8 novembre 2017 de 15 heures à 18 heures.

Il disposait de la salle de réunion du Conseil municipal suffisamment vaste pour recevoir le public dans d'excellentes conditions et accessible aux personnes à mobilité réduite. De grandes tables permettaient de déployer tous les plans du dossier.

I.8 – Clôture de l'enquête :

L'enquête publique s'est effectivement déroulée pendant 34 jours consécutifs du vendredi 6 octobre 2017 à 9 heures au mercredi 8 novembre 2017 à 18 heures.

Le registre en mairie a été clos par le commissaire-enquêteur à l'expiration du délai d'enquête.

Le registre dématérialisé a été clos électroniquement à l'expiration du délai d'enquête par les soins de la société « Préambules SAS ».

II – PRESENTATION DU PROJET

II.1– Description et raisons des modifications projetées exprimées par le pétitionnaire.

Comme déjà cité plus haut, le projet consiste à modifier en 6 points le PLU d'ERSTEIN.

Point n°1. Le reclassement d'une zone UE en zone UA avec la création d'un secteur UAs.

La zone UE du PLU est justifiée par le projet de réaliser un équipement scolaire de compétence départementale. L'abandon de ce projet par le Conseil départemental rend cette zone sans destination. La ville est propriétaire du foncier et souhaite notamment utiliser cet espace en habitat adapté aux séniors de manière à faire face à un nombre grandissant de personnes âgées dans sa population. Elle argumente en présentant son évolution démographique entre 2008 et 2012 et en décrivant le parc de logements existants, qui ne répond pas ou peu aux besoins spécifiques des séniors.

Cette zone UE, voisine du centre-ville, est en grande partie contigüe à la zone UA. Son reclassement en zone UA et en secteur UAs (s pour séniors) est donc justifié dans la mesure où cette zone accueille des équipements, des commerces, des services et différentes typologies d'habitat.

La création de secteur UAs entraîne directement la modification du plan de règlement ou plan de zonage de la commune, celle du tableau de répartition des surfaces de la commune et celle du règlement.

La construction du projet de résidence séniors en bordure de l'III nécessite la prise en compte du risque inondation, objet d'un Porter à Connaissance transmis par l'Etat à la commune en juin 2017.

Point n°2. La modification du règlement écrit en zone UA en lien avec la création du secteur UAs et des contraintes associées.

En conséquence du point 1, le chapitre du règlement relatif au caractère de la zone UA est complété en définissant le nouveau secteur UAs destiné à accueillir des habitations le long de l'III et les articles 2, 6, 7, 10 et 12 sont modifiés.

Point n°3. La suppression de l'emplacement réservé n°14.

L'emplacement réservé n°14 était destiné à l'aménagement d'une voie d'une emprise de 10 m et au renforcement du réseau électrique entre les rues Laure MUTSCHLER et l'Ile du Moulin en bordure ouest de la zone UE. La commune est aujourd'hui propriétaire du foncier correspondant à cet emplacement réservé et, de ce fait, pourra réaliser les travaux planifiés. En conséquence, elle estime que l'ER 14 n'a plus de raison d'être et doit être supprimé.

Les documents modifiés sont le plan de règlement au 1/2 000 ème-planche n°3 et le rapport de présentation du PLU (page 280).

Point n°4. La prise en compte du changement de la limite Est d'agglomération (RD 988).

Les secteurs affectés par le bruit au voisinage des infrastructures de transports terrestres doivent figurés sur le plan des annexes du PLU, ici au 1/10 000 ème. Les nouveaux bâtiments à proximité de ces voies existantes doivent respecter certaines prescriptions d'isolement acoustique. Et ceci, dans les secteurs mentionnés par arrêtés préfectoraux.

Actuellement, la limite d'agglomération d'ERSTEIN au niveau de la route de Krafft (entrée Est- RD 988) induit une bande exposée aux nuisances acoustiques selon plan joint au dossier. Or, par arrêté municipal, la commune a modifié la position de la limite d'agglomération sur cette voie, afin de renforcer l'attention des usagers sur la nécessité d'adapter leur vitesse. Le but est de limiter la vitesse des véhicules plus en amont des constructions structurantes et de la zone d'urbanisation future 1AUx. Le panneau d'agglomération a donc été déplacé au PR 0 + 583 et engendre l'extension de la bande.

En conséquence, le plan des annexes doit être modifié.

Point n°5. La prise en compte des « porter à connaissance » relatifs aux risques technologiques.

En 2016, l'Etat a informé la ville d'ERSTEIN à travers 2 « porter à connaissance » de nouveaux risques technologiques liés aux activités des sociétés DOW France et SCI FUCHS INVEST. Pour la première, il s'agit d'une modification de risques déjà intégrés dans le PLU et pour la deuxième de nouveaux risques à considérer en aménagement urbain au voisinage de ces sociétés. Les modifications conduisent à adopter de nouveaux périmètres sur les planches 1 et 2 au 1 / 2000 ème et des prescriptions figurant dans le règlement du PLU pour les zones Ux et A.

Point n°6. La prise en compte de l'arrêté préfectoral de protection de biotope (APPB) du plan d'eau de PLOBSHEIM.

Cet arrêté modifie l'arrêté préfectoral de protection de ce même biotope de PLOBSHEIM en le complétant sensiblement. Le dossier précise que l'application de cet arrêté est indépendante de l'application des règles du PLU, où il est mentionné à titre informatif.

Il s'agit d'une mise à jour des mesures de protection de la flore et de la faune du plan d'eau relatives à la circulation, aux activités et aux loisirs, ainsi qu'à la liste d'actions pouvant nuire à la qualité du biotope.

Cette prise en compte se traduit par l'annexion au rapport de présentation du PLU de ces nouvelles mesures en faisant référence à l'article 4 de l'arrêté du 15 juin 2016.

III – OBSERVATION DU PUBLIC

III.1 – Relation comptable des observations :

Deux observations ont été annexées aux registres : une de Madame Marie Christine REIBEL et l'observation (ou avis du SCOTERS) reçue en cours d'enquête.

L'unique observation du public et l'avis du SCOTERS ont été comptabilisés pour 2 observations dans le registre dématérialisé. En outre, ce registre a mentionné 217 visiteurs et 269 téléchargements.

L'unique observation du public annexée aux registres a été retenue dans le procès-verbal.

III.1 – Procès-verbal de synthèse des observations :

L'avis du SCOTERS, annexé aux registres, n'a pas été considéré, car il s'agit de l'avis d'une personne publique associée et non de l'observation d'une personne physique ou morale.

Considérant une seule observation reçue, il n'a pas été fait de synthèse, mais un simple résumé de l'observation par procès-verbal remis le 14 novembre 2017 à Madame Aline PONSARD, responsable de l'urbanisme à la mairie d'ERSTEIN.

Une copie de ce procès-verbal et du mémoire en réponse reçu sont joints en annexe. L'original du mémoire en réponse sera joint à l'exemplaire du rapport destiné au Tribunal administratif de Strasbourg.

IV –ANALYSE de l'observation et du mémoire en réponse et AVIS du commissaire-enquêteur sur le mémoire et l'observation du public.

Observation de Madame Marie Christine REIBEL, 9, Île du Moulin, 67150 ERSTEIN.

Joint un plan de situation du cadastre.

Propriétaire de la parcelle 87 située en zone constructible souhaite que son terrain ne soit pas enclavé par les prochains aménagements et profiter des modifications du PLU pour permettre un accès facilité à sa parcelle en vue d'une construction future.

Réponse du maire de la commune (Réf. mémoire en réponse en annexe 2 du rapport)

Madame REIBEL, propriétaire de la parcelle n°87, ne souhaite pas que son terrain soit enclavé. Je rappelle que le projet de résidence séniors, qui s'inscrira dans le futur secteur UAs, n'impactera pas la parcelle de Mme REIBEL qui restera en secteur UBa et sera donc toujours constructible. De plus, l'interface entre la parcelle n°87 et l'espace public qui dessert cette dernière n'est pas modifiée. L'évolution du PLU de notre commune ne modifiera pas les possibilités d'accès à la parcelle de Mme REIBEL.

Réponse du commissaire-enquêteur.

Comme le confirme ma reconnaissance des lieux avec des représentants de la mairie et avec le promoteur, le projet immobilier n'aura pas de conséquences sur l'accès à votre parcelle. Le plan du projet en annexe 3 l'atteste également. Il révèle que la limite de propriété du projet avec le terrain communal se situera approximativement dans le prolongement du mur orienté au nord-est de la propriété, qui fait face à la vôtre, rue Ile du Moulin.

En conclusion, cette modification du PLU n'a pas d'incidence sur la constructibilité de votre parcelle.

Le maire le confirme dans sa réponse comportant un plan parcellaire sur vue aérienne en annexe 2.

Analyse des autres points du mémoire en réponse et réponse du commissaire-enquêteur.

Comme mentionné dans ma lettre d'envoi du procès-verbal de synthèse, je n'ai pas à examiner les avis des personnes publiques associées au projet. Par contre, je peux et dois m'exprimer sur les points abordés dans le mémoire en réponse.

- 1- *L'article 2UAs doit être complété afin de s'assurer que les constructions et leurs extensions respectent la cote des plus hautes eaux, augmentée de la marge sécuritaire obligatoire. Mais, encore faut-il préciser cette cote. Soit, selon le dossier, un niveau minimal du plancher du premier niveau dans le secteur à 150,5 m (NGF) ou, pour s'exprimer plus clairement, mais moins précisément, un rehaussement compris entre + 1,0 m et + 2,0 m par rapport au terrain naturel actuel selon le lieu. J'y reviendrai dans mes conclusions.*
- 2- *Certes, l'article 10 UAs a pris en compte et traduit cet élément par un rehaussement de la hauteur maximale autorisée des constructions en prenant pour niveau de référence le niveau moyen fini de la voie de desserte pris au droit de celui-ci. C'est exact. En effet, il existe plusieurs modes de calcul de la hauteur maximum autorisée des constructions. Ils peuvent être appliqués soit isolément, soit de façon combinée. La logique, qui a été poursuivie lors de la rédaction d'un PLU, est de permettre de cumuler, ou non, ces différentes règles distinctes. Aussi, il n'y a pas forcément de lien entre la hauteur relative, qui prend en considération les alignements des constructions et à la topographie et la hauteur absolue, qui combine la hauteur maximum des constructions et le nombre de niveaux habitables ou aménageables. Comprenez qui pourra.*
- 3- *L'article 10 traite de la hauteur maximale des constructions, sans expressément décrire son lien avec la topographie, qui influe sur la cote des plus hautes eaux connues et sans possibilité d'exprimer clairement le niveau minimal du premier niveau des constructions. Seul un additif à l'article 2 peut y remédier dans un vocabulaire compréhensible par le citoyen venant s'informer en mairie. De toute manière, quelle que soit la rédaction du règlement, il est difficile d'exprimer dans le PLU actuel sans PPRI, toute la problématique des inondations : débordement, remontée de nappe, ruissellement sur les sols imperméabilisés, nécessité d'accès pour l'entretien des berges à la charge des communes le 1^{er} janvier prochain (GEMAPI), implantation et orientation des bâtiments et des futures clôtures (ici satisfaisantes dans le projet), absence de sous-sol, expérience des habitants (aucun débordement de l'Ill constaté par deux riverains septuagénaires)...*
- 4- *Concernant le corridor écologique de 15 m demandé par le SCOTERS, le PLU va effectivement au-delà en le fixant à 20 m pour la zone UA. Le plan de masse du projet immobilier joint en annexe 3 prévoit la plus proche des constructions à environ 17 m de l'Ill. Il convient d'y ajouter l'ER n°8 de 6 m de large sur la rive opposée pour la création d'un cheminement doux. Le corridor écologique est donc de 23 m environ. Ce qui est remarquable en centre-ville. Pour autant, un SCOT n'est qu'un schéma, c'est à dire une description ou une évolution souhaitée du territoire réduite aux traits essentiels, qui doit être adaptée localement. Ici, la zone UAs est la dernière où l'exigence de 15 m peut être satisfaite. En amont, vers l'hypercentre, le corridor devient un cul-de-sac en raison du bâti.*

Ceci clôt l'examen de l'observation du public, l'analyse du mémoire en réponse et le rapport.

Strasbourg, le 30 novembre 2017

Richard RATINAUD

DESTINATAIRES :

-Monsieur Jean-Marc WILLER,
Président de la Communauté de communes du canton d'ERSTEIN,
Maire d'ERSTEIN,
Hôtel de Ville d'ERSTEIN,
1, place de l'Hôtel de Ville,
67150 ERSTEIN.
-Madame la Présidente
du Tribunal administratif de Strasbourg,
31, avenue de la Paix,
BP 51038 F
67070 STRASBOURG Cedex.

A N N E X E 1
(Procès-verbal de synthèse)

STRASBOURG, le 14 novembre 2017

Monsieur le Directeur,

La procédure de l'enquête publique prescrit au commissaire-enquêteur de remettre au responsable du projet, dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête, un procès-verbal de synthèse des observations du public, en lui demandant ses remarques éventuelles sous quinzaine.

Dans le cadre de l'enquête publique préalable à la deuxième modification du PLU d'ERSTEIN, je vous remets ce procès-verbal.

Au cours de cette enquête, 2 observations ont été mentionnées sur le registre de la mairie d'ERSTEIN et sur le registre dématérialisé mis en œuvre par la société « Préambules SAS » par délégation. La première émane de Madame Marie Christine REIBEL et m'a été adressée en mairie par lettre recommandée avec avis de réception. La deuxième est la remarque du SCOTERS sur le projet à travers un extrait du procès-verbal de la réunion de son bureau syndical tenue le 25 septembre 2017. Cet avis (ou observation) est parvenu en mairie par mail le 25 octobre 2017, en cours d'enquête, et a aussitôt été annexé aux registres.

Je ne retiens pas cet avis dans ma synthèse. Il est à rapprocher des autres avis exprimés par les PPA et concourra avec eux, comme le mien dans mes conclusions, à la décision du Conseil municipal sur la suite donnée au projet. Je ne l'examinerai pas dans mon rapport, où je ne dois considérer que les observations faites par des personnes physiques ou morales et non publiques. En fait, si l'avis du SCOTERS a été annexé aux registres, c'est bien parce qu'il fallait bien le mettre quelque part. J'y reviendrai dans mes conclusions.

En conséquence, je vous remercie de me faire connaître vos remarques éventuelles sur la seule observation de Madame REIBEL exprimée en annexe.

Sa rédaction sera reproduite dans le rapport lors de son examen, ma réponse ou mon avis faisant suite à vos remarques.

L'original de votre mémoire en réponse sera joint au rapport.

Votre réponse ne préjuge pas de la décision qui sera prise par le Conseil municipal sur ce projet.

La remise en main propre de ce procès-verbal sera doublée par e-mail.

En vous remerciant pour vos remarques éventuelles adressées par courrier postal et par e-mail exploitable sous Word, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur, l'expression de mes salutations distinguées et cordiales.

Richard RATINAUD,
Commissaire-enquêteur.

- Ville d'ERSTEIN,
Mairie d'ERSTEIN,
Direction des services techniques,
(à l'attention de Monsieur Christophe FURST),
1, place de l'Hôtel de Ville,
67150 ERSTEIN.

ERSTEIN, modification n°2 du PLU, ordonnance du Tribunal administratif de Strasbourg n° E17000139/67 du 21/07/2017.

Annexe

Observation de Madame Marie Christine REIBEL, 9, Île du Moulin, 67150 ERSTEIN.

Joint un plan de situation du cadastre.

Propriétaire de la parcelle 87 située en zone constructible souhaite que son terrain ne soit pas enclavé par les prochains aménagements et profiter des modifications du PLU pour permettre un accès facilité à sa parcelle en vue d'une construction future.

ANNEXE 2
(mémoire en réponse)

Erstein, le 28 novembre 2017

Monsieur Richard RATINAUD
Commissaire-Enquêteur
7 rue des Noyers

67000 STRASBOURG

Objet : Modification n° 2 du P.L.U. d'Erstein
Mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse
remis par le Commissaire-Enquêteur le 14 novembre 2017

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Je tiens tout d'abord à vous remercier pour la conduite de l'enquête publique organisée dans le cadre de la modification n°2 de notre Plan Local d'Urbanisme.

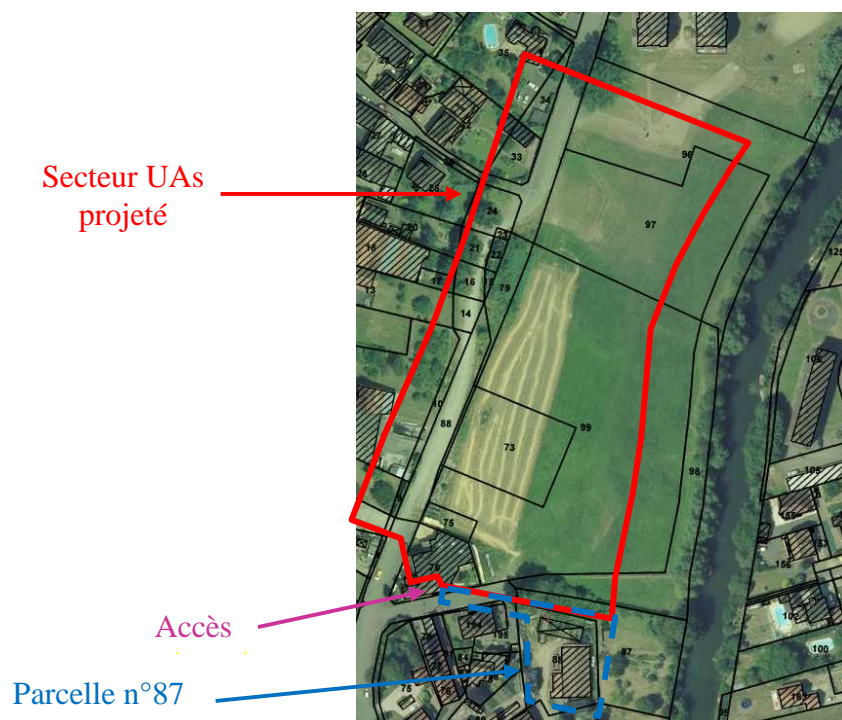
Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après ma réponse à l'observation de Madame Marie Christine REIBEL comme demandé. Je tenais également à apporter quelques précisions sur les observations des Personnes Publiques Associées.

a. Le public (Mme REIBEL)

Madame REIBEL, propriétaire de la parcelle n°87, ne souhaite pas que son terrain soit enclavé. Je rappelle que le projet de résidence seniors, qui s'inscrira dans le futur secteur UAs, n'impactera pas la parcelle de Mme REIBEL qui restera en secteur UBa et sera donc toujours constructible. De plus, l'interface entre la parcelle n°87 et l'espace public qui dessert cette dernière n'est pas modifiée. L'évolution du PLU de notre commune ne modifiera pas les possibilités d'accès à la parcelle de Mme REIBEL.

ERSTEIN, modification n°2 du PLU, ordonnance du Tribunal administratif de Strasbourg n° E17000139/67 du 21/07/2017.

.../...



b. Les Personnes Publiques Associées

i. La Sous-Préfecture

Monsieur Le Sous-Préfet souhaite que l'article 2UAs soit complété afin de s'assurer que les constructions et leurs extensions respectent la cote des plus hautes eaux, augmentée de la marge sécuritaire obligatoire. Ces éléments sont fixés par le Porter à Connaissance « Risque inondation » de l'III transmis en juin 2017.

L'article 2UAs du règlement écrit pourrait être complété par la disposition demandée.

Indirectement, cet élément a d'ores et déjà été pris en compte et traduit dans l'article 10UAs par un rehaussement de la hauteur maximale autorisée des constructions en raison de cette nouvelle contrainte.

ii. Le département du Bas-Rhin

Pas d'observation particulière à formuler.

iii. La Région Grand Est

Pas d'observation particulière à formuler.

.../...

iv. Le Syndicat Mixte pour le SCOTERS

Le Syndicat mixte souhaite qu'une largeur minimum de 15 mètres, hors largeur du cours d'eau, soit maintenue pour le corridor écologique.

Cette largeur est une distance globale pouvant être « répartie » de part et d'autre du cours d'eau. Par conséquent, l'article 7 de la zone UA garantit déjà ce corridor étant donné que le long des berges des cours d'eau « *Les constructions et installations nouvelles devront respecter un recul minimal de 10 (dix) mètres, par rapport à chacune des berges des cours d'eau, des canaux et plans d'eau.* »

Ainsi, le PLU va même au-delà des exigences du SCOTERS en imposant une bande de 20 mètres, hors largeur du cours d'eau.

Veillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Maire,

Jean-Marc WILLER,
Président de la Communauté
de Communes du Canton d'Erstein.

ANNEXE 3



plan Résidence
Seniors.pdf